

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第68號

01
02
03 原 告 陳孟綺
04 訴訟代理人 秦睿昀律師
05 李佳穎律師
06 複 代理人 洪佩珊律師
07 被 告 張明正

08
09 訴訟代理人 李榮唐律師
10 陳欣怡律師
11 蔡蒞奇律師

12 被 告 林建良

13 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年1月9日言
14 詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告林建良應給付原告新臺幣伍佰肆拾捌萬元，及自民國一百十
17 二年二月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
18 息。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由被告林建良負擔二分之一，餘由原告負擔。

21 本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾貳萬柒仟元為被告林建良
22 供擔保後，得假執行。但被告林建良如以新臺幣伍佰肆拾捌萬元
23 為原告預供擔保，得免為假執行。

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 一、被告林建良經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事
27 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告陳孟綺之聲請，由
28 其一造辯論而為判決。

29 二、原告主張：

30 (一)林建良於民國110年5月24日代理被告張明正與原告簽訂不動
31 產買賣契約書（下稱系爭乙契約），約定由原告以新臺幣

01 (下同) 2740萬元，買受張明正所有坐落高雄市○○區○○
02 段00000地號土地及其上同段2049建號建物（門牌號碼為高
03 雄市○○區○○街000號，下合稱系爭房地），原告並依
04 系爭乙契約約定先後給付128萬6,000元、286萬元、133萬4,
05 000元，共計548萬元。被告2人間就系爭房地曾以110年5月2
06 1日不動產買賣契約書（下稱系爭乙契約）約定：林建良有
07 權指定第三人為買受人、張明正有配合辦理所有權移轉登記
08 之義務等，顯見張明正就系爭房地之買賣事宜係全權委託林
09 建良處理，即林建良有權代理張明正與原告簽訂系爭乙契約
10 及受領價金；縱認林建良並無代理權限，然林建良於代理張
11 明正與原告締結系爭乙契約後，隨即將系爭乙契約提供給張
12 明正，請張明正配合地政士申報契稅、辦理過戶登記等，是
13 張明正斯時即知悉林建良以其代理人之名義與原告締約，卻
14 未即時為反對之表示，甚至陸續將系爭房地之所有權狀及使
15 用執照提供予林建良，林建良復將上開所有權狀及使用執照
16 提供原告，是張明正之種種行為除已創造出授權外觀、使原
17 告合理信賴林建良係有權代理，依民法第169條規定應負起
18 授權人責任外，亦應足認其已默示承認林建良代理其簽訂系
19 爭乙契約、代理其收受買賣價金等行為，依民法第170條第1
20 項之反面解釋，該等行為即對張明正發生效力。然遲至系爭
21 乙契約約定之點交日期即即110年9月30日屆至，張明正仍未
22 將系爭房地移轉登記、點交予原告，原告遂以存證信函催告
23 張明正履約，然張明拒不履約，經原告調閱系爭房地之第二
24 類謄本，始發現張明正已將系爭房地之所有權移轉予他人，
25 故張明正已陷於給付不能之情狀，是依系爭乙契約第12條第
26 1項、第3項約定，原告應得解除系爭乙契約，並先位請求張
27 明正給付原告已給付之買賣價金及其一倍之金額，共計1096
28 萬元。

29 (二)縱認系爭乙契約因林建良無權代理而無效，然原告於締結系
30 爭乙契約、給付買賣價金時，始終堅信林建良係有權代理，
31 而屬善意相對人，原告因而給付林建良買賣價款548萬元，

01 致財產減少，受有財產權之損害，則原告應得依民法第110
02 條規定，請求林建良賠償所給付之買賣價款。此外，原告給
03 付買賣價款予林建良，使林建良受有財產增加之利益，原告
04 支出價款受有財產減少之損害，且林建良之受益與原告受
05 損，均係基於原告給付價款之行為，其受損與受益之間有直
06 接因果關係。是原告得依不當得利法律關係，備位請求林建
07 良返還所給付之買賣價款548萬元。

08 (三)綜上，依上開規定提起本件訴訟，爰先位聲明求為判決：1.
09 張明正應給付原告1096萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣
11 告假執行。備位聲明求為判令：1.林建良應給付原告548萬
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

14 三、被告方面

15 (一)林建良經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟以書狀表
16 示：

- 17 1.被告2人間就系爭房地有約定「林建良有權指定第三人為買
18 受人、張明正有配合辦理移轉登記之義務」等，足證張明正
19 就系爭房地之買賣事宜係全權委託林建良處理，即林建良應
20 係有權代理張明正與原告簽訂系爭契約及受領價金。且林建
21 良於代理張明正與原告締結系爭契約後，旋即將系爭契約提
22 供張明正，請張明正配合地政士申報契稅、辦理過戶登記
23 等，是張明正斯時即知悉林建良以其代理人之名義與原告締
24 約，且無反對之表示，故林建良主張獲張明正之授權簽立系
25 爭契約，並非無據；退步言，縱本院對授權與否之認定仍有
26 爭議，然張明正上開行為已符合表見代理之要件，原告主張
27 張明正應依民法第169條規定負授權人責任，亦非無據。
- 28 2.系爭契約約定之點交日期為110年9月30日，然因張明正事後
29 要求林建良另外負擔其需繳納5、6百萬元房地合一稅稅金為
30 由，拒絕履行系爭契約，被告2人間產生爭執，且張明正事
31 後於111年12月13日以調解移轉為登記原因，將系爭房地所

01 有權移轉登記與訴外人李偉君，而就系爭契約陷於給付不能
02 情狀。然林建良否認原告曾對其提出解除系爭契約之意思表
03 示，且依卷內事證，並無任何原告曾向被告2人為解除系爭
04 契約之意思表示之證據方法存在，故系爭契約並未依原告行
05 使解約權而告解除，仍屬有效存在。而原告先位請求張明正
06 給付解約後返還已付價款及加計所收價款一倍之違約損害賠
07 償云云，係以系爭契約已解除為其主張權利之發生要件，則
08 於系爭契約並未解除下，原告請求即屬無據，應予駁回；退
09 步言之，如原告解約為有效，本件原告請求加計所收款項一
10 倍之違約損害賠償為給付不能或給付遲延之債務不履行賠
11 償，其性質為民法第250條所稱之違約金，具有預定損害賠
12 償總額性質，然原告並未因此受有額外損害，其違約金約定
13 自屬過高，請求依民法第252條減少至0元。

14 3.承上，系爭契約仍屬合法有效存在，原告備位請求依民法第
15 110條、第179條規定請求林建良返還價金，亦屬無由。

16 4.綜上，本件原告請求為無理由等語置辯。並聲明：(1)原告之
17 訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
18 行。

19 (二)張明正則以：其未曾授權林建良與原告簽署系爭乙契約，此
20 部分顯屬不法犯罪行為，自無代理或表見代理制度之適用。
21 再者，原告提出之臺灣橋頭地方檢察署（下稱橋頭地檢署）
22 111年度偵字第15289號偽造文書刑事案件（下稱系爭偽文刑
23 案）不起訴處分書並非原告於系爭乙契約簽署當下所得辨認
24 林建良究有無授予代理權之文件，且張明正收受原告存證信
25 函後，已明確告知原告系爭乙契約係林建良偽造其簽名及印
26 文，又該價金亦非張明正所收取等情，自無從以事後不起訴
27 處分書作為授權外觀，率認張明正有全權委託林建良與原告
28 簽署系爭乙契約。況且，張明正自始至終均未提供身分證、
29 印鑑證明、印鑑章或戶政等資料予林建良，更未自林建良處
30 取得任何與原告有關之價金，且原告自始至終未曾見過張明
31 正，張明正究有何表見代理外觀可供原告信賴，原告當應舉

01 證以實其說，而非以林建良片面之詞，將責任轉嫁由張明正
02 負擔。此外，張明正與訴外人首富實業有限公司（下稱首富
03 公司）間系爭甲契約第2條雖記載：「甲方有權指定第三人
04 為買賣標的所有權移轉登記名義人」等情，惟此部分僅係首
05 富公司得指定第三人為系爭房地所有權移轉之登記名義人
06 （物權行為），非指首富公司有權代理張明正與第三人另行
07 簽訂買賣契約（債權行為），足見張明正根本未授權林建良
08 得以自身名義將系爭房地出賣給包含原告在內之第三人，在
09 在彰顯張明正並無授權林建良任何事項，更無授權外觀之
10 情。綜上，張明正無須負代理或表見代理之責，原告主張張
11 明正應負買賣契約價金返還及違約損害賠償之責為無理由等
12 語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供
13 擔保，請准宣告免為假執行。

14 四、兩造不爭執事項

15 (一)林建良於110年5月24日以張明正代理人之名義與原告簽訂系
16 爭乙契約，約定以2740萬元買賣系爭房地，原告依系爭乙契
17 約先後給付買賣價金128萬6,000元、286萬元、133萬4,000
18 元，共計548萬元，並由林建良受領在案。

19 (二)系爭乙契約約定之點交日期為110年9月30日。

20 (三)張明正於111年12月13日以本院111年10月20日111年度橋司
21 調字第342號調解筆錄為原因，將系爭房地所有權移轉登記
22 予李偉君。

23 五、本院之判斷

24 (一)原告先位聲明請求張明正給付其已給付之買賣價金及一倍之
25 金額共1096萬元，有無理由？

26 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條定有明文。而民事訴訟如係由原告主張
28 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
29 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
30 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按由
31 自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理

01 人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，固
02 為民法第169條所規定，然此所謂由自己之行為表示以代理
03 授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將
04 代理權授與他人之事實，方足當之。倘無此事實，即不應令
05 其對第三人負授權人之責任。（最高法院100年度台上字第5
06 96號判決可參）。又民法第169條所謂知他人表示為其代理
07 人而不為反對之表示者，以本人實際知其事實為前提，其主
08 張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院68年度台上字
09 第1081號判決可參）。

10 2.原告主張：被告2人所簽訂之系爭甲契約附件即「買賣標的
11 成本明細表」之最後一行，有500萬元酬金約定，其項目為
12 空白，可知此筆款項非屬於買賣價金，而係林建良以張明正
13 名義出售系爭房地後應給付給張明正之紅利。是以，林建良
14 代理張明正與原告簽訂系爭乙契約自始屬有權代理云云，並
15 提出系爭甲契約及「買賣標的成本明細表」為證（見本院卷
16 第203至205頁），然為張明正所否認，並辯以前詞。是以，
17 原告主張張明正曾就系爭房地之買賣事宜授與林建良代理權
18 乙情，既經張明正所否認，原告即應就張明正有授與林建良
19 代理權乙情盡其舉證之責。經查，系爭甲契約立約人乃首富
20 公司與張明正，並非被告2人間之不動產買賣契約書，且細
21 繹系爭甲契約之內容，首富公司與張明正係於110年5月21日
22 簽約，張明正同意林建良以首富公司名義買回系爭房地（含
23 另1棟房屋，共計2棟），其第2條復約定「買賣總價：合計3
24 808萬9,000元（詳如附件買賣標的成本明細表）。如日後甲
25 方（即首富公司）有辦理貸款或申報之需求者，乙方（即張
26 明正）同意授權由甲方逕行以此買賣總價，自行分配為買賣
27 標的之二戶房屋、土地價金，辦理貸款或申報作業，且甲方
28 有權指定第三人買賣標的所有權移轉登記名義人，乙方對此
29 絕無異議」等語（見本院卷第203頁），而其附件買賣標的
30 成本明細表則詳列房屋建造各項費用，其中一欄項目空白，
31 金額為500萬元（見本院卷第205頁）。是系爭甲契約第2條

01 末段固有約定首富公司有權指定第三人為買賣標的所有權移
02 轉登記名義人等語，惟此約定係指首富公司有權指定第三人
03 為系爭甲契約買賣標的物所有權移轉之登記名義人，而非指
04 首富公司有權代理張明正與第三人另行簽立買賣契約，並指
05 定該第三人為另立之買賣契約買賣標的物所有權移轉之登記
06 名義人，首富公司與張明正間之前案訴訟即本院111年度重
07 訴字第49號確認所有權等事件（下稱系爭確認所有權等事
08 件）民事判決亦同此見解。況系爭甲契約自始至終未提及有
09 何張明正授與林建良買賣系爭房地代理權之事宜，亦無隻字
10 片語提及首富公司或林建良可以張明正名義與第三人簽訂系
11 爭房地之買賣契約之事；又張明正如確有就系爭房地買賣事
12 宜授與林建良代理權之必要，僅須與林建良簽立委託代理出
13 售系爭房地之契約即可，並無迂迴以系爭甲契約及「買賣標
14 的成本明細表」中項目不明之500萬元處理之必要，故本院
15 尚難僅憑該項目不明之500萬元酬金約定，遽認張明正曾授
16 權林建良代理其與原告簽訂系爭乙契約。

- 17 3.原告復主張：張明正曾對於如附表所示原證11至16文件同意
18 並簽名蓋章，即嗣後王英才代書要辦理系爭房地移轉登記及
19 報稅時，張明正皆有親自同意並簽章，可見張明正知悉及同
20 意締結系爭乙契約，該積極行為已然創造出代理權之外觀存
21 在，原告因正當信賴該權利外觀，進而與之交易，則為保護
22 交易安全及基於信賴保護之法理，應使張明正負授權人之責
23 任方屬合理云云，並提出前開文件為憑（見本院卷第207至2
24 17頁）。而張明正固不否認系爭甲契約係其自己蓋章，並有
25 於110年11月間簽署原證12、14至16文件委託王英才代書辦
26 理系爭房地過戶事宜，然辯以：此係因王英才向張明正稱原
27 證12、14至16文件係為辦理系爭甲契約所有權移轉登記所需
28 文件，又依張明正與首富公司間之系爭甲契約第2條末段約
29 定，張明正需配合林建良將系爭房地所有權移轉予其所指定
30 之人，但不代表張明正有授權林建良以自身名義與他人訂立
31 買賣契約，且張明正於110年5月21日簽署系爭甲契約後，即

01 將該顆印章取回，並未交付林建良或同意林建良以其名義簽
02 署系爭乙契約，另否認原證13之形式上真正，並就原證12、
03 14至16所示文件簽署過程逐一答辯如附表所示。再者，原告
04 所提原證11至16、系爭甲契約影本均為原告訴訟代理人閱卷
05 後方取得之證據資料，其時點均在原告受張明正通知林建良
06 係無權代理後，則原告既已受張明正通知而明知林建良有無
07 權代理之情事方取得上開證據資料，則該等證據資料得否作
08 為判斷張明正有無以自身行為表示代理權授予他人或不為反
09 對之表示之依據，已屬有疑等語，並提出原證11授權書原本
10 （即被證2，「授權事項1.」並未勾選）、被證3授權書（即
11 系爭確認所有權等事件第105頁影本，「授權事項1.」並未
12 勾選）暨張明正使用於系爭甲契約之印章以不同印泥、墨水
13 蓋印之印文比較圖為據（見本院卷第265至267頁、第355
14 頁），以證明原證11未經張明正於「授權事項1.」勾選，及
15 系爭甲、乙契約「張明正」印文右側邊框線條粗細不一，林
16 建良係持偽造印章蓋於系爭乙契約等節。從而，原告主張張
17 明正應就系爭房地之買賣事宜負表見代理人責任乙情，既經
18 張明正所否認，原告即應就張明正本人有表見之事實，足使
19 原告信林建良有代理權之情形存在乙節盡其舉證之責。經
20 查：

- 21 (1)原告於系爭偽文刑案111年5月3日檢察官訊問時，陳稱：當
22 初購買系爭房地，簽約是林建良跟我簽約，我並沒有見過張
23 明正，當初是工地主任找我們去看房子，而且他說可以跟老
24 闆談價錢，老闆就是林建良，我們當初都以為林建良就是蓋
25 房子的人，後來我們想要買房子，與我們簽約的人是林建
26 良，且林建良也有帶代書一起過來與我們簽約；買賣契約上
27 有載明張明正，但我們當初不知道誰是張明正，而且當時對
28 方有帶代書來，我們想說應該沒問題，後來我們陸續付了54
29 8萬元，代書當時也沒有跟我們說賣房子的人跟所有權人是
30 不一樣的，而我們也沒有想那麼多，直到我們要辦過戶時，
31 都沒有消息，後來張明正來找我們，我們才知道這些事情；

01 張明正跟我們說林建良拿了他們的土地，細節我忘記了，後
02 來我才知道林建良與張明正之間有金錢糾紛等語（見本院卷
03 第283至284頁）。足見林建良與原告簽約時並未表明其係張
04 明正之代理人，林建良係以系爭房地所有權人地位與原告簽
05 署系爭乙契約，而原告當時亦係信賴林建良為系爭房地有權
06 處分之人，方於110年5月24日與林建良締結系爭乙契約，原
07 告自始至終並不在意張明正為何人，或林建良有無獲得張明
08 正授與代理權，亦未詳查或詢問張明正有無授與林建良出售
09 系爭房地之代理權，則原告主張張明正有授與林建良代理權
10 之表見事實，已有可疑。

11 (2)原告雖主張：張明正於知悉林建良以其代理人之名義與原告
12 締結系爭乙契約後，未即時為反對之表示，甚至陸續將系爭
13 房地之所有權狀、使用執照提供予林建良，並簽立原證11至
14 16文件，其行為已默示承認林建良代理其簽訂系爭乙契約、
15 代理其收受買賣價金等，依民法第170條第1項之反面解釋，
16 該等行為即對張明正發生效力云云。惟查：

17 ①原證11授權書之授權人記載為張明正，被授權人則為林建
18 良，房地標示及權利範圍記載係系爭房地，「授權事項」欄
19 則記載：「授權人因故不克親自前往辦理上開不動產之買
20 賣、產權移轉等事宜，特全權委任被授權人代理下列事宜：
21 1.買受或出賣不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、
22 給付價金或收受價金、點交房地等事宜。…（下略）」（見
23 本院卷第207頁）。然該授權書原本現由張明正保管，經本
24 院當庭勘驗張明正庭呈之授權書原本（即被證2），核與原
25 證11影本相符，但原本上「授權事項1.」並未打勾，原證11
26 影本上「授權事項1.」則有打勾乙情，有勘驗結果可參（見
27 本院卷第173頁）；再比對原告所提原證11授權書影本與張
28 明正提出之授權書原本（即被證2）、被證3授權書（即系爭
29 確認所有權等事件第105頁影本），該授權書原本及被證3授
30 權書之「授權事項1.」確無任何勾選痕跡，復經比對首富公
31 司於系爭確認所有權等事件提出之同一授權書影本（見該案

01 影卷第105頁)，「授權事項1.」亦無任何勾選痕跡，故原
02 告所提原證11與實際證物即該授權書原本、系爭確認所有權
03 等事件卷第105頁所附影本均不相符，自難認張明正有勾選
04 該授權書之「授權事項1.」。況張明正於110年11月間在高
05 雄市政府地政局三民地政事務所（下稱三民地政事務所）簽
06 署被證2授權書後，經證人呂政治提醒而認尚有疑慮，即當
07 場收回該授權書（詳下述），並於本件審理期間提出該授權
08 書原本經本院確認無誤，顯見該授權書原本仍由張明正持
09 有，則原告主張該授權書可作為張明正確有授與林建良代理
10 權之表見事實，應非可採。

11 ②關於張明正簽立原證12、14至16文件，暨取回被證2授權書
12 原本之經過：

13 (甲)證人即地政士呂政治於系爭偽文刑案112年8月4日檢察官訊
14 問時，證稱：在協調系爭乙契約過程，我請林建良把合約拿
15 出來，但他都一直沒有拿出合約，後來於110年11月4日約在
16 三民地政事務所，王英才代書才拿出公契，說這件沒有私
17 契，將系爭房地賣給陳孟綺的公契蓋完，王英才才請張明正
18 簽客戶委託辦理地政士法第十六條執行業務委託書（即原證
19 12），在簽公契的過程，因為沒有私契，我有請陳姿君（即
20 張明正配偶）將所有契約拍照，其中我有發現1張授權書怪
21 怪的，我就請陳姿君將那張授權書收回，那張授權書王英才
22 有拍下來，王英才說你們拍這些沒有用，之後他才將私契即
23 系爭乙契約拿出來，陳姿君有將系爭乙契約拍照等語（見本
24 院卷第278至279頁）；復於本院審理時具結證稱：張明正簽
25 立原證12、14至16這些文件的過程中，地點是在三民地政事
26 務所，我有在場，當時是王英才將上開文件交給張明正，王
27 英才說要辦過戶用的；被證2授權書也是張明正簽的，當初
28 簽完之後，我就叫張明正把它收回來，因為從一開始協調
29 時，林建良、王英才都說沒有買賣契約的私契，張明正蓋印
30 原證12、14至16文件當日，我叫張明正拍照，王英才說這些
31 文件不重要，重要的是後面的文件，王英才拿出一份私契即

01 系爭乙契約，私契是原告及林建良簽立的，但整個過程中，
02 林建良、王英才一開始都說沒有私契，一直都沒有給我們看
03 私契（即系爭乙契約），我們也不知道系爭房地到底是賣給
04 誰，所以我們談的都是稅務問題，例如抵押權設定要怎麼
05 還、房地合一稅要如何處理等，都是在談金額的問題，直到
06 最後要蓋印公契的時候，王英才才拿出私契給我們看，我們
07 覺得有問題，所以才收回被證2的授權書，想說將來沒有問
08 題時再交出去等語（見本院卷第372至377頁）。

09 (乙)證人即張明正配偶陳姿君則於本院審理時具結證稱：原證1
10 2、14至16文件蓋印時，我有在場，地點是在三民地政事務
11 所，時間應該是110年11月5日，但我沒有看過原證13，這張
12 不是張明正簽的，我們也沒有看過，在三民地政事務所時並
13 未看到，簽名看起來也不像張明正的簽名；原證12、14至16
14 文件是王英才代書拿出來的，因為我們之前與林建良簽了一份
15 買賣合約即系爭甲契約，裡面有一條是張明正要配合移轉
16 登記給第三方，所以我們就配合王英才代書辦理移轉，當時
17 王英才拿出原證12、14至16的文件，說是要配合移轉登記的
18 文件，呂政治代書有詢問有無其他契約，但王英才代書說沒
19 有，所以張明正在蓋印上開文件時，我們都未見過系爭乙契
20 約，是在張明正簽署完原證12、14至16所有文件之後，呂政
21 治代書在檢查的過程中發現被證2的授權書，他認為有問題
22 就請我抽起來，我要抽起來的時候，王英才代書說他要拍
23 照，所以我們就讓他拍照，但呂代書也提醒我要將今天張明
24 正所蓋印的文件拍照，所以我也在拍照，後來王英才代書說
25 我們做這些事情都沒有意義，他才拿出系爭乙契約，我們看
26 到都嚇到，因為他一直跟我們說本件沒有私契；去三民地政
27 事務所之前，王英才未曾提供系爭乙契約給我們看過，否則
28 我們在三民地政事務所時不需再詢問是否還有其他私契；後
29 來我們離開時，呂代書跟我們說因為系爭乙契約賣方是記載
30 張明正，變成本件的稅金都要由張明正繳納，我們就去找林
31 建良，與其約在林森一路咖啡廳，當時在場人有李榮唐律

01 師、林建良、王英才代書、林建良帶來的黃大姐（抵押權人
02 代理人），還有我、呂代書、張明正，當時就是在與林建良
03 討論稅金的事，但林建良不同意我們提的方案，呂代書說那
04 就不要以張明正的名義來簽約，要林建良以自己的名義來簽
05 約，但林建良也不要；我們第一次見到王英才代書就是在三
06 民地政事務所，在林森一路咖啡廳見面是在三民地政事務所
07 之後，是發現稅金有問題後，才約在林森一路咖啡廳談；又
08 隔幾天之後，時間也是11月間，我有去找原告，我跟原告說
09 她與林建良簽的系爭乙契約，張明正沒有授權給林建良，我
10 跟原告講完之後，我也說系爭房地是張明正的，不是林建良
11 的，當時原告也很詫異，因為她一直以為系爭房地是林建良
12 的，她不知道原來系爭房地不是林建良的；張明正與首富公
13 司於110年5月21日簽系爭甲契約時，當時在系爭甲契約上使
14 用的印章，我們帶回來了，這顆印章現在還在我們身上，當
15 時我們是去刻一個輕便的印章，我們沒有交付任何印章給林
16 建良，我們是攜帶自己的印章過去，後來也沒有交付任何印
17 章給林建良；系爭乙契約並非張明正所簽，我們是在三民地
18 政事務所才看到這份，林建良與原告簽系爭乙契約時，我們
19 根本不知道亦不在場等語（見本院卷第314至318頁）。

20 (丙)證人王英才則於111年10月6日在系爭確認所有權等事件證
21 述：我有受託辦理系爭房地所有權移轉登記事宜，當時買賣
22 雙方尚未交付印鑑證明及權狀，只有做到報稅的部分，他們
23 就有爭執了，我只有蓋了一些過戶、委託書這些文件，尚未
24 送件，亦尚未繳納稅款；系爭乙契約是我打的，簽立系爭乙
25 契約時，張明正並未在場，該契約上「張明正」的印章是首
26 富公司代表用印的，契約上有寫代理人是林建良，當下我只
27 有看到系爭甲契約，沒有看到卷第105頁的授權書（即被證3
28 授權書），卷第105頁的授權書不是辦理過戶要用的，是張
29 明正要授權給首富公司去做這些事情，此與過戶無關；我是
30 於110年11月間才與張明正見到面，我不知道張明正於110年
31 5月24日是否知道林建良有代理簽署系爭乙契約並以2740萬

01 元售出系爭房地等語（見本院卷第286至291頁）。

02 (丁)本院審酌證人王英才、呂政治及陳姿君於張明正簽立原證1
03 2、14至16時在場見證，對於110年11月間在三民地政事務所
04 洽談、簽立前開文件之過程知悉甚詳，而證人陳姿君雖為張
05 明正配偶，然其所述與證人呂政治證詞、卷附證據資料互核
06 相符，又證人王英才、呂政治均為代書，與兩造並無何親誼
07 或恩怨糾紛，應無甘冒偽證罪之風險而故為有利任一造證述
08 之可能，是其3人前開證述內容應可採信。

09 ③本院綜觀兩造、證人王英才、呂政治、陳姿君所述及卷附證
10 據資料，認定如下：

11 (甲)張明正自始至終均否認有交付任何印章供林建良使用或蓋
12 印，陳姿君、呂政治亦表示於110年11月在三民地政事務所
13 才初次看到系爭乙契約，則原告與林建良於110年5月24日簽
14 立系爭乙契約時，張明正既未到場，亦未提供印章供林建良
15 使用，王英才斯時亦未見到首富公司或林建良提供之張明正
16 授權書，本院即難認定張明正於110年5月間即知悉林建良以
17 其代理人身分與原告簽立系爭乙契約。

18 (乙)張明正於110年5月21日簽立系爭甲契約、於110年11月間簽
19 立原證12、14至16時，均係自己攜帶印章至現場用印，縱使
20 經林建良緊急通知要簽立系爭甲契約時，亦係先刻一個輕便
21 之印章帶到現場使用，並無於簽立系爭乙契約、原證13時，
22 反而授權由林建良自行用印或簽名之理。又原證12、14至16
23 均係於110年11月初在三民地政事務所經張明正蓋章或簽
24 名，張明正斯時使用之印章印文為篆體，與原證13、系爭
25 甲、甲契約上「張明正」之印文為方正、結構整齊之楷書體
26 不同，且張明正、呂政治及陳姿君均稱於系爭偽文刑案調查
27 前未曾看過原證13，而以肉觀眼之，原證13上之「張明正」
28 印文恰與系爭甲、甲契約所蓋之「張明正」印文大致相符，
29 然林建良與原告簽立系爭乙契約，張明正並未到場，張明正
30 亦否認有授權或交付印章供林建良用以締結系爭乙契約，則
31 原證13及系爭乙契約上之「張明正」印文即有可能係林建良

01 或他人仿冒張明正於系爭甲契約之印文盜刻所蓋，依原告所
02 舉證據，本院尚難認定原證13為真正，自難憑此逕認張明正
03 應負表見代理之授權人責任。

04 (丙)張明正為履行系爭甲契約第2條末段約定，因而簽立原證1
05 2、14至16，以便首富公司逕將系爭房地辦理所有權移轉登
06 記予第三人，核與常情無違，又原告並未舉證證明張明正於
07 110年11月間前即明知林建良代理其與原告訂立系爭乙契約
08 卻未為反對之意思表示等表見事實，本院自難逕依表見代理
09 之規定判命張明正應負授權人之責任；而張明正於110年11
10 月間知悉林建良以其名義與原告簽立系爭乙契約後，旋即向
11 原告表示並未授權林建良與其簽約，自難認張明正有何默示
12 承認林建良代理其簽訂系爭乙契約或代理其收受買賣價金等
13 情事。

14 (丁)至張明正雖有在被證2授權書上簽名，惟經呂政治代書檢視
15 後，認被證2授權書尚有疑慮，乃請張明正將其收回，張明
16 正亦在三民地政事務所即當場收回該授權書，況系爭乙契約
17 係簽立於110年5月24日，被證2授權書、原證12、14至16則
18 均係張明正於110年11月初在三民地政事務所蓋章或簽名，
19 相距系爭乙契約簽立時已6月餘，故原告與林建良簽立系爭
20 乙契約時，並無被證2授權書或原證12、14至16文件可供其
21 認定張明正確有授與林建良代理權之表見事實，而王英才復
22 稱系爭乙契約買賣雙方均尚未交付印鑑證明及所有權狀，只
23 有在過戶相關文件上用印，則原告主張張明正已交付交付所
24 有權狀，且原證11至16文件及被證2授權書可作為張明正確
25 有授與林建良代理權之表見事實，亦非可採。

26 4.原告復主張：王英才於112年3月9日在系爭偽文刑案接受訊
27 問時（見本院卷第229至233頁），訊問筆錄第3頁所提到的
28 委任授權書就是原證13授權書，至於原證11、12的授權書，
29 則是在該次訊問筆錄第2頁，王英才作證時所庭呈之資料，
30 故原證13確為真正云云。經查：

31 (1)王英才雖有於112年3月9日在系爭偽文刑案接受訊問時表

01 示：我有受委任辦理系爭房地之移轉登記及土地增值稅申
02 報，受委任過程係林建良、張明正及張明正配偶，我們有約
03 去在林森路的一個店家，及該房地原來設定抵押權的債權人
04 之委託人，張明正也有委任另一名地政士，我們一起談，談
05 接下來系爭房地要辦理移轉的細節，張明正有同意並且簽委
06 託書、在過戶與報稅資料上蓋章之後交給我去辦理，當時登
07 記所有權人是張明正，要移轉給陳孟綺，當時談時就有說要
08 移轉給陳孟綺，我有把委任書及其上有陳孟綺過戶暨報稅資
09 料給張明正，張明正才蓋章的（庭呈原證12委託書、原證14
10 不動產成交案件實際資訊申報書、原證15契稅申報書各一
11 份）；系爭乙契約的簽約日期是110年5月24日，今日庭呈之
12 委託書日期是110年11月4日，是因為在該次交易前，林建良
13 與張明正有簽一張買賣契約，110年5月24日簽系爭乙契約時
14 是我出面簽陳孟綺的名字的，因為我是該房地設定抵押權的
15 金主委託我幫忙處理的，陳孟綺是林建良找的，簽約後有在
16 找貸款銀行且簽約當時該房屋也還未做保存登記，等找到願
17 意貸款的銀行後，準備要辦過戶，因辦理過戶程序，所以才
18 約張明正等人談及簽章的事情，要處理報稅與過戶；110年5
19 月24日簽系爭乙契約時，張明正部分是林建良簽的，林建良
20 有拿出首富公司與張明正的買賣契約書，說他們已經講好
21 了，當時沒有拿出委託書，但後來要移轉登記及報稅時，張
22 明正也都有出面同意，我才敢辦移轉登記，但後來張明正又
23 說要取消移轉登記，張明正跟林建良談不攏；110年5月24日
24 簽約時，我沒有跟張明正確認，但我在事後110年10月或11
25 月間我與張明正見面時，請他簽地政士辦理各項案件委任授
26 權書，他都有簽章確認了（庭呈原證13授權書一份），這是
27 事後請張明正補簽的等語（見本院卷第232至233頁），此經
28 本院調取系爭偽文刑案全卷核閱無誤。

29 (2)然證人王英才於本院審理時具結證稱：我不確定原證13委任
30 授權書是否為張明正親簽的，我看簽名好像不像，原證13上
31 「張明正」的印文與原證12、14至16文件不符，但與系爭乙

01 契約的印文是一樣的，應該是當下我請林建良簽的，印章一
02 定是林建良同意後，我才蓋的，張明正的印章是林建良帶來
03 的等語（見本院卷第311頁）。

04 (3)是以，王英才於本院審理時證稱原證13似非張明正所親簽，
05 印文亦與原證12、14至16文件不符，原證13應係110年5月24
06 日簽立系爭乙契約時，由林建良簽名、用印的，斯時張明正
07 的印章是林建良所帶來的等語，參以原證13最末欄記載之日
08 期為110年5月24日，確與系爭乙契約相符，而與原證12文件
09 記載日期不同，是王英才於本院審理時所述應較其於系爭偽
10 文刑案所述為可信。故本院尚難僅憑王英才於112年3月9日
11 在系爭偽文刑案接受訊問時所為陳述，逕認原證13為真。原
12 告此部分主張，仍非可採。

13 5.綜上，張明正於原告與林建良簽立系爭乙契約時，並無何表
14 見之事實足使原告信林建良有買賣系爭房地之代理權存在之
15 情形，亦無事後承認或默示承認之情況，則原告先位聲明依
16 民法第226條第1項、第256條、第259條第2款、第260條規定
17 及系爭乙契約第12條第1項及第3項約定，解除該買賣契約，
18 並請求張明正給付原告已給付之買賣價金及此一倍之金額共
19 1096萬元，即無理由。

20 (二)原告備位聲明依民法第110條或第179條之規定，向林建良請
21 求給付548萬元，有無理由？

22 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
24 179條定有明文。

25 2.經查，林建良無權代理張明正與原告簽訂之系爭乙契約，既
26 經張明正否認其效力，依民法第170條第1項規定，自不生效
27 力。林建良因系爭乙契約收受原告交付買賣價金548萬元，
28 自受有利益，致原告受有損害，應構成不當得利。張明正既
29 未授權林建良代理簽訂系爭乙契約，則林建良於簽約時即明
30 知其無權代理，林建良受領原告交付上開款項時既明知為無
31 法律上之原因，原告依上開規定，自得請求林建良償還所得

01 利益548萬元。

02 3.綜上，原告備位聲明依不當得利之法律關係，請求林建良應
03 給付原告548萬元本息，為有理由，應予准許。又原告備位
04 聲明訴訟標的雖有二項，但僅有單一之聲明，法院如認原告
05 其中一請求為有理由，即應依其單一之聲明，為原告勝訴之
06 判決，則原告備位聲明併依（選擇）民法第110條規定為相
07 同請求部分，即毋庸再予審究。

08 六、綜上所述，原告先位聲明依民法第226條第1項、第256條、
09 第259條第2款、第260條規定及系爭乙契約第12條第1項及第
10 3項之約定，解除系爭乙契約，並請求張明正給付原告1096
11 萬元，為無理由，應予駁回，該部分假執行之聲請亦失所附
12 麗，併予駁回。至其備位聲明依民法第179條規定，請求林
13 建良給付548萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月25
14 日（見審重訴字卷第71頁送達證書）起至清償日止，按週年
15 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本件原告勝訴
16 部分，原告與林建良均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為
17 假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以
18 宣告；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，
19 應予駁回。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
24 民事第四庭 法官 饒佩妮

25 正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
27 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
30 書記官 史萱萱

31 附表：

證據編號	證據名稱	原告主張	張明正答辯	證據出處
原證1、8	系爭乙契約 (110年5月24日)		否認簽名、用印	審重訴字卷第17至22頁、本院卷第195至200頁
原證10	首富公司與張明正所簽之系爭甲契約(110年5月21日)		承認簽名、用印	本院卷第203至205頁
原證11 (即被證2、3)	張明正授權書 (110年11月5日) 【其上有張明正簽名，無印文】	張明正已透過原證11授權書授與林建良簽訂不動產書面契約書、收受價金之代理權限，並對於原證12至16所示文件同意並簽名蓋章，堪認辦理系爭房地移轉登記及報稅時，張明正皆有親自同意並簽章，其已嗣後承認林建良代理其簽屬系爭乙契約、收受價金之行為，原告因正當信賴該權利外觀，進而與之交易，則為保護交易安全及基於信賴保護之法理，應使張明正負授權人之責任，方屬合理。	1.承認簽名，但於110年11月間簽名後發覺有異，隨即收回。 2.原告所提原證11授權書影本應係原告訴訟代理人閱卷後，自系爭確認所有權等事件第105頁列印而製成，惟由張明正所提出相同頁碼之同一「授權書」所示(即被證3)，該授權書之「授權事項1.」並無任何勾選痕跡，顯見原告所提原證11與實際證物不符。又原告所提原證11授權書原本，業經張明正簽名後當場收回，但經王英才代書翻拍，才會成為系爭偽文刑案的卷證。 3.提出張明正收回之授權書原本(被證2，本院卷第265頁)。	本院卷第207頁
原證12	歆瑞地政士事務所客戶委託辦理地政士法第十六條執行業務委託書 (110年11月4日)		1.承認簽名、用印，但原證12、14至16係王英才代書向張明正稱為辦理系爭甲契約所有權移轉登記所需之文件，而依張明正與首富公司間之系爭甲契約第2條末段約定，張明正需配合林建良將系爭房地所有權移轉予其所指定之人，但不代表張明正有授權林建良以自身名義與他人訂立買賣契約。 2.原證12執行業務委託書是辦理所有權移轉登記用的，像是縮短給付，故當時張明正未收回，但張明正日後有與林建良約在咖啡廳討論是否要由林建良與原告另行締約，但林建良拒絕。	本院卷第209頁
原證13	地政士辦理各項案件委任授權書 (110年5月24日)	1.對比原證13及原證11、12、14筆跡，可以看出上開文件都是張明正所簽署。再者，從原證17訊問筆錄第3頁可觀，王英才代書在他案作證時有講到，原證13地政士辦理各項案件授權書是在王英才與張明正見面時，張明正所簽名蓋章的，因此可證原證13確實由張明正所親自簽名蓋章。 2.王英才於112年3月9日在系爭偽文刑案接受訊問時(見本院卷第229至233頁)，訊問筆錄第3頁所提到的委任授權書就是原證13授權書，至於原證11、12的授權書，則是在該次訊問筆錄第2頁，王	1.否認簽名、用印，張明正在訴訟之前並未看過原證13，亦未曾在該委任授權書上簽名或蓋印，此部分恐係由林建良私自刻用張明正印章所蓋印，應係偽造的，否認其形式上真正 2.原證13可以清楚看出與原證11、12之字跡及印鑑均不同，且如係張明正親自簽名，又何需由林建良以代理人身分在後面簽名及蓋章，而王英才代書所提之授權書，應係原證11之授權書，而非原證13之委任授權書，蓋因張明正於110年11月4日所蓋用之印章均如原證12、14至16所示，並非原證13之印章，沒有道理在原證13用印時忽然換印章。 3.依王英才於111年10月6日在系爭確認所有權等事件證述內容	本院卷第211頁

		<p>英才作證時所庭呈之資料。</p> <p>3.張明正雖提及原證11、12及原證13之印章不同，但原證11、12、13授權書是於不同日簽署蓋印，縱使原證13所蓋印的印章與原證11、12不同，亦無違反經驗法則之虞。</p> <p>4.張明正雖主張其是在110年11月4日才知悉林建良以張明正代理人身分與原告簽署契約，惟自原證13案件授權書的簽署日期以觀，張明正至少在該年5月間應該就知悉上開代理行為。</p>	<p>(見本院卷第288頁)，王英才與張明正係於110年11月間才見到面，張明正當然不可能在110年5月間就向王英才簽署原證13委任授權書。</p>	
原證14	不動產成交案件實際資訊申報書(買賣)		承認簽名、用印	本院卷第213頁
原證15	契稅申報書		承認簽名、用印	本院卷第215頁
原證16	土地增值稅(土地現值)申報書		承認簽名、用印	本院卷第217頁