

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第189號

原告 高晟地產有限公司

法定代理人 楊晟永

訴訟代理人 洪茂松律師

被告 鄭詠霖 原住○○市○○區○○路000號23樓

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆仟萬元，及自民國一百一十年九月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹仟參佰參拾參萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣肆仟萬元為原告預供擔保，得免為假執行

事實及理由

壹、程序方面

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院91年度台抗字第648號裁定要旨參照）。查本件原告起訴時原係主張依據民法第226條、第256條規定，以民事起訴狀繕本送達為對被告為解除系爭買賣契約之意思表示，又主張依民法第254條以民事準備書狀送達

為催告履行之意思表示，若被告未於送達日起15日內履約，則以該書狀為解除系爭買賣契約之意思表示（擇一為有利之認定），再依民法第259條第2款規定請求被告返還買賣價金及受領時起算之利息（審重訴卷第12至13頁、重訴卷第43頁至45頁）。嗣於言詞辯論程序以言詞追加民法第110條第1項為訴訟標的（重訴卷第226頁）。核其追加請求與原起訴請求，均係本於被告代理訴外人練台生為出賣人於民國110年9月17日與原告就坐落高雄市○○區○○段○○段00○○0000○○0000○○00地號土地及重劃抵費地（預定依序改編為新豐段3、4、5、6、1地號，下稱系爭重劃地）所簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價新臺幣（下同）1,206,290,000元，第一期款40,000,000元，於110年9月17日給付，第二期款至第六期款（尾款）俟土地所有權人領得土地所有權狀後通知買方，分三個月內付清全部價款，共分四次給付。而原告已支付價金40,000,000元之原因事實；且原告就原請求所主張之原因事實及證據資料，於追加前開訴訟標的後亦得加以利用，無礙於被告為攻擊防禦，亦符合訴訟經濟，其追加請求之基礎事實同一，與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告未經練台生授權，竟於110年間向原告誣稱其與練台生合作開發高雄市第68期三民區中都段四小段自辦市地重劃區（下稱68期市地重劃），重劃後分配土地及抵費地各佔50%，可將其與練台生所有之系爭重劃地出售予原告，其有權代理練台生一併出售系爭重劃地云云，並提出授權書以取信原告。被告代理練台生為出賣人於110年9月17日與原告簽訂系爭買賣契約，約定買賣總價1,206,290,000元，第一期款40,000,000元，於110年9月17日給付，第二期款至第六期款（尾款）俟土地所有權人領得土地所有權狀後通知買方，分三個月內付清全部價款，共分四次給付。原告已依約支付第一期款40,000,000元，其中20,000,000元，係

01 由原告臺灣土地銀行中正分行第000000000000號帳戶（下稱
02 原告土銀帳戶）分別於110年9月17日、110年9月22日轉帳至
03 被告名下中國信託銀行三民分行第000000000000號帳戶（下
04 稱被告中信帳戶）；其餘20,000,000元，原告交付被告其所
05 簽發之面額20,000,000元、新光銀行高雄分行為付款人、發
06 票日110年9月18日之支票乙紙（下稱系爭支票），業經被告
07 於110年9月17日簽收及簽具收據在案。68期市地重劃作業完
08 成後，被告已先將重劃所受分配土地移轉所有權登記予練台
09 生，嗣經原告詢問系爭買賣契約所記載另一位出賣人練台
10 生，經練台生表明並未授權被告代理出售系爭重劃地，且不
11 承認系爭買賣契約。原告始得知被告所提出授權書並未確實
12 經練台生授權及承認。被告名下無系爭重劃地致無法履行系
13 爭買賣契約，系爭買賣契約顯係可歸責於被告之事由致給付
14 不能，原告依民法第256條之規定解除契約，並以112年11月
15 16日準備書狀繕本之送達，向被告為催告履行之意思表示，
16 並限被告於準備書狀繕本送達之日起15日內依約履行，若被
17 告未於期限內履行契約，再以準備書狀繕本之送達為解除契
18 約之意思表示，請求被告返還所受領之買賣價金40,000,000
19 元及被告受領翌日時起算（以110年9月23日計算）之法定遲
20 延利息；又練台生否認授權及不承認系爭買賣契約，契約不
21 生效力，原告自始相信練台生授權被告代理與伊締結系爭買
22 賣契約，為善意相對人，自得依民法第110條規定，請求被
23 告返還前揭買賣價金40,000,000元並附加自受領時起之利
24 息，請求擇一請求權基礎為有利之判決。為此，爰依民法第
25 110條、第226條、第256條、第259條規定聲明求為判令：被
26 告應給付原告40,000,000元，及自110年9月23日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息。

28 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何陳述。

29 三、得心證之理由：

30 (一)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
31 對本人發生效力；無代理權人以代理人之名義所為之法律行

為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第103條第1項、第170條第1項分別定有明文。查原告主張被告未經訴外人練台生授權，於110年間向原告誣稱其與練台生合作開發68期市地重劃，重劃後分配土地及抵費地各佔50%，可將其與練台生所有系爭重劃地出售予原告，其有權代理練台生一併出售系爭重劃地，兩造並就系爭重劃地簽訂系爭買賣契約，原告已依約支付第一期款40,000,000元，其中20,000,000元，係由原告土銀帳戶分別於110年9月17日、110年9月22日轉帳至被告中信帳戶；其餘20,000,000元，原告交付被告其所簽發之系爭支票，業經被告於110年9月17日簽收及簽具收據在案等節，業據其提出土地買賣契約書、匯款申請書、系爭支票影本、被告簽收收據、原告土銀帳戶存摺封面及交易明細等件為證（審重訴卷第19至41頁），此部分亦與證人即原告法定代理人母親翁玉珠到庭證稱：我有參與系爭買賣契約，也有在為112年去臺北找練台生，練台生告訴我他沒有授權，當時第一次被告有跟我一起去，被告聽了也沒有說什麼話，也算是默認等語（重訴卷第226至227頁），內容互核相符，足認原告主張為真實。從而，原告主張被告代理練台生簽訂系爭買賣契約，係屬無權代理，以及原告確實不知練台生並未授權被告代理系爭買賣契約之簽訂等情，確屬可採，否則證人翁玉珠毋須偕同被告特地前往臺北向練台生確認其確實未授權被告簽訂系爭買賣契約。

(二)次按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明文。又按無權代理人之責任，係基於民法第110條之規定而發生之特別責任，相對人依該條規定請求損害賠償，不得超過相對人因契約有效所得利益之程度，亦即，無權代理人賠償責任之範圍包含法律行為未被履行所造成之損害，則適用民法第216條，包括所受損害與所失利益。本件被告無權代理練台生簽訂之系爭買賣契約，既經練台生否認其效力，依民法第170條第1項規定，自不生效力；且原告就被告前揭無

01 權代理乙事並不知情，而屬善意相對人，已如前述。經查，
02 原告分別於110年9月17日、110年9月22日將其中20,000,000
03 元轉帳至被告中信帳戶；其餘20,000,000元，原告交付被告
04 其所簽發之系爭支票，業經被告於110年9月17日簽收及簽具
05 收據在案等節，此有原告提出之匯款申請書、系爭支票影
06 本、被告簽收收據、原告土銀帳戶存摺封面及交易明細等件
07 （審重訴卷第37至41頁）可證，該收據上並記載：「茲收到
08 定金新臺幣四千萬元正.....無誤。立收人：鄭詠霖」等內
09 容（審重訴卷第39頁）。則原告因而給付被告上開買賣價金
10 40,000,000元，致財產減少而受有損害，則被上訴人依民法
11 第110條規定請求上訴人賠償所給付之買賣價金40,000,000
12 元，應屬有據。

13 四、綜上所述，原告主張依民法第110條規定，被告應給付40,00
14 0,000元及自受領翌日即110年9月23日時起至清償日止，按
15 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本院既
16 認原告之訴為有理由，而為原告勝訴之判決，則原告併依
17 （選擇）民法第226條、第256條、第259條規定為相同請求
18 部分，即毋庸再予審究，附此敘明。

19 五、又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法並無不合，
20 爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告得預供擔
21 保而免為假執行。

22 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
23 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
24 述，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

27 民事第五庭 審判長法官 王耀霆

28 法官 鄭靜筠

29 法官 周玉珊

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

03 書記官 林秀敏