

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1022號

原告 蘇晉得即昱森地政士聯合事務所

訴訟代理人 劉輝雄

被告 僑福房屋經紀有限公司

法定代理人 許雲忠

被告 杰陽開發有限公司

法定代理人 賴岳民

被告 鄭朝杰

李佳陽

上列當事人間請求返還保證金等事件，本院於民國111年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告杰陽開發有限公司應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百一十一年四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。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告杰陽開發有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、本件被告杰陽開發有限公司、鄭朝杰、李佳陽經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，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。

01 二、原告主張：

02 (一)原告經營地政士(代書)事務所，主要業務為協助不動產相關
03 權利義務之移轉、設定等，俟逢被告等人經營僑福房屋公
04 司，主要業務為房仲居間，其正導入「不動產買賣價金信託
05 履約保證」制度，被告因需要具履保特約資格之地政士事務
06 所協助其為客戶辦理不動產買賣之相關業務服務，乃與原告
07 簽立特約地政士委任契約（下稱系爭契約），該契約於民國
08 97年9月3日正式簽立，並於99年12月23日換約，於101年9月
09 2日期滿。依照系爭契約第5條規定：「（一）為擔保本契約
10 各種義務及損害賠償責任之確實履行，乙方同意於簽訂契約
11 之同時提供下列各項擔保：1. 現金新臺幣壹拾伍萬元整。2.
12 面額新臺幣參佰萬元整之商業本票。（二）因乙方執行業務
13 之故意或過失，造成客戶或甲方或甲方加盟店損害時，乙方
14 應負完全賠償責任。甲方得逕以上述擔保執行賠償，乙方絕
15 無異議。…（五）乙方得於本約期滿或按本約第一條第2項
16 完成提前解約程序後，若未再續約且無任相關糾紛發生之情
17 況下於結清相關費用後在約滿或約定之解約日後第九十日
18 起，向甲方無息取回履約保證金。」，該契約至101年9月2
19 日效期屆至而終約滿，因原告並無相關違約或與被告有任何
20 服務上糾紛發生，故原告得請求被告返還履約保證金及本票
21 之條件已經成就。又十數年來，原告訴諸各種管道請求被告
22 返還上述服務保證金新臺幣（下同）15萬元及本票，均未獲
23 正面回應，乃於110年10月19日特發存證信函催告之，亦不
24 獲回覆。

25 (二)本契約雖由「僑福房屋新北市管理處」與原告簽訂，但究其
26 實係由僑福房屋經紀有限公司(總公司)（下稱僑福公司）委
27 由其在新北市之分部(新北市管理處)出面與原告訂立該契
28 約，訂約之時，同為被告之鄭朝杰、李佳陽二人即表明代表
29 僑福總公司之身分而與原告簽約，並於契約正式簽立、再續
30 後，分別將該公司之特任地政士聘書交予原告，並亦隨即公
31 告之，是可見被告僑福公司確於此契約之簽訂過程中居於授

01 權人之地位，而對於其代理人「僑福房屋新北市管理處」應
02 負民法第103條之授權人責任，對於原告，亦應負契約約滿
03 後之保證金及本票返還責任。

04 (三)另該契約簽訂時，甲方之簽署人又為代表「僑福房屋新北市
05 管理處」之「杰陽開發有限公司」（下稱杰陽公司），表示
06 其已獲得僑福房屋經紀有限公司之授權，原告交付之款項15
07 萬元及300萬元商票，亦交由杰陽公司(至於其是否轉交總公
08 司僑福公司，係其內部委任權責歸屬事項，與原告無涉)，
09 設該款項及本票若為杰陽公司自行留置，則被告杰陽公司應
10 負約滿返還之責任，若為其當時之代表人鄭朝杰私自挪用，
11 則因為被告鄭朝杰為杰陽公司之代表人(董事長)，故杰陽公
12 司亦應負擔民法上表見代理第169條之授權人責任。被告鄭
13 朝杰則另對原告應負擔民法第184條之侵權行為損害賠償責
14 任或不當得利返還責任。

15 (四)被告李佳陽則於該契約續約時以總經理之身分於甲方之代表
16 人處掛名簽署(彼時另一被告董事長鄭朝杰應處於不方便執
17 行職務狀態而由其代理)，是該款項及本票若為被告李佳陽
18 私自挪用，則因為被告李佳陽以代表人身份為杰陽開發公司
19 於該續約契約上落款簽署，則杰陽公司亦應負擔民法上第16
20 9條表見代理之授權人責任。被告李佳陽則另對原告負擔民
21 法上侵權行為之損害賠償責任或不當得利返還責任。為此，
22 爰依委任契約之法律關係，請求被告連帶賠償損害等語，並
23 聲明：被告應連帶給付原告15萬元，及自110年10月19日起
24 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

25 三、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 (一)被告李佳陽部分：

27 我是簽約當時的總經理，但我106年6月就已經離開總經理職
28 務，且原告通知返還保證金時，我已經非公司負責人，並沒有
29 參與公司行政事務，被告杰陽公司跟被告僑福公司沒有直
30 接關係，杰陽公司可以全權處理，因為已經以450萬買斷該
31 地區的加盟權利。

01 (二)被告僑福公司部分：

02 是被告杰陽公司未獲被告僑福公司授權而自行刻印被告僑福
03 公司之印文而與原告簽約，僑福公司對於簽約一事並不知
04 情，且僑福公司也未辦理代書事項。

05 四、法院之判斷：

06 (一)原告主張被告僑福公司授權被告杰陽公司與原告簽約，原告
07 並有交付15萬元保證金，嗣後101年9月2日契約期滿而終
08 止，應退還原告預付保證金等情，業提出系爭契約書、110
09 年10月19日土城貨饒郵局存證號碼216號存證信函、被告李
10 佳陽及訴外人許慶龍名片、僑福房屋特約地政士證書、僑福
11 房屋北縣總管理處公告等件為證，被告李佳陽對於前開證據
12 之形式真正並不爭執，惟以前揭情詞置辯。

13 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 民事訴訟法第277條本文定有明文，復按民事訴訟如係由原
15 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
16 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
17 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
18 求，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。另基於
19 債之相對性原則，債權契約為特定人間之權利義務關係，僅
20 債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三
21 人，亦無拘束他人之效力。按代理權，係代理人得以本人名
22 義，為意思表示或受意思表示，而其效果直接歸屬於本人之
23 法律上地位或資格。意定代理，乃代理權基於本人之意思表
24 示而發生者。代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理
25 人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之，
26 民法第167條定有明文。又按代理權之授與，應向代理人或
27 向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。此項
28 意思表示，固不以明示為限，惟默示的授與代理權，仍須表
29 意人之舉動或其他情事等之間接事實，與授與代理權之事
30 項，具相當之關連性為必要。再按，所謂表見代理，依民法
31 第169條規定，係指由自己之行為表示以代理權授與他人，

01 或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人
02 應負授權人之責任而言。而所謂由自己之行為表示以代理權
03 授與他人者，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人
04 有代理權之情形存在，且須第三人基此表見之事實，主張本
05 人應負授權人之責任（最高法院60年台上字第2130號判例參
06 照）；又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，
07 須以本人實際知其事實為前提，主張本人知此事實者，應負
08 舉證之責（最高法院68年台上字第1081號判例參照）。

09 (三)查，系爭契約存在於原告與被告杰陽公司間，此觀諸系爭契
10 約書上關於立契約書人之記載「杰陽開發有限公司（以下簡
11 稱甲方）、昱森地政士聯合事務所蘇晉得（以下簡稱乙
12 方）」即明（見本院卷第33、43頁），又系爭契約僅有原告
13 與被告杰陽公司用印（見本院卷第41、51頁），相關權利義
14 務亦存在於原告與被告杰陽公司間，被告僑福公司、鄭朝
15 杰、李佳陽並非系爭契約之當事人，依債之相對性原則，契
16 約之效力僅存在於契約當事人間，故原告所請求之返還保證
17 金，當對契約當事人之一造即被告杰陽公司為之，其對被告
18 僑福公司、鄭朝杰、李佳陽為契約義務之請求，顯無依據。

19 (四)至原告固以系爭契約上顯示「僑福房屋」字樣，故被告僑福
20 公司應負表見代理之責云云，然此部分業經被告僑福公司抗
21 辯係被告杰陽公司未經授權而自行刻印，原告復未就此部分
22 有何具備授權他人之權利外觀進一步舉證以實其說，僅以契
23 約上顯示「僑福房屋」之電腦套印字樣，舉證未足，故原告
24 此部分主張，容屬無據，自無可採。

25 (五)至原告主張被告鄭朝杰、李佳陽分別為締約時之董事長及總
26 經理，應負民法第184條之侵權行為責任或不當得利返還責
27 任云云，並未具體陳明被告鄭朝杰、李佳陽之侵權行為或不
28 當得利事實，故此部分主張並未盡其具體化之責，其此部分
29 主張及請求，顯無理由。

30 (六)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
31 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權

01 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
02 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
03 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
04 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
05 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
06 別定有明文。本件原告固請求自110年10月19日土城貨饒郵
07 局存證號碼216號存證信函寄發之日起算利息，惟並未提出
08 該存證信函送達之回執，難認該存證信函已合法送達，而本
09 件起訴狀繕本已於111年4月12日寄存於被告杰陽公司所在之
10 新北市政府警察局板橋分局大觀派出所，有本院送達證書在
11 卷可稽（見本院卷第103頁），經10日即111年4月22日生送
12 達效力，是原告請求被告杰陽公司給付自起訴狀繕本送達翌
13 日即111年4月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
14 之利息，併應准許。逾此部分之利息請求，則無所憑，應予
15 駁回。

16 五、綜上所述，原告依系爭契約第5條規定，請求如主文第1項所
17 示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應
18 予駁回。

19 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易
20 訴訟程序所為被告杰陽公司敗訴之判決，依同法第436條第2
21 項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
23 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 陳怡親

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
02 書記官 劉芷寧