

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1701號

原告 三都建設股份有限公司

法定代理人 羅銘順

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 春日成建設有限公司

法定代理人 陳亦裕

訴訟代理人 陳惠伶律師

上列當事人間請求返還轉讓金事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣120萬元，及自民國111年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣40萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣120萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為坐落臺中市○○區○○段00地號土地上之銷售中心（下稱系爭銷售中心）事實上處分權人，並以其經理李冠興為代理人，於民國111年3月16日與原告簽立系爭銷售中心轉讓契約書（下稱系爭契約），約定原告給付被告新臺幣（下同）120萬元，被告移轉系爭銷售中心予原告，惟系爭銷售中心座落農地，遭檢舉不得作為房屋出售之銷售中心，李冠興乃於同年4月1日至系爭銷售中心商談，當下即與原告合意解除系爭契約。於同年月6日點交時，原告代表邱培壯於系爭契約上書寫「本約定於111年4月6日，經雙方協議解除接待中心轉讓契約，出讓人退還頂讓金新臺幣壹佰貳

01 拾萬元正，並同時點交接待中心」等文（下稱系爭文字），
02 經被告代表李冠興於下方簽名，再次確認解除契約之真意，
03 被告自應返還上開120萬元，並加給自受領時起之法定遲延
04 利息。為此，原告爰依民法第259條第1、2款之規定提起本
05 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應返還原告120萬元，及自民
06 國111年4月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
07 息。(二)原告願供擔保請准予宣告假執行。

08 二、被告方面：兩造有於111年3月16日簽立系爭契約，原告對系
09 爭銷售中心座落於農地上為明知而購入系爭銷售中心，並進
10 行裝修。因嗣後遭他人檢舉，原告反悔欲解除系爭契約，被
11 告不同意。被告經理李冠興於同年4月6日至系爭銷售中心收
12 取租金發票時，遭原告代表要求於系爭契約簽名才會將發票
13 返還，該簽名並非同意解除系爭契約，李冠興當下有表示並
14 未經公司授權，簽名僅是收回發票之意思。被告未授權李冠
15 興解除系爭契約，也不承認其效力等語。資為抗辯，並聲
16 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，被告
17 願供擔保，請准宣告免予假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)被告原為系爭銷售中心事實上處分權人，由其經理李冠興出
20 面處理與原告間買賣系爭銷售中心，於111年3月16日經被告
21 內部簽核用印後，由李冠興攜帶被告用印完成之系爭契約與
22 原告簽立，約定原告給付被告120萬元，被告移轉系爭銷售
23 中心予原告，兩造此部分均已履約完成。原告買受系爭銷售
24 中心後不久，因系爭銷售中心座落農地遭檢舉，已不得作為
25 房屋出售之銷售中心使用。於同年4月6日，原告代表邱培壯
26 於系爭契約上書寫系爭文字，經李冠興於下方簽名等事實，
27 為兩造所不爭執（見本院卷一第239、241頁、本院卷二第9
28 0、92頁），並有系爭契約及其上文字、李冠興名片、120萬
29 元之統一發票、原告員工邱培壯與李冠興之LINE對話紀錄在
30 卷足參（見本院卷一第19、23、25頁、第147至160頁），爰
31 堪認定。

01 (二)就兩造是否有於111年4月1日合意解除系爭契約，並於同年
02 月6日再次確認真意：

03 1.按公司經理人有為公司為營業上所必要之一切行為之權限，
04 其為公司為營業上所必要之和解，除其內容法律上設有特別
05 限制外，並無經公司特別授權之必要，此為經理權與一般受
06 任人權限之不同處（最高法院67年台上字第2732號民事判決
07 參照）。

08 2.原告主張被告經理李冠興於同年4月1日至系爭銷售中心商
09 談，當下即與原告合意解除系爭契約。於同年4月6日點交
10 時，李冠興於系爭文字下方簽名，再次確認解除契約之真意
11 等語。被告抗辯李冠興於系爭文字下簽名，係為收回發票之
12 意思，有告知未經被告授權解除系爭契約。被告未授權李冠
13 興解除系爭契約，也不承認其效力等語。

14 3.查，李冠興為被告公司之經理對外本即有代理被告處理業務
15 之權限，兩造均為建設公司，銷售中心之產權本屬營業範圍
16 內所附屬必然會處理之業務內容。被告派由李冠興出面與原
17 告處理系爭銷售中心簽約及相關事宜之處理，認定已如前
18 述，則其後，系爭契約發生爭議，被告仍派由李冠興出面談
19 判時，依上開說明，李冠興有為被告為營業上所必要之一切
20 行為之權限，其為被告為營業上所必要之和解，除其內容法
21 律上設有特別限制外，並無經被告特別授權之必要。

22 4.次查，系爭契約上先載明系爭文字後，李冠興於文字下方簽
23 名，認定如前，依一般常情，李冠興所知悉並接受者為系爭
24 文字之內容，如有異議，或為不簽，或另予備註，均無不
25 可，然查無李冠興意思不自由或於簽名處另行備註之情形，
26 則原告上開主張應較合於證據呈現之情形。至被告抗辯李冠
27 興簽名僅是收回發票之意思，屬變態之事實，李冠興於簽名
28 當下有陳稱未經公司授權解除系爭契約，則為有利於被告之
29 積極事實，均應由被告舉證以實其說。對此，被告雖提出為
30 13萬9,801元之發票一紙及被告公司用印內部流程（見本院
31 卷一第87、133頁）為證。然李冠興當天收回一張13萬9,801

01 元發票（見本院卷一第87頁）不代表李冠興之簽名僅是收回
02 此一發票之意思，而可排除該證據所呈現李冠興有表達確認
03 或知悉系爭文字內容之意思。另被告公司用印有其內部流程
04 （見本院卷一第133頁）與李冠興於簽名當下有無明白表示
05 未經公司授權解除系爭契約，簽名不是同意解除系爭契約、
06 點交系爭銷售中心，實屬二事，難認被告已盡舉證之責，被
07 告上開所辯，尚不足採。惟代理人於代理權限內，以本人名
08 義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1
09 項定有明文。查，李冠興於系爭文字下所簽署者為「李冠
10 興」並非被告「春日成建設有限公司」，係以代理人名義為
11 意思表示，非以被告本人名義所為意思表示，依上揭法文，
12 此部分只能認屬李冠興對系爭文字表達知悉並接受之真意，
13 無從認此即屬以被告名義所簽立之和解契約。

14 5.再查，證人邱培壯到庭證稱：伊原是原告合作代銷公司的業
15 務，業已離職2年，兩造間簽立系爭契約之交易過程，包括
16 收錢，商談均是李冠興負責處理，在111年3月16日系爭契約
17 簽約後約1週，因地主遭檢舉系爭銷售中心違法有通知被
18 告，伊知悉後告知原告，並於同年4月1日找被告協調。當日
19 有廣告公司老闆廖文仁、原告法代的兒子、及被告方的李冠
20 興，李冠興當下說都是同業，如果確定不能用，就把錢退給
21 原告。伊後續跟李冠興聯絡，李冠興有說120萬元正在請
22 款，嗣同年月6日於系爭銷售中心，本以為李冠興當日會帶
23 錢來，但李冠興說還在請款，伊於系爭契約加上系爭文字，
24 李冠興看完就在下方簽名，伊有點交系爭銷售中心給李冠
25 興，把鑰匙留在現場，李冠興說OK，並簽名，原告於同日之
26 後就沒有繼續使用系爭銷售中心等語（見本院卷一第397至4
27 03頁）。證人邱培壯上開證稱於111年4月1日協調時，被告
28 係由其經理李冠興出面處理，對原告解除系爭契約退還120
29 萬元之要求，當下同意如確定系爭契約系爭銷售中心不能
30 用，就退還120萬元，並於同年月6日在系爭契約上系爭文字
31 下再次簽名確認，核與系爭文字之內容大致相符，並與邱培

01 壯與李冠興間LINE對話紀錄上約於簽立系爭契約1週後之同
02 年3月25日起至同年4月11日期間即有密集通話紀錄之情形
03 (見本院卷一第155至157頁)亦屬相符。

04 6.參以證人廖文仁亦到庭證稱：系爭銷售中心不能作銷售中心
05 使用時，伊請邱培壯與被告公司主管李冠興連絡，李冠興於
06 協調當日說既然不能用，錢就不能跟原告收，並商談後續要
07 如何返還系爭銷售中心鑰匙、款項，有說要回去跑程序，嗣
08 後伊關心進度時，邱培壯有跟伊說已討論到怎麼開退款發票
09 等語(見本院卷一第405至408頁)，明白證述兩造有於111
10 年4月1日協調，被告方由李冠興為代表，對於原告解約退款
11 之要求，當下李冠興有同意既然不能用，錢就不能跟原告
12 收，核與證人邱培壯之證述，亦大致相符，足認證人邱培壯
13 證稱被告所派出面處理系爭契約爭議之經理李冠興，對於原
14 告解除系爭契約，退還120萬元款項之要求，於同年4月1日
15 有代表被告同意，如系爭銷售中心不能使用，被告願退還12
16 0萬元契約款等節，合於事實，應屬可採。

17 7.被告就系爭契約之解約退款事宜既派由其經理李冠興處理，
18 而經理李冠興有為被告為營業上所必要之一切行為之權限，
19 就系爭契約之解約退款等和解事，並無經被告特別授權之必
20 要，說明已如上述，其內部對契約如何用印(見本院卷一第
21 133頁)，僅是事後製作正式契約之流程，不影響兩造間業
22 已口頭諾成解約退款之合意，被告事後以李冠興未經特別授
23 權，否認李冠興與原告間之合意，依前揭說明，自不可採。

24 8.又系爭銷售中心因屬農地遭檢舉不得為房屋銷售中心使用，
25 認定已如前述，可認條件成就，基上，兩造業已於111年4月
26 1日合意解除系爭契約，並於同年月6日再次確認真意，應足
27 認定。

28 (三)被告應退還原告120萬元，及自111年4月7日起至清償之日
29 止，按週年利率百分之5計算之利息：

30 1.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
31 或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受

01 領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；給付
02 有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延
03 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計
04 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
05 律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第1、2款、第
06 229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。

07 2.兩造間之系爭銷售中心業已於111年4月1日合意解除系爭契
08 約，認定已如上述，依上揭法文，被告自應退還契約款120
09 萬元及自受領時按週年利率為百分之5計算之利息，原告既
10 退縮利息起算時點，請求自111年4月7日起算，並無不可。

11 五、綜上所述，原告請求被告給付120萬元及自111年4月7日起至
12 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
13 予准許。

14 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，與民事訴訟法第390
15 條第2項之規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准
16 許；並依同法第392條第2項之規定，酌定被告得供全額擔保
17 免為假執行。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
19 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

20 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
21 第390條第2項、第392條第2項之規定，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
23 民事第七庭 法官 王詩銘

24 以上正本，係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日
28 書記官 曾靖文