

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第18號

原告 洪絨嶠 住○○市○○區○○路00巷00號

訴訟代理人 徐銘鴻律師

葉妍廷律師

景萌臻律師

被告 陳彩薇

訴訟代理人 蘇若龍律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告原以兩造就如附表所示之建物（下稱系爭建物）及土地（下稱系爭土地，並合稱系爭房地）成立買賣契約（下稱系爭契約，詳後述），請求被告依約履行，並為第1項聲明：被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告等語。嗣以被告逾期未履行，依系爭契約第9條第1項違約金之約定，追加第2項聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）24,816,000元，及自訴之追加狀送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（見本院卷第495頁）。經核原告所為追加之訴，均本於系爭契約為基礎，僅就被告逾期履行另主張違約金之請求，其主張具有實質關連，堪認事實及證據資料具有一體性，應認請求之基礎事實同一，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：被告於民國111年10月18日授權訴外人即其胞弟
02 陳梓斌與伊簽立系爭契約，約定伊以總價金3億3,000萬元，
03 購買被告所有之系爭房地，並簽立系爭契約。依系爭契約第
04 3條之約定，伊應於111年10月24日給付3,300萬元簽約款予
05 被告，伊乃以其擔任負責人之永尚建設股份有限公司名義簽
06 發金額3,000萬元、300萬元之支票各1紙，交付陳梓斌收
07 受。詎被告竟以其未授權陳梓斌出售系爭建物，拒絕承認系
08 爭契約之效力，並退還上開2紙支票。系爭契約所附授權書
09 之授權範圍固然未記載系爭建物，然陳梓斌已於簽約日當場
10 以電話聯繫被告取得補充授權，自屬有權代理。又縱使陳梓
11 彬未與被告本人聯繫，然該電話聯繫之事實已具表見授權外
12 觀，被告亦應負表見代理之授權人責任。伊於111年11月17
13 日以存證信函催告被告履約未果，爰依買賣之法律關係及系
14 爭契約第7條之約定，請求被告移轉系爭房地所有權登記。
15 又被告逾期履行，依系爭契約第9條第1項之約定，以最後履
16 行日即112年3月21日之翌日起，計至113年3月31日止，應給
17 付依系爭契約總價按日萬分之2計算之違約金即24,816,000
18 元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地所有權移轉登記予原
19 告。(二)被告應給付原告24,816,000元，及自訴之追加狀送達
20 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)第2項聲
21 明，願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：依系爭契約所附之授權書可知，伊授權陳梓斌代
23 理簽約之範圍，僅限以系爭土地與建商合建，並未包括出售
24 系爭建物。簽約時在場之人包括原告、陳梓斌、伊之胞妹陳
25 麗芬、游敏傑律師、李平義律師、莊參明代書均知悉。陳梓
26 斌於簽約時發現上情，僅聯絡伊之女兒林燕君確認是否就系
27 爭建物補充授權，然未向伊本人聯繫，伊並無同意林燕君代
28 為授權之意，此亦不具表見代理之外觀，陳梓斌自無取得出
29 售系爭建物之代理權，陳梓斌所為屬越權代理，伊拒絕承認
30 系爭契約之效力。又因系爭房地為總價買賣，並無區分系爭
31 土地及系爭建物之個別價格，是系爭契約一部無效即全部無

01 效，伊不負移轉系爭房地所有權登記之義務。又系爭契約對
02 伊既屬無效，原告亦不得向伊請求逾期履行之違約金，且原
03 告並無證明實際所受損害，所請求之違約金亦屬過高，請依
04 法酌減等語，資為抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

05 參、兩造經法院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
06 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用
07 語），其結果如下（見本院卷第605頁至第606頁）：

08 一、不爭執事項

09 (一)陳梓斌於111年10月18日以被告名義與原告簽立系爭契約
10 (本院卷第24頁至第31頁)，約定由被告出售所有之系爭房
11 地，買賣總價金為3億3,000萬元。

12 (二)被告出具如本院卷第32頁所示之授權書（下稱系爭授權書）
13 予陳梓斌。

14 (三)原告於111年10月18日交付3,000萬元之支票（本院卷第31
15 頁）、同年月21日交付300萬元之支票（本院卷第42頁）各1
16 張予陳梓斌。

17 (四)被告於111年11月15日以存證信函表示拒絕承認系爭契約之
18 效力（本院卷第56頁至第63頁）。

19 (五)被告迄今未將系爭房地所有權移轉登記予原告。

20 (六)系爭契約未區分系爭土地及系爭建物之個別價格。

21 (七)依系爭契約第9條第1項之約定，自112年3月21日之翌日起至
22 113年3月31日止，依總價3億3,000萬元按日萬分之2計算之
23 違約金。

24 二、爭點

25 (一)陳梓斌是否有權代理被告簽立系爭契約？被告是否應負履行
26 系爭契約之責任？

27 (二)若系爭契約對被告不生效力，則系爭契約係一部無效，抑或
28 全部無效？

29 (三)若被告應負契約責任，則原告請求被告移轉系爭房地所有權
30 登記，並請求違約金24,816,000元有無理由？若有理由，該
31 違約金數額是否適當？有無過高？

肆、得心證之理由

一、系爭契約對被告不生效力

(一)系爭授權書授權範圍未包含出售系爭建物

經查，被告出具系爭授權書予陳梓斌，而陳梓斌於111年10月18日以被告名義與原告簽立系爭契約（本院卷第24頁至第31頁）等情，此為兩造所不爭執（見不爭執事項一、二）。觀諸系爭契約之標的範圍即為系爭房地（見本院卷第24頁），然對照系爭授權書之房地標示及權利範圍欄僅記載「台中市○區○○段000000地號共壹筆土地。面積及權利範圍以依權狀所登載為據（以下空白）」。而就授權事項欄則載明：「1. 代理本人就以上標示之土地，全權處理買賣仲介事務，簽訂土地買賣仲介契約，以及土地出售契約（以下空白）。2. 代理本人就土地與建商合建條件之事務，及簽訂合建契約（以下空白）。3. 代理本人請領印鑑證明壹份，如被授權人所持有印鑑與原登記之印鑑不符時，得一併代理變更印鑑登記（以下空白）。」，均僅就系爭土地出售事宜為記載，關於系爭建物之部分則付之闕如，足認被告僅授權陳梓斌出售系爭土地，並未一併授權出售系爭建物。

(二)陳梓斌並未取得被告本人就系爭建物之授予代理權

原告雖主張於簽立系爭契約當日，陳梓斌已取得被告就系爭建物之補充授權云云，然此為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1. 證人陳梓斌到庭證稱：被告交付伊系爭授權書，由伊代理被告簽立系爭契約，被告當初只說要賣土地，未提到上面有建物，伊就跟仲介說要賣土地。伊的觀念就是土地會和建物一起賣，所以仲介發現土地上有建物，寫委賣契約時就直接寫上建物，伊當時也沒有意見。111年10月18日簽約當日，在場的人有伊、伊妹妹陳麗芬、李平義律師、游敏傑律師、原告、莊參明代書等人。被告女兒林燕君在簽約前有以LINE通知伊，表示委託游敏傑律師到場看契約，但伊不清楚是被告或林燕君所委託。伊另外請李平義律師幫忙審契約並借用場

01 地簽約，且因林燕君要求簽約當天要開直播，伊即請陳麗芬
02 到場幫忙，但只有伊有簽約權限。協商過程中，有人提到授
03 權書沒有地上建物的授權，仲介要伊跟美國那邊聯絡，因被
04 告年紀較大，故伊都是透過林燕君聯絡事情，本件買賣伊主
05 要也都是跟林燕君聯絡，伊當下以LINE跟林燕君報告授權書
06 不足，但伊不清楚林燕君是否有經被告同意處理本件買賣事
07 宜。因當天契約由游敏傑律師擬好並與買方協商，買方也同
08 意付款條件沒有貸款，故伊於電話中即向林燕君說「今天如
09 果沒有簽約，就不要叫我舅舅」等語。另外游敏傑律師也走
10 到外面講電話，伊不清楚游敏傑律師是與何人聯絡，游敏傑
11 律師從外面進來後，就說可以簽了，因游敏傑律師是林燕君
12 委託到場看契約的，伊就配合簽約。簽約時完全沒談到建物
13 多少錢，價金就參考土地附近價格以1坪120萬元並依系爭土
14 地坪數換算。林燕君於伊簽約後，就說這合約沒有完全合
15 法，尾款先不要收等語（見本院卷第204頁至第211頁）。

16 2.證人即在场律師游敏傑到庭證稱：111年10月17日即簽約前
17 一晚，林燕君從美國傳真1份永尚建設買賣契約書草稿給
18 伊，其中對買受人、付款約定、貸款約定、票據保管方式、
19 稅費負擔、所有權移轉登記、擔保責任、標的點交、違約罰
20 則、爭議處理事項詢問伊的意見，林燕君亦有表達其自身意
21 見，希望伊隔天代為轉達，並幫忙看契約條款。因被告已先
22 簽授權書給陳梓斌，伊有跟林燕君說簽約必須要陳梓斌親自
23 跟被告確認，伊只可以幫林燕君在契約條款上表示意見。11
24 1年10月18日簽約當天是在李平義律師仁愛路辦公室，在场
25 有原告、莊參明代書、陳梓斌、陳麗芬、李平義律師。伊到
26 場當場表示受林燕君委託來確認合約條款，但並無被告本人
27 授權，故僅陳梓斌有權代被告簽約，伊僅就林燕君之意見議
28 約。協商過程中發現有授權不足的問題，雙方當天會簽約的
29 主因，是因陳梓斌在大家面前跟林燕君講電話，警告林燕君
30 說「今天沒有簽約就不要叫我舅舅」等語。因會議室訊號不
31 好，伊就去會議室外與林燕君聯絡，電話中林燕君很無奈的

01 說可以簽約，伊進去會議室就轉述林燕君說可以簽約，但伊
02 有向大家說林燕君並不是契約當事人，伊覺得不妥，還是要
03 等被告本人同意內容並補授權後再簽約，並跟陳梓斌說要親
04 自跟被告確認，在場的人都有聽到，最後陳梓彬還是簽約。
05 後來林燕君向伊表示被告不願意補充授權，拒絕承認系爭契
06 約，因被告本人於簽約幾天後直接跟伊通話，回臺後亦至伊
07 事務所明確表示不願承認契約內容，伊即代被告寄發存證信
08 函等語（見本院卷第247頁至第254頁）。

09 3.證人即在場律師李平義到庭證稱：陳梓斌請伊幫忙審查本件
10 買賣契約內容，並借用伊事務所簽約。簽約當日在場之人有
11 買方2人、銀行人士、仲介、代書、陳梓斌，另外游敏傑律
12 師自行到場，並表明受被告女兒林燕君而非被告本人委任到
13 場，其不是代理人而是傳達人。游敏傑律師當場提出擬好的
14 買賣契約，關於付款時間、金額、辦法及契約標的都不能更
15 動，之後就依該版本簽約，價金是就土地及建物總價協商之
16 方式，並未區分土地與建物價金。後來發現被告簽給陳梓斌
17 的系爭授權書欠缺系爭建物部分，買方請陳梓斌去補足授
18 權。陳梓斌就有時在會議室內、有時在會議室外用手機與他
19 人溝通，游敏傑律師則是在會議室外用手機溝通，伊不清楚
20 其等是跟何人溝通及溝通內容，但伊有聽到陳梓斌在場有跟
21 電話裡的人說：「如果今天不簽，就不要叫我舅舅」等語。
22 陳梓斌後來說結論是含淚勉強同意，但伊不知道最後說含淚
23 勉強同意的人是誰，也不知道陳梓斌最後有無跟被告本人確
24 認，後來游敏傑律師也說可以簽約了，買方就跟陳梓斌簽約
25 等語（見本院卷第279頁至第285頁）。

26 4.證人即在場代書莊參明到庭證稱：原告請伊於簽約當日在李
27 平義律師事務所簽約，在場有陳梓斌、陳麗芬、游敏傑律
28 師、李平義律師及仲介。因游敏傑律師進來就說他代表賣
29 方，說有事情就跟他說，可以協商契約內容，並開視訊。協
30 商後的契約內容，游敏傑律師就傳給賣方審閱，如果賣方不
31 同意，就再修改後傳給賣方，大概改了4、5次。因授權書並

01 未記載系爭建物，而當天被告本人未到場，陳梓斌在場就打
02 電話跟賣方說明，伊不清楚陳梓斌是否有跟被告本人通話，
03 也不知道是何人同意簽約，但有聽到陳梓斌對通話的人說：
04 「如果今天不簽，就不要叫我舅舅」等語，李平義律師、游
05 敏傑律師都說可以簽約，伊和李平義律師即共同擬好契約內
06 容後，由雙方簽名，最後游敏傑律師把契約傳給賣方，內容
07 包含土地及房屋。伊認為當天賣方已清楚授權陳梓斌簽約的
08 範圍有包含建物，所以當天就契約價金包含土地及建物總價
09 協商，並未區分個別價格，口頭達成共識說好後先簽約，並
10 約定授權書後補，故伊另擬1份完整的授權書，於111年10月
11 19日將檔案傳給游敏傑律師去辦理國外認證，但後來就沒有
12 收到國外認證的授權書等語（見本院卷第332頁至第337
13 頁）。

14 5.證人即被告胞妹陳麗芬到庭證稱：伊是被告的妹妹，簽約當
15 天陳梓斌叫伊去開視訊，後來林燕君找游敏傑律師來，就由
16 游敏傑律師來開視訊，伊並不清楚授權書和契約的內容。游
17 敏傑律師當天有表明是受林燕君委任到場並非被告，且無代
18 被告同意授權之權限。簽約細節伊不太清楚，伊只有聽到李
19 平義律師說授權書沒有含地上物的問題，後來游敏傑律師有
20 跟林燕君聯繫，對於通話內容不清楚。伊不知道陳梓斌當天
21 跟誰講電話，但有聽到陳梓斌說「如果今天不簽，就不要叫
22 我舅舅」等語，後來游敏傑律師跟林燕君通電話後說可以簽
23 約了（見本院卷第337頁至第340頁）。

24 6.綜合上開證人證述，簽約當日在場之人均已知悉陳梓斌所執
25 系爭授權書並未包含系爭建物，並由證人陳梓斌、游敏傑分
26 別以電話聯繫確認是否就系爭建物為授權。證人陳梓斌已證
27 稱其並未與被告本人電話聯繫，而係與被告之女兒林燕君聯
28 絡，並於通話中表示：「如果今天不簽，就不要叫我舅舅」
29 等語，此亦與證人游敏傑、李平義、莊參明、陳麗芬證述所
30 聽聞之內容相符。審酌陳梓斌與被告為姊弟，林燕君為被告
31 之女兒，是依該對話內容，堪認證人陳梓斌於簽約當日通話

之對象為林燕君無訛。證人游敏傑於簽約當日自行到場，並已表明其係受林燕君委託確認契約條款，但並無被告本人授權，僅代為表示林燕君之意見。核與證人李平義上開證稱：游敏傑律師表明受林燕君而非被告本人委任到場，其僅是傳達人並非代理人等語相符。游敏傑律師於簽約當日既已表明受林燕君所委任，是其證稱其當天僅與委任人林燕君通電話，而未與被告本人聯絡，亦無不合理之處。是其縱使於簽約當日表示已可簽約之意，亦無從認其係代被告本人同意就系爭建物授予代理權之意，難認陳梓斌就系爭建物之部分已取得被告之授權。證人莊參明雖稱游敏傑為代表賣方之律師等情，然游敏傑律師既係經林燕君委任到場協助陳梓斌審視契約，證人莊參明因而統稱為賣方之律師，亦非顯違常理。原告既無舉證被告委任游敏傑律師於簽約當日到場之相關文件，難認游敏傑係經被告本人委任於簽約日到場之律師，自不足為原告有利之認定。

7.至證人游敏傑雖於簽約之翌日即111年10月19日傳簡訊予證人莊參明表明被告欲索取授權書之電子檔（見本院卷第347頁至第349頁），並於111年11月15日代被告以存證信函表示拒絕承認系爭契約之效力（本院卷第56頁至第63頁）。然陳梓斌於簽約時，既未與被告本人聯繫，且亦無得被告本人之授權即簽立系爭契約，已如前述。被告就系爭契約之效力，自可決定是否承認其效力，則游敏傑律師既為林燕君所委任，被告知悉後藉由其女林燕君所委任之律師索取授權書確認完整內容，以決定是否同意，再委請游敏傑律師代為寄發存證信函表達拒絕承認之意旨，並未顯違常理，均不足認被告於簽約當日已知悉並授權陳梓斌就系爭建物一併出售。是陳梓斌於簽約當日並未取得被告本人就系爭建物之授予代理權，已可認定。

(三)被告不負表見代理之授權人責任

本件原告雖以陳梓斌電話聯絡確認是否補充授權，並獲得同意回應之舉動，被告即應負表見代理責任云云（見本院卷第

372頁至第375頁）。惟按由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人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條前段定有明文。是以本人應負表見代理之責任，必須有表見事實之外觀存在，始足當之。所謂「由自己之行為表示以代理權授與他人」，係指無代理權人以本人名義為法律行為，惟具有使第三人信賴其具有代理權之權利外觀（表見事實），為保護交易安全，而令本人負授權人責任。故本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為應負授權人之責任者，須有足使第三人就該法律行為信其有將代理權授與他人之表見事實存在始可（最高法院109年度台上字第2197號判決意旨參照）。經查，系爭授權書之授權範圍，並不包含系爭建物，已如前述。而陳梓彬於簽約當日是以電話聯繫林燕君，亦認定如前。且自陳梓斌於通話過程談及「如果今天不簽，就不要叫我舅舅」等語，旁人當可知悉陳梓斌對話之對象並非被告本人，顯無從以陳梓斌電話聯絡之行為，即認被告有就系爭建物授予陳梓斌代理權之表見外觀，原告主張自無可採。

(四)按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170條第1項定有明文。所謂無代理權人，不僅指代理權全不存在者而言，有代理權而逾越其範圍者，亦包含在內。故代理人逾越代理權所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力（最高法院89年度台上字第1011號判決意旨參照）。經查，系爭契約之買賣標的包含系爭土地及系爭建物。然系爭授權書之授權範圍並未包含系爭建物，而陳梓斌亦未取得被告本人就系爭建物之授予代理權，亦如前述。是陳梓斌簽立系爭契約核屬越權代理，被告已於111年11月15日以存證信函表示拒絕承認系爭契約之效力，此為兩造所不爭執（見不爭執事項四），是依前揭說明，系爭契約對被告不生效力。

二、系爭契約對被告全部無效，被告亦不負違約金責任

法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦

01 可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明
02 文。被告已拒絕承認系爭契約之效力，是系爭契約就系爭建
03 物之部分，對被告即屬無效。觀諸系爭契約第2條之約定：
04 本約買賣總價金3億3,000萬元整（見本院卷第24頁）。而就
05 其下之土地價金、建物價金及車位價金欄則均無載明，無從
06 認定系爭土地及系爭建物之個別價金。系爭契約未區分系爭
07 土地及系爭建物之個別價格等情，亦經證人陳梓斌、李平義
08 及莊參明證述明確，已如前述，且為兩造所不爭執（見不爭
09 執事項六）。是系爭契約既僅就系爭土地及系爭建物總價協
10 商，而未區分個別價格，已無從區分系爭建物之金額，依前
11 揭說明，自應認系爭契約對被告全部無效，原告本於系爭契
12 約第7條之約定，訴請被告移轉系爭房地所有權登記，即屬
13 無據。又系爭契約既對被告全部無效，則原告另基於系爭契
14 約第9條第1項之約定，訴請被告給付逾期履行之違約金，亦
15 屬無據。又原告既不得向被告請求逾期履行之違約金，則該
16 違約金數額及是否適當，即無審究必要，附此說明。

17 伍、綜上所述，陳梓斌未取得被告本人就系爭建物之授予代理
18 權，即越權代理簽立系爭契約，被告已拒絕承認系爭契約之
19 效力，系爭契約對被告即屬無效。又系爭契約除去系爭建物
20 部分無從區別價格而無法成立，應認系爭契約對被告全部無
21 效。是原告本於買賣之法律關係及系爭契約第7條、第9條第
22 1項之約定，訴請被告移轉系爭房地之所有權登記，並給付
23 逾期履行之違約金，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
24 回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

25 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 核與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

29 民事第三庭 法 官 劉承翰

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

書記官 廖春玉

附表：

編號	土 地 坐 落					
	縣 市	鄉鎮市區	段	地 號	面積 (m ²)	權利範圍
1	臺中市	西區	公館段	000-00	000	全部

編號	建號	基地坐落	建物門牌	權利範圍
1	7415	臺中市○區○○段 000000地號	臺中市○區○○路00 00號	全部