

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3076號

原告 信實文心青海有限公司

法定代理人 黃世昌

訴訟代理人 張嘉麟律師

被告 祥全設計有限公司

法定代理人 陳郁唯

訴訟代理人 呂宗燁律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年6月25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

一、原告主張：被告於民國114年4月8日委託原告銷售坐落臺中市○○區○○段000地號土地其上「祥全晴好」（下稱系爭建案）戶別1A、2A、3A、4A、5A、3B合計6戶之預售屋案買賣事宜。原告分別於114年4月28日、同年4月30日、4月30日、同年5月19日、5月25日、5月26日，居間被告與訴外人黃惠美等6人簽立預售屋買賣預定協議書，並經被告同意依預售屋買賣總價款3%計算，給付服務報酬新臺幣（下同）83,600元、150,000元、232,200元、187,000元、240,000元、150,000元，共計1,042,800元。爰依被告簽立之服務費確認單、民法第568條第1項之居間契約法律關係、請求被告給付服務報酬等語。並聲明：被告應給付原告1,042,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：兩造間並未成立居間契約，原告提出之不動產專
02 任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書）係屬偽造，
03 「祥全設計有限公司」公司大章與公司登記表上之印鑑大章
04 不符，亦未蓋印負責人小章；訴外人張華玲、陳繹權均非被
05 告公司之董事、經理人或擔任任何職務，其等非經被告同意
06 或授權，與原告簽訂委託銷售契約書、服務費確認單、授權
07 書等，均屬無權代理，被告拒絕承認該等法律行為，對被告
08 不生效力等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲
09 請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)張華玲、陳繹全非有權代表被告簽訂系爭委託銷售契約書、
12 服務費確認單之人：

13 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，
14 民事訴訟法第277條前段訂有明文。按代理權係以法律行為
15 授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第
16 三人，以意思表示為之，民法第167條定有明文。無代理權
17 人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本
18 人不生效力，為民法第170條第1項所明定。無代理權人以代
19 理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得
20 經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，
21 該無權代理行為即確定的對於本人不生效力（最高法院85年
22 台上字第963號判例要旨參照）。

23 2.查張華玲、陳繹全均非被告公司之董事或經理人，原告雖提
24 出系爭委託銷售契約書6份、授權書2份為證（見本院卷一第
25 17至28、65、67頁），主張被告有授權張華玲、陳繹全簽訂
26 系爭委託銷售契約書、服務費確認單云云。惟查：原告提出
27 系爭建案戶別1A、2A、3A、4A、5A、3B之委託銷售契約書6
28 份，其上僅有蓋印被告公司之大章，而無被告公司負責人之
29 小章（見本院卷卷一第17至28頁）。又系爭建案之起造人原
30 為訴外人潘惠玟等人，於113年5月28日變更為被告公司，再
31 於113年12月12日變更為訴外人松旺建設有限公司（下稱松

旺公司），此有系爭建案建築執照在卷可稽（見本院卷二第99至109頁）。依證人張華玲於本院言詞辯論時證稱：伊係松旺公司之負責人，被告公司是地主，委託松旺公司興建系爭建案，因系爭建案原本之起造人為被告，之後變更為松旺公司，松旺公司為辦理變更起造人、貸款等相關流程而持有被告公司之大小章，系爭委託銷售契約書係由原告公司之業務人員攜至松旺公司，由伊指示員工蓋用被告公司大章；伊簽訂系爭委託銷售契約書時，沒有獲得被告公司之委任或授權，原告知悉伊非被告公司之負責人，伊有跟原告說之後要變成雙起造人，伊也認為被告公司當時只是地主，沒有委託代銷的資格，但原告公司的人說沒關係，先用被告公司去簽；因為預售屋合約還要送審，時間會比較長，之後還要換約，想說到時候再回報被告公司就好，但後來雙起造人變更沒有成功等語（見本院卷二第12至19頁）；證人陳繹全於本院言詞辯論時證稱：伊係松旺公司之員工，張華玲有指示伊代理她去仲介（即原告）那邊簽名，本院卷一第59、61、63頁之服務費確認單3份係伊簽名，都是仲介與張華玲對接，他們確認好拿給伊簽名，伊係依照張華玲指示簽名，不是依被告之指示等語（見本院卷一第20至21頁），足認系爭委託銷售契約書及授權書，均非被告親自用印，本件係張華玲未經被告之授權，以因辦理起造人變更等程序而持有之被告公司大小章，擅自製作授權書，並與原告簽訂系爭委託銷售契約書，原告復未提出其他證據證明被告曾授權張華玲與陳繹權代表簽訂系爭委託銷售契約書、服務費確認單，則張華玲以被告公司之名義，與原告締結居間服務契約之行為，自屬無權代理，被告拒絕承認，則該系爭委託銷售契約書、服務費確認單，即對被告不生效力。

(二)原告主張被告應依表見代理之法律關係，對原告負授權人責任，並無理由：

1.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，固為民法第169條本文所明定。惟此項規定，必須本人就某種法律行為確有表見之事實，足使第三人就該法律行為信該他人有代理權之情形存在，始有其適用。倘本人就某種法律行為未曾有表見之事實，自無依上開規定，命本人就該法律行為，對於第三人應負授權人責任之理（最高法院104年度台上字第2268號、112年度台上字第466號判決意旨參照）。民法第169條關於表見代理之規定，所謂「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」，係以本人有使第三人信其以代理權授與他人之行為，或知他人表示為其代理人時，未為反對，致第三人誤認該他人確有代理權而與之成立法律行為，為保護交易安全，使本人應負授權人之責任。故本人是否負授權人之責任，應以無代理權之他人以本人之名義與第三人為法律行為時，本人有無上開行為以為斷（最高法院110年度台上字第3074號判決意旨參照）。本人將印章、身分證交付他人，委託該他人辦理特定事項，除該特定事項外，該他人以本人名義所為其他法律行為，尚難僅憑其持有本人之印章、身分證，即認須由本人負表見代理授權人之責任（最高法院40年台上字第1281號、110年度台上字第2610號判決意旨參照）。原告主張被告應負表見代理之責任，依前開所述，自應由原告就被告有以自己之行為表示授予張華玲、陳繹全，委託原告出售系爭建案，或知悉張華玲、陳繹全表示其為被告之代理人而不為反對之表示等事實負舉證責任。

- 2.原告雖以張華玲曾告知其為被告公司實際經營者，其持有公司大小章及預售屋相關圖說資料，及買賣價金均有匯入被告之履約保證帳戶為由，主張被告應負表見代理授權人之責任云云。惟查：依證人張華玲前揭證述，可知松旺公司係因辦理系爭建案變更起造人、貸款等相關流程而持有被告公司之大小章，並非任由證人張華玲使用其公司大小章，尚難僅以證人張華玲持有被告公司大小章之事實，即認被告應負授權

人之責。又被告並無以自己行為表示以代理權授予證人張華玲簽訂系爭委託銷售契約書或授權書，原告亦未舉證證明被告知悉張華玲或陳繹全有表示其為被告之代理人而不為反對之表示，要與表見代理之規定相左，原告主張被告應負表見代理授權人之責任云云，要屬無據。

四、綜上所述，張華玲、陳繹全非有權代表被告簽訂系爭委託銷售契約書、服務費確認單之人，亦無表見代理適用，兩造間並無居間契約法律關係，原告依上開服務費確認單、民法第568條第1項之居間契約法律關係、請求被告給付1,042,800元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果皆不生影響，爰不再一一論述，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
民事第六庭 法 官 孫藝娜

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
書記官 蕭榮峰