

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第299號

原告 呂念穎
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違約賠償金等事件，本院於民國115年5月7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、原告主張：

一、原告於民國114年5月23日經由信實文心青海有限公司台灣房屋信實台中青海特許加盟店居間仲介，以總價新臺幣（下同）新臺幣535 萬元向被告購買坐落臺中市○○區○○段000號土地之「祥全晴好」社區預售屋（下稱系爭建案）「戶別A4」之房屋，並於同年5月25日由其代理人陳繹全以被告名義與原告簽立「預售屋買賣預定協議書」（下稱系爭協議書），且於系爭協議書第6條約定「甲乙雙方約定最遲應於114年7月31日前簽立正式預售屋買賣契約書」，同時委由第一建築經理股份有限公司辦理價金信託履約管理，原告亦於當日以現金給付部分簽約款10萬元，剩餘簽約款43萬元則開立本票作為擔保，約定於同年6月6日前給付，原告嗣後亦如期於該約定日給付全部簽約款共53萬元至履約保證專戶。詎原告於114年6月8日行經系爭買賣標的所在地，發現現場毫無動工跡象，工程告示牌（俗稱綠牌）更係隨意擺落在地，原告遂依該工程標示牌所示致電承造人高大宜營造有限公司詢問系爭建案施工進度，該公司卻向原告表示其未曾承接該工程，原告隨即向上開仲介公司合作之地政士朱唯澄詢問詳

01 情，該地政士僅回覆「工期的部分我會再幫您了解一下
02 喔」，原告等待數日均未獲回覆後，於同年7月9日再次向該
03 地政士探詢，該地政士仍僅回稱「接下來就等月底的作業流
04 程喔，有進一步消息會通知您的」，然上開仲介公司承辦人
05 員陳泊廷卻於同年8月8日向原告表示被告聲稱因其委託施作
06 工程之營造公司內部財務出現問題而無法完工，因此自7月
07 上旬時起即已持續與被告協商後續解約、賠償事宜，被告亦
08 表示願賠償原告等語，嗣該仲介公司並於同年8月12日代原
09 告發函催告被告於文到7日內依系爭協議書第6條之約定履行
10 其義務，否則將解除契約，惟被告均置之不理，原告不得已
11 再依系爭協議書第8條約定委由該仲介公司於同年8月25日發
12 函通知被告解除契約及返還已給付之價金及違約賠償金，依
13 民法第258條第1項規定，系爭協議書已合法解除，上開履保
14 公司乃於同年9月5日依系爭協議書第八條中斷約定及價金信
15 託履約管理之約定返還上開原告已給付之價金53萬元於原
16 告。而細觀系爭協議書第8條約定：「乙方（即被告）違反
17 本協議書第6條之約定時，每逾一日，按甲方已給付價金金
18 額萬分之二計算違約金予甲方（自逾期之次日起至完成給付
19 日止），經甲方定七日期限催告逾期仍不履行，甲方得解除
20 契約。如因乙方不為給付、給付不能或其他可歸責於乙方之
21 事由致本契約解除時，乙方除同意甲方於甲方通知解約後七
22 日內，返還已支付之全數價金，並同意另行給付甲方已支付
23 價金之同等金額作為違約賠償金」，原告於被告違反系爭協
24 議書第6條之約定致契約解除時，除得請求被告返還已給付
25 之價金外，並得另請求被告給付與原告已支付價金同額之違
26 約賠償金，原告爰依上開約定請求被告給付與原告已給付價
27 金同額53萬元之違約賠償金暨自114年8月25日被告收受解除
28 契約通知之日起計算之利息。

29 二、並聲明：被告應給付原告53萬元及自114年8月25日被告收受
30 解除契約通知之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
31 息。原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、否認系爭協議書之形式上真正，系爭協議書上之被告大小章並非真正，明顯與被告公司變更登記表上不符。被告從未授與陳繹全代理權，其非被告公司之董事、經理人或任何職員，亦未見有何授權書，足見其係無權代理。被告否認有何表見代理，原告亦未提出舉證與說明。被告亦不認識陳泊廷，不曾與陳泊廷或其所屬之信實文心青海有限公司任何人員有過接觸，更未曾向該公司或陳泊廷為任何「願意賠償原告」之意思表示。原告所稱「被告公司表示願賠償」云云，並非事實。縱認系爭協議書有效（假設語氣，被告公司否認之），兩造亦僅約定將來應簽訂正式契約，亦即系爭協議書性質上顯屬「預約」，而非「本約」。今雙方既未簽立正式之預售屋買賣契約書，買賣本約尚未成立，自無從依預約之約定解除一尚未成立之本約並請求違約金。原告主張解除系爭協議書並請求違約金，實已混淆預約與本約之法律效果，其主張顯無理由。況且系爭建案停工係肇因於訴外人松旺建設有限公司（下稱松旺公司），核與被告公司無涉，系爭建案之興建由松旺公司負責，與身為地主之被告無關，原告起訴狀所稱現場未動工、營造公司表示未承接工程等情，縱令屬實，亦係松旺公司與其承包商間之履約問題，與被告無關，無任何可歸責事由，原告請求被告負違約賠償責任，顯屬無據。

二、並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、系爭協議書非真正：

（一）按私文書應由舉證人證其真正。民事訴訟法第357條前段定有明文。是私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責（最高法院47年臺上字第1784號判例意旨參照）。且如證其真正後，始有形式上之證據力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上之證據

力。。

(二)查，原告提起本件主張，無非係提出蓋有被告公司及法定代理人之印文（即通稱之大小章）之系爭協議書（見本院卷第15至39頁）為主要依據，惟為被告所否認，抗辯：被告從未於協議書上蓋章，協議書之大小章並非被告公司所有等語，並提出被告公司變更登記表為證（見本院卷第101至103頁），揆諸首揭說明，原告自應就系爭協議書被告大小章之真正負舉證之責。然原告並未舉證以其實說，且以目識方式就系爭協議書及被告公司變更登記表上被告公司大小章之印文進行比對，可明顯看出二者字體明顯不同，是被告辯稱系爭協議書上被告公司大小章之印文並非真正等語，洵與證據及事實相符，堪可採信，原告據此不具形式上真正之協議書為本件主張，尚無可採。

二、陳繹全係無權代理：

(一)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。按代理權之授與僅以意思表示為之為必要，屬不要式行為，其為明示或默示，以書面或言詞者均無不可。代理人為代理行為，如有其他情形足以推知本人有將代理權授與代理人之明示或默示意思表示者，亦可成立（最高法院92年度台上字第2360號判決意旨參照）。另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項有明文規定。又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得經本人承認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力（最高法院85年台上字第963號民事判決先例意旨同此見解）。

(二)查，被告否認有授與陳繹全代理權，自應由原告舉證證明。依系爭協議書上之印文已非真正，已不足證明有何授與代理權情事，原告並未提出其他證據以實其說，自難認陳繹全係有權代理。又被告已拒絕承認，依上說明，該無權代理行為

01 即確定的對於本人即被告不生效力。

02 三、原告另主張表見代理，亦無理由：

03 (一)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
04 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
05 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
06 法第169條定有明文。所謂由自己之行為表示以代理授與他
07 人，係指本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權
08 授與他人之事實。所謂知他人表示為其代理人而不為反對之
09 表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為
10 時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護
11 善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認
12 代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責
13 任者而言。另按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對
14 於第三人固應負授權人責任，但必須本人有表見之事實，足
15 使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（最高法
16 院81年度台上字第955號判決意旨參照）。

17 (二)查，原告雖另主張表見代理（見本院卷第110頁），為被告
18 所否認，依上說明原告應舉證本人即被告有何具體可徵之積
19 極行為，足以表見其將代理權授與他人之事實或有何知他人
20 表示為其代理人而不為反對之表示，然迄本案辯論終結前，
21 原告並未提出證據以實其說，其主張難認可採。

22 三、綜上所述，系爭協議書並非真正，陳繹全係無權代理，亦無
23 表見代理適用，則原告依系爭協議書第8條約定，訴請被告
24 給付53萬元，及自114年8月25日被告收受解除契約通知之日
25 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應
26 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
27 麗，應併予駁回。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果皆不生影響，爰不再一一論述，併予敘明。

30 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

民事第二庭 法官 顏銀秋

上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

書記官 賴恩慧