

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1857號

原告 陳秀珠

訴訟代理人 簡燦賢律師

被告 王現順

訴訟代理人 王盈智律師

被告 耕宇建設有限公司

法定代理人 王現順

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年5月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告耕宇建設有限公司應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國
一百零九年三月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告耕宇建設有限公司負擔百分之四十五，餘由原告
負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬元供擔保後，得假執行；
但被告耕宇建設有限公司如以新臺幣柒拾伍萬元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告原以耕宇建設有限公司（下稱耕宇公司）法定代理人即
被告王現順（下稱王現順）不承認訴外人楊清展所代理簽訂
之不動產買賣契約為由，依民法第179條規定，起訴請求王
現順返還其所匯之買賣價金（見本院卷一第11至15頁），嗣
主張楊清展確經授與代理權，買賣契約應屬有效，惟已經其
解除，耕宇公司應返還其已付價金本息，縱楊清展無代理權
而未經耕宇公司承認各該買賣契約，王現順亦應返還所受領

01 之價金，追加耕宇公司為先位被告，依民法第259條第1、2
02 款規定，請求耕宇公司返還所受領價金本息，並將原對王現
03 順之訴變更為備位之訴（見本院卷一第229至237、433至434
04 頁，本院卷二第100至101頁，變更後之聲明詳後貳、一、所
05 述）。核其原訴與變更、追加之訴請求基礎事實同一，且主
06 要爭點相同，證據資料得互相援用，依民事訴訟法第255條
07 第1項第2款規定，應予准許。

08 二、耕宇公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴
09 訟法第386條各款所定事由，爰依原告之聲請，由其一造辯
10 論而為判決。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：伊經由楊清展向耕宇公司購買坐落於臺東縣○○
13 市○○段000000000000000000地號土地上之編號A11、A36
14 房屋及基地（下合稱系爭房地，如單指其一，各稱A11房
15 地、A36房地），兩造並於民國103年2月19日簽訂買賣契
16 約，其中A11房地係以伊名義簽訂買賣契約（下稱A11契
17 約），A36房地則以伊子鍾坤憲之名義簽訂買賣契約（下稱
18 A36契約，與A11契約合稱系爭契約），伊已於103年2月17
19 日、同年3月17日、同年4月15日分別匯款A11契約、A36契約
20 約定之買賣價金各25萬（合計75萬元）、30萬元（合計90萬
21 元）至耕宇公司法定代理人王現順（與耕宇公司合稱被告）
22 於元大銀行南京東路分行開立之帳號***6840號帳戶（下稱
23 系爭帳戶），嗣雖因楊清展於103年5月間通知暫勿繳款而未
24 再付款，然耕宇公司亦未交付系爭房地，伊於109年2月14日
25 發函催告耕宇公司於10日內履行，未獲置理，繼以109年3月
26 9日之民事準備(一)狀為解除系爭契約之意思表示，再於111年
27 4月20日本院言詞辯論期日當庭為解除之意思表示，耕宇公
28 司自應返還伊已交付之買賣價金。又楊清展出售系爭房地如
29 屬無權代理，且未獲耕宇公司之承認，伊匯至系爭帳戶之款
30 項即無法律上原因，王現順亦應返還之。爰先位依民法第
31 259條第1、2款規定，備位依民法第179條規定為請求等語，

01 並(一)先位聲明：1. 耕宇公司應給付伊165萬元，及自109年3
02 月9日民事準備(一)狀繕本送達翌日即109年3月20日起至清償
03 日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假
04 執行。(二)備位聲明：1. 王現順應給付原告165萬元，及其中
05 55萬元自103年2月17日起，其中55萬元自103年3月19日起，
06 其餘55萬元自103年4月15日止，均至清償日止，按週年利率
07 5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：楊清展未經耕宇公司授與代理權所簽訂之A11、
09 A36 契約，並未經耕宇公司承認，依民法第170條第1項規定
10 對耕宇公司不生效力，原告無由對耕宇公司主張解約及回復
11 原狀。又匯至系爭帳戶之合計165萬元款項，係楊清展為清
12 償積欠王現順之工程結餘款，其受領該165萬元有法律上之
13 原因等語，資為抗辯（耕宇公司法定代理人即王現順到庭陳
14 明聲明陳述同前，已有援用其本人抗辯之意思，見本院卷一
15 第529頁）。並均聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請鈞駁
16 回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 原告主張其與耕宇公司簽訂系爭契約，購買系爭房地，並已
19 匯款至系爭帳戶給付部分買賣價金等節，被告雖不否認原告
20 確有匯款至系爭帳戶，惟否認楊清展有權以其名義簽訂系爭
21 契約，並以前詞置辯。茲就本件之爭點及本院之判斷，分述
22 如下：

23 (一)原告與耕宇公司間有無成立系爭契約？耕宇公司應否受拘
24 束？

25 1. 按代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理
26 人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之，民法第167
27 條定有明文。又該授與代理權之意思表示，不以明示為限，
28 如自相關事實及證據足以推認本人有授與代理權之默示意思
29 表示者，亦生授與代理權與代理人或第三人之效力。另按代
30 理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本
31 人發生效力，亦為民法第103條第1項所明定。

01 2. 原告主張其已經由楊清展代理耕宇公司，而與耕宇公司成立
02 系爭契約等節，業據提出系爭契約為證，被告雖否認各該契
03 約之形式真正，並辯稱耕宇公司未授與銷售系爭房地之代理
04 權予楊清展，事後亦未承認，系爭契約對耕宇公司不生效力
05 云云。惟原告既提出系爭契約之原本，被告當庭未再爭執之
06 （見本院卷一第454、505、507頁），堪認各該契約已有形
07 式證據力。至該契約之實質證據力，楊清展究否有權代理耕
08 宇公司訂約，則查：

09 (1) 觀諸系爭契約，立契約書人賣方「耕宇建設有限公司」等字
10 上已蓋有該公司印章，且經楊清展於訂金收款人簽章欄簽名
11 及用印（見本院卷一第505、507頁），證人楊清展到院具結
12 證稱：「（問：系爭契約是否為證人與原告簽訂？）是我跟
13 原告簽訂，是被告授權我去賣的，我與被告的合作關係，我
14 負責售屋、修繕、申請執照。我先打電話給被告王現順，告
15 訴他有客戶要買哪幾間，跟被告王現順談好售價，後續交由
16 我的會計林岱虹及被告王現順的代書兼會計鄭寶蚶處理，雙
17 方會核對房子坪數及售屋價錢，這件比較特殊，鍾坤憲是直
18 接匯款至被告王現順指定的帳戶。跟我接洽的人是原告，簽
19 約時我跟我的會計、原告都有在場，我打給被告王現順時，
20 原告都有聽到。」「（問：證人如何取得被告耕宇建設、現
21 現順之印鑑？於系爭契約用印有無經被告耕宇建設或王現順
22 之授權或同意？）是被告王現順本人交給我的，因為那時候
23 還沒有跟他翻臉。有經過被告耕宇建設或王現順之授權。」
24 等語（見本院卷一第455頁），核與證人林岱虹於楊清展另
25 案被訴偽造文書等刑事案件（案列臺灣臺東地方法院108年
26 度訴字第64號，下稱偽文刑案，該案未經上訴，已確定）中
27 證稱：有一次被告（指楊清展）直接跟鄭寶蚶（即與王現展
28 曾為同業並向王現展租借辦公室從事代書業務之人）聯繫，
29 伊知道是因為伊在寫的時候被告跟鄭寶蚶講，因為價錢談不
30 攏，所以被告打電話，那時候是賣門口進來第2排的第1棟，
31 最邊邊的那1棟，因為增建費用談不攏，被告說要先打電話

01 問王老闆，看是否價錢能降低，當時伊在寫的時候，只有這
02 個部分伊記得非常清楚，對方好像是律師還是警察，被告跟
03 他說因為價錢800多萬沒有辦法再降低，他要求要增建，但
04 費用要我們自行出，所以當下被告跟他講必須要通知王老
05 闆，所以被告當下打電話。當時不是王老闆接的，是鄭代書
06 接的，伊聽到被告第1句話說要找王老闆，但當時是鄭代書
07 的聲音，被告說不然他先跟鄭代書講，麻煩鄭代書再轉述給
08 王老闆。…伊記得非常清楚，那天被告打電話給王老闆，第
09 1句話說：「王董。」後來是鄭代書回應之後，被告說：
10 「沒關係，你幫我轉述，你跟他講我現在賣了一間，因為客
11 人要增建。」這件事情伊記得非常清楚，因為這個增建的價
12 錢對方一直在殺價，也延滯了一下工程的時間，就是門口走
13 進來右手邊獨棟的部分。…伊只記得售屋之前客戶來看房
14 子，事後被告會打電話給王老闆，告訴王老闆有哪個客戶來
15 看哪1間房子。伊有聽到被告跟王老闆講話的談話，反正伊
16 知道客戶離開之後，伊聽到被告有打電話給王老闆。…伊知
17 道被告有打電話，會通知王老闆，被告會跟他講今天哪個客
18 戶有來看了哪幾間房子，但內容怎麼樣伊真的不知道。伊知
19 道被告有打電話給王老闆，伊有聽到，因為被告第1句話都
20 會講：「王董！我今天賣房子、哪一間、今天客人誰誰誰有
21 來。」等於被告賣房子，王老闆都有聽到，被告都會自己打
22 電話給他，幾乎每天早上都會打1次，有時候下午也會打，
23 至少2天會打1次電話過去，被告會稍微跟王老闆講工程的進
24 度、哪裡有問題、客人來找等等之類的等語（見偽文刑案卷
25 第279至283頁）大致相符，參以系爭契約之買賣價金，係匯
26 款至王現順之系爭帳戶等節，此有匯款單、元大商業銀行股
27 份有限公司南京東路分公司108年5月30日函文及後附開戶資
28 料、交易往來明細等件可佐（見本院卷一第35至37頁、第97
29 至103頁），證人鄭寶蚶亦於偽文刑案證稱王現順應該知悉
30 匯入該帳戶之款項為買屋的錢等語（見系爭刑案卷第206頁
31 背面），王現順復自承有為耕宇公司收受價金之權（見本院

卷一第108頁）。足見楊清展係自王現順處取得耕宇公司之大小章，並經該公司授權銷售系爭房地，且於銷售時以電話聯繫王現順或為王現順處理事務之鄭寶蚶，俟買賣契約成立之時，再將價金匯至有權受領之王現順之系爭帳戶。則原告主張楊清展乃有權代理耕宇公司簽訂系爭契約之人，兩造所訂系爭契約效力及於耕宇公司等語，即非無稽。

(2)王現順雖辯稱其於103年1月間始取得基地所有權，建造執照亦未取得，何來預售屋可以銷售，原告顯係配合楊清展而訂約，原告主張楊清展已獲授權並非事實云云。惟依王現順於偽文另案刑事案件所陳，系爭房地之建物係王現順以他人名義透過法院拍賣程序承受之未經保存建物，並由王現順交由楊清展申請建造執照及整修等語（見偽文刑案卷第138頁背面至第139頁），及卷附土地買賣契約及土地登記謄本（見本院卷一第215至219、39至41頁），可知王現順於103年1月15日取得基地所有權，並已對其上建物有實質處分權，自非無於進行後續整修及執照請領等程序預售房地獲取部分價金以供整修費用支出之可能。況系爭房地之價金係匯至王現順之系爭帳戶，為王現順所不爭，而該帳戶乃王現順所指定，亦有鄭寶蚶於偽文刑案中所為「可能王現順有跟我講，…因為他是大人物，腦筋不會去記得他的帳戶是幾號，我有幫他代管一些東西。」證詞可參（見偽文刑案卷第195頁），倘未授權楊清展銷售並簽訂系爭契約，又何須指定匯款帳戶。因此，王現順以前詞否認有授與楊清展代理權，自非可採。

(3)再稽之證人鄭寶蚶於偽文刑案所為證詞（見偽文刑案卷第193至209頁），雖曾證述王現順一開始不太同意出售預售屋云云，王現順亦辯稱原告所匯款項乃楊清展為清償所欠之工程結餘款等詞，並引用原告所提103年12月8日協議書（下稱系爭協議書）為證。然細閱王現順與楊清展所訂系爭協議書之內容：「雙方協議以台東預售屋已收授之價金（詳如下表所示）新台幣270.01萬元整。及楊董提供之支票新台幣30萬元整（合庫／台東．到期日103.11.05 RA0000000

01 \$300,000.00) 合計共新台幣300萬元整作為清償0000000向
02 王現順借貸300萬元之債務。爾後台東預售屋已收之價金，
03 概由楊董與各台東預售屋承購人，處理之與王現順無涉。楊
04 清展開立本票（TH0000000）\$3,000,000.00返還予楊
05 董。」及其上附表所載A11、A36於103年2月17日、3月17
06 日、4月15日之匯款（見本院卷一第263頁），並參證人鄭寶
07 蚶於偽文刑案另證之：「你（指楊清展）收受這些錢，其實
08 王現順都不是很信賴，因為房子都還沒有蓋好，還沒有拿到
09 甚麼東西就開始賣房子，所以他一直想說要返還這個錢。剛
10 好你那個三百萬的借款就這的相抵，剛好撇清，跟他沒有關
11 係，是這樣子喔。」（見偽文刑案卷第195頁背面），可見
12 王現順明確知悉各該匯款為銷售系爭房地之價金，僅是事後
13 不再信任楊清展而否認曾經授與代理權。故已經楊清展代理
14 而成立且效力已及於耕宇公司之系爭契約，並不因耕宇公
15 司、王現順事後反悔而否定其效力。

16 (4)另A11契約為原告與耕宇公司所簽訂（見本院卷一第505
17 頁），則該買賣關係成立於原告與耕宇公司間，堪可認定。
18 惟A36契約之締約人為鍾坤憲與耕宇公司（見本院卷一第507
19 頁），鍾坤憲經本院依職權告知訴訟，具狀表明A36契約係
20 經其同意而以其名義簽訂，不參加訴訟等語（見本院卷一第
21 537、539頁，本院卷二第13頁），A36契約之買賣價金亦係
22 以鍾坤憲之名義匯入系爭帳戶（見本院卷一第37、103
23 頁），則A36契約之買受人確係鍾坤憲而非原告。

24 (5)是以，楊清展既經授與銷售及訂約代理權，揆之前揭說明，
25 耕宇公司與原告、鍾坤憲分別成立之A11契約、A36契約之效
26 力，已及於耕宇公司，耕宇公司自應受拘束。

27 (二)原告先位依民法第259條第1、2款規定，請求耕宇公司返還
28 已受領之買賣價金及自109年3月20日起算之法定遲延利息，
29 有無理由？

30 1. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人

之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項前段、第254條定有明文。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款亦有明文。

2. 原告主張其已合法解除系爭契約，而依第259條第1、2款規定請求返還買賣價金等語。查債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給付契約所約定之內容。原告非A36契約之當事人，已如前述，自無解除A36契約之權，其主張該契約業經合法解除，依民法第259條第1、2款規定，請求耕宇公司返還此部分已付買賣價金90萬元及自109年3月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即無理由。至A11契約，並無履行期之約定，為原告所是認（見本院卷二第101至102頁），原告於109年2月14日以存證信函催告耕宇公司於該函送達後10日內給付A11房地，該存證信函於109年2月15日送達耕宇公司，有該存證信函、送達回執可稽（見本院卷第265至301頁），耕宇公司逾期未為給付，已陷於給付遲延，原告繼於109年3月9日之民事準備(一)狀主張因張耕宇公司未為給付，其於解除契約後，請求耕宇公司返還款項等語（見本院卷一第235頁），不失為再行催告耕宇公司給付之意思，該書狀於109年3月19日送達王現順，為其所不爭執（見本院卷二第80頁），而王現順為耕宇公司之法定代理人，對其送達該書狀亦應生催告耕宇公司給付之效力，然耕宇公司於原告再度催告後，仍未為給付，則原告於111年4月20日言詞辯論期日，再當庭為解除契約之意思表示（見本院卷二第102頁），該意思表示又於111年4月22日透過言詞辯論筆錄之送達，到達耕宇公司（見本院卷二第105頁），依上開規定，自己生合

01 法解除A11契約之效力。是原告依民法第259條第1、2款規
02 定，請求耕宇公司返還已給付之買賣價金75萬元，並附加自
03 109年3月20日（103年2月17日、同年3月17日、同年4月15日
04 受領時價金）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下
05 合稱75萬元本息），即有理由。

06 (三)原告備位依民法第179條規定，請求王現順返還165萬元本
07 息，有無理由？

08 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
10 179條定有明文。原告主張如楊清展無代理權，系爭契約未
11 經耕宇公司承認，則備位主張王現順無受領其所匯買賣價金
12 之法律上原因，依民法第179條規定請求王現順如數返還並
13 附加利息（見本院卷二第100至101頁）。惟楊清展係有權代
14 理銷售系爭房地並簽訂系爭契約，既認定如前，備位之訴之
15 解除條件成就，自毋庸就備位之訴為裁判，附此敘明。

16 四、綜上所述，原告先位依民法第259條第1、2款規定，請求耕
17 宇公司給付75萬元本息，為有理由，應予准許，逾此範圍之
18 請求，則無理由，應予駁回。

19 五、原告勝訴部分，原告、耕宇公司陳明願供擔保，請為准、免
20 假執行之宣告，於法均核無不合，茲分別酌定相當之擔保准
21 許之。又原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併予
22 駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證
24 據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附
25 此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 30 日
28 民事第六庭 審判長法 官 許純芳

法 官 陳智暉

法官 許柏彥

以上正本係照原本作成。

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 111 年 5 月 31 日

書記官 蔡庭復