

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1030號

原告 佳元開發建設股份有限公司

法定代理人 蔡錫全

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 林聖凱律師

被告 李楊淑慧

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國一一〇年十月十四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄；當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第十條第二項、第二十四條定有明文。原告起訴主張兩造間就被告所有、坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號（下稱本件土地）、權利範圍四分之一之土地，及其上建號同段第九一四號、門牌號碼臺北市○○區○○街○○巷○號一樓房屋（下稱被告之建物，與名下本件土地持分合稱本件不動產）訂有合作興建房屋契約，被告違約致原告受有損害，而請求被告賠償，是本件係因不動產涉訟，而本件不動產坐落臺北市中正區，在本院管轄區域內，本院自有管轄

01 權；且原告主張兩造所訂立之契約第十九條約定：「本契約
02 訴訟時，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院」（見
03 卷(一)第三九頁），被告雖否認兩造間訂有是份契約，但原告
04 起訴既依該契約為主張、請求，並提出契約書面為憑，程序
05 上仍應有該契約合意管轄約款之適用，而應由本院管轄，合
06 先敘明。

07 乙、實體方面

08 一、原告部分：

09 (一) 訴之聲明：

10 1 被告應給付原告新臺幣（下同）一億五千零三十一萬元，
11 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
12 之五計算之利息。

13 2 願供擔保請准宣告假執行。

14 (二) 原告起訴主張：

15 1 被告為本件土地即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○
16 ○地號土地之共有人，權利範圍四分之一，並在本件土地
17 上有被告之建物即同段第九一四號、門牌號碼臺北市○○
18 區○○街○○巷○號一樓房屋；原告依都市危險及老舊建
19 築物加速重建條例（下稱危老建物重建條例），辦理本件
20 土地及隔鄰之同段第三一四、三一五、三一六地號（下合
21 稱隔鄰三筆土地）共四筆土地，及其上被告之建物及門牌
22 號碼臺北市○○區○○街○○巷○號共四層樓及三號共五
23 層樓房屋之改建案，而於一〇八年三月二十三日與被告
24 （由楊怡明代理）訂立合作興建房屋契約（下稱系爭合建
25 契約），約定被告提供本件土地與原告合建，被告之建物
26 則點交予原告後由原告拆除，被告配合辦理滅失登記，被
27 告應於締約後交付約定文件影本以辦理相關程序，並於原
28 告與土地所有權人均達成合建協議後，與原告指定之信託
29 機構簽訂信託契約，將本件不動產信託移轉登記予信託機
30 構。原告業向訴外人華洋紙業股份有限公司（下稱華洋紙
31 業公司）買受取得隔鄰三筆土地及其上建物全部，另於同

01 年月二十二日以總價七千三百零八萬一千七百一十八元向
02 訴外人力麒建設股份有限公司（下稱力麒建設公司）買受
03 四七二・三六平方公尺之容積；詎原告通知被告依系爭合
04 建契約第六條第一項約定辦理信託移轉本件不動產程序
05 時，被告竟避不見面、拒絕履行，經原告於一〇八年六月
06 五日委託律師發函催告被告於文到五日內履行，該函文於
07 翌日送達被告及其代理人楊怡明，未獲置理，原告於一〇
08 九年一月二十日以存證信函再度催告被告於文到十五日內
09 履行，該信函於翌日到達被告，仍未獲置理，致原告無法
10 整合本件土地併入改建案、僅能以隔鄰三筆土地進行改
11 建，原告乃於同年三月十日以存證信函為解除系爭合建契
12 約之意思表示，該信函於翌日到達被告，系爭合建契約已
13 於一〇九年三月十一日經解除。如認楊怡明無權代理被告
14 與原告訂立系爭合建契約，被告既親自在臺北市危險及老
15 舊建築物結構安全性能評估申請書及區分所有權人同意暨
16 委任書上簽章，並將身分證、本件土地持分及被告之建物
17 所有權狀正本交付楊怡明，亦應依民法第一百六十九條規
18 定負表見代理之責。

19 2 因被告違約無法整合本件土地併入改建案、僅能就隔鄰三
20 筆土地進行改建，減少分配建坪一三一・三坪、受有約一
21 億三千一百三十萬元之損害，所購買之容積約百分之二十
22 六無法使用，損失一千九百零一萬元，合計一億五千零三
23 十一萬元；如以減少之建築面積、計價樓地板面積、停車
24 位數量、戶數及建造成本估算，損失房屋部分利益一億二
25 千五百一十一萬五千二百五十四元、車位部分價額三千五
26 百萬元，計一億六千零一十一萬五千二百五十四元，加計
27 被告延宕所生利息損失三百三十五萬零三百一十二元，損
28 害亦達一億六千三百四十六萬五千五百六十六元；如按不
29 動產估價師評估結果，本件土地如併入改建案，於一〇九
30 年七月二日之建案總價為一十五億九千零五十九萬九千四
31 百六十六元，但原告僅以隔鄰三筆土地進行改建案，一〇

九年七月二日預售總額為一十二億四千六百五十六萬，以原告分配比例計算，損失達一億七千九百九十八萬零四百四十二元，扣除減少之建造成本一千七百四十六萬六千三百四十六元，損失為一億六千二百五十一萬四千零九十六元。爰依民法第二百三十一條第一項規定請求被告給付一億五千零三十一萬元，並支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告否認與原告間訂立系爭合建契約及原告主張所受損害數額，以並未授權楊怡明與原告簽立系爭合建契約，對於系爭合建契約毫不知悉，事後亦未表示同意，一〇八年二月二十五日起至四月二十日止期間被告身在臺北市，自無委託楊怡明處理被告之建物改建此等重大事務之必要，且被告已於一〇八年三月二十二日重新辦理印鑑登記，自無翌日仍以舊印鑑與原告締約之可能等語，資為抗辯。

三、原告主張被告為本件土地之共有人，權利範圍四分之一，並在本件土地上有被告之建物，原告依危老建物重建條例辦理隔鄰三筆土地及其上房屋之改建案，於一〇八年三月二十三日與由楊怡明代理之被告簽立系爭合建契約書面，上載由被告提供本件土地與原告合建，被告之建物點交予原告後由原告拆除，被告配合辦理滅失登記，被告應於締約後交付約定文件影本以辦理相關程序，並於原告與土地所有權人均達成合建協議後，與原告指定之信託機構簽訂信託契約，將本件不動產信託移轉登記予信託機構，原告業向訴外人華洋紙業公司買受取得隔鄰三筆土地及其上建物全部，另於同年二月十二日以總價七千三百零八萬一千七百一十八元向訴外人力麒建設公司買受四七二．三六平方公尺之容積，原告於一〇八年六月五日委託律師發函催告被告於文到五日內履行系爭合建契約，於一〇九年一月二十日以存證信函再度催告被告

於文到十五日內履行，該等信函均於翌日到達被告，被告均未予置理，原告於一〇九年三月十日以存證信函為解除系爭合建契約之意思表示，該信函於翌日到達被告，原告僅以隔鄰三筆土地進行改建案之事實，業據提出合作興建房屋契約書暨附件（交屋交地同意書、房屋拆除同意書、代刻印章同意書）、容積移轉買賣契約書、不動產買賣契約書、律師函暨掛號郵件收件回執、授權書、身分證影本、土地所有權狀影本、建物所有權狀影本、印鑑證明、臺北市建築管理工程處市民複印建築執照原圖暨縮影圖申請書影本、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書影本、區分所有權人同意暨委任書影本、臺北古亭郵局第六二號存證信函暨掛號郵件收件回執、國史館郵局第一九七號存證信函暨掛號郵件收件回執、臺北市政府都市發展局一〇九建字第第六號建造執照為證（見卷(一)第二三至一一九、一九一、一九三、二三三至二七五、三七七至三九一、四〇五至四一一頁），除系爭合建契約書暨附件（交屋交地同意書、房屋拆除同意書、代刻印章同意書）、授權書上被告「李楊淑慧」印文之真正外，並為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張被告授權楊怡明代理與原告訂立系爭合建契約，或依民法第一百六十九條規定應負表見代理之責，而原告因被告違約，僅能以隔鄰三筆土地進行改建，受有一億五千零三十一萬元之損害部分，則為被告否認，辯稱：被告並未授權楊怡明代理與原告訂立系爭合建契約，亦不知悉楊怡明以其代理人名義與原告訂立系爭合建契約，事後即為不同意之表示，無庸負責，且原告主張之損害數額缺乏依據等語。

四、茲分述如下：

- （一）按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第一百九十

九條第一項、第二百二十九條第二項前段、第三項、第二百三十一條第一項定有明文。契約（債之關係）之一方得依約立於債權人地位請求他方給付，如該給付無確定期限，於定期催告期限屆滿仍未履行時，他方自期限屆滿時起負遲延之責，就是項給付立於債權人之一方得請求他方賠償因遲延所生損害，惟首揭規定既明揭為債之關係當事人（債權人、債務人）間之權利義務，依首揭規定主張權利者，自以雙方間確存有契約等債之關係，或依法應負債之關係當事人責任為前提。本件原告係依民法第二百三十一條規定請求被告賠償遲延履行系爭合建契約所致損害，依前開法條、說明，自以兩造間確存有系爭合建契約關係，或被告依法應負系爭合建契約當事人之責為前提。

（二）次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；前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之；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；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，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第一百零三條、第一百七十條第一項、第一百六十九條亦有明定。是本人僅就「代理人」「於代理權限內」「以本人名義」所為意思表示或所受意思表示直接負表意人或相對人之責，對於無代理權人以其代理人名義所為之法律行為，除經其事後承認者外，原則無庸負行為人之責，但行為前如本人曾經表示授與代理權予該無代理權人，或知悉該無代理權人對第三人表示為其代理人而不為反對之表示時，除該第三人明知或可得而知該無代理權人並無代理權外，本人仍應負授權人之責。而意定代理權之授與，依民法第一百六十七條規定，應向代理人或代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。在本件情形，系爭合建契約係原告與「由楊怡明代理」之被告所簽

立，前已述及，被告則以前詞置辯，是本件首應審究者，
厥為：1 楊怡明有無代理被告與原告簽立系爭合建契約之
權限？2 如否，被告曾否事後承認系爭合建契約？3 如仍
否，被告曾否於系爭合建契約書面簽立前，表示授與代理
權予楊怡明，或知悉楊怡明對原告表示為其代理人而不為
反對之表示？

1 關於楊怡明有無代理被告與原告簽立系爭合建契約之權限
部分，原告提出授權書、被告身分證影本、土地所有權狀
影本、建物所有權狀影本、印鑑證明、臺北市建築管理工
程處市民複印建築執照原圖暨縮影圖申請書影本、臺北市
危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書影本、區分所
有權人同意暨委任書影本為憑（見卷(一)第一九一、二六一
至二七五頁），經查：

①是紙授權書記載：「本人茲無條件且不可撤銷的同意及授
權楊怡明先生（身分證字號．．．），代理本人與佳元開
發建設（股）公司，商議、簽署、修訂『合作興建房屋契
約書』及辦理後續包含但不限於土地建物信託、危老獎勵
申請、容積移轉申請、建築執照申請、房地點交、建物拆
除、選屋（車位）等相關事宜。此致佳元開發建設（股）
公司。授權人姓名：李楊淑慧（印文）、身分證字號、地
址、聯絡電話；被授權人楊怡明（簽名）、身分證字號、
地址、聯絡電話。中華民國108年03月20日」（見
卷(一)第一九一頁）。

②然證人即提出是紙授權書之授權書所載被授權人並據以代
理被告與原告簽立系爭合建契約之被告胞弟楊怡明，於一
0九年二月六日本院言詞辯論期日到庭證稱：「．．．本
件不動產是父母買的，登記在被告名下．．．從有房子到
現在都是我在住這個房子，應該有三十幾年到四十幾年
了，房子也都是我在繳稅．．．水電、電話、瓦斯、房屋
稅、土地稅都是我繳的。因為我隔壁鄰居跟我非常好，他
當初蓋房子的時候說要找我合建，他找了敦年建設公司。」

01 • • 後來被告同意，所以他有回來，也跟敦年公司簽約，
02 是他親自簽的，但後來因為有一塊市政府的地沒有談好，
03 所以契約就取消掉了，這大概是五年前的事情。我聽說原
04 告公司買我鄰居的地，因為我的房子也很老了，所以我就
05 拜託他一起合建，我說我可以幫忙處理二、三、四樓，原
06 告公司很高興就答應了一起合建。• • • 我跟被告說我要跟
07 原告公司合建，被告當時也同意，也親手在向市政府申請
08 危老建築重建的書面上簽字蓋章。• • • 開始危老以後，因
09 為我姊姊把身分證交給我，房屋的所有權狀。• • • 從頭到
10 尾都在我手上，後來被告去申請失竊重發，我跟敦年、原
11 告公司簽章的時候權狀都在我手上，姊姊的印鑑章也是我
12 幫被告刻的，他回台灣辦了印鑑證明，印章在被告手上。
13 • • 我當初簽名的時候是用被告的名字，我當代理人，我
14 這邊的文件少了印鑑證明。• • • 我是用跟敦年公司簽約那
15 時候留下的印章，當時我。• • • 刻了兩顆，其中一個他拿
16 去辦印鑑登記。我跟原告簽約的時候被告人在台灣，之前
17 跟敦年公司簽約的時候是被告表示同意，所以我就拿了授
18 權書，所以跟原告公司簽約的時候我想之前都是我拿授權
19 書簽約，所以我再用了一張授權書，被告的印文是我蓋
20 的，我用的是之前。• • • 的另外一顆印章，但因為我沒有
21 印鑑證明，那時候被告可能反悔了，所以不願意申請印鑑
22 證明，所以事情就破局了。• • • （法官問：在以被告名義
23 跟原告簽本件合作興建房屋契約前，沒有另外取得被告授
24 權代理其與原告簽約？你提供授權書給原告上面的授權人
25 被告印文是你所蓋用？）我有跟被告講，他沒有表示反
26 對，危老他都簽了，被告認為房子是他的，我認為房子是
27 我的。• • • 現在卡在這裡。被告前面有同意，同意才會簽
28 危老，同意之後他又後悔了，因為他想把房子賣掉。第一
29 次跟敦年簽約的授權書是被告自己蓋的印文，但是第二次
30 是我用被告的印章蓋的印文。• • • （法官問：被告有沒有
31 明確表示同意你用他的名字代理他跟原告公司簽合建契

約？）當初他是知道我要簽約，但他沒有表示任何意見，我媽媽說我自己的房子我去簽，因為這個原因我姊姊到現在不原諒我媽媽。（法問物：在你簽約到你發現沒有印鑑證明，但被告也不同意提供，中間隔了多久時間？）三天．．．（法官問：發現你沒有辦法拿到印鑑證明，有沒有告知原告公司？）有。就是三天之後我姊姊避不見面，我就告訴原告，我跟原告說給我幾個月的時間．．．他全權交給我處理，所有資料（身分證正本）都給我，房屋權狀本來就在我手上，身分證是在簽約前一天交給我的．．．（問：你手上保管的被告印章是否為敦年建設公司當時由被告授權代刻的印章？）當初是我刻的，但不是被告授權代刻，是因為敦年的事情我替他刻的印章，所以印鑑證明的印章也是我幫他刻的．．．他就是要與敦年合建的時候，他叫我幫他刻的．．．（問：被告本人有無親自出面與原告公司洽商合建事宜？）沒有。（問：方才所稱系爭不動產權狀在你手上，是何時在你手上？）大概是我四、五十歲的時候，差不多是民國七十幾年。在跟敦年簽約的時候有換發過，因為權狀過期，但也沒有經過被告。跟敦年建設公司換發的，因為那時有被告的授權書．．．（問：該授權書【原證五】內容是由何人所製作的？）這是敦年下來的，這張原稿是用COPY的。這張是原告公司作的。（問：授權書【原證五】沒有讓李楊淑慧看過？）沒有。（問：此份合建契約書【原證一】有無讓被告看過？他有看過敦年的，這份他應該沒有看．．．因為我認為不需要給他看，我認為房子是我的，他認為房子是他的．．．（法官問：原告庭提契約及後附同意書【原證一A】是否你所簽名？）是，李楊淑慧的名字、身分證字號及住址也都是我寫的．．．」（見卷(一)第二一〇至二一七頁筆錄）。簡言之，楊怡明因認本件不動產實為其所有，僅借名登記被告名下，其有權任意處分，是紙授權書及系爭合建契約書面上被告「李楊淑慧」之印文，要皆為楊怡明自

行蓋用其所持有、前受託為被告刻製印章時額外刻製之印章所生，並非蓋用被告自己持有、於一〇三年六月十三日向新北○○○○○○○○○○登記為印鑑之真正印章所生，是紙授權書及系爭合建契約書作成前被告並不知悉，作成後亦未曾閱覽，且被告獲悉楊怡明逕自代理其與原告簽立系爭合建契約後，旋拒絕配合提供履約所需之印鑑證明。

③楊怡明固為被告胞弟，但證述內容關於其是否為無權代理而須負高額賠償責任，甚或涉及偽造文書刑事責任，法律上、經濟上關係重大，衡情楊怡明應無甘冒前述民刑事重大不利益而為虛偽偏頗有利於被告陳述之可能或必要，所述關於「其與被告就本件不動產實質為何人所有存有爭議」、「是紙授權書、系爭合建契約書上被告之印文並非被告所執有之真正印鑑印文，而係楊怡明蓋用其所持有之被告印章印文」、「被告事前並不知悉是紙授權書及系爭合建契約書之簽立，事後亦未閱覽該等文件」、「被告獲悉楊怡明逕自代理其與原告簽立系爭合建契約後，旋拒絕配合履約」等節，應屬客觀可採。

④被告身分證影本部分（見卷(一)第二六一頁），楊怡明固證稱係被告於系爭合建契約簽立前一日交付其原本，由其提示予原告影印，其於締約後翌日再將原本交還予被告云云，但已經被告否認。而依我國民情，國民身分證日常使用機會有限，交付親人收執保管所在多有，已難據以認定為特定事務之授權，尤其被告長年居住國外，持美國護照入出境，此經被告陳述詳明，且經原告肯認無訛，並有護照影本可佐（外放禁閱），我國國民身分證在美國用途甚少，因而將國民身分證留置國內而由胞弟楊怡明保管，亦與事理常情無違，是縱楊怡明確於代理被告與原告簽立系爭合建契約時，持有被告之國民身分證原本（僅係假設），仍難據以認定被告授權楊怡明簽立系爭合建契約；參諸被告於系爭合建契約簽立前一日即一〇八年三月二十二日，猶持國民身分證原本親赴新北○○○○○○○○○○辦

理印鑑變更登記，此經被告陳明在卷，且為原告所不爭執，亦即翌日楊怡明提示予原告之授權書及代理簽立之系爭合建契約書，其上蓋用之被告印章，已與被告登記之印鑑印文不同，而被告於一〇八年三月二十二日倘願授權楊怡明代理與原告訂立系爭合建契約，並交付國民身分證原本予楊怡明，豈會不一併告知印鑑已變更事宜？而被告特意變更印鑑、不再使用楊怡明前為其刻製之印章，應係因雙方對於本件不動產實質所有權歸屬有爭議，用以防止楊怡明涉入本件不動產之處分，則被告又豈會再交付國民身分證原本予楊怡明、自陷遭盜用之風險？系爭合建契約簽立時，楊怡明究否持有被告國民身分證，非無可疑。

⑤土地所有權狀影本、建物所有權狀影本部分（見卷(一)第二六三、二六五頁），縱係於締約當日影印楊怡明所提出之權狀原本，被告長年居住國外，前已提及，本件不動產所有權狀在美國毫無用處，留置國內而由居住利用本件不動產之楊怡明保管，仍合於事理常情；且不動產所有權狀係表彰所有權歸屬（登記之所有權人），能否推論執有所有權狀者即有不動產之處分權或獲授權處分不動產，亦非無疑，況依楊怡明之證述，被告已申請補發權狀，仍難據以認定被告授權楊怡明簽立系爭合建契約。

⑥印鑑證明部分（見卷(一)第二六七頁），由其上申請目的、申請日期及核發日期／時間之記載可知，是紙印鑑證明為被告於一〇三年六月十三日，就本件不動產為參與都市更新或合建，辦理之印鑑登記並請領印鑑證明，而依楊怡明之證述，一〇三年間被告就本件不動產係與敦年建設公司訂立合建契約，該契約後因土地整合不完全而未能繼續，並非為與原告訂立系爭合建契約之用；是紙印鑑證明既係被告於一〇三年六月間為與敦年建設公司訂立合建契約而申辦，而一〇三年六月十三日距離授權書所載一〇八年三月二十日或系爭合建契約訂立日一〇八年三月二十三日均有逾四年九月之久，自不足以證明被告於一〇八年三月間

01 授權楊怡明代理與原告訂立系爭合建契約。

02 ⑦臺北市建築管理工程處市民複印建築執照原圖暨縮影圖申
03 請書影本部分（見卷(一)第二六九、二七一頁），為被告親
04 自簽名、蓋章，並委託訴外人劉濬紳，內容為向臺北市建
05 築管理工程處申請複印使用執照及卷內面積計算、平面
06 圖，目的為辦理結構鑑定需要，範圍、用途明確，無論劉
07 濬紳是否為原告公司之員工，均不足以推論被告擬與或業
08 與原告訂立合建契約，尤不足以證明楊怡明經被告授權與
09 原告簽立合建契約。

10 ⑧臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書影本、
11 區分所有權人同意暨委任書影本部分（見卷(一)第二七三、
12 二七五頁），同為被告親自簽名、蓋章，內容為被告之建
13 物所屬公寓二、三、四樓所有權人，共同推派被告辦理建
14 築物結構安全性能評估，而由被告向社團法人新北市結構
15 工程技師公會申請就被告之建物及所屬公寓進行建築物結
16 構安全性能評估，內容亦甚具體明確，斯時社團法人新北
17 市結構工程技師公會評估結果為何尚不明，評估完成後被
18 告是否願意進行改建、本件土地共有人是否均願意進行改
19 建、與何人合作進行改建等節亦猶未明，無論被告所提供
20 之通訊地址、電話是否為原告公司之通訊方式，至多僅能
21 認原告因有意進行本件不動產之改建案，乃協助被告等本
22 件土地共有人進行地上建物適用危老建物重建條例之評估
23 作業，仍不足以推論被告擬與或業與原告訂立合建契約，
24 尤不足以證明楊怡明經被告授權與原告簽立合建契約。

25 ⑨綜上，楊怡明授權書、系爭合建契約書上被告「李楊淑
26 慧」之印文均非被告所執有之真正印鑑印文，而係楊怡明
27 逕自蓋用其所持有之被告印章印文，是紙授權書及系爭合
28 建契約書簽立前被告並不知悉，作成後亦未閱覽該等文
29 件，被告獲悉楊怡明逕自代理其與原告與原告簽立系爭合
30 建契約後，旋拒絕配合履約，並無證據足認被告授權楊怡
31 明代為與原告簽立系爭合建契約。

01 2 關於楊怡明無代理被告與原告簽立系爭合建契約之權限，
02 被告曾否事後承認系爭合建契約部分，依楊怡明之證述，
03 被告於知悉楊怡明代理其與原告訂立系爭合建契約後，即
04 明確拒絕配合履約（提供印鑑證明），原告固於一〇八年
05 六月五日委託律師發函催告被告於文到五日內履行系爭合
06 建契約，於一〇九年一月二十日以存證信函再度催告被告
07 於文到十五日內履行，該等信函均於翌日到達被告，但被
08 告均未置理，此經原告自承不諱，已如前載；原告曾派員
09 於一〇八年四月十九日造訪被告戶籍址，同年五月二十九
10 日造訪被告美國住所（見卷(一)三九三、三九五、三九九頁
11 相片），均未能與被告實際接觸；原告於一〇八年五月九
12 日向被告美國住所寄送文件，因查無此人遭拒收退回（見
13 卷(一)第四〇三頁），是被告從無承認楊怡明代理其所簽訂
14 之系爭合建契約之表示甚明。至原告於一〇八年五月三
15 日、二十一日、三十一日分別造訪被告胞弟楊怡祥、被告
16 之母楊邱素芸及傳送訊息予被告配偶李正長（見卷(一)第三
17 九七至四〇一頁相片），既非與被告本人聯繫，自不生被
18 告表示承認系爭合建契約之效力。

19 3 關於被告曾否於系爭合建契約書面簽立前，表示授與代理
20 權予楊怡明，或知悉楊怡明對原告表示為其代理人而不為
21 反對之表示部分

22 楊怡明所提出、內容記載「被告就本件不動產與原告訂立
23 合建契約之相關事務，授予楊怡明代理權」之授權書，其
24 上被告「李楊淑慧」之印文非被告所執有之真正印鑑印
25 文，而係楊怡明逕自蓋用其所持有之被告印章印文，被告
26 事前並不知悉，事後亦未閱覽，迭已敘明；被告既不知悉
27 有一紙記載其就本件不動產授予楊怡明代理與原告訂立合
28 建契約權限之書面存在，亦未自行或委由他人在該授權書
29 上蓋章，至被告曾經授權楊怡明處理本件不動產合建事
30 宜，不唯時間發生於一〇三年間，且合建契約簽立之對象
31 為敦年建設公司，被告未曾於一〇八年間系爭合建契約簽

01 立前，表示授予楊怡明代理其與原告訂立系爭合建契約之
02 權限，已足認定；被告事前並不知悉楊怡明擅自以其名義
03 製作是紙授權書，事後亦未閱覽內容，自無從於系爭合建
04 契約簽立前，向原告為反對之表示；而被告獲悉楊怡明擅
05 自代理其與原告訂立系爭合建契約後，旋明確拒絕配合履
06 行，已足使原告明瞭其除不承認楊怡明所代為簽立之系爭
07 合建契約外，亦反對楊怡明就本件不動產對原告表示為其
08 代理人一節，難謂被告有知悉楊怡明對原告表示為其代理
09 人而不為反對表示情事。

10 4 綜上，並無證據足認被告授權楊怡明代為與原告簽立系爭
11 合建契約，被告獲悉楊怡明逕代理其與原告訂立系爭合建
12 契約後，亦從無承認楊怡明代理其所簽訂之系爭合建契約
13 之表示，被告未曾於一〇八年三月二十三日系爭合建契約
14 簽立之前，表示授予楊怡明代理其與原告訂立系爭合建契
15 約之權限，被告知悉楊怡明對原告表示為其代理人時，系
16 爭合建契約已經作成，被告旋拒絕履行、並無知悉楊怡明
17 對原告表示為其代理人而不為反對表示情事，則楊怡明代
18 理被告與原告訂立之系爭合建契約，為無權代理人（楊怡
19 明）以本人（被告）名義所為行為，經被告拒絕承認，被
20 告亦無表見代理應負授權人責任情事，系爭合建契約效力
21 不及於被告，被告不負有系爭合建契約第六條第一項所定
22 將本件不動產信託移轉予指定第三人之義務，自無給付遲
23 延之可言，原告依民法第二百三十一條第一項規定請求被
24 告賠償因遲延履行所受損害，難認有據。

25 五、綜上所述，楊怡明代理被告與原告訂立之系爭合建契約，為
26 無權代理人（楊怡明）以本人（被告）名義所為行為，經被
27 告拒絕承認，被告亦無表見代理應負授權人責任情事，系爭
28 合建契約效力不及於被告，被告不負有系爭合建契約上將本
29 件不動產信託移轉予指定第三人之義務，無給付遲延之可
30 言，從而，原告以被告經定期催告仍拒不依系爭合建契約第
31 六條第一項約定將本件不動產信託移轉予指定之第三人，給

01 付遲延致原告僅能就隔鄰三筆土地進行改建，減少建築及分
02 配面積、計價樓地板面積及停車位，所購買之容積約四分之一
03 無法使用，並增加利息支出，損失最少一億五千零三十一
04 萬元為由，依民法第二百三十一條第一項規定，請求被告給
05 付一億五千零三十一萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之
06 法定利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假執行之聲
07 請亦失所附麗，爰併駁回之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
10 敘明。

11 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
12 判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
14 民事第四庭 法 官 洪文慧

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 11 月 4 日
19 書記官 顏子薇