臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第442號

原　　告　富元一投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　韋大慶

000000000000000000

訴訟代理人　許英傑律師

　　陳亭熹律師

被　　告　璞吉建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　嚴德溥

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　賴勇全律師

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國111年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參仟肆佰萬元，及自民國一百一十年六月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹仟壹佰參拾參萬參仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣參仟肆佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國110年2月18日與被告簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告向被告買受臺北市○○段○○

段0000號建物、權利範圍全部、門牌號碼臺北市○○區○○路0段0巷0號10樓之建物（下稱系爭建物），總價金新臺幣（下同）1億2,800萬元，並同時簽定價金折讓協議書（下稱系爭協議），由被告於房地總價內折抵3,400萬元（下稱系爭折讓款）給原告，並依系爭協議第1、2條之約定，該價金折讓應於付款期別進度至交屋款時進行折抵款項。又上開議約、簽約、付款、設備裝修討論與交屋過程，均係由被告員工即訴外人戴韶芝代理被告所為，戴韶芝自屬有權代理被告簽署系爭買賣契約、系爭協議之人。且縱被告曾限制戴韶芝對於價金折讓之代理權限範圍，亦僅屬被告與戴韶芝之內部約定，原告無從得知，被告自應依法負授權人之責。又縱戴韶芝確屬無權代理，然其實際作為被告委派之接洽、商議交易事項之人員，且履約期間被告亦未曾表示戴韶芝無代理權限，客觀上自已足使原告認為有代理權之表象，應由被告負授權人之責。原告於110年5月31日給付交屋款810萬元給被告後，被告遲遲不願給付系爭折讓款，並於110年3月8日、同月底聯繫被告將分次給付，然最終傳送之付款時程已與系爭協議約定不同，故被告已無履約誠意，故原告自得依系爭協議請求被告給付系爭折讓款，並自折讓進行期限屆滿即交屋款之翌日即110年6月1日按法定利率即週年利率5%，請求被告計付遲延利息。

㈡系爭建物已於110年6月1日交屋後，被告表示原本欲贈送之廚具設備無從購得，願意退款給原告，核對被告提供之設備明細，至少有160萬4,400元之差額（下稱系爭設備款），被告就此差額亦已於110年12月30日開立折讓證明單給原告，然原告遲未收受該退款；惟被告依系爭買賣契約受領之價金所應給付之標的，原應包括上開設備在內，被告未給付給原告，故被告受領該差額款項則無法律上原因，自應就該部分依兩造間之退款合意、不當得利之規定返還給原告。

㈢並聲明：1.被告應給付原告3,560萬4,400元，及其中3,400萬元自111年6月1日起至清償日止，另其中160萬4,400元自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造並無任何價金折讓之合意，且系爭協議並未記載日期，亦未蓋有被告負責人之小章，屬被告之前員工戴韶芝自行趁機盜蓋公司大章逾越權限所為，乃無權代理，對被告不生效力；被告未曾有任何授權戴韶芝商議折讓款之授權外觀，亦非已知悉戴韶芝對原告表示為被告之代理人之際仍不為反對之表示，更遑論戴韶芝盜蓋公司印章行為為不法行為，故對於戴韶芝無權代理之事實，被告亦無庸依表見代理之規定負責，故原告自無從依系爭協議請求被告給付折讓款3,400萬元。

㈡被告曾就工程設備退款，即磁磚、廚具設備、衛生設備、衛浴設備等物料，核算價值160萬4,400元即系爭設備款，然因原告尚有代辦款即契稅、規費、謄本費、印花稅、代書費共134萬1,977元尚未結清，亦未經被告於結算上開款項開立交屋結清單給原告，故雙方實未就上開款項進行結算。惟被告已先行開立發票日期為111年1月20日、面額160萬4,400元之支票給原告作為工程設備退款即退還系爭設備款之用，並經原告於111年1月21日兌領完畢，是被告就此部分已先行給付，自無庸再負給付義務；又縱該款項係由原告委由戴韶芝清償其他裝潢工程款後始需將差額退還給原告，戴韶芝亦已將差額款給付原告，自已發生清償效力等語置辯。

㈢並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查下列事項經兩造所不爭執（見本院卷㈠第222至223頁），自堪信為真實：

㈠原告於110年2月18日與被告簽訂系爭買賣契約，約定由原告向被告買受系爭建物，約定總價金依據系爭買賣契約所記載者為1億6,200萬元等情，亦有系爭買賣契約與所附附件在卷可稽（見本院卷㈠第29至107頁）

㈡原告已於110年5月31日給付交屋款810萬元給被告等情，復有110年5月31日永豐銀行之金額810萬元之匯款單存卷為憑（見本院卷㈠第111頁）。

㈢系爭建物已於110年6月1日交屋等情，有記載日期為「6/1」之交屋結清單在卷可稽（見本院卷㈠第243頁）。

㈣兩造於買賣系爭建物時曾約定就系爭建物尚未購得安裝之廚具等設備由被告贈送，經被告承諾就上開未安裝之設備為退款，該退款金額即如營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單上記載退出或折讓金額（不含稅之進貨額）為152萬8,000元、營業稅額為7萬6,400元等情，復有上開證明單為據（見本院卷㈠第141頁）。

四、原告主張其已按系爭買賣契約給付其上記載之約定價金全額，然因兩造曾簽立系爭協議，約定就房地總價折抵3,400萬元，故系爭折讓款項應由被告依系爭協議之約定退還給原告，另被告承諾退還系爭設備款160萬4,400元，亦未經被告退款，自應由被告依該退款合意與不當得利之法律關係，就溢領之價金退款原告等情；為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：㈠系爭協議對被告有無拘束力？即系爭協議是否經兩造合意，或係被告人員戴韶芝本於被告授權所為？如為無權代理，被告是否仍應負表見代理之責並依系爭協議給付系爭折讓款給原告？㈡系爭設備款是否業經清償？茲析述如下：

㈠系爭協議對被告有無拘束力？即系爭協議是否經兩造合意，或係被告人員戴韶芝本於被告授權所為？如為無權代理，被告是否仍應負表見代理之責並依系爭協議給付系爭折讓款給原告？

1.關於系爭協議係由兩造合意簽訂抑或係被告僱用人戴韶芝無權代理所為一節：

⑴經查，原告曾以自己為立協議書人之房地買方，與記載為房地賣方之被告簽訂系爭協議書，又系爭協議書上記載原告承受被告預定興建之大安阿曼大樓第10樓A戶、地下3樓

編號34、35車位及其土地持分，並約定房地總價款為1億6200萬元，因被告工程裝修及退設備事宜，經兩造協議後訂定此協議書，由被告於房地總價款內折抵款項給原告，折抵金額為3,400萬元，於本案付款期別進度至交屋款時進行折抵款項，並由被告開立同額金額折讓單給原告，併系爭協議書上蓋有原告公司大小章、被告公司大章，然並無蓋用被告公司小章，亦無記載日期等情，有系爭協議在卷可稽（見本院卷㈠第109頁），又被告亦不爭執該協議書客觀上之真正（見本院卷㈠第256頁），然爭執該協議書實乃被告之僱用人戴韶芝無權代理所為等情，先予敘明。

⑵又證人戴韶芝於審理中證稱：我有負責大安阿曼大廈不動產出售事宜，是我跟原告接洽，被告授權我處理帶客戶看房子，還有經過被告同意簽約、交屋等語（見本院卷㈡第200頁），及證稱：我記得原告有談到系爭建物要以1億2,800萬元為總價，但我沒有同意權限，我當時就直接跟原告法定代理人韋大慶說他的買賣價金已經比時價還低，就沒有把這件事情告訴被告（見本院卷㈡第204至205頁），並證稱：系爭買賣契約簽訂忘記多久之後，原告有要求我幫他蓋折讓單，沒有經過公司同意，所以系爭折讓書上面沒有蓋小章，也沒有壓日期，只有蓋大章，我當時沒有想太多，是想服務客戶，所以配合高總價客戶的特殊需求，才蓋用公司大章，但沒有經過被告同意我不敢蓋小章，且我沒有把原告要求蓋折讓單這件事跟被告說，被告公司也沒有其他人了解這件事，當原告跟我要折讓款的時候，我很害怕，我認為是自己對不起被告等語（見本院卷㈡第201頁），可見系爭建物之買賣事宜，確實係由證人戴韶芝與原告接洽所為，並係由證人戴韶芝於系爭協議上蓋用被告公司大章一情，應甚明確。又參諸證人戴韶芝曾以Rose為通訊軟體帳號名稱，於110年3月3日透過通訊軟體向原告法定代理人韋大慶及其配偶表示「經與公司法務一再溝

通，也深切了解您的難處，但站在公司角度及罰巨款來說，公司是必要捍衛公司的營運及利益，未必會承認此事，（您也曾是企業主，相信您能體諒）所以我想還是依我給您的答覆，在3/15前，我個人匯入款項一部份，這樣可能對我們都好」等語（見本院卷㈠第117頁、本院卷㈡第169頁），可見系爭協議簽署後，證人戴韶芝確實有疑慮被告不承認系爭協議內容，並本於其個人所為乃願匯付其個人款項給原告之情形，是倘兩造間確實曾達成系爭協議為折讓款，受僱被告處理系爭建物買賣事宜之證人戴韶芝自無可能願由其個人而非被告公司來負擔匯付部分款項之責。再以證人戴韶芝製作之交屋結清單，其上記載總價款為1億6,200萬元，亦無任何關於折讓款之記載，上開結清單亦經原告法定代理人韋大慶於「客戶（委託人）簽認」欄位簽名，有該結清單可稽（見本院卷㈠第243頁），是倘兩造確有折讓款之約定，何以未於兩造結算系爭買賣契約一切款項之該清單上記載折讓款一事，是上情亦徵係因折讓款之約定乃證人戴韶芝未經被告授權所為，乃未於該結算單上將折讓款項一併記載以供兩造查閱時確認。是系爭協議所為系爭折讓款之約定，並非經兩造合意議定，而係證人戴韶芝無權代理所為無疑。

2.證人戴韶芝無權代理被告為系爭協議之系爭折讓款約定，是否應由被告負表見代理責任一節：

⑴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。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。又按表見代理制度係針對保護第三人交易安全而設，就未曾授與代理權之事項，因可歸責於本人之事由，創造令第三人信其有代理權之外觀，故由本人例外負授權人之責，只要可歸責，不問有無故意過失，而相對人善意無過失，即可依民法第169條規定，對本人主張授權人責任。

⑵經查，證人戴韶芝已清楚證稱其係受被告授權處理大安阿曼大廈之不動產出售事宜，並與原告接洽，包括帶客戶看房子、經被告同意簽訂系爭買賣契約、交屋事宜等情（見本院卷㈡第200頁），證人即同大廈15樓買方委託之裝修師傅併原告法定代理人韋大慶夫婦之友人吳樹仁於審理中亦證稱：戴韶芝說他自己是被告建設公司職員，系爭建物也是買方（即原告）與戴韶芝洽談的，跟戴韶芝洽購系爭建物時我在場，是109年5月27日，由戴韶芝約在咖啡廳，當時我、韋大慶夫婦、戴韶芝在場，有談定總價金為1億2,800萬元，在咖啡廳談完之後，當日下午戴韶芝就通知買家（即原告）簽約，議約後折讓款的事情都是被告的戴韶芝來回應這件事情等語（見本院卷㈡第209至210頁），可見系爭買賣契約簽約過程，從與買賣不動產相關之最初帶看屋即確認買賣契約標的現況、議價即就買賣契約之必要之點商議過程、交屋事宜即履行買賣契約約定事項等情，均係由被告授權證人戴韶芝所為，期間亦無其他被告方人員介入參與上述事項。

⑶且證人戴韶芝與原告實際簽約日期係於110年2月18日等情，有系爭買賣契約所載日期可稽（見本院卷㈠第49頁），參諸證人戴韶芝於審理中證稱：公司簽約時我會去申請公司大小章，所以我會有被告大小章是跟原告簽立系爭買賣契約時已經取得大小章等語（見本院卷㈡第201頁），及證稱：正常來說我會把大小章留著，所有做完才會還給被告公司，我蓋折讓單時，大小章還在我身上，一般而言，大小章應該是簽約後當天還公司等語（見本院卷㈡第207頁），是證人戴韶芝係為代理被告與原告簽署系爭買賣契約，乃取得被告之大小章，並以證人戴韶芝上開證述歸還大小章之期程為簽約後當天即返還一情可知，其係於簽訂系爭買賣契約同日與原告簽署記載折讓款之系爭協議，是以交易之相對人即原告而言，其所認知之客觀事實，為證人戴韶芝係經被告授權接洽系爭建物買賣契約各

必要之點之對象，且亦有權於買賣契約上蓋印大小章，並就證人戴韶芝曾於109年5月27日於咖啡廳商議之較低總價金之差額部分，被告已透過折讓款之方式，委由證人戴韶芝於同屬系爭建物買賣價金之相關文件即系爭協議上蓋用公司章之各情節，且證人戴韶芝上開授權表徵，亦係本於被告對證人戴韶芝授予議約事項及授予蓋用大小章之情節所致，揆諸前開說明意旨，自應認乃屬可歸責被告之事由，創造令原告信賴證人戴韶芝有代理權之外觀，自應由被告負表見代理之責，始足以保護交易安全。是被告抗辯其無授權人之外觀云云，顯與上開事證不符，不足採信。

3.被告另以證人戴韶芝乃盜蓋被告之大章於系爭協議上，該不法行為無法成立表見代理一節：

⑴按民法第169條之表見代理，代理人本係無代理權，因本人有表見授權之行為，足使交易相對人正當信賴表見代理人之行為，為保護交易之安全，始令本人應負授權人之責任。準此，所謂不法行為不得成立表見代理，係指不法行為之本身而言，非謂所無權代理之法律行為不得成立表見代理。莊秀玲盜蓋上訴人印章之行為雖屬不法，該盜蓋行為固不得成立表見代理，惟其以上訴人名義簽發系爭支票借款之行為係法律行為，並無不得成立表見代理之問題（最高法院100年度台簡上字第4號判決意旨參照，最高法院110年度台上字第2401號判決亦同此旨）。

⑵經查，證人戴韶芝於系爭協議上蓋用被告公司大章，雖未經被告授權所為，業如前述，然其盜蓋被告印章之行為雖屬不法，該盜蓋印章之行為本身雖不得成立表見代理，惟其以被告名義簽立系爭協議之行為，實為法律行為，自與部得成立表見代理之不法行為不同，是就系爭協議之簽署，仍應由授予代理權外觀之被告負表見代理之責，是系爭協議對被告自有拘束力無疑。

4.系爭協議既已約定應由被告於房地總價內折抵款項予原告，折抵金額為3,400萬元，於本案付款期程進度至「交屋款」

時進行折抵款項等內容（見本院卷㈠第109頁），又原告已於110年5月31日給付交屋款一情，亦經兩造所不爭執，堪予認定，是原告主張被告應依系爭協議之約定給付系爭折抵款3,400萬元，以110年5月31日為清償期，並自清償期屆至後自翌日即110年6月1日起算遲延利息，自屬有據。

㈡系爭設備款是否業經清償？

1.按清償者，係清償人依債務本旨實現債務內容，債之關係因而消滅之行為。故清償人（通常係債務人）依債務本旨向債權或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係即告消滅，民法第309條第1項規定參照。又此之其他有受領權人，如債權人之代理人屬之（最高法院94年度台上字第2402號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴被告抗辯系爭設備款債務業已清償，並以被告曾開立以其自己為發票人、受款人為原告、發票日為111年1月20日、面額為160萬4,400元之支票（下稱系爭支票）為據（見本院卷㈠第245至247頁、第287至289頁）。經查，系爭支票確實業已兌現，並經票據交換所系統作業入華南商業銀行交換帳戶等情，有香港商東亞銀行台北分行111年7月1日之回函在卷可證（見本院卷㈠第387至398頁），另系爭支票背面蓋有執票人即原告公司名稱之印章，並就提示人（行）填寫存款帳號或代號處，係填載證人戴韶芝開立於華南商業銀行尾碼534號帳戶（帳號詳卷），該帳戶即為系爭支票兌現後入帳之帳戶等情，亦有華南商業銀行股份有限公司南京東路分行111年7月15日之回函附卷為證（見本院卷㈠第391至395頁），是依上開證據可知被告開立受款人為原告，面額即為系爭設備款之系爭支票，經兌現後該款項存入證人戴韶芝之尾碼534號銀行帳戶一情，應甚明確。

⑵關於系爭支票票款何以存入證人戴韶芝之尾碼534號帳戶一節，證人戴韶芝於審理中證稱：因為大安阿曼是毛胚

屋，沒有含設備，當初預售時有展示一些設備，後來應原告要求才答應將設備提供給原告，後續經核算設備價值是1,604,400元，原告自己去跟設計師、廠商訂設備，再由被告按照本來設備款價值為原告付款，其中已經付掉按提貨明細為112萬9,301元，剩下47萬5,099元要退款給原告，這筆款項我已經在離職後付給原告，系爭支票是我向公司申請，因為原告委託我代墊設備款，所以我把支票拿去兌現入我的帳戶後，我就把錢拿去付上面提到的提貨款，餘額用匯票還給原告，支票是由被告開給原告，原告授權由我兌領，兌領後我再把兌領金額如上述方式支付提貨款交付差額等語（見本院卷㈡第202至205頁），參以證人戴韶芝提出估價單，其上記載客戶名稱雖為「阿曼開發股份有限公司」、「阿曼開發」，然施作地址即為系爭建物地址，又部分估價單日期為110年4月6日、110年5月26日，確實為兩造簽訂系爭買賣契約後，且其中新永和股份有限公司之報價單上記載「TO 戴小姐」等情，均有上述估價單在卷可稽（見本院卷㈡第227至229頁），足徵證人戴韶芝證稱其受原告委託將被告承諾退還之系爭設備款，經原告授權由證人戴韶芝兌領後用以支付裝修系爭建物之設計費、廠商欠款等情確與事實相符；至證人戴韶芝另提出其餘估價單或報價單（見本院卷㈡第225頁），其上日期或為109年1月7日之顯早於證人吳樹仁證稱原告與證人戴韶芝於咖啡廳議價之109年5月27日，或系爭買賣契約簽訂之110年2月18日前，難認確屬原告委託設計裝潢之報價事項，或施作地點不明，無法確認是否係為系爭建物或其分配之車位為工程施作等情，然均不影響證人戴韶芝上開證述原告委託其受領被告承諾退還之系爭設備款之事實，則證人戴韶芝既已受原告委託受領被告給付之系爭設備款，則受領人其後是否有按原告委託運用，或是否卻將該款項轉交給原告，均不影響系爭設備款業已清償之效力。是原告嗣後雖以存證信函將證人戴韶芝先前以存證信函檢

附之餘款匯票退還給證人戴韶芝（見本院卷㈡第301至315、317至321頁），乃原告與證人戴韶芝間就上開授權事項之內部爭議，尚不影響被告業已清償之事實。

3. 至被告雖曾以系爭設備款需於代墊款結算後始為清償為被告過往交屋結算流程（見本院卷㈠第233頁），系爭設備款應算入系爭折讓款中（見本院卷㈠第256頁），無退還設備款之必要等節置辯；然姑不論經被告確認本件就系爭設備款部分，僅抗辯業已清償（見本院卷㈡第277頁），被告就兩造間本於系爭買賣契約之餘款應進行結算後始為退款一節，亦未提出符合其抗辯即兩造曾達成上述合意之相關證據，自難僅以被告自行決定之交屋流程慣例遽認為兩造間之約定。另就系爭設備款予系爭折讓款之關係，被告係以證人戴韶芝曾撰寫其上記載「大安阿曼10A（即系爭建物）代收款＄1,321,977元、設備款＄1,604,400元、車充＆87,500元，（總額）為3,013,877元」之單據明細為據（見本院卷㈠第125頁），又該明細確實經證人戴韶芝以通訊軟體傳遞給原告法定代理人韋大慶與其配偶閱覽等情，亦有對話記錄翻拍照片為據（見本院卷㈠第121頁），然證人戴韶芝於審理中就此事項證稱：這是我個人寫的，代收款是過戶產生的費用，要由原告給被告的錢，設備款是我剛提及的（即被告答應給原告之系爭設備款），車充也是設備款中一種，我當時因為原告一直跟我要錢，我錯亂了，才會把加減帳加在一起，作成上面數字等語（見本院卷㈡第203頁），可見上述代收款、設備款、車充並非均屬「原告需給付給被告」或「被告需給付給原告」之款項，更遑論該總金額與系爭折讓款為3,400萬元之數額不符，是尚難僅因證人戴韶芝曾為上述單據記載，遽認系爭設備款應列入系爭折讓款計算，而將系爭折讓款扣除被告業已清償之系爭設備款數額後為給付，實應由被告按系爭折讓款之數額即3,400萬元為給付無疑。

五、綜上所述，系爭協議雖係由證人戴韶芝無權代理所為，然應由被告負表見代理之責，是被告應依系爭協議之約定，給付

系爭折讓款及遲延利息，至系爭設備款業經原告清償而消滅。從而，原告依系爭協議之約定，請求被告給付系爭折讓款3,400萬元，並自110年6月1日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　29　　日

民事第七庭　　法　官　　陳彥君

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　　9　　月　　29　　日

書記官　　吳昭誼