

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第655號

原告 邱彥豪

訴訟代理人 高傳盛律師

被告 蕭東連

被告 劉美珍

訴訟代理人 吳鎮國

林振煌律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於民國112年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將附表一所示不動產所有權移轉登記予原告。
- 二、被告應於繼承劉英遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣78萬200元，及自民國111年10月15日起至辦理附表一所示不動產移轉登記並交屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣4,700元，並自民國111年10月15日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告連帶負擔99%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

- 1、原告前於民國111年間向訴外人劉英購買如附表一所示建物及土地(下合稱系爭房地)，約定價金新臺幣(下同)2,350萬元，雙方並於同年2月22日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，並約定賣方應用印及備齊一切過戶資料及證明文件交承辦地政士，且至遲在111年4月30日前辦妥移轉所有權登記並交屋完畢。(聲證一)。
- 2、嗣劉英於同年2月27日驟逝，其繼承人即被告蕭東連、劉美珍承擔上開契約責任，即有辦理繼承登記並依約辦理所有權

01 移轉登記之義務，竟迄未依約備齊過戶文件交付承辦代書，
02 以辦理產權移轉登記。經原告於111年3月31日以台北法院郵
03 局0115號存證信函(下稱115號信函，見北司調435號卷第25
04 本院卷第)通知被告劉美珍，請求文到5日內備齊相關文件辦
05 理繼承、移轉登記，被告仍未於111年4月30日前辦妥移轉登
06 記並交屋完畢。況且原告基於信賴劉英之印鑑證明及印鑑章
07 蓋用之授權書進而與被告蕭東連為買賣行為，基於表見代理
08 規定，劉英及其繼承人即被告亦應負契約責任。爰依民法第
09 1148條繼承法律關係，請求如訴之聲明第一項所示，並依系
10 爭契約第五條約定請求如訴之聲明第二項所示。

- 11 3、依系爭契約第八條第一項約定：「賣方(即訴外人劉英，下
12 同)若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價
13 款萬分之二計算違約金予買方(即原告，下同)(自逾期日起
14 至完成給付日止)，但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕
15 履行契約義務或妨礙房屋點交，買方應另行主張之。經買方
16 書面通知限期催告(至少七日)仍不履行時，買方得另以書
17 面通知解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同
18 意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買
19 方。」。訴外人劉英於同年2月27日離世，被告繼承其權利
20 義務，經原告於111年3月31日以115號信函通知被告劉美珍
21 於文到5日內履行繼承、移轉登記義務，仍未於系爭契約約
22 定期限111年4月30日前履行。原告得依系爭契約第八條第一
23 項約定：「賣方(即訴外人劉英，下同)若未依本約履行各項
24 義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予
25 買方(即原告，下同)(自逾期日起至完成給付日止)。
26 …。」，請求被告連帶給付自111年5月1日起至同年10月14
27 日止，依上開約定每日按買賣總價款萬分之二計算之違約金
28 78萬200元(計算式： $2350\text{萬元} \times 2/10000 \times 166\text{日} = 78\text{萬}200\text{元}$)，
29 及自111年10月15日起至辦理繼承登記、移轉系爭不動產登
30 記並交屋予原告之日止，按日給付原告違約金4,700元(計算
31 式： $2350\text{萬元} \times 2/10000 = 4700\text{元}$)。並自111年10月15日起至清

01 償日止，按年息百分之5計算之利息。是爰依系爭契約第八
02 條約定，請求被告於繼承劉英遺產範圍內，連帶給付如訴之
03 聲明第三項所示等語。並聲明如附件所示。

04 二、被告蕭東連辯解略以：

- 05 1、系爭房地係劉英生前於110年10月12日委託被告蕭東連出
06 售，並親自簽立「授權書」（被證一）。
- 07 2、被告蕭東連據前揭授權，將系爭房地委託訴外人大漢秋風不
08 動產經紀有限公司（即東森房屋）出售（被證二：委託銷售契
09 約書）。
- 10 3、買方即原告於111年2月透過東森房屋提出10萬元斡旋金，出
11 價2,350萬元。上開買賣價金，經與劉英回報後同意出售，
12 並再次於111年2月21日親自簽立授權書，委託被告蕭東連出
13 售（包括授權簽立不動產買賣契約書、買賣價金履約保證契
14 約書及其他相關文件等）（被證三）。惟劉英不幸於111年2
15 月27日病逝，故被告蕭東連以繼承人身分，向戶政機關申請
16 手抄謄本（被證四）等文件，提出並委請代書辦理遺產稅申
17 報暨房屋買賣移轉事宜。然上開申辦過程中，地政機關補證
18 書陳明本件被繼承人劉英，尚有數十年未曾出現之另一位繼
19 承人即養女被告劉美珍。故被告蕭東連依循該資料尋找被告
20 劉美珍商議。起初被告劉美珍表明願意配合後續相關事宜，
21 惟嗣後轉為拒絕配合。
- 22 4、被告蕭東連如實將情況告知原告，後於111年3月底即收到買
23 方要求儘速履約否則追究違約金之存證信函，但據說劉美珍
24 委請律師函覆拒絕履行。
- 25 5、因被告劉美珍拒絕履行義務，致生違反買賣契約條款約定而
26 受賠償責任，應屬全部可歸責於被告劉美珍之事由，應全部
27 由被告劉美珍負完全賠償責任等語。並聲明：同意將系爭房
28 地所有權移轉給原告；違約金應由被告劉美珍個人負擔；訴訟
29 費用應由被告劉美珍個人負擔。

30 三、被告劉美珍辯解略以：

- 31 1、被告劉美珍固為劉英之繼承人，於被繼承人死亡後繼承系爭

01 房地。然依原告提出之不動產買賣契約書及授權書等資料，
02 並非由劉英親自簽名，買賣契約不生效力。

03 2、原告主張基於授權關係，依系爭契約所載：「賣方本人不克
04 到場，委由子女蕭東連代理簽約，並保證有合法授權」，故
05 原告必須證明代理授權關係存在。是縱鑑定書認為印文相
06 同，然系爭契約基於授權，但原告既無法證明「東森房屋授
07 權書」為真正，自無法證明系爭契約有合法授權及代理關係
08 存在。

09 3、否認系爭契約書、110年10月12日東森房屋授權書(下稱授權
10 書1)及111年2月21日永豐建經授權書(下稱授權書2)上劉英
11 簽名、蓋章部分，均否認其真正，應該是被告蕭東連自己所
12 為。且授權書1並無劉英印章，無法證明簽名為劉英親簽，
13 原告提出之買賣契約書「大漢秋風不動產經紀有限公司」
14 (參買賣契約書最末頁)，故授權書1與系爭買賣契約無
15 關。授權書2雖有劉英印文，但依系爭買賣契約書第十六條
16 「其他約定事項」、1信託由聯邦銀行承作，並非永豐建
17 經，故該授權書2與系爭買賣契約亦無關，均無法證明系爭
18 買賣契約有經劉英合法授權。

19 4、依被告蕭東連所述，劉英早期有糖尿病且有併發症，進進出
20 出醫院，並稱劉英賣系爭房地目的是要去住養老院。則劉英
21 為何會房地去抵押借款？劉英住院後，不需住養老院，何以
22 於過世前5日之111年11月22日授權簽訂系爭契約出賣系爭房
23 地？並聲請調取劉英111年1、2月份就醫紀錄及病歷，以證明
24 斯時其是否無同意簽訂上開文件之能力等語。並聲明：原告
25 之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執
26 行。

27 四、兩造不爭執事項：

28 1、被告劉美珍為訴外人劉英之養女，劉英於111年2月27日死亡
29 後，被告劉美珍與被告蕭東連為劉英之全體繼承人。

30 2、系爭契約書上劉英簽名係被告蕭東連所為(本院卷一第122
31 頁)。

01 五、得心證之理由：

02 本件原告主張其於111年間向訴外人劉英購買系爭房地，雙
03 方並於111年2月22日簽訂系爭契約，而被告為訴外人劉英之
04 全體繼承人，其等本應依約至遲於111年4月30日辦妥系爭房
05 地之移轉登記及交屋，然經原告以115號存證信函通知後，
06 迄未辦理該房地之點交，爰依繼承法律關係及系爭契約第5
07 條、第8條約定，請求被告應辦理繼承登記；所有權移轉登記
08 予原告；及連帶給付原告如訴之聲明所示違約金本息等情，
09 惟被告劉美珍否認之；被告蕭東連就請求違約金部分，亦否
10 認之，並各以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷，析述如
11 下：

12 (一)原告主張依繼承法律關係，請求被告就系爭房地辦理繼承登
13 記，欠缺保護必要，不應准許：

14 本件原告固以被告為系爭契約賣方即訴外人劉英之全體法定
15 繼承人，其等依約應辦理系爭房地繼承登記，以完成辦理所
16 有權移轉登記予原告云云。然查，被告就系爭房地業完成繼
17 承登記乙節，有系爭房地登記第一類謄本在卷可證(見本院
18 卷一第77-83頁)，則原告再請求被告辦理，即屬欠缺保護必
19 要要件，不應准許。

20 (二)原告請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，為有理
21 由：

22 1、本件依被告蕭東連自認系爭契約上劉英之署名，俱為其所代
23 簽等語(見本院卷一第122頁)，為兩造所不爭執。又依系爭
24 契約第十六條：「3:賣方本人(即劉英)不克到場，委由子女
25 蕭東連代理簽約，並保證有合法授權」等語，則被告蕭東連
26 是否經劉英授與代理權而得為此代理行為，即劉英及為其繼
27 承人之被告，是否為系爭契約效力所及之人，自以被告蕭東
28 連代劉英簽訂系爭契約時，是否經合法授權為據。按私文書
29 經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，此
30 觀民事訴訟法第358條第1項之規定自明，如私文書形式上真
31 正，內容與待證事實有關且可信者，即有實質證據力。又印

01 章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權使用
02 之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此負舉證
03 責任（最高法院74年度台上字第2143號判決意旨參照）。經
04 查，依原告所提111年2月21日授權書2原本上授權人親自簽
05 章欄、印鑑章欄處，有劉英署名及印文乙情，有該授權書原
06 本在案可憑。且該授權書2上劉英之印鑑印文，經送內政部
07 警政署刑事警察局鑑定結果：授權書2（即永豐建經授權書）印
08 鑑章欄處之劉英印鑑印文，及系爭契約上立契約書人-賣方
09 簽章欄處之劉英印鑑印文，與本院依被告劉美珍聲請向臺北
10 市第五信用合作社調得之103年7月15日「個人資料之蒐集、
11 處理、利用同意書」原本上立同意書人欄處之劉英印鑑印
12 文、臺北市文山區戶政事務110年9月28日核發之印鑑證明上
13 印鑑欄處之劉英印鑑印文（受委任人：蕭東連）及被告蕭東連
14 提出之劉英印章所蓋印之印文均相符乙節，有該局刑理字第
15 1126002260號鑑定書（見本院卷二第3-5頁）及上開同意書原
16 本、印鑑證明正本及印章等件在案可證，可知該劉英印章自
17 000年0月間起，即為辦理劉英銀行開戶、申請印鑑證明及辦
18 理不動產買賣所使用者，且與授權書2原本印鑑章欄處及系
19 爭契約上立契約書人-賣方簽章欄處所示之劉英印鑑印文相
20 符，並依上開規定及說明，推定授權書2及系爭契約為真
21 正。且依授權書2所載：授權人劉英授與被授權人蕭東連全權
22 代理本人辦理上開不動產（即系爭房地）買賣及申辦價金信託
23 履約保證等事宜之權限，被授權人得代理出售上開不動產及
24 向永豐建築經理股份有限公司申辦價金信託履約保證時，得
25 代理授權人簽訂不動產買賣契約書、買賣價金履約保證委任
26 書及其他相關文件，辦理不動產移轉、點交不動產等事宜等
27 語；暨系爭契約第十六條：「3：賣方本人（即劉英）不克到場，
28 委由子女蕭東連代理簽約，並保證有合法授權」等語，再依
29 證人即被告表親劉東光112年8月11日到庭所證：曾於劉英住
30 院前聽聞其說想賣房子，因為賣掉房子，其經濟自主權就可
31 以高一點，且賣房子的錢可以用於其住養老院，並表示有可

01 靠的人在幫其處理等語，有審理筆錄在卷可稽(見本院卷一
02 第354-358頁)，基上，被告蕭東連經劉英授與代理權與原告
03 簽訂系爭契約乙節，已堪認定。

04 2、又按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直
05 接對本人發生效力。民法第103條第1項定有明文。查，被告
06 劉美珍為訴外人劉英之養女，劉英於111年2月27日死亡後，
07 被告劉美珍與被告蕭東連為劉英之全體繼承人乙節，為兩造
08 所不爭執，並有被告戶籍謄本及繼承系統表在卷可參(見本
09 院卷一第59-61、75頁)，堪信為真。又被告蕭東連經劉英授
10 與代理權後與原告簽訂系爭契約乙節，已如上述。且依系爭
11 契約第一條約定：一、本買賣標的點交日期至遲111年4月30
12 日前交屋；第五條：買賣雙方合意委託授權承辦地政士，辦理
13 不動產移轉設定登記、貸款申辦、抵押權之設定或塗銷、清
14 償作業及點交標的物…等語。則原告據此主張自被繼承人劉
15 英111年2月27日死亡後，依繼承法律關係、系爭契約第5條
16 約定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，應屬
17 有據。

18 3、被告劉美珍固辯以：授權書2(即永豐建經授權書)雖有劉英印
19 文，但依系爭契約第十六條、1約定：買賣雙方已同意不使用
20 原永豐建經而由聯邦銀行不動產買金安全信託，故授權書2
21 無法證明系爭契約經合法授與代理權云云。惟查，依授權書
22 2所載：授權人劉英授與被授權人蕭東連全權代理本人辦理上
23 開不動產(即系爭房地)「買賣」及「申辦價金信託履約保證」
24 等事宜之權限，被授權人得代理「出售上開不動產」及
25 「向永豐建築經理股份有限公司申辦價金信託履約保證」
26 時，得代理授權人「簽訂不動產買賣契約書、買賣價金履約
27 保證委任書及其他相關文件，辦理不動產移轉、點交不動產
28 等事宜」等語，可證授權人劉英授權範圍明顯包括出售系爭
29 不動產、簽訂系爭契約等事宜，縱認被告蕭東連未經授權向
30 永豐建經以外機構辦理價金信託履約保證，亦無礙於其經合
31 法授權簽訂系爭契約之事實認定。至被告劉美珍聲請調取劉

英於111年1、2月就醫紀錄及病歷，以證明斯時其是否無同意簽訂上開文件之能力乙節，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人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之；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167條、第169條分別定有明文。查，依原告所提111年2月21日授權書2原本上授權人印鑑章欄處之劉英印文及系爭契約上立契約書人-賣方簽章欄處之劉英印鑑印文，經鑑定結果上開印鑑印文與第五信用合作社個人資料之蒐集、處理、利用同意書原本上立同意書人欄處之劉英印鑑印文、臺北市文山區戶政事務110年9月28日核發之印鑑證明上印鑑欄處之劉英印鑑印文(受委任人:蕭東連)及被告蕭東連提出之劉英印章所蓋印之印文均相符，及證人劉東光所證:劉英住院前曾告知伊想賣房子，並表示有可靠的人在幫其處理等節觀之，是以，縱認劉英於111年1、2月間因病而有無法判斷自己的行為在法律上效果的精神能力，然其既有交付印鑑章予被告蕭東連而委其辦理系爭契約相關交易之情，則原告依表見代理規定，主張其仍應負授權人責任等語，即非虛妄，應堪憑採，故本院認就此部分證據已無調查必要，併予敘明。

(三)原告依系爭契約第八條約定，請求被告連帶給付如訴之聲明第三項所示違約金本息，為有理由：

- 1、按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額民法第250條第1、2項定有明文。查，依系爭契約第八條第一項：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止）…。經買方書面通知限期催

告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。」，其中就賣方未依約履行義務時，約定以給付金錢為標的之違約金，與同條後段明示懲罰性違約金者，顯屬有別，依上說明，系爭契約第八條第一項前段所示「違約金」應屬損害賠償總額預定性之違約金。次查，被告迄未依約完成系爭房地之所有權移轉登記及於111年4月30日前完成交屋等節，有系爭房地登記第一類謄本在卷可證（見本院卷一第77-83頁），復為兩造所未爭執，堪認為真。又被告蕭東連係經劉英授與代理權與原告簽訂系爭契約乙節，已如上述。復按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。民法第1153條第1項亦有明文。是以，原告依系爭契約第八條第一項約定，請求被告連帶給付自111年5月1日起至同年10月14日止，依上開約定每日按買賣總價款萬分之二計算之違約金78萬200元（計算式： $2350\text{萬元} \times 2/10000 \times 166\text{日} = 78\text{萬}200\text{元}$ ），及自111年10月15日起至辦理移轉系爭房地登記並交屋予原告之日止，按日給付原告違約金4,700元（計算式： $2350\text{萬元} \times 2/10000 = 4700\text{元}$ ），並自111年10月15日起至清償日止之法定遲延利息，應有理由。

2、至被告蕭東連雖辯以：本件係因被告劉美珍拒絕履行義務，致生違反系爭契約條款約定而生賠償責任，應屬全部可歸責於被告劉美珍之事由云云，惟查，依被告劉美珍於111年4月12日回覆原告115號信函意旨：被繼承人劉英過世後，其為合法繼承人，惟於111年3月21日前往財政部台北國稅局中北稽徵所查詢劉英之遺產資料時，該所人員告知劉英已於北區國稅局板橋分局申報繼承（案號：Z00000000000000），而繼承人並無其在內，故無法准許其申請，且115號信函並未檢附系爭契約供其核對，而認真實性有疑乙節，為兩造所未爭執，並有上開函文在案足憑（見北司調435卷第29頁），復與被告蕭東連所提111年3月10日遺產稅免稅證明書所示，繼承

人欄處僅記載蕭東連一人相符(見本院卷一第137頁)，則被告蕭東連未於簽訂系爭契約時通知被告劉美珍，復於劉英過世後，先行獨自辦理遺產稅申報，而欲將被告劉美珍排除於相關程序，則其所辯本件係因全可歸責於被告劉美珍之事由，致違反系爭契約條款云云，自難憑採。

六、綜上所述，原告依繼承及系爭契約法律關係，請求被告給付如主文第一、二項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。另原告既未聲請假執行，則被告劉美珍陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無必要，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條。

中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
民事第二庭 法 官 蒲心智

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 112 年 11 月 10 日
書記官 林芯瑜

附件：

訴之聲明

- 一、被告應就被繼承人劉英所遺如附表一所示之不動產辦理繼承登記。
- 二、被告應將附表一所示之不動產，所有權移轉登記予原告。
- 三、被告應於繼承劉英遺產範圍內，連帶給付原告新臺幣78萬200元及自民國111年10月15日起至辦理繼承登記、移轉系爭不動產登記並交屋予原告之日止，按日給付原告新臺幣4,7

01

00元。並自民國111年10月15日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

02

附表一：系爭房地

03

地號：台北市○○區○○○○段000地號。權利範圍1/4。
建號：台北市○○區○○○○段0000號。權利範圍1/1。建物門
牌號碼：台北市○○區○○○路0段000巷00號。