

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第789號

原告 墊腳石國際股份有限公司

法定代理人 藍源賓

訴訟代理人 余淑杏律師

陳育萱律師

陳芃安律師

被告 趙克毅

訴訟代理人 鄭順元

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國114年7月4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

一、原告主張：訴外人藍名色曾為原告負責人，然已長達10餘年未負責公司事務。其經桃園醫院診斷患有血管性失智症、妄想症；經衛福部桃園療養院心裡衡鑑評估認疑似或輕微失智程度，因思考邏輯混亂、精神狀況欠佳，迄今仍認為自己為墊腳石集團負責人。被告明知藍名色之身心狀況，且知藍名色無權代理伊，卻以不動產仲介身分，向藍名色推銷店面，於民國113年6月12日仲介藍名色代理伊與訴外人亞洲大飯店股份有限公司（下稱亞洲大飯店）、鄒富紅（與亞洲大飯店合稱亞洲大飯店二人）分別簽訂租約（下稱系爭租約），向亞洲大飯店承租桃園市○○區○○路00號1、2樓及地下室（下稱系爭店面），向鄒富紅承租同號13樓（下稱系爭辦公室），獲取仲介費新臺幣（下同）20萬5,000元。系爭租約乃藍名色無權代理伊所簽訂，依民法第170條規定，對伊不生效力，被告基於仲介系爭租約所受領之仲介費20萬5,000元，自屬不當得利，伊得依民法第179條規定請求返還。且

01 被告明知藍名色精神狀況，堅持仲介藍名色以伊名義簽訂系
02 爭租約以賺取仲介費，不法侵害伊之財產權，伊得依民法第
03 184條第1項規定請求同額之損害賠償。為此依上開法條規
04 定，擇一求為命被告給付205,000元及自113年7月19日起至
05 清償日止法定利息之判決。

06 二、被告則以：藍名色乃墊腳石圖書百貨連鎖王國之創立人及實
07 際經營者，此為商界普知之事。伊經藍名色指示開發系爭店
08 面及辦公室，介紹過程乃至完成簽約公證，概由藍名色主導
09 進行。其言談舉止、表達能力完全正常，並依臺灣桃園地方
10 法院所屬民間公證人蔡佳燕之要求，向原告取得公司登記事
11 項卡以利核對委任書上印章是否真正，經核無誤後完成公
12 證。系爭租約係合法簽立，由原告簽發支票並已由原告付
13 款，伊收取仲介報酬無任何不當得利。又系爭店面位置極
14 佳、空間又大，歷年來均由伊陸續介紹知名廠商承租，原告
15 與亞洲大飯店二人解除系爭租約後，伊已在114年初順利仲
16 介出租，租賃條件更優於系爭租約，伊並無誘騙藍名色簽約
17 之動機，絕未誘騙其簽約公證等語，資為抗辯。

18 三、查原告主張藍名色曾擔任原告負責人，及其於113年6月12日
19 經由被告仲介，代理原告與亞洲大飯店二人簽訂系爭租約並
20 辦理租約公證等情，為被告所不爭，並有原告提出之公證書
21 及系爭租約可佐，堪信為真實。

22 四、惟原告主張藍名色無權代理原告簽訂系爭租約，對原告不生
23 效力，被告基於仲介系爭租約所受領仲介費屬不當得利，及
24 被告明知藍名色無權代理，仍仲介其簽約，故意侵害原告財
25 產權，應負侵權行為損害賠償責任等情，為被告所否認，並
26 以前揭情詞置辯。經查：

27 (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
28 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
29 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民
30 法第169條定有明文。該條規定表見代理，其目的在於保護
31 交易安全及善意相對人之信賴。表見代理實無代理權，但有

01 足令人信為有代理權之外觀，相對人善意信賴此外觀，且其
02 信賴具有正當性，其所為之法律行為，因該善意信賴值得保
03 護，故規定本人應負一定責任；反之，如相對人明知表見代
04 理人為無代理權或可得而知者，則無保護必要。判斷相對人
05 之信賴是否具正當性，應依具體情況而定（最高法院111年
06 度台上字第1307號判決意旨參照）。

07 (二)原告主張藍名色未經授權簽訂系爭租約乙節，經證人即原告
08 公司董事藍源誠到庭證稱：公司的大小章原本都是伊保管，
09 放在公司一個辦公室的金庫，這間辦公室是獨立一間，是在
10 會計行政人員辦公室的後面，後來父親藍名色是直接請鎖匠
11 將金庫打開，將公司大小章拿走等語在卷（本院卷第351
12 頁）。原告法定代理人藍源賓於知悉藍名色將辦理系爭租約
13 之公證後，即去電該事務所欲取消當日之租約公證等情，除
14 據證人藍源賓證稱：後來知道父親藍名色自己私下去完成簽
15 約動作，簽約之前哥哥藍源賓有要去阻止，打電話到公證人
16 事務所那邊去申請延期，藍名色還是自己帶著大小章私下去
17 簽名等語外（本院卷第348頁），並有民間公證人蔡佳燕事
18 務所114年06月17日（114）桃院民公佳文字第096號函附該
19 事務所助理人宋建富說明書記載：「本人宋建富為臺灣桃園
20 地方法院所屬民間公證人蔡佳燕事務所之助理人，民國113
21 年6月12日下午蔡佳燕公證人辦理亞洲大飯店股份有限公司
22 與墊腳石國際股份有限公司租約公證前，本人確有接獲自稱
23 墊腳石公司來電，表示要取消下午的預約」等語可佐（本院
24 卷第343頁）。依原告法定代理人於簽約前積極表示欲取消
25 當日租約公證等情，原告主張並未授權藍名色代理簽約乙
26 情，固堪信可採。

27 (三)惟查，藍名色於代理原告簽訂系爭租約時，出具蓋有原告公
28 司印鑑章之授權書乙情，經原告表明不爭執在卷（本院卷第
29 283、297頁）。就租約公證之經過，並據民間公證人蔡佳燕
30 事務所函覆：「本件公證經過：公證前或公證中並無任何人
31 告知本人墊腳石國際股份有限公司負責人藍源賓曾表示『其

01 無簽立系爭租約之意思』、『其未授權藍名色簽訂系爭租
02 約』之情，也不知道藍源賓不同意授權父親藍名色辦理租約
03 公證，合先敘明。公證當下本人向雙方收取證件、授權書
04 時，雙方公司代理人都提示公司印鑑章表示要現場用印授權
05 書；藍名色雖沒有攜帶到墊腳石國際股份有限公司登記表，
06 但也當場打電話回公司請公司人員傳真公司登記表到本所補
07 正（影本當場蓋登記表印鑑章補正），公司人員很迅速的回
08 傳公司登記表，完全沒有跡象讓我懷疑他的代理行為有瑕
09 疵。整個公證過程都正常的進行，因為藍名色是墊腳石股份
10 有公司負責人藍源賓的父親，且溝通對答一切正常，過程中
11 沒有任何跡象讓我懷疑這個代理行為有瑕疵。墊腳石國際股
12 份有限公司負責人藍源賓於日後來電或來函表示並未授權父
13 親代理簽訂系爭租賃契約，也都是公證結束以後的事」等情
14 在卷，有前揭民間公證人蔡佳燕事務所函可稽（本院卷第
15 341至342頁）。且查，系爭租約於第3條約定原告以簽發支
16 票方式給付租金，由出租人亞洲大飯店二人逐月兌現，有房
17 屋租賃契約書可按（本院卷第41、48頁），藍名色以交付原
18 告名義簽發之支票支付被告仲介報酬乙節，亦為兩造所不
19 爭。關於藍名色簽發公司支票之權限，業經證人藍源誠證
20 稱：我們的會計主管開立支票，父親藍名色是直接請會計主
21 管開立等語明確（本院卷第351頁）。依系爭租約之公證、
22 簽發票據經過，可知藍名色除持有原告公司印章外，原告公
23 司職員經其指示，即傳真提供原告之公司登記表，原告公
24 司之會計主管更依其指示，以原告名義簽發支票作為系爭租
25 約租金之給付，堪信藍名色對於原告公司系爭租約之簽訂具
26 有相當指示權限並具有代理權之外觀。

27 (四)酌以原告法定代理人藍源賓於租約公證前致電民間公證人事
28 務所，雖不欲進行當日之簽約，然亦未表示藍名色未經授權
29 乙節，除前揭說明書記載：「電話裡頭的人並沒表明他是墊
30 腳石的負責人，也沒有說：『墊腳石無簽立系爭租約的意
31 思』，也沒有說：『墊腳石未授權藍名色簽定系爭租

約』」、「電話裡只說了：『我是墊腳石這邊，今天不會去了』。並沒有表明身分，也沒有提及代理人藍名色代理行為有瑕疵的問題」等語外（本院卷第343頁），證人藍源誠亦證稱：在打電話給公證人事務所當下的部分，因為顧及父親藍名色的面子，所以是跟公證人事務所說延期，沒有說要拒絕簽約等語在卷（本院卷第349頁）。原告法定代理人於知悉藍名色將代理原告簽約後，對外仍僅稱「延期」而非拒絕簽約。原告名義簽發之仲介報酬支票依期兌現，亦有臺灣銀行中壢分行函及所附支票影本可按（本院卷第227至229頁），益徵原告對於藍名色之代理簽約及給付仲介報酬，對外並無反對之意思表示。

(五)至原告雖稱被告明知藍名色係無權代理，無表見代理之適用，被告係故意侵權云云，並舉證人藍源誠之證詞為據。然查：

- 1.上開證人關於藍源賓與被告對話內容，僅稱：藍源賓在簽約前有打給被告，有明確跟他說父親藍名色不適合，有拒絕簽約，當時伊在場；打電話給被告的時候有明確說明父親生病失智的事；藍源賓是先告知取消，後來被告堅持不要，藍源賓才改說不然先延期一週等語（本院卷第349、352頁），並未敘及雙方談及藍名色有何代理權瑕疵之問題，無從認原告有何明確反對授權藍名色之意。
- 2.且依原告所舉藍源賓與被告於簽約當日之LINE對話截圖以觀，兩造在簽約前之10時34分許語音通話結束後，被告即於10時39分傳送訊息對藍源賓表示「麻煩請藍總經理把取消今日公證『中壢區中正路82號1樓、2樓、地下1樓、及13樓』租約的事實理由在Line文上表示，以利我轉給房東他們了解，避免誤會，並向公證人表示延期一個禮拜公證，感恩」等語。藍源賓未回覆此訊息。於同日簽約後，藍源賓於16時43分始表示「趙先生，6/12早上10:39分已經明確告知父親失智狀況，不能簽約，本人將不會到場公證人蔡佳燕律師那簽約，趙先生仍執意誘使父親進行簽約，意圖不明…」等

01 語，被告即回覆「你一直沒有給我資料，我沒有辦法向房東
02 他們說明，另外藍董事長沒有下指令不公證，我要尊重。後
03 來藍董自己來蔡佳燕公證人處代表簽約，我站在中間人的立
04 場要給簽約雙方尊重。我本人面對你的指責，真的很難
05 為…」等語（本院卷第261頁）。依該對話記錄以觀，被告
06 對於藍源賓以「藍總經理」稱之，對藍名色則以「藍董事
07 長」稱之，且藍源賓對於上開稱謂並無反對之意思，在被告
08 要求原告以文字訊息表明取消當日由藍名色代理進行之租約
09 公證時，復未以原告負責人名義給予任何回覆。況藍名色對
10 外均表達其為公司負責人等情，除經原告自承外（本院卷第
11 10頁），證人藍源賓亦證稱：父親藍名色長久都是墊腳石的
12 董事長，他已經改口不過來；他口頭自稱董事長，實際上已
13 經不是負責人等語明確（本院卷第350至351頁）。被告抗辯
14 其始終認為藍名色為原告實際負責人，得代理原告簽立系爭
15 租約乙情，當非無據。原告主張被告明知藍名色係無權代
16 理，無表見代理適用，且被告係故意侵權云云，均難認有
17 據。

18 (四)綜上，原告對於系爭租約之代理簽訂，具有表見外觀，應負
19 民法第169條規定表見代理之授權人責任，原告主張被告故
20 意為侵害原告財產權之行為，亦非有據。從而，原告依民法
21 第179條規定請求返還不當得利或依民法第184條第1項規定
22 請求同額之損害賠償，均屬無據，不應准許。

23 五、綜上所述，原告依民法第179條、第184條第1項規定，請求
24 被告給付205,000元及自113年7月19日起至清償日止按週年
25 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
26 回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
28 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
29 敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日

民事第二庭 法官 鄧晴馨

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 114 年 8 月 7 日

書記官 江慧君