

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴更一字第7號

原告 旭耀資產管理有限公司

法定代理人 林益如

訴訟代理人 許英傑律師

邱俊富律師

吳漢甦律師

被告 葉彩鳳

特別代理人 潘克信

訴訟代理人 劉大正律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，本院於114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按無訴訟能力人有為訴訟之必要，而無法定代理人或法定代理人不能行代理權者，其親屬或利害關係人，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理人，民事訴訟法第51條第2項定有明文。經查，被告於民國108年6月間因失智症至基督復臨安息日醫療財團法人臺安醫院（下稱臺安醫院）就醫，110年8月12日在該院接受認知功能檢查，已不能為、受或辨識意思表示或其效果等情，有被告病歷、簡易智能狀態測驗結果、CDR臨床失智評分量表、申請聘僱外籍看護工基本資料傳遞單、病症暨失能診斷證明書、臺安醫院函可參（見臺灣高等法院113年度重上字第82號卷，下稱高院卷，第173至181頁、第187至188頁、第191頁、第195頁、第199至205頁、第217頁），被告之次子潘克信前聲請為被告選任特別代理人，經本院以112年度聲字第349號裁定選任潘克信為被

01 告之特別代理人，是本件由潘克信於本件訴訟中擔任被告之
02 法定代理人，合先敘明。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一) 兩造間於民國110年11月30日就附表所示之不動產（下稱
06 系爭不動產），以買賣總價新台幣（下同）1900萬元簽立
07 房地產買賣契約書（下稱系爭契約），而被告於簽約係由
08 其女潘曼玲代理，收受系爭契約買賣價金第一期款400萬
09 元，原告業已履行買賣義務。

10 (二) 被告雖抗辯其於110年8月12日即已失智而無法授與代理
11 權，惟被告前於106年間即授權潘曼玲代理出售系爭不動
12 產上方一樓之建物（下稱一樓店面）予台灣奧黛莉股份有
13 限公司（下稱奧黛莉公司），該筆交易係由潘曼玲及潘克
14 信代理被告處理相關簽約過戶事宜，可見被告於106年間
15 即已將系爭不動產之土地所有權狀、印鑑交付予潘曼玲，
16 處理不動產出售事宜，潘曼玲於系爭不動產買賣時，既持
17 有被告簽署及按壓指印之授權書及系爭不動產之土地所有
18 權狀，足見被告創造其授權潘曼玲處理名下不動產之外
19 觀，縱被告嗣後有代理權撤回或消滅之情形，本件被告既
20 創造令原告相信潘曼玲有代理權之外觀，自應由被告負表
21 見代理之責，系爭契約仍應成立。

22 (三) 爰依民法第348條規定及系爭契約第4條約定，請求被告將
23 系爭不動產之所有權移轉登記予原告，並聲明：被告應將
24 系爭不動產移轉登記予原告。

25 二、被告答辯：

26 (一) 被告經臺安醫院先後於108年9月4日、110年8月12日分別
27 為認知功能檢查（即簡易心智量表-MMSE），其結果第一
28 次MMSE=8、第二次MMSE=0，並經醫師判定為「深度
29 CDR4」即「說話無法理解或不相關」、「失智症」，因此
30 被告至少既於110年8月12日已失智，已無行為能力可授權
31 潘曼玲為系爭不動產之買賣。

01 (二) 原告雖主張潘曼玲有獲被告之授權，但被告並無於106年
02 間授權潘曼玲出售一樓店面。又縱使原告所主張被告有於
03 106年授權潘曼玲出售一樓店面部分為真，上開交易迄交
04 易時已甚久，亦無法引用作為本件系爭不動產表見代理之
05 依據。

06 (三) 另依據潘曼玲之入出境資料，潘曼玲於104年10月出境，
07 至106年12月再入境，上開時間均不在境內，不可能於106
08 年間受被告委託出售一樓店面或系爭不動產；被告亦無授
09 權潘曼玲有長期持有被告系爭不動產之權狀、被告之印鑑
10 章。

11 (四) 並聲明：原告之訴駁回。

12 三、不爭執事項（見本院卷第101頁）

13 (一) 系爭不動產為被告所有，原告與被告之女潘曼玲於110年1
14 月30日簽署系爭契約。

15 (二) 被告於110年8月12日前往臺安醫院接受認知功能檢查，其
16 罹患失智症，不能為、受或辨識意思表示或其效果。

17 四、本院之判斷

18 (一) 按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應
19 負授權人之責任，固為民法第169條前段所明定。惟該條
20 規定原以本人有使第三人信為以代理權授與他人之行為，
21 為保護代理交易之安全起見，有使本人負相當責任之必要
22 而設。故本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為，
23 應負授權人之責任者，須以他人所為之代理行為，係在其
24 曾經表示授與他人代理權之範圍內為其前提要件。本人將
25 印章、身分證交付他人，委託該他人辦理特定事項，除該
26 特定事項外，該他人以本人名義所為其他法律行為，尚難
27 僅憑其持有本人之印章、身分證，即認須由本人負表見代
28 理授權人之責任（最高法院110年度台上字第2610號判決
29 意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
30 實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。

31 (二) 被告於110年8月12日前往臺安醫院接受認知功能檢查，其

01 罹患失智症，不能為、受或辨識意思表示或其效果一節，
02 已如前述，則被告之女潘曼玲於110年11月30日簽署系爭
03 契約時，雖持有系爭不動產權狀、被告授權書、印鑑，然
04 被告既已無法為意思表示，已難認其授與潘曼玲代理權，
05 或有以自己之行為表示授與代理權予潘曼玲，核先敘明。
06 原告主張被告應就潘曼玲簽署系爭契約之行為負表見代理
07 之責，係以潘曼玲長期持有系爭不動產權狀、印鑑章，且
08 於106年間即授權潘曼玲將一樓店面出售予奧黛莉公司云
09 云。然被告已否認潘曼玲長期持有系爭不動產權狀、印鑑
10 章，原告就此未提出證據以佐，已難認可採。再被告固曾
11 為一樓店面共有人，且一樓地面已於106年9月19日出售予
12 奧黛莉公司，有一樓店面之土地登記申請書暨土地、建物
13 所有權買賣移轉契約書在卷可佐（見外放卷宗）。然該次
14 交易距簽署系爭契約之日已4年有餘，交易之標的不同，
15 交易對象亦非原告，原告以該次交易之過程，主張被告有
16 授與潘曼玲代理權之外觀，已甚乏依據。

17 （三）再原告主張其知悉106年交易情形，係聽聞證人黃獻寬轉
18 述而來，惟證人黃獻寬於本院證述：伊從事仲介約22年，
19 約104年至105年上下認識潘曼玲，但沒有直接接觸被告
20 過，潘曼玲第一次是委託伊出售辦公室，第二次委託是委
21 託伊出售被告與他人共有之一樓店面，給伊專任約半年，
22 其他共有人是潘曼玲全部聯絡好，伊找共有人簽授權書，
23 授權書伊都交給潘曼玲，等待成交時再出示，該次伊並沒
24 有和被告葉彩鳳確認意願，是聽潘曼玲和她的兄弟在討論
25 這個資產的分配，潘曼玲只有跟伊說沒有簽約前，就把權
26 狀、印鑑保留在她那，並沒有留權狀或印鑑在伊這裡。但
27 最後這個案子不是伊成交，好像是其他同業賣給內衣品
28 牌。而系爭不動產並非由伊仲介，係因潘曼玲有資金需
29 求，伊介紹潘曼玲向蔡佩君借款，蔡佩君有詢問伊潘曼玲
30 是否靠譜，伊就對蔡佩君說曾經幫潘曼玲仲介賣過一個辦
31 公室和一個一樓店面，應該可以。之後潘曼玲、蔡佩君協

01 調後就決定要賣系爭不動產，因為條件複雜，潘曼玲跟蔡
02 佩君有私人借貸，而且潘曼玲有資金缺口，因此價格有調
03 整，潘曼玲報給其他兄弟姊妹的價格與實際價格有差，中
04 間價差要自己拿起來，伊知道後就不敢接觸，都沒有介
05 入，潘曼玲就與原告談成了，伊才說先前有受委託出售一
06 樓店面等語（見本院卷第113至117頁），並有證人黃獻寬
07 留存之一樓店面一般委託銷售契約書、現況說明書、授權
08 書等資料為佐（見本院卷第123至175頁）。則證人黃獻寬
09 前於106年間固受潘曼玲委託出售被告共有一樓店面，然
10 並未成交，潘曼玲亦未曾出示一樓店面權狀，更未曾出示
11 系爭不動產權狀，原告主張被告106年即曾授與潘曼玲出
12 售系爭不動產代理之外觀，實無足採。

13 （四）末按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本
14 人承認，對於本人不生效力，民法第170條定有明文。

15 查，被告既已拒絕承認系爭契約之效力，依前揭規定，對
16 於被告即不生效力。

17 五、綜上所述，系爭契約係由無代理權之潘曼玲簽署，對被告不
18 生效力，被告不負表見代理之授權人責任，則原告依系爭契
19 約第4條約定，民法第348條規定，請求被告將系爭不動產所
20 有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，經審酌
22 與本院前揭判斷不生影響，毋庸再予審酌，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

25 民事第六庭法 官 曾育祺

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日

30 書記官 林祐均

31 附表：原一審卷第17頁

