

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第107號

上訴人 璞吉建設股份有限公司

法定代理人 嚴德溥

訴訟代理人 呂偉誠律師

蘇意淨律師

被上訴人 富元一投資有限公司

法定代理人 韋大慶

訴訟代理人 許英傑律師

陳亭熹律師

上列當事人間請求給付款項事件，上訴人對於中華民國111年9月29日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第442號第一審判決提起上訴，本院於112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人戴韶芝為上訴人銷售副理，持上訴人公司大小章於民國110年2月18日與伊簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以新臺幣（下同）1億6,200萬元（下稱系爭房地款）購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地及其上大安阿曼大廈第10樓A戶房屋暨地下3樓編號34、35號停車位（下合稱系爭房地），並同時簽訂價金折讓協議書（下稱系爭協議書），約定於付款期別進度至交屋款時，由上訴人於系爭房地款內折抵3,400萬元（下稱系爭折讓款）予伊。伊已於110年5月31日給付交屋款810萬元，上訴人竟不給付系爭折讓款予伊。系爭協議書乃上訴人授權戴韶芝所為，上訴人應負授權人責任；縱為無權代理，上訴人仍應負表見代理之責，給付系爭折讓款予伊等情。爰

01 依系爭協議書，求命上訴人應給付3,400萬元，及自110年6
02 月1日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。並願
03 供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院部分，下不贅述）。

04 二、上訴人則以：兩造無簽訂系爭協議書之合意，且系爭協議書
05 未蓋伊法定代理人私章，伊未授權戴韶芝商議系爭折讓款，
06 戴韶芝所為係屬無權代理，對伊不生效力；又伊無授權戴韶
07 芝簽署系爭協議書之授權外觀，亦無庸負表見代理之責，被
08 上訴人無從依系爭協議書請求給付系爭折讓款等語，資為抗
09 辯。

10 三、原審為被上訴人一部勝、敗訴之判決，即判命上訴人應給付
11 被上訴人3,400萬元，及自110年6月1日起至清償日止，按週
12 年利率5%計算之利息，並為准、免假執行之宣告，另駁回
13 被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗訴部分全部
14 不服，提起上訴，上訴聲明：(1)原判決不利上訴人部分廢
15 棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
16 請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就敗訴
17 之160萬4,400元本息部分未提起上訴，業已確定，非本院審
18 理範圍）。

19 四、兩造不爭執事項（見本院卷第189至190頁，並依論述之妥
20 適，調整其內容）：

21 (一)戴韶芝持上訴人公司大小章，代表上訴人於110年2月18日與
22 被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定由被上訴人購買系爭房
23 地，系爭買賣契約所載系爭房地款為1億6,200萬元，有系爭
24 買賣契約與及其附件可參（見原審卷(一)第29至107頁）。

25 (二)被上訴人已於110年5月31日給付交屋款810萬元予上訴人，
26 有匯款單可參（見原審卷(一)第111頁）。

27 (三)系爭房地已於110年6月1日交屋，有交屋結清單可參（見原
28 審卷(一)第243頁）。

29 (四)戴韶芝曾為上訴人銷售副理，持上訴人公司大章（未蓋法定
30 代理人印章）與被上訴人簽訂系爭協議書，其上記載「因乙
31 方（即上訴人）工程裝修及退設備事宜，經甲（即被上訴

01 人)、乙協議後訂定此協議書，協議如下：一、乙方於房地總
02 價款內折抵款項予甲方，折抵金額共計為新台幣：參仟肆佰
03 零拾零萬元整（NT\$ 34,000,000），於本案付款期別進度至
04 交屋款時進行折抵款項，並由乙方開立同額金額折讓單予甲
05 方」等語，有系爭協議書可參（見原審卷(一)第109頁）。

06 (五)被上訴人法定代理人與戴韶芝曾以LINE通訊軟體互為對話
07 （見原審卷(二)第13至81頁）。

08 五、被上訴人主張系爭協議書係上訴人授權戴韶芝所簽訂，縱為
09 無權代理，上訴人仍應負表見代理之責，應依系爭協議書給
10 付系爭折讓款予被上訴人等情。為上訴人所否認，並以前詞
11 置辯。經查：

12 (一)系爭協議書是否經上訴人授權戴韶芝所簽訂？

13 被上訴人主張兩造間有就系爭折讓款達成合意云云。惟查，
14 證人戴韶芝於原審證稱：伊有負責大安阿曼大廈不動產出售
15 事宜，上訴人授權伊處理帶客戶看房子，與被上訴人接洽，
16 並經上訴人同意簽約、交屋。伊記得被上訴人有談到系爭房
17 地要以1億2,800萬元為總價，但伊沒有同意權限，就直接跟
18 被上訴人法定代理人韋大慶說他的買賣價金已經比時價還
19 低，就沒有把這件事情告訴上訴人。被上訴人有要求伊幫忙
20 蓋折讓單，伊當時沒有想太多，想服務客戶，所以配合高總
21 價客戶的特殊需求，才蓋用公司大章，但沒有經過上訴人同
22 意沒蓋小章，且伊沒有把被上訴人要求蓋折讓單這件事跟上
23 訴人說等語（見原審卷(二)第200至201頁），核與系爭協議書
24 僅蓋有上訴人公司大章，未有法定代理人私章乙節（見原審
25 卷(一)）相符。參諸證人戴韶芝曾以Rose為通訊軟體帳號名
26 稱，於111年3月8日透過通訊軟體LINE向被上訴人法定代理
27 人韋大慶及其配偶表示：「經與公司法務一再溝通，也深切
28 了解您的難處，但站在公司角度及罰巨款來說，公司是必要
29 捍衛公司的營運及利益，未必會承認此事，（您也曾是企業
30 主，相信您能體諒）所以我想還是依我給您的答覆，在3/15
31 前，我個人匯入款項一部份，這樣可能對我們都好」等語

(見原審卷(一)第117頁、卷(二)第169頁)，足見戴韶芝代表上訴人簽訂系爭契約後，並未經上訴人同意而與被上訴人再簽訂系爭協議書。嗣戴韶芝因擔心上訴人不予承認，遂自行承擔其所為，願以個人名義匯付部分折讓款項予被上訴人，否則，倘兩造間確曾達成系爭折讓款之合意，身為銷售人員之戴韶芝何須額外承諾匯付部分系爭折讓款之責。又參酌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，並無任何關於系爭折讓款之記載，上開結清單並經被上訴人法定代理人韋大慶於「客戶（委託人）簽認」欄位簽名，有交屋結清單可稽（見原審卷(一)第243頁）。是倘兩造確有系爭折讓款之約定，何以未於結算系爭買賣契約一切款項之該清單上記載折讓款一事，益徵上訴人辯以系爭協議書非經兩造合意所為等語，應為可取。

(二)上訴人是否應負表見代理之責，依系爭協議書給付系爭折讓款予被上訴人？

- 1.按由自己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，民法第169條定有明文。次按民法第169條規定之表見代理係為保護第三人而設，本人如有使第三人信以為其有以代理權授與他人之行為，而與該他人交易，即應使本人負授權人之責任（最高法院110年度台上字第2767號判決意旨參照）。
- 2.查戴韶芝證述其係受上訴人授權處理大安阿曼大廈之不動產出售事宜，並與被上訴人接洽，包括帶客戶看房子、經上訴人同意簽訂系爭買賣契約、辦理交屋事宜等情如前，證人即同大廈裝修師傅吳樹仁亦於原審證稱：戴韶芝說自己是上訴人職員，系爭房地是被上訴人與戴韶芝洽談的，跟戴韶芝洽購系爭房地時，伊在場，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被上訴人簽約，議約後折讓款之事也是由戴韶芝來回應等語（見原審卷(二)第209至210頁），足見系爭買賣契約簽約過程，包括系爭房地之帶看、介紹、議價、簽約、付款、交屋等，即確認買賣契約

01 標的現況、商議買賣契約必要之點過程、履行買賣契約等事
02 項，均係由上訴人授權戴韶芝所為，期間並無上訴人其他員
03 工介入參與。

04 3.次查，戴韶芝於原審另證稱：公司簽約時，伊會去申請公司
05 大小章，所以跟被上訴人簽訂系爭買賣契約時，伊已取得上
06 訴人公司大小章。正常來說，伊會把大小章留著，所有做完
07 才會還給上訴人，伊蓋折讓單時，公司大小章還在伊身上。
08 一般而言，公司大小章應該是簽約後當天歸還等語（見原審
09 卷(二)第201、207頁），堪認戴韶芝為代理上訴人與被上訴人
10 簽訂系爭買賣契約，而取得上訴人公司大小章，且於簽訂系
11 爭買賣契約同日，接續與被上訴人簽訂系爭系爭協議書。無
12 論系爭買賣契約或系爭協議書，均為上訴人內部制式文件，
13 即便系爭協議書未蓋有上訴人法定代理人私章，此仍由戴韶
14 芝與被上訴人完成口頭約定，故從戴韶芝經上訴人授權處理
15 系爭房地買賣之各項事宜，且持有上訴人公司大小章之蓋印
16 權限，並以議約資格地位，再於同日與被上訴人簽訂系爭協
17 議書，對被上訴人而言，上訴人已具有授權表徵。揆諸前開
18 說明，應認屬可歸責上訴人之事由，創造令被上訴人信賴戴
19 韶芝有代理權之外觀，自由上訴人負表見代理之責，始足以
20 保護交易安全。是上訴人辯以其無授權人之外觀云云，顯與
21 上開事證不符，並非可取。此外，上訴人復無證據證明被上
22 訴人知悉上訴人有限制戴韶芝給予客戶折讓之權限，僅執系
23 爭協議書未蓋用法定代理人印章，再辯以被上訴人縱非明知
24 戴韶芝為無權代理，亦屬有過失或可得而知情事，不得主張
25 民法第107條或同法第169條表見代理之法律效果云云，亦非
26 可取。

27 4.末查，系爭協議書約定由上訴人於房地總價內折抵款項予被
28 上訴人，折抵金額為3,400萬元，於本案付款期程進度至
29 「交屋款」時進行折抵款項（見原審卷(一)第109頁）。被上
30 訴人既於110年5月31日給付交屋款（見不爭執事項(二)），則
31 被上訴人主張上訴人應依系爭協議書之約定，以110年5月31

01 日為清償期，給付系爭折讓款，並自清償期屆至後翌日即11
02 0年6月1日起算遲延利息，自屬有據。至上訴人執戴韶芝任
03 職期間自104年至110年間，除涉嫌偽造系爭協議書，現已由
04 臺灣士林地方檢察署檢察官偵查外，尚涉嫌侵佔其他客戶所
05 交支票、侵占上訴人其他建案款項，應有暫緩本件審理，待
06 上開刑事偵查案件釐清真相云云（見本院卷第261頁），惟
07 上開罪嫌並非本件訴訟之先決問題，亦非牽涉本件裁判之訴
08 訟中犯罪嫌疑，不影響本件訴訟之判斷，核與民事訴訟法第
09 182條、第183條規定不合，應予駁回，併此敘明。

10 六、綜上所述，被上訴人依系爭折讓書之約定，請求上訴人應給
11 付3,400萬元，並自110年6月1日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分判命
13 上訴人如數給付及為準、免假執行之宣告，並無不合，上訴
14 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
15 予駁回。

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

19 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
20 項、第78條，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日
22 民事第六庭

23 審判長法 官 周美雲

24 法 官 古振暉

25 法 官 汪曉君

26 正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
31 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項

01 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 3 日

04 書記官 戴伯勳