

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第292號

原告 邱金福

訴訟代理人 邱懷靚律師

周詩鈞律師

被告 許燕婷

路得國際汽車有限公司

上一人

法定代理人 許國偉

共同

訴訟代理人 林紹源律師

李慧君律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年1月12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

一、原告主張：被告許燕婷與路得國際汽車有限公司（下稱路得公司）分別為如附表所示不動產之所有權人（下稱系爭不動產），路得公司之法定代理人為訴外人許國偉，但其實質負責人乃為許國偉、許燕婷之母親即訴外人洪秀蓮，登記股東為許國偉、許燕婷以及訴外人許燕華、許國全及洪約翰。原告與路得公司長期合作買賣車輛，於民國110年2月27日，洪約翰引薦原告看完系爭不動產後，被告2人於民國110年3月4日表示系爭不動產出售價格為新臺幣（下同）2億元，原告應允之，被告2人另授予洪秀蓮代理權，由洪秀蓮於同年月6日與原告簽訂不動產買賣意向書（下稱系爭意向書），約定被告2人以2億元之價金，出售系爭不動產予原告，原告並當場交付面額500萬元之支票作為定金，買賣契約應已成立。

然被告2人竟於數日後改口不賣。為此，原告先位依系爭意向書第3條約定、民法第348條第1項之規定，請求被告2人履行契約，將系爭不動產移轉登記予原告，如認系爭意向書屬預約性質，則備位依系爭意向書第2條、第4條之約定，請求被告2人簽訂買賣契約之本約等語。並聲明：(一)先位聲明：被告2人應於原告給付1億9,500萬元時，將系爭不動產之所有權移轉登記予原告。(二)備位聲明：被告2人應依系爭意向書與原告簽立正式買賣契約。

二、被告略以：兩造並未於110年3月4日會面達成出售系爭不動產之合意，自無成立系爭不動產買賣契約之可能。再者，被告2人另有委託訴外人張乃文出售系爭不動產，並簽有委託契約書，可見被告2人若有委託他人出售系爭不動產之意思，皆會出具委託書，而被告2人並未出具委託書予洪秀蓮，洪秀蓮自無代理被告2人與原告簽訂系爭意向書之權限，況且路得公司之法定代理人及實質負責人皆為許國偉，洪秀蓮與原告並無交情，洪秀蓮亦非路得公司之實質負責人，故洪秀蓮不能代表路得公司，而許燕婷已於110年3月10日向原告表示被告2人無出售系爭不動產予原告之意思，故洪秀蓮之無權代理行為應為無效，兩造間並未成立系爭不動產之買賣契約或預約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第166至167頁、第226頁）

(一)系爭不動產分別乃登記於路得公司及許燕婷名下，登記情形如附表所示。

(二)被告2人有於110年2月初委託仲介出售系爭不動產。

(三)洪秀蓮為路得公司法定代理人許國偉及許燕婷之母親。

(四)原告於110年3月6日曾前往訴外人全久營造有限公司（下稱全久公司）找洪秀蓮洽談購買系爭不動產之事，洪秀蓮於當日指示許國全於系爭意向書上立書人欄位蓋許國偉（但無路得公司大章）、許燕婷之印章，許國全並於系爭意向書上手寫記載：「備註附約內容：一、土地增值稅新台幣肆佰萬元

01 以下之費用由乙方支付、負擔，超出新台幣肆佰萬元以上之
02 費用由甲方支付負擔。二、契稅、代書費用由乙方負擔。」
03 等文字後簽名、蓋印，原告當日亦交付面額500萬元、受款
04 人為路得公司之支票1張予許國全。

05 四、本院之判斷：

06 原告主張於兩造於110年3月4日有達成由原告以2億元購買系
07 爭不動產之合意，且被告2人另授予洪秀蓮代理權，由洪秀
08 蓮於同年月6日與原告簽訂系爭意向書，且洪秀蓮為路得公
09 司實質負責人，本有權代表路得公司簽訂系爭意向書等節，
10 為被告所否認，並以前詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在
11 於：(一)兩造有無於110年3月4日達成由原告以2億元購買系爭
12 不動產之合意？(二)洪秀蓮於110年3月6日指示許國全於系爭
13 意向書上蓋許國偉、許燕婷之印章，是否有代理路得公司、
14 許燕婷簽立系爭意向書之意思？(三)洪秀蓮代理被告許燕婷簽
15 立系爭意向書，其效力是否及於許燕婷？(四)洪秀蓮代理被告
16 路得公司簽立系爭意向書，其效力是否及於路得公司？(五)系
17 爭意向書是否有效成立？(六)系爭意向書之性質為何？原告先
18 位請求被告移轉登記系爭不動產，有無理由？原告備位請求
19 被告依系爭意向書簽立正式買賣契約，有無理由？茲分敘如
20 下：

21 (一)兩造並未於110年3月4日達成由原告以2億元購買系爭不動產
22 之合意。

- 23 1. 按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
24 任。」，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張
25 兩造有於110年3月4日達成由原告以2億元購買系爭不動產之
26 合意等語，為被告所否認，依前開規定，自應由原告就此部
27 分負舉證之責任。
- 28 2. 經查，原告於當事人訊問程序中雖陳稱：我跟路得公司一直
29 都有合作，110年2月27日洪約翰跟我說路得公司有土地及房
30 子要賣，3月初洪約翰就跟我約在路得公司，帶我去看系爭
31 不動產，110年3月3日洪約翰傳訊息問我隔天有沒有空，要

01 去跟他姑姑洪秀蓮碰面，110年3月4日我就在全久公司跟洪
02 秀蓮碰面，洪約翰也在，當天他們就詢問我購買的意願，我
03 有跟洪秀蓮商談價錢，洪秀蓮開2億元的價錢，我說要想一
04 下再回覆，之後就跟洪約翰離開，當天下午我回到公司後，
05 就跟洪約翰說，就照洪秀蓮的意思以2億元購買等語（見本
06 院卷二第227至228頁）。然原告上開所稱其是與「洪秀蓮」
07 商談價錢且是在「回公司之後」才向洪約翰表示同意以2億
08 元購買之陳述，與其於起訴狀上所載「3月4日『被告二人』
09 表示出售價格新台幣2億元，原告『當下』決意向被告二人
10 購買附表所示之不動產」等語（見本院卷一第5頁）顯有相
11 違，可見原告此部分之陳述有前後矛盾之情形，已難採信。

12 3. 且參以證人洪約翰於本院乃具結證稱：我於110年2月27日只
13 有告知原告說路得公司的土地有意願要賣，我沒有帶原告去
14 找任何人，也沒有帶原告去看系爭不動產現況，原告亦沒有
15 於110年3月4日與路得公司之人碰面談價，因為4日當日我有
16 打電話跟許家的人講，但許家的人沒有跟我回覆，我只有跟
17 原告說已經有告知許家的人，等候許家人通知，因為我跟姑
18 姑洪秀蓮比較熟，所以我就跟洪秀蓮說，要他們全家討論好
19 後再回覆我等語（見本院卷一第294至296頁）；而證人洪秀
20 蓮亦具結證稱：（問：110年3月4日有無與原告談價？）我
21 只記得110年3月6日原告有來全久公司要我簽系爭意向書，
22 在110年3月6日之前，我完全沒有跟原告碰面談過出售系爭
23 不動產的事等語（見本院卷一第302至305頁）；足見證人洪
24 約翰及洪秀蓮之證述，亦均與原告上開主張不符，故無從作
25 為原告上開主張之佐證。

26 4. 此外，原告並未再其他提出相關證明以實其說，是認原告主
27 張兩造於110年3月4日已有達成買賣系爭不動產之合意，並
28 非可採。

29 (二)洪秀蓮於110年3月6日指示許國全於系爭意向書上蓋上許國
30 偉、許燕婷之印章，是基於代理路得公司、許燕婷簽立系爭
31 意向書之意思而為。

01 1. 經查，系爭意向書所載之甲方為路得公司及許燕婷，乙方為
02 原告，其內容為約定由原告以總價2億元之價格向被告2人購
03 買系爭不動產，其餘買賣事項，待簽訂正式買賣契約書時另
04 行約定，有系爭意向書可參（見本院卷一第63至65頁）；而
05 系爭意向書上立書人「甲方：路得國際汽車有限公司/代表
06 人：許國偉」之記載旁，有經洪秀蓮指示許國全蓋上許國偉
07 之印章，而立書人「甲方：許燕婷」旁則經洪秀蓮指示許國
08 全蓋上許燕婷之印章，為兩造所不爭執；參以原告於110年3
09 月6日當天乃是前往全久公司找洪秀蓮洽談購買系爭不動產
10 之事宜，最終乃是由洪秀蓮指示許國全於系爭意向書上蓋許
11 國偉、許燕婷之印章，可見該蓋印章之行為乃是洪秀蓮所為
12 之意思表示，許國全僅是協助洪秀蓮完成此動作，而洪秀蓮
13 既非許國偉、許燕婷本人，則其代其2人於系爭意向書上蓋
14 印之行為，顯是基於代理被告路得公司及許燕婷簽立系爭意
15 向書之意思所為。

16 2. 證人洪秀蓮雖稱：原告說因為系爭意向書上有許國偉、許燕
17 婷的名字，要我蓋個印章，代表我會把文件交給他們2個
18 人，所以我才叫許國全在系爭意向書上蓋章等語（見本院卷
19 一第303頁），然洪秀蓮為智力正常之成年人，且過去曾有
20 交易土地之經驗，為其所自承（見本院卷一第308頁），故
21 依其智識經驗，從系爭意向書形式外觀，有標題、各條內容
22 以及立書人簽名之欄位，應可知悉此文件為一份契約，而非
23 僅是表示有收受文書之收據，可徵洪秀蓮於系爭意向書上代
24 蓋許國偉、許燕婷之印章，確有代理路得公司及許燕婷簽立
25 契約之意思，而非僅是作為收受系爭意向書之證明，是認洪
26 秀蓮上開陳述，並非可採。

27 (三)洪秀蓮於110年3月6日代理許燕婷簽立系爭意向書，有表見
28 代理之情形，效力及於許燕婷。

29 1. 按「代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代
30 理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之」、「由自
31 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。又本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見事實存在，且該第三人係善意無過失者，始足當之。

2. 本件尚難認許燕婷有授權洪秀蓮簽立系爭意向書之情形。

經查，被告許燕婷於本院行當事人訊問時乃陳稱：我在110年年初時有出售系爭不動產之意思，我只有委任仲介進行出售，沒有授權其他人，110年3月6日原告至全久公司找洪秀蓮洽談系爭不動產之事，我是當天才知道，我事前不知道洪秀蓮會指示許國全在系爭意向書蓋我的印章等語（見本院卷二第168至171頁）；核與證人洪秀蓮於本院具結證稱：就出售系爭不動產之事宜，許燕婷並未授權給我，是我只是許國全在系爭意向書上蓋章，但我跟許國全都沒有代理許燕婷的權限等語（見本院卷一第302至304頁）相符；而原告並未提出其他事證證明許燕婷有對洪秀蓮或原告為授權洪秀蓮處理出售系爭不動產事宜之意思表示，故本件尚難認許燕婷有明示授權洪秀蓮簽立系爭意向書之情形

3. 洪秀蓮代理許燕婷簽立系爭意向書，有表見代理之情形。

(1)經查，原告就購買系爭不動產之事，曾積極向許燕婷洽談等情，業經被告許燕婷於當事人訊問時陳述在卷（見本院卷二第169頁），而參諸被告許燕婷所陳稱：原告來找我談時，因為我還沒想清楚要怎麼跟他談，所以就請原告先去找洪秀蓮談，我有在星期五幫原告打給洪秀蓮，要約在110年3月6日星期六碰面，但洪秀蓮沒有接電話，後來洪秀蓮在110年3月6日在系爭意向書上蓋我的印章，我知道後沒有什麼反應，因為那就只是意向書，後來我有跟原告談過就是不賣，要把系爭意向書還給原告等語（見本院卷二第169至170頁），可知許燕婷在知悉原告有意購買系爭不動產後，確有請原告去向洪秀蓮商談此事，且許燕婷於知悉洪秀蓮代其於系爭意向書上蓋章之事，亦未立即向原告表示洪秀蓮乃無權

01 代理，而僅是向原告表達其後來沒有要賣之意思，顯有知他人
02 人表示為其代理人而不為反對之表示的表見代理情形。

03 (2)且觀諸原告與許燕婷於系爭意向書簽立後於110年3月10日所
04 進行通話之內容（以下以「邱」表示原告，以「許」表示許
05 燕婷）：「邱：合約都已經簽好了吶/許：那個也只是意向
06 書」、「邱：因為我後來是禮拜五晚上打給你，請你幫我約
07 你媽媽嘛/許：是啊，我也只是/邱：然後你，對對對，然後
08 禮拜六約的時候/許：反正還不如不要約，因為那時候真的
09 是，你也很趕，我們也很趕啊，啊，只是說就，對呀/邱：
10 但是那時候後來禮拜六去，她也講說，那個乃文，那一個仲
11 介，禮拜五，你們說聊到下午禮拜五的五點多嘛/許：我媽
12 也是說，對啊，但是就是，還是我媽那時候原本支票也要還
13 你啦，不是嗎？/邱：但是那時候已經簽好了啦/許：哎唷，
14 這個真的是，就，現在就真的是沒有要賣啦」、「許：沒關
15 係，我還是覺得我還是叫我媽跟你講好了，因為，這個，先
16 不要履約，我也不知道，對/邱：我是覺得/許：如果你覺得
17 不要履約，我也不知道，對，這個真的，我也不知道該怎麼
18 處理啦，對啦，恩/邱：好，我只是想說就簡單處理，就還
19 是我們買賣一樣照那個，我是在想說，可不可以，就是那
20 個，如果真的是，有時候你說一點或怎麼樣，只要再那個或
21 怎麼樣，我們也那個或怎麼樣/許：沒有啦，那個，我們沒
22 有那個，錢的問題，那個，就是真的，她們現在就是決定沒
23 有要賣/邱：但是合約都已經簽了啊/許：嗯，沒關係」等語
24 （見本院卷一第375至376頁），亦顯示原告於簽約後仍多次
25 向許燕婷提及系爭意向書已簽立之事，而許燕婷對於洪秀蓮
26 代理其簽約之權限始終未予爭執，僅強調其後來沒有要賣之
27 意思，益徵許燕婷對於洪秀蓮代理其用印於系爭意向書之行
28 為，自始至終均未曾表示過反對之意思，確與表見代理之情
29 形相符。

30 (3)被告許燕婷雖稱：其會請原告去向洪秀蓮談，只是想要作為
31 一個緩衝，而且讓原告去跟洪秀蓮談，可能可以知道原告買

01 這塊地想要做什麼等語，然此僅是被告許燕婷個人之主觀想
02 法，與表見代理之構成要件並無關連，是原告此部分主張，
03 並非可採；而本件許燕婷既已有為表見代理之外觀行為，而
04 原告並無明知洪秀蓮無代理權或可得而知之情形，自應認洪
05 秀蓮代許燕婷所簽立之系爭意向書，效力應及於許燕婷。

06 (四)洪秀蓮於110年3月6日代理被告路得公司簽立系爭意向書，
07 屬無權代理，效力不及於路得公司。

08 1. 經查，洪秀蓮於系爭意向書上僅有代蓋許國偉之印章，而未
09 蓋路得公司之印章，則依系爭意向書之客觀形式，已難逕認
10 其效力會及於路得公司。

11 2. 且被告路得公司對於洪秀蓮代其簽立系爭意向書並無明示授
12 權或表見代理之情形。

13 (1)經查，被告路得公司之法定代理人許國偉於本院行當事人訊
14 問時乃陳稱：路得公司於110年2、3月間曾有出售系爭不動
15 產之意思，就路得公司出售系爭不動產之事宜，有委任過訴
16 外人張乃文處理，除此之外，沒有再委任別人，對於原告至
17 全久公司與洪秀蓮簽立系爭意向書之事，我是事後才知道，
18 我沒有授權洪秀蓮做這件事情，我是在收到假處分裁定時，
19 才知道洪秀蓮蓋我印章之事，我有問洪秀蓮為什麼會蓋這個
20 章，他們說系爭意向書只是意向書，不重要等語（見本院卷
21 二第181至183頁），核與證人洪秀蓮於本院具結證稱：路得
22 公司就出售系爭不動產的事，沒有授權給我與他人洽談，許
23 國偉後來才知道我叫許國全幫他在系爭意向書上蓋章的事情
24 等語（見本院卷一第303至304頁），可見路得公司並未曾向
25 洪秀蓮為授權其代理出售系爭不動產之意思表示，難認有授
26 與代理權之情形。

27 (2)而原告就路得公司出售系爭不動產之事宜，亦均是透過洪約
28 翰、許燕婷及洪秀蓮進行聯繫，其未曾於路得公司之法定代
29 理人許國偉接觸過等情，業據原告於本院當事人訊問時陳述
30 明確（見本院卷二第228至229頁），核與被告路得公司之法
31 定代理人許國偉所陳稱：我沒有跟原告聯絡過等語（見本院

卷二第183頁)相符,是已難認被告路得公司之法定代理人許國偉對原告曾有任何足以構成表見代理外觀之行為。而被告許燕婷雖曾要求原告去找洪秀蓮商談路得公司出售房地之事,業據被告許燕婷陳述在卷(見本院卷二第170頁),然許燕婷為路得公司之廠長,負責之業務為汽車買賣,並無代理路得公司處理出售不動產事宜之權限等情,業經被告許燕婷、路得公司法定代理人許國偉一致陳述在卷(見本院卷二第168頁、第181頁、第188頁),此外,原告並未提出其他事證證明許燕婷有負責處理路得公司出售系爭不動產事宜之權限,則縱使許燕婷曾經要求原告就找洪秀蓮商談路得公司出售不動產之事宜,亦難認與路得公司有何關聯,故尚難認路得公司因此有何表見代理之外觀行為存在,從而,本件洪秀蓮代許國偉蓋章之行為,對路得公司並不生表見代理之效力。

3. 本件亦尚難認洪秀蓮為路得公司之實質負責人。

(1)原告雖主張洪秀蓮為路得公司之實質負責人,故其代理路得公司簽立系爭意向書之效力應及於路得公司云云。然原告上開主張為被告路得公司所否認,是原告自應就此負舉證之責任。

(2)然查,路得公司之登記負責人及實質負責人都是許國偉,路得公司的經營是由許國偉、許燕婷及洪約翰在負責,決策是由股東許國偉、許國全、許燕華、許燕婷及洪約翰(下稱股東5人)討論後決定等情,業經證人洪約翰、洪秀蓮以及被告許燕婷、被告路得公司法定代理人許國偉均明確陳述在卷(見本院卷一第295至296頁、第301頁、第302頁;卷二第168頁、第180至181頁),是從上開證人及當事人之陳述,均難認原告此部分主張為可採。

(3)原告雖又主張許燕婷、洪約翰均曾表示過就系爭不動產買賣之事,要跟洪秀蓮討論,故可見洪秀蓮始為路得公司之實質負責人云云。經查,許燕婷、洪約翰確均曾表示過就系爭不動產買賣之事,要跟洪秀蓮討論等情,有LINE對話紀錄及電

01 話通訊內容譯文可憑（見本院卷一第67至70頁、第375至378
02 頁），惟此至多僅能代表洪秀蓮就系爭不動產是否出售之想
03 法，對路得公司及許燕婷而言，有一定之影響力，然尚難以
04 此逕認路得公司即為洪秀蓮負責經營決策。況許燕婷、洪約
05 翰均僅是向原告表示要跟洪秀蓮「討論」是否出售系爭不動
06 產，至於當原告於簽約後詢問許燕婷究竟是由何人負責決定
07 系爭不動產是否要出售時，許燕婷於110年3月9日之LINE對
08 話紀錄中曾表示：「（邱：你們的土地買賣是不是都是你媽
09 媽在做決定的）：沒有一定耶/我們還是都會討論」等語
10 （見本院卷一第67頁），於110年3月10日之通話紀錄中亦表
11 示：「（邱：這個都是你媽媽在決定的？許：也不能說她決
12 定，就是，只能說我們資金上，就是我跟我媽在處理，還有
13 約翰，哪，反正就是現在，這個狀況，我也很難跟你說到底
14 怎麼決定、誰決定，因為大家都有份，大家都有出主意」等
15 語（見本院卷一第376頁），可見許燕婷均未表示路得公司
16 土地之出售得由洪秀蓮獨自作成決定，是認原告以此主張洪
17 秀蓮為路得公司之實質負責人之說詞，尚難採憑。

18 (4)原告雖另主張路得公司之股東均是人頭股東，洪秀蓮才是實
19 際出資者，而為實質負責人云云。然查，路得公司於102年
20 以後之股東為許國偉、許國全、許燕華、許燕婷及洪約翰5
21 人，而其等歷次就路得公司之出資，均是以各該股東本人之
22 名義匯款至路得公司，且均經會計師查核屬實等情，有路得
23 公司之有限公司設立登記表及變更登記表、增資明細表、股
24 東繳納現金股款明細表及臺灣企銀之路得公司之存簿明細可
25 知（見本院卷二第22至140頁），難認有何人頭股東之情
26 形，是從上開事證尚難原告之主張為可採。原告雖又聲請命
27 路得公司之股東即許燕婷、許燕華、許國偉、洪約翰提出其
28 等於各次出資時匯款至路得公司帳戶之出資資料云云，然公
29 司股東之出資來源本即未必是從其自身之帳戶，有可能是從
30 第三人處資金周轉或因與第三人間有其他債權債務關係而要
31 求第三人代為給付，是縱認路得公司股東之出資來源均是從

01 洪秀蓮之帳戶而來，亦難以此逕認洪秀蓮即為路得公司之實
02 際出資者，故難認有調查之必要；況原告主張許國偉等人之
03 資金來源非屬本人，乃屬單純臆測，並未充分掌握其主張之
04 必要事實及證據，僅希冀藉由上開證據調查獲得事實或證
05 據，再試圖推斷洪秀蓮為路得公司之實質負責人，核屬摸索
06 證明，是此部分之證據聲請亦難認合法，附此敘明。

07 (5)此外，原告並未提出其他相關證據就其說法以資佐證，是尚
08 難逕認洪秀蓮為路得公司實質負責人，原告此部分之主張，
09 並不可採。

10 4. 本件洪秀蓮雖基於代理路得公司簽約之意思於系爭意向書上
11 蓋許國偉之印章，惟因系爭意向書上並無路得公司之公司
12 章，且路得公司並未授權洪秀蓮代為簽立系爭意向書，亦無
13 任何表見代理之外觀，又洪秀蓮亦非路得公司之實質負責
14 人，是洪秀蓮於系爭意向書上代蓋許國偉印章之效力，自不
15 應及於路得公司。

16 (五)系爭意向書並未有效成立。

17 1. 按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
18 約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必
19 要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必
20 要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
21 之。」，民法第153條定有明文。是契約成立之必要條件，
22 即為契約雙方當事人對於必要之點達成意思表示合致。

23 2. 經查，本件洪秀蓮於系爭意向書代許燕婷、許國偉蓋章之效
24 力應及於許燕婷，而不及於被告路得公司，已如前述。惟系
25 爭意向書之內容乃是約定由原告以2億元之總價，向被告路
26 得公司及許燕婷購買系爭不動產，且契約上並未就被告2人
27 名下不動產之價值分開計價，有系爭意向書可參（見本院卷
28 一第63頁），再兼參以原告於本院行當事人訊問時所陳稱：
29 系爭不動產是以整塊土地總面積平均換算出買賣價金，並無
30 各別約定土地買賣價金，如果只能買到許燕婷的名下之土
31 地，我需要再想一下是否要買等語（見本院卷二第236

頁），可見原告當下訂立系爭意向書之真意為購買路得公司及許燕婷所有之「系爭不動產全部」，而非分開向路得公司及許燕婷購買其等名下之不動產，故契約雙方當事人自應就系爭意向書之標的物即「系爭不動產全部」之買賣均達成意思表示之合致，該契約始屬成立；然系爭意向書之簽訂人洪秀蓮既僅有表見代理許燕婷之情形，而未能代理路得公司，則原告簽立系爭意向書所欲購買「系爭不動產全部」之意思表示，自難認有與被告路得公司及許燕婷之意思表示達成合致，是系爭意向書並未有效成立，堪以認定。

(六)系爭意向書既非有效成立，則無論系爭意向書之性質為買賣契約或預約，均不生契約之效力，故原告先位依買賣契約之法律關係請求移轉登記系爭不動產所有權，備位依預約之法律關係請求簽立正式買賣契約，均屬無據。

五、綜上所述，原告先位依系爭意向書第3條約定、民法第348條第1項之規定，請求被告2人履行契約，將系爭不動產所有權移轉登記予原告，備位依系爭意向書第2條、第4條之約定，請求被告2人簽訂買賣契約之本約，均無理由，均應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於裁定結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 10 日
民事第三庭 法 官 許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 2 月 10 日
書記官 謝喬安

附表：

一、土地部分：

編號	地 號	面積 (平方公尺)	所有權人
1	桃園市○○區○○段00地號	73.55	許燕婷
2	桃園市○○區○○段00地號	40.67	路得公司
3	桃園市○○區○○段00地號	124.9	
4	桃園市○○區○○段0000地號	55.4	
5	桃園市○○區○○段0000地號	50.19	
6	桃園市○○區○○段0000地號	40.43	
7	桃園市○○區○○段0000地號	23.96	
8	桃園市○○區○○段0000地號	2.92	
9	桃園市○○區○○段0000地號	48.81	
10	桃園市○○區○○段0000地號	8.92	
11	桃園市○○區○○段0000地號	11.48	
12	桃園市○○區○○段000000地號	37.31	
13	桃園市○○區○○段000000地號	72.2	
14	桃園市○○區○○段000000地號	93.32	
15	桃園市○○區○○段0000地號	438.75	
16	桃園市○○區○○段0000地號	20.51	
共計1143.32平方公尺			

二、建物部分：

編號	建 號	面積 (平方公尺)	所有權人
1	桃園市○○區○○段0000○號	177.6	路得公司
2	桃園市○○區○○段0000○號	174.07	
3	桃園市○○區○○段0000○號	173.76	
4	桃園市○○區○○段0000○號	174.07	
5	桃園市○○區○○段0000○號	176.24	
共計875.74平方公尺			

