

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第195號

原告 景泰益企業有限公司

法定代理人 張博貴

原告 張良景

共同

訴訟代理人 邱英豪律師

被告 劉武勇(劉李好之繼承人)

劉文雀(劉李好之繼承人)

劉省漢(劉李好之繼承人)

劉守政(劉李好之繼承人)

上三人共同

訴訟代理人 江松鶴律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，於民國115年5月11日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地暨其上同
段588建號（門牌號碼為桃園市○○區○○街00巷00弄0號）
建物（下稱系爭不動產）為被告之被繼承人劉李好所有。原
告於民國106年3月20日與劉李好之代理人即被告劉武勇簽訂
不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價
新台幣（下同）1,200萬元向劉李好購買系爭不動產。原告

01 已依約陸續給付買賣價金360萬元，嗣因被告劉武勇稱產權
02 暫因繼承問題無法過戶，故於106年8月1日將系爭不動產先
03 行點交原告占有使用，並於同年月8日簽訂房屋租賃契約，
04 約定於過戶完成前，原告給付之租金、押租金及被告劉武勇
05 之借款均可自買賣價金中扣除，迄至113年12月31日止可扣
06 抵買賣價金之金額總計為275萬4,000元。被告業已就系爭不
07 動產辦理繼承登記完畢，然經原告多次請求劉李好繼承人即
08 全體被告將系爭不動產所有權移轉登記予指定過戶名義人未
09 果，爰依買賣契約及繼承之法律關係提起本件訴訟等語。並
10 聲明：被告應於原告給付564萬6,000元之同時，將系爭不動
11 產之所有權移轉登記予張博貴。

12 二、被告方面：

13 (一)被告劉武勇表示：劉李好並未授權伊出售系爭不動產，僅委
14 託伊代為處理出租事宜。系爭契約是伊私自簽訂，不動產委
15 任授權書(下稱系爭授權書)「授權人」欄也是伊簽的等語。
16 並聲明：原告之訴駁回。

17 (二)被告劉文雀、劉省漢、劉守政則以：劉李好並未委任被告劉
18 武勇出售系爭不動產，被告劉武勇無權代理劉李好簽署系爭
19 買賣契約，被告劉文雀、劉省漢、劉守政不同意劉武勇出售
20 系爭不動產等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告就其主張上開之事實，固據提出系爭買賣契約、系爭授
23 權書及協議書等件為證(本院卷第25至53頁)，惟被告劉武
24 勇自承劉李好並未委託其銷售系爭不動產，其係無權代理，
25 系爭買賣契約書及系爭授權書上劉李好之簽名均為其未經同
26 意代簽等語(本院卷第145、147頁)，原告復未能舉證證明
27 劉李好確實曾授權被告劉武勇簽署系爭買賣契約書，則原告
28 主張其與被告之被繼承人劉李好業已就系爭不動產之買賣達
29 成合意，即無可採。

30 (二)按民法第169條前段關於由自己之行為表示以代理權授與他
31 人者，對於第三人應負授權人責任之規定，原以本人有使第

三人信以為代理權授與他人之行為，為保護交易之安全及維護第三人對本人外觀上行為之合理信賴，有使本人負相當責任之必要而設，自須以他人所為之代理行為，係在其曾經表示授與他人代理權之範圍內為其前提要件，倘本人並無此表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，即難令本人負授權人之責任；又本人將印章、身分證交付他人，委託該他人辦理特定事項，除該特定事項外，該他人以本人名義所為其他法律行為，尚難僅憑其持有本人之印章、身分證，即認須由本人負表見代理授權人之責任（最高法院104年度台上字第2268號、110年度台上字第2610號判決意旨參照）。原告雖主張本件有表見代理之適用，惟證人即辦理本件買賣契約之地政士盧素真到庭證述：簽約時賣方是由代理人即被告劉武勇出面簽約，有提出劉李好的身分證，但並未提供劉李好有授權其代理之相關證明文件，亦未提出系爭不動產之所有權狀正本，系爭授權書是簽約完成後數日被告劉武勇之堂哥所交付；伊接洽本件買賣過程中沒有見過劉李好本人，也無法確認系爭授權書上劉李好之簽名是否其所親簽等語（本院卷第156、157頁），可知劉李好於簽立系爭買賣契約時並未到場，無從確認其有無買賣真意。雖被告劉武勇有提供劉李好之身分證正本，惟被告劉武勇與劉李好為母子至親，劉武勇可取得劉李好之身分證之原因多端，也許長期委託代為保存或單次委任辦理受任事務而交付，或者僅劉武勇知悉其存放位置而自行取之使用，均有可能，難僅憑持有劉李好之身分證，即可認已形成足使原告合理信賴被告劉武勇具備代理權之表見外觀存在，揆諸上揭說明，無從認定須由本人負表見代理授權人之責任。是原告此部分主張，並非可採。

四、綜上所述，原告依買賣及繼承之法律關係，請求被告於原告給付被告564萬6,000元之同時，將系爭不動產之所有權移轉登記予張博貴，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 5 月 25 日

民事第一庭 法官 李麗珍

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 115 年 5 月 26 日

書記官 吳品陞