最高法院民事判決

108年度台上字第623號

上　訴　人　圓方創新股份有限公司

法定代理人　林信全

訴訟代理人　李佳翰律師

複　代理　人　陳俊瑋律師

被　上訴　人　謝帆凱

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國107年 11月21日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度重上更㈠字第140號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國98年9 月向上訴人購買門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○○號1樓房屋及其坐落基地應有部分（下稱系爭房地），訂有買賣契約（下稱系爭契約），伊已於99年2月付清全部價金新臺幣（下同）3,800萬元，並於同年6 月辦理所有權移轉登記。依系爭契約約定，上訴人應於交付交屋款前塗銷抵押權，且擔保產權清楚。惟系爭房地竟設定最高限額 2,400萬元抵押權 （下稱系爭抵押權），其擔保債權額已確定為 1,878萬1,058 元，顯有權利之瑕疵，經催請上訴人排除，未獲置理。伊本於買賣權利瑕疵擔保及債務不履行規定，請求上訴人按系爭房地已確定之抵押債權額給付損害賠償。又系爭契約雖由原審被上訴人李祥剛代理上訴人簽訂，然上訴人更名前即普揚聯合科技股份有限公司（下稱普揚公司）與知遠聯合實業股份有限公司（下稱知遠公司）已簽訂保管協議書（下稱系爭協議書），授權知遠公司代理簽約出售系爭房地，則知遠公司董事兼總經理李祥剛自屬有權為知遠公司代理上訴人簽署系爭契約之人。倘認李祥剛非有權代理，然因上訴人已將合約專用章交付李祥剛保管，並限定為買賣專用章用，容認銷售接待中心對外表明由李祥剛負責，亦已構成表見代理，依民法第107條或第169條規定，仍應負授權人責任等情。爰先位依民法第349條、第353條準用第227條第1項

及第226條第1項等規定，求為命上訴人給付1,200 萬元及法定遲延利息；備位依民法第110條規定，求為命李祥剛給付1,200萬元及法定遲延利息。並於原審追加先位之訴，請求上訴人再給付678萬1,058元本息；亦追加備位之訴，求為命李祥剛再給付678 萬1,058元之判決。

上訴人則以：伊於98年6月更名，系爭契約係98年9月27日簽訂，伊並未以更名前普揚公司名稱簽約。系爭契約雖由李祥剛以普揚公司為出賣人名義簽署，然李祥剛並無代理權，伊亦未曾授權知遠公司或李祥剛為移轉所有權登記之物權行為，復無授予李祥剛代理權之外觀，自不負代理或表見代理之責。又系爭契約約定買賣價金為2,000萬元，被上訴人卻主張為3,800萬元，其中 1,800萬元係以被上訴人及訴外人謝有裕與李祥剛間所簽署承攬合約報酬代替之，顯非代理伊公司所為，足認伊並無以3,800 萬元出售系爭房地之意思表示，不得謂就買賣價金必要之點已達成意思表示一致。況伊已將包括系爭房地在內之系爭大樓 1、2、3、4、6樓房地以總價2億6,900萬元出售予即是美築有限公司，自無再將系爭房地以2,000 萬元售予被上訴人可能。又系爭抵押權人尚未實施抵押權，被上訴人並未受有損害，復未證明系爭房地因此造成交易價值貶損，自不得請求賠償等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人給付被上訴人1,878萬1,058元本息，無非以：李祥剛以普揚公司及法定代理人徐翊銘名義與被上訴人簽訂系爭契約。上訴人前曾以更名前即普揚公司名義，與知遠公司簽訂系爭協議書，載明就公司所有系爭大樓及地下停車位全部（以下簡稱金澤C）之簽約專用章「普揚聯合科技股份有限公司金澤C 合約專用章」、「徐翊銘金澤C 合約專用章」（下合稱系爭簽約專用章），寄放於知遠公司，並請其代為簽約及保管等語。足認上訴人確曾授權知遠公司使用前揭印章代理其簽訂買賣契約。又普揚公司亦曾於98年5 月出賣系爭大樓7 樓房地予訴外人藍亦屏，所簽買賣契約書上之印文與系爭簽約專用章印文相同，並與系爭契約書上印文同一。李祥剛為知遠公司董事兼總經理，自有為知遠公司代理上訴人簽訂買

賣契約一切必要行為之權。系爭契約書、系爭協議書上所示印文，既與系爭簽約專用章同一，則李祥剛雖於系爭契約書上未表明知遠公司名稱，僅以普揚公司之名義與被上訴人簽約，亦屬有效代理。查系爭協議書已載明知遠公司有代為簽約權限，自包括買賣價金之約定在內，是以李祥剛與被上訴人訂立系爭契約時，就3,800萬元買賣價金之約定，已意思表示合致，買賣契約效力自及於上訴人。又系爭契約書記載價金雖為2,000萬元，惟其餘1,800萬元，另由李祥剛名義與被上訴人簽署承攬契約並以承攬名義支付，有工程承攬合約書可參，係就部分價金給付方式之約定，並不影響買賣契約效力。李祥剛就系爭大樓既有簽訂買賣契約一切必要行為之權，則被上訴人將價金交付予李祥剛為知遠公司代收，並輾轉自李祥剛間接受讓移轉登記為所有權人，係本於買賣契約行使權利及履行義務，縱上訴人授權時，就價金交付、移轉所有權形式另有限制，亦不得對抗善意之被上訴人。次查，系爭契約雖約定上訴人應負責清理系爭房地抵押債務或塗銷抵押權登記，惟於移轉所有權登記予被上訴人前，已設定系爭抵押權，上訴人自應負權利瑕疵擔保及債務不履行責任。系爭抵押權已確定之擔保債權額為1,878萬1,058元，原抵押權人日盛國際商業銀行股份有限公司且將其移轉予訴外人汪添進，如經強制執行，即需優先清償該債務，或如數代償予汪添進，客觀上確足使系爭房地價值貶損，因此受有損害，損害額相當於因塗銷抵押權以回復無權利瑕疵狀態所需代償費用。系爭抵押權係於系爭契約簽署後始行設定，且係由有代理權之李祥剛所為，上訴人未予塗銷，係可歸責之事由，亦為未依債務本旨為給付。則被上訴人先位依權利瑕疵擔保及債務不履行規定，請求及追加請求上訴人賠償 1,878萬1,058元本息，為有理由等詞，為其判斷之基礎。

按代理權係代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示或所受意思表示，直接對本人發生效力之謂。又當事人本人授與他人以代理權，通常情形係先有基本法律關係，或為委任關係或其他，是以有代理權之人之權限範圍，除代理權授與之意思表示另有明示外，原則上視基本法律關係內容而定。被授與代理權之人

以本人名義所為之代理行為，如逾越其代理權限，除有表見代理情事外，即為無權代理（狹義無權代理）。次按法律行為可分為債權行為與物權行為，兩者為不同之法律行為態樣及具不同之法律效果。代理權授與，非不得於基本法律關係明確表明授與代理人之權限，即代理人得以本人名義為債權行為或物權行為，或兩者同時兼有代理權。經查原審固認知遠公司係有權代理上訴人「簽訂買賣契約一切必要行為之權」，但該代理權授權之基本法律關係，原以系爭協議書為據，系爭協議書所載內容係授與知遠公司「簽立買賣契約」之權（一審卷一319頁），依其文義解釋，似僅限於授與簽訂債權契約之權。則原審認知遠公司亦有權代為「收受價金」及「辦理移轉不動產所有權登記」之物權法律行為，究本於如何事證，而得以推論出如此結論，尚欠明瞭；關此重要爭點漏未於判決中說明其判斷依據，自有判決不備理由之失。次查系爭簽約專用章上已註明「金澤C合約專用章」等字（一審卷一17頁），則「合約專用章」文義，究何所指，是否限於買賣契約之簽訂或因此足使第三人信為知遠公司有包括物權行為及收受價金之一切代理權？被上訴人是否亦得因「合約專用章」文字而知悉知遠公司之權限，限於「簽立買賣契約」之權？凡此均關涉被上訴人是否為善意第三人之事實認定。惟原審僅以上訴人與知遠公司授權時，縱就價金交付收受，及移轉所有權之權限已有限制，亦係內部關係，不得對抗善意之被上訴人，而為不利於上訴人之判斷，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由。末查，被上訴人先位之訴有無理由既尚待調查審認，案經發回，其備位之訴部分，應注意有無審理必要，併此敘明。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　31　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　沈　方　維

法官　陳　靜　芬

法官　張　競　文

法官　陳　真　真

法官　魏　大　喨

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　8　　日