

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第450號

原告 禾原不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 邱士原

訴訟代理人 楊志凱律師

蔡尚琪律師

謝承霖律師

被告 昱茂特殊鋼有限公司

法定代理人 吳童娥

訴訟代理人 陳樹村律師

王治華律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院民國114年9月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告由訴外人吳明濬（被告法定代理人之夫）代理，於民國113年10月10日與原告簽訂「不動產專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約書）、「契約變更附表」，約定由原告就被告所有門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00○00號房地（下稱系爭房地），以新臺幣（下同）50,000,000元價金出售，為居間仲介買賣，並約定被告之居間服務報酬為實際成交價之百分之2，但如因可歸責於被告之事由致無法完成簽約時，被告應將上開約定之服務報酬給付原告作為違約金（下稱系爭契約）。被告之後於113年12月27日，再由吳明濬代理與原告簽定113年12月27日契約變更附表（下稱系爭變更附表），同意降低買賣價金至45,000,000元。兩造簽定系爭變更附表降低買賣價金後，經原告之居間，有訴外

01 人王柏浣出價願以45,000,000元承買，因而與被告間就系爭
02 房地成立買賣契約，依兩造間系爭契約之約定，被告應於原
03 告通知買賣成交後5日內，就系爭房地與王柏浣簽訂正式不
04 動產買賣契約書，並給付原告約定之居間服務報酬。詎原告
05 於113年1月3日通知被告後，被告竟反悔拒絕履約，經原告
06 於114年1月17日向被告寄發存證信函請求履約後被告仍拒
07 絕。原告既已依約居間仲介被告成立買賣契約，嗣因可歸責
08 於被告之事由致無法完成簽約時，原告自得依系爭契約第5
09 條、第10條之約定，請求被告給付違約金（即服務報酬）90
10 0,000元（計算式：45,000,000×2%=900,000）。爰系爭契約
11 約定提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告900,000元，
12 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計
13 算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)、依系爭契約第11條（五）約定：「本契約如由代理人（非所
16 有權人）代表締約時，應出具所有權人簽署之授權書正本及
17 其身分證影本交付乙方留存，以利乙方辦理相關產權審查作
18 業及出售之依據。」，已明文約定契約如由代理人（非所有
19 權人）代表締約時，為要式行為，即必須出具所有權人簽署
20 之授權書正本及其身分證影本，然吳明濬並未出具被告與被
21 告法定代理人之授權書正本及法定代理人身分證影本，故吳
22 明濬所為之系爭變更附表，因不具備上開要式行為之要件，
23 自不生效力，亦即，被告未同意以45,000,000元出售系爭房
24 地。系爭變更附表對被告既不具效力，則原告主張依系爭契
25 約第5條、第10條約定請求被告給付服務報酬900,000元，即
26 無理由。

27 (二)、被告吳明濬並非被告法定代理人，被告亦未授權吳明濬與
28 原告為上開委任居間仲介買賣系爭房地之行為，吳明濬與原
29 告之上開交涉行為，與被告無關。另原告所提出之原證1
30 「不動產專任委託銷售契約書」、原證2所示「契約變更附
31 表」、原證3契約變更附表等文件上之被告及負責人之蓋

01 章、簽名，否認為被告、被告法定代理人親自蓋章、簽名。
02 另原告提出系爭變更附表主張「被告於113年12月27日同意
03 降低買賣價金至45,000,000元」，然系爭變更附表上之委託
04 人簽章欄位，蓋章之部分非常模糊，無法知悉是否為被告、
05 被告法定代理人之大小章，且其上為訴外人吳明濬之簽名，
06 並非被告法定代理人之簽名。

07 (二)、縱認系爭契約為真正（假設語氣，被告否認之），依系爭契
08 約第10條第2項、第13條約定，買方之出價如未達委託價
09 格，被告並無簽訂不動產買賣契約書之義務，且就變更委託
10 價格，亦須經雙方簽章後始生效力。系爭契約第2條所約定
11 之委託銷售價格係53,000,000元，惟買方同意之出價僅45,0
12 00,000元，而未達委託價格，是被告並無簽訂不動產買賣契
13 約書之義務。原告雖提出系爭變更附表，稱兩造已合意將委
14 託價格變更為45,000,000元，然系爭變更附表委託人係載
15 「吳明濬」而非被告，已難認對被告發生效力。況依系爭契
16 約第11條第5項約定，如由代理人（非所有權人）代表締約
17 時，應出具所有權人簽署之授權書正本及其身分證影本交付
18 原告留存，惟系爭變更附表未附被告簽署之授權書正本及法
19 定代理人之身份證影本，復觀諸系爭對話截圖可知，被告確
20 實未令吳明濬與原告將委託價格變更為45,000,000元，故系
21 爭變更附表既未經被告簽章，自不生變更委託價格之效力。
22 基上，買方同意之出價既尚未達委託價格，被告即無簽訂不
23 動產買賣契約書之義務，無法完成簽約非可歸責於被告，原
24 告自無從依系爭契約第5條、第10條約定，請求被告給付服
25 務報酬900,000元。原告依系爭契約第5條、第10條約定，請
26 求被告給付服務報酬900,000元，亦無理由。

27 (三)、縱認原告得請求被告給付900,000元做為違約金（假設語氣，
28 被告否認之），上開違約金之金額亦顯屬過高，而應依民法
29 第252條規定酌減。觀諸系爭契約第10條第2項「…如因可歸
30 責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方
31 已付之定金，並願依第5條之約定服務報酬給付乙方為違約

01 金。」約定，並無原告除得請求違約金外，尚得請求債務不
02 履行之損害賠償，且亦未另有該違約金屬何性質之約定，故
03 依民法第250條第2項規定，應視為賠償額預定性違約金（最
04 高法院110年度台上字第2984號民事判決意旨參照）。縱認
05 原告得請求被告給付違約金，依系爭契約之簽約日期為113
06 年10月10日，本件委託期間為1年，而訴外人出價之原證4不
07 動產買賣意願書之簽約日期為114年2月3日等日期可知，從
08 原告所主張之簽約日至成交僅歷時約4個月，而此期間原告
09 僅有帶看系爭房地，並未有其他勞力及費用之支出，衡酌原
10 告所受損害應屬甚少，故應依民法第252條規定酌減違約金
11 等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
12 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事實：

- 14 (一)、原告於113年10月10日與訴外人吳明濬（即被告法定代理人
15 吳童娥之夫）簽訂「不動產專任委託銷售契約書」，約定由
16 原告就被告所有門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00○00號
17 房地，以5,300萬元為買賣價金居間出售（原證2之「契約變
18 更附表」變更為50,000,000元）。並有不動產專任委託銷售
19 契約書、契約變更附表在卷可稽（卷一第15-21頁）。
- 20 (二)、系爭契約第五條約定「買賣成交時，乙方（即原告，下同）
21 得向甲方（即被告，下同）收取服務報酬，其數額為實際成
22 交價百分之貳（最高價不得超過中央主管機關之規定），於
23 成交時以現金一次給付或逕由『交易價金安全專戶』中撥款
24 支付」、第十條第(二)項約定「甲方應於乙方通知後五日內或
25 依書面所約定日期出面簽訂不動產買賣契約書…。如因可歸
26 責於甲方之事由，致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方
27 已付之定金，並願依第五條之約定服務報酬給付乙方作為違
28 約金」（卷一第15、17頁）。
- 29 (三)、系爭契約第十一條第(五)項約定「本契約如由代理人（非所有
30 權人）代表締約時，應出具所有權人簽署之授權書正本及其
31 身分證影本交付乙方留存，以利乙方辦理相關產權審查作業

及出售之依據」、第十三條約定「本契約未經雙方書面同意，單方不得任意變更，如須增刪修改時…並於雙方簽章後生效」（卷一第17頁）。

(四)、原告於114年1月17日向被告寄發存證信函請求履約，被告拒絕給付。並有被告業務員林怡君與吳明濬間LINE對話截圖、存證信函在卷可稽（卷一第27-39頁）。

四、本件爭點：

(一)、兩造是否曾簽訂系爭契約（被告是否曾授權吳明濬與原告簽訂系爭契約）？如有，契約是否有效成立？兩造是否有合意將委託價格變更為4,500萬？如有，是否有效？

(二)、原告依系爭契約請求被告給付違約金，有無理由？如有，是否過高？所得請求之金額為若干？

五、本院論斷：

按「契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立」，民法第166條定有明文。次按，系爭契約第十一條第(五)項約定「本契約如由代理人（非所有權人）代表締約時，應出具所有權人簽署之授權書正本及其身分證影本交付乙方留存，以利乙方辦理相關產權審查作業及出售之依據」、第十三條約定「本契約未經雙方書面同意，單方不得任意變更，如須增刪修改時…並於雙方簽章後生效」（卷一第17頁），依上開契約之明文約定可知，兩造已明文約定系爭契約之成立及變更，如由代理人為之，約屬要式行為，即於代理人（非所有權人）代表締約時，代理人必須出具所有權人簽署之授權書正本及法定代理人之身分證影本，始得成立及生效。經查，本件代理人吳明濬於與原告簽定系爭契約及簽定系爭變更附表時，並未出具被告與被告法定代理人之授權書正本及法定代理人身分證影本，為兩造所不爭執（見卷二第22頁），則依上開說明，吳明濬與原告所為之簽定系爭契約及簽定系爭變更附表之行為，因不具備上開要式行為之要件，即不成立及不生效力。系爭契約及系爭變更附表既不成立及不生效力，則原告依系爭契約第

01 5條、第10條約定請求被告給付服務報酬（違約金）900,000
02 元，即無理由。

03 六、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

04 七、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、抗辯、陳
05 述、攻擊防禦方法、所提出之其他證據，經核與判決之結果
06 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 八、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
08 予駁回。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日

11 民事第一庭 法 官 郭文通

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

16 書記官 賴朱梅