

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第772號

原告 黃椿玲
昕居不動產有限公司

法定代理人 莊宗穎
共 同
訴訟代理人 何曜男律師
徐鼎盛律師

被告 張瀛健

訴訟代理人 邱基峻律師
楊斯惟律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國111年7月19日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告昕居不動產有限公司新臺幣（下同）35萬元，及
自民國110年5月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之20，餘由原告黃椿玲負擔百分之72，
原告昕居不動產有限公司負擔百分之8。

本判決第1項得假執行。但被告如以35萬元為原告昕居不動產有
限公司預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明為：(一)被告
應給付原告黃椿玲（下稱黃椿玲）131萬元，及自本訴狀繕
本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被

01 告應給付原告昕居不動產有限公司（下稱昕居公司）50萬
02 元，及自本訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%
03 計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行（審訴卷第9
04 頁），嗣於審理時，減縮聲明(一)(二)之利息起算日，均自民國
05 110年5月26日起算（本院卷第135頁），核屬減縮應受判決
06 事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

07 二、原告主張：被告於109年8月11日委託昕居公司，專任銷售其
08 所有之高雄市○○區○○段000○○00000地號土地及其上同段
09 126建號建物（下合稱系爭房地），約定委託期間為109年8
10 月11日至110年2月11日，委託銷售總價為1,480萬元，服務
11 報酬為實際成交價之4%，另特別約定屋主實拿1,300萬元
12 （不含仲介費），雙方並簽立專任委託銷售契約書（下稱系
13 爭委託銷售契約）。嗣黃椿玲經昕居公司媒合欲購買系爭房
14 地，昕居公司遂安排買賣雙方於109年9月12日面談商議，然
15 因被告身處英國，無法到場，乃委託被告之岳母即訴外人甲
16 ○○○出席，而甲○○出席時雖未帶授權書，惟經昕居公
17 司當場以視訊電話向被告詢問，確認甲○○為被告之代理
18 人，其後，買賣雙方議定系爭房地總價為1,310萬元，並於
19 同日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），黃椿玲
20 於簽約時當場交付現金10萬元（經代書存入價金履約保證專
21 戶，下稱履保專戶），並簽發面額121萬元之本票交予代書
22 保管，用以支付第一期簽約款，俟黃椿玲將121萬元匯入履
23 保專戶後，再返還該紙本票。又昕居公司當場與甲○○協
24 議將總價4%之報酬524,000元，調降為50萬元，甲○○則
25 代理被告簽立客戶服務費確認單（下稱系爭確認單）。詎黃
26 椿玲將121萬元存入履保專戶後，被告竟藉故推託，拒不履
27 約，黃椿玲先於109年12月22日以○○○○○1156號存證信
28 函（下稱系爭甲信函）催告被告履約，後於110年1月4日以
29 左營新莊仔3號存證信函（下稱系爭乙信函）向被告解除系
30 爭買賣契約。又黃椿玲領回已支付之買賣價金131萬元，被
31 告依系爭買賣契約第8條第1項應支付懲罰性違約金131萬元

予黃椿玲，另依民法第568條第1項及系爭委託銷售契約、系爭確認單，應給付昕居公司報酬50萬元。為此，爰依法提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付黃椿玲131萬元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告應給付昕居公司50萬元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第136頁）。

三、被告則以：伊於109年8月11日簽立系爭委託銷售契約，委託昕居公司專任銷售系爭房地，委託期間為109年8月11日至110年2月11日，委託銷售總價為1,480萬元，並約定伊實拿1,300萬元，不另支付仲介服務費，系爭委託銷售契約關於4%仲介服務報酬，只是應昕居公司要求所為形式上記載。又伊因長期定居英國，無法確定可返台時間，昕居公司及其店長表示如伊屆期無法如期交屋，渠等會協助處理，遂由該店長提出系爭買賣契約之交屋日期，詎昕居公司並未協助伊履行系爭買賣契約，黃椿玲則以伊未依限履約為由解除買賣契約，堪認伊未能履約應可歸責於昕居公司；其次，伊固委託岳母甲○○○出席，惟簽約前之議價過程均係由昕居公司、黃椿玲自行為之，且昕居公司並未提供近3個月不動產成交行情供甲○○○參考，而昕居公司當日並未與伊討論或說明服務費，系爭確認單未經伊同意，縱為甲○○○代簽，甲○○○亦有意思欠缺、輕率或無經驗等情形，被告自得依民法第74條、第105條撤銷甲○○○所為之意思表示，昕居公司不得向伊請求給付報酬。且被告於109年9月8日受昕居公司詐騙稱買方出價1,260萬元，將實拿金額自1,300萬元更改為1,260萬元，自得依民法第92條規定撤銷此意思表示，被告之實拿金額仍為1,300萬元，昕居公司至多可請求報酬10萬元。另伊未能履行系爭買賣契約，不具可歸責事由，黃椿玲自不得以伊違約為由主張解除契約，黃椿玲對伊寄送之存證信函，是否合送達予伊、已否發生解約效力，均非無疑，加以黃椿玲已領回其先前給付之131萬元，原告黃椿玲再向伊

01 請求給付違約金，自屬無據，若認黃椿玲主張解約有理由，
02 其請求之違約金數額亦屬過高。綜上，原告主張為無理由，
03 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，
04 聲請免為假執行。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)被告於109年8月11日委託昕居公司，專任銷售系爭房地，約
07 定委託期間為109年8月11日至110年2月11日，委託銷售總價
08 為1,480萬元。

09 (二)系爭委託銷售契約記載服務報酬為實際成交價之4%，另特
10 別約定屋主實拿1,300萬元（不含仲介費）。

11 (三)黃椿玲經昕居公司媒合欲購買系爭房地，昕居公司遂安排買
12 賣雙方於109年9月12日面談，然因被告身處英國，無法到
13 場，乃委託甲○○出席，其後，買賣雙方議定總價為1,31
14 0萬元，並於同日簽立系爭買賣契約，黃椿玲於簽約時當場
15 交付現金10萬元（經代書存入履保帳戶），並簽發票面金額
16 121萬元之本票交予代書保管，用以支付第一期簽約款，俟
17 黃椿玲將121萬元匯入履保帳戶後，再返還該紙本票。

18 (四)黃椿玲共已給付131萬元，後將該131萬元領回。

19 五、得心證之理由

20 (一)系爭買賣契約仍屬有效，黃椿玲請求被告給付違約金131萬
21 元，並無理由：

22 1.按系爭買賣契約第8條約定：賣方若未依本約履行各項義
23 務，每逾1日賣方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予買方
24 （自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付
25 違約金而拒絕履行合約。經買方書面通知限期催告（最少7
26 日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣
27 方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之
28 同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。則賣方即被告如未
29 依系爭買賣契約履行各項義務，黃椿玲得依系爭買賣契約第
30 8條後段以書面限期通知解除系爭買賣契約，並請求已支付
31 價金總額為違約金；反之，則無此條約定之適用。

01 2.查本件黃椿玲與被告於109年9月12日經視訊方式，約定被告
02 以總價1,310萬元出售系爭房地予黃椿玲，黃椿玲則與被告
03 之代理人甲○○簽立系爭買賣契約，此為兩造不爭執事項
04 (三)，並有系爭買賣契約影本在卷可參（審訴卷第41至49
05 頁）。被告雖抗辯依民法第531條及土地登記應附文件法令
06 補充規定第39點，被告未以書面授權予甲○○，甲○○
07 所簽屬之系爭買賣契約為無效等語，惟系爭買賣契約為債權
08 契約，並非要式契約，與民法第531條之授與代理權為要式
09 法律行為，應以文字為之，或土地登記應附文件法令補充規
10 定第39點為旅居海外國人授權他人代為「處分」其所有國內
11 不動產之規定內容，並不相同，甲○○代理被告簽署系爭
12 買賣契約，自無須取得書面授權文件。且系爭買賣契約經黃
13 椿玲與被告合意下，已經成立，被告以前詞抗辯系爭買賣契
14 約無效等語，不足採信。又查，系爭買賣契約第3條約定買
15 賣價金之付款方式：第二期（用印款）0元，賣方應於109年
16 12月15日備齊一切過戶資料並攜帶印鑑（印鑑證明）、身分
17 證明文件、稅單等資料交付承辦地政士收執。雙方並蓋妥移
18 轉登記書表，以便辦理產權移轉作業。買方應於前開日期或
19 之前將第二期款存匯入專戶；同契約第17條約定其他約定事
20 項，該條第1項約定：買賣雙方協議本買賣標的辦理產權移
21 轉及申報移轉現值原因發生日期以賣方所有權狀及海外授權
22 書寄達後再行確認訂立，有前揭契約影本在卷可參（審訴卷
23 第41至49頁），參酌本件被告於103年已遷出國外（審訴卷
24 第73頁），現居住在北愛爾蘭，須自國外寄送海外授權書至
25 國內，以完成系爭房地過戶事宜，經黃椿玲稱：伊印象是當
26 時房仲說9月多簽約後開始送件，賣方約於11月底可以辦好
27 手續，手續指第二期的說明內容，因為賣方在國外所以寬限
28 到12月15日；是代書當時提到海外授權的部分，所以增加這
29 一段（指系爭買賣契約第17條第1項），伊們當時有問會不
30 會影響合約，代書說不會等語（本院卷第225至226頁），可
31 見因被告居住海外，須提出海外授權書以辦理系爭房地之過

戶，故以系爭買賣契約第3條約定於簽約後約3個月為提出過戶用印文件之期限，復因海外寄送文件有其不確定性，再以系爭買賣契約第17條第1項約定待被告之所有權狀及海外授權書等文件寄達後再行確認訂立，被告抗辯過戶時間以系爭買賣契約第17條第1項為依據等語，是屬有據，原告主張系爭買賣契約第17條第1項為不動產公契產移轉發生原因之日期等語，不足採信。再參酌英國因疫情影響，發布防疫限制規定自109年11月5日起，除法定原因外，任何人均不得外出或待在住家外面，所有人不得進行國外或英國國內旅行，有被告提出英國衛生部於西元2020年10月31日發布00000000號之法定文書及英國首相西元2020年10月31日發布防疫新規定文件可參（本院卷第183至194頁），此為原告所不爭執（本院卷第180頁），被告自109年11月5日起已無法外出辦理海外授權文件，已無可能於109年11月底完成海外授權文件，及於109年12月15日前寄達過戶文件至國內，則依系爭買賣契約第17條第1項之約定，應待被告之海外授權文件寄達後，黃椿玲再與被告繼續辦理系爭房地之過戶事宜。是被告因疫情影響下，於109年12月15日未能將海外授權文件寄達，尚未違反系爭買賣契約之履行義務，黃椿玲以系爭甲信函催告被告於文到7日完成備件用印，及依系爭買賣契約第8條以系爭乙信函解除契約，其解除契約並不合法，系爭買賣契約仍屬有效。準此，黃椿玲依系爭買賣契約第8條，請求被告給付違約金131萬元，自屬無據。

(二)昕居公司請求被告給付報酬50萬元，有無理由？

- 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第568條定有明文。
- 2.本件昕居公司於109年9月12日媒介黃椿玲與被告間成立系爭買賣契約，自得依民第568條之規定請求報酬。至於報酬數額為何，昕居公司及被告則各執一詞，昕居公司主張甲○○代理被告同意將原約定之仲介服務報酬524,000元，調降

01 如系爭確認單之50萬元，並簽署系爭確認單等語，被告則抗
02 辯並未授權或同意甲○○○簽署系爭確認單，且甲○○○受
03 有意思欠缺、輕率或無經驗等情形，自得依民法第105條、
04 第74條等規定撤銷甲○○○所為之意思表示，另被告於109
05 年9月8日因昕居公司人員張文廣向其詐騙買方出價1,260萬
06 元，始同意將實拿金額改為1,260萬元，依民法第92條撤銷
07 更改實拿金額1,260萬元之意思表示，被告於本件買賣契約
08 仍可實拿價金1,300萬元，昕居公司僅能請求報酬10萬元等
09 語，惟查：

10 (1)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
11 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。被告
12 於109年9月12日僅授權甲○○○與黃椿玲簽立系爭買賣契
13 約，並未授權變更其與昕居公司間有關係爭委託銷售契約之
14 報酬計算方式，此由昕居公司主張報酬50萬元之計算方式為
15 成交價1,310萬元之4%後，去尾數取整數，並非主張為成交
16 價1,310萬元與實拿金額1,260萬元之差額50萬元，可見昕居
17 公司於109年9月12日並未向視訊中之被告提及確認居間報
18 酬，而是逕自計算報酬後要求甲○○○簽署系爭確認單等
19 情，甲○○○未經被告授權同意報酬金額，且被告本人事後
20 亦不承認之，系爭確認單對被告不生效力，昕居公司主張被
21 告應依系爭確認單給付報酬50萬元，不足採信。另甲○○○
22 證稱其有聽到被告和乙○○（即被告之配偶）說1,310萬元
23 可以，然後請伊簽約等語，當日並無意識欠缺之情況，且民
24 法第74條規定，須以訴之形式向法院請求為撤銷其行為之形
25 成判決，始能發生撤銷之效果，被告此抗辯僅為提出攻防方
26 法，尚不生撤銷前揭法律行為之之效力，附此敘明。

27 (2)又被告抗辯係受詐欺而同意將實拿金額自1,300萬元更改為
28 1,260萬元，原告僅能主張報酬10萬元等語，並以LINE對話
29 紀錄擷取照片為證（本院卷第47頁）。惟按因被詐欺或被脅
30 迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由
31 第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始

得撤銷之；前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷，民法第92條第1項及同法第93條分別定有明文，被告於111年5月12日言詞辯論期日自承於109年9月12日簽約當日已知悉遭詐欺（本院卷第179頁），雖於同日改稱係於110年5月25日委任訴訟代理人始認為受有詐欺等語（本院卷第179頁），前後已有不一，且後者為本院告知已逾行使撤銷權之除斥期間後所稱，自以前者較為可信，準此，縱被告抗辯黃椿玲並未出價1,260萬元，係遭昕居公司詐欺而將實拿金額自1,300萬元改為1,260萬元乙節為真，被告於111年5月12日始抗辯依民法第92條規定撤銷109年9月8日更改實拿金額之意思表示，已逾1年之除斥期間，其撤銷之意思表示不生效力，被告與昕居公司約定之實拿金額為1,260萬元。

(3)再者，系爭委託銷售契約第5條第3項（服務報酬）約定：委託人應於簽訂不動產買賣契約書面時，給付服務報酬總額之百分之70，交屋時再給付百分之30，並均以現金給付。買賣案件辦理價金履約保證者，委託人應付之服務報酬，得依前述約定由證專戶支付等語，有系爭委託銷售契約影本在卷可參（審訴卷第36頁）。查系爭買賣契約於109年9月12日經黃椿玲與被告簽訂成立，且依前揭(一)所述，該契約仍屬有效，昕居公司依系爭委託銷售契約可請求被告支付服務報酬總額為成交價與實拿金額之差價50萬元（計算式：1,310萬元－1,260萬元=50萬元），惟因本件買賣契約尚未至辦理過戶及交屋等手續，昕居公司依系爭委託銷售契約第5條第3項之約定，請求被告支付報酬總額之百分之70為35萬元，係屬有據，逾此部分，則屬無據。

六、綜上所述，系爭買賣契約仍屬有效，黃椿玲請求被告給付違約金131萬元及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並無理由，應予駁回。昕居公司依民法第568條第1項及系爭委託銷售契約，請求被告給付報酬35萬元，及自110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為

01 有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。

02 七、昕居公司勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，自
03 應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假
04 執行，而此部分雖經昕居公司陳明願供擔保請准宣告假執
05 行，惟其聲請不過促請法院職權發動，故就昕居公司勝訴部
06 分即無再由原告聲請供擔保宣告假執行之必要；另被告陳明
07 願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392
08 條第2項規定，酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗
09 訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁
10 回。

11 八、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，均與本
12 件之判斷結果不生影響，自勿庸一一審酌論列，併此敘明。

13 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。爰依
14 民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，
15 判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
17 民事第五庭法 官 李莉玲

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 8 月 18 日
22 書記官 王珮樺