臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第79號

上　訴　人　允瀚不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　董國良

上　訴　人　陳瑩婷

共　　同

訴訟代理人　陳樹村律師

　　黃斐瑄律師

被上訴人　　台京企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴炳宏

訴訟代理人　楊譜諺律師

上列當事人間請求居間服務報酬等事件，上訴人對於中華民國110年1月29日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第920號第一審判決提起上訴，本院於110年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人前於民國109年1月14日與上訴人允瀚不動產經紀有限公司（下稱允瀚公司）簽訂「專任委託銷售契約書」（契約書編號為83019號，下稱系爭委託書），委託允瀚公司居間仲介銷售被上訴人所有門牌號碼高雄市○○區○○道路000號19樓之1房屋及其基地（下稱系爭房地），約定委託期間自109年1月14日起至109年7月31日止，委賣出售之價格為新台幣（下同）1,988萬元，底價為1,780萬元（下稱系爭契約），並同時簽立授權書（下稱系爭授權書）載明委任周○○為代理人等語。嗣周○○於109年3月5日出

具委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書）予允瀚公司，變更委賣底價為1,250萬元，並延長委託期間迄110年7月31日止。而允瀚公司於上開委託期間覓得買方即上訴人陳瑩婷於109年5月29日出價表示願以1,250萬元買受，陳瑩婷並同時交付斡旋金30萬元（下稱系爭斡旋金）予允瀚公司收受，因該價格已達被上訴人變更後之委託銷售底價，依系爭契約之約定，允瀚公司即可為被上訴人之代理人，並全權代理將斡旋金視為定金而收受，無須再通知被上訴人。允瀚公司於收受系爭定金後，於109年6月1日以存證信函通知被上訴人履行與陳瑩婷簽訂買賣契約之義務，詎被上訴人竟拒不配合。被上訴人雖拒絕與陳瑩婷簽約，惟依系爭契約第5條、第8條第3項第3款規定，仍負有給付允瀚公司依銷售價即變更後底價1,250萬元之4%計算之服務報酬50萬元之義務。又被上訴人無正當理由拒絕簽約，致允瀚公司因而受有無法取得陳瑩婷依所簽委任契約應給付之買賣總價款2%服務報酬即25萬元之損害，自應賠償允瀚公司所失利益計75萬元（計算式：50萬元＋25萬元＝75萬元）。另被上訴人無故拒簽不動產買賣契約書，自屬可歸責被上訴人之事由而不能履行簽約，依民法第249條第3款、第269條第1項、系爭契約第6條規定，陳瑩婷亦得請求被上訴人加倍返還定金30萬元。爰依民法第249條第3款、第269條第1項、第226條第1項、第216條第1項、系爭契約第5、6、8條規定提起本件訴訟，並於原審聲明：（一）被上訴人應給付允瀚公司75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）被上訴人應給付陳瑩婷30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。原審駁回上訴人全部請求，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明求為廢棄原判決，改判准如上開請求。

二、被上訴人則以：允瀚公司雖提出被上訴人於109年1月14日所簽訂之系爭委託書，然當時簽約之被上訴人前任董事長即訴

外人吳○○（業於109年4月29日解任）提供予被上訴人者係另一份編號83021號之「委託銷售契約書」（下稱系爭83021號委託書），兩者並不相同，則系爭委託書是否屬實即有可疑。又吳○○擔任被上訴人負責人期間，因經營不善，且為其私利一再虧空被上訴人公司資產，導致被上訴人重大虧損，除於109年4月29日遭解職外，並拒不歸還被上訴人之公司印鑑章等物品，被上訴人已對其提出背信告訴。縱認系爭委託書為真，然系爭83021號委託書編號在後，自屬新約而應以之為準。再依系爭授權書所載，被上訴人授權周○○之事項中並未包括「變更銷售價格」或「降低委託銷售價格」在內，則周○○顯不得代理被上訴人將銷售金額降至1,250萬元；另系爭變更契約書所載「壹、買賣價款變更為1,250萬元。參、變更委託期間：自109年8月1日起至110年7月31日止」等語，亦應認周○○降低銷售底價之生效日應自109年8月1日始生效，允瀚公司自無從於109年5月29日即以1,250萬元代理被上訴人出售系爭房屋，況依系爭83021號委託書，並無委託周○○擔任代理人之記載，故周○○尚無從代理被上訴人為意思表示。再周○○雖於109年6月13日出具意思表示確認書（下稱系爭確認書），然當時吳○○已遭解任而非被上訴人董事長，周○○自無從再代理被上訴人為意思表示，且被上訴人早於109年5月25日即將吳○○遭解職乙事以電話通知允瀚公司，並於同月27日向允瀚公司為停止銷售系爭房屋及終止系爭契約之意思表示，被上訴人復於109年6月4日、8日寄發存證信函予允瀚公司，允瀚公司自已知悉上開情形，其於109年5月29日與陳瑩婷間之成交及收受訂金等，係於被上訴人終止系爭契約後所為，即不生效力等語置辯，並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

（一）被上訴人於109年1月14日由當時之法定代理人吳○○與允瀚公司簽定系爭委託書，約定被上訴人專任委託允瀚公司銷售系爭房地，委託價為1,988萬元，底價為1,780萬元；

上訴人之服務報酬以成交價格之4%計算。吳○○並於簽定系爭委託書時，同時簽定系爭授權書，授權周○○為被上訴人之代理人。

（二）周○○於109年3月5日出具系爭變更契約書，並於其上記載：壹、買賣價格變更為1,250萬元；參、變更委託期間自109年8月1日起至110年7月31日止（未蓋用被上訴人大小章）。

（三）陳瑩婷於109年5月29日向允瀚公司出具不動產買賣意願書，出價願以1,250萬元買受系爭房地，並交付斡旋金30萬元予允瀚公司。

（四）周○○之後於109年6月13日向上訴人允瀚公司出具系爭確認書，並於其上表示系爭變更契約書所為變更買賣價格為1,250萬元之意思表示係於109年3月5日生效。

（五）被上訴人於109年1月14日之法定代理人為吳○○，嗣吳○○於109年4月29日遭被上訴人解任，被上訴人並對其提出背信告訴。

（六）被上訴人於109年5月27日及28日多次將吳○○已於109年4月29日遭被上訴人解任，及系爭委託書須換約等節通知允瀚公司之承辦人員即訴外人陳○○，並於109年6月4日以存證信函向上訴人終止契約，經上訴人於109年6月5日收受。

（七）上訴人之請求如有理由，允瀚公司得請求被上訴人給付之金額為75萬元；陳瑩婷得請求被上訴人給付之金額為30萬元。

（八）被上訴人另有收受吳○○所提供之編號83021號委託書，其上記載委託銷售金額為1,500萬元。

四、本院之判斷：

（一）上訴人主張被上訴人先前之法定代理人吳○○與允瀚公司簽立系爭委託書，吳○○並簽署系爭授權書授權周○○為代理人乙節，業據其提出系爭委託書、系爭授權書為證（見原審審訴卷第21至23頁），並經證人周○○到庭證稱

吳○○為其孩子的父親，但兩人並無婚姻關係，目前已無聯絡，當初系爭房地就是其與吳○○住的地方，吳○○想要趕快把系爭房地賣出去，允瀚公司員工陳○○來家裡看過後，就把空白的委託銷售契約書留在家裡，因為系爭房地是公司的，吳○○是公司負責人，所以其交給吳○○看，由吳○○帶去公司用印，並註明其為代理人，其隔天再交給陳○○等語在卷（見本院卷第202頁），核與證人即允瀚公司承辦本件之員工陳○○證述當初是周○○找其賣屋，其與周○○約在系爭房地簽約，價格是其與周○○討論後決定，系爭委託書及系爭授權書有讓周○○帶回去給董事長審閱，交回來時，其上簽名都簽好了等語相符（見本院卷第210頁），而觀之系爭委託書及系爭授權書，確蓋有被上訴人之大小章，並經吳○○及周○○分別簽名於其上，堪認系爭委託書及系爭授權書，係由吳○○以被上訴人法定代理人身分所簽署無誤，上訴人此部分主張應為真實可採，被上訴人空言否認系爭委託書、授權書之實質真正，尚無足採。

（二）按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。上訴人固主張周○○為被上訴人之代理人，其於109年3月5日簽署系爭變更契約書，將系爭房地之銷售底價變更為1,250萬元，為有權代理，被上訴人應受拘束云云，然查：

1.依系爭授權書之內容，其開宗明義即揭示「本人因事務繁忙，不克親自前往辦理下述不動產之買賣，產權移轉等事宜」等語，並就授權事項以列舉之方式，列有1.出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜；2.代理人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印；3.為辦理履約保證，就簽訂契約及辦理其他相關手續等事宜；4.買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、給付價金及點交房地事宜；5.簽署為連帶保證人事

宜；6.簽發擔保本票事宜；7.辦理法院公證、印鑑證明申請、戶籍謄本申請等項目，而第8項「其他」一欄，則未在橫線範圍記載任何文字（見原審審訴卷第23頁），應認被上訴人對周○○所授與之代理權範圍即以上開事項為限。又核以上開列舉之授權事項，均僅為將來系爭房地買賣成交後之相關履約事宜，並未涉及委託銷售內容之變更，佐以銷售價格實屬委託銷售契約之重要事項，此由系爭委託書第16條特約條款就委託銷售底價1,780萬元部分，約明須經乙方（即上訴人）承辦人及甲方（即所有權人）另行簽章等語（見原審審訴卷第22頁），益得明證。況依民法第534條第1款之規定，受任人受概括委任者，雖得為委任人為一切行為，然不動產之出賣仍須有特別之授權，系爭授權書既未載明授權周○○得變更委託銷售價格，且特約條款對委託銷售底價復約明須由所有權人及上訴人承辦人另行簽章，應認被上訴人並無授與周○○得變更銷售底價之代理權，已屬至明。

2.證人周○○雖證稱其有看過系爭授權書，但對於授權內容並不清楚，當時吳○○說價格其決定就好，為何未在系爭授權書上註明，其就不清楚了，109年3月5日時因疫情嚴重，其想趕快把房子賣掉，就算虧錢也沒關係，其有跟陳○○說只要不是太離譜的價格都可以接受，系爭變更契約書的價格，其有跟吳○○討論過，吳○○有授權，因為系爭委託書已經蓋過公司大小章，所以系爭變更契約書就沒有再蓋等語在卷（見本院卷第203至204頁、第207頁），然周○○之代理權範圍攸關兩造間契約變更效力及其是否應負無權代理責任，與其實有直接利害關係，其前開證詞顯有避重就輕之虞，已難遽信，自無從採為有利上訴人之認定。又依系爭授權書之記載，被上訴人並未授與周○○得代為變更銷售價格之權限，已如前述，則其於系爭變更契約書記載將系爭房地之買賣價格變更為1,250萬元，即已逾越被上訴人授權之範圍，應屬無權代理，而被上訴人

嗣後復已拒絕承認系爭變更契約書之效力等情，亦有被上訴人存證信函在卷可佐（見原審審訴卷第102至113頁），則依民法第170條第1項之規定，系爭變更契約書對被上訴人自不生效力。

（三）上訴人雖另提出周○○於109年6月13日所出具之意思表示確認書，重申系爭變更契約書之意思為「延長銷售期間至110年7月31日止，並變更銷售底價為1,250萬內含仲介服務費4%，此1,250萬底價於簽立契約書當日即刻生效」等語（見原審審訴卷第27頁），然系爭變更契約書對被上訴人既不生效力，縱周○○嗣後出具此一確認書，亦不影響系爭契約之內容。系爭契約既未經變更，則允瀚公司與被上訴人就系爭房地所約定之銷售價格仍應為1,988萬元（底價為1,780萬元），而陳瑩婷僅出價1,250萬元，並未達系爭契約所定之銷售價格，被上訴人自不負簽訂買賣契約及給付服務報酬之義務，故允瀚公司請求被上訴人給付服務報酬與賠償其所失利益共75萬元，及陳瑩婷請求被上訴人加倍返還其交付之定金30萬元，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，本件周○○無權代理被上訴人變更系爭房地之委託銷售價格，從而，上訴人以系爭契約所約定之銷售價格已調降為1,250萬元，而陳瑩婷出價符合該價格為由，請求被上訴人給付允瀚公司75萬元、陳瑩婷30萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之利息，並無理由，應予駁回。原審駁回上訴人之請求，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　郭宜芳

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　蕭家玲