

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1882號

原告 兆廣地產有限公司

法定代理人 陳麗卿

原告 陳憲村

共同

訴訟代理人 羅一順律師

複代理人 張益昌律師

被告 施泰福

施泰平

共同

訴訟代理人 蔡坤鐘律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國111年8月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告施泰福、施泰平應給付原告兆廣地產有限公司新臺幣
（下同）162萬6400元，及自民國111年5月6日起至清償日止
按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告施泰福、施泰平應給付原告陳憲村50萬元，及自111年5
月6日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告施泰福、施泰平負擔百分之99，餘由原告負
擔。

五、本判決第一項於原告兆廣地產有限公司以54萬元為被告施泰
福、施泰平供擔保後，得假執行；但被告施泰福、施泰平如
以162萬元為原告兆廣地產有限公司預供擔保，得免為假執
行。

六、本判決第二項於原告陳憲村以16萬元為被告施泰福、施泰平
供擔保後，得假執行；但被告施泰福、施泰平如以50萬元為
原告陳憲村預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、程序事項

04 原告兆廣地產有限公司（以下簡稱兆廣公司）、陳憲村（以
05 下合稱原告，分則逕稱公司簡稱或姓名）起訴時僅以施泰福
06 為被告，主張施泰福無權代理施泰平簽約卻毀諾，而請求施
07 泰福給付兆廣公司服務報酬新臺幣（下同）164萬2400元暨
08 法定遲延利息，及加倍返還定金100萬元暨法定遲延利息予
09 陳憲村。嗣施泰平於民國111年3月24日言詞辯論期日以證人
10 身分作證陳述後，原告主張施泰平自承有授權施泰福簽約，
11 即於111年4月26日具狀追加施泰平為被告，且將起訴時主張
12 之事實變更為備位事實，並追加先位事實為施泰平有授權施
13 泰福簽約，亦應依約給付服務報酬及加倍返還定金，原告最
14 終之聲明如後述。核原告所為追加及變更，屬因情事變更而
15 以他項聲明代最初之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第4
16 款之規定相符，應予准許。

17 二、原告的主張

18 （一）被告施泰福（以下與施泰平合稱被告，分則逕稱姓名）代
19 理施泰平於110年2月2日與兆廣公司簽立不動產委託銷售
20 契約書（下稱甲委託銷售契約），約定由被告委託兆廣公
21 司銷售新北市○○區○○路000號房屋及其基地（下稱系
22 爭不動產），且被告願接受之出售價格為4200萬元。兆廣
23 公司即覓得買方陳憲村，陳憲村提出50萬元斡旋金同時簽
24 立不動產買賣要約/承諾書（下稱系爭要約書）表達購買
25 意願。經協商後施泰福再代理施泰平於110年2月9日與兆
26 廣公司簽立不動產委託銷售契約書（下稱乙委託銷售契
27 約），將委售價格變更4066萬元。最終以4106萬元成交，
28 陳憲村將50萬元斡旋金轉為定金，簽發50萬元支票（發票
29 日為110年2月20日，受款人為施泰福，下稱系爭支票）交
30 施泰福簽收，並約定於110年3月2日上午10時在兆廣公司
31 營業處所簽約。但被告未如期到場簽約，更於110年3月9

01 日將系爭不動產售予他人。

02 (二) 原告先位之訴主張施泰福有權代理施泰平，被告均為乙委
03 託銷售契約當事人。被告違約不賣，兆廣公司自得依乙委
04 託銷售契約第7條第2項約定、民法第568條第1項規定，請
05 求被告給付總價款百分之4即164萬2400元（計算式：4106
06 萬 $\times 0.04 = 164$ 萬2400）之報酬。且陳憲村得依乙委託銷售
07 契約第7條第2項約定，並類推適用民法第249條第3款規定
08 請求被告加倍返還定金50萬元。縱使施泰平未授權施泰福
09 簽立乙委託銷售契約，施泰平仍應依民法第169條規定負
10 表見代理之責。併為先位聲明：

- 11 1. 被告應給付兆廣公司164萬2400元，及自111年5月6日起至
12 清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 13 2. 被告應給付陳憲村50萬元，及自111年5月6日起至清償日
14 止按週年利率百分之5計算之利息。
- 15 3. 願供擔保請准宣告假執行。

16 (三) 原告備位之訴主張施泰福無權代理施泰平簽立乙委託銷售
17 契約，原告為善意第三人，自得依乙委託銷售契約第7條
18 約定及民法第110條規定請求施泰福賠償履行契約所得之
19 利益。併為備位聲明：

- 20 1. 施泰福應給付兆廣公司164萬2400元，及自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 22 2. 施泰福應給付陳憲村50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。
- 24 3. 願供擔保請准宣告假執行。

25 三、被告的答辯

26 (一) 乙委託銷售契約未經施泰平簽名，未成立或生效，兆廣公
27 司不得請求被告給付居間報酬或賠償。施泰平未曾授權施
28 泰福簽約，原告亦非善意第三人，施泰平無庸負越權代理
29 或表見代理責任。施泰福雖曾收受系爭支票，但未同意陳
30 憲村之出價。系爭支票不是定金，陳憲村不得請求被告加
31 倍返還定金。縱使被告有違約情事，違約金數額亦屬過高

而應予酌減。

(二) 聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院的判斷

(一) 施泰福於110年2月2日與兆廣公司簽立甲委託銷售契約，委託兆廣公司以4200萬元銷售系爭不動產，其中第4條第1項約定：「受託人於買賣契約成立時，得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價的4%…」，第7條第2項約定：「買方支付定金後…如委託人違約不賣，應加倍返還買方所支付之定金，並依第4條約定賠償4%服務費於受託人」；兆廣公司為施泰福覓得買方陳憲村，陳憲村於110年2月9日簽立系爭承諾書，表示願以4106萬元購買系爭不動產；經兆廣公司人員居間協調後，施泰福、陳憲村同意以「屋主實拿4066萬元，土地增值稅由買方負擔」之條件成交，施泰福因而再簽立乙委託銷售契約，將委賣價金變更為「4066萬元實拿（含增值稅）」，並收受陳憲村簽發之系爭支票，且甲、乙委託銷售契約只有價金不同，其餘約定內容完全相同等情，有甲、乙委託銷售契約、系爭承諾書、系爭支票簽收字據可證（本院卷第19至31頁）。又兆廣公司人員、被告間有如附表所示訊息往來等節，則有訊息截圖可證（本院卷第33至35、111至113、135至159、205至207頁）。嗣被告未出面與陳憲村簽立買賣契約，反而以110年3月9日之買賣為原因，申請將系爭不動產移轉登記予訴外人許偉雄，並於111年3月24日登記完竣，被告共應繳納327萬4612元土地增值稅，移轉登記前被告就系爭不動產之應有部分比例各為半數等情，有土地登記申請書可證（本院卷第219至235頁）。

(二) 觀諸被告間於110年2月2日之訊息往來紀錄（本院卷第111、123、135、137頁），可知施泰福確有同意施泰福代理其委託仲介以4200萬元銷售系爭不動產；且甲委託銷售契

約之委託人姓名欄及委託人簽名欄、乙委託銷售契約之委託人姓名欄上，均經施泰福手寫「施泰福、施泰平代」一節，有甲、乙委託銷售契約可證，顯見甲委託銷售契約係施泰福有權代理施泰平所簽立。又施泰福、陳憲村經兆廣公司人員居間協調後，合意將買賣價金調整為「屋主實拿4066萬元，土地增值稅由買方負擔」，固未見施泰平另外授權，然由附表所示施泰平後續與兆廣人員相約見面簽約及討論履約事宜等舉以觀，已足認施泰平就此價金調整結果亦表同意。至施泰平稱：「我是同意以4200萬元出售，比這個價錢低就不是我同意的範圍」等語（本院卷第124頁）；因土地增值稅依土地稅法第30條、第33條規定，係以「公告土地現值」為計算基準，與買受人、買受價金無關，倘被告依約將系爭不動產售予陳憲村，被告應繳納之土地增值稅總額亦應同為327萬4612元，依此計算，乙委託銷售契約約定之「4066萬元實拿（含增值稅）」實未低於4200萬元（因為4066萬+327萬4612>4200萬），自未逾越施泰平授權之範圍，故乙委託銷售契約亦係施泰福有權代理施泰平所簽立。

（三）被告稱乙委託銷售契約簽名欄上僅有施泰福之簽名，欠缺代理形式云云；然依甲、乙委託銷售契約之脈絡，可知乙委託銷售契約僅變更價金約定，而屬甲委託銷售契約之延伸，兩者應為一體，依整體觀察結果，甲委託銷售契約既已有完整之代理外觀形式，且乙委託銷售契約委託人姓名欄上亦經施泰福書寫「施泰福、施泰平代」，縱使乙委託銷售契約之簽名欄上未再次記載施泰福代理施泰平簽名之旨，仍難謂其代理程式有何欠缺。被告另辯稱系爭支票之性質非定金云云；然觀諸施泰福簽收系爭支票字據，其上以手寫方式清楚記載「茲收到定金新臺幣50萬元整」（本院卷第31頁），可見系爭支票當屬乙委託銷售契約第7條第2項約定之「定金」無疑。又系爭支票之到期日為110年2月20日，被告於原定簽約日即110年3月2日前已能持以兌

現，自非僅取得支票債權而已，自無礙於系爭支票核屬定金之認定。再者，施泰福於110年2月18日談及簽約時間時，曾向兆廣公司人員傳訊息表示：「沒簽約前，別人都有機會」，依其文義，固有不願受乙委託銷售契約拘束之意思，但兆廣公司人員僅回稱「了解」而未置可否，自難單以施泰福片面所為漠視契約精神之陳述，逕認被告可不受契約拘束。

（四）被告與陳憲村經兆廣公司人員居間仲介後，既已就系爭不動產之價金即「屋主實拿4066萬元，土地增值稅由買方負擔」達成合意，被告復收受系爭支票，嗣卻將系爭不動產出售他人並完成移轉登記，依乙委託銷售契約第7條第2項約定，兆廣公司自得請求被告賠償實際成交價4%即162萬6400元（計算式： $4066\text{萬} \times 0.04 = 162\text{萬}6400$ ），逾此數額之範圍，則非有據。被告主張違約金過高應予酌減云云；然此違約金係一次收取，不會累加，數額僅價金4%，尚無過高而須予酌減之必要。

（五）陳憲村所交付之定金，係以擔保買賣本約之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定。被告與陳憲村就系爭不動產之買賣本約，因被告拒絕出面簽約且將系爭不動產改出售予他人而不能成立，依乙委託銷售契約第7條第2項約定及類推適用民法第249條第3款規定，陳憲村自得請求被告加倍返還50萬元定金（系爭支票已於111年1月3日經施泰福返還陳憲村，參本院卷第88頁）。

（六）原告本件請求係以支付金錢為標的，兩造未約定利率，且給付無確定期限；是原告請求被告自111年5月6日（即民事追加狀繕本送達施泰平翌日）起至清償日止按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

五、結論

（一）原告先位之訴請求被告給付兆廣公司162萬6400元、給付

陳憲村50萬元，及均自111年5月6日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又原告先位之訴既非無理由，自毋庸審理其備位之訴。

（二）關於原告勝訴部分，依聲請分別酌定相當擔保金額准許假執行及免為假執行；至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

（三）兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述。

（四）訴訟費用負擔的依據為民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 22 日

民事第四庭 法 官 林琮欽

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 23 日

書記官 陳威同

附表

日期	內容	卷證頁碼
110年2月2日	1. 施泰福傳送訊息向施泰平詢問「如果有人願意以4200萬購買，我們就要確定賣給他喔」，並傳送系爭支票的照片給施泰平。施泰平回答「好」。施泰福即於同日將前述訊息截圖傳送予兆廣公司人員。 2. 施泰福、兆廣公司簽立甲委託銷售契約，施泰福並於委託人姓名欄及委託人簽名欄上書寫「施泰	第111、123、135、137頁 第19至21頁

	福、施泰平代」。委賣金額為4200萬元。	
110年2月9日	1. 陳憲村簽立系爭要約書，要約金額為4106萬元。 2. 施泰福、兆廣公司簽立乙委託銷售契約，施泰福並於委託人姓名欄上書寫「施泰福、施泰平代」。委賣金額為「4066萬實拿（含增值稅）」。 3. 施泰福簽收系爭支票，並手寫「...屋主實拿4066萬（內含土地增值稅）...茲收定金新臺幣50萬元整」。	第23至25頁 第27至29頁 第31頁
110年2月18日	兆廣公司人員傳訊息稱「買方有告知簽約時間我再馬上通您」，施泰福回稱「沒簽約前，別人都有機會」，兆廣公司人員回稱「了解」。	第205頁
110年2月22日	兆廣公司人員傳訊息通知施泰福簽約時間，並表示已打電話與施泰平確認時間。	第143、205頁
110年2月24日	兆廣公司人員傳訊息向施泰平說明買賣簽約應備文件及履約事項，施泰平詢問「你是哪家仲介」，兆廣公司人員回傳「兆廣工業地產」之仲介人員名片照片，施泰平繼續詢問履保公司為何、是否需要補提109年地價稅繳納證明等事項。	第153至159、207頁
110年3月1日	施泰平傳訊息詢問「明天上午10點	第33、159

	簽約沒改變？」，兆廣公司人員回答沒改變。	頁
110年3月2日	施泰平傳訊息向兆廣公司人員稱「不好意思我已跟哥（即施泰福）連絡他會去，但我不確定他到的時間」。	第 35 、 149、151頁
110年3月22日	被告以110年3月9日之買賣為原因，申請將系爭不動產移轉登記予訴外人許偉雄，並於111年3月24日登記完竣。	第37至42、213至235頁