

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第477號

原告 竹北置地開發有限公司

法定代理人 趙賢彬

訴訟代理人 葉恕宏律師

蔡昱延律師

複代理人 郭宜函律師

梁均廷律師

被告 黃瓊慧

黃瓊瑤

黃靖雅

共同

訴訟代理人 陳曉鳴律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年4月1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：原告為經營房地產開發業務之公司，緣訴外人黃騰輝即訴外人黃蘇珠子之代理人，與原告接洽詢問原告是否有意願銷售桃園市○○區○○段○○○段00000地號等134筆土地（下稱系爭土地）之事宜，並稱其亦為被告之代理人，雙方達成合意後即於民國113年1月4日簽訂第一份買賣仲介專任委託書及第一份買賣委託書內更改附表，專任委託原告銷售系爭土地，面積共4984.9坪，委託銷售價格為實拿每坪共新臺幣（下同）25萬元（含土地增值稅），復於113年1月30日與原告簽訂第二份買賣仲介專任委託書（下稱系爭委託書）及第二份買賣委託書內更改附表（下稱系爭附表），系爭委託書僅延長原告之委託銷售期限，被告確認後即表示已

01 授權由黃騰輝處理，由其簽名即可，故未要求被告於系爭委
02 託書簽名，然因被告對買賣條件有特殊要求，即要求被告於
03 系爭附表簽名。爾後，原告於113年4月已覓得符合條件之買
04 方，遂依系爭委託書第6條第1項之約定，代理收受買方所交
05 付之1,000萬元之定金，並保管四紙面額各250萬元受款人為
06 黃蘇珠子及被告之即期支票，並請黃騰輝轉達被告，詎料被
07 告竟表示待配地後價格會更理想而拒絕出售，待至113年7月
08 2日因被告不願辦理，使買家解除契約。爰系爭委託書第6條
09 第3項約定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告49,
10 849,000元，暨自支付命令送達之翌日起至清償日止，按週
11 年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准供擔保宣告假執
12 行。

13 二、被告則以：被告雖曾簽署系爭附表，然並無授與原告專屬銷
14 售權之意思表示，亦未於113年1月30日簽署系爭委託書，復
15 未曾授權予黃騰輝代為處理相關買賣事宜。原告主張雙方成
16 立專屬銷售關係，顯乏依據，應負舉證責任而未盡其責。又
17 原告於明知被告已表明無出售系爭標的之意願後，仍逕自與
18 買方洽談並進而擬訂買賣條件，不論雙方是否存在專屬銷售
19 約定，原告此等行為已逾越委任範圍，並違反委任之本旨。
20 按代理人之行為須符合本人之意思，原告於明知被告拒絕出
21 售之情形下，仍為相反之代理行為，該行為自屬無效，對被
22 告不生效力。是以，被告否認曾委託原告與買方達成任何買
23 賣合意，綜上，被告既未簽署系爭委託書，原告據以主張之
24 法律關係即無從成立，其請求應無理由等語，資為抗辯。並
25 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
26 供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由

28 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張兩造間成立系
30 爭委託書之契約關係，依系爭委託書第6條第3項約定請求被
31 告給付49,849,000元，然被告否認有與原告成立系爭委託書

01 所示之契約，亦未授權黃騰輝代為處理系爭土地買賣事宜，
02 應由原告就此事實負舉證之責。經查：

03 1.據原告提出之系爭委託書及系爭附表（見本院卷一第121-13
04 1頁），於系爭委託書上，委託人僅有記載「黃蘇珠子，黃
05 騰輝代」之簽名，僅能看出黃騰輝代理黃蘇珠子簽署該份委
06 託書，並未有黃騰輝代理被告或被告親自簽名之情形。系爭
07 附表上卻有被告三人及「黃蘇珠子，黃騰輝代」之簽名，而
08 系爭附表之內容係更改委託條件，參以上開兩份文件均是在
09 113年1月30日簽署，被告僅在系爭附表上簽名，卻未在系爭
10 委託書上簽名，或由黃騰輝表明代理被告委託原告銷售系爭
11 土地之意旨，則被告有無委託原告銷售系爭土地，自有可
12 疑。

13 2.次查，證人黃騰輝於本院證稱：系爭委託書與系爭附表上
14 「黃蘇珠子，黃騰輝代」之簽名都是我簽的，簽署時只有黃
15 鈺捐跟我在場，我是1月30日或31日簽的，我簽的時候被告
16 她們已經簽好了，買賣系爭土地事宜是我與黃鈺捐聯繫，系
17 爭土地是我母親黃蘇珠子與被告三人共有，系爭土地出售事
18 宜被告有口頭授權我處理，當初是口頭說所有的交易都交由
19 我處理，在112年12月左右，被告沒有在系爭委託書上簽
20 名，是因為她們說怕仲介騷擾她們，所以只願意在系爭附表
21 上簽名，本院卷一第75至97頁是我與黃鈺捐的對話，我跟黃
22 鈺捐說「我已經盡力了！我堂姐妹們拒絕賣，她們要等配地
23 清楚之後再來賣，就是6、7月了，她們認為那時候價格會更
24 好，我什麼都講了，我也沒有辦法」，堂姊妹是被告3人，
25 她們那時候拒絕當初買賣合約的斡旋金，我本來想說服她
26 們，但她們還是不願意等語（見本院卷二第40-52頁）；證
27 人黃鈺捐於本院證稱：系爭委託書及系爭附表所示買賣是我
28 承辦，一開始是黃騰輝跟原告聯繫說想賣土地，系爭土地是
29 黃蘇珠子及被告共有，黃騰輝有跟我說被告她們在112年12
30 月就在洽談買賣事宜，都是由黃騰輝對外聯繫，我在跟被告
31 打書面時，被告她們有說同意我附表上寫的條件，委託的話

01 是黃騰輝對外，不希望其他仲介來打擾她們，被告簽署系爭
02 委託書、系爭附表時，只有被告3人和我在場，黃騰輝沒有
03 在場，我是先跟被告3人約，也想跟被告她們打專任委託及
04 更改附表，被告在更改附表的付款條件、價格都有做確認，
05 但被告她們希望對外由黃騰輝接洽，黃騰輝簽專任委託，被
06 告她們也認同這個價格及付款方式，113年3月20幾日時我跟
07 黃騰輝回報買方洽談的狀況，但價格跟書面的價格有落差，
08 4月時價格有達到被告她們的價格，4月11日我先約黃騰輝簽
09 收斡旋支票，4月12日要跟被告碰面，在新莊幸福路的星巴
10 克有碰面，回報買方出具的價格跟收受支票，被告沒有簽
11 收，她們希望賣更高的價格，之後我有試圖再連絡，被告她
12 們就不再洽談等語（見本院卷二第53-65頁）。可見銷售系
13 爭土地事宜，原告方是由黃鈺捐承辦，與黃騰輝聯繫，系爭
14 委託書及系爭附表是由黃鈺捐先與被告3人碰面洽談，後再
15 由黃騰輝代黃蘇珠子簽名，然黃騰輝雖稱有取得被告之口頭
16 授權出售系爭土地，然此除證人黃騰輝證述外，並無其他證
17 據可佐，已難遽信。又黃鈺捐與被告碰面洽談系爭委託書事
18 宜時，當可向被告確認是否真有委託黃騰輝處理，並留下書
19 面證據，若真有授權黃騰輝處理，隔日由黃騰輝簽署系爭委
20 託書時，亦可與黃蘇珠子相同，由黃騰輝代理被告簽名並表
21 明代理意旨，然系爭委託書上卻只有黃騰輝代理黃蘇珠子簽
22 名，均未見被告3人簽名，也未見黃騰輝代理被告簽名之情
23 形，被告有無授權黃騰輝委託原告出賣系爭土地，自有可
24 疑。再者，上開證人雖證稱被告是因價格因素不願意賣等
25 語，然原告在未取得系爭土地全體共有人（即本件被告）授
26 權之情形下，為積極促成交易以賺取報酬，先行與買方洽談
27 取得報價，再以此報價說服被告出售，被告雖未授權原告出
28 售，當仍得就原告提出之報價考慮是否出售，對報價不滿意
29 即拒絕之，亦屬合理，不能據此推認被告已有委託原告出售
30 之意。

31 (二)準此，本件依原告所提證據，不能證明原告與被告間就系爭

01 土地有成立系爭委託書所示之契約，原告依系爭委託書第6
02 條第3項約定，請求被告給付49,849,000元本息，並無理
03 由。

04 四、綜上所述，原告依系爭委託書第6條第3項約定，請求被告給
05 付49,849,000元本息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
06 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
08 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
11 民事第三庭 法 官 陳昱翔

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
14 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
17 書記官 劉雅文