

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 113年度重訴字第31號

03 原 告

04 即反訴被告 范春梅

05 訴訟代理人 羅闊逸律師

06 田永彬律師

07 被 告

08 即反訴原告 蔡絲涵

09 訴訟代理人 陳佳鴻律師

10 複 代理人 戴宜亭律師

11 上列當事人間請求確認買賣契約無效等事件，本院於民國113年1
12 0月7日辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 一、原告之訴駁回。

15 二、本訴訴訟費用由原告負擔。

16 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣112萬4,165元，及其中新臺
17 幣112萬元部分自民國113年2月3日起；其餘新臺幣4,165元
18 部分自113年8月6日起，均至清償日止，按年息百分之5計算
19 之利息。

20 四、反訴原告其餘之訴駁回。

21 五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔51%，餘由反訴原告負擔。

22 六、本判決第三項於反訴原告以新臺幣38萬元為反訴被告供擔保
23 後，得假執行。但反訴被告如於假執行程序實施前，以新臺
24 幣112萬4,165元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

25 七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

26 事實及理由

27 甲、程序方面：

28 壹、原告提起本件確認之訴有確認利益：

29 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
31 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，本件原告先位主張兩造前於民國112年12月22日就原告所有坐落新竹市○○段0000地號土地（權利範圍711/10000）及其上門牌號碼新竹市○區○○路000號2樓房屋（下合稱：系爭房地）所簽署之買賣契約，及原告於113年1月6日簽署協議書之法律行為均無效，惟為被告所否認，則兩造間就系爭房地所為買賣契約法律關係存在與否即不明確，致原告在法律上之地位存有不安之狀態，而此種不安之狀態得以確認判決將之除去，是原告提起本件確認之訴應即有受確認判決之法律上利益。

貳、被告提起反訴為合法：

一、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴」；「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起」，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。

二、經查，本件原告起訴主張其於112年12月22日並無出售系爭房地之意思，也從未於112年11月29日授權訴外人即其媳婦江淑賢去委託銷售系爭房地，詎料江淑賢於112年12月22日無權代理原告與被告就系爭房地簽署不動產買賣契約書（下稱：系爭買賣契約），系爭買賣契約應有無效或得撤銷之情

形；又原告於113年1月6日所簽署之協議書（下稱：系爭協議書）亦有應有無效或得撤銷之情形，爰先位請求確認系爭買賣契約、系爭協議書無效，備位請求撤銷原告於112年12月22日就系爭房地簽署系爭買賣契約及其於113年1月6日簽署系爭協議書之法律行為。而被告即反訴原告則於本件言詞辯論終結前提起反訴，主張江淑賢代理原告即反訴被告簽訂系爭買賣契約屬有權代理，系爭買賣契約已有效成立，訖料反訴被告拒絕履行，應依系爭買賣契約第12條第3項後段約定負違約責任，反訴原告得據以請求反訴被告給付懲罰性違約金，並返還反訴原告代墊之費用共計新臺幣（下同）112萬4,165元。經核兩造分別主張為本訴、反訴標的之法律關係發生之原因主要部分相同，在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，可認二者間有牽連關係，復無反訴之標的專屬他法院管轄之情事，故參酌前揭說明，被告提起本件反訴，於法並無不合，應予准許。

叁、被告即反訴原告就反訴部分所為訴之變更合法：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第7款分別定有明文。經查，被告即反訴原告提起反訴時，原聲明請求：反訴被告應給付反訴原告224萬元，及自113年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（詳本院卷1第219頁）。嗣經反訴原告於本院審理期間縮減其請求反訴被告給付之金額至112萬4,165元，變更後之聲明為：反訴被告應給付反訴原告112萬4,165元，及自113年1月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（詳本院卷2第438頁）。核反訴原告上開所為訴之變更，乃減縮最後應受判決事項之聲明，請求所據基礎事實同一且不甚礙反訴被告之防禦及本案之終結，與前開規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

01 壹、本訴部分

02 一、原告主張：

03 (一)、緣原告前經訴外人即其子魏凡凱、其媳婦江淑賢夫妻多次要
04 求賣掉其所有系爭房地，搬去與兒子媳婦同住，原告每個月
05 紿兒子媳婦2萬5,000元即可云云，但原告並未同意。其後魏
06 凡凱、江淑賢夫妻又改稱可將系爭房地辦理信託，乃由媳婦
07 江淑賢介紹訴外人即家樂發房地產開發有限公司（下稱：家
08 樂發公司）店長謹寶蓮、訴外人即地政士牛太華給原告，供
09 原告諮詢以了解房屋市價、信託移轉跟稅負負擔事宜。原告
10 一直以為江淑賢介紹牛太華是要辦理信託房屋，換言之，原
11 告從頭到尾都不知道要賣房子，是因為魏凡凱、江淑賢夫妻
12 一再邀原告賣房子，原告不想打壞跟兒子媳婦間的關係，所
13 以沒有阻止江淑賢介紹仲介，或是讓仲介謹寶蓮親自拜訪看
14 房。原告事後發現有仲介帶人到原告家中看房，也立即於11
15 2年12月2日以通訊軟體LINE訊息跟江淑賢表示不可以把委託
16 書給謹寶蓮，因為原告並沒有要賣房子，原告讓他人看房只
17 是不好意思明確拒絕媳婦跟兒子的要求，且多了解目前的市
18 價也方便日後遺囑規劃，原告沒有要委託出售系爭房地。

19 (二)、原告本以為跟媳婦說了後就沒事，可能只是誤會一場，詎料
20 魏凡凱、江淑賢夫妻說要信託只是一個幌子，其等疑似認為
21 逐年贈與太慢，不如直接賣掉房子拿錢，故假裝跟原告說要
22 信託，背地裡江淑賢竟未經原告同意，早就於112年11月17
23 日跟仲介家樂發公司簽下專任委託銷售契約書（下稱：系爭
24 委託銷售契約），打算將系爭房地賣掉，並於112年12月12
25 日後某日原告收到與訴外人鍾昇穎間所生車禍糾紛調解通知
26 時，以替原告出面處理車禍調解事宜及辦理車禍保險業務為
27 由，濫用原告信賴，利用原告眼睛不好情形，騙取原告拿出
28 身分證影本並於授權書上簽名。其後江淑賢於112年12月22
29 日未經原告同意，就系爭房地與被告簽署系爭買賣契約，訂
30 金10萬元被魏凡凱、江淑賢夫妻拿走，嗣後被告透過地政士
31 牛太華要求原告履約。

(三)、然而，原告從來沒有拿到系爭房地買賣契約等文件或訂金10萬元，也沒有任何人曾經跟原告表示有買家出價。換言之，原告對系爭房地遭他人出售並不知情，也確實無簽署買賣契約之意思，為此原告數次發函表示從未同意出賣系爭房地。而被告與仲介收到上開存證信函後，才透過律師提供買賣契約等文件影本給原告，但原告本人並未於上開買賣契約等文件上簽名、蓋章，文件其上所蓋印章也不是原告本人提供的，應該是第三人擅自刻章。一個標的金額上千萬的不動產買賣，簽約時竟然從未跟賣方本人確認，種種違反不動產交易常規的情況令原告感到不解，故當仲介家樂發公司與被告通知原告到地政士牛太華事務所協商系爭房地買賣事宜時，原告獨身一人前往。豈料，被告、仲介與地政士連成一氣，強押原告履約並要求原告簽下系爭協議書，如不簽署就要原告立即搬家，且地政士牛太華知悉原告年紀老邁、視力不好，僅口述念系爭協議書第1條延長猶豫期間騙取原告簽名，卻沒有告知原告拒絕履約之效果，原告擔心無家可歸，被迫於113年1月6日簽下系爭協議書。

(四)、原告於112年12月22日並無出售系爭房地之真意，也從未於112年11月29日授權江淑賢去委託銷售系爭房地，且江淑賢所持兩張授權書有偽造、變造之嫌，均屬無效，應認江淑賢從未取得系爭買賣契約之代理簽約權，則其無權代理原告簽訂系爭買賣契約之行為，應屬無效，被告不得主張系爭買賣契約有效或成立：

1、授權書有塗改，無效，且此為依法必須有書面且一定格式之法律行為，無從以塗改補正：

(1)雖然原告僅有授權書影本，但從影本的字跡可以看出授權書其上建物標示欄-門牌號碼「二樓」字樣顯然是經過塗改，是事後加上去的，使用的是不同的筆。次查，授權書其上授權人與代理人都沒有寫出生年月日、地址等資訊，無從特定授權人或代理人之年籍資料，倘若是本人簽名不可能會漏寫這些資訊，而仲介謹寶蓮與代書牛太華均有原告本人的聯絡

方式，為何不跟本人確認是否有出賣房地或授權他人出賣房地之意思？且仲介謹寶蓮、地政士牛太華都沒有依照地政士法第18條、第22條第1項和第27條與地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第8條第1、2項，查證江淑賢所提出之授權書上，原告之簽名是否真正，原告是否知悉該授權書是要授權江淑賢買賣系爭房地，依照不動產委託銷售契約範本第4條、第6條第2項與上開法令規定，仲介謹寶蓮、地政士牛太華於收受該授權書時，應要求江淑賢、原告提出原告所有不動產之土地、建築改良物所有權狀、使用執照、管路配置圖、印鑑章、印鑑證明，以及國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，並記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，與江淑賢、原告之職業及聯絡電話號碼，但授權書欄位除了簽名以外全部都空白，這顯然違反法令規定，且仲介謹寶蓮、地政士牛太華收到授權書後，未要求江淑賢補正，且上開二人明明有原告聯絡方式，也從未與其查證是否有簽授權書，該授權書顯然無效。

(2)又查，填寫授權書需要本人的個資，一般來說都會需要身分證正本來核對，而江淑賢以替原告代辦車禍保險業務、調解等理由，明知原告眼睛不好，卻濫用原告對江淑賢之信賴，騙取原告拿出身分證影本並於授權書上簽名，且經過勘驗已經證明江淑賢持有兩張授權書有偽造、變造之嫌，原告主張兩張授權書均無效。再查，仲介謹寶蓮明知江淑賢根本沒有原告印章，此部分恐有偽刻印章之嫌，且訂金10萬元也被江淑賢拿走，原告是直到收到履保簡訊通知才發現被盜賣房屋，故本件為無權代刻印章用印，不能證明系爭買賣契約有效成立。

(3)而原告根本沒有授權江淑賢出賣系爭房屋，授權書上的內容都是謹寶蓮、江淑賢、牛太華等人填寫，沒有經過原告同意，與原告無關，又原告的簽名是被欺騙所簽或他人模仿，已合法撤銷，故該文書無從拘束原告，而文書真正應由提出

文書一方的被告舉證，既然被告都不否認有塗改事實，則該文書無證據能力，形式不真正。

(4)是以扣除該委託銷售契約書，被告並無任何可信的書面授權文件證明原告已經合法授權給江淑賢或仲介譙寶蓮去出售系爭房地，又依照民法與消費者保護法規定，授權書不是依據內政部規定的內容，授權書無效，不得拘束消費者即原告。又查，依據消費者保護法第11、12條「有利消費者之解釋」與平等互惠原則，縱然委託授權書是原告本人所簽(假設，先不論是否有詐欺脅迫情況)，但既然房屋地址是寫三樓，而不是原告所有的二樓，則該授權書顯然無效，也不會因為事後第三人塗改而讓其有效，被告抗辯並無理由。

2、依照不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項、壹應記載事項「本定型化契約及其附件之審閱期間_(不得少於三日)」與系爭委託銷售契約書前言之規定，系爭委託銷售契約應該讓委託人攜回至少三天，換言之，江淑賢有充分時間可以把系爭委託銷售契約交給原告並讓其了解內容、同意簽字，但仲介沒有讓江淑賢帶回，江淑賢也沒有讓原告委託書上簽字，且從簽名欄塗改可知，本來江淑賢是要簽原告的名字，但又知道原告不會同意所以才改簽自己的名字，仲介竟然未依法踐行審閱期或就算拋棄審閱期也沒有跟本人確認，系爭委託銷售契約違反民法第71條、第113條規定，無效。

(五)、縱然原告曾在該授權書簽名，原告也於112年12月2日撤銷，並跟江淑賢表示不可以把授權書給仲介，又於起訴前以原證7、原證8存證信函為撤銷意思表示，復以起訴狀繕本送達被告為第三次撤銷意思表示。換言之，就算仲介拿到授權書也已經失效，無從作為江淑賢得代表原告簽署系爭買賣契約之授權依據：

1、地政士牛太華是房屋仲介譙寶蓮的配偶，牛太華、譙寶蓮都是從事不動產工作，牛太華不太可能不知道江淑賢以原告名義已經簽了專任委託銷售契約書，且牛太華知悉原告只是要

01 辦信託給魏凡凱，並不是要賣給第三人，根本不用簽專任委
02 託銷售契約書，又牛太華有原告的連絡方式與LINE，按照常
03 理應會向原告確認其真意，到底是要辦信託還是要賣給第三
04 人，然牛太華於112年12月14日親赴原告家討論信託時，對
05 於委託銷售賣給他人隻字未提，顯然違反常理，並有違反代
06 書之善良管理人注意義務。而江淑賢於112年11月17日跟仲
07 介簽署專任委託銷售契約書，但當時112年11月29日授權書
08 並不存在，江淑賢竟然未經過原告同意就先跟仲介簽委託授
09 權契約，其心可議，且仲介明知上情竟然還跟江淑賢簽約，
10 可見牛太華與謹寶蓮、江淑賢都知道江淑賢實際上沒有獲得
11 系爭房地所有權人即原告之授權去賣房子，三人早就談好要
12 瞞著原告把系爭房地賣掉。

- 13 2、原告高齡70歲，眼睛不好，右眼於小時候就受到嚴重創傷，
14 幾乎失明，左眼有黃斑部病變，原告曾向台大醫院諮詢動手術，當初江淑賢要原告簽文件，原告確實以為是車禍跟保險
15 要簽的文件，沒有細看，也無從細看(字體過小，根本看不
16 清楚)，又之前都很信任江淑賢，江淑賢竟利用原告的信任
17 與視力不佳、輕率、急迫、無經驗等情，騙取原告在授權人
18 簽名處簽名，原告自得依民法第74條第1項、第92條第1項規
19 定主張撤銷，無論何者，就算仲介拿到授權書也已經失效，
20 無從作為江淑賢得代表原告簽署系爭買賣契約之授權依據。
21 3、況且，仲介謹寶蓮、代書牛太華或江淑賢都沒有取得系爭房
22 地的土地與建物權狀正本、印鑑證明正本、印鑑章，根本不
23 可能辦理過戶，按照常理，如果江淑賢確實有買賣契約代理
24 權(假設)，為何江淑賢無法取得「權狀正本、印鑑證明正
25 本、印鑑章」呢？為何簽約前被告(買方)、仲介謹寶蓮、代
26 書牛太華都沒有查證，也沒有要江淑賢把這些文件拿出來簽
27 約？可見，被告(買方)、仲介謹寶蓮、代書牛太華、江淑賢
28 已經串成一氣，為了房屋履約利益跟仲介佣金，聯手布局強
29 逼原告賣地，利用原告年紀大無法搬家，又有眼疾，於113
30 年1月6日求原告簽下系爭協議書，否則就要立即搬家，並發

存證信函要求原告拿出「權狀正本、印鑑證明正本、印鑑章」。且牛太華知悉原告年紀老邁、視力不好，僅口述念系爭協議書第1條延長猶豫期間騙取原告簽名，卻沒有告知原告拒絕履約之效果，原告擔心無家可歸，被迫簽下協議書，但該協議書顯然是被告乘原告輕率急迫無經驗下，騙取原告簽名所為，依民法第74條第1項、第92條第1項、第107條、第74條第1項規定，應予撤銷，不得作為原告有於112年11月29日授權江淑賢去委託銷售系爭房地，或同意江淑賢於112年12月22日代簽系爭買賣契約之依據，讓江淑賢之無權代理合法化。

4、從而，原告確實無出售系爭房地予被告之意思，其縱使有信託之意思，亦非買賣，故不可能授與江淑賢代理其辦理以買賣為原因之所有權移轉登記，因此江淑賢上述代理原告簽訂買賣契約之行為，應屬無權代理，依民法第170條第1項規定，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，原告既然從未提出過「權狀正本、印鑑證明正本、印鑑章」，應認江淑賢自始未取得買賣契約之簽約代理權。

(六)、被告、譙寶蓮、牛太華等明知江淑賢於簽訂系爭不動產委託銷售契約書時，未提供本應提供之不動產之土地、建築改良物所有權狀影本、使用執照影本、管路配置圖或住戶使用維護手冊等，故其等明知江淑賢為無權代理之人，不得主張本件有表現代理：

江淑賢雖以辦理車禍保險騙取原告的身分證照片，然從被告、仲介與地政士歷次存證信函與附件內容可知，牛太華、譙寶蓮與被告等人知悉江淑賢提出的授權書沒有填寫原告的聯絡資料，也明知沒有原告的權狀、印鑑章與印鑑證明，無法驗證江淑賢有獲得原告授權，且直到江淑賢跟被告簽約，都沒有權狀文件，被告只好委託牛太華跟原告索討權狀正本、印鑑章與印鑑證明，故依據前開內政部頒布的不動產銷售委託書範本意旨，倘若買受人(即被告)與受託人即本件房

屋仲介謹寶蓮等人)明知委託人(即江淑賢)提不出原告所有之不動產之土地、建築改良物所有權狀、使用執照、管路配置圖、印鑑章與印鑑證明等，即無從證明原告有委託江淑賢出售系爭房屋之意思，被告等人亦不得主張江淑賢有表現代理。

(七)、綜上，系爭買賣契約與系爭協議書確實有無效或得撤銷之情形，爰先位依民法第71條、第170條第1項、第113條規定，請求確認系爭買賣契約、系爭協議書無效；備位依民法第74條第1項、第92條第1項、第107條規定，請求撤銷原告於112年12月22日就系爭房地簽署系爭買賣契約及其於113年1月6日簽署系爭協議書之法律行為等語。並聲明：

- 1、先位聲明：確認兩造間於112年12月22日就系爭房地簽署之買賣契約、113年1月16日協議書之法律行為均無效。
- 2、備位聲明：確認兩造間於112年12月22日就系爭房地簽署之買賣契約、113年1月16日協議書之法律行為均應予撤銷。

二、被告則以：

(一)、原告欲出賣系爭房地，且向仲介謹寶蓮表示授權江淑賢協助處理並出具授權書，故本件江淑賢代理原告簽訂系爭買賣契約屬有權代理，原告主張無理由：

- 1、原告欲出賣系爭房地，不僅配合謹寶蓮及買家時間約看並熱情推銷，同時原告向謹寶蓮表示由江淑賢處理出賣系爭房地一事：

(1)原告於112年11月7日時，經由江淑賢得知新竹南大路房價上漲，該路段房市正熱，原告以：「可聯絡」、「可看」、「南大路本地區地段是全新竹最鬧中取靜，八大學區，建材實在，自住建商蓋的」、「價，一坪多少」、「太低價就不用看，行情？」等語告知江淑賢聯繫房仲並熱情推銷。同時，江淑賢將其與謹寶蓮間之對話截圖傳給原告，讓原告了解處理進度。

(2)原告與謹寶蓮112年11月10日聯繫後，謹寶蓮以：「要跟妳約看房子的時間，看妳什麼時候方便，再跟我說喔！」、

「星期四早上9點先去看」、「姐姐星期二下午看以帶看嗎？幾點方便？」等語詢問原告帶看房屋事宜，原告則以：「下午一點可」、「希望白天五點前較為方便」、「不晚上都可」等語回覆，顯見原告自始即有出賣系爭房地之意願，且對價格有所要求並積極配合謹寶蓮帶買家查看系爭房地，增加出售機會。

(3)原告於112年11月16日、112年12月5日、112年12月18日上午及下午，同意讓謹寶蓮進入系爭房地看房共計四次，依一般經驗及論理法則推斷，如原告不欲出賣系爭房地，豈會配合謹寶蓮帶看至少四組客人查看系爭房地現況，並熱情介紹房屋格局。況原告從未向謹寶蓮及買家反應不欲出賣系爭房地，反而熱情介紹，提高買家購屋之意願，足證原告本就欲出賣系爭房地，而非其所主張對出賣系爭房地一事不知情，故原告主張系爭買賣契約無效、應予撤銷等節顯無理由。

2、本件授權書自始僅有一份，且本件原告授權江淑賢之出賣標的為「二樓」，三樓僅為誤植：

(1)本件112年11月29日及112年12月21日之授權書實為同一，前者係房屋仲介出賣房屋之內部建檔作業需要，故謹寶蓮在取得原告及江淑賢親自簽名之授權書電子檔，列印後於影本上填上日期，以利作業，此份授權書僅供內部作業使用；後者為兩造簽訂系爭買賣契約前，謹寶蓮始取得有原告及江淑賢簽名之授權書正本，然因未記載日期始將日期填入。

(2)綜上，本件出賣系爭房地之授權書，自始僅有一份，且該份授權書業經原告於113年4月1日當庭承認授權書之授權人欄位簽名確為其親自簽署，顯見原告確有將出賣系爭房地一事，授權江淑賢處理。

(3)附帶一提，原告雖主張江淑賢以替原告辦理車禍保險業務，並濫用原告信賴江淑賢且原告眼睛不好情形，騙取原告拿出身分證影本並於授權書上簽名，江淑賢持有的兩張授權書有偽造、變造之嫌，此兩張授權書均無效，江淑賢從未取得買賣契約之代理簽約權云云。惟本件系爭房地出賣標的始終為

「二樓」，三樓僅為誤植，更無原告主張授權標的為三樓，經他人塗改而變為二樓云云，且依民法規定契約應探求當事人真意，三樓自始非原告所有之房屋，原告與譙寶蓮聯繫及帶所有買家查看系爭房地均為二樓，更肯認門牌號碼三樓僅為誤植。

3、本件江淑賢屬有權代理，其代理原告代刻印章、簽訂之買賣契約及價金履約保證申請書之行為，未逾越原告所授權之範圍，系爭買賣契約效力應拘束原告：

依民法第103條第1項規定及最高法院96年度台上字第1150號判決意旨，不動產買賣若無涉移轉或設定負擔之物權行為，非屬要式契約，僅需原告有授權之意思表示，代理即可成立。本件簽訂買賣契約屬債權行為，非屬要式契約，原告不僅當面向譙寶蓮表示出賣系爭房地一事交由江淑賢處理，且原告又簽署授權書，內容明確記載原告授權江淑賢處理系爭房地出賣一事，顯見江淑賢為有權代理，故江淑賢就出賣本件房屋所需之代刻印章、簽訂專任委託銷售契約書、買賣契約及價金履約保證申請書等行為，均未逾越原告所授權之範圍，本件買賣契約應拘束原告。

(二)、縱原告向江淑賢表示撤回系爭房地之代理（僅假設語，被告否認），惟被告與譙寶蓮為善意第三人，原告不得以此對抗被告：

1、原告雖主張其於112年12月2日以LINE訊息跟江淑賢表示不可以把委託書給房屋仲介譙寶蓮，因為原告並沒有要賣房子云云，然綜合訊息上下文判斷，實情係原告僅係因收到房屋仲介廣告信投放不堪其擾，而非撤回江淑賢系爭房地之代理權。況原告於112年12月5日及12月18日還同意譙寶蓮及其他買家至系爭房地查看屋況，如原告已對江淑賢撤回授權且不欲出賣系爭房地，原告均可直接向譙寶蓮及被告表示不欲出賣系爭房地且未授權江淑賢處理出賣一事，原告此舉顯違常理。另查簽約前日即112年12月21日，江淑賢曾致電原告，告知明天簽訂買賣契約一事，同時原告以：「那女的讀新竹

國小畢業的」與江淑賢分享買家資訊，顯見原告有出賣系爭房地之意，且簽約前即知悉何人欲購買系爭房地。嗣原告不知何故，竟於簽訂買賣契約後反悔，且不欲賠償違約金。

2、又縱使原告已撤回江淑賢出售系爭房地之代理權（僅假設語，原告否認），惟基於代理之無因性及原告帶看房屋、並親自介紹等信賴外觀存在，均已達使被告及謹寶蓮相信，原告有授權江淑賢處理出賣系爭房地一事，是以，原告與江淑賢間代理權之瑕疵，不可對抗善意第三人即被告及謹寶蓮，故江淑賢代理原告簽訂之系爭買賣契約及價金履約保證申請書均為有效，且對原告直接發生效力，原告主張確認買賣契約無效及應撤銷均無理由。

(三)、縱認為原告主張無權代理為有理由（假設語，被告否認），惟原告行為業已提供客觀善意第三人一信賴外觀，確信原告欲出賣系爭房地且授權江淑賢處理，故本件買賣契約可拘束原告：

1、本件原告主張江淑賢以車禍調解事由騙取原告簽署系爭房地買賣授權書，又主張原告已於112年12月2日撤回江淑賢之代理權限（僅假設語，被告否認）云云，惟原告多次與江淑賢及謹寶蓮聯繫，並多次向謹寶蓮表示對於系爭房地出賣一事委由江淑賢處理，而後又簽署授權書，並同意被告及其家人前往看房等行為，原告至少已明知江淑賢代理其與房仲接觸、房仲已媒合買家欲簽約，然原告卻未為反對之意思表示。

2、細譯之，對謹寶蓮而言，經原告多次向其表示出賣系爭房地授權江淑賢處理，且簽署授權書並配合帶看，以利媒合買家；對被告而言，透過賣房網站得知有系爭房地出售事宜，簽訂買賣契約前，前往系爭房地看房兩次，均由原告親自介紹並帶看，且簽訂買賣契約時，相關授權書業已完備，顯見原告提供一客觀信賴外觀，足始被告及謹寶蓮確信原告授權江淑賢處理出賣系爭房地一事。

3、綜上，本件被告及謹寶蓮均屬善意第三人，原告行為至少已

01 達表見代理，原告對被告應負授權人責任，是以，兩造所簽
02 訂買賣契約有效存在。

03 (四)、從而，原告所為主張均無理由，系爭買賣契約為有效，原告
04 應受拘束等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項（詳本院卷3第137頁至第138頁，部分文字
06 依本判決之用語調整）：

07 (一)、原告為系爭坐落新竹市○區○○路000號2樓房地所有權人，
08 訴外人江淑賢為其兒媳。

09 (二)、原告於112年10月7日在新竹市○區○○○路00號(東訊公司
10 前)與訴外人鍾昇穎發生車禍，原告對於鍾昇穎向臺灣新竹
11 地方檢察署提出涉嫌過失傷害等刑事案件告訴後，於112年1
12 月30日與鍾昇穎簽立和解書，撤回對於鍾昇穎所提刑事告
13 訴。

14 (三)、江淑賢於112年11月17日代理原告與訴外人家樂發公司訂立
15 專任委託銷售契約書。

16 (四)、江淑賢代理原告於112年12月22日與被告簽訂系爭房地不動
17 產買賣契約書，約定以買賣總價1,120萬元出售系爭房地予
18 被告。

19 (五)、原告於113年1月6日在牛太華地政事務所協商系爭房地買賣
20 履約事宜時，在原證5系爭協議書上簽名。

21 (六)、訴外人即家樂發公司店長謹寶蓮於112年12月18日早上10時3
22 0分及中午12時30分先後帶同被告夫妻查看系爭房地時，原
23 告均有在場並介紹系爭房地。

24 (七)、原告有收受訴外人牛太華寄發新竹武昌街第26號存證信函。

25 (八)、兩造於113年7月10日簽立終止履保協議書，合泰建築經理股
26 份有限公司於113年7月10日將被告因本件買賣契約匯入履約
27 保證帳戶之價金履約保證金111萬2,475元撥款返還被告。

28 四、本件爭點：

29 (一)、原告有無於112年11月間授權江淑賢委託出售系爭房地？

30 (二)、原告主張依據民法第74條第1項、第92條第1項規定撤銷授權
31 江淑賢委託出售系爭房地之意思表示，有無理由？

01 (三)、被告抗辯退步言之，原告有表見代理授權江淑賢出售系爭房
02 地情事，有無理由？

03 五、本院之判斷：

04 (一)、原告有於112年11月間授權江淑賢委託出售系爭房地：

05 1、按「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直
06 接對本人發生效力」，民法第103條第1項定有明文。次按在
07 買賣不動產之情形，若所受委任之事務，僅為不動產買賣之
08 債權行為，非為移轉或設定負擔之物權行為，縱受任人以自己
09 名義為委任人買受不動產後，依委任之內容，須將該買受
10 之不動產物權辦理移轉登記與委任人(民法第541條第2項)，
11 仍無委任須以文字(書面)為之限制，兩者應加區別（最高法
12 院96年度台上字第1150號判決意旨參照）。則依上揭法條及
13 判決意旨，不動產買賣若無涉移轉或設定負擔之物權行為，
14 非屬要式契約，僅需原告有授權之意思表示，代理即可成
15 立。

16 2、原告雖主張其並無出售系爭房地之真意，也從未於112年11
17 月間授權江淑賢去委託銷售系爭房地云云，惟為被告所否
18 認，並提出原告與其媳婦江淑賢間、原告與仲介陳寶蓮間LINE
19 對話紀錄等件為證（詳本院卷1第205頁至第218頁、第177
20 頁至第198頁）。經查：

21 (1)本院於113年5月2日言詞辯論期日當庭勘驗被告所提出之江
22 淑賢、陳寶蓮手機內LINE對話紀錄，核與被告所提出之上開
23 LINE對話紀錄翻拍資料相符（詳本院卷1第253頁至第255
24 頁）。而觀諸112年11月7日原告與江淑賢間LINE對話紀錄
25 （即附件一，詳本院卷1第205頁至第210頁），可知彼時經
26 江淑賢告知原告新竹南大路房價上漲，房市正熱後，原告即
27 告知江淑賢可聯繫房屋仲介帶看，其後江淑賢將其與仲介陳
28 寶蓮間對話截圖傳給原告，讓原告了解處理進度，原告並有
29 詢問房屋市場每坪數市場行情若干，並指示江淑賢排定時間
30 帶看等情。又參以江淑賢與仲介陳寶蓮間LINE對話紀錄（即
31 附件二，詳本院卷2第141頁至第157頁），自112年11月16日

01 起迄至同年12月22日簽訂系爭買賣契約止期間，雙方確有就
02 委託出售系爭房地事宜多次商議，並可見江淑賢於112年11
03 月29日將翻拍簽有原告姓名之授權書照片傳送予謹寶蓮，則
04 被告辯稱原告確有出賣系爭房地之意願，並於11月間授權江
05 淑賢代為處理出售房地與聯繫仲介銷售等情，尚非無憑。

06 (2)次查，觀諸112年11月10日起至同年12月18日期間原告與江
07 淑賢間LINE對話紀錄（即附件三，詳本院卷1第177頁至第18
08 4頁），可見該等期間謹寶蓮持續帶買家查看房屋，並均於
09 事前取得原告應允，始安排客戶看房。而謹寶蓮於112年12
10 月18日早上10時30分及中午12時30分先後帶同被告夫妻查看
11 系爭房地時，原告均有在場並介紹系爭房地乙節，為兩造所
12 不爭執，則原告雖稱其於同年12月2日已向江淑賢告知其無
13 出售及委託出售系爭房地之意云云，然若原告彼時確不欲出
14 賣系爭房地，或如其主張僅為了解目前的房屋市場行情，沒有要委託出售，其與謹寶蓮間既有直接溝通之管道，原告應
15 無不於12月初即明確向其告知自己並無意委託出售系爭房
16 地，或於其後被告夫妻到場看屋時，再向其等當面表明實無
17 出賣房屋之意，避免日後雙方發生交易糾紛之理。況證人謹
18 寶蓮亦於本院113年9月2日言詞辯論期日到庭結證稱：

19 「（法官問：妳有跟原告即反訴被告本人確定她有無要出售
20 房屋的事嗎？）我11月16日去范春梅家看房子，范春梅跟我
21 介紹她房子一個多小時，也告訴我說『我通通給我媳婦全權
22 處理』，所以我17日才去找她媳婦簽委託，簽委託當時，授權
23 書因為要給范春梅親自簽名，所以我並沒有上架，委託沒有算完成，我告訴江淑賢說「妳給媽媽簽名好之後，拍照給
24 我，我就可以上架」、「（法官問：范春梅是何時簽完名的？）112年11月29日晚上10點多，在LINE上她將授權書拍照
25 傳送給我後，我列印出來，後來我為了要讓秘書可以上架，
26 所以我就在上面寫了112年11月29日這個日期，因為我確實
27 是112年11月29日收到的LINE」等語（詳本院卷3第80頁至第
28 81頁），是原告主張其並無出售系爭房地之真意，也從未於
29
30
31

112年11月間授權江淑賢去委託銷售系爭房地云云，既與其舉止表示意思有悖，顯有疑義。

(3)又查，江淑賢於112年12月22日代理原告與被告簽訂系爭房地不動產買賣契約書，約定以買賣總價1,120萬元出售系爭房地予被告，而觀諸其後即113年1月1日至同年月4日期間原告與江淑賢間LINE對話紀錄（即附件四，詳本院卷2第229頁至第237頁），倘若原告本無出售系爭房地之真意，或無授權江淑賢委託出售系爭房地，應無於嗣後託請江淑賢轉知仲介欲與買主即被告溝通延後至同年6月再行處理售屋事宜，猶表明允諾會售予同一人等情，足認原告確有出售系爭房地之真意，並於112年11月間授權江淑賢委託銷售系爭房地之舉。

(4)原告雖爭執上開附件四所示LINE對話紀錄核與其提出同一日原告手機聊天室之LINE對話紀錄內容不相符（即附件五，詳本院卷1第35頁至第37頁），否認該對話紀錄具備證據能力云云。然參酌通訊軟體LINE聊天室之訊息顯示方式，當長按聊天室內希望刪除的訊息，選擇「刪除」或「刪除訊息」後，點選刪除，即可刪除自己聊天室內的訊息，但無法刪除對方用戶聊天室內所留存的訊息，是比對原告與江淑賢手機內各自顯示訊息之差異，原告提供手機內就有關原告與江淑賢商議如何與被告溝通延後處理售屋事宜之對話內容雖付之闕如，然江淑賢所提供之與原告於同一期間（113年1月1日至同年月4日）之對話既呈現雙方就售屋違約賠償事宜之討論陳述內容，且屬連貫之互動回應，應認江淑賢所提供之上開附件四所示LINE對話紀錄較為完整而屬真正，原告則刪除其與江淑賢間就上開通話之部分訊息。

(5)至證人陳彩貞即與原告同棟住家4樓鄰居雖於本院113年7月1日言詞辯論期日到庭證稱：「在遇到仲介之前我不知道原告所住○○市○○路000號2樓要出售，我不記得遇到仲介的確切日期，應該是在112年12月18日或19日之間，因為那之後我有傳了一小段簡訊給范小姐，所以我比較能夠確定的日期

是那個時候。簡訊內容為『妳好我是四樓的趙太太昨天我遇到仲介小姐：我想跟妳說如果真的有想賣房子可以第一時間告訴我嗎？我們就不需要給仲介費用了。不好意思這麼冒昧的問妳。我的朋友非常想買這裡的房子。之前我買7樓也是沒有仲介我們請代書直接作買賣』。後來有一天我有去找原告，我們有聊了一下，她有跟我說她不想賣，她說仲介要來請她簽委託，她不想簽，她有這樣跟我講，但我覺得那是她自己的事情，我只是單純要知道她有沒有想要賣，而且我也没有跟她討論到價錢的問題』等語（詳本院卷2第391頁至第392頁）。然原告雖對證人陳彩貞告知其不想出售系爭房地，惟原告不想對陳彩貞揭露其出售系爭房地之實情，避免遭鄰居探詢擬欲出售房地價格，或以鄰居情誼希望原告售屋予陳彩貞友人，或自忖在與仲介公司簽訂專任委託銷售契約書後，賣方已不得再自行出售房地，否則仍須給付仲介公司服務報酬等情事，為避免日後爭議及困擾等俱有可能情形存在，即難以證人陳彩貞上開證言，採為原告未曾有出售及委託出售系爭房地之有利認定。

(6)據此，原告主張其並無出售系爭房地之真意，也從未於112年11月間授權江淑賢去委託銷售系爭房地云云，尚難採信，應認原告確有出售系爭房地之真意，並於112年11月間授權江淑賢委託銷售系爭房地。

3、原告固以授權書其上文字有經過塗改或係由他人填載，其上所用印文亦係他人無權盜刻用印，及江淑賢簽署系爭委託銷售契約書後未交給原告並讓其了解內容、同意簽字並有經塗改等情為由，主張授權書及系爭委託銷售契約書無效，無從作為原告合法授權江淑賢委託出售系爭房地之依據云云。然如首揭判決意旨說明，不動產買賣若無涉移轉或設定負擔之物權行為，非屬要式契約，僅需原告有授權之意思表示，代理即可成立，則原告既有出售系爭房地之真意，並於112年1月間授權江淑賢委託銷售系爭房地，即足認江淑賢已獲原告授與代理權而為有權代理，其後江淑賢為代理原告出售系

爭房地所需，由其填載授權書內容並代刻印章用印、與家樂發公司簽訂系爭委託銷售契約，及於112年12月22日與被告簽訂系爭買賣契約及價金履約保證申請書等行為，均未逾越原告所授權之範圍，依民法第103條第1項規定，其所為自直接對原告發生效力，難謂無效。原告執上揭情事為由，否認其有為授權之意思表示，主張江淑賢為無權代理云云，洵非可採。

(二)、原告主張依據民法第74條第1項、第92條第1項規定撤銷授權江淑賢委託出售系爭房地之意思表示，並無理由：

1、按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第92條第1項本文第74條第1項分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告主張其遭江淑賢、譙寶蓮共同詐欺，並乘原告急迫、輕率或無經驗，而為授權江淑賢委託出售系爭房地之意思表示並於113年1月6日簽署系爭協議書等情，為被告所否認，揆諸前揭規定，自應由原告就其主張有利於己之各項事實負舉證責任。

2、原告雖主張江淑賢以替原告出面處理車禍調解事宜及辦理車禍保險業務為由，濫用原告信賴，利用原告視力不佳、輕率、急迫、無經驗等情，騙取原告在授權書上簽名處簽名，依民法第74條第1項、第92條第1項規定主張撤銷授權之意思表示云云。惟查：

(1)原告於112年10月7日在新竹市○區○○○路00號(東訊公司前)與訴外人鍾昇穎發生車禍，原告對於鍾昇穎向臺灣新竹地方檢察署提出涉嫌過失傷害等刑事案件告訴後，於112年1月30日與鍾昇穎簽立和解書，撤回對於鍾昇穎所提刑事告訴等情，為兩造所不爭執，並據本院依職權向臺灣新竹地方檢察署函調該刑事案件偵查卷宗全卷核閱無訛。參諸原告於

01 本院113年7月1日言詞辯論期日到庭陳稱：「保險公司沒有
02 理賠給我，112年11月30日我們來新竹地檢署，新竹地檢署
03 的檢察官問我們要不要和解，我們說好，然後我們就出去當
04 庭和解，對方就拿23,000元，他說賠償3,000元，明天送到
05 家裡來給我就好，當庭寫和解書就送出去，然後那天回到家
06 裡的時候，保險公司也有打電話給江淑賢說他要去承辦，我
07 兒子說那是道路求償的保險，然後江淑賢就跟保險公司說不
08 用理賠，我們已經當場和解了」等語（詳本院卷2第390
09 頁），觀之原告於112年11月30日親自在和解書上簽名並註
10 記「11/30支付23000-范春梅收 12/1支付3000元待-未收」
11 等情（詳本院卷2第414頁），足見上開車禍案件和解過程係由
12 原告本人親自洽談處理，並無委託子媳江淑賢處理情事，嗣
13 復因雙方達成和解，亦無再處理申請保險理賠車禍事宜，復
14 有國泰世紀產物保險股份有限公司於113年6月6日函覆本院
15 「本公司無車號000-000號車（註：即原告於上開車禍案件發
16 生時所騎乘之車輛）於112年10月7日發生交通事故之強制險
17 理賠紀錄」乙節（詳本院卷2第337頁），則原告主張江淑賢
18 以替原告出面處理車禍調解事宜及辦理車禍保險業務為由，
19 利用原告視力不佳、輕率、急迫、無經驗等情，騙取其於授權
20 書上簽名處簽名云云，已難逕信。

21 (2)而原告就其上開主張，既未能提出其他事證以供本院審酌，
22 難認原告已盡舉證之責，自無足採信其所述為實，則原告據
23 此依民法第74條第1項、第92條第1項規定主張撤銷授權之意
24 想表示云云，洵非可採。

25 3、原告復主張被告乘原告輕率、急迫、無經驗下，於113年1月
26 6日騙取原告簽署系爭協議書，依民法第74條第1項、第92條
27 第1項規定，其簽署系爭協議書之法律行為應予撤銷，不得
28 作為原告有於112年11月29日授權江淑賢去委託銷售系爭房
29 地，或同意江淑賢於112年12月22日代簽系爭買賣契約之依
30 據云云。惟查：

31 (1)觀諸證人即當日陪同原告前去牛太華地政士事務所之張雪琴

於本院113年9月2日言詞辯論期日到庭證稱：「（法官問：
你是否知道范春梅在113年1月6日到牛太華地政士事務所是
要去談買賣爭議的什麼事？）因為那份授權書有爭議，范春
梅自始至終都沒有提到要賣房子，那是媳婦的問題，當天是
代書和仲介邀范春梅去談房子的事情，當天范春梅去的時
候，范春梅說她自始至終就沒有要賣房子，哪有什麼好談，
但當天裡面有9個人，包括2位仲介、代書、買方3個人、她
媳婦江淑賢、范春梅、我，總共9個人，就是說要談買賣房
子，當事人范春梅說『我就是沒有要賣房子』，還跟代書說
『到我家來，我們要談立遺囑的事情，為何又有買賣房子的
事情出來呢？』，范春梅當天也很生氣，說『我委託你是要
立遺囑，為何你跟我談買賣房子的事情？』，她就很生氣，
起來就要走了，結果仲介和代書就說『你不要生氣，給你一
個禮拜考慮』，范春梅說『沒有什麼好考慮的，我就是沒有
要賣房子』，他說『你冷靜，給你一個禮拜』，范春梅說
『一個禮拜也是沒有要賣』，結果代書就去打字打出這份協
議書要給范春梅簽，范春梅說『我眼睛又不好，我又看不清
楚』，他說『沒關係，我唸給你聽』，他念的時候就是說
『民國113年1月6日到1月13日，給你一個禮拜考慮，你來簽
一下』，他就唸到這裡，底下的條文他沒唸，所以才會衍生
今天事情的發生，又是一個爭議」等語（詳本院卷3第61頁
至第62頁），可知原告於簽訂系爭協議書前，係由友人張雪
琴陪同在場，並表明其本無欲出售系爭房地之意，足認原告
簽訂系爭協議書時應具有協商及判斷能力，另衡以原告乃具
一定智識水準之成年人，應具有相當之生活、交易、投資經
驗，而得理解系爭協議書所載內容，亦難認原告無經驗判斷
其簽訂系爭協議書是否妥當。

(2)再者，縱原告有視力不佳之情，彼時張雪琴陪同於側，倘見
系爭協議書上另載有地政士未告知之協商事項，應無不立即
提醒原告注意，猶無容任原告逕予簽名之理，而證人張雪琴
證述：「（法官問：你有無幫原告即反訴被告看一下協議書

01 的內容？）沒有看，因為我走到門那裡了，我們兩個人就要
02 走了，因為談不攏，我們兩個人就要出去了，結果仲介謹寶
03 蓮就把原告即反訴被告拉去，說『不要生氣、不要生氣，我
04 們好好談』，結果代書就去打字，打了一份協議書，我也沒有
05 幫她看，我只是聽到原告即反訴被告說『我就是沒有賣房
06 子，這個我也不會簽，我也不想簽』，他說『沒關係，給妳
07 一個禮拜考慮，妳不要生氣』，然後代書就說『不然我們唸
08 給妳聽』，但只有唸幾號到幾號給原告即反訴被告考慮的時
09 間，下面的條文就沒唸，所以原告即反訴被告才會簽，就是
10 相信他』等語（詳本院卷3第63頁至第63頁），顯與證人牛
11 太華於本院113年9月2日到庭證述情節不符（詳本院卷3第69
12 頁至第73頁），參以證人牛太華證述系爭協議書是一式三
13 份，並會當著雙方的面從頭唸到尾朗誦一遍，詢問有無問題
14 後再簽名，雙方再帶一份協議書回去等情，亦為原告不否認
15 其當日確有拿一份系爭協議書正本回去（詳本院卷3第91
16 頁），自難由證人張雪琴證述逕予採信彼時在場之人有利用
17 原告急迫、輕率、無經驗，以騙取原告簽署系爭協議書之情
18 形。

19 (3)從而，原告既不否認當日係其本人於系爭協議書上簽名（詳
20 本院卷1第148頁），其復未能舉證被告係乘其急迫、輕率或
21 無經驗，或以詐欺行為而令其簽訂系爭協議書，自難為有利
22 原告之認定，是原告執此主張請求撤銷簽署系爭協議書之法
23 律行為，亦非有據。

24 (三)據此，原告既於112年11月間授權江淑賢委託出售系爭房
25 地，且其授權之意思表示並無其所主張應予撤銷或為無效之
26 情事，應認原告經江淑賢代理而於112年12月22日與被告所
27 簽訂之系爭買賣契約為有效。又原告於113年1月6日所簽訂
28 系爭協議書亦無其主張無效或應予撤銷之情，則原告先位請
29 求確認系爭買賣契約、系爭協議書無效；備位請求撤銷簽署
30 系爭買賣契約、系爭協議書之法律行為，均無理由。而江淑
31 賢既係有權代理原告簽訂系爭買賣契約，就被告所辯原告有

01 表見代理授權江淑賢出售系爭房地乙節，自無再予審究之必
02 要，附此敘明。

03 六、綜上所述，原告先位依民法第71條、第170條第1項、第113
04 條規定，請求確認系爭買賣契約、系爭協議書無效；備位依
05 民法第74條第1項、第92條第1項、第107條規定，請求撤銷
06 其於112年12月22日就系爭房地簽署系爭買賣契約及其於113
07 年1月6日簽署系爭協議書之法律行為，均無理由，其訴自應
08 予駁回。

09 貳、反訴部分

10 一、反訴原告主張：

11 (一)、反訴原告依兩造所簽訂系爭協議書及存證信函催告反訴被告
12 未果後，始依系爭買賣契約第12條約定解除契約：

13 1、兩造於112年12月22日就系爭房地簽訂系爭買賣契約後，反
14 訴被告態度反覆，欲延後交屋日期，故兩造約定於113年1月
15 6日至牛太華地政事務所協商，反訴被告亦有到場，雙方旋
16 即就系爭房地買賣簽訂系爭協議書，反訴原告給予反訴被告
17 一個星期猶豫期間至113年1月13日止，確認是否繼續履行買
18 賣契約或僅延長交屋日，並約定若反訴被告不欲出賣系爭房
19 地時，需依系爭買賣契約第12條約定負違約責任，此為第一
20 次催告。詎料，反訴被告於上開期間屆滿後仍未表示意見，
21 反訴原告被迫僅能委託牛太華地政士於113年1月15日寄發新
22 竹武昌街郵局存證號碼第26號存證信函，催告反訴被告應於
23 函到後七日內即113年1月23日前，確認是否履行系爭房地之
24 買賣契約，若反訴被告拒絕履行或未回覆，則應視為雙方同
25 意解除系爭房地之買賣契約，反訴被告應負違約責任，此為
26 第二次催告，該存證信函並於113年1月16日送達反訴被告。

27 2、而反訴被告於113年1月16日收受上開存證信函後，遲於113
28 年1月25日始寄發新竹武昌街郵局存證信函第68號存證信
29 函，送達反訴原告日期為113年1月26日，向反訴原告及家樂
30 發公司等人表明不欲出賣系爭房地。反訴被告此舉除已逾越
31 催告期間外，其同時亦係表明不欲繼續履行買賣契約，顯見

01 反訴被告已拒絕履行系爭房地之買賣契約，則反訴原告以11
02 3年1月13日函作為第二次催告及解約依據，並已合法催告，
03 反訴被告自應依系爭買賣契約第12條約定負擔違約責任。

04 (二)、反訴原告得依系爭買賣契約第12條第3項後段約定，向反訴
05 被告請求違約損害賠償112萬4,165元：

- 06 1、系爭買賣契約第12條第3項後段所指「違約損害賠償」，係
07 雙方在原有損害賠償請求外，而另為之規定，輔以體系解釋
08 觀之，此條款用以規範違約責任，係為確保雙方履行買賣契
09 約所定之強制罰，且一方債務不履行時，債權人除得請求支
10 付違約金外，並不妨礙原本因債務不履行所生損害賠償請求
11 權，始有買賣契約第12條第4款之訂定，基此，本件買賣契
12 約第12條第3項後段性質為懲罰性違約金。
- 13 2、反訴原告因反訴被告於簽訂買賣契約後多次反覆不定，而連
14 帶延誤原定搬家計畫且需耗費額外租房費用及心力，日常生活
15 已被反訴被告叨擾不休，故反訴原告依兩造所簽訂系爭買
16 賣契約第12條第3項後段，主張反訴被告應給付112萬元違約
17 金顯屬有理由。
- 18 3、另查，因兩造業已簽署終止履保協議書，經合泰建築經理股
19 份有限公司審核，已於113年7月10日撥款完畢。惟依價金履
20 約保證申請書第2條第1項第2款及第5款，反訴被告需負擔規
21 費為805元及兩造平均負擔之價金履約保證之手續費為6,720
22 元，此部分均先由反訴原告代為墊付，故反訴被告須返還反
23 訴原告4,165元（計算式： $6,720 \div 2 + 805 = 4,165$ ）及違約金11
24 2萬元，共計112萬4,165元等語。

25 (三)、並聲明：

- 26 1、反訴被告應給付反訴原告112萬4,165元，及自113年1月24日
27 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 28 2、願供擔保請准宣告假執行。

29 二、反訴被告則以：

30 (一)、系爭買賣契約為自始無效，反訴原告並未合法解除系爭買賣
31 契約，其不得依系爭契約第12條第3項約定請求違約金：

01 1、反訴原告主張地政士牛太華係受其委託發存證信函催告云
02 云，查該存證信函根本沒有提到有受到反訴原告委任發函，
03 故並非合法催告，不生催告或解除契約之效力。況系爭契約
04 屬於自始無效，並非反訴原告解除契約而失效。

05 2、次查，牛太華為系爭買賣契約之地政士，且係身為113年1月
06 6日協議書之見證人，換言之，牛太華必須基於公正公開的
07 立場，不得僅為單方利益而不當損及他方，且見證人也不得
08 作為任何一方跟他方訴請賠償之代理人，否則有違反見證人
09 之身分職責，故反訴原告稱牛太華受其委任，不但沒有任何
10 書面證據，更與見證人職責相違，故其主張顯然無據，並無
11 足採。

12 (二)、反訴原告請求之違約金為已收取款項之一倍云云，顯然過
13 高，請求酌減：

14 1、反訴原告之請求權基礎為系爭買賣契約第12條第3項後段，
15 然反訴原告也不否認其給付的款項屬於簽約款，也就是訂
16 金，故依照最高法院見解與法條規定，反訴被告至多僅須返
17 還已受領之訂金，何況如前所述，反訴被告沒有簽約也沒有
18 拿到訂金，合先敘明。

19 2、次查，依據前開本院94年度竹簡字第265號判決意旨，縱然
20 反訴原告因故無法成為系爭房地之所有權人，然反訴原告所
21 受的損失之僅屬保帳戶內的金錢尚未取回之利息損失爾（以
22 臺灣銀行113年7月23日牌告活期利率為年息0.705%），查本
23 件情況，僅有599元之利息損失（計算式： $1,020,000 \times 1/12 \times 0.705\% = 599$ ），反訴原告要求112萬元之違約金賠償云
24 云，顯然過高，並無理由。

25 (三)、反訴原告請求反訴被告給付履約保證之手續費、地政士規費
26 云云，並無理由：

27 1、履約保證手續費本來就是一人一半，反訴原告本來就要負
28 擔，是其請求無理由。
29 2、本案買賣過戶並未完成，地政士根本就沒有做任何實質的工
30 作，不得請求買賣雙方支付地政士費用，且地政士費用本來

就是一人一半，反訴原告本來就要負擔，請求無理由。反訴被告於上開終止履保協議書簽名時，地政士牛太華並不在場，故牛太華既然沒有親眼見聞反訴原告簽名，自不得向反訴原告要求給付地政士見證費用。

3、又反訴被告並未委託牛太華申請電子資料謄本，且所謂的聲請日112年12月22日也就是系爭買賣契約的簽約日，當天反訴被告根本不在現場，不可能委託牛太華申請謄本，反訴被告也從未給付地政規費，故反訴原告提出的地政收據無證據能力亦無證明力，反訴被告不得將此影本列為反訴請求項目等語，資為抗辯。

(四)、並聲明：

- 1、反訴原告之訴駁回。
- 2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

同本訴部分「三、兩造不爭執事項」欄所示。

四、本件反訴爭點：

(一)、反訴原告依據系爭不動產買賣契約書第12條第3項後段規定請求反訴被告給付懲罰性違約金112萬元，有無理由？反訴被告請求本院酌減違約金，有無理由？

(二)、反訴原告請求反訴被告給付其負擔地政士費用805元及平均負擔履約保證手續費6,720元之金額3,360元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)、反訴原告依據系爭不動產買賣契約書第12條第3項後段規定請求反訴被告給付懲罰性違約金112萬元，為有理由：

1、按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。而違約金依其性質可分為賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。

01 2、經查，系爭買賣契約第12條第3項後段約定：「如乙方(註：
02 即反訴被告)毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約
03 情事時，甲方(註：即反訴原告)除得解除本契約外，乙方應
04 於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲
05 方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲
06 方，以為違約損害賠償」；同條第4項約定：「本條所規定
07 之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」（詳本院卷1
08 第62頁），可見反訴被告若有毀約不賣或其他違約情事時，
09 反訴原告依上開約定，除得請求反訴被告支付以原所收款項
10 計算之違約金外，並得向反訴被告請求其他損害賠償，已將
11 違約金與其他損害賠償併列。復審諸該條約定意在強制賣方
12 即反訴被告應善盡出賣人之履約義務，該違約金當具有懲罰
13 之性質，堪認系爭買賣契約上開違約金之約定解釋上應為懲
14 罰性違約金。

15 3、次查，系爭買賣契約經江淑賢代理反訴被告於112年12月22
16 日與反訴原告簽訂而有效成立乙節，業據詳述如前，反訴原
17 告並依約定將買賣價金112萬元匯入履約保證帳戶內，有終
18 止履約協議書存卷可查（詳本院卷2第440頁）。嗣反訴被告
19 不為給付而有違約情事，兩造乃於113年1月6日至牛太華地
20 政事務所協商，並簽訂系爭協議書，由反訴被告於一週期限
21 至113年1月14日止確認是否繼續履行契約，詎料反訴被告於
22 上開期間屆滿後仍未表示意見，反訴原告遂委託牛太華地政
23 士於113年1月15日寄發新竹武昌街郵局存證號碼第26號存證
24 信函，催告反訴被告應於函到113年1月16日後七日內即113
25 年1月23日前為履行，如期間屆滿反訴被告仍未履行，應負
26 擔違約賠償之責等情，亦有系爭協議書、新竹武昌街郵局存
27 證號碼第26號存證信函等件存卷可查（詳本院卷1第73頁至
28 第75頁），則兩造訂立系爭協議書既約定如反訴被告反悔不
29 賣，應依系爭買賣契約第12條負擔違約責任，則反訴原告見
30 反訴被告不願履行系爭買賣契約，乃授權牛太華寄發新竹武
31 昌街郵局第26號存證信函，催告反訴被告如未於函到後7日

表明願履行系爭買賣契約，並交付相關過戶文件及印鑑章，即認反訴被告毀約，應負擔違約賠償之責，即表明反訴原告對反訴被告要於113年1月23日解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第12條第3項後段約定請求反訴被告應給付以原所收款項計算之違約金即112萬元，應認反訴原告上開主張其得依據系爭不動產買賣契約書第12條第3項後段規定請求反訴被告給付懲罰性違約金112萬元，自屬有據。

(二)、反訴被告請求本院酌減違約金，並無理由：

1、按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任，故約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任。

2、經查，反訴原告依據系爭不動產買賣契約書第12條第3項後段規定請求反訴被告給付懲罰性違約金112萬元，該違約金之性質為懲罰性違約金等情，前已敘明。而懲罰性違約金意在強制反訴被告履約，並非損害賠償總額預定性質，是反訴被告辯稱反訴原告僅受有利息損失，所受損害甚微而應酌減違約金數額云云，即非可採。又衡酌反訴被告前既已授權其媳婦江淑賢委託出售系爭房地，嗣據江淑賢代理反訴被告與反訴原告簽訂系爭買賣契約，雙方本應同受系爭買賣契約所拘束，詎料反訴被告嗣後竟反悔不欲履約，致延誤反訴原告原定搬家計畫，且需耗費額外租房費用及心力，此情乃據反訴原告陳明在卷（詳本院卷1第223頁），並經證人牛太華到庭證述在案（詳本院卷3第70頁至第71頁），核其違約情節自屬重大，暨考量現今社會經濟狀況、新竹地區房價於112年至113年間漲勢不斷、兩造爭議始末等一切情狀，應認判命反訴被告給付按反訴原告已付價金計算即112萬元之懲罰

性違約金尚屬允當，並無過高而顯失公平之情形，反訴被告抗辯違約金數額過高，應予酌減，非屬有理。

(三)、反訴原告請求反訴被告給付其負擔地政士費用805元及平均負擔履約保證手續費6,720元之金額3,360元，為有理由：

1、按兩造所簽訂之價金履約保證申請書第2條第1項第2款及第5款約定如下（詳本院卷1第65頁）：

第二條 履保專戶款項之用途

一、為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，合泰建經僅以書面進行形式審查，對於書面之真偽不負認定之責，且甲乙雙方同意下列各款項係不可撤銷：

(一)甲方依第一條第五項匯入應給付申辦店之服務報酬（支付時機：依甲方與申辦店之書面約定）及地政士費用。

(二)乙方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用（含乙方欠繳之房屋稅、地價稅、工程受益費及水、電、瓦斯、管理費、匯款手續費、地政士費用等）。

(三)清償乙方原貸款所需之款項（含貸款利息、遲延利息、違約金等）。

清償時機：產權過戶到甲方名義下，如甲方有向銀行貸款者，於辦妥貸款撥款手續時。

(四)乙方應給付之仲介服務報酬（支付時機：依乙方與申辦店之書面約定）。

(五)甲乙雙方應負擔之價金履約保證手續費。（本件價金履約保證手續費合泰建經依買賣總價萬分之六計收，如保證手續費總金額未逾新台幣六佰元者，均統一按新台幣六佰元之基本手續費用計收，本項費用由甲乙雙方平均分擔或依書面約定分擔方式。）

(六)其他經合泰建經審核為買賣過程中應支付之款項。

二、如履保專戶中之款項不足以提供以上第(二)款至第(六)款用途時，乙方應於接獲申辦店指定之特約地政士通知起三日內立即補足其差額之部分。

三、於完納稅款之同時，為確保交易之安全，合泰建經得指示甲乙雙方備齊撤案所需之文件，如增值稅或契稅繳納後無法轉移所有權，甲乙雙方均同意合泰建經得逕行辦理撤案及退款手續。

而江淑賢前經反訴被告授權委託出售系爭房地，其代理反訴被告簽訂價金履約保證申請書，並無逾越原告所授權之範圍，依民法第103條第1項規定，反訴被告自應受上開條款拘束，亦即反訴被告需依上開申請書第2條第1項第2款約定負擔地政士規費，並由兩造依上開申請書同條項第5款約定平均負擔價金履約保證手續費，是反訴被告否認其有負擔上開費用之義務云云，自非可採。

2、經查，兩造於113年7月10日簽立終止履保協議書，合泰建築經理股份有限公司於113年7月10日將被告因本件買賣契約匯入履約保證帳戶之價金履約保證金111萬2,475元撥款返還反訴原告等情，為兩造所不爭執。而上開由合泰建築經理股份有限公司撥款返還反訴原告之數額，係該公司將反訴原告已支付至專戶之款項112萬元，於扣除價金履約保證手續費6,720元、地政士規費805元後而為之分配，此情有終止履保協議書在卷可查（詳本院卷2第440頁），並經反訴原告提出新竹市地政事務所地政規費徵收聯單影本為憑（詳本院卷3第1

01 79頁）。如前所述，反訴被告本應依兩造所簽訂之價金履約
02 保證申請書第2條第1項第2款及第5款約定，負擔一半之履約
03 保證手續費及全額之地政士規費，是反訴原告訴請反訴被告
04 返還上開代墊費用合計4,165元【計算式：平均負擔履約保
05 證手續費6,720元之金額3,360元+地政士費用805元=4,165
06 元】，自屬有據。

07 (四)、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定較高者，仍從其約定利率；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229第1項、第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。經查，系爭買賣契約第12條第3項後段乃約定反訴被告應於反訴原告解約日起10日內另交付原所收款項計算之違約金，即反訴被告依上開約定所負之違約金債務，核屬給付有確定期限之金錢債務，反訴被告應於期限屆滿時即反訴原告113年1月23日解約後10日為給付，倘未給付，反訴被告即應自該日之翌日即113年2月3日起負遲延責任，至反訴被告所應返還反訴原告代墊費用4,165元部分，則屬給付無確定期限之金錢債務，又該債務係於反訴原告具狀變更其訴之聲明時始提出作為本件反訴之請求（詳本院卷2第438頁至第439頁），依上開規定，反訴被告應自反訴原告送達該訴狀時起，始負遲延責任，則反訴被告既係於113年8月5日收受上開訴狀，業據本院查明在案，反訴被告應自該日之翌日即113年8月6日起負遲延責任。復查上開金錢債務均未約定利息，則反訴原告依前揭規定，請求反訴被告給付應給付懲罰性違約金112萬元部分自113年2月3日起；應返還代墊費用4,165元部分自113年8月6日起，均至清償日止，按年息百分之

01 5計算之利息，自屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

02 六、綜上所述，反訴原告依系爭買賣契約第12條第3項後段約
03 定，請求反訴被告給付112萬4,165元，及其中112萬元部分
04 自113年2月3日起；其餘4,165元部分自113年8月6日起，均
05 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
06 准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

07 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核與民
08 事訴訟法第390條第2項、第392條第2項規定相符，爰分別酌
09 定相當之擔保金額准許之；至反訴原告敗訴部分，其訴既經
10 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

11 叁、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
13 敘明。

14 據上論結，本件本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有
15 理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第78條、第83條第1
16 項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

17 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　1　　日
18 　　　　　　民事第一庭　　法　　官　王佳惠

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　1　　日
23 　　　　　　書記官　黃伊婕