

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第146號

原告 林升遠

訴訟代理人 林殷世律師

被告 巨豐煙火製造股份有限公司

法定代理人 黃廣海

訴訟代理人 辜倩筠律師

被告 強鉅土地開發有限公司

法定代理人 陳昭安

被告 詹澄立

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年2月12日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告強鉅土地開發有限公司（下稱強鉅公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告於民國112年間委託大慶不動產有限公司（下稱大慶公司）仲介購買苗栗縣通霄鎮北勢窩段1225-1、1226、1226-

01 2、1227-1、1227-5、1229-2至1229-22地號共26筆地號土地  
02 (下稱系爭土地)，賣方即被告巨豐煙火製造股份有限公司  
03 (下稱巨豐公司)則委託被告強鉅公司仲介出售，經雙方仲  
04 介媒合，原告出價願以總價新臺幣(下同)260,000,000元  
05 買受，並簽立斡旋金契約書及交付斡旋金300萬元之即期支  
06 票，並經賣方仲介人員即被告詹滢立通知被告巨豐公司，且  
07 於112年8月31日在斡旋金契約書上用印同意出售系爭土地  
08 (如原證6斡旋金契約書所示)，本件不動產買賣已達成合  
09 意。詎被告巨豐公司遲未出面簽立土地買賣合約，經原告以  
10 存證信函催告後，被告巨豐公司仍拒絕出面簽立買賣合約，  
11 依斡旋金契約書第3條：「本契約經賣方簽章同意買方承購  
12 條件時，買賣契約即為成立，受託人得全權代理買方將斡旋  
13 金充為定金，本契約視為定金收據(雙方同意款項暫由受託  
14 人保管)，雙方即應負履行簽立本約之一切義務，絕無異  
15 議。若有一方違反契約書內容……。可歸責於賣方之事由致  
16 無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還定金。」及專任委託  
17 銷售契約書第8條第1項：「買方支付定金後…；如委託人不  
18 賣，應加倍返還買方所支付之定金。」之約定，被告巨豐公  
19 司顯已違約。原告爰依斡旋金契約書第3條及被告巨豐公司  
20 與被告強鉅公司簽訂之專任委託銷售契約書第8條第1項約  
21 定，以先位之訴請求被告巨豐公司給付違約金300萬元。

22 (二)如認原告先位之訴無理由，惟被告巨豐公司前曾聲稱其與被  
23 告強鉅公司之間專任委託僅到112年5月1日，被告強鉅公司  
24 為無權代理，用印也不是該公司所為等語，則本件賣方仲介  
25 人員詹滢立明知被告強鉅公司與被告巨豐公司所簽訂之專任  
26 委託銷售契約書期限僅到112年5月1日，於112年5月1日後失  
27 效，自不應進行系爭土地之銷售行為，其仍向原告謊稱系爭  
28 土地已經談好專任委託銷售，並偽造被告巨豐公司及其法定  
29 代理人黃廣海之印章且蓋用於斡旋金契約書上(如原證6斡  
30 旋金契約書所示)等語，則被告詹滢立顯然違反不動產經紀  
31 業管理條例第21條第1項及涉犯刑法登載不實文書罪嫌，原

01 告爰依民法第184條第1項後段、第188條第1項規定及不動產  
02 經紀業管理條例第26條第2項規定，以備位之訴請求被告詹  
03 滢立及其僱用人即被告強鉅公司應連帶給付原告相當於本件  
04 違約金之損害賠償金額300萬元。

05 (三)並聲明：

06 1.先位訴之聲明：被告巨豐公司應給付原告300萬元，及自本  
07 起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利  
08 息。

09 2.備位訴之聲明：被告詹滢立與被告強鉅公司應連帶給付原告  
10 300萬元，及自本起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，  
11 按年息5%計算之利息。

12 二、被告答辯：

13 (一)被告巨豐公司辯稱：被告巨豐公司於111年8月7日委託被告  
14 強鉅公司銷售苗栗縣○○鎮○○○段0000○000000○000000  
15 0地號共22筆土地，委託銷售期間為111年8月7日至112年5月  
16 31日，且未有委託銷售期間延長之情形。詎料，被告巨豐公  
17 司於112年10月間接獲第三人大慶公司來函，表示大慶公司  
18 受原告委託仲介購買前開22筆土地及同地段1225-1、1226-  
19 2、1227-1、1227-5 地號土地（共26筆土地，下稱系爭土  
20 地），並稱被告巨豐公司並於112年8月31日簽署同意出售系  
21 爭土地云云。惟被告巨豐公司就前開22筆土地委託被告強鉅  
22 公司銷售期間已過，且被告巨豐公司委託被告強鉅公司出售  
23 之土地並不包括苗栗縣○○鎮○○○段000000○000000○00  
24 0000○000000地號土地，被告強鉅公司並無權代被告巨豐公  
25 司出售前開22筆土地，亦無權代被告巨豐公司收受斡旋金作  
26 為定金，至於其餘4筆土地更與被告巨豐公司無關。被告巨  
27 豐公司已於112年10月18日函覆表示被告巨豐公司未曾於112  
28 年8月31日同意出售前開22筆土地，被告強鉅公司如有無權  
29 代理出售系爭22筆土地之行為，被告巨豐公司不予承認等  
30 語。又原證2專任委託銷售契約書，並非被告巨豐公司所簽  
31 署，被告巨豐公司不曾授權被告強鉅公司代刻被告巨豐公司

01 及其法定代理人黃廣海之印章，原證2之字跡及用印均非被  
02 告巨豐公司之法定代理人黃廣海所為，被告巨豐公司否認原  
03 證2之形式真正。據上，原告依翰旋金契約書第3條及專任委  
04 託銷售契約書第8條第1項規定，主張被告巨豐公司拒絕簽立  
05 土地買賣合約，故請求被告巨豐公司給付300萬元違約金云  
06 云，顯無理由。並聲明：原告之訴駁回。

07 (二)被告詹滢立辯稱：專任委託契約到期後，被告巨豐公司法定  
08 代理人黃廣海並未同意將系爭土地繼續委託被告詹滢立及被  
09 告強鉅公司銷售，原證2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金  
10 契約書上所蓋用之巨豐公司及其法定代理人之印章係其自行  
11 刻製後用印於前開契約書上，其確有無權代理被告巨豐公司  
12 簽署原證2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金契約書之情形  
13 等語。並聲明：原告之訴駁回。

14 (三)被告強鉅公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲  
15 明或答辯。

### 16 三、本院之判斷：

17 (一)本件原告就其主張先位訴訟之事實，固據提出翰旋金契約  
18 書、專任委託銷售契約書、被告詹滢立與原告委託之買方仲  
19 介人員吳浚成LINE對話紀錄截圖、不動產買賣流通配件單、  
20 支票等件為證（見臺灣苗栗地方法院113年度訴字第528號卷  
21 第21至22頁、第35至39頁、本院卷第29至31頁、第243至245  
22 頁），惟為被告巨豐公司所否認，並辯稱其僅就苗栗縣○○  
23 鎮○○○段0000○000000○0000000地號等22筆土地與被告  
24 強鉅公司簽訂專任委託銷售契約，且委託銷售期間為111年8  
25 月7日至112年5月31日等情，業據其提出該公司與被告強鉅  
26 公司於111年8月7日簽訂之專任委託銷售契約書為證（見本  
27 院卷第39頁），被告詹滢立亦自承被告巨豐公司或其法定代  
28 理人黃廣海於前開專任委託銷售契約到期後並未同意繼續委  
29 託其銷售系爭土地，其係無權代理，原證2專任委託銷售契  
30 約書及原證6翰旋金契約書上巨豐公司的用印均為其自行刻  
31 製的同一顆印章等語（見本院卷第270至271頁），足見被告

01 巨豐公司確實未曾授權被告強鉅公司或被告詹滢立簽署原證  
02 2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金契約書，則原告主張其  
03 與被告巨豐公司業已就系爭土地之買賣達成合意，即無可  
04 採。至於原告主張原證2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金  
05 契約書上之印文為同一顆印章，被告巨豐公司應負表見代理  
06 之授權人責任云云。惟按由自己之行為表示以代理權授與他  
07 人，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事  
08 實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之  
09 （最高法院70年度台上字第657號判例意旨參照）。查，原  
10 證2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金契約書上所載巨豐公  
11 司及其法定代理人之印文，均係被告詹滢立在未經被告巨豐  
12 公司同意之情況下擅自刻製印章並蓋用其上，業如前述，亦  
13 即本件並無任何被告巨豐公司授與代理權予被告強鉅公司或  
14 被告詹滢立之外觀行為，而係被告詹滢立擅自冒用被告巨豐  
15 公司名義簽署原證2專任委託銷售契約書及原證6翰旋金契約  
16 書，是原告執前詞主張被告巨豐公司應負表見代理之授權人  
17 責任，亦無足採。從而，原告依翰旋金契約書及專任委託銷  
18 售契約書之法律關係、民法第169條有關表見代理之規定請  
19 求被告巨豐公司給付違約金300萬元及法定遲延利息等，均  
20 屬無據，不應准許。

21 (二)至原告備位訴訟主張被告詹滢立明知被告巨豐公司與被告強  
22 鉅公司所簽訂之專任委託銷售契約所定委託銷售期間業已屆  
23 期，仍繼續進行系爭土地之銷售，違反不動產經紀業管理條  
24 例第21條第1項規定，而請求被告詹滢立與其僱用人即被告  
25 強鉅公司應連帶賠償原告「相當於違約金之損害賠償金額」  
26 等語。按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦  
27 同，民法第184條第1項後段定有明文。又損害賠償，除法律  
28 另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所  
29 失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特  
30 別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條規  
31 定甚明。是原告就其所受之損害，自應舉證加以證明。查，

01 原告主張被告詹滢立有前述違反不動產經紀業管理條例第21  
02 條第1項規定之情形，固堪認定；惟被告巨豐公司於112年5  
03 月31日以後既未繼續委託被告強鉅公司銷售系爭土地，亦未  
04 曾簽署斡旋金契約書同意出售系爭土地，原告與被告巨豐公  
05 司間並未就系爭土地成立買賣契約，原告自無依斡旋金契約  
06 書及專任銷售委託契約書之約定請求被告巨豐公司給付違約  
07 金之契約上權利，而無受損害可言；又縱令原告係因被告詹  
08 滢立提出原證2專任銷售委託契約書及原證6斡旋金契約書而  
09 誤認被告巨豐公司同意將系爭土地以原告提出之承購價格出  
10 售予原告，原告並因此開立300萬元之斡旋金支票交付其受  
11 託人大慶公司作為買賣系爭土地之定金，然大慶公司既已將  
12 該紙300萬元斡旋金支票退還予原告而未兌現等情，有原告  
13 陳報狀在卷可稽（見本院卷第97至98頁），堪認原告並未因  
14 被告詹滢立之上開行為受有實際損害，原告至多僅能請求30  
15 0萬元之利息損失或信賴買賣契約有效成立而支出之締約費  
16 用等實際損害，然原告就此並未提出其他證據以為佐證，則  
17 原告主張被告詹滢立與被告強鉅公司應依民法第184條第1項  
18 後段、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第26條第2項  
19 規定就原告所受相當於違約金之損害負連帶賠償責任，而請  
20 求被告詹滢立、強鉅公司連帶賠償原告300萬元及法定遲延  
21 利息等語，自屬無據，不應准許。

22 四、綜上所述，原告先、備位之訴分別依斡旋金契約書及專任委  
23 託銷售契約書之法律關係及民法第169條規定，暨依民法第1  
24 84條第1項後段、第188條第1項及不動產經紀業管理條例第2  
25 6條第2項規定，分別請求如上開先、備位訴之聲明內容，均  
26 屬無據，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
28 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
29 附此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日

民事第一庭 法官 潘韋廷

01  
02  
03  
04  
05  
06

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 115 年 3 月 19 日

書記官 陳佩瑩