

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第2236號

原告 王柏涵

訴訟代理人 洪啓閔

被告 陳佑明

被告 巨大不動產有限公司

法定代理人 羅丞軒

上列當事人間請求給付賠償金事件，於民國114年2月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告陳佑明應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十二年十二月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳佑明負擔。

本判決第一項得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告於民國（下同）112年11月26日，經由被告巨大不動產有限公司（下稱巨大公司）與其仲介即被告陳佑明向訴外人潘怡矜購買新北市○○區○○路○段000號10樓房地及機械停車位（下稱系爭房地、機械車位），後來原告發現所購買之系爭機械車位無法容納原告之休旅車，與被告等人之說明大不相同，經原告與被告等協商後，被告陳佑明自承有過失，導致原告不得不被迫更換車輛，被告等遂於112年12月24日承諾將於112年12月27日支付100,000元賠償金予原告，雙方並無異議（下稱系爭協議），被告陳佑明於112年12月26日又改口延期至周五即為112年12月29日前支付100,000元，然而至今尚未履行。被告巨大公司由被告陳佑明代理，已自承錯誤在先，並且由被告陳佑明之說法，100,00

01 0元賠償金由公司會計處理，顯然被告巨大公司亦有所承
02 諾，依表見代理之規定，被告巨大公司亦應連帶賠償。爰依
03 系爭協議、表見代理規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告
04 應連帶給付原告100,000元，及自112年12月29日起至清償日
05 止，按年息百分之5計算之利息。

06 二、被告答辯：

07 (一)被告陳佑明：我是按照合約及雙方合意下簽訂契約，買方明
08 確清楚車位為坡道的機械式車位，我跟公司在業務上並無任
09 何疏失。我們有照片可證明買方的車位可以停的下，並無停
10 不下去的狀況。交屋前公司店長及另一位承辦業務李小姐與
11 原告有兩次以上的溝通，若是因為車位的問題不想承受的
12 話，我們有承諾願意將物件以等價承受回去，但是原告並沒
13 有表達立場及意見，也未提出任何異議，故順利點交完成，
14 事後再追訴這部分實屬不合理。原告提出100,000元賠償
15 金，但換車是他個人行為，要業務支付換車差價，並不合
16 理。

17 (二)被告巨大公司：買方於簽約後跟公司反應車位太小，造成夫
18 妻要離婚，我有跟買方說與屋主溝通無條件解約，如果屋主
19 不同意，公司無條件買回。買方說如果解約造成損失，要跟
20 屋主求償。我跟買方說那公司買回，但是買方不同意。公司
21 並未同意被告陳佑明答應賠償原告100,000元之事。

22 (三)均聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷

24 (一)原告主張其係經由被告巨大公司及被告陳佑明之仲介於112
25 年11月26日向潘怡廷購買系爭房地、機械車位之事實，業據
26 提出仲介服務費收據、名片及買賣契約等件影本為證，且為
27 被告不爭執，洵堪採信。

28 (二)原告主張嗣後發現原告所購買系爭機械車位無法停放休旅
29 車，與被告等說明不符，經與被告等協商，於112年12月24
30 日達成於同年月27日賠償原告100,000元之系爭協議，被告
31 等自應連帶給付100,000元予原告等語，則為被告所爭執，

01 並以前詞置辯，查：

02 1.按當事人意思表示相合致者，契約即屬成立，雙方均應受其
03 拘束，此觀民法第153條第1項規定之意旨自明。關於被告陳
04 佑明於銷售系爭房地之過程中，有對原告提及系爭機械車位
05 可以停放休旅車乙節，為被告陳佑明所自承（見114年2月5
06 日言詞辯論筆錄），而系爭機械車位之車輛規格限制為車高
07 1.5m，已低於休旅車之高度，亦有原告所提告示牌照片可
08 佐，則依原告所提112年12月21日及24日錄音光碟及譯文之
09 對話內容，被告陳佑明曾向原告表示「當然這件事情我也有
10 疏忽」、「我先跟你們說抱歉，就是可能當時太急，所以我
11 也沒有去，沒有去問這件事情，這件事情的話算是我的，這
12 是我的疏失」、「基本上我就是有在跟公司溝通，那結論就
13 是公司這邊是不同意啦。但是反正那沒關係，反正我就照我的
14 承諾，就是我會補補齊，通常就是十萬的部分。我是會自己
15 掏腰包的部分，我自己來處理。」、「我再跟祕書這邊，
16 先請會計這邊請款，然後另外就是我，就是反正到時候最後
17 就是你就是十萬。」，並參以原告所提112年12月24日LINE
18 對話截圖上被告陳佑明所表示「【結論】經本週雙方電話討
19 論，機械車位一事賠償金額10萬元整，並協議最晚12/27

20 （三）匯入上述帳號。」，可知被告陳佑明確實就系爭機械
21 車位之限制車身高度低於休旅車乙事自承疏失，並於與原告
22 協商過程中於112年12月24日承諾於同年月27日賠償原告10
23 0,000元，而與原告成立系爭協議，被告陳佑明自應受到拘
24 束。是原告依系爭協議請求被告陳佑明給付100,000元，洵
25 屬有據。

26 2.按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
27 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
28 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
29 法第169條雖定有明文，而民法第169條關於由自己之行為表
30 示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任之規
31 定，原以本人有使第三人信為以代理權授與他人之行為，為

01 保護代理交易之安全起見，有使本人負相當責任之必要而
02 設，故本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為，應負
03 授權人之責任者，須以他人所為之代理行為，係在其曾經表
04 示授與他人代理權之範圍內為其前提要件。原告主張被告巨
05 大公司應依系爭協議負給付義務，無非以被告巨大公司應負
06 表見代理之授權人責任為據，然依前開被告陳佑明與原告間
07 之對話內容，被告陳佑明並未表明其係以被告巨大公司代理
08 人身分與原告進行協商賠償事宜，且被告陳佑明亦已明白告
09 知原告被告巨大公司不同意賠償，而係由其自行賠償100,00
10 0元予原告，足見被告陳佑明僅係以其個人名義與原告達成
11 系爭協議，並無代理被告巨大公司以公司名義而為意思表示
12 之情事，自無民法第169條表見代理規定之適用，故原告主
13 張被告巨大公司應依系爭協議負給付義務，要無可採。

14 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
15 任，民法第299條第1項定有明文。原告主張被告陳佑明就系
16 爭協議所約定之112年12月27日給付期限，於112年12月26日
17 又改口延期至112年12月29日前支付等語，業據提出LINE對
18 話截圖為證，且為被告陳佑明未爭執，應認兩造已變更給付
19 期限為112年12月29日，則被告陳佑明迄未給付，揆諸前開
20 規定，應自期限屆滿之112年12月30日起負遲延責任。從
21 而，原告依系爭協議，請求被告陳佑明給付100,000元及自1
22 12年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲
23 延利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，為無
24 理由，應予駁回。

25 (四)本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告陳佑明敗訴之判
26 決，應依職權宣告假執行。

27 (五)本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證
28 據，經本院審酌後，認與判決結果已無影響，爰不再一一論
29 述，併予敘明。

30 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法官 葉靜芳

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本庭（新北市三重區重新路3段145號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以裁定駁回上訴。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 114 年 2 月 27 日

書記官 楊荏諭