

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第289號

原告 非凡不動產有限公司

法定代理人 榮翠華

訴訟代理人 朱政勳律師

被告 陳建興

陳碧珠

黃世輝

陳世南

上一人

訴訟代理人 井亞芬

陳世華

上一人

訴訟代理人 陳靜慧

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳建興應給付原告新臺幣捌萬元，及自民國一百一十三年二月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告黃世輝應給付原告新臺幣拾萬元，及其中新臺幣玖萬陸仟元自民國一百一十三年二月六日起至清償日止，其中新臺幣肆仟元自民國一百一十三年六月二十八起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告陳碧珠應給付原告新臺幣拾萬元，及其中新臺幣玖萬陸仟元自民國一百一十三年二月六日起至清償日止，其中新臺幣肆仟元自民國一百一十三年七月十五起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用新臺幣伍仟壹佰捌拾元，由被告陳建興負擔新臺幣捌佰
02 陸拾參元，被告黃世輝負擔新臺幣壹仟零柒拾玖元，被告陳碧珠
03 負擔新臺幣壹仟零柒拾玖元，並均加計自本判決確定之翌日起至
04 清償日止給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

05 本判決得原告勝訴部分假執行。但被告陳建興如以新臺幣捌萬元
06 為原告預供擔保；被告黃世輝、陳碧珠如各以新臺幣拾萬元為原
07 告預供擔保，得各免為假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由要領

10 一、陳建興、陳碧珠（本判決提及單一被告，均省略被告之稱
11 謂）經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
12 法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯
13 論而為判決。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
15 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
16 款定有明文，上開規定依同法第436條第2項，於簡易程序適
17 用之。本件原告起訴時第1項聲明：「被告應給付原告新臺
18 幣（下同）48萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
19 按年息5%計算之利息」，嗣變更為「陳建興應給付原告8萬
20 元；陳世南、黃世輝、陳世華、陳碧珠應各給付原告10萬
21 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息%計算之
22 利息」（見本院卷第174頁），其變更係針對同一契約糾紛
23 所為請求，相關資料均可繼續援用，其變更後之訴與原聲明
24 之基礎事實同一，依前揭規定，原告所為變更及追加部分，
25 應予准許。

26 三、原告起訴主張：原告為經營不動產仲介經紀業之公司，被告
27 為胞兄弟姊妹，於民國112年6月26日由陳碧珠、黃世輝、陳
28 世南、陳世華共同委託陳建興，就名下門牌號碼臺北市○○
29 區○○街00巷0弄0號房屋（含其坐落基地即臺北市○○區○
30 ○街○段000號地號土地，下稱系爭不動產）與原告簽訂不
31 動產專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約書），約

01 定於112年6月26日至113年6月25日之期間內專任委由原告進行
02 行系爭不動產之銷售，原告努力從事廣告、帶看、尋覓買方
03 後，終尋得訴外人游秀芝為買方，經原告居間，雙方於112
04 年8月17日簽署不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約
05 書），約定系爭不動產總價金為800萬元，兩造並於同日簽
06 署給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），約定賣方（即被
07 告）應給付服務費32萬元予原告，並約定倘若嗣後賣方違約
08 或反悔不賣致買賣契約不成立或解除時，賣方同意依成交價
09 6%賠償原告。詎被告於給付簽約款後，拒絕繼續支付完稅
10 款、提供過戶所需之證件資料，恣意違約不履行，原告自得
11 依系爭承諾書之約定，請求被告賠償成交價額之6%即48萬
12 元，到庭被告雖辯稱未授權陳建興，然從錄音譯文可知到庭
13 被告確實有共同委託陳建興，並概括授權成交金額，爰依法
14 提起本訴等語，並聲明：(一)陳建興應給付原告8萬元；陳世
15 南、黃世輝、陳世華、陳碧珠應各給付原告10萬元，及自起
16 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息%計算之利息、(二)願
17 意供擔保請准宣告假執行。

18 四、陳世南答辯意旨略以：我並未授權出售系爭不動產，是陳建
19 興通知要去全國不動產（按：原告為全國不動產之加盟店）
20 開會、系爭不動產遭以800萬元賣掉，我始知悉此事，並趕
21 快通知陳世華，合約書是陳建興偽造簽名，完全沒有跟共有
22 人商量，合約應不生效，永慶房屋鑑定系爭不動產價值最少
23 1,000萬元已上，後來去全國不動產討論，我帶永慶房屋的人
24 前往，永慶房屋的人說給他1星期賣，果然2天便找到買家
25 願意以1,000萬元購買系爭不動產，但陳建興卻拒絕，堅持
26 要讓原告賣800萬元，有違常理，懷疑陳建興與原告有私下
27 協議等語，聲明：原告之訴駁回。

28 五、陳世華答辯意旨略以：我們完全不知道要賣系爭不動產的
29 事，是一直到成交了，才經陳世南通知而知悉，我們並未授
30 權陳建興出售系爭不動產，因成交價低於市場行情，陳建興
31 請我們出面跟原告協調，看可不可以跟仲介說把價錢拉高，

01 我們分別於112年9月24日及10月24日協調2次，協調時，我
02 們都跟原告的人講我們未授權陳建興出售系爭不動產，112
03 年9月24日那天原告的員工叫我們簽授權書，我們也拒絕，
04 該次因為對方有種要威脅我們的感覺，所以我們到一半有趕
05 快錄音，錄音中可見我們確實一再強調沒有授權出售系爭不
06 動產，已經提告陳建興偽造文書，原告的房仲也知道沒有授
07 權，難道沒有責任嗎？陳世華4年前生病，生病之前曾經跟
08 陳建興非正式聊過賣房子這件事，但這樣應該不算有授權陳
09 建興等語，聲明：原告之訴駁回。

10 六、黃世輝答辯意旨略以：當初陳建興稱朋友在全國不動產做房
11 仲，我保管家中所有人的土地房屋權狀，我有將權狀交給陳
12 建興，後來房屋仲介稱系爭不動產附近時價登錄只有810萬
13 元，但沒有拿時價登錄憑據給我看，我有簽給授權書給陳建
14 興，但是原告在本案中拿出的授權書不是我簽的，我簽的那
15 張原告沒有提出，我有說賣950萬元才可能，但陳建興竟冒
16 充全部人簽名私自跟買方簽合約，沒有跟全部人商量，我們
17 完全不知陳建興與買方簽約800萬元的事，契約應為無效，
18 我問其他代書，他們說如果是委託就應該要錄音，合約書上
19 有說如果沒有委託，陳建興要負擔法律責任，陳碧珠有跟我
20 說她欠陳建興錢，所以全權委託陳建興處理房子等語，聲
21 明：原告之訴駁回。

22 七、陳建興、陳碧珠未到庭陳述，亦未提出書狀。

23 八、本院得心證之理由：

24 (一)被告為系爭不動產之所有權人，陳建興應有部分為6分之1、
25 陳世南、黃世輝、陳世華、陳碧珠應有部分均為24分之5，
26 有建物第一類謄本在卷可查（見本院限閱卷）。又陳建興出
27 面於112年6月26日填寫系爭委託銷售契約書，委託原告出售
28 系爭不動產，嗣原告覓得買家游秀芝願意以800萬元購買系
29 爭不動產後，即由陳建興代理全體共有人與買方簽署系爭買
30 賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書，約定全體共有
31 人出售系爭不動產予游秀芝，有系爭委託銷售契約書、系爭

01 買賣契約書、不動產買賣價金履約保證申請書在卷可考（見
02 本院卷第21-36頁），系爭不動產既為被告共有，系爭買賣
03 契約書之內容，即係約定各共有人將其應有部分出售予賣
04 方；又陳建興於同日復代理全體共有人簽書系爭承諾書，約
05 定原告仲介報酬為32萬元、並載若違約或反悔不賣應賠償成
06 交價6%予原告，有系爭承諾書在卷可查（見本院卷第37
07 頁），再系爭不動產迄今仍登記於被告名下，有建物第一類
08 謄本在卷可查（見本院限閱卷），可徵系爭買賣契約書之賣
09 方確未履約將系爭不動產出售予買方，上情應堪認定。

10 (二)又依原告提出其他共有人授權陳建興之授權書（見本院卷第
11 109-115頁），固載陳世南、黃世輝、陳世華、陳碧珠授權
12 陳建興就系爭不動產買賣之一切事宜，然以肉眼觀察上載陳
13 世南、黃世輝、陳世華、陳碧珠之簽名，均與陳建興簽名之
14 字跡完全相同，則陳世南、黃世輝、陳世華均辯稱該等授權
15 書並非其等所簽等詞，並非無據，自難憑上述授權書為不利
16 被告之認定，則本件重點應在於系爭不動產共有人實際上有
17 無授權陳建興簽訂買賣及仲介報酬契約，若共有人根本未授
18 權陳建興，於經未授權之共有人承認前，難謂該共有人與買
19 方及原告有何買賣契約或仲介報酬契約存在。按當事人主張
20 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
21 277條前段定有明文，現原告主張陳世南、黃世輝、陳世
22 華、陳碧珠均授權陳建興出售系爭不動產，然為陳世南、黃
23 世輝、陳世華所否認，此部分自應由原告負舉證之責。又所
24 謂授權出售系爭不動產，除授權與原告、賣方洽談外，並應
25 包含買賣價金之授權，倘僅有授權洽談，然對後續成交價格
26 並未授權或承認，仍應認未授權之共有人與他人不構成上述
27 契約關係。

28 (三)陳建興、陳碧珠、黃世輝部分：

29 1. 查不論係系爭委託銷售契約書、系爭買賣契約書抑或系爭承
30 諾書，均係記載陳建興代理陳世南、黃世輝、陳世華、陳碧
31 珠簽訂，另兩造曾於112年9月24日與在原告公司會議室內協

01 商，與會人員有原告員工葉俊男、陳建學、姚樂民等人，系
02 爭不動產共有人則有陳建興、陳靜慧、陳智豪（陳靜慧、陳
03 智豪為陳世華子女，當天代表陳世華出席）、黃世輝、陳世
04 南出席，並會同一名永慶房屋人員，該日對話經陳靜慧就部
05 分對話錄音，並製作譯文陳報本院，其中陳建興在譯文中多
06 次提到「當初你們說要賣房子的事，我就去（被打斷）」、
07 「不然怎麼辦，我當初簽的時候，有跟你們講，你們都不
08 （被打斷）」、「當初你們不是都說好我才會（被打
09 斷）」、「但是你們要賣的時候，大家都問好了，我才（被
10 打斷）」、「他們講好，我都好，我都代簽，代理人去簽名
11 （被打斷）」、「是他們大家要賣房子」等詞，有錄音譯文
12 在卷可查（見本院卷第231-251頁），姑不論陳建興稱「大
13 家都問好了」等詞是否屬實，然可徵陳建興於訴訟外自承系
14 爭委託銷售契約書、系爭買賣契約書及系爭承諾書均係其代
15 理其他共有人所為，陳建興就其所有系爭不動產應有部分，
16 自與賣方成立買賣關係，並與原告間成立給付仲介報酬之契
17 約。

- 18 2. 又黃世輝於本院行當事人訊問程序時證稱：（問：你之前陳
19 述「賣房子的事情我知道，我有跟陳建興講要不要把房子賣
20 掉，陳建興說他朋友在賣房子，可以給朋友賣，因為全部權
21 狀是我一人保管的，我就把權狀交給陳建興，但我委託賣95
22 0萬元，但陳建興竟然以800萬元成交，簽合約也沒跟我們
23 說，而是陳建興代所有人簽名」，是否無誤？）權狀不算是
24 我在保管，是因為放在我那裡，他們也沒有跟我要，其他正
25 確。（問：你之前陳述「因為陳碧珠有欠陳建興錢，所以她
26 全權委託陳建興處理房子，所以她覺得不關她的事」、「我
27 講的是陳碧珠親口跟我說的」，是否無誤？）無誤，但陳碧
28 珠跟我講的時間我忘了等語（見本院卷第205-209頁），依
29 黃世輝所述，雖陳碧珠之授權書亦為陳建興所簽，然陳碧珠
30 於訴訟外自承因積欠陳建興債務，故已將系爭買賣契約書出
31 售事宜全權委託（即包含討論、簽約、價金之決定）陳建

01 興，則陳建興就陳碧珠出售系爭不動產應有部分，亦屬有權
02 代理，再者陳碧珠經合法通知無正當理由未到場，亦未提出
03 任何具體的聲明及陳述，依民事訴訟法第280條第3項規定，
04 當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，
05 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用
06 民事訴訟法第280條第1項之規定，即視為自認，則原告主張
07 陳碧珠確有委託陳建興，並概括授權成交金額等情，並非無
08 據。

- 09 3. 再黃世輝確有將系爭不動產權狀交付陳建興，並填寫出售系
10 爭不動產之授權書予陳建興等情，為黃世輝自承在卷（見本
11 院卷第150、260頁），足認黃世輝確有授權陳建興處理出售
12 事宜，黃世輝雖辯稱其告知陳建興總價賣950萬元才可賣、
13 不知陳建興與買方簽約800萬元云云，然黃世輝於112年9月2
14 4日協商中陳稱「當初我跟他（按：指陳建興）講的是950，
15 看能不能賣950，結果他就一直被殺阿！」、「他是說實價
16 登錄是810啊」、「950是我跟大阿伯（按：指陳建興）講
17 的，看能不能賣950，然後他（按：指陳建興）一直跟我聯
18 絡，說有人出價多少、有人出價多少，不然就是有人看一看
19 就走掉了，他就跟我報告，誰是他朋友，他後來說有一個有
20 意思的，就講給我，本來說是750，他講750，我就跟他講太
21 低了」、「後來我跟他說750太少了，後來他又一直加，加
22 到，我說最低不能超過800，因為他跟我講810，我說那個、
23 那個什麼時價登錄是810，我說780也太少，我說最少不要超
24 10萬元，後來講800萬，他想很久了好不好」、「但是我後
25 來，我、我有給他注意，我覺得啦，這樣判斷，剛開始有懷
26 疑，後來我就沒有懷疑了，因為後來他有一直跟我講，價錢
27 一直跟我談，他就是跟我講的」等語，有錄音譯文及本院11
28 3年9月18日勘驗筆錄在卷可考（見本院卷第250、252-253
29 頁），依黃世輝於協商時之陳述，系爭不動產買賣過程中，
30 賣方不斷加價，陳建興即與黃世輝聯絡報價，黃世輝考量時
31 價登錄資料房價為810萬元，故向陳建興稱「最少不要超10

01 萬元」、「最低不能超過800」等詞，而後陳建興與買方簽
02 訂系爭買賣契約書成交價額為800萬元，並未逾黃世輝授權
03 成交之價格範圍，衡以黃世輝於協調過程中，係陳稱當初遭
04 他人告以實價登錄系爭不動產僅價值810萬元，對此亦產生
05 疑慮，顯見黃世輝於協調時亦宣稱800萬元價格過低，然仍
06 為上述不利於己之陳述，本院認黃世輝於協調時所述前詞應
07 屬可採，則陳建興簽署價金800萬元之系爭買賣契約書，並
08 未逾越黃世輝口頭授權範圍，自難認陳建興出售黃世輝應有
09 部分為無權代理，黃世輝雖辯稱其未講上述言語云云（見本
10 院卷第260頁），然經本院勘驗錄音檔無誤後，黃世輝改
11 稱：我是被詐欺的，我沒有同意800萬元，永慶房屋說行情
12 最少超過1,000萬元以上，我才知道被騙云云（見本院卷第2
13 61頁），可徵黃世輝係成交後，聽聞他人告知800萬元出售
14 價格過低，因認遭詐欺而反悔不賣，應屬違約，至於所謂遭
15 詐欺云云，並未見黃世輝表示撤銷意思表示，況現今資訊發
16 達，任何人均可上網查詢時價登錄資料，再綜合一切因素決
17 定是否以及以何種價格出售，並無聽聞一人說法即盡信、對
18 網路上豐富資料充耳不聞之理，自無所謂遭詐欺可言，黃世
19 輝上開辯解難認可採。

- 20 4. 按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農
21 育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分
22 合計過半數之同意行之，土地法第34條之1第1項前段定有明
23 文，查系爭買賣契約書共有人共有5人，前述陳建興、陳碧
24 珠及黃世輝就系爭不動產應有部分合計為24分之14（計算
25 式： $1/6+5/24+5/24=14/24$ ），不論人數、應有部分均已過
26 半，於法律上處分系爭不動產並無窒礙難行之處，竟與賣方
27 訂立系爭買賣契約書，並與原告簽訂系爭承諾書後拒絕履
28 約，其違約行為難認不可歸責，是原告依系爭承諾書請求陳
29 建興、陳碧珠及黃世輝給復違約金，為有理由，應予准許。
- 30 5. 系爭承諾書記載若違約或反悔不賣應賠償成交價6%予原告，
31 已如前述，雖陳建興簽署系爭承諾書時，未必將此違約金之

01 內容告知陳碧珠、黃世輝，然出賣房屋後反悔不賣，通常應
02 負擔違約金，此應為一般人可預期，應認系爭承諾書亦為陳
03 碧珠、黃世輝授權陳建興簽署之範圍內，查成交價6%為48萬
04 元，而原告仲介本件買賣，原係向買方收取16萬元、賣方收
05 取32萬元之服務報酬，因此所謂成交價6%之違約金，即原告
06 本可收取服務費之總額，本院考量原告本可收取此等服務
07 費，卻因陳建興、陳碧珠及黃世輝違約而無法取得，此即為
08 原告之確實損失，應無酌減必要，又該等違約金並未約定賣
09 方連帶給付，又屬可分之債，考量系爭買賣契約書即係共有
10 人將其應有部分出售賣方，應認該等違約金亦應依應有部分
11 比例折算，則原告請求陳建興給付違約金8萬元（計算式：4
12 80,000×1/6=80,000），請求陳碧珠、黃世輝各給付10萬元
13 （計算式：480,000×5/24=100,000），為有理由，應予准
14 許。

- 15 6. 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
19 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
20 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
22 分別定有明文。本件原告請求陳建興、陳碧珠、黃世輝給付
23 違約金，屬於未定期限債務，然原告原係請求被告共同給付
24 48萬元（即各被告給付9萬6,000元），嗣113年6月27日始變
25 更聲明如前（見本院卷第173-174頁），就陳建興部分係減
26 縮聲明（9萬6,000元減縮為8萬元）；就陳碧珠、黃世輝則
27 屬擴張聲明（9萬6,000元擴張為10萬元，即增加4,000
28 元），而陳建興、陳碧珠、黃世輝之起訴狀均係於113年2月
29 5日發生送達效力（見本院卷第57、67頁）；黃世輝擴張聲
30 明部分，黃世輝係於113年6月27日當場聽聞（見本院卷第17
31 3-174頁），應於當日發生催告效力，陳碧珠擴張聲明部分

01 本院已送達113年6月27日言詞辯論筆錄，而於113年7月14日
02 發生催告效力（見本院卷第185頁），則原告請求陳建興給
03 付8萬元，及自113年2月6日起算至清償日止按年息5%計算之
04 利息、請求黃世輝給付10萬元，其中9萬6,000元自113年2月
05 6日起算；其中4,000元自113年6月28日起算至清償日止按年
06 息5%計算之利息、請求陳碧珠給付10萬元，其中9萬6,000元
07 自113年2月6日起算；其中4,000元自113年7月15日起算至清
08 償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

09 (四)陳世南、陳世華部分：

10 1. 原告主張陳世南、陳世華亦共同委託陳建興出售系爭不動
11 產，並概括授權成交金額乙節，原係以協調過程中，陳世
12 南、陳世華均未曾提及未授權陳建興，僅稱成交價格不符期
13 待、低於行情，並提出通訊軟體Line對話紀錄為論據（見本
14 院卷第167、143-145頁），然使用通訊軟體需繕打文字，非
15 如口語對話如此簡便，若撰寫文字速度不快，縱有此主張亦
16 未必會在通訊軟體內陳述，再者兩造第一次見面協商即為11
17 2年9月24日，此為兩造所不爭（見本院卷第261頁），後經
18 陳世南訴訟代理人陳靜慧提出該日錄音及譯文，可見陳靜慧
19 於該次協商稱「我們沒有同意賣這個價錢，就算你們兩個人
20 說好，是你們兩個人認定的一個價格，可是我們這一家沒有
21 認定這個價格，請問要怎麼辦？」、「那這一筆錢就請大阿
22 伯（按：指陳建興）去賠吧，因為不是我們簽的」等語；陳
23 智豪稱「你成交我們還沒簽同意，價錢我們都不知道，我們
24 事後才知道」等語；葉俊男稱「最後是因為授權書有缺，建
25 學（按：指陳建學）陪著阿伯，一個個所有權人再跑一次在
26 解釋一次」等語，有錄音譯文存卷可考（見本院卷第187-18
27 8頁），是於首次見面協商時，陳世南之代理人即強調成交
28 價未經其同意，原告主張陳世南、陳世華均未曾提及未授權
29 陳建興云云，與事實不符。

30 2. 後原告雖亦就112年9月24日對話錄音有利於己部分製作譯
31 文，其中陳建興在譯文中多次提到「當初你們說要賣房子的

01 事，我就去（被打斷）」、「不然怎麼辦，我當初簽的時候，有跟你們講，你們都不（被打斷）」、「當初你們不是
02 都說好我才會（被打斷）」、「但是你們要賣的時候，大家都問好了，我才（被打斷）」、「他們講好，我都好，我都
03 都代簽，代理人去簽名（被打斷）」、「是他們大家要賣房子」等詞，而葉俊男則稱「因為現在主要是阿伯（按：指陳
04 建興）當時在賣這個房子的時候，他有跟其他兄弟姊討論過、討論過，那最後才做，我們還有跟阿伯在確認過，最後
05 才敢作簽約的動作」等詞，以此相互核對，可徵陳建興可能曾向原告員工宣稱已獲全體共有人全權委託，然等此說法均
06 來自陳建興單方面說法，審酌陳建興自行簽屬全體共有人授權書之時間為112年6月28日（見本院卷第109-115頁），而
07 與買方、原告簽署系爭買賣契約書及系爭承諾書時間為112年8月17日（見本院卷第36-37頁），中間相隔1個月有餘，
08 陳建興何以不補正有陳世南、陳世華簽名之授權書？實啟人疑竇，況協調時陳智豪、陳靜慧均指摘成交價錢未經陳世華
09 同意，陳建興見狀為脫免無權代理之指控，故為上述言語，亦屬人之常情，所述可信度實令人懷疑。再者陳建興所稱
10 「不然怎麼辦，我當初簽的時候，有跟你們講」、「是他們大家要賣房子」等詞，語意不清，所稱「簽」是指簽署何種
11 文件？「大家要賣房子」究竟有無委託？如有委託，是否包含連同成交價格一並可由陳建興決定？均不清楚，本院於調
12 解期日113年2月5日、審理期日113年4月18日、113年5月29日、113年6月27日、113年8月1日、113年9月18日合計共6次
13 通知陳建興到庭，陳建興均無正當理由未到場，上開疑義亦無法獲得解答，尚難僅憑陳建興、葉俊男於調解時之陳述逕
14 認陳世南、陳世華業已全權委託（包含決定成交價）陳建興出售系爭不動產。

- 25
26
27
28
29 3. 原告復提出陳智豪、陳靜慧協商過程中以下言語，擬用以證明陳世南、陳世華已全權委託陳建興，有對話譯文在卷可按
30 （見本院卷第232-244頁）：
31

陳建興：當初你們說要賣房子的事，我就去……(被打斷)

陳靜慧：阿伯，這已經講很多年了啦！不是只有現在才講，之前好久以前就在講。

陳建興：阿伯就是說、阿伯這樣回答、不好意思，怕開口，亂講懂不懂，我也可以講這個意思~

陳靜慧：我知道，沒有不賣啊！現在只是覺得說金額部分有機會再談嗎？

陳靜慧：因為我們沒有急著要賣，我希望可以不要賣到這個價格。

陳靜慧：我們想賣，但是這個價格我不能接受，真的，而且我們真的沒有急著要拿這筆錢，所以我們覺得，這樣子少了兩百萬。

陳靜慧：我知道、我知道，我在銀行當理專，我想要的業務怎麼可能會想要被搶走，當然我能理解。但是我覺得說，這個價錢跟我問的任何一間房仲，再小間的再大間的都價格差太多，**所以大哥我覺得這件事情其實就是只差價格，不是說給你賣或給誰賣的問題~**

姚樂民：是、是。

陳靜慧：我們也希望可以如期大家所願賣高，然後趕快清掉！賣掉趕快拿到錢。

陳智豪：就是你簽太急了，我只能這樣講。

陳建興：當初你們不是都說好，我才會……(被打斷)

陳智豪：我說我要賣，但是金額要確定，你沒跟我確定，我當然要賣！誰不想賣！你留這個房子要幹嘛，我連租屋補租都不要，我留這個要幹嘛。

陳智豪：好，不租，但是至少，那 800 真的太低了，而且你們金額都沒有確定好。

上述對話，固可證共有人均有出售系爭不動產意願，且於過去不詳時間，曾有人口頭提及出售之事，然口頭表示有出售

01 意願與委託出售差異甚達，仍無從證明陳世南、陳世華曾授
02 權陳建興處理出售事宜，更遑論授權陳建興決定成交價格，
03 雖陳建興係持有系爭不動產所有權狀與原告洽商，致原告認
04 定陳建興係有權處理，然該權狀共有人平日係放於黃世輝
05 處，後由黃世輝交予陳建興（如前述），並非陳世南、陳世
06 華交付陳建興，而單純將權狀放於親人處，係基於親友間信
07 賴，亦無法評價為陳世南、陳世華有使人他誤信之表見行
08 為，而命其等負授權人責任，依現有證據，應認原告舉證尚
09 有不足。

10 4. 綜合上述，本件陳世南、陳世華就已全權委託陳建興部分，
11 僅有陳建興單方面於訴訟外之說法，授權書亦非陳世南、陳
12 世華所簽，此等證據尚無從使本院產生陳世南、陳世華已全
13 權授權（包含決定成交價格）陳建興出售系爭不動產之確
14 信，自難認陳世南、陳世華與買方或原告有何契約關係存
15 在，則原告依系爭承諾書所載之約定請求陳世南、陳世華給
16 付違約金，難認為有理由，應予駁回。

17 九、綜上所述，原告依系爭承諾書，請求陳建興給付8萬元，及
18 自113年2月6日起算至清償日止按年息5%計算之利息、請求
19 黃世輝給付10萬元，其中9萬6,000元自113年2月6日起算；
20 其中4,000元自113年6月28日起算至清償日止按年息5%計算
21 之利息、請求陳碧珠給付10萬元，其中9萬6,000元自113年2
22 月6日起算；其中4,000元自113年7月15日起算至清償日止按
23 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理
24 由，應予駁回。

25 十、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用
26 簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
27 規定，應依職權宣告假執行，原告聲請假執行部分不另准
28 駁，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
29 保，得免為假執行，至於敗訴部分，其假執行聲請失所附
30 麗，併予駁回。

31 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3

01 項。依職權確定訴訟費用額為5,180元（第一審裁判
02 費），由陳建興負擔863元、陳碧珠及黃世輝各負擔1,079
03 元，餘由原告負擔。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

05 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

06 法 官 陳紹瑜

07 （原宣判日因颱風順延2日）

08 以上正本係照原本作成。

09 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

13 書記官 涂寰宇