

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2516號

原告 夏惠嬌

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

被告 家樂城房屋仲介有限公司

法定代理人 洪秋蘋

當事人間確認土地專任委託銷售法律關係不存在事件，本院於111年3月22日言詞辯論終結，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、原告主張：原告係臺中市○○區○○段0000000地號土地（下稱原告土地）之所有權人，訴外人即原告母親陳玉梅為同段1650地號及1650-1地號土地（下稱陳玉梅土地）之所有權人，因陳玉梅欲出售陳玉梅土地，遂請原告一同出售原告土地。陳玉梅於110年4月15日即找來被告公司業務員魏蘭花，並由陳玉梅於土地專任委託銷售契約書（下稱委託契約）之委託人欄位簽名，委託契約上全無原告簽名及蓋章。嗣陳玉梅欲變更原銷售條件。遂告知原告，因陳玉梅係原告母親，是原告亦同意，若被告願接受變更後條件，原告亦願委託被告銷售原告號土地，因此於110年7月12日土地價格異動書（下稱異動書）之委託人夏惠嬌處簽名蓋章，然被告收受後，不欲接受土地價格異動書，竟以存證信函向原告稱：原告與陳玉梅於110年4月15日委託被告居間仲介…，並與被告簽訂土地專任委託銷售契約書等語，被告顯係認為原告有與被告簽委託契約，因此發函表示原告應承擔違約責任，然原告並無在委託契約上簽名及蓋章，委託契約顯不拘束原告，基此原告遂提起本件訴訟，以維權益。並聲明：確認原

告與被告間就110年4月15日之「土地專任委託銷售契約書」即委託契約法律關係不存在。

貳、被告抗辯：原告及陳玉梅於110年4月15日委託被告公司居間仲介臺中市○○區○○段0000○000000○0000000○地號土地（即原告土地及陳玉梅土地，下合稱系爭土地）銷售事宜，並與被告簽訂委託契約，約定原告及陳玉梅以新臺幣（下同）6888萬元之價金（嗣後變更為5600萬元），委由被告公司居間仲介系爭土地，委託期間自110年4月15日起至111年2月28日止，服務報酬為成交價額之4%。原告固稱委託契約均由訴外人陳玉梅自行在委託人欄位簽名，該契約書上全無其簽名及蓋章，故該契約書之效力應不拘束原告云云，然被告與陳玉梅簽立委託契約之日期、時間及地點均係由原告指定，原告於簽約當日陪同陳玉梅至簽約地點，更當場簽立前開授權書，授權訴外人陳玉梅出售原告土地，且經雙方確認授權書簽立無誤後，始由陳玉梅與被告完成委託契約之簽立，甚者，被告之業務人員當時亦向原告就委託契約之內容逐條說明，原告更於委託契約簽立完成後，親自帶領被告之業務人員前往委託銷售標的物之所在位置，並說明標的物面寬及現場租賃事宜。縱使原告並未在委託契約簽名，委託契約書之土地所有權人「夏惠嬌」部分簽名亦非原告所簽立，惟其已授權訴外人陳玉梅，全權為其處理其所有之原告土地委託銷售事宜，則陳玉梅就原告所有之原告土地一併委託被告公司銷售，並簽立委託契約，且原告自始即知悉委託契約之約定內容，委託契約自應生拘束原告之效力。又原告嗣與陳玉梅均在異動書之委託人處簽名蓋章，即已自認委託契約之效力，自應受委託契約之拘束。並聲明：原告之訴駁回。

參、本院判斷：

一、原告主張其與陳玉梅各為前開所示地號之所有權人，陳玉梅於110年4月15日與被告公司業務員魏蘭花簽立委託契約，委託被告出售陳玉梅土地及原告土地等情，為被告所不否認，並有土地登記謄本、委託契約在卷可按（本院卷第23至27、

63至68頁)在卷,堪信為真,原告主張委託契約顯不拘束原告,則為被告所否認,並以前詞置辯。

二、查系爭土地之委託銷售係由原告主動聯絡被告公司業務人員魏蘭花,並與魏蘭花約定洽談簽約事宜,又110年4月15日偕同陳玉梅至系爭土地現場,其等三人就土地委託銷售事宜洽談結果,合意由原告出具授權書,委託陳玉梅處理原告土地買賣相關事宜,而僅由陳玉梅一人為委託人,委託被告銷售原告土地,原告出具之授權書係由魏蘭花提供及填寫內容後,由原告於授權人欄簽名,同時以陳玉梅為委託人、以被告為受託人,簽立委託契約、委託事項變更契約書、賣方債務確認單等情,業據證人魏蘭花、陳玉梅於本院證述明確(本院卷頁第157至161頁)。

三、觀之被告提出之LINE對話擷圖所示(本院卷第197至291、297至419頁),無論是原告與魏蘭花間,或原告、魏蘭花、陳玉梅三人群組,關於出售土地之緣由、面臨之處境及壓力等等,均係原告所為,就與土地出售有關之核心事項,則由陳玉梅傳送,例如:陳玉梅於110年3月18日傳送地籍圖謄本照片(本院卷第299、301頁)、於110年4月14日傳送「目前,開價實拿每坪6萬元」、「服務費,4%」訊息(本院卷第327頁)。魏蘭花亦然,其固然於與原告間私下之LINE訊息,或三人,魏蘭花一方面同理原告之婚姻、就賣土地之事在夫家面臨之處境,另一方面積極搜尋系爭土地相關資訊,力求能獲得系爭土地之受託銷售,又於簽訂委託契約後積極行銷,如掛廣告帆布,力求能盡快完成所受託之銷售,然其就成立委託銷售契約之核心事項,包括掛廣告帆布亦有明顯區分,亦僅特定對陳玉梅為之,例如:魏蘭花於110年4月15日傳送「大姐您好:我已經回到竹北了,建議您,下星期一以後再跟您親家說土地已經委託的事情,順便再跟他說一下如果有賣掉的話,買方也要續租收租金,到時候再跟他重訂租賃契約。」訊息(本院卷第329頁),魏蘭花所指「大姐」即為陳玉梅,可由其於加入三人群組當日回應陳玉梅貼圖時稱

01 「大姐您好（陳小姐）（下略）」（本院卷第297頁）證
02 之；魏蘭花於110年4月21日傳送「大姐：我現在整個案件的
03 廣告都已經上到網絡，也已經有帶看客戶來看現場，賣土地
04 的消息一旦出去，就會有仲介公司或者是中人會來你家找
05 您，因為他從謄本上面就可以知道您住在哪裡，（不要隨便
06 開門，這樣比較安全）如果有人來找你，您不要跟他多說些
07 什麼，你就說你已經專任委託給我，如有客人找您，你就說
08 去找魏小姐，因為我跟他簽的是專任委託，我也不能夠自己
09 賣或者是跟你們談，你就叫他來找我，這樣會比較單純及安
10 全。」（本院卷第371頁）、於110年4月22日傳送「大姐，
11 再跟您確認一次，帆布就做在這裡」（本院卷第401頁）、
12 「我也會說我是跟媽媽接洽接觸洽談的」（本院卷第409
13 頁）、「大姐，我知道我們就是委託銷售關係，我並不了解
14 你們之間及家裡的事情，單純的委託銷售關係而已。」（本
15 院卷第411頁），足徵原告、魏蘭花、陳玉梅三人確有以陳
16 玉梅為委託契約之委託人之合意至明。

17 四、再查原告簽立之授權書，授權人欄為原告之簽章，代理人為
18 陳玉梅之簽章，授權書之要旨為「本人因事務繁忙，不克親
19 自前往辦理下述不動產之買賣，產權移轉等事宜，特委任代
20 理人全權處理下列各項事宜，代理人得代為一切法律行為，
21 恐口說無憑，特立此授權書為據。」，各項事宜依授權事項
22 欄所載為：「1. 出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面
23 契約、收款、點交房地事宜。2. 代理人就本買賣相關文件得
24 代理本人簽署、用印。3. 為辦理履約保證，就簽訂契約及辦
25 理其他相關手續等事宜。4. 買受不動產時，就買賣事實簽訂
26 不動產書面契約、給付價金及點交房地事宜。5. 簽署為連帶
27 保證人事宜。6. 簽發擔保本票事宜。7. 辦理法院公證、印鑑
28 證明申請、戶籍謄本申請。」等情，有授權書在卷可按（本
29 院卷第85頁）。是依授權書，原告係授權陳玉梅處理原告
30 土地之買賣暨產權移轉等事宜，則依授權書，陳玉梅自有代
31 理出售原告土地之權限無訛，自無再委託陳玉梅代理簽訂委

託契約之必要，被告抗辯授權書係委託代理簽立委託契約，係將委託居間銷售與代理簽訂買賣契約之不同法律關係混為一談，洵屬無據。

五、又查，陳玉梅於110年4月15日簽立之委託契約，全文共有十八條，其中第一條約定土地標示及委託銷售範圍，土地標示欄記載陳玉梅土地及原告土地，所有權人欄則「記載」陳玉梅及原告之姓名，整份契約書共11處蓋有「陳玉梅」章，別無原告之印文，於委託契約首處審閱知悉欄之委託人簽名處及接續第十八條契約條文末之委託人（甲方）欄，均僅有陳玉梅簽及印文，且陳玉梅同日另簽立之標的物現況說明書（土地）、委託事項變更契約書、賣方債務確認單，均僅有陳玉梅之印文，委託人、立書人亦均僅陳玉梅一人，有委託契約、標的物現況說明書（土地）、委託事項變更契約書、賣方債務確認單在卷可按（本院卷第63至68頁），益證委託契約之法律關係僅存在於陳玉梅與被告之間甚明，而委託契約第一條土地標示及委託銷售範圍之所有權人欄係「記載」原告之姓名三字，而非原告之簽名，兩造以前開第一條所有權人欄有原告之姓名，爭執委託契約之效力是否及於原告，係誤解約定事項欄與簽章欄不同所致，均不可採。

六、綜上，委託契約之當事人係陳玉梅與被告，原告並非委託契約之當事人，被告固於存證信函上稱「緣陳玉梅小姐、夏惠嬌小姐於民國110年4月15日委託本公司居間仲介…，並與本公司簽訂土地專任委託銷售契約書」，惟不因此即生原告為委託契約之當事人之效力至為明確。

肆、按民事訴訟法第247條之立法理由謂確認之訴，祇能於有侵害私權之危險時許之，以防止濫訴之弊，故設本條規定確認之訴之要件。此等之訴，以原告保全自己之權利狀態所必要者為限，始可許之，確認之訴之要件，為防止濫訴之弊而設，故有無要件，法院應以職權調查之。再確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。而所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告

01 在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告
02 之確認判決除去之者，始為存在。本件委託契約之當事人係
03 陳玉梅與被告，原告並非委託契約之當事人情節，詳如前述
04 ，是本件並無法律關係之存否不明確而使原告在私法上之地
05 位有受侵害之危險情事至為明確，原告聲明實無理由，應予
06 駁回。

07 伍、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及其他
08 所提證據，經本院斟酌後，均與判決結果無影響，亦與本案
09 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

10 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
12 民事第五庭 法 官 林秀菊

13 正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
17 書記官 劉子瑩