

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1582號

原告 豪龍房屋有限公司

法定代理人 高紡詞

訴訟代理人 何志恆律師

被告 楊德正

林阿戀

共同

訴訟代理人 陳昇宏律師

戴連宏律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國114年5月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第256條分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年度台上字第1573號判決意旨參照）。本件原告起訴分別依如附表所示契約第5條約定，及類推適用民法第226條或同法第231條第1項規

01 定，一部請求被告給付原告新臺幣（下同）308萬元，及自
02 民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息（見本院卷一第9至18頁）。嗣於民國114年2月4日以民事
04 準備(三)狀陳明依如附表所示契約第5條約定一部請求307萬
05 元，及類推適用民法第226條或同法第231條第1項規定一部
06 請求1萬元（見本院卷一第382至383頁）。另於114年5月8日
07 本院言詞辯論期日以民事準備(四)狀，就其中依如附表編號
08 3所示契約第5條約定請求部分，追加依民法第110條規定備
09 位請求被告給付16萬3,500元（見本院卷二第70、84至85
10 頁）。經核原告陳明其依不同請求權基礎一部請求被告給付
11 之金額部分，係更正其法律上之陳述，非為訴之變更或追
12 加；另追加備位請求部分，追加之訴與原訴均係本於同一契
13 約所衍生之權利義務關係為請求，其請求之基礎事實同一，
14 且因被告於原告追加前即已就此部分提出抗辯，並詢問證
15 人，原告之追加不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，基於紛爭
16 解決一次性原則，以避免重複審理，本院認原告追加備位請
17 求部分，核與前揭法律規定相符，應予准許。

18 二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
19 本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
20 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第
21 262條第1項、第2項定有明文。本件原告於113年12月24日以
22 民事準備(二)暨撤回起訴(一部)狀撤回類推適用民法第226
23 條或同法第231條第1項規定，請求被告損害賠償之部分（見
24 本院卷一第350頁），惟已為言詞辯論之被告於113年12月26
25 日當庭表示不同意原告一部撤回訴訟（見本院卷一第356
26 頁），是原告上開撤回不生撤回之效力。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張：

29 (一)座落臺中市○○區○○段○○○○○○段○○000地號、210地
30 號、211地號、215地號土地，及東晉段215地號土地上之同
31 段85建號建物（門牌：臺中市○○區○○路00號）為被告楊

01 德正所有；東晉段216地號土地為被告2人共有；東晉段214
02 地號土地及其上同段84建號建物（門牌：臺中市○○區○○
03 路00號）為訴外人即被告之子楊世民所有。緣被告2人前於1
04 10年11月7日專任委託訴外人張愷益出售前開房地，因委託
05 售價較高而未覓得買方。嗣張愷益進入原告公司服務，張愷
06 益與原告公司總經理陳登科向被告說明後，被告於113年3月
07 28日與原告分別簽訂如附表所示之（土地）專任委託契約書
08 共3份（下合稱系爭委託契約），委託原告仲介銷售如附表
09 所示之不動產（下合稱系爭不動產，其中土地部分下稱系爭
10 土地、建物部分下稱系爭建物）；兩造於同日並簽訂契約內
11 容變更合意書（下稱系爭變更合意書），就系爭委託契約變
12 更委託總價為每坪58萬元。系爭土地合計面積為1697.99平
13 方公尺，換算等於513.641975坪，以每坪58萬元計算，系爭
14 不動產全部委託銷售總價為2億9791萬2,346元（建物部分坪
15 數不計價格）。嗣原告利用公司資源積極媒合，於113年4月
16 15日覓得買方即訴外人陳演宏願以總價3億816萬元購買系爭
17 不動產，其出價已達被告之委託銷售價格，原告即通知被告
18 簽訂不動產買賣契約，詎被告無故拒絕，經原告多次催告仍
19 拒絕簽約，屬可歸責於被告之事由而拒絕以委託條件與原告
20 所仲介之買方訂立不動產買賣契約，依系爭委託契約第5條
21 第3項第5款約定，被告應給付原告以成交價之1%計算之服務
22 報酬308萬1,600元，原告一部請求被告給付其中307萬元。
23 又被告無故拒絕簽訂不動產買賣契約書，致原告無法收取成
24 交時原得向買方收取之服務報酬600萬元，類推適用民法第2
25 26條給付不能或同法第231條第1項給付遲延之規定，被告應
26 賠償原告所失利益600萬元，原告一部請求被告給付其中1萬
27 元，惟原告捨棄此部分訴訟標的。

28 (二)原告不爭執系爭委託契約為定型化契約，且原告未給予被告
29 至少3日之審閱契約期間，然兩造簽訂系爭委託契約時，陳
30 登科、張愷益均有解釋契約內容，再請被告簽約，嗣補簽系
31 爭變更合意書時，被告之兒媳在場，陳登科、張愷益有向在

場人解釋補簽原因。被告於簽約時神智清楚，對系爭委託契約及變更合意書必要之點及特別約定事項清楚明瞭，系爭委託契約簽立後亦交付各一份契約予被告收執，被告有隨時瞭解契約條款之機會，且契約篇幅不大、字體適中、文字淺顯易懂，一般人不難在短期間內閱讀瞭解契約內容。原告否認被告2人目不識丁，若被告對契約有不明瞭之處，理應暫緩簽訂、要求子女在場，或於簽約後馬上請子女核對契約內容，然經相當合理期間後，被告未主張審閱期間遭剝奪，亦未反應不瞭解契約條款或契約條款不公平，卻遲至原告成功尋覓買方後，才以各種理由拒絕履行契約，該契約審閱期之瑕疵應已補正。又被告委託原告銷售並無約定被告有選擇買方之權利，原告既已覓得出價符合被告出售條件之買主，且有約定價金履約保證，顯無何侵害被告權利之處。如使賣方於仲介人員尋得買家後仍得選擇是否與其締約，賣方可能待委託銷售期間經過後，與買方私下簽約，以規避支付居間服務報酬，或事後反悔不願出售，使仲介方白忙一場。系爭委託契約第5條第3項第5款未減損被告預期利益，且原告有以之確保取得服務報酬之必要，難認該條款對被告有顯失公平及違反誠信原則。系爭委託契約第5條第3項第5款為服務報酬，但如認非屬服務報酬，原告亦主張為總額預定性違約金，被告未能舉證證明本件違約金有何過高而顯失公平之處，兩造自應同受該違約金約定之拘束。

(三)系爭委託契約第6條已明訂土地增值稅應由被告負擔，且兩造從未約定系爭不動產應與東晉段208地號土地及其上同段82建號建物一同出售，系爭不動產並無與該房地一併出售之必要，況被告於113年4月、5月之存證信函均未提及此事，顯係臨訟編撰之詞。系爭委託契約之買賣標的物為土地及建物，但僅以土地坪數計算買賣價金，此乃一般中古屋買賣交易市場之習慣，總價即包含土地及房屋。且系爭不動產之土地面積大、金額高，一般僅建商為興建大樓或土地開發商整合開發才有出價意願，建物對其等並無實質價值，反須花費

01 拆除成本，故兩造約定僅以土地部分計算銷售總價。退步
02 言，縱如被告所述委託銷售總價應加計系爭建物以每坪6萬
03 元計算之價額594萬元，委託銷售總價僅3億385萬2346元，
04 陳演宏之出價仍高於該金額。另買方出兩次斡旋時，均係簽
05 立「不動產購買意願書」及「下斡旋金（出價金）」，並非
06 簽署不動產購買要約書，張愷益及陳登科均於同日即攜帶不
07 動產購買意願書及斡旋金支票向被告報告，並未違反系爭委
08 託契約所定義務。

09 (四)被告雖非東晉段214地號土地及同段84建號建物所有權人，
10 然債權行為不以有處分權為必要，被告仍得與原告成立如附
11 表編號3所示之委託契約，該契約內容從未表明代理之意
12 旨，被告亦未表示為楊世民之代理人，被告並未代理楊世民
13 簽約，被告始為該契約之當事人。縱認被告係代理楊世民簽
14 約，然被告無權代理，使原告相信被告有代理權，原告係善
15 意相對人，則備位請求被告應負無權代理之損害賠償責任，
16 且該損害賠償額應以原告完成如附表編號3所示委託契約約
17 定之義務可取得之報酬即總價1%16萬3,500元計算等語。

18 (五)爰先位依系爭委託契約第5條約定、類推適用民法第226條或
19 同法第231條第1項規定，就其中依如附表編號3所示契約第5
20 條約定請求部分，並備位依民法第110條規定，提起本件訴
21 訟等語，並聲明：

22 1.被告應給付原告308萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起
23 至清償日止，按年息5%計算之利息。

24 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)原告為不動產經紀公司，以提供不動產交易仲介服務為營
27 業，屬消費者保護法（下稱消保法）第2條第2款所指企業經
28 營者，被告接受原告提供之仲介服務以出售系爭不動產，為
29 消保法所定之消費者，而系爭委託契約第5條關於服務報
30 酬、違約金之條款乃原告單方預先擬定，屬定型化契約條
31 款。陳登科、張愷益於113年3月28日拜訪被告時始提出系爭

01 委託契約要求被告簽訂，原告並未提供審閱期間予被告，違
02 反消保法第11條之1第1項規定，不得依系爭委託契約第5條
03 請求被告給付服務報酬或違約金。且被告高齡80餘歲，有反
04 應遲緩、退化情狀，均不識字，被告楊德正患有腦梗塞、雙
05 側聽障、雙眼視力模糊，對契約內容之理解較常人困難，被
06 告林阿戀則患有憂鬱症，被告2人甚難於短時間內經由閱讀
07 而瞭解系爭委託契約內容，張愷益於簽約時亦未逐條、逐字
08 講解契約內容給被告聽，本件審閱期間之瑕疵並未補正，應
09 認系爭委託契約、變更合意書之約定內容均無效。又系爭委
10 託契約第5條第3項第5款應屬違約金之約定，內政部公告之
11 不動產委託銷售定型化契約應記載事項及不得記載事項並無
12 相關規定，該約定應不構成契約內容。另系爭委託契約第5
13 條第3項第5款之約定片面剝奪被告選擇優於委託條件或交易
14 對象之自由，且排除民法第568條第1項有關契約成立始得請
15 求報酬之規定，屬違反誠信及平等互惠原則之定型化契約條
16 款，依民法第247條之1、消費者保護法第12條及其施行細則
17 第14條第3款、第4款規定，應推定其顯失公平而無效。

18 (二)被告未徵得如附表編號3所示不動產所有權人楊世民之授
19 權，無權代理楊世民簽立如附表編號3所示委託銷售契約，
20 原告明知被告無代理權，仍與被告簽訂契約，顯非善意相對
21 人，被告無須對原告負損害賠償責任。且兩造於113年3月28
22 日另簽訂編號AA0000000專任委託契約書，欲出售訴外人楊
23 錦源所有東晉段208地號土地（面積73.42平方公尺，約22.2
24 1坪）及其上同段82建號建物，約定願意出售之價格為每坪6
25 0萬元，並於系爭變更合意書將委託售價變為每坪58萬元。
26 兩造簽約時係約定系爭不動產應與上開房地一同出售，且被
27 告不負擔土地增值稅，其中建物部分須以每坪6萬元價格出
28 售，則全部7筆土地及3棟建物之總售價為3億1870萬6,946
29 元，陳演宏之出價未達該金額，被告無須給付居間服務費。
30 又陳演宏於113年4月15日簽立不動產購買意願書後，原告未
31 於24小時內將該意願書轉交被告，遲至113年4月19日才寄出

該意願書通知被告，經被告於同年4月23日收受，原告已違反系爭委託契約第7條第5項約定，被告並無依原告通知而與買方簽訂買賣契約之義務。縱認原告得請求系爭委託契約第5條之服務報酬，請依民法第572條或第252條規定酌減至適當之金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第70至73頁）：

(一)臺中市○○區○○段000地號、210地號、211地號、215地號土地，及215地號土地上之同段85建號建物（門牌：臺中市○○區○○路00號）為被告楊德正所有；東晉段216地號土地為被告2人共有；東晉段214地號土地及其上同段84建號建物（門牌：臺中市○○區○○路00號）為訴外人即被告之子楊世民所有（見本院卷一第107至127頁登記謄本）。

(二)被告於113年3月28日與原告簽訂如附表所示（土地）專任委託契約書共3份（合稱系爭委託契約），委託原告仲介銷售如附表所示之不動產（合稱系爭不動產），其中土地部分之面積合計為1697.99平方公尺，換算約513.641975坪，使用分區均為商業區。兩造於同日並簽訂契約內容變更合意書（即系爭變更合意書），就系爭委託書變更委託總價為每坪58萬元（見本院卷一第39至54頁專任委託契約書、第55頁契約內容變更合意書）。

(三)系爭委託契約第5條服務報酬約定（見本院卷一第39、44、50頁）：

加盟店於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內容如下：

- 1.以成交價之1%計算之。最高不得超過中央主管機關之規定。
.....
- 2.給付時間：於簽訂不動產買賣契約書時支付上述約定報酬額之70%，並應於交屋結案時付清餘款。
- 3.委託人有下列情形之一者，應一次全部給付本條所約定之服務報酬：

01 (5)附表編號1：委託期限內委託人拒絕以本委託條件與加盟店
02 所仲介之買方訂立不動產買賣契約時。……

03 附表編號2、3：委託期限內因歸責於委託人自己事由而拒絕
04 以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約
05 時。……

06 (四)兩造於113年3月28日簽訂系爭委託契約前，原告並未提供審
07 閱期間，供被告審閱全部定型化契約條款內容。

08 (五)原告於113年4月間覓得買方即訴外人陳演宏願意以總價3億8
09 16萬元購買系爭不動產全部（見本院卷一第57至59頁不動產
10 購買意願書、契約內容變更合意書）；原告於113年4月19日
11 發函催告被告及楊世民簽訂不動產買賣契約，被告於同年4
12 月23日收受（見本院卷一第61至63頁函文、執據）。

13 四、法院之判斷：

14 (一)按所謂定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立
15 同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；而定型化契約
16 係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全
17 部或一部而訂立之契約，消保法第2條第7款、第9款分別定
18 有明文。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有
19 30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第
20 1項規定者，其條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第
21 1項、第3項前段亦有明文。其立法目的，在維護消費者知的
22 權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約
23 條款之機會。行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷售
24 定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間不得少於3
25 日（最高法院110年度台上字第2837號判決意旨參照）。依
26 消保法第11條之1第3項規定，倘企業經營者於訂約前，未予
27 消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬
28 定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之
29 契約關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列為契約
30 內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充
31 之（最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照）。

(二)查原告主張被告於113年3月28日與原告簽訂如附表所示系爭委託契約，委託原告仲介銷售系爭不動產，兩造於同日並簽訂系爭變更合意書，就系爭委託契約變更委託總價為每坪58萬元之事實，為兩造所不爭執，並有系爭委託契約3份、系爭變更合意書1份在卷可稽（見本院卷一第39至54、55頁）。而觀諸系爭委託契約所載，第5條服務報酬約定：「加盟店於買賣契約成立時，得向委託人請求約定之服務報酬，其內容如下：1.以成交價之1%計算之。最高不得超過中央主管機關之規定。…… 2.給付時間：於簽訂不動產買賣契約書時支付上述約定報酬額之70%，並應於交屋結案時付清餘款。3.委託人有下列情形之一者，應一次全部給付本條所約定之服務報酬：(5)（附表編號1之契約）委託期限內委託人拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時。……；（附表編號2、3之契約）委託期限內因歸責於委託人自己事由而拒絕以本委託條件與加盟店所仲介之買方訂立不動產買賣契約時。……」（見本院卷一第39、44、50頁），上開關於服務報酬之約定，除其中第1項部分之服務報酬計算比例，係以手寫更正記載，應係經兩造個別磋商後合意決定者外，其餘部分均係以打字列印，為事先印刷完成，顯係身為企業經營者之原告為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，而屬消保法第2條第7款所定之定型化契約條款。且系爭委託契約屬定型化契約，兩造於113年3月28日簽訂系爭委託契約前，原告並未提供審閱期間，供被告審閱全部定型化契約條款內容等情，亦為兩造所不爭執，堪認兩造簽訂系爭委託契約時，原告確未提供審閱期間予被告，而有違反消保法第11條之1第1項之情形。而系爭委託契約第5條第3項之約定，既屬定型化契約條款，則被告抗辯依消保法第11條之1第3項規定，該條項之約定不構成契約之內容，確有所據。從而，原告依系爭委託契約第5條第3項第5款約定，認被告應給付原告服務報酬308萬1,600元，並一部請求被告給付其中307萬元，自屬無據，不

01 應准許。

02 (三)原告雖主張伊於簽約時已向被告解釋契約內容，並於簽約後
03 交付契約予被告收執，被告於簽約時神智清楚，且經相當合
04 理期間後未主張審閱期間遭剝奪，該契約審閱期之瑕疵應已
05 補正云云。惟觀諸消保法第11條之1第3項規定，係明定違反
06 第1項規定者，其條款不構成契約之內容，但賦予消費者承
07 認之權利，消費者得主張該條款仍構成契約之內容，該規定
08 既未限制消費者行使權利之時間，除消費者有權利濫用、違
09 反誠信原則之情形外，自不宜任意剝奪消費者此項權利。且
10 審閱期間旨在提供消費者訂約前之契約權益保障，以確保消
11 費者之締約決定係受充分資訊後所為，並非於締約後經相當
12 期間，即可使違反審閱期間之定型化契約條款成為契約內
13 容。因消費者之資訊、締約能力、經濟地位往往較為弱勢，
14 在定型化契約之締約過程中，消費者就定型化契約條款欠缺
15 磋商交涉之機會，故而要求企業經營者在締約階段有資訊提
16 供義務，在時間上亦應賦予消費者得充分理解資訊之時間，
17 係屬消費者訂約前之契約權益保障，使消費者得於訂約前即
18 理解契約條款，並審慎考慮條款內容及衡量整體契約利益
19 後，再決定是否訂立契約，核與消費者於訂約後如何行使契
20 約之權益有所不同，彼此並無替代性，自不能僅因被告於簽
21 約後未即時主張權利，即當然排除消保法第11條之1第1項、
22 第3項規定之適用。查被告2人分別為31年、35年出生（參見
23 本院卷一第113頁土地登記謄本），於簽訂系爭委託契約時
24 已分別高齡82歲、77歲，被告楊德正復為雙側聽障、雙眼視
25 力模糊，有診斷證明書可參（見本院卷一第375頁、卷二第3
26 7頁），證人張愷益亦證稱伊向被告說明時，會擔心兩個老
27 人家搞不清楚、老人家聽不清楚等語（見本院卷一第423、4
28 24頁），可見被告於簽約時之認知理解能力非佳。再參諸證
29 人張愷益於本院審理時證稱：系爭委託契約沒有讓被告事先
30 審閱，但我們有當場逐條口述給他聽，沒有逐字那麼仔細，
31 就是講這條的重點，被告識不識字我不知道，如果他能回答

我問題的答案就是聽得懂，例如價錢多少、面積多少、服務費多少，簽約時沒提到土地增值稅如何負擔，沒有提到建物要怎麼算等語（見本院卷一第419至431頁），是被告並未事先了解系爭委託契約之契約條款，而證人於簽約時雖曾向被告說明契約內容，但雙方主要係就委託銷售價格、面積、服務費計算比例等部分磋商，其餘契約條款則僅說明重點，並未確認被告除個別磋商條款外，是否已理解其餘定型化契約條款之內容，則以被告之能力及簽約時之情境，被告顯然非在充分理解契約條款，並有足夠時間審慎考慮各條款內容及衡量整體契約利益後，始決定簽訂系爭委託契約。且自113年3月28日簽約起，算至被告於同年4月30日以郵局存證信函主張原告違反契約審閱期間時止，僅約1個月，於該期間內並無事實足認被告已知悉契約條款內容，而有履約之行為，難謂被告有在相當期間內不行使其權利，而足使原告信任已不欲行使權利之情事，自不應限制被告行使消保法第11條之1第3項前段之權利。是原告徒以伊於簽約時已向被告解釋契約內容，及被告事後執有契約，且於伊覓得買方之前未為異議為由，主張系爭委託契約之審閱期間瑕疵業已補正云云，要無足取。

(四)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。訴訟標的之捨棄，係在聲明存在之情形下，就為訴訟標的之法律關係，自為拋棄其主張，法院仍須就其聲明，為原告敗訴之判決（最高法院97年度台上字第739號判決意旨參照）。經查，本件原告就其主張類推適用民法第226條或同法第231條第1項規定，一部請求被告給付1萬元部分，業於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄（見本院卷一第395、383頁），揆諸前開說明，本院自應本於原告之捨棄，為其敗訴之判決。

(五)原告就關於如附表編號3所示契約部分，雖備位主張依民法第110條無權代理之規定，請求被告負16萬3,500元之損害賠

償責任。惟代理係指代理人於代理權限內，以本人之名義向第三人所為意思表示或由第三人受意思表示，而對本人直接發生效力之行為。隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院103年度台上字第781號判決意旨參照）。依如附表編號3所示契約之記載（見本院卷一第49至54頁），該契約之委託人為被告2人，並由被告2人於契約書之委託人簽章欄、立書人欄簽名，並無任何關於被告2人代理他人簽訂該契約之記載。且原告自陳被告未曾向伊表示係楊世民之代理人，被告並未代理楊世民簽約，被告為契約當事人等語（見本院卷一第384、396頁、卷二第70、83頁）；證人張愷益於本院審理時亦證稱：被告簽約時，我們認知家裡的房地產買賣是父母決定，被告可以自己決定出售楊世民名下的不動產，被告決定一起賣，要一起談，是被告楊德正決定的等語（見本院卷一第420至428頁）。綜上可見被告與原告簽訂如附表編號3所示契約時，並無代理楊世民之意思，被告既非代理楊世民簽訂如附表編號3所示契約，自無無權代理之情形，是原告備位主張伊為善意之相對人，而依民法第110條規定，請求被告負損害賠償責任，亦屬無據。

五、綜上所述，原告先位主張依系爭契約第5條約定、類推適用民法第226條或同法第231條第1項規定，就其中依如附表編號3所示契約第5條約定請求部分，並備位主張依民法第110條規定，請求被告應給付原告308萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 6 月 30 日
民事第二庭 法官 李宜娟

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 114 年 6 月 30 日
書記官 李嘯靜

附表：

編號	契約名稱	委託銷售標的	委託銷售價格 (新臺幣)	委託銷售期間
1	編號 AK0000000 土地專任委託契 約書	東晉段209、210、21 1、216地號土地	每坪60萬元，合 計總價2億7400萬 元	113年3月27日至 同年5月31日
2	編號 AA0000000 專任委託契約書	東晉段215地號土地 及同段85建號建物	每坪60萬元，合 計總價1783萬元	113年3月28日至 同年5月31日
3	編號 AA0000000 專任委託契約書	東晉段214地號土地 及同段84建號建物	每坪60萬元，合 計總價1635萬元	113年3月28日至 同年5月31日