

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第1353號

原告 富家不動產即陳宛庭

訴訟代理人 鄧雲奎律師

被告 何品蓮

訴訟代理人 胡達仁律師

複代理人 張嘉明

上列當事人間請求給付懲罰性違約金事件，經本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，茲判決如下：

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、原告主張：

一、訴外人李家林前於民國113年2月15日以商號富家不動產之負責人名義，與被告簽立「專任委託銷售契約書」，提供被告審閱期間至少三日，契約銷售標的為臺中市○○區○○段0000地號、1113地號、1324地號、1114地號、1115地號、227地號（下稱系爭6筆土地），面積：1,045坪，權利範圍：1/2，共6筆土地須同時售出。每坪新臺幣（下同）12萬元整，合計約1,045坪，1/2賣清，仲介費另算2%，委託銷售總價6,270萬元。委託銷售期間自113年2月19日起至113年3月10日止，得經委託人及受託人雙方書面同意延長之。經原告於委託期間內為被告找到買家楊岳勳，提出斡旋金300萬元支票（發票人：蔡水濱）交付予原告，若成功即轉為簽約金，將由原告營業員李家林將該支票交予被告，且買方會再提供面額330萬元支票，一共630萬元作為第一期款之簽約金予被告，另簽約款700萬元支票（由楊岳勳於113年4月12日簽發，嗣後已作廢）則交由代書保管。原告隨即通知被告，並

01 於113年3月2日親自到被告家中洽談修訂（及補充）買賣雙  
02 方土地買賣契約書事宜。原告為符合「斡旋金收據」上第7  
03 條所載附條件約款之「本土地為共有，買賣時需要二位持分  
04 人同時賣出，方可成立」之意旨，對系爭6筆土地之其餘1/2  
05 持分即所有權人劉思賢，亦已居中促成由楊岳勳向劉思賢買  
06 受其餘1/2持分，楊岳勳與劉思賢並於113年4月12日預行簽  
07 立土地買賣契約書，並於第8條：「其他約定」欄第5項之  
08 「甲方同意另行向共有人簽約購買應有持分，最遲應於113  
09 年4月20日購得」特約約定。

10 二、嗣原告、被告及林錦真、買方、雙方所攜代書等，相約於11  
11 3年3月15日下午3時30分許，在臺中市○○區○○路0段000  
12 號之711超商內準備簽約，林錦真卻當場認為800餘萬元之土  
13 地增值稅不應列入契約條文，及對履約保證之銀行與買方之  
14 要求不同等，雙方乃爭執不下，林錦真基於代理人地位拒簽  
15 買賣契約。之後陳宛庭與林錦真多次洽商修改前開買賣契約  
16 書條文，最終作成113年4月26日買賣契約書版本。經原告於  
17 113年3月8日、113年3月21日、113年4月23日，委託律師發  
18 函催告被告應於113年4月26日下午2時至原告辦公室與買方  
19 簽約，惟被告卻未置理，終致系爭6筆土地之另外1/2持分共  
20 有人劉思賢之仲介簽約事宜亦遭牽連未完成，被告顯有無故  
21 要求原告解除前開兩造所簽訂系爭契約之意思表示，爰依系  
22 爭契約第10條第(一)項、民法第101條第1項，視為被告已有要  
23 求解約之情形，原告應屬已完成仲介責任，被告需支付委託  
24 銷售價格6,270萬元之4成即2,508,000元服務報酬（即懲罰  
25 性違約金）予原告。

26 三、並聲明：被告應給付原告2,508,000元，及自起訴狀繕本送  
27 達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。  
28 且陳明：願供擔保，請准宣告假執行。

29 貳、被告抗辯：

30 一、李家林於113年2月18日以「李家霖即富家不動產」之名義與  
31 被告簽立系爭契約，並由李家林持「富家不動產」及「李家

01 霖」之印章用印，約定委託銷售標的物為系爭6筆土地，權  
02 利範圍均為2分之1，委託銷售期間為113年2月19日至113年3  
03 月10日止，委託期間得經委託人及受託人雙方書面同意延長  
04 之。惟李家林僅是富家不動產之營業員，系爭契約上無任何  
05 表明代理或代表之意旨，當事人未達合致，契約有不成立之  
06 情形。又李家林雖然曾先後於113年3月8日、113年3月21  
07 日、113年4月23日以「李家霖即富家不動產」名義，委託律  
08 師發函催告被告，然均係原告片面為之，被告並未同意延長  
09 委託銷售期間，且律師函中亦無延長之意思表示。

10 二、雙方與楊岳勳於113年3月15日，在便利商店內進行土地買賣  
11 契約之簽訂時，原告向被告表示：因被告就系爭6筆土地之  
12 權利範圍僅有2分之1，故買家之訂金不會交付給被告，會先  
13 放在買家之代書處保管，若買家嗣後未能向系爭6筆土地另2  
14 分之1所有權人（即劉思賢）購得土地（最遲於113年4月14  
15 日購得），則本件買賣應無條件解除，買家可向代書取回全  
16 數訂金等語，並於買賣契約書第8條第5項、第6項登載。然  
17 此並非被告委託原告銷售系爭6筆土地之授權條件，且逾越  
18 本案委託銷售期間，對被告毫無保障，被告自是不同意，買  
19 賣雙方未能簽約。至於被告之女兒林錦真雖然曾幫被告代填  
20 系爭契約之身分資料，但被告是在場親自簽名，亦無指派林  
21 錦真與陳宛庭接洽修定（及補充）買賣雙方之土地買賣契約  
22 書內容，原告所指陳宛庭與林錦真之簡訊對話紀錄，未對被  
23 告產生任何效力。上開簡訊對話均為兩造委託銷售期間屆滿  
24 後所為，即便陳宛庭與林錦真於兩造委託銷售期間屆滿後有  
25 所連繫，亦與系爭契約無涉。

26 三、李建富另於113年3月19日以「李建富即富家不動產」之名義  
27 與系爭6筆土地另2分之1所有權人劉思賢簽立專任委託銷售  
28 契約書，並由李建富持「富家不動產」及「李建富」之印章  
29 用印，約定委託銷售標的物同樣為系爭6筆土地，權利範圍  
30 均為2分之1，委託銷售期間為113年3月19日至113年4月10日  
31 止，亦得經雙方書面同意延長。劉思賢倘有出售其持分，依

01 法應通知共有人即被告行使優先購買權，但被告未曾獲此通  
02 知。又原告聲稱楊岳勳提供幹旋金300萬元支票交付原告一  
03 節，則是蔡水濱於113年3月4日與李家林簽立幹旋金收據，  
04 李家林簽名及持「李家林」印章用印，蔡水濱表示欲購買系  
05 爭6筆土地，約定買賣條件為：由買方付契稅及代書費，賣  
06 方付增值稅，且上開土地為共有，買賣時需要2位持分人同  
07 時賣出，方可成立。

08 四、被告並無於本案委託銷售期間要求解約，也未委任林錦真代  
09 理被告向原告解約，原告無權請求給付違約金。縱原告請求  
10 有理由，違約金數額亦過高，本案係因原告未能於委託期間  
11 為被告覓得符合條件之買家，雙方達成共識相去甚遠，才無  
12 法簽訂系爭6筆土地之買賣契約，已如前述，若有違約金，  
13 其數額應酌減為1元。

14 五、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

15 參、兩造經協商簡化爭點，就下列事項不為爭執，本院自得採為  
16 判決之基礎（詳見本院卷第522-523頁）：

17 一、富家不動產（為獨資商號）之負責人自111年12月30日起，  
18 迄今均登記為陳宛庭。

19 二、李家林於113年2月18日以「李家霖即富家不動產」之名義  
20 與被告簽訂專任委託銷售契約書，並由李家林持「李家霖」  
21 「富家不動產」之印章在前述契約上用印，約定委託銷售  
22 系爭6筆土地（1,045坪，應有部分二分之一），委託銷售期  
23 間113年2月19日至113年3月10日，得經書面同意延長  
24 之。

25 三、李建富於113年3月19日以「李建富即富家不動產」之名義  
26 與劉思賢簽訂專任委託銷售契約書，並由李建富持「李建富  
27 「富家不動產」之印章在前述契約上用印，約定委託銷  
28 售標的物為系爭6筆土地（1,045坪，應有部分二分之一），  
29 委託銷售期間113年3月19日至113年4月10日，得經雙  
30 方書面同意延長之。

31 四、蔡水濱於113年3月4日與李家霖簽立幹旋金收據，並由李

01 家霖簽名及持「李家林」印章用印，表示欲購買系爭6筆土  
02 地，並約定買賣條件為由買方付契稅及代書費、賣方付增值  
03 稅，且因上開土地為共有，買賣時2位持分人同時賣出，方  
04 可成立。

05 五、李家林於113年3月8日、113年3月21日、113年4月23  
06 日以「李家霖即富家不動產」之名義，委託律師發函予被告  
07 。

08 六、兩造於113年3月15日，在門牌號碼臺中市○○區○○路○  
09 段000號之便利商店內，與買方進行土地買賣契約之簽訂，  
10 惟因買賣條件未達成合意而未簽訂買賣契約。

11 肆、本院之判斷：

12 本件原告主張於被告委託銷售期限內，原告已為被告尋得符  
13 合契約條件之買方，惟被告不依約配合於簽訂買賣契約，應  
14 視為解除契約，爰依約請求被告給付委託售價百分之四報酬  
15 即2,508,000元等語；惟原告之主張業經被告所否認，並以  
16 前詞置辯。是本件所應審究者為：原告依系爭委託銷售契約  
17 書第10條1項約定，請求被告給付委託售價百分之四，是否  
18 有理由？茲審究如下：

19 一、李家林於113年2月18日以「富家不動產」代表人之名義與  
20 被告簽訂專任委託銷售契約，應已成立，上開專任委託銷售  
21 契約成立，則受託人為原告：

22 (一)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承  
23 認，對於本人不生效力。民法第170條第1項定有明文。

24 (二)本件原告富家不動產為經營不動產仲介之獨資商號，於97年  
25 3月27日核准登記營業，而自111年12月30日起，迄今均登  
26 記為原告陳宛庭，有商工登記公示查詢服務資料可參（見本  
27 院卷第123頁）。又因陳宛庭為證人李家林之配偶，且為訴  
28 外人李建豪之母，陳宛庭與李家林、李建豪均有共同參與原  
29 告富家不動產商號之業務經營，是於97年3月27日起至自11  
30 1年12月30日期間，李家林、李建豪均曾登記擔任過原告富  
31 家不動產之負責人，此有原告103年4月29日商業登記抄本

01 (負責人為李家霖)、108年3月6日商業登記抄本(負責人  
02 為李建富)、111年12月30日商業登記抄本(負責人為陳宛  
03 庭)(分見本院卷第241-245頁),是證人李家林於113年2  
04 月18日以「富家不動產」之代表人名義與被告簽訂專任委託  
05 銷售契約書,並由李家林持「李家霖」、「富家不動產」之  
06 印章在前述契約上用印,約定委託銷售事宜,基於被告簽約  
07 之真意,係要委託原告富家不動產商號為其仲介土地出售事  
08 宜,而與原告富家不動產商號簽約委託銷售,此觀諸事後被  
09 告確有委任原告富家不動產商號從事仲介銷售事宜,甚且有  
10 與買方進行買賣契約磋商洽訂等事務。是於訂約時,李家林  
11 並非原告富家不動產之登記負責人,惟於訂約後,陳宛庭與  
12 李家林皆以原告富家不動產商號之名義,為被告從事仲介之  
13 營業行為,客觀上,應認李家林係代理原告富家不動產商號  
14 與原告簽訂系爭契約,並以原告富家不動產商號負責人名義  
15 對被告發函催告一節,雖因李家林未以原告富家不動產商號  
16 代理人之名義簽約、發函,應屬無權代理,惟其後原告富家  
17 不動產商號就李家林代理所簽訂之契約,有履行仲介銷售事  
18 宜,甚且仲介被告與買方進行買賣契約磋商等事務,應認原  
19 告富家不動產商號就李家林之無權代理簽約事宜,有為承認  
20 之行為,是李家林代理原告富家不動產商號與原告簽訂系爭  
21 契約,自屬有效,且契約存在於原告富家不動產商號與被告  
22 之間,應可認定。上開專任委託銷售契約成立,則受託人為  
23 原告富家不動產商號,負責人為陳宛庭。

24 二、原告富家不動產於113年2月19日至113年3月10日期間,  
25 尚未為被告覓得符合條件之買家:

26 (一)按稱居間者,謂當事人約定,一方為他方報告訂約之機會或  
27 為訂約之媒介,他方給付報酬之契約。居間人,以契約因其  
28 報告或媒介而成立者為限,得請求報酬。民法第565條、第5  
29 68條第1項分別定有明文。居間契約乃屬於以從事服務或為  
30 他人之利益為對象之契約類型,雙方當事人一方為委託人,  
31 另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約,則可區

01 分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介居  
02 間（即訂約之媒介）。在報告居間，居間人因單純之報告訂  
03 約機會向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人  
04 或為訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應  
05 將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間  
06 人有報酬請求權。即民法居間之特性在於，居間人之報酬請  
07 求權乃繫於一定之條件（即契約之成立）。換言之，居間契  
08 約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託  
09 人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託  
10 人負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條  
11 件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必  
12 須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於  
13 委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒  
14 介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生  
15 之風險。此有別於一般雙務契約，合先敘明。

16 (二)依卷附兩造簽訂之專任委託銷售契約，被告約定委託銷售標  
17 的物為系爭6筆土地（1,045坪，應有部分二分之一），委託  
18 銷售期間113年2月19日至113年3月10日，得經書面同意  
19 延長之。而原告為被告從事仲介期間，兩造於113年3月15  
20 日，在門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號之便利商店  
21 內，與買方進行土地買賣契約之簽訂，惟因買賣條件未達成  
22 合意而未簽訂買賣契約等情，為兩造所不爭執（見本院卷第  
23 522-523頁），且經證人李家林到庭到庭陳證甚明（見本院  
24 卷第391頁）。按原告為被告從事仲介期間雖有介紹買方與  
25 被告洽訂買賣契約，惟經買賣雙方見面會商買賣契約之簽  
26 訂，因就買賣條件有不合致之處，而未訂約成立，顯見於11  
27 3年3月15日前，原告富家不動產尚未為被告覓得符合出售  
28 條件之買家，應可認定，原告主張其於113年3月10日前，  
29 已為被告覓得符合出售條件之買家，應無可採。

30 三、被告並無違反專任委託銷售契約書第10條第(一)項約定，原  
31 告訴請被告給付違約金，為無理由：

01 (一)卷附兩造之專任委託銷售契約書第10條(違約之處罰)第  
02 (一)項約定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已  
03 完成仲介之義務，委託人仍應支付委託銷售價百分之四服  
04 務報酬，並應全額一次給付(一)委託期間內，若委託人要求  
05 解約．．。」(見本院卷第19頁)。是依上開條款約定，  
06 必須被告於原告受委任期間，有為單方解約之情事，原告  
07 方可向被告請求違約金。原告主張被告有符合上開約定之  
08 情事存在，惟為被告所否認，是原告就被告於委託期間  
09 內，有要求解約之事實自應負舉證之責任。查：

- 10 1.按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。民法  
11 第258條第1項定有明文。原告主張委任期間，被告有解約  
12 之行為，是原告自應舉證證明，被告於委任期間，有向被  
13 告為解約意思表示之事實存在。
- 14 2.原告固稱其於113年3月8日、113年3月21日、113年4月23日  
15 委託律師發函予被告，催告被告應於113年4月26日下午2時  
16 至原告辦公室與買方簽約，惟被告卻未置理，被告顯有無  
17 故要求原告解除前開兩造所簽訂系爭專任委託銷售契約之  
18 意思表示云云，惟解除權之行使，應向他方當事人以意思  
19 表示為之，已如前述，尚難僅以被告未就原告所寄發之存  
20 證信函為積極回應，即遽認被告有對原告行使解約之意思  
21 表示。兩造之系爭專任委託銷售契約期限於113年3月10  
22 日屆至，未見原告提出兩造合意延長之書面以證明兩造就  
23 前述契約有延長之事實存在，是原告催告被告應於113年4  
24 月26日下午2時至原告辦公室與買方簽約，被告何有受拘束  
25 之必要？況被告於期限過後，再給原告機會，應原告之請  
26 求於113年3月15日，在門牌號碼臺中市○○區○○路○  
27 段000號之便利商店內，與買方進行土地買賣契約之簽  
28 訂，惟因買賣條件未達成合意而未簽訂買賣契約等情，已  
29 如前述，更難認於委任期間有故意不前去洽商簽約之情事  
30 存在。原告主張被告依民法第101條規定應視為已向原告為  
31 解約之意思表示，實無可採。

01 3.基上，依原告舉證之內容，不足證明被告於委託期間內，  
02 被告有向原告要求解約之事實存在。是原告主張被告於委  
03 託期間內，有向原告為解約意思表示，已有違約之情事，  
04 其依約對被告有違約金給付請求權存在，實無可採。

05 (二)因原告對被告無違約金給付請求權存在，就原告請求之違  
06 約金額是否過高一節，本院即不再贅述，附此載明。

07 四、綜上所述，原告未能證明其對被告有違約金給付請求權存  
08 在，原告依違約金給付請求權訴請被告應給付原告2,508,00  
09 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百  
10 分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經  
11 駁回，其假執行之聲請亦失所附，應併予駁回，附此敘明。

12 伍、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，經審酌後，  
13 核與結論無涉，爰不一一贅述。

14 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日  
16 民事第三庭 法官 王金洲

17 正本係照原本作成。

18 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  
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日  
21 書記官 黃昱程