

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第1263號

原告 新意盛廣告事業有限公司

法定代理人 鍾學毅

訴訟代理人 陳昭宜律師

被告 陳亭蓉

訴訟代理人 周弘洛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣84,625元，及自民國114年2月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之27，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣84,625元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年5月1日承作訴外人杰奇建設有限公司（下稱杰奇公司）「閱好書房」建案（坐落：臺中市○○區○○段000○00000地號土地）預售屋銷售業務，為順利推動銷售業務，原告委任被告為銷售人員處理上開「閱好書房」建案預售屋銷售工作，兩造訂有不動產銷售委託書，委任期間自110年8月28日至110年11月28日止，到期後展延委任期間到111年6月30日。

(二)被告與訴外人王姿媚於110年11月29日就「閱好書房」編號B區第1樓N戶房地，簽訂房屋暨土地預定買賣契約，而在簽訂房地預定買賣契約後之某時，被告竟逾越權限在買方房屋預定買賣契約第36頁「汽車停車位使用權切結書」上，擅自註記「一樓前騎樓由連接住戶停車專用，無償使用 陳亭蓉 11

01 0/11/29」等文字(下稱系爭附加條款)，代表建商即杰奇公  
02 司承諾讓王姿媚無償專用其所購買編號B區第1樓N戶房屋前  
03 騎樓供作停車位使用。

04 (三)王姿媚在113年9月5日將其購屋之權利義務轉讓予其子即訴  
05 外人許嘉壕，杰奇公司與許嘉壕於113年11月間對保時，許  
06 嘉壕持被告在契約書上加註之系爭附加條款，要求杰奇公司  
07 必須保證其所購房屋前可以專用停車，才同意配合辦理對保  
08 手續。經原告、杰奇公司與許嘉壕協調，在原告同意給付許  
09 嘉壕新臺幣(下同)36,000元之條件下，許嘉壕同意解除房地  
10 買賣契約。又因被告越權加註系爭附加條款致購屋糾紛終至  
11 契約解除，原告遂退還該戶之代銷費148,400元(計算式：N  
12 1戶原始底價742萬元 $\times$ 2%=148,400元)，並賠償行政人員  
13 費用損害80,000元，共計228,400元(計算式：148,400元+  
14 80,000元=228,400元)予杰奇公司。原告就此部分，依民  
15 法第544條規定，請求被告賠償損害。

16 (四)另被告因銷售本件預售屋，從原告處領得銷售獎金計48,625  
17 元【計算式：(N1戶總價820萬元-廚具14,000元-仲介費8  
18 1,860元) $\times$ 6%=48,625元】，該戶房地買賣既已解除，被告  
19 應依不當得利法律關係返還48,625元與原告等語。

20 (五)並聲明：被告應給付原告313,025元，及自民事起訴狀繕本  
21 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
22 息。

## 23 二、被告則以：

24 (一)被告於110年8月28日至同年11月底間，受任於原告公司擔任  
25 「閱好書房」預售屋專案之銷售業務，依當時原告公司專案  
26 經理楊景喬指示之行銷方式對客戶銷售預售屋，工作內容係  
27 向客戶說明房地買賣契約書之各項約定條件及內容，並無單  
28 獨代表公司與客戶簽約之權，此由房屋預定買賣契約書第58  
29 頁即附件21之具結書，除現場業務代表簽名外，尚需現場專  
30 案經理簽名，可見被告經手之每件專案銷售業務，在與客戶  
31 洽談簽約前均需專案經理同意，且在建設公司接待中心係由

01 專案經理主導與客戶簽約，被告對於買賣條件之議定並無任  
02 何裁量權限。

03 (二)房地預定買賣契約書為1式2份，先由王姿媚在2份契約書上  
04 簽名用印後，再由專案經理楊景喬將有買方簽名之契約書上  
05 呈由原告公司負責人徐啟訓、杰奇公司負責人林文堂審核用  
06 印完畢，契約即為成立。而王姿媚在房地預定買賣契約書上  
07 簽名的時間，係在110年11月29日之前，惟簽名後因遲未給  
08 付房屋頭期款，故建設公司在審核合約後，雖已先行在房地  
09 預定買賣契約書上用印(下稱建商保留之契約為A契約，交由  
10 買方留存之契約為B契約)，故未將用印後之B契約交還給王  
11 姿媚留存，而將B契約交由原告公司保留，若王姿媚未於期  
12 間內給付頭期款，房地預定買賣契約即無法成立。

13 (三)王姿媚即於110年11月29日前往接待中心，將票面金額26,00  
14 0元支票25張、3萬元支票1張、23,000元支票5張、25,000元  
15 支票1張，共計32張支票交付原告公司專案經理楊景喬，用  
16 以給付房屋頭期款，王姿媚並要求將房屋預定買賣契約第39  
17 頁(即附件8)分管特約第3條之約定，特別加註於第36頁(即  
18 附件5)之「汽車停車位使用切結書」上，楊景喬現場表示同  
19 意，且楊景喬告知建設公司授權銷售業務可承諾客戶，建物  
20 1樓前空地得作為停車位使用，故楊景喬於簽收完作為頭期  
21 款之支票後返回辦公室，欲拿取B契約交付王姿媚時，即在  
22 辦公室內指示被告在附件5「汽車停車位使用切結書」上加  
23 註系爭附加條款，被告當時有詢問是否也需要在A契約上加  
24 註(A契約當時由建設公司保管)，楊景喬回以：「客戶既然  
25 要求，就在她的契約書上幫她寫一下沒有關係」等語，此即  
26 為系爭附加條款僅存在B契約，卻未記載在建商保管之A契約  
27 上之緣由。被告遂聽從指示在房屋預定買賣契約附件5「汽  
28 車停車位使用切結書」上為系爭附加條款，被告並無過失及  
29 逾越授權行為，自不應承擔本件賠償及返還銷售獎金之責。

30 (三)原告稱杰奇公司與買方解除房地預定買賣契約後，原告公司  
31 退還杰奇公司代銷費148,400元，自應提出房地預定買賣契

01 約成立時，原告受領杰奇公司代銷費用148,400元之證據。

02 又原告賠償予杰奇公司之行政損失費用80,000元，則因該  
03 項行政損失費用性質，非屬杰奇公司因解除房地預定買賣契  
04 約所受損害，自非屬本件損害賠償之範圍等語，資為抗辯。

05 (四)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)原告主張其委任被告為銷售人員處理原告所承作杰奇公司之  
08 「閱好書房」建案預售屋銷售工作，兩造訂有不動產銷售委  
09 託書，委任期間自110年8月28日至110年11月28日止，到期  
10 後展延委任期間到111年6月30日。被告與王姿媚於110年11  
11 月29日就「閱好書房」編號B區第1樓N戶房地，簽訂房屋暨  
12 土地預定買賣契約，被告在買方房屋預定買賣契約第36頁  
13 「汽車停車位使用權切結書」上註記系爭附加條款。嗣王姿  
14 媚在113年9月5日將其購屋之權利義務轉讓予許嘉壕，杰奇  
15 公司與許嘉壕於113年11月間對保時，許嘉壕持系爭附加條  
16 款，要求杰奇公司必須保證其所購房屋前可以專用停車，才  
17 同意配合辦理對保手續。經原告、杰奇公司與許嘉壕協調，  
18 在原告同意給付許嘉壕36,000元之條件下，許嘉壕同意解除  
19 房地買賣契約，業據原告提出委託銷售及廣告企劃合約書、  
20 不動產銷售委託書、房屋暨土地預定買賣契約書、退戶協議  
21 書、和解協議書、支票、和解書為證，且為被告所不爭執。  
22 此部分事實，首堪認定。

23 (二)原告又主張因被告擅自加註系爭附加條款致購屋糾紛終至契  
24 約解除，而有違反受任人義務之事，並致原告受有損害等  
25 情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：被  
26 告前揭加註系爭附加條款之行為，是否在原告授權同意之範  
27 圍內？如原告未授權同意，原告所受損害之範圍為何？茲分  
28 述如下：

29 1.被告前揭加註系爭附加條款之行為，非原告授權同意之範圍  
30 內：

31 (1)查證人即王姿媚於本院言詞辯論時結證稱：「【(提示本院

01 卷第99頁汽車停車位使用權切結書)其上『一樓前騎樓由連  
02 接住戶停車專用無償使用』等語，為何有如此記載？何以得  
03 做如此記載？當初與你接洽簽訂買賣契約為何人？】當初要  
04 買這個房子，我走進接洽中心跟陳亭蓉接洽，我的業務人員  
05 陳亭蓉那時候跟我說，我們是一樓，不能買地下車位，但是  
06 我們的前面是可以停車的，我當初看中的是M戶兩個就7米8  
07 的寬度，她跟我說可以停兩台車還有機車，因此我還介紹別  
08 人去買我的隔壁。(妳是買大樓的一樓?)對，它是夾層，  
09 就一、二樓。(不能買地下停車位?)對。(但有騎樓?)  
10 對，那時候我不知道是騎樓，反正陳亭蓉說我前面可以停  
11 車，我那時候也因為金額比較多考慮很久，預售屋要建四  
12 年，我很怕到時候會有不確定，我又找了我朋友一起買，我  
13 和我朋友一起去的時候，我再次跟陳亭蓉確認。(第一次陳  
14 亭蓉已經跟妳說騎樓可以停車?)對。(妳當下有簽約嗎?)  
15 沒有，我第一次沒有簽約，是後來我又找朋友去的時候，一  
16 起買的時候，我有簽約，之後我再找我朋友，我們一起去跟  
17 陳亭蓉再做確認，陳亭蓉一直跟我們確認有，可是後來我看  
18 合約書的時候，我說『這樣子寫不行，我說你們要給我正確  
19 合理，就是我確定可以停』，所以我的合約書拿回去的時候  
20 就已經有那些字，但是那些字是誰寫的，我不知道，我沒有  
21 當場看。(妳的意思是一開始汽車停車位使用權切結書並沒有  
22 手寫的記載，但是妳就跟她說一定要記載?)在預售中心  
23 看合約書，我沒有拿走的時候，是沒有寫的，我就離開了，  
24 我說如果沒有那個，我就不簽約。(妳說如果沒有白紙黑字  
25 寫上去，妳不簽約?)對，我就沒有要買，然後陳亭蓉說要  
26 跟公司確認，可是她說她有跟公司確認，確定可以，我再去  
27 拿合約書的時候，其實我回去沒有很注意去翻那個合約書，  
28 我回去就是把它放著，可是等到他們有argue，我們付預期  
29 款給立恆建設的時候，我不知道為什麼現在的公司是原告新  
30 意盛，因為跟我們簽約的是立恆建設公司。(然後如何?)我  
31 們有一個『閱好書院』的群組，當時在付第一年、第二年都

01 沒有什麼問題，一次要付二十幾期，我是把20幾張票一起開  
02 出去給立恆建設，我開給他們之後，我其實沒有去看，都是  
03 過票，等到最後他們要交的時候，我還問他說我家前面的車  
04 位，他說沒有，那只是有使用權，他說只有使用，如果管委  
05 會有人有意見或有爭議，我們就不能停，我說怎麼跟當初說  
06 的不一樣。(什麼叫『跟當初說的不一樣』?)跟當初業務人  
07 員陳亭蓉跟我說的不一樣。(陳亭蓉如何跟妳說?)她說前面  
08 可以停車，而且有使用權，可以無償使用。(妳本身有『無  
09 償使用權』?)我們買一樓的都這樣。(買一樓的，對於前面  
10 的騎樓都有無償使用權?)對，而且我跟我朋友一起去，我  
11 朋友也可以作證，他本來也要跟我一起退，只是他的上面沒  
12 有寫那些，因為他先把合約書拿走了，他上面就是沒有那些  
13 話，所以立恆建設沒有要無償退還，我是立恆建設有無償退  
14 還，就是我所繳出去的錢給我，再加3萬多元的補償。(妳說  
15 一開始在簽約的時候，沒有另外手寫上去，所以妳就跟陳亭  
16 蓉說『妳這樣沒有白紙黑字寫，我不要買』?)是。沒有寫  
17 得很清楚，我不要買，後來她說她要跟公司問，我就回去  
18 了。(契約呢?)我沒有拿走，我的契約都是最後拿的，而且  
19 因為這個事情我還去了很多趟。(妳沒有拿契約走?)對。  
20 (妳簽名了嗎?)我還沒簽，我都沒有簽，我蓋章也是最後，  
21 我蓋章跟簽名是分兩次。(妳說沒有寫妳就不簽，然後如  
22 何?)對，我就走了，後來銷售中心陳亭蓉就電話給我，她  
23 有跟公司確認，確定那個車位是我們的，我就說『好，如果  
24 妳確定我就買』，我去的時候，當下我就看到那些字。(就  
25 如剛才給妳看的，已經有寫字在上面了?)對，我看到那些  
26 字我當然就拿走了，我覺得這樣可以，我就買了，我就覺得  
27 ok，以後四年就不會有爭議，我也知道他們是代銷，如果他  
28 們走了我要找誰。(妳一開始就跟陳亭蓉說沒有白紙黑字寫  
29 在上面，妳不要買?)對。(然後陳亭蓉跟妳說，她會問公  
30 司?)對。(她有找誰出來處理嗎?還是她跟妳說是誰可以保  
31 證?)其實我在銷售中心的時候，陳亭蓉進去找人的時候。

01 (陳亭蓉找主管?)對,找主管,我有看到就只有一個男生。  
02 (剛才這位?)不是。(是否剛才在庭的另外一位證人?)不  
03 是。好像是立恆建設的人,因為我去跟他們解約的時候,是  
04 那一個立恆建設的人跟我做解約。(所以至始至終都是陳亭  
05 蓉跟妳簽的契約?)對。(沒有其他公司,陳亭蓉的公司或是  
06 妳講的立恆建設公司的其他人員跟妳接洽?)沒有,其實我  
07 不認識立恆公司的所有的人,那時候我進去就只有銷售中  
08 心。(就只有陳亭蓉跟妳接洽?)對。」等語(見本院卷第19  
09 6頁至201頁)。

10 (2)而證人原告公司專案經理楊景喬到庭證稱:「【(提示本院  
11 卷第99頁汽車停車位使用權切結書)其上『一樓前騎樓由連  
12 接住戶停車專用無償使用』等語,為何有如此記載?】我不  
13 清楚。【(提示本院卷第103頁具結書)其上『楊景喬』之  
14 署名是否為證人親簽?】是我簽的。(你簽名前是否已閱覽過  
15 訴外人王姿媚簽訂之買賣契約內容全文?)有。(為什麼沒有  
16 看到剛才99頁上面那個記載?)當時沒有這段文字。(一開始  
17 沒有那個文字?)對。…我從頭到尾講,那時候王小姐要來  
18 交屋,她一直覺得自己有車位,她也說當時我們陳小姐有跟  
19 她寫文字的部分,但是那時候我們大家都不知道有文字的部分  
20 在合約書上面,我們有請王小姐把文字內容拍給我們看。  
21 我們看了之後,就覺得怎麼會有這個文字出現,公司就去問  
22 陳小姐,陳小姐一開始說她不確定、不知道,她也知道有  
23 沒有寫,是不是她寫的,所以我們就覺得這個問題有一個羅  
24 生門,因為她沒寫王姿媚提供的證據,就是拍照的部分過  
25 來,因為這個文字在建設公司方,他是沒有加註這些文字  
26 的,只有在王姿媚的那份合約有寫這個文字,…。(你說買  
27 賣的合約書,建設公司會保留一份,買方、賣方會各有一  
28 份?)對。(賣方的部份上面沒有這樣的記載?)對。」等語  
29 (見本院卷第244頁至247頁)。

30 (3)互核上開證人之證言,可見訴外人王姿媚簽訂房屋暨土地預  
31 定買賣過程中,均係與被告洽談購屋事宜,被告並曾向王姿

01 媚表示確定可在所購買1樓前之騎樓無償停車；又被告於本  
02 院審理中自承系爭附加條款亦係由其書寫（見本院卷第152  
03 頁、284頁）之事實。被告雖辯稱其書寫系爭附加條款前係  
04 經原告公司專案經理楊景喬同意等語，然為原告所否認，且  
05 被告未能提出原告有事前同意或事後追認系爭附加條款之證  
06 據，更與上開證人楊景喬之證言相悖。是被告辯稱其係聽從  
07 原告公司專案經理楊景喬指示加註系爭附加條款，被告並無  
08 過失及逾越授權行為等語，並非可採。

## 09 2.原告所受損害之範圍為何？

10 (1)受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之  
11 損害，對於委任人應負賠償之責，民法第544條定有明文。

12 (2)原告主張因被告越權加註系爭附加條款致購屋糾紛終至契約  
13 解除，原告遂退還該戶之代銷費148,400元與杰奇公司一  
14 情，固據其提出和解書、支票影本為憑（見本院卷第111頁  
15 至112頁）。然證人王姿媚前已證述如賣方未能在契約書上  
16 記載並擔保「一樓前騎樓由連接住戶停車專用無償使用」等  
17 語，則其不會簽訂買賣契約等語明確，是依證人王姿媚提出  
18 之締約條件，根本無成立本件房地買賣契約之可能，則原告  
19 公司自無可能自杰奇公司受領代銷費148,400元，是縱原告  
20 有將本件代銷費148,400元返還杰奇公司，亦未造成原告實  
21 際損害，原告即不得請求被告負賠償之責。

22 (3)原告另主張被告應賠償行政人員費用損害80,000元等語，僅  
23 提出自行計算之說明1紙，且為被告所否認，原告就此復未  
24 提出任何事證加以佐證，是尚無從以原告公司與杰奇公司之  
25 和解內容，逕認定原告該部分損害是因被告擅自加註系爭附  
26 加條件所致，故認原告此部分請求，為無理由。

27 (4)原告公司再主張因被告擅自加註系爭附加條件，經原告公  
28 司、杰奇公司與許嘉壕協調，於原告同意給付許嘉壕36,000  
29 元之條件下，許嘉壕同意解除房地買賣契約，故原告受有3  
30 6,000之損害等語，並提出退戶協議書、和解協議書等為  
31 證。此乃係因被告上揭行為，所產生之違約責任。故被告既

01 於處理委任事務有逾越權限之情事，業如前述，並因此令原  
02 告對外負擔違約之賠償責任，則被告就此部分之損害，即應  
03 對委任人即原告負賠償責任。是原告主張被告應負36,000元  
04 之賠償責任，應屬有理。

05 (5)原告主張被告應將銷售本件預售屋獎金共48,625元返還原告  
06 等情，業據原告提出獎金表列表、匯款單為證(進本院卷第2  
07 75頁至278頁)，而被告對於其受領原告公司獎金一節則不爭  
08 執。查本件房地買賣契約因被告越權加註系爭附加條款行為  
09 而解除，已如前述，則被告因本件房地買賣契約所受領獎金  
10 之法律上原因即已不存在，是原告依不當得利法律關係，請  
11 求被告返還原告所給付之之前開獎金，依法即屬有據。

12 (三)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。  
13 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催  
14 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起  
15 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類  
16 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2  
17 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人  
18 得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍  
19 從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
20 律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203  
21 條亦有明文。本件原告對被告之前揭侵權行為損害賠償請求  
22 權，係屬給付無確定期限之金錢債權，則依前揭規定，原告  
23 請求自民事起訴狀繕本送達之翌日即114年2月11日(見本院  
24 卷第115頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延  
25 利息，自屬有據。

26 四、綜上所述，原告依兩造委任契約及不當得利法律關係，請求  
27 被告給付84,625元(計算式：36,000元+48,625元=84,625  
28 元)，及自114年2月11日起至清償日止，按週年利率百分之  
29 5計算之利息，為有理由。原告逾此部分之請求，則屬無  
30 據，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判

01 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

02 六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適  
03 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1  
04 項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依職權酌定相當  
05 之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

08 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

09 法 官 陳 玟 珍

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
12 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  
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
14 應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 22 日

16 書記官 王素珍