

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1187號

原告 立安地產股份有限公司

法定代理人 曾惠裕

被告 沐恩實業股份有限公司

法定代理人 李坤益

被告 李秋娟

上二人共同

訴訟代理人 周廷威律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國110年3月15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

一、原告起訴主張：

(一)被告沐恩實業股份有限公司（下稱沐恩公司）於民國109年5月12日簽立專任委託銷售契約（下稱系爭「專任委託銷售契約」），委託原告出售門牌臺南市○○區○○路000號13樓之30、14樓之29及14樓之30之房地（下稱系爭房屋），委託銷售期間為109年5月12日起至109年6月12日，委託銷售價格於第20條約定，被告實收新臺幣（下同）1300萬元。原告自受託後，即由所屬經紀人員積極推銷該筆受託物件，並帶看多組客戶。嗣後原告於109年5月25日覓得買方蘇明美以買賣議價委託書給付議價保證金10萬元，並出價1,350萬元承購被告之房地。該出價已高於被告委託之價格，故原告隨即通知被告沐恩公司之代理人即被告李秋娟，請其出面簽訂買賣

01 議價委託書並與買方簽訂不動產買賣契約書。惟被告李秋娟
02 卻表示，被告沐恩公司認為出售之價格並不理想，想要調整
03 價格。原告雖向被告李秋娟表示買方之出價已符合被告之委
04 託價格，依約應配合簽認買賣議價委託書，並與買方簽訂不
05 動產買賣契約。然經多次溝通，被告沐恩公司仍未表示願意
06 簽約。

07 (二)依系爭專任委託銷售契約書第6條第8項約定，委託期間內，
08 若受託人已覓得符合底價之買方時，委託方應配合簽認議價
09 委託書等相關契約。被告沐恩公司於原告通知已有買方出價
10 符合被告沐恩公司之底價時，被告沐恩公司即應簽訂買賣議
11 價委託書同意出售，然被告沐恩公司無正當理由拒絕履行契
12 約義務，已違反契約約定。依系爭專任委託銷售契約書第11
13 條第1項約定：「委託人如有下列情形之一者，視為受託人
14 已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價
15 百分之六計算之違約金，並應全額一次付予受託人：……

16 (三)委託人違反第六條第八項之義務……。」。又被告沐
17 恩公司收受原告通知後，以存證信函通知原告，表示被告李
18 秋娟並非被告沐恩公司對外代理人云云，然被告李秋娟為被
19 告沐恩公司之財務經理，在處理買賣系爭房地期間，被告李
20 秋娟亦始終以被告沐恩公司之代理人自居。如被告沐恩公司
21 否認被告李秋娟之代理資格，則被告李秋娟即係無權代理，
22 而因被告李秋娟無權代理行為，使原告完成委託事務卻無法
23 獲得約定之服務報酬，受有81萬元之經濟損失。依民法第11
24 0條規定，應賠償原告81萬元。

25 (三)爰依系爭專任委託銷售契約第11條第1項約定，及民法第110
26 條規定提起本訴。聲明：1、被告沐恩公司及被告李秋娟應
27 給付原告81萬元，並自起訴狀送達翌日起至清償日止，以週
28 年利率百分之五計算之利息；2、前條任一被告清償者，其
29 他被告自於原告受償金額範圍內免除其給付責任；3、願供
30 擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告抗辯略以：

01 (一)被告沐恩實業股份有限公司未授權予被告李秋娟簽立專任委
02 託銷售契約書，依民法第170條第1項規定，應認被告李秋娟
03 簽立專任委託銷售契約書屬無權代理行為，對於被告沐恩實
04 業股份有限公司不生效力。

05 1、系爭專任委託契約書僅有被告李秋娟之簽名，委託人欄位亦
06 僅以手寫之方式填載「沐恩實業(股)有限公司」，除未註明
07 法定代理人，亦未蓋印公司大小章，難逕憑系爭專任委託契
08 約書認被告沐恩公司確已授予代理權與被告李秋娟，原告既
09 稱被告李秋娟為被告沐恩公司之代理人，自應就此對其有利
10 之事項負擔舉證責任。

11 2、原告雖稱被告李秋娟為被告沐恩公司之財務經理，並以被告
12 沐恩公司之代理人自居，然財務經理並非公司法所定義之經
13 理人，並無代表公司簽名的權利，被告沐恩公司並未授權予
14 被告李秋娟簽立系爭專任委託契約書，則被告李秋娟簽立系
15 爭專任委託契約書之行為，應屬無權代理無訛。

16 (二)退步言之，若鈞院認被告李秋娟為被告沐恩公司之代理人，
17 然原告未給予被告合理之審閱期間，被告自得依消費者保護
18 法第11條之1第1項、第3項之規定，主張系爭委託契約書第6
19 條第8項、第11條第1項第3款不構成契約內容，自不受系爭
20 委託契約書條款之拘束。

21 1、據內政部依消費者保護法第11條之1第4項規定公告之「不動
22 產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，原告為不
23 動產仲介經紀業者，對接受其所提供房地買賣仲介服務之被
24 告沐恩公司消費者，提出為與多數消費者訂立同類契約之用
25 而預先擬定之定型化契約條款，應給予被告合理審閱期間至
26 少3日。

27 2、系爭專任委託銷售契約書之簽約日與攜回審閱日、委託銷售
28 期間之起算日均同為「109年5月12日」，足徵原告與被告李
29 秋娟簽訂系爭委託契約書前，未給予被告攜回審閱，更遑論
30 有給予3日以上之審閱期間，自己違反消費者保護法第11條
31 之1第1項規定；系爭委託契約書之「契約審閱權」之欄位內

01 雖記載「不動產委託銷售契約及其附件於中華民國108年5月
02 12日經委託人攜回審閱三日....。」並經被告李秋娟於欄位
03 內簽名，但被告既係於當日簽約，實際上並未事先攜回契約
04 書審閱，不因被告李秋娟簽名而使原告脫免其義務，仍不得
05 認原告已依消費者保護法第11條之1第1項規定，給予被告合
06 理審閱期間。依消費者保護法第11條之1第3項規定，被告自
07 得主張系爭專任委託銷售契約書第6條第8項、第11條第1項
08 第3款等約定條款不構成契約內容。

09 (三)系爭委託契約書第6條第8項、第11條第1項第3款等約定，因
10 與消費者保護法第12條第2項第2款、第3款相悖，應推定其
11 顯失公平，為違反誠信原則之定型化契約條款，而屬無效，
12 原告自不得請求被告沐恩公司給付違約金81萬元。

13 1、原告為提供不動產居間服務之企業經營者，系爭委託契約書
14 亦含有居間契約之性質，觀諸系爭委託契約書第11條第1項
15 第3款約定、第6條第8款之內容可知，倘原告於委託期間
16 內，覓得符合底價之買方時，被告即應配合簽認要約書或議
17 價委託書等相關契約，若被告違反前開配合義務，或拒絕與
18 受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買賣契約書者，即需
19 給付委託銷售總價6%之違約金，此等約定顯然剝奪被告決
20 定是否與原告報告之訂約對象締約之自由。易言之，若原告
21 得僅以委託條件媒介訂約機會，即不顧被告有無成立契約之
22 意思，顯已剝奪被告選擇優於委託條件或交易對象之自由，
23 而喪失居間契約謀求被告利益之立法意旨，與消費者保護法
24 第12條第2項第2款規定相違。

25 2、被告簽訂系爭委託契約書之目的，無非係希望透過原告報告
26 訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售
27 系爭不動產，倘原告可不論磋商結果是否符合委託人即被告
28 之較佳利益，即得以委託條件強令被告選擇接受或給付違約
29 金，致被告無取捨權利，原告即無盡善良管理人義務為磋商
30 之必要，要難達成系爭委託銷售契約之目的，亦與消費者保
31 護法第12條第2項第3款規定有悖。

01 (四)又被告李秋娟業已到庭說明伊簽立系爭專任委託銷售契約書
02 當天，原告法定代理人曾惠裕很急，要求伊先簽名，伊有告
03 訴原告法定代理人伊無權限，用印的話還是要找老闆，請曾
04 惠裕與老闆聯絡等語。故原告法定代理人明知被告李秋娟無
05 代理權限，僅為了賺取專任委託之報酬、貪圖便利行事，催
06 促被告李秋娟代理被告沐恩公司簽署專任委託書，原告之法
07 定代理人顯非善意之相對人，自不得依民法第110條規定請
08 求被告李秋娟賠償。縱退步認為（假設語氣），原告之法定
09 代理人係屬善意，惟民法第110條規定之賠償範圍為「信賴
10 利益」之損害賠償，就契約債務履行不能或不為履行等特別
11 約定應給付違約金責任，並非民法第110條無權代理人之賠
12 償責任。縱退萬步認為（同假設語氣），民法第110條損害
13 賠償範圍包含違約金責任，惟原告之法定代理人本於專業之
14 不動產仲介銷售業，並且長期從事其職業，卻因一時貪圖便
15 利而便宜行事，未要求被告等提供授權書，也未請求被告沐
16 恩公司補上公司大、小章，難謂其職務上之注意事項並無過
17 失，依民法第217條第1項與有過失之規定，原告之法定代理
18 人應負本件八成以上之過失比例，減輕被告李秋娟之損害賠
19 償責任之範圍。

20 (五)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 三、得心證之理由：

22 (一)查原告與被告沐恩公司前於109年2月7日簽立「一般委託銷
23 售契約書」（下稱系爭「一般委託銷售契約書」），約定由
24 被告沐恩公司委託原告公司仲介銷售門牌臺南市○○區○○
25 路000號13樓之30、14樓之29及14樓之30之房地（即系爭房
26 屋）乙情，業據原告提出上開「一般委託銷售契約書」影本
27 為證（訴字卷第121至122頁），且為被告所不爭，堪認原告
28 此部分主張屬實。

29 (二)惟原告主張被告李秋娟另於109年5月12日代理被告沐恩公司
30 與其簽訂系爭「專任委託銷售契約書」乙節，業據李秋娟到
31 庭結證稱：伊記得那天原告公司法定代理人曾惠裕很急，說

01 要簽專任委託契約書，伊有告知曾惠裕伊沒有得到老闆的指
02 示，曾惠裕要伊先簽，伊有告訴曾惠裕要用印還要找老闆，
03 請曾惠裕與老闆聯繫，伊沒有權限等語（訴字卷第223至227
04 頁）。參酌上開「一般委託銷售契約書」上有被告沐恩公司
05 之大小章（訴字卷第122頁），而原告所提出系爭「專任委
06 託銷售契約書」上僅有被告李秋娟在「代理人」欄位簽名，
07 然並無被告沐恩公司之大小章（訴字卷第23頁），堪認李秋
08 娟上開結證內容屬實。

09 （三）原告雖堅稱被告李秋娟為被告公司財務經理，且有代理被告
10 沐恩公司與原告簽立系爭「一般委託銷售契約書」，足見被
11 告李秋娟有權處理系爭房屋買賣事宜云云，然一般公司財務
12 經理未必有對外代表公司簽署契約之權限，況被告李秋娟經
13 被告沐恩公司授權代理與原告簽立系爭「一般委託銷售契約
14 書」，未必有得授權代理被告沐恩公司與原告簽立系爭「專
15 任委託銷售契約書」，而李秋娟業已到庭結證表示其於109
16 年5月12日雖應曾惠裕之要求在系爭「專任委託銷售契約
17 書」簽名，但有告知被告沐恩公司並未授權，請曾惠裕事後
18 仍應與被告沐恩公司負責人聯繫等語如前述。

19 （四）原告雖請求傳喚證人戴志明以證明被告沐恩公司法定代理人
20 李坤益有授權被告李秋娟全權處理系爭房屋買賣事宜云云，
21 惟證人戴志明到庭證稱：伊現在在原告公司擔任經理職，伊
22 在尚未任職於原告公司前也是從事房仲工作，曾經在103、1
23 04年或更早時受被告沐恩公司委託仲介銷售系爭房屋，當時
24 被告沐恩公司董事長李坤益第一次係親自委託伊，並由被告
25 李秋娟代為蓋用沐恩公司大小章，之後李坤益有說就這個案
26 子伊可以直接跟被告李秋娟聯絡就可以了等語（訴字卷第21
27 8至222頁）。則縱被告沐恩公司法定代理人李坤益曾向證人
28 戴志明表示系爭房屋買賣事宜全權交由被告李秋娟處理，亦
29 為103、104年甚至更早以前之事，時至109年5月12日曾惠裕
30 要求被告李秋娟在系爭「專任委託銷售契約書」上簽名時，
31 未必被告李秋娟仍有全權處理系爭房屋買賣事宜之權限，自

01 難以此遽認被告沐恩公司確實有授權被告李秋娟代理簽署系
02 爭「專任委託銷售契約書」，況如被告沐恩公司確實有授權
03 被告李秋娟代理簽署系爭「專任委託銷售契約書」，照證人
04 戴志明前開說法，被告李秋娟亦曾代被告沐恩公司法定代理
05 人蓋用沐恩公司大小章，何以系爭「專任委託銷售契約書」
06 上僅有被告李秋娟之簽名，並無沐恩公司大小章？

07 (五)原告雖主張109年5月12日簽署系爭「專任委託銷售契約書」
08 當天，尚有以電話與被告公司副總經理李承恩確認過後，被
09 告李秋娟才簽署系爭「專任委託銷售契約書」云云（訴字卷
10 第149、151頁）。惟據證人李承恩到庭結證否認，並證稱：
11 被告沐恩公司的大小章係由總經理即伊母親林梅珊保管，要
12 用大小章一定要總經理同意，正常合約流程要經過公司大小
13 章確認，因為系爭房屋為伊住家，伊父親李坤益指示伊於原
14 告公司帶客戶前往看屋時為客戶開鎖並在場解說，但系爭房
15 屋買賣價格或其他事宜非伊所能決定，伊也未曾向原告表示
16 同意被告李秋娟代理被告沐恩公司簽立系爭「專任委託銷售
17 契約書」等語（訴字卷第149至151、215至217頁）。原告雖
18 又提出通聯紀錄1件（訴字卷第235至237頁），主張依該通
19 聯紀錄得證明被告李秋娟簽署系爭「專任委託銷售契約書」
20 前曾與證人李承恩聯絡云云，惟其指出與證人李承恩之通聯
21 紀錄僅2筆，1筆時間為109年5月8日，1筆為109年6月1日，
22 均非在109年5月12日簽署系爭「專任委託銷售契約書」當
23 日，況通聯紀錄僅能證明證人李承恩有與原告法定代理人曾
24 惠裕電話通聯之事實，並無通聯對話內容之紀錄，而證人李
25 承恩既受被告沐恩公司法定代理人李坤益之指示為原告公司
26 所仲介之買家帶看房屋，其與曾惠裕間本有電話聯絡之必
27 要，尚難僅憑李承恩與曾惠裕間曾有電話通聯之紀錄，遽認
28 被告李秋娟確有受被告沐恩公司授權代理簽署系爭「專任委
29 託銷售契約書」。

30 (六)是原告未能證明被告李秋娟受被告沐恩公司授權而代理簽署
31 系爭「專任委託銷售契約書」，其主張被告沐恩公司應受系

01 爭「專任委託銷售契約書」之拘束，並應依系爭「專任委託
02 銷售契約書」第11條約定給付原告委託銷售總價百分之六計
03 算之違約金81萬元云云，自屬無據。

04 (七)按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於
05 善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明文。
06 是無權代理之賠償責任，須以他人之代理人名義為法律行
07 為，且相對人因善意不知該代理人為無權代理為要件，如未
08 具備代理外觀，或相對人非屬善意，即無依民法第110條規
09 定求償之餘地。本件被告李秋娟於簽署系爭「專任委託銷售
10 契約書」時，即已告知原告法定代理人曾惠裕其無決定權
11 限，請曾惠裕仍應與被告沐恩公司負責人聯繫如前述，顯見
12 原告對被告李秋娟事實上無代理沐恩公司簽署系爭「專任委
13 託銷售契約書」權限乙事知情，即非善意之相對人。原告雖
14 主張其不知被告李秋娟無代理權限云云，惟參酌系爭「專任
15 委託銷售契約書」第6條第3項約定：「簽約代理人代理委託
16 人簽定本契約者，應交付經所有權人簽名之授權書予受託人
17 驗證。」（訴字卷第21頁），再參酌系爭「一般委託銷售契
18 約書」有經被告沐恩公司蓋用大小章（訴字卷第122頁），
19 而自系爭「專任委託銷售契約書」於109年5月12日簽署，迄
20 原告於同年月25日與第三人就系爭房屋簽立買賣議價委託
21 書、確認書（見訴字卷第25頁），期間長達13日，原告竟未
22 曾要求被告李秋娟應提出沐恩公司蓋用大小章之授權書，或
23 與被告沐恩公司、李秋娟聯繫要求應在系爭「專任委託銷售
24 契約書」上蓋用沐恩公司大小章，即遽與第三人簽立買賣議
25 價委託書、確認書，應認原告主張其不知被告李秋娟未得被
26 告沐恩公司之授權，而為善意之相對人云云，要難採信。

27 (八)綜上所述，原告明知被告李秋娟並未得被告沐恩公司授權代
28 理簽署系爭「專任委託銷售契約書」，即逕自與第三人就系
29 爭房屋簽立買賣議價委託書、確認書，其事後復主張被告沐
30 恩公司應受系爭「專任委託銷售契約書」拘束，並依系爭
31 「專任委託銷售契約書」第11條第1項賠償違約金81萬元，

否則被告李秋娟應依民法第110條關於無權代理之規定賠償原告81萬元云云，俱無理由。

四、從而，原告請求被告沐恩公司、李秋娟應給付原告81萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率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，應併予駁回。

五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 23 日
民事第三庭 法 官 許嘉容

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 110 年 4 月 27 日
書記官 謝靜茹