

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8759號

原告 永權土地開發有限公司

代表人 袁宗志

訴訟代理人 謝宇辰

林殷佐律師

複代理人 邱飛鳴律師

訴訟代理人 鄧文宇律師

被告 鄧如君

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 王振屹律師

蔡爵陽律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國111年3月22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：被告授權原告代理銷售其所有坐落在臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號及三小段第236、237地號共4筆土地(下稱系爭不動產)，兩造並於民國109年8月19日簽訂授權狀(下稱系爭授權狀)。依系爭授權狀第1條約定，被告委託銷售價格為每坪新臺幣(下同)25萬元，委託期間為109年8月19日起至同年9月30日止。而原告業於109年8月23日覓得買家即訴外人洪麗燕(下逕稱其名)，且收受票號AE000000號、面額50萬元之支票1紙(下稱系爭支票)，原告立即通知被告進行後續簽約，豈料，被告竟拒絕出面簽約。原告又於109年9月8日寄發存證信函催告被告出面簽訂契約，惟被告藉詞推拖拒不履行。原告迫於無奈，僅得依系爭授權狀第3條約定，請求被告賠償系爭不動產委託總價款7,067萬

01 5,000元之6%，以及買方所付訂金50萬元加倍之金額，合計
02 為524萬0,500元(計算式：282.7坪〈系爭不動產總面積〉
03 $\times 25$ 萬元=7,067萬5,000元；7,067萬5,000元 $\times 6\% + 50$ 萬元 $\times$
04 $2=524$ 萬0,500元)。爰聲明：1. 被告應給付原告524萬0,500
05 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，依週年利率
06 5%計算之利息。2. 原告願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告於109年8月19日簽立系爭授權狀，原告向被告
08 說明系爭授權狀為「一般委任」（即可同時委託其他人居
09 間出售），被告始同意簽訂系爭授權狀，然嗣後經檢視系爭
10 委託狀之內容始知實為「專任委託」（即僅得經由原告居間
11 出售），被告遂通知原告終止系爭授權狀之契約關係。原告
12 雖於同年9月8日寄發桃園永安郵局第360號存證信函，通知
13 被告已尋得買方，並隨函附有系爭支票影本1紙，被告於同
14 年9月14日始收受上開存證信函，但原告未向被告說明買方
15 為何人、買賣契約之條件、付款方式、交付土地之時間、稅
16 費分擔及違約罰責等關於買賣契約成立之重要事項，也未與
17 被告約定簽約時間及地點，亦未將不動產買賣契約書提供被
18 告審閱。且被告Line對話中表示：「25萬要成交的條件理面
19 請包含：1. 恢復農用的土地處理費用。2. 與現在的土地租約
20 人的租約承租與土地收回處理。」，可益見委賣單價並非委
21 託條件之唯一內容，故被告即無配合簽訂買賣契約之必要
22 。又原告雖主張於109年8月23日覓得買家即訴外人「趙麗燕
23 」(起訴狀，頁1，行21起)，並提出原證2之系爭支票為
24 證；但被告從未見過趙麗燕，更未見過如原證2，右下方有
25 趙麗燕姓名記載之文書；且清楚可見原證2之文書為上下二
26 張文書合併影印而成，並非於同一張票據及文書所製作，應
27 係虛偽製作之文書。而原告於110年11月2日審理期日改稱買
28 方為「洪麗燕」，原告顯已涉犯刑責。又系爭授權狀為原告
29 所預先擬訂，與被告及一般民眾簽訂，可見為原告一方預定
30 用於同類契約之條款而訂定之契約，而有民法第247-1條之
31 適用；而原告與被告簽訂系爭授權狀之前，並未給與被告合

01 理充分之審閱期間，應認系爭授權狀第3條之約定無效。況
02 且，被告亦無違約之情事甚明，是原告依系爭授權狀第3條
03 請求被告賠償，亦屬無理。爰答辯聲明：1. 原告之訴駁回。
04 2. 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、不爭執事項(參本院卷第191、193、197頁)：

06 (一)被告授權原告代理銷售系爭不動產，兩造於109年8月19日簽
07 訂系爭授權狀。

08 (二)兩造間以原證3及7之line通訊軟體對話內容，就系爭不動產
09 之銷售過程為討論。

10 四、得心證理由：

11 (一)系爭不動產買賣契約非因可歸責於被告之事由而無法簽訂：

12 1.原告主張已覓得洪麗燕願出價購買系爭不動產，並提出系爭
13 支票1紙為證。惟查：

14 (1)原告所舉證人簡銘宏到庭證稱：「(你在109年時，有沒有仲
15 介臺北市士林區富安段2小段451、452及3小段236、237四筆
16 土地〈按即系爭不動產〉？應該有的，因為我是做那區土
17 地的仲介，但是每天看很多地號，所以我想要知道所有權人
18 是誰，我才能夠確認。(四筆土地原來所有權人是被告鄧如
19 君，有無印象？)有。(109、110年時你作為買方的仲介，還
20 是賣方的仲介？)我本來也是賣方也是買方。(請說明當初
21 完成交易的過程？)一開始我們有聯繫賣方即被告鄧如君，
22 問她多少價額要賣，她開價要26萬元，後來我們找手上的客
23 戶，剛好有客戶要買，就聯絡被告鄧如君，被告鄧如君說現
24 在有另外委託別人，我們就說等她另外的委託沒有成交再
25 講。(你剛才說被告鄧如君提到有另外委託別人，別人就是
26 原告公司嗎？)一開始我不知道被告另外委託的是原告公司
27 ，因為被告沒有說委託哪家公司，我是透過邱先生，邱先生
28 是仲介同行，我們在聊上面土地的面積的事情時，邱先生說
29 認識被告另外委託的仲介，邱先生說要找我跟他們合作，我
30 們見面談，我看到來赴約的仲介才知道是原告公司。(你說
31 因為邱先生關係，你跟原告公司的仲介有接觸，結果有成交

01 ？還是發生什麼事情？）沒有成交。剛才我說的，有仲介來
02 赴約，我記得有三個人，其中一個是陳小姐，見面談的時候
03 他們說是原告公司的人，我提到我手上有願意用26萬元價
04 額購買的買方，買方也有給我斡旋金，所以當天會面，就是
05 進行斡旋的程序，把這個資訊跟原告公司的仲介說，接下來
06 再談如果成交的話，仲介之間如何分配傭金，我就提出給原
07 告公司的仲介一星期的時間，要給賣方給我們答案並完成買
08 賣契約的簽訂。後來一星期到了之後，我就問邱先生，邱先
09 生說談不攏，至於賣方什麼有什麼問題，我不清楚，我們不
10 會過問賣方的事情，之間我就一直再等邱先生，要賣方出來
11 正式簽買賣契約才能完成，但是後來都沒有消息，所以沒有
12 成交。（你剛才說，當時買方有付斡旋金，是用現金還是本
13 票？）支票。（提示原證2 支票〈本院卷第19頁〉，請問證
14 人，這張支票是否是你剛才說的斡旋金？）應該是這張，但
15 是時間有點久了，我沒有留底。因為當初我跟買方，有簽過
16 訂金收據，但是沒有成交，訂金收據我就撕掉了，因為斡旋
17 沒有成功，訂金收據就沒有用了。至於這張支票下面文字都
18 不是我寫的。（有無印象原證2支票，發票人是誰？）我不
19 會注意發票人是誰。（你剛才說，透過邱先生和原告公司仲
20 介見面那次沒有成交，後來上開土地，有沒有完成交易？你
21 有沒有參與？如何完成交易？）那次見面之後，沒有成交，
22 後來被告主動來找我，到底有沒有買方，我跟被告說跟另外
23 委託的那家公司委託關係解決了沒有，因為解決了才可以再
24 賣土地，否則我們有買方也沒有用。被告跟我說有請律師解
25 決委託關係，我說既然有請律師解決，我可以跟被告談談看
26 。所以我跟被告約見面。跟被告見面時旁邊有一個朋友問我
27 ，你們到底有沒有買方，我也是要再去找買方才會有，我說
28 我只是先來了解，若可以賣，再來介紹，被告還是說有請律
29 師跟原告公司處理委託關係，被告說律師處理好了，在法律
30 上可以賣了，所以我就開始找買方。後來我問舊客戶，要不
31 不要再買，還是原價26萬元，舊客戶同意，我就收了斡旋金，

01 和被告談，後來就成交了。（你上述說的兩次斡旋，是否都
02 是同一位買家，金額是否同樣都是26萬元？）都是同一個買
03 家。買家開出的金額都一樣是26萬元。（你剛才說，第一次
04 透過邱先生跟原告仲介見面時，你說有坐下來談，而且談傭
05 金如何分配，但是第二次已進行斡旋而且成交，則傭金分給
06 幾個人？）成交傭金只有我一個人取得。其實，上開的土地
07 一開始就在公開出售，但當時被告開出的每坪26萬的金額是
08 天價，我們仲介同行都知道，土地要賣的事情。後來我終於
09 找到這個價額的買方，所以有去找被告，才有剛才我說的被
10 告說已經簽給另外一家仲介的事情，之後就是我剛才證述的
11 過程。（你說後來傭金只有你一人取得，則傭金是買方還是
12 賣方付的？）買方、賣方都有付。因為這塊地，還要整地，
13 賣方付的傭金，我就拿去付整地的費用，整地完才可以點交
14 買家。（你剛才說第一次透過邱先生跟原告仲介談傭金，和
15 後來只有剩下你一個人取得傭金，賣家付出去傭金有一樣嗎
16 ？）我印象第一次透過邱先生和原告仲介談的時候，原告仲
17 介有提到，被告要求實拿每坪25萬元，其於才是傭金。後來
18 只有我一個人取得傭金時，賣家付的傭金比較少。（你剛才
19 說第一次談斡旋時，買家出價26萬元，有無提到其他條件？
20 ）只有談斡旋而已，還沒有做契約階段。（你有無跟原告及
21 邱先生說，買家是誰？）沒有。因為我是買家代理人。（提
22 示原證2〈本院卷第19頁〉支票，下方有一些文字，有趙麗
23 燕三個字，請確認開票人是誰？）我不知道開票人是誰，因
24 為我只是收斡旋金的支票，我不會確認開票人是誰。（你認
25 識趙麗燕？）不認識。（你認識洪麗燕？）可能是買方客戶
26 的關係人吧，沒有人介紹本人叫什麼大名。（後來買賣成交
27 這次，簽約時誰在場？）買賣雙方，我、代書、履約保證銀
28 行的人員。（還有無其他人？）沒有。（在簽約之前，你有
29 跟被告說過買家是誰？）從來沒有，完全不會講。（上開土
30 地後來成交了，土地的登記資料的買方所有權人是誰？）陳
31 鴻焜。（陳鴻焜和你剛才說支付斡旋金支票的買方，有何關

連？)付幹旋金支票的人，好像是洪麗燕，應該是陳鴻焜的太太，不會去特別記名字。後來被告說委託關係解決了，我又收買方幹旋金，我收的幹旋金是洪麗燕，還是陳鴻焜，我忘記了，但最後簽立買賣契約的是陳鴻焜，登記資料也是陳鴻焜。」等語（見本院卷第232至237頁）。

(2)是依證人簡銘宏上開證述可知，縱洪麗燕曾出價並提出系爭支票表示購買系爭不動產，而兩造系爭授權書內容所示亦僅記載系爭不動產標示，以及委託銷售價格與委託銷售期間，然依被告109年9月3日line訊息內容載有：「25萬要成交的條件裡面請包含：1. 恢復農用土地處理費用。2. 與現在的土地租用人的租約承接與土地收回處理」等語，足見被告委託銷售條件尚應包括上述2點要求，則原告僅提出系爭支票為據，卻未能說明是否已達被告委託銷售系爭不動產之上述2點條件，則被告自得拒絕依原告之安排出面洽談系爭不動產買賣契約之簽訂事宜，核屬正當有理。

2.則兩造固於系爭授權狀第3條約定「授權人在委託期限內應主動配合授(按應為「受」之誤)任人作業，不得藉故拖延阻止或反悔不賣、中途撤銷委託或另委託他人銷售，且委託期限內如有客戶逕自與授權人買受本地目時，授權人願以委託總價款百分之陸及買方所付訂金部份加倍賠償授任人之損失。」(見本院卷第17頁)。然依前所述，被告並無可歸責於己之事由致系爭不動產買賣契約無法簽訂，則原告主張被告有系爭授權狀第3條所載「藉故拖延阻止或反悔不賣」等應給付原告5,240,500元違約金之事由云云，並無可採。

(二)系爭授權狀之契約關係已經被告合法終止，且被告無應給付原告違約金之事由：

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又終止契約不失為當事人之權利，雖非不得由當事人就終止權之行使另行特約，然按委任契約，係以當事人之信賴關係為基礎所成立之契約，如其信賴關係已動搖，而使委任人仍受限於特約，無異違背委任契約成立之基

01 本宗旨。因此委任契約縱有不得終止之特約，亦不排除民法
02 第549條第1項之適用（最高法院95年度台上字第1175號判決
03 意旨參照）。契約終止權之行使，依民法第263 條準用同法
04 第258 條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，若契約
05 當事人未約定終止契約須用一定之方式，則當事人終止契約
06 之意思表示到達相對人時，如依法已生終止契約之效力，自
07 不得因未以一定之方式為之，而否定其效力。另按當事人之
08 一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損害賠償責任
09 。但因非可歸責於當事人之事由，致不得不終止契約者，不
10 在此限，民法第549條第1項、第2項定有明文。考諸其立法
11 理由乃謂「委任根據信用，信用既失，自不得強其繼續委任
12 」，故無論委任契約是否定有期限，當事人任何一方均得隨
13 時終止，僅於不利於他方之時期終止時，應對他方負損害賠
14 償責任而已。

15 2.被告辯稱已於109年9月3日以line向原告表明終止系爭授權
16 狀之契約關係，原告不得依系爭授權狀約定請求給付違約金
17 等語。經查，依被告109年9月3日line訊息內容載有：「1.
18 我們當時協議簽立的是一般委任，但是你刻意操作以模糊字
19 眼來混淆視聽，所以第三條不得讓他人買賣的陳述是不成立
20 的。2.內政部規定仲介不能賺取價差，你加註的附加條款是
21 違反公平交易法的，我可以提告。綜合以上我要解約」等語
22 （見本院卷第23頁），而系爭授權狀之契約關係為開始履行之
23 繼續性契約，縱被告認原告有上述line訊息內容所指之違約
24 情事，然因尚無使已履行之契約溯及消滅，以致法律關係複
25 雜化之必要，則被告仍應以終止之方式，以消滅契約關係。
26 是被告之真意，應得解為不再委託原告銷售系爭不動產之意
27 旨，自不應因其使用「解約」之用語，而害其真意。又依上
28 開說明，被告本得隨時終止系爭授權狀之契約關係，且兩造
29 亦未約定終止權之行使須以書面為之，則系爭授權狀之契約
30 關係已因被告向原告表示不願讓原告繼續銷售而生終止之效
31 力。是被告縱於事後將系爭不動產另委託證人簡銘宏銷售，

01 且於109年12月24日完成買賣並移轉登記予訴外人陳鴻焜(以
02 下逕稱其名)，亦非屬於系爭授權狀第3條所載委託期間內將
03 系爭不動產「另委託他人銷售」之行為。況且，即便原告已
04 為銷售系爭不動產支出廣告費用，惟原告既未覓得符合被告
05 出價每坪25萬元，且應包含恢復農用土地處理費用及現在的
06 土地租用人之租約承接與土地收回處理等2點要求之委託銷
07 售條件的買方，原告本即無獲取系爭授權狀契約服務報酬之
08 機會，則被告於此時終止系爭授權狀契約，亦難認係不利於
09 原告之時期終止而應依民法第549條第2項規定對原告負損害
10 賠償責任，亦不構成系爭授權狀第3條所載「中途撤銷委
11 託」而應賠償原告損失之給付違約金事由。

12 3.至原告主張被告事後將系爭不動產出售予同一買家云云，惟
13 查，原告係經由證人簡銘宏得知洪麗燕有意購買系爭不動產
14 ，洪麗燕並與證人簡銘宏簽立斡旋金委託書等情，有證人簡
15 銘宏上開證述在卷為憑，足見洪麗燕核屬證人簡銘宏覓得之
16 買方，並非原告覓得之買方，亦非原告之客戶至明。而被告
17 在終止兩造間之系爭授權狀之契約關係後，始另委託證人簡
18 銘宏銷售並於109年12月24日將系爭不動產出售予洪麗燕之
19 夫陳鴻焜，則不論洪麗燕或陳鴻焜，均非原告覓得之買方或
20 客戶，自難認被告有系爭授權狀第3條所載「委託期限內如
21 有客戶逕自與授權人買受本地目」之情形。

22 (三)基上，被告無該當系爭授權狀第3條約定之違約事由，毋庸
23 依該約定對原告負給付之責，洵堪認定。至原告固舉本院10
24 0年度訴字第4879號、臺灣新北地方法院109年度訴字第2446
25 民事判決為例，主張被告應給付原告違約金云云，惟該等判
26 決對本院本無拘束力，且各案情形不同，尚難逕與比附援引
27 ，原告此部分主張，不足採取。是原告主張被告應依系爭授
28 權狀第3條約定給付原告委託總價款6%及加倍返還定金共計
29 524萬0,500元云云，為無理由，應予駁回。

30 五、從而，原告依系爭授權狀第3條約定，請求被告給付如訴之
31 聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假

01 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
03 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
04 指明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 4 月 8 日
07 民事第二庭 法 官 林禎瑩

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 11 日
12 書記官 鄭玉佩