臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第959號

原　　告　好厝多不動產經紀股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　洪永發

訴訟代理人　林言丞律師

被　　告　黃祐治

000000000000000000

　　黃謝麗枝

　　黃文佳

上三人共同

訴訟代理人　張致祥律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於一百零九年四月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告先位、備位之訴及其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：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；...10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第3項定有明文。原告於本院民國109年4月23日言詞辯論期日撤回對備位被告黃文佳之備位聲明，被告未為同意與否之表示，依上開規定，已視為同意原告撤回備位請求，在此敘明。

貳、實體部分：

一、本件原告起訴主張：

㈠先位被告部分：原告為加盟住商不動產之仲介公司，先位被告黃祐治、黃謝麗枝（下稱黃祐治夫婦）曾授權女兒即被告黃文佳，就黃祐治名下「臺北市○○區○○段0○段000地號土地，權利範圍10,000分之478」、黃祐治夫婦所共有之「臺北市○○區○○○路0段00號9樓，權利範圍各2分之1」建物（以下合稱系爭房地），委託原告出售，並為如下之授權：

1.106年間黃祐治夫婦簽具授權書交予黃文佳，再由黃文佳交付原告，授權黃文佳與不動產經紀業者簽訂委託銷售期約，授權期限為106年1月1日起至107年12月31日止。

2.黃文佳於106年5月15日，代理黃祐治夫婦與原告簽訂「一般委託銷售契約書」，約定系爭房地委託銷售價格為新臺幣（下同）4,980萬元，委託銷售期間自106年5月15日起至106年12月31日止；復於106年5月15日簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱第一次變更同意書），約定委託銷售底價為4,784萬元。

3.嗣107年1月13日，黃文佳又以黃祐治夫婦代理人之名義，與原告簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱第二次變更同意書），將委託銷售開價調降為4,500萬元，委託銷售底價為4,160萬元，含仲介費4%，委託期間延長至107年12月31日止。

4.107年10月20日黃文佳另代理黃祐治夫婦，與原告再度簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱第三次變更同意書），將委託銷售開價調高為4,900萬元，委託銷售底價仍為4,160萬元，含仲介費4%，委託銷售期間延長至108年12月31日止。

5.迄108年10月28日，黃文佳復代理黃祐治夫婦與原告簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱第四次變更同意書），將委託銷售開價變更為4,800萬元，委託銷售底價為3,900萬元，仲介費為銷售底價4%，委託銷售期間延長至109年12月31日止。

6.嗣至108年11月16日，黃文佳又以黃祐治夫婦代理人名義，與原告簽訂專任委託銷售契約書，將委託銷售價格正式訂為3,900萬元，仲介服務費約定為實際成交價4%，委託銷售期間自108年11月6日起至108年11月30日。惟因原授權書期限係至107年12月31日，故簽訂專任委託銷售契約書時，原告同時交付另一份空白授權書予黃文佳，請其轉交黃祐治夫婦簽名後交回原告，遲遲未簽署交回。

7.迄於108年11月19日原告覓得買方鄭永康願以3,900萬元購買系爭房地，簽訂買賣議價委託書，同日黃文佳亦簽訂委託銷售契約內容變更同意書（下稱第五次變更同意書），確認銷售底價為3,900萬元，含仲介服務費4%。原告已依約覓得買家，仲介行為已完成。

8.依據專任委託銷售契約書第9條約定，於議價成立後，黃祐治夫婦應與買方簽立不動產買賣契約書，詎屢經原告聯繫黃文佳仍未出面，經原告於108年11月29日以台北三張犁郵局第1175號存證信函催告被告等應出面簽訂買賣契約，被告等仍拒不出面。

9.依兩造簽訂之專任委託銷售契約書第11條第1項第3款約定「委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金，並應全額一次付予受託人：...委託人...拒絕與受託人依約洽妥之買方客戶簽訂不動產賣賣契約書者。」黃祐治夫婦自應給付原告成交價金3,900萬元之百分之6，即234萬元違約金。

10.次按專任委託銷售契約書第5條第1項約定「買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之4，....委託人簽認買方之議價委託書或要約書，或委託人簽署買賣定金收款憑證者，視為買賣成交。」黃文佳已於108年11月19日簽認第五次變更同意書，依約視為買賣成交，黃祐治夫婦自應給付實際成交價百分之4，即156萬元之服務報酬予原告，爰以此為備位聲明。

11.並先位聲明：1.黃祐治夫婦應共同給付原告234萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.請准原告供擔保宣告假執行。

另備位聲明：1.黃祐治夫婦應共同給付原告156萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.請准原告供擔保宣告假執行。

㈡備位被告部分：

若認備位被告黃文佳於108年10月28日簽訂之第四次委託銷售契約內容變更同意書時，已無權代理，而黃祐治夫婦對其無權代理不承認其效力，則按無權代理人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明文。次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條亦有明文。若因黃文佳無權代理行為，致原告無法向先位被告黃祐治夫婦主張違約金或仲介服務報酬，此所失利益，自應由黃文佳給付原告。並聲明：1.黃文佳應給付原告234萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.請准原告供擔保宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠原告與黃文佳於108年10月28日所簽第四次變更同意書，已逾黃祐治夫婦授權黃文佳簽訂委託銷售契約書範圍為房地總價4,980萬元，及授權時間自106年5月15日至106年12月31日（見本院卷第33頁），更已逾黃文佳被黃祐治夫婦授權書之期限即107年12月31日（見本院卷第31頁），故原告與黃祐治夫婦原委託銷售契約，已因屆滿期限而結束。

㈡原告於委託銷售期間結束前，明知黃文佳未經授權延長委託銷售時間，且將銷售金額降至4,160萬元，乃至3,900萬元，未經黃祐治夫婦同意，效力自不能及於黃祐治夫婦。

㈢原告明知黃文佳無權代理，所簽立之第五次變更同意書效力

未定，當原告向黃文佳告知有人出價3,900萬元要購買系爭房地時，黃文佳向原告表達此價格需經父母黃祐治夫婦同意始可，但原告向黃文佳稱：你先簽再讓父母簽更改授權書即可，黃文佳不諳法令，即先簽變更同意書，惟回報黃祐治夫婦後遭拒絕變動價格，則無權代理未能有效，關於3,900萬元之契約根本未成立，此為原告明知之事實，稽之原告起訴狀所載「....授權期限係至107年12月31日，故於專任委託銷售契約時，原告即同時再持一份相同之制式空白授權書交付黃文佳，請其由黃祐治夫婦簽名再交付原告，然遲遲未交回。」原告已自承黃文佳未獲黃祐治夫婦授權之事實，故原告明知黃文佳無權代理，需俟父母本人同意與否，方能讓買賣契約成立，既然黃祐治夫婦不同意，則買賣契約即為無效，此亦為原告所明知之法律效果，故而契約不成立，原告也未受有損害。且原告起訴狀所載非事實，係原告要求黃文佳請父母出面再簽立授權書，並非交付授權書予黃文佳，附此敘明。

㈣原告長期從事房屋仲介，熟知仲介法令，上開無授權之無權代理，本即無從使契約生效，原告明知無法有效成立之契約，卻向被告黃文佳請求契約未成立之損害利益，殊無理由。

㈤況黃祐治夫婦授權予黃文佳之時間，係於106年1月1日至107年12月31日，逾107年12月31日即非授權範圍，原告亦明知在此之後為無權代理，卻讓黃文佳在第三次變更同意書上將代理權自行延至108年12月31日，亦非經黃祐治夫婦同意，為無效之授權。原告皆知黃文佳無權代理，卻讓黃文佳簽立無權代理之變更同意書，此無權代理原告明知，而後亦因黃祐治夫婦拒絕而無效，亦是原告所得知悉之結果，契約自始無效，原告並非善意相對人，無從向黃文佳主張損害賠償。

三、本院之判斷：

原告為「住商不動產仁愛光復加盟店」，其先位主張前於106年間受黃祐治夫婦委託居間，由黃文佳提出授權書代理簽

訂一般委託銷售契約，就黃祐治夫婦共有之系爭房地，提供不動產買賣仲介服務，委託期間自106年5月15日起，至107年12月31日止；黃文佳曾於106年5月15日、107 年1月13日、107年10月20日、108年10月28日簽訂四次變更同意書；108年11月16日黃文佳復代理黃祐治夫婦與原告簽訂專任委託銷售契約書，將委託售價訂為3,900萬元，原告於108年11月19日尋得買主即訴外人鄭永康，其出價3,900萬元，並交付議價保證金10萬元，經原告告知黃文佳，黃文佳於同日復代理黃祐治夫婦簽訂第五次變更同意書 ，確認銷售底價為3,900萬元 惟黃祐治夫婦嗣經原告催告仍未出面與鄭永康簽訂買賣契約，乃認被告等違反契約，原告得依系爭專任委託銷售契約第11條第1項第3款、第5條第1項約定，請求黃祐治夫婦給付違約金或約定之仲介服務報酬，黃祐治夫婦則否認與原告間存有專任委託銷售契約關係，是此部分之爭點為：㈠黃文佳是否有權代理黃祐治夫婦與原告簽訂第三次、第四次、第五次變更同意書、專任委託銷售契約書？㈡黃祐治夫婦是否違約而應依專任委託銷售契約書第11條第1項第3款給付原告違約金234萬元？㈢原告得否依據專任委託銷售契約書第5條約定請求黃祐治夫婦給付服務報酬156萬元？至原告備位主張黃文佳無權代理而簽署專任委託銷售契約書，其為善意之相對人，黃文佳應依民法第 110條之規定賠償其所受損害，亦為黃文佳否認，此部分爭點為：㈠原告是否為善意第三人？㈡原告是否受有損害？㈢原告主張黃文佳應依民法第 110條之規定給付234萬元，是否有理由？茲依序審酌如下：

㈠先位部分：

1.黃文佳是否有權代理黃祐治夫婦與原告簽訂第三次、第四次、第五次變更同意書、專任委託銷售契約書？

查依黃祐治夫婦簽立之授權書，記載「授權人：黃祐治、黃謝麗枝；不動產標示土地部分：座落臺北市○○區○○段○○段○地號：199、權利範圍478/10000；建物部分：臺北市

○○區○○○路0段00號9樓、建號：3624、權利範圍1/1；授權事項：7.與不動產經紀業者簽訂委託銷售契約；授權期限：106年1月1日起至107年12月31日止」，此有授權書在卷可佐（見本院卷第31頁），是黃祐治夫婦授與黃文佳代理簽訂不動產委託銷售契約之權限，即應以合於前述授權事項始有代理權源。黃文佳於107年10月20日簽立第三次變更同意書時，仍在黃祐治夫婦授權期間，原有代理權，然其第三次變更同意書第2條關於「委託期間延長至108年12月31日」部分，已逾越黃祐治夫婦授權範圍。第四次變更同意書、專任委託銷售契約書、第五次變更同意書分係於108年10月28日、108年11月16日、108年11月19日由黃文佳與原告簽立，均非於黃祐治夫婦授權期限內所為，均屬無權代理。按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人，不生效力。前項情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認，民法第170條第1項、第2項定有明文。原告之業務員曾以於108年11月25日以LINE詢問黃文佳：「黃小姐，請問與爸爸討論結果如何？」（見本院卷第113頁），復於108年11月29日以台北三張犁郵局第1175號存證信函催告黃祐治夫婦出面簽約（見本院卷第51至56頁），黃祐治夫婦既未出面承認，亦無於期限內確答，則黃文佳之前開代理行為對於黃祐治夫婦自不生效力。

2.黃祐治夫婦是否違約而應依專任委託銷售契約書第11條第1項第3款給付原告違約金234萬元？

黃祐治夫婦原授權黃文佳代理簽訂委託銷售契約之期間已屆至，且黃文佳代理黃祐治夫婦與原告所簽之一般委託銷售契約書期限亦已屆滿而失效；黃文佳嗣於授權期限屆滿後代理黃祐治夫婦所簽署之第三次、第四次、第五次變更同意書、專任委託銷售契約書既均對黃祐治夫婦不生效力，已如前述，則黃祐治夫婦並非專任委託銷售契約書之當事人，無須負契約上出面簽署買賣合約之義務，原告自無從主張依據專

任委託銷售契約書第11條第1項第3款之規定，請求黃祐治夫婦給付違約金234萬元。

3.原告得否依據專任委託銷售契約書第5條約定請求黃祐治夫婦給付服務報酬156萬元？

原告與黃祐治夫婦間之一般委託銷售契約業經於106年12月31日期間屆滿，黃文佳曾於107年1月13日與原告簽署第二次變更同意書，將委託期間延長至107年12月31日，嗣於107年10月20日黃文佳復代理黃祐治夫婦與原告簽立第三次變更同意書，將委託期間延長至108年12月31日，惟此部分逾越授權範圍之變更，並未經黃祐治夫婦本人授權，亦未經承認，對渠等不生效力。另黃文佳於授權期間屆至後，無權代理黃祐治夫婦簽訂專任委託銷售契約書，其以黃祐治夫婦代理人名義所簽之文件，既未經合法授權，亦未經事後承認，難認為有效，是原告與黃祐治夫婦間並不存在專任委託銷售契約，原告自無權以3,900萬元為黃祐治夫婦報告締約之機會或為締約之媒介，亦無從依專任委託銷售契約書之約定請求黃祐治夫婦給付服務報酬。

㈡備位部分：

原告非善意之相對人，其以黃文佳無權代理簽署專任委託銷售契約，致其受有損害為由，主張黃文佳應依民法第110條之規定賠償234萬元，為無所據。

1.按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第 110條定有明文。是無權代理之賠償責任，須以他人之代理人名義為法律行為，且相對人因善意不知該代理人為無權代理為要件，如未具備代理外觀，或相對人非屬善意，即無依民法第 110條規定求償之餘地。

2.經查，黃祐治夫婦於106年間授權黃文佳簽署契約時，提出授權書予黃文佳，原告於106年5月15日同時取得一般委託銷售契約書及由黃文佳代理簽署之第一次變更同意書，且原告知悉系爭授權書授權期限為106年1月1日起至107年12月31日

止，原告雖取得108年10月28日黃文佳代簽之第四次變更同意書，108年11月16日黃文佳代簽之專任委託銷售契約書、108年11月19日黃文佳代簽之第五次變更同意書，但未同時取得黃祐治夫婦之授權書。復參諸原告為專業之不動產仲介業，對於不動產買賣需經所有權人授權始得仲介買賣、簽約等法律行為當不得諉為不知，且原告之業務員即訴外人王浚懿曾於108年11月25日詢問黃文佳稱「黃小姐，請問與爸爸討論結果如何？」（參見本院卷第113頁），足認原告知悉黃祐治夫婦始為有權決定授權、簽約與否之人。又原告於起訴狀內自陳於簽訂專任委託銷售契約書時，原告即同時再持一份制式空白授權書交付黃文佳，請其由黃祐治夫婦簽名後再交付原告等情（見本院卷第17頁），堪認原告對於黃祐治夫婦於原授權期限屆滿後，未另行同意授權簽署專任委託銷售契約、第四次、第五次變更同意書，及黃文佳未獲得授權簽約等情事，應有認知，是以黃文佳抗辯原告非善意之相對人等語，堪予採信。

3. 從而，黃文佳無權代理簽署專任委託銷售契約一事，雖可認定，但因原告非善意之相對人，縱受有損害，亦不得主張黃文佳應依民法第 110條之規定賠償234萬元，其備位請求即屬無理由。

四、綜上所述，原告先位依專任委託銷售契約第 11條第1項第3款、第5條之約定，請求：㈠黃祐治夫婦應給付原告234萬元，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率 5%計算之利息；或㈡黃祐治夫婦應給付原告156萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率 5%計算之利息；備位依民法第 110條之規定，請求黃文佳給付原告234萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率 5%計算之利息，均於法無據，不應准許而應予駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　14　　日

民事第一庭　　法　官　薛嘉珩

以上正本係照原本作成。

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　　109　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　何明芝