

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3034號

原告 一泰不動產經紀股份有限公司

法定代理人 葉振甫

原告 張洺瑋

共同

訴訟代理人 李子聿律師

被告 闕健中

張若家

共同

訴訟代理人 郭承昌律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告闕健中應給付原告張洺瑋新臺幣壹佰玖拾參萬元，及自民國一一一年五月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告闕健中應給付原告一泰不動產經紀股份有限公司新臺幣陸拾萬元，及自民國一一一年五月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告闕健中負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬參仟元為被告闕健中供擔保後，得假執行。但被告闕健中如以新臺幣壹佰玖拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告闕健中供擔保後，得假執行。但被告闕健中如以新臺幣陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告一泰不動產經紀股份有限公司（下稱一泰公司，即中信房屋臺北吉林加盟店）與被告闕健中於民國

110年6月20日簽署一般委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託一泰公司銷售其所有之門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號7樓之房地（下稱系爭房地）。被告張若家為闕健中之母親，一泰公司銷售過程中，除闕健中於110年10月30日以LINE通知一泰公司稱「看房子請聯絡我媽」外，張若家亦明確告知一泰公司其為闕健中之代理人，得全權處理系爭房地之買賣事宜。嗣於110年12月10日，張若家請求一泰公司仲介蔡承祐約買方即原告張洺瑋進行系爭房地買賣之洽談，經與張洺瑋代理人陳榮華洽談後，張若家當日聲稱有得到闕健中同意以新臺幣（下同）1938萬元出售系爭房地，並以闕健中名義簽署不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），同時提供闕健中身分證予代書以利合約及簽約程序之進行，併簽署服務報酬給付通知書，同意給付一泰公司報酬60萬元，張洺瑋並於當日給付現金10萬元，之後於110年12月13日匯款183萬元至僑馥建築經理股份有限公司履約專戶（下稱履約專戶）。詎系爭買賣契約簽訂後，張若家僅表示闕健中不同意提供授權書即拒絕溝通，闕健中遲至110年12月28日方委由律師發函表示並未授權張若家處理系爭房地買賣事宜並拒絕履約，可認闕健中自始同意，僅因事後欲賣得較高價格而推諉。闕健中既有違約之情形，依系爭買賣契約第10條第3條約定，應按張洺瑋已支付價金總額即193萬元作為懲罰性違約金為給付，且依系爭委託契約第6條第2項第3款約定，應視為一泰公司已完成仲介之義務，自得請求服務報酬60萬元。縱認闕健中無授權張若家簽署系爭買賣契約，則張若家應負無權代理之損害賠償責任。爰依系爭買賣契約第10條第3項、民法第226條第1項、系爭委託契約第6條第2項第3款、服務報酬給付通知書、類推適用民法第100條規定提起先位之訴，倘認先位之訴無理由，則依民法第110條之規定提起備位之訴，先、備位均請求擇一請求權基礎為有利之判決等語，並為先位聲明：(一)被告闕健中應給付原告張洺瑋193萬元，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。(二)被告闕健中應給付原告一泰公司60萬元，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。(三)上二聲明，願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告張若家應給付原告張洺瑋193萬元，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。(二)被告張若家應給付原告一泰公司60萬元，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。(三)上二聲明，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：闕健中因工作忙碌，僅委託張若家帶看房屋，從未曾表示張若家有權代理闕健中出售系爭房地，且張若家僅受託持有系爭房地之鑰匙外，並未持有系爭房地權狀、印鑑證明、印鑑章、闕健中帳戶存摺及授權書，「委託看屋」與「代理售屋」實有不同。系爭房地售價自1800萬元調高至2289萬元，係因系爭房地之前有訴外人日商公司承租不便帶看，於110年11月起因已退租有利銷售，方提高售價，闕健中並已一一通知各家仲介，係因一泰公司仲介蔡承祐堅持要以書面變更價格，並持委託銷售/出租契約內容變更同意書至張若家住處要求簽署，張若家方於110年11月4日代闕健中簽署。於110年12月10日簽約當日，一泰公司仲介蔡承祐突然邀約張若家到店裡聊聊，且明知張若家並非所有權人，一再表明無授權書無法簽約，卻仍以一泰公司7、8名業務包圍、慫恿張若家簽約，更由一泰公司仲介及代書廖韋思拿出預先準備之授權書，聲稱系爭買賣契約須經由闕健中承認並簽署授權書後始生效力，建議張若家以代理人身分先簽署系爭買賣契約，並攜回給闕健中補足代理人資格，倘未簽回，系爭買賣契約即屬無效等語，張若家方聽從一泰公司之建議暫代闕健中簽約。嗣闕健中知悉後，拒絕簽署授權書，系爭買賣契約因事後亦未得闕健中本人承認，應自始不生效力。又系爭房地之不動產登記謄本可知張若家非系爭房地之所有權人，且委託銷售人為闕健中，張若家對於無權代理之情形並無隱瞞，一泰公司及張洺瑋於訂約時皆明知或可得而知張

01 若家為無權代理人，張若家自毋庸負損害賠償責任。況張洺
02 瑋在簽約時已言明等到闕健中簽回授權書，確定系爭買賣契
03 約生效後之110年12月15日才會入帳，惟張若家於110年12月
04 12日即分別以LINE通知一泰公司仲介蔡承祐及代書廖韋思有
05 關闕健中拒簽授權書並拒絕履行系爭買賣契約，蔡承祐即以
06 張若家會涉及偽造文書刑責等「恐嚇」張若家，張洺瑋更提
07 早2日將183萬元匯入僑馥建築經理股份有限公司履約專戶
08 （下稱履約專戶），實為逼迫被告就範，況張洺瑋所支付款
09 項193萬元已全數取回，並無損害可言等語資為抗辯。並聲
10 明：(一)原告先、備位聲明及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
11 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項（見本院卷第147-148頁，併酌予文字修
13 正）：

14 (一)闕健中於110年6月20日與一泰公司簽立一般委託銷售契約書
15 （即系爭委託契約，見本院卷第51-53頁）。同日簽立委託
16 銷售/出租契約內容變更同意書，約定底價1800萬含4%服務
17 費（見本院卷第133頁）。

18 (二)一泰公司仲介蔡承祐於110年10月30日有與張若家如原證8之
19 對話。同日一泰公司仲介蔡承祐有與闕健中如原證2之對
20 話。

21 (三)110年11月4日闕健中委由其母張若家填具委託銷售/出租契
22 約內容變更同意書，約定價格調整為2289萬元，委託期間延
23 長為111年12月31日（即原證8第2頁，見本院卷第137頁）。

24 (四)110年12月10日張洺瑋由陳榮華代理，與闕健中（由張若家
25 代理，被告二人對張若家是否有代理權有爭執）簽立原證1
26 不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），買賣價金為1938萬
27 元。當日由一泰公司特約代書廖韋思提供被證1之授權書
28 （見本院卷第119頁）。

29 (五)張洺瑋之簽約款共計193萬，現均已取回。

30 (六)一泰公司仲介蔡承祐於110年12月12日至同年月23日有與張
31 若家如被證2之對話（見本院卷第121-124頁）。

01 (七)闕健中已將系爭房地出賣第三人，並於111年3月25日移轉所
02 有權登記（見原證9，本院卷第139頁）。

03 四、兩造爭點（見本院卷第148-149頁，併酌予文字修正）：

04 (一)先位部分：

05 1. 原告張洺瑋依系爭買賣契約第10條第3項、民法第226條第1
06 項及民法第169條，請求被告闕健中給付193萬元，是否有理
07 由？

08 2. 原告一泰公司依系爭委託契約第6條第2項第3款、服務報酬
09 給付同意書及適用、類推適用民法第100條及第169條，請求
10 被告闕健中給付60萬元，是否有理由？

11 (二)備位部分：

12 1. 原告張洺瑋依民法第110條規定，請求被告張若家給付193
13 萬元，是否有理由？

14 2. 原告一泰公司依民法第110條規定，請求被告張若家給付60
15 萬元，是否有理由？

16 五、本院之判斷（本院併為論述順暢，調整爭點相關論述位置及
17 文字）：

18 (一)原告張洺瑋依系爭買賣契約第10條第3項、民法第226條第1
19 項及民法第169條，請求被告闕健中給付193萬元，是否有理
20 由？

21 1. 按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其
22 代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
23 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限；因
24 可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償
25 損害，民法第169條、第226條第1項分別定有明文。

26 2. 本院認本件闕健中應負民法第169條表現代理責任即應對張
27 洺瑋負授權人責任之理由：

28 (1)自系爭買賣契約簽訂前、後情形觀之：

29 ①一泰公司與闕健中於110年6月16日攜回系爭委託契約審閱，
30 係委託賣價2000萬元（見本院卷第51頁），嗣闕健中110年6
31 月20日簽立系爭委託契約委託銷售/出租契約內容變更同意

書（按即原證7，本院卷第133頁）上載「底價壹仟捌佰萬含4%服務費」（即1800萬元含服務費），張若家於110年11月4日委託銷售/出租契約內容變更同意書（按即原證8第2頁，本院卷第137頁），上載委託價格調整為「貳仟貳佰捌拾玖萬元」（即2289萬元），佐證人蔡承祐證稱：我是一泰公司仲介，系爭委託契約簽立後，剛開始有租約不容易帶看，闕健中把租約解掉後，變成空房可以看，在這時我是跟闕健中聯繫，後來自110年10月30日闕健中傳LINE「看房子請聯絡我媽」給我後，就由張若家接手處理，帶看、談價錢都是張若家出面，價格我有想要跟闕健中直接聯繫，張若家說直接跟她談就好，張若家確實有把開價調整到2289萬元等語（見本院卷第269-272頁），此與張若家110年11月3日與蔡承祐LINE對話，蔡承祐「闕媽媽午安明天客戶上午10:30要看中山北路二段峰華苑，時間方便嗎？」、張若家「你知道我的底價嗎？」、蔡承祐「知道」、張若家「OK」、「21世紀、東森在官網登的總價2289，我的底價1坪85萬實拿」、蔡承祐「怎麼調這麼高」…、張若家「有告知客戶賣價嗎」、蔡承祐「有」（見本院卷第135頁）相互勾稽，亦屬相符，衡被告稱雖是張若家以闕健中名義簽署，但沒有違背闕健中之意思等語（見本院卷第384頁），則闕健中於110年10月30日傳LINE給蔡承祐之行為，實以自己之行為表示以代理權授予張若家，嗣後就張若家以其代理人之地位告知蔡承祐欲調高售價，更由張若家通知所有仲介，則應解為認闕健中就其母張若家對外表示有代理其出賣系爭房地之意思，實屬明知，且並無反對的意思表示。

- ②證人即代書廖韋思於本院證稱：當天張若家有明確表明是代理人，我有看到張若家身分證，檢查確認與闕健中確實是母子關係，張若家有直接傳闕健中身分證正本拍照然後傳給我。當時買賣雙方都知道張若家沒有帶資料跟授權書需要補齊，我們有提供授權書讓張若家帶回去，當場都填好，只差闕健中簽名，當日返家我有傳訊息給張若家要補什麼文件，

01 張若家問我什麼時候交件，交易很多時候客戶不會帶權狀在
02 身上，都是事後由代書出面跟所有權人取等語（見本院卷第
03 277-279頁），酌證人廖韋思所提與張若家的LINE對話紀
04 錄，於簽訂契約當晚10點3分，廖韋思確實有傳訊息給張若
05 家，載明「請準備下列資料：1. 兒子跟您的印鑑證明各一份
06 （申請原因不動產登記）2. 合庫銀行代領清償委託書（請跟
07 銀行拿取親簽+蓋原來貸款印章）…」，張若家則於翌日凌
08 晨零時18分回「何時交件」等語（見本院卷第289頁），足
09 認張若家確係以闕健中之代理人自居，且於洽談價格時，張
10 若家當場要求闕健中傳本人身分證予張若家，闕健中即應允
11 並傳送之行為，亦應解為有因自己之行為，將表示以代理權
12 授予他人之行為，而具有表現代理之外觀。

13 (2)自系爭買賣契約簽訂過程觀之：

14 自附表本院勘驗締約過程光碟可知（見本院卷第256之1至25
15 6之6、264頁），張若家於締約過程中有將手機交給蔡承
16 祐，經由蔡承祐協助將闕健中身分證傳給代書，此與代書同
17 日於LINE建立之記事本（用以儲存闕健中身分證）相合（見
18 本院卷第163頁），佐被告自承當日張若家在代書詢問闕健
19 中身分證字號時，有致電闕健中要求拍照傳送身分證正本等
20 情（見本院卷第364頁）；且於簽約過程中張若家敘及就系
21 爭房地設定抵押權緣由，是因擔心闕健中在留英期間，未深
22 思熟慮情形下，為親友以不動產蓋章作保，產生財務風險，
23 故以就不動產設定抵押權之方式管理風險，更詢問代書設定
24 抵押權塗銷部分如何處理；張若家對系爭房地之前出租情
25 況、租客職業及屋內用品設備均瞭若指掌，更就之後交屋、
26 貸款清償、權狀交付時點及管理費分擔等逐一詢問等情，此
27 與依原告所提地政資訊E點通資料，張若家於系爭買賣契約
28 簽訂時確登記為建物他項權利部之抵押權人（見本院卷第16
29 9頁）；再酌證人蔡承祐證以：闕健中有說1800萬元就要
30 賣，之前買家出價沒超過，後來請買家加價到1830萬元，賣
31 方就願意出來談，才會在110年12月10日出來，當日張若家

有接到電話有說要賣，而且講出賣的價格，張若家可以作主，系爭買賣契約簽約當日是見面談，本來沒有一定要簽約，後來是因為價格兩邊都同意，才請代書到場，張若家有說要超過1900萬元，所以最後是用1938萬元成交，張若家確實有把系爭房地調高價格至2289萬元，但2289萬元是開價，不可能開價就是成交價，1938萬元是張若家同意的價格。見面談當日5點多，我有問張若家屋主闕健中能不能來，張若家說闕健中工作忙，後來價格有談到，我們想說是張若家在作主，且價格高於張若家想要的1900萬元以上，所以沒有特別在簽約時打電話給闕健中，之後補授權書就好等語（見本院卷第270-273頁），並認有表現代理之外觀。被告等固抗辯張若家能提供闕健中身份證，是張若家手機內有闕健中之身分證是因為要協住闕健中遷戶籍等語，然此為被告二人母子間內部關係，交易相對人無從察覺實際情況，酌現今社會個人重要個資文件如身分證、財產文件如權狀等多由個人自行保管已為常態，況闕健中為40歲左右之成年人，併參酌前開委賣、看屋過程中均由張若家處理、聯繫，是被告等此部分抗辯，難認即盡舉反證之責而推翻具表現代理之外觀。

(3)是無論於系爭買賣契約簽訂前、後、簽訂過程，應可認定張若家均以闕健中代理人自居，酌被告等自陳因張若家與闕健中父親離異，方單獨扶養闕健中長大，並以闕健中父親贈與金錢為闕健中購置不動產以安身立命等情，可見渠等母子關係緊密，況闕健中於委賣、看屋過程從未有異議，於系爭買賣契約簽訂後方唯獨否認張若家有售屋代理權，然基於上開間接事實，應可推得就交易相對人言，已形成表現代理之外觀，是本院認闕健中應負民法第169條表現代理責任即應對張洺瑋負授權人責任。

3. 本院認被告以下抗辯不足採信之原因：

(1)被告抗辯於系爭買賣契約簽訂過程中，張若家提及「我的不動產都登記他的名字」（見本院卷第256-3頁），並非表示系爭房地借名登記在闕健中名下，且因張若家無法提出系爭

01 房地所有權狀，可證張若家並非實際所有權人，無處分權。
02 蔡承祐明知或可得而知張若家並無代理權是因為受蔡承祐等
03 慫恿，稱之後倘未取得授權書，系爭買賣契約即失效方會先
04 行簽立系爭買賣契約等語，惟查：被告二人間就系爭房地實
05 際所有權人為何人，並非本院於本件所應審酌。然就交易相
06 對人言，係以登記名義人即闕健中為交易對象，張若家於簽
07 約過程中向交易相對人、仲介表明上開言論及陳述身為抵押
08 權人之緣由，衡渠等為母子關係，實僅會讓在場之人就張若
09 家具有系爭房地出售之主導權、代理權有更多信賴，實無法
10 反推張若家即無處分權。至就被告抗辯係因蔡承祐等明知或
11 可得而知張若家無代理權、並告知授權書如未簽回則系爭買
12 賣契約即歸於無效乙節，此為一泰公司所否認，且依附表本
13 院勘驗當日締約過程可知，於簽立系爭買賣契約過程中，並
14 無任何一方為無授權書系爭買賣契約即歸於無效之陳述，張
15 若家更僅問及授權書回去如何讓闕健中填寫，被告就此一變
16 態事實，亦未為任何舉證說明，無法為有利於被告之認定。

17 (2)被告抗辯闕健中早於110年11月租客退租後，即一一通知仲
18 介包括永慶、21世紀、東森及一泰公司等將系爭房地售價調
19 高，僅一泰公司要求張若家於110年11月4日簽立委託銷售/
20 出租契約內容變更同意書（即契變），方願意更改於網路上
21 賣價，致其他仲介乏人問津而向被告抱怨等語，然查：闕健
22 中就其本人一一通知仲介乙節並未提出任何客觀證據舉證說
23 明，且參於110年10月30日下午2時51分，闕健中傳訊息予蔡
24 承祐「看房子請聯絡我媽」（見本院卷第49頁），及張若家
25 110年11月3日前開與蔡承祐LINE對話，從張若家傳「你知道
26 我的底價嗎？」、「21世紀、東森在官網登的總價2289，我
27 的底價1坪85萬實拿」，是張若家表明自己底價為2289萬
28 元，且21世紀、東森都已刊登，反無提及本人即闕健中告知
29 張若家售價應予調高或闕健中已自行通知其他各家仲介之證
30 明，且闕健中亦稱調高價格是不違反其本意等情，益認闕健
31 中知張若家以其代理人自居，並得決定買賣價格乙節，並未

01 為反對之意思表示，難認無形成表現代理之外觀。

02 4. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
03 252條定有明文。又至於是否相當，即須依一般客觀事實，
04 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且
05 約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給
06 付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院
07 仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上
08 字第1915號判決意旨參照）。約定之違約金額過高者，法院
09 得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦
10 與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平
11 衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權
12 蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，
13 而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所
14 應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自
15 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履
16 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
17 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債
18 務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基
19 於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如
20 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該
21 違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本
22 旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。依系
23 爭買賣契約第10條第3項約定，本約簽訂後，乙方（即被告
24 闕健中，下同）若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約
25 情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告張洺瑋下同）所
26 受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方
27 已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或
28 支票之面額，作為懲罰性違約金另行為給付甲方。查：闕健
29 中嗣後將系爭房地出賣第三人，堪認系爭買賣契約已陷於給
30 付不能，而張洺瑋分別於110年12月10日簽約時由代理人陳
31 榮華交付10萬元、110年12月13日匯入履約專戶183萬元，合

計193萬元，依闕健中留學英國，受有良好教育，於簽訂系爭委託契約時就利弊得失定已能有相當理解，酌違約金依張洺瑋已支付總額即193萬元，為房地總價款10%左右，亦未逾行政院消費者保護委員會公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第十二條違約處罰「違約金以不超過房地總價款百分之十五為限」，且經本院闡明，闕健中亦未提出該違約金約定是否過高或有失公平之舉證或說明，是應認闕健中自應受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，否則，倘闕健中於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將不履行契約之不利歸由張洺瑋分攤，對張洺瑋難謂公平，且有礙房地產交易安全及私法秩序之維護。又佐張洺瑋既與闕健中簽立系爭買賣契約，依法即應受拘束，在闕健中未依法解除或表明不願繼續履行前，兩造皆仍應繼續履約，俾免受違約處罰，況張洺瑋另簽立扣除10萬元後金額分別為183萬元、1745萬元之本票兩紙，供為系爭買賣契約之履約擔保，縱一泰公司仲介蔡承祐已知闕健中不願履約，然並無法推認由另家公司仲介服務之買方張洺瑋亦屬明知，況闕健中嗣後再以2098萬元出售系爭房地（且不含服務費），倘認賣方得任意毀諾仍得減免賠償，將使房地產交易市場陷於混亂與不確定風險，是被告抗辯有違誠信原則云云，反難認可採。基此，張洺瑋主張依約闕健中應給付違約金即已支付價金總額193萬元，應屬合法有據。

5. 被告抗辯一泰仲介員工蔡承祐為求簽約後之居間利潤及業績，竟忽視系爭委託契約第1頁頁首「4. 本契約書附件與本契約書之效力相同。除本契約書及附件外，任何口頭約定均不生效力」、第7條重要約定事項「…簽約代理人代理甲方簽定本項契約書者，應交付不動產所有權人簽名之授權書予乙方驗證」，是於簽定系爭買賣契約時，一泰公司僅憑張若家手機上有闕健中身分證照片即認張若家有代理權，對於買賣雙方於簽約時更應驗證授權之規定視而不見，有違反民法

第571條、第184條第2項、第188條第1項前段及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，應由一泰公司賠償張洺瑋之損失等語，查：系爭委託契約為防止出賣他人不動產，於受託買賣房地產初始要求委託人交付不動產所有權人簽名之授權書予一泰公司驗證，簽立系爭委託契約係由闕健中本人簽立，並由闕健中本人告知蔡承祐由其母張若家接手後續事宜，則一泰公司、蔡承祐尚在簽立系爭買賣契約時，基於信任張若家已得闕健中之授權，則實非必於簽約當下一定要張若家出示授權書方能簽約，況系爭買賣契約既未約明均驗證授權書方能簽訂買賣契約，就此亦未有法律強制規定，主管機關就未就此予以行政規制，各家仲介公司作法亦多有不同，酌系爭買賣契約於簽訂前、後、簽訂過程，可認張若家均以闕健中代理人自居，並具主導地位，形成表現代理之外觀，闕健中應負民法第169條表現代理責任即應對張洺瑋負授權人責任，業經本院認定如前，再以房地產買賣交易實務言，買賣雙方考量因素多重亦多變，實無可能強令無授權書情況下一律不能事後提出，此舉反使買賣雙方認遭刁難而喪失締約可能，反不利於經濟流通，是此部分被告之抗辯，實尚難認有據。

6. 基上，本件原告張洺瑋依系爭買賣契約第10條第3項、民法第226條第1項及第169條，請求被告闕健中給付193萬元，應屬合法有據。

(二)原告一泰公司依系爭委託契約第6條第2項第3款、服務報酬給付同意書及適用、類推適用民法第100條及第169條，請求被告闕健中給付60萬元，是否有理由？

1. 依系爭委託契約第6條服務報酬及違約處理「…二、有下列各款情形之一者，視為乙方（即一泰公司）已完成仲介之義務，甲方（按即闕健中）仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方：…(三)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽訂買賣契約書；或簽訂買賣契約書後違約不賣；…」（見本院卷第53頁），張若

01 家於110年12月10日簽立服務報酬給付同意書，其上載：賣
02 方委託貴公司（即原告一泰公司，下同）居間仲介下表坐落
03 標的之不動產同意依下列約定以現金（或即期支票）給付服
04 務報酬予貴公司…。服務報酬給付約定：支付服務報酬60萬
05 元予貴公司。立同意書人：張若家（見本院卷第57頁）。

06 2. 本院認闕健中所為已形成表現代理之外觀，是應對張洺瑋負
07 民法第169條表現代理即授權人責任，業經認定如前，而服
08 務報酬同意書雖由張若家名義簽署，衡其係於簽立系爭買賣
09 契約時同時簽立，應解為張若家應係居於闕健中之代理人所
10 簽立，同具表現代理之外觀，是亦應歸由本人即闕健中負
11 責，從而，一泰公司依系爭委託契約第6條第2項第3款、服
12 務報酬給付同意書及民法第169條，請求被告闕健中給付60
13 萬元，應屬合法有據。

14 3. 被告另抗辯一泰公司、蔡承祐明知張若家非所有權人，且未
15 持有授權書、所有權狀、印鑑證明等足資證明有權代理之文
16 件，渠等身為不動產經紀專業人員實不可不知，且在張若家
17 於110年12月12日以LINE通知蔡承祐無法取得授權書，蔡承
18 祐為求居間利潤及業績，竟未盡民法第567條、第535條、第
19 536條、第540條及不動產經紀業管理條例第26條第2項之義
20 務通知買方仲介、張洺瑋，甚至勾串張洺瑋於110年12月13
21 日一早於9點6分即再匯入183萬元（即提前匯入原約定於110
22 年12月15日方需匯入之第一期款），更傳LINE告知張若家會
23 有偽造文書且輸得機率很大等言論，實不得請求報酬等語，
24 查：

25 (1) 本院認一泰公司、蔡承祐未向闕健中取得授權書乙節並無法
26 律上損害賠償責任，業經論述如前。

27 (2) 參證人蔡承祐於本院證述：我在110年12月12日知道被告不
28 願履約，我認為我應該把事實釐清，所以沒有在收到張若家
29 訊息馬上通知買方仲介，因為是不同體系仲介，我認為這樣
30 符合仲介人員規範，我的認知是同業出價比我高，所以張若
31 家才會毀約，張若家是說未取得闕健中授權書所以買賣合約

01 不成立，但是我想知道如果是同業出價比我高，我想知道是
02 高多少，如果我這邊買方可以再提高價格或許這個約還可以
03 成，但闕健中、張若家就不接我電話，所以無法瞭解，我大
04 概是在110年12月15日確認無法釐清而通知買方。買方要匯1
05 00多萬時，並未知會我，就直接匯款等語（見本院卷第274-
06 275頁），此雖與張若家所提與蔡承祐LINE對話，張若家分
07 別於110年12月12日晚上7時1分傳「我已經通知代書取消買
08 賣合約了」（見本院卷第121頁編號1）、於110年12月15日
09 上午11時49分傳「請勿再打電話給我，要商談的對象是買方
10 客戶」（見本院卷第123頁編號14）相合，但顯然與代書廖
11 韋思於本院證稱：事實上在簽約後那個星期天，賣方打電話
12 跟傳簡訊說要毀約，問我毀約要賠多少錢，我沒有回覆賣
13 方，但我有通知買方跟賣方仲介由他們出面去處理，我們有
14 一個仲介群組，包括買賣雙方仲介、代書、店長都在內，我
15 是在群組內通知他們，本件仲介有中信跟住商，但都在同個
16 群組等語（見本院卷第279頁），實有所出入，是證人蔡承
17 祐此部分之證詞，已難以遽信。且至少在買方仲介知情之
18 情況下，張洺瑋反提早於週一銀行一開門營業即於110年12月
19 3日上午9時6分匯入第一期簽約款183萬元，雖屬張洺瑋依約
20 取得、應履行之權利義務，核無不法，惟張洺瑋究何時得知
21 被告欲毀約、如何在未有訴訟結果前即能取回已匯入履約專
22 戶之193萬元，經本院闡明，均未見張洺瑋、一泰公司合理
23 說明（分見本院卷第146頁、第206頁），因而就張洺瑋是否
24 再與一泰公司、蔡承祐間聯繫後仍執意匯入款項乙節，實無
25 法得知，則被告就一泰公司、蔡承祐為求居間利潤及業績，
26 強令被告履約，未盡善良管理人義務之抗辯，實非空穴來
27 風。惟觀張若家與蔡承祐LINE對話紀錄亦可知（見本院卷第
28 121-124頁），張若家僅稱未得闕健中之授權書不願履約
29 後，即推由蔡承祐自行處理，並稱有律師表弟協助等語，並
30 關閉與一泰公司、蔡承祐任何協商可能，渠等輕忽法治社會
31 下，簽署契約應負相關法律責任，以被告等智識能力、社經

01 地位言，實難諉為不知，以被告毀約後堅決不願協商態度與
02 立場言，證人蔡承祐於110年12月19日亦持續傳多個LINE訊
03 息與張若家溝通，包括蔡承祐傳「如果你還想談你明天我們
04 碰個面不然買方就接手我也沒辦法」、張若家則回「你們自
05 行捅的樓子自行解決」等語（見本院卷第178頁），被告事
06 後再以一泰公司、蔡承祐有未與買方溝通協調等情形，而主
07 張有一泰公司、蔡承祐有違前開義務，實賦予一泰公司、蔡
08 承祐過苛義務，是本院認即使一泰公司、蔡承祐前開未盡之
09 處雖有可疑，實尚難認已構成前開義務之違反，被告此部分
10 抗辯，礙難採信。

11 (三)本件原告先位請求既均認合法有據，則備位請求部分，本院
12 即無審酌之必要，併此敘明。

13 六、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
19 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
20 第203條分別定有明文。本件原告主張自起訴狀繕本送達被
21 告闕健中之翌日即111年5月27日起，按週年利率5%計算之利
22 息（見本院卷第83頁），經核於法亦屬有據，應予准許。

23 七、綜上所述，本件原告張洺瑋依系爭買賣契約第10條第3項、
24 民法第226條第1項及民法第169條規定，請求被告闕健中給
25 付193萬元；原告一泰公司依系爭委託契約第6條第2項第3
26 款、服務報酬給付同意書及民法第169條，請求被告闕健中
27 給付60萬元，及均自111年5月27日起，按週年利率5%計算之
28 利息，週年利率5%之利息，均為有理由，應予准許。

29 八、本件原告與被告分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假
30 執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

31 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
02 論駁之必要，併此敘明。

03 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
05 民事第五庭 法 官 何佳蓉

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 5 月 1 日
10 書記官 陳立俐

11 附表：勘驗筆錄：
12

時間	事實	對話
19：45：40	代書請陳榮華（即原告張洺瑋代理人）在契約簽名。	
19：46：00	代書提供授權書給被告張若家，請被告張若家拿給被告闕健中簽。	代書：那這個…麻煩你帶回去給兒子簽。
19：46：06	代書請陳榮華在契約上簽名，並請被告張若家簽名。	代書：也是麻煩一下闕媽媽。 被告張若家：我簽我嗎？ 代書：簽他的名字在前面，你的名字在後面。
19：46：26	代書問訂金是多少錢，陳榮華答10萬，並拿出現金交付給代書	代書：你們…訂金多少錢？ 陳榮華：10萬。
19：48：17	買方確認剩餘的第一期餘款183萬元匯入時間。	代書：今天我們收了第一期款10萬元，詢問陳榮華，就第一期款剩餘的183萬元何時匯款，陳榮華表示12月15日星期三。
19：49：24	代書確認價金	代書：那我們就是簽

		約款193萬，尾款1745，那我們等一下尾款的票會先開好，還有簽約款…的票。
19：49：30	代書詢問被告張若家是何種稅率，最後認為自用稅率過不了，用一般稅率。	代書：那自用過不了，直接用一般稅率哦。因為他有不能出租營業的規定。
19：50：23	代書詢問何時辦最後交屋手續。	代書：我們這邊會需要趕在農曆年前半交屋手續嗎？ 陳榮華：應該不用。 代書：所以你會希望壓到明年…因為一般正常有可能會大概一個半月內。 買方仲介：也不會過農曆阿。 代書：對阿不用過農曆，1月28號以前。 陳榮華：…來不及，在我們過年前有沒有辦法。 買方仲介：OK反正就正常的手續。 代書：正常手續也大概會在1月28號以前。 陳榮華：農曆年過。 代書：農曆年過齣，那闕媽媽沒關係嗎？ 被告張若家：我無所謂。 代書：那就農曆年前會方便嗎。
19：51：31	確認交屋時間為2月15日前	代書：我們就確定2月15號以前。

		陳榮華：好。
19：52：29	塗銷	代書：所以那個闕媽媽這邊您有那個塗銷的那個時間的話，最慢最慢就是可以在111年1月17號以前塗銷完畢。 被告張若家：你給我那個條子好不好。 被告張若家：要什麼證件我給你，你幫我印一下。 代書：好沒問題。
19：52：45	留學	被告張若家：因為我很怕男孩子蓋印章，錢可以給人家沒關係，可是…因為他那時候在英國念書，被同學…，那因為我的不動產都登記他的名字，我說你口袋裡的錢借人沒關係，但是千萬不能蓋章，但是你也知道男孩子不在身邊也不知道，印章蓋下去，完蛋了。所以我每個房子我都跟… 買方仲介：怕給人作保。
19：54：17	一泰業務（即蔡承祐，下同）請被告張若家簽名，代書請被告張若家簽代理。	一泰業務：請闕媽媽簽名。 代書：要簽他的名字再寫代理喔。 被告張若家：都是簽我兒子的名字嗎是不

		是？ 代書：對 買方仲介：兒子寫前面你的名字寫後面。因為你是代理人。 代書：名字名字代。 買方仲介：後面要寫個代喔。
19：55：35	管理費	被告張若家：這樣子話我那個什麼管理費交到幾月？交到交屋為止？ 代書：你可以交代1月底或是2月底都可以 買方仲介：他會分段，就是你先繳沒關係，到時候看你使用者付費，比如說看我們幾號交屋，比如說10號以前我們就切斷，就是10號以後分開，會照比例退給你，阿如果不夠叫你補繳。
19：57：30	代書請被告張若家簽名	
19：59：09	代書向被告張若家表示他是代理人	
20：00：26	關於清償貸款	被告張若家：那我這樣那個合作金庫貸款怎麼…。 代書：我幫你還。 被告張若家：你會幫我還喔。 代書：我就是買方銀行的貸款下來時候，我就是銀行對銀行直接撥款清償過去。

20：03：18	關於權狀	代書：那個權狀，闕媽媽不會帶在身上齣。 被告張若家：權狀什麼時候給你。 代書：最慢12月中好不好，就他錢進來以後就跟你收。 被告張若家：就是那個土地跟建物。 代書：恩，權狀正本。
20：03：42	關於銀行設定文件	被告張若家：那銀行設定要不要給你。 代書：當初設定的東西，就是你設定的東西，銀行他就是等你還款之後，才會準備給我們。
20：04：05	關於清償證明書	代書：這邊要請闕媽媽幫我們跟銀行聯絡一下，就你跟他講說你要…，阿也跟他講說請他給你們委託書，因為去領清償證明還要在一份委託書。
20：05：04	被告張若家詢問代書兒子是否須到場。	被告張若家：我兒子不用過來？ 代書：基本上你有這一張的話他可以不用過來。
20：05：20	關於系爭房屋出租日商	代書：所以出租的情形是12月31號就會排除？

		被告張若家：他已經搬離了。 買方仲介：請問之前租多少？ 被告張若家：5萬，租給那個樂天公司。 買方仲介：5萬事有含稅還是不含稅？ 被告張若家：沒有含稅…含稅含稅，沒有含4萬多。 被告張若家：因為我一開始是我兒子在住，他從英國回來之後，所以是以他的需求去做設定，他住半年了…
20：09：54	代書確認契約內容。	
20：10：38	關於錢何時匯入暨塗銷。	被告張若家：所以錢他是入到這個帳戶，然後你全部把我那個塗銷掉，…才能給我。 買方仲介：對就是交屋那天才會給，保障買賣雙方。 被告張若家：所以在過戶的行程中我們雙方都不會碰到錢…不會有任何糾紛。
20：12：35	收簽約金	代書：今天會跟你收個簽約金1000塊。
20：13：08	關於遷戶籍	代書：那到時候我們的…在交屋的時候在遷就好，因為怕有一些稅，那不如保留他

		的那個到時候在一起遷出就好。
20：13：30	確認交屋時間。	代書：最慢交屋時間是111年2月15號以前，因為過完年之後大概只剩下7個工作天…
20：13：50	詢問屋內設備如何處理	代書：附贈設備是會留下來，我幫你勾一下，冷氣還是什麼。 被告張：全部現狀都交給你。
20：14：47	被告張若家談到簽約隔天還有人要看房子。	被告張若家：看的人很多啊，明天還有7組要看。
20：27：40	關於授權書問題詢問。	被告張若家：(拿授權書)這給我兒子簽？ 代書：對，我用螢光筆幫你畫起來，他要簽的就是這邊，這裡，還有這邊，那授權時間我先幫你寫上去…直接寫到2月底。
20：29：46	簽約結束	