

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4852號

原告 凌陽有限公司

法定代理人 林嘉陽

訴訟代理人 張育銜律師

複代理人 石宗豪律師

被告 陳正倫

訴訟代理人 俞伯璋律師

葉俊宏律師

陳宜姍律師

複代理人 王相為律師

上列當事人間給付懲罰性違約金事件，本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為從事代標法拍屋業者，對於法拍具有豐富投標經驗及專業知識，被告則係嬌寵誓優股份有限公司（下稱嬌寵公司）之代表人，因嬌寵公司業務擴張據點，有意投標位於新北市○○區○○路0段00巷0號8樓房地（下稱系爭房地），被告於民國113年4月28日經由第三人介紹與原告之代表人接觸，被告為使嬌寵公司監察人廖凱悅得以一同討論，於同年月29日將廖凱悅新增至兩造Line群組中，被告為尋求專業意見，以便了解購買法拍屋所需準備事項，遂與原告之代表人相約於翌（30）日至新北市○○區○○路0段00巷0號11樓會談，嗣被告、廖凱悅與原告之代表人於113年4月30日會談，兩造於當日簽訂專任委託代標契約（下稱系爭契約），約定委任代標服務費用120萬元，原告之代表人亦向

01 被告提供代標物件說明書、物件調查表、地籍相關資料，並
02 經被告閱覽後簽名，原告之代表人曾於113年5月2日將長期
03 配合銀行主任介紹與被告，方便被告向銀行確認可貸款數
04 額，足見兩造間已成立委託代標契約。嗣被告於113年5月3
05 日竟以公司股東不同意被告使用個人名義購買房產、被告資
06 金不足為由，向原告之代表人表示終止系爭契約。孰料，原
07 告之代表人於113年5月間在臺灣新北地方法院公告欄發現被
08 告利用原告之代表人提供之資訊，以嬌寵公司名義，委由代
09 理人廖凱悅以新臺幣(下同)43,790,010元投標系爭房地，並
10 於113年5月27日得標買受系爭房地，被告委任後藉故撤銷委
11 託，原告自得依系爭契約第8條第2項請求被告給付懲罰性違
12 約金，而投標金額即底價為4,044,000元，是違約金應為
13 2,426,400元(4,044萬元 \times 6%=2,426,400元)。並聲明：被
14 告應給付原告2,426,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
15 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

16 二、被告答辯則以：因系爭契約載有審閱三日(含)以上期間之
17 約定，被告於113年4月30日首次取得系爭契約，被告有3日
18 審閱期間迄113年5月3日止，但被告於113年5月3日已在通訊
19 軟體LINE群組「三重光復路」留言稱不締結系爭契約之意
20 思，系爭契約自不成立。倘認系爭契約成立(假設語)，因
21 系爭契約第8條第1項所謂「不得委託第三人或自行參與投
22 標」之意旨，應係受託人確實有在拍賣現場為委託人進行投
23 標，原告既未到場履行代標之契約義務，被告應無違反系爭
24 契約第8條第1項之可能。況系爭房地最終由嬌寵公司得標，
25 嬌寵公司乃法律上獨立法人格之主體，與被告究屬不同法律
26 主體，嬌寵公司並非系爭契約之當事人，自不受系爭契約之
27 拘束，嬌寵公司以自己名義標得系爭房地，當無違反系爭契
28 約之情。又第三人若係經被告以外之人介紹或委託而知悉系
29 爭房地投標資訊進而投標，或謂第三人不透過被告即知悉系
30 爭契約並參與投標者，均不得謂被告就系爭房地委託第三人
31 代為投標，原告主張被告係以嬌寵公司名義委由廖凱悅代為

01 參與投標，應負舉證責任，嬌寵公司係以自己名義標得系爭
02 房地，不能謂被告有何違約情事，實則，廖凱悅係受嬌寵公
03 司委託代為投標系爭房地，係遵從嬌寵公司股東決定，與被
04 告無涉，難認被告違反誠實信用原則。退步言之，縱認被告
05 有違反系爭契約第8條第1項之情事，原告請求違約金
06 2,426,400元亦屬過高，應酌減之，原告服務費共計
07 1,200,000元，但違約金高達投標底價6%，且高於服務費，
08 顯然過鉅，應有酌減之必要。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院得心證之理由：兩造於113年4月30日簽訂系爭契約，約
10 定委任代標服務費用120萬元，由原告為被告代標系爭房
11 地，及嬌寵公司委由代理人廖凱悅以43,790,010元投標系爭
12 房地，並於113年5月27日得標買受系爭房地等情，為兩造所
13 不爭，並有委託代標契約書、新北地院強制執行投標書、土
14 地建物登記謄本等件在卷可稽。原告前揭主張，已經被告否
15 認，原告就被告違約乙節，自應負舉證責任，惟查：

16 (一)系爭契約第8條第2項固約定：「乙方（指被告）委任後不得
17 藉故反悔撤銷委託及違反上開之規定，如乙方有違反，乙方
18 應支付上述第三條底價標示之6%服務費之懲罰性損害賠償，
19 如有造成甲方損害乙方亦須負損害賠償責任……。」，但審
20 酌系爭契約第8條第2項之意旨，係以被告有藉故反悔撤銷委
21 託之情事為要件，但依被告所提113年5月3日通訊軟體LINE
22 群組「三重光復路」之對話紀錄，被告稱：「……昨天跟股
23 東討論這個案子，股東不同意用個人名義購買房產，加上我
24 個人資金不足，經深思之下決定終止本次委託案……。」

25 （見本院卷第53頁），被告係因公司不同意用被告個人名義
26 置產且資金不足為由，終止為系爭契約之委任，所執理由並
27 非無據，尚與藉故反悔不同，自不能遽指被告違約；況系爭
28 契約性質上屬有償委任契約，依民法第549條第1項，當事人
29 之一方本得隨時終止委任契約，被告自得終止系爭契約，而
30 被告為終止之意思表示，自與上開約定所指撤銷不同，亦不
31 能指被告違約，況被告於簽約後3日即於113年5月3日表示終

01 止系爭契約，審酌系爭契約審閱期間定為3日，姑不論被告
02 是否真正拋棄審閱期間之權利，被告所為自無違反誠信原
03 則，原告主張自非可採。

04 (二)又系爭契約第8條第1項雖約定：「乙方（即被告）委託後，
05 不得以同樣標的物之案號複委託第三者或自行參與投標，及
06 違反本契約書之規定。本條不因契約終止而無效。」，當中
07 所謂「不得委託第三人或自行參與投標」之意旨，解釋上第
08 三人若係經被告以外之人介紹或委託而知悉系爭房地資訊進
09 而投標，或第三人不透過被告即知悉並參與投標者，均不得
10 稱被告就系爭房地委託第三人投標，系爭房地係由嬌寵公司
11 得標，嬌寵公司與被告為不同之法律主體，嬌寵公司以自己
12 名義標得系爭房地，被告並無違反上開約定，原告雖稱被告
13 為嬌寵公司最大股東，被告取得系爭房地亦係為嬌寵公司，
14 實際上應視為被告自行投標云云，惟原告對上開約定之解
15 釋，與契約文義有別，實際上亦無證據可以認定被告係透過
16 嬌寵公司來投標取得系爭房地，況被告已說明其個人欲購置
17 系爭房地之目的，係打算將系爭房地出租予嬌寵公司使用，
18 然已遭嬌寵公司股東反對，而認應將系爭房地列為公司資
19 產，被告已為合理之說明，原告自不能以嬌寵公司事後得標
20 為由，即認被告係透過嬌寵公司投標，原告主張自非可採。

21 四、綜上所述，原告並無法證明被告有違約情事，從而，原告主
22 張被告違約而請求被告給付懲罰性違約金如聲明所示，為無
23 理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌
25 後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘
26 明。

27 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

30 民事第四庭法 官 陳正昇

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

04 書記官 翁挺育