

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第13號

上訴人 呂芳豪

呂芳杰

呂美芳

共同

訴訟代理人 陳建昌律師

被上訴人 北大聯合開發有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 洪瑞燦律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國109年11月17日臺灣新北地方法院109年度訴字第1490號第一審判決提起上訴，本院於110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三項關於命上訴人呂美芳給付新臺幣柒拾伍萬本息部分，及訴訟費用之裁判廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人及上訴人呂芳豪、呂芳杰各負擔四分之一，餘由上訴人呂芳豪、呂芳杰、呂美芳在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍內連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為上訴人（以下各自逕稱姓名）與其等之被繼承人呂許阿實（民國109年5月13日歿）共有，應有部分各1/4。呂芳杰、呂美芳、呂許阿實於107年10月15日簽訂授權書（下稱系爭授權書），授權呂芳豪處理系爭土地出售相關事宜。嗣呂芳豪於108年12月3日與伊簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭契約書），委由伊居間銷售系爭土地。

01 (二)詎伊於109年2月14日尋得買方即訴外人陳意峰願以賣方之委
02 售價格新臺幣（下同）1億3,565萬元購買系爭土地，上訴人
03 及呂許阿實竟拒絕與陳意峰簽訂土地買賣契約書，違反系爭
04 契約書第5條第1項約定，伊自得依系爭契約書第6條第4項第
05 4款、第7條第2項，分別請求賣方給付報酬200萬元及違約金
06 100萬元。因呂許阿實於伊起訴時已死亡，其繼承人即上訴
07 人應就呂許阿實之前述債務負連帶責任。爰先位求為命上訴
08 人各給付75萬元，並在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍
09 內連帶給付75萬元，及均自109年8月7日起加計法定遲延利
10 息之判決。

11 (三)如鈞院認系爭契約書一部無效或全部無效，則係因呂芳豪無
12 權代理所致，爰備位依民法第110條規定，請求呂芳豪賠償
13 伊之損害300萬元，並加給自109年8月7日起算之法定遲延利
14 息等語。

15 二、上訴人則抗辯：呂美芳未授權呂芳豪處理出售系爭土地事
16 宜，系爭契約書對呂美芳不生效力，呂美芳並無依約給付報
17 酬及違約金之義務。雖呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實確與上訴
18 人成立委託銷售契約，惟系爭契約書第3條約定之價款支付
19 方式，與買方簽署之附停止條件定金委託書第2條所定支付
20 方式不同，買賣雙方意思表示未合致，賣方無出面簽約之義
21 務，即與系爭契約書第6條第4項第4款約定不符，被上訴人
22 無權請求呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實給付報酬及違約金。且
23 被上訴人已拋棄利息請求，不得請求伊等給付報酬及違約金
24 之利息。又被上訴人明知呂芳豪係無權代理人，並非善意相
25 對人，無權依民法第110條規定請求呂芳豪負損害賠償責任
26 等語。

27 三、原審就先位之訴為上訴人勝訴之判決，即命上訴人各給付被
28 上訴人75萬元，並在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍內
29 連帶給付被上訴人75萬元，及均自109年8月7日起加計法定
30 遲延利息。上訴人不服提起上訴，聲明為：(一)原判決廢棄；
31 (二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴

01 駁回。

02 四、被上訴人先位之訴係依系爭契約書第6條第4項第4款、第7條
03 第2項約定，請求上訴人給付服務報酬及違約金，首應證明
04 上訴人及呂許阿實均為系爭契約書之締約人，負有相關契約
05 義務。本院基於下列事證，認呂美芳並未授權呂芳豪簽署系
06 爭契約書，僅呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實應受系爭契約書內
07 容之拘束：

08 (一)針對被上訴人受任居間銷售系爭土地之緣由，被上訴人之承
09 辦人簡新蓉於本院證稱：伊在107年4月2日到被上訴人任
10 職，從事仲介業務，當時因為被上訴人之法定代理人詹智民
11 說他有客戶想要買系爭土地那區的土地，故伊把那區的土地
12 謄本都調出來，努力去開發業務，原則上地主住的越近的案
13 件伊會越先去跑，不會去考慮地主的人數。而伊在調查系爭
14 土地時，發現在591網站有出賣的廣告，伊認為既然地主要
15 賣土地應該比較容易簽下委託，當時有一個地主呂芳豪就住
16 在台北大學附近，所以伊在當年7、8月左右就先去拜訪呂芳
17 豪，有見到呂芳豪本人並說明來意，呂芳豪表示要和其他地
18 主討論後再和伊聯絡，同年9、10月左右呂芳豪主動和伊聯
19 絡說想要賣土地，伊再去拜訪呂芳豪，呂芳豪稱是所有的地
20 主要一起賣土地，並非個別地主要單獨賣持份，因為地主很
21 多人，需要請其他地主簽授權書，所以呂芳豪有帶伊去見其
22 他地主，即他媽媽呂許阿實和他弟弟呂芳杰。呂芳豪還特別
23 交代說他媽媽和姐姐呂美芳的關係不好，要我見到他媽媽時
24 不要提到呂美芳。見到呂許阿實時，呂許阿實有提到土地是
25 她和呂芳豪兄弟三人要賣，呂美芳那一份價金事後存在法院
26 就好，伊只是聽聽而已，因為呂芳豪之前有說他和呂美芳的
27 關係很好，他可以搞定等語（見本院卷第164-165頁），核
28 與呂芳豪陳稱：伊和呂美芳、呂許阿實、呂芳杰在95年間購
29 買系爭土地是打算買來蓋廠房，但後來廠房沒有蓋起來，土
30 地就閒置在那裡。到105年的時候，有仲介公司來開發案
31 件，要我們出售系爭土地，來找我們的仲介有二、三家，被

上訴人是其中之一。簡新蓉是被上訴人的員工，在伊開刀以後為了買賣系爭土地的事一直來找伊，希望伊把土地交給她去賣，伊有帶簡新蓉去和呂芳杰、呂許阿實見過一次面，和他們談買賣土地的事，那一次見面有談到價錢，伊有開了一個貳億多的價錢，讓簡新蓉去賣，但一直沒有達到伊要求的價錢。呂芳杰、呂許阿實也認為如果價錢可以，就讓被上訴人去賣土地等語相合（見本院卷第79-81頁），足證呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實確實有意出售系爭土地，且均同意由被上訴人居間銷售。呂芳豪另陳稱呂芳杰、呂許阿實確實有簽署授權書（見原審卷第21頁、本院卷81頁），而依該授權書所載，呂芳杰、呂許阿實係授權呂芳豪全權代理其等為系爭土地之買賣相關事宜，呂芳豪之權限包括與仲介公司簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約、辦理產權移轉登記、點交房地事宜（見原審卷第21頁）。呂芳豪嗣於108年間單獨以委託人之身分簽署系爭契約書（見原審卷第23-33頁），雖未以呂芳杰、呂許阿實名義或明示以其等名義為之，惟觀諸系爭契約書所記載之買賣標的為系爭土地全部，並非僅有呂芳豪之應有部分；再佐以呂芳杰、呂許阿實前已授權呂芳豪代為簽署委託銷售契約，可推知呂芳豪係本於此項授權，以系爭土地共有人及代理人之身分簽署系爭契約書，且此項意思為被上訴人所明知或可得而知，故就呂芳杰及呂許阿實部分成立隱名代理，仍發生代理之效果。系爭契約書之效力自及於呂芳杰、呂許阿實，其等與呂芳豪應同受系爭契約書內容之拘束。

(二)至呂美芳抗辯其並未在前述授權書簽名乙節，為被上訴人所是認。被上訴人雖主張授權書上呂美芳之簽名，係呂芳豪獲呂美芳授權後代簽，故呂美芳亦與其締有專任委託銷售契約云云，為呂美芳堅詞否認。而關於呂芳豪在該授權書授權人欄代簽呂美芳姓名之經過，簡新蓉固於原審證稱：呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實簽授權書當天呂美芳並未在場，是呂芳豪載伊回到他家後，打電話給呂美芳問身分證字號，並介紹伊

給呂美芳知道，同時說明土地要賣多少錢，當時呂芳豪不記得呂美芳姓名順序，還一度寫成呂芳美，伊當下幫他把錯的字劃掉，改成呂美芳等語（見原審卷第196頁）。姑不論呂美芳、呂芳豪已抗辯簡新蓉此部分證詞不實（見本院卷第69、82頁），縱認簡新蓉所言為真，亦無法斷言當時與呂芳豪通電話者即為呂美芳本人，要難遽認呂芳豪在授權書代簽呂美芳姓名，確係獲呂美芳授權所為。被上訴人既未能證明呂美芳確有授權呂芳豪代為處理出售系爭土地事宜，呂芳豪即無權代理呂美芳與被上訴人成立系爭專任委託銷售契約。被上訴人前已數次定期催告呂美芳確答是否承認呂芳豪代理其簽署系爭契約書之事，迄未獲呂美芳確答，有書狀及存證信函、郵件回執等件為憑（見本院卷第247-262頁），依民法第170條第2項規定，視為拒絕承認，系爭契約書之效力自不及於呂美芳，被上訴人無權請求呂美芳負相關契約責任。

(三)上訴人另辯稱因買方要買受系爭土地全部，故依民法第111條本文規定，呂美芳未授權呂芳豪代理簽署系爭契約書，系爭契約書應全部無效云云（見本院卷第211、229-232頁）。惟呂芳豪等人簽署系爭契約書之目的，係委由被上訴人居間銷售系爭土地，系爭契約書僅有債權效力，不以委託人確屬系爭土地所有權人，具有系爭土地處分權為必要，縱認系爭契約書僅經系爭土地之部分共有人簽署，亦不影響系爭契約書之效力。況系爭土地為上訴人與呂許阿實共有，縱不計入呂美芳之應有部分，呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實所有之應有部分已達3/4，其等本可依土地法第34條之1規定處分系爭土地全部，此由簡新蓉證稱呂許阿實曾提到土地是她和呂芳豪兄弟三人要賣，呂美芳那一份價金事後存在法院就好等語（見本院卷第165頁），益徵呂許阿實等人確有依前開規定出售系爭土地全部之意，上訴人徒以呂美芳未與被上訴人簽署系爭契約書，作為系爭契約書全部無效之論據，誠非可取。

五、呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實均為系爭契約書之委託人，對被

01 上訴人負有契約責任乙節，業經本院認定如前。被上訴人主
02 張呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實有違約情事，其得依約請求給
03 付服務報酬及違約金，固為上訴人所否認，惟查：

04 (一)被上訴人主張呂芳豪於108年12月3日簽署系爭契約書後，又
05 分別於109年1月31日、同年2月13日簽署委託銷售/出租契約
06 內容變更同意書（下稱契變書）調降委售價格，最終同意出
07 售系爭土地之條件為委售價格為1億3,565萬元；陳意峰於同
08 年月14日簽署附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭
09 委託書），願以相同價格買受系爭土地，惟呂芳豪等地主無
10 故拒絕出面與陳意峰簽訂買賣契約書，業已違反系爭契約書
11 第5條第1項「買賣雙方價金與條件一致時，甲方（即委託
12 人）應與乙方（即被上訴人）所仲介成交之買方另行簽訂
13 『土地買賣契約書』，並約定由甲方及買方共同或協商指定
14 地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由甲
15 方指定之」之約定等情，業據提出與所述相符之契變書、委
16 託書、催告函、通訊軟體對話紀錄等件為證（見原審卷第35
17 -51頁、本院卷第189-191頁），堪認呂芳豪、呂芳杰、呂許
18 阿實確有被上訴人所指違約情事。

19 (二)上訴人雖辯稱系爭契約書記載買方應分4期各給付10%、2
20 0%、20%、50%價金，系爭委託書所載付款方式則為分3期各
21 給付15%、15%、70%價金，買賣雙方對付款方式意思表示並
22 未合致，賣方並無配合簽約之義務云云。惟簡新蓉於原審證
23 稱因本件買賣有做履約保證，故系爭契約書關於價金分4期
24 給付之內容，為其自行填寫，並未問過呂芳豪等語（見原審
25 卷第198頁），為上訴人所不爭執，則呂芳豪在簽署系爭契
26 約書時，是否要求以買方分4期各給付10%、20%、20%、50%
27 價金價金為買賣條件，已有疑問。再者，系爭契約書明載
28 「委託人同意本土地買賣使用『房屋安全交易制度』」（見
29 原審卷第23頁），被上訴人主張此即為價金履約保證，有房
30 屋交易安全契約書足憑（見原審卷第155、181-182頁），而
31 在使用被上訴人加盟體系之價金履約保證制度時，價金保管

01 銀行會俟買賣契約履行完竣且經仲介公司書面通知時，始將
02 扣除稅金、服務報酬等各項費用之價金餘額撥付予賣方（參
03 見房屋交易安全契約書第3條第5項約定，原審卷第181
04 頁），故買方分次給付價金之期數與比例，實對賣方之權益
05 不生影響，衡情當非影響交易雙方成交意願之重要事項，堪
06 認並非系爭土地買賣契約必要之點，依民法第153條第2項之
07 規範意旨，陳意峰出具之系爭委託書所載價金與買賣標的，
08 既與呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實於系爭契約書、契變書所載
09 之價金與買賣標的互核相符，足認雙方已就系爭土地買賣契
10 約必要之點意思表示合致。是上訴人以前詞置辯，並非可
11 採。

12 (三)上訴人又以系爭契約書第4條第1、2項之約定為據，辯稱若
13 買方同意賣方之出售條件應簽署購屋承諾書，而陳意峰係簽
14 署附停止條件定金（斡旋金）委託書，故其確有變更賣方之
15 出售條件，買賣雙方意思表示並未合致云云。惟系爭契約書
16 第4條係約定：「若買方同意本契約書甲方（即委託人）之
17 銷售條件而簽署『購屋承諾書』時，無庸經甲方簽認，買賣
18 契約已有效成立。買方變更甲方之銷售條件時，甲方同意買
19 方應支付附停止條件定金。但附停止條件定金須在甲方同意
20 依買方之購屋條件並於『附停止條件定金委託書』上簽認
21 時，方生定金效力。且甲方未同意出售前，買方保有隨時撤
22 回之權利。甲方同意依買方購屋條件出售並簽署『附停止條
23 件定金委託書』，或簽署『內政部版要約書』並送達買方
24 時，或買方依第一項簽署『購屋承諾書』時，買賣契約已有效
25 成立。如因可歸責於甲方之事由，致無法完成土地買賣契
26 約書之簽訂者，甲方應加倍返還買方已支付之定金。但因可
27 歸責於買方事由者，買方已支付之定金不得請求返還」，該
28 條約定顯係針對定金之收取及效力所設規範。本件陳意峰雖
29 係簽署附停止條件定金（斡旋金）委託書，然細觀該份委託
30 書之內容，並未就系爭土地買賣契約必要之點——即買賣標的
31 與價金，變更呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實同意之銷售條件，

01 自未能以其所簽署之文件標題並非系爭契約書第4條第1項所
02 指之購屋委託書，遽謂買賣雙方意思表示並未合致。

03 (四)呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實確有被上訴人所指違約情事，前
04 已詳論，被上訴人主張其等應依系爭契約書第6條第4項第4
05 款「甲方（即委託人）同意出售或乙方（即被上訴人）所媒
06 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
07 簽訂買賣契約書者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應
08 支付第一項約定之服務報酬予乙方」之約定（見原審卷第27
09 頁），給付被上訴人服務報酬200萬元，即無不合。

10 (五)又系爭契約書第7條第2項另約定：「前條第4項第3款至第6
11 款情形，甲方應支付乙方按本契約書約定之銷售總價6%計算
12 之違約金」，被上訴人主張呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實違反
13 系爭契約書第6條第4項第4款約定，應依前開約定給付違約
14 金，固非無據。惟原審審酌呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實違約
15 未與陳意峰締結買賣契約，被上訴人僅受有無法請求買方給
16 付服務報酬之損害，並可因此減省協助辦理簽訂買賣契約、
17 過戶、貸款之相關費用，且雙方所約定服務報酬200萬元，
18 顯低於前揭約定之違約金8,139,000元（ $135,650,000 \times 0.06$
19 $= 8,139,000$ ），而認前揭違約金之數額尚嫌過高，應核減
20 為按實際成交價額百分之2%計算，即2,713,000元為合理，
21 尚稱妥適。準此，被上訴人請求呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實
22 給付違約金100萬元，未逾前開範圍，亦屬有理。

23 (六)綜上，被上訴人得依系爭契約書第6條第4項第4款、第7條第
24 2項之約定，請求呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實給付服務報酬2
25 00萬元、違約金100萬元；但無權請求呂美芳與呂芳豪、呂
26 芳杰、呂許阿實共同給付前開款項。準此，被上訴人得請求
27 呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實各給付100萬元【 $(2,000,000 +$
28 $1,000,000) \div 3 = 1,000,000$ 】（參見民法第271條），其
29 請求呂芳豪、呂芳杰各給付75萬元，另就呂許阿實應給付部
30 分，請求上訴人應在繼承呂許阿實所得遺產範圍內連帶給付
31 75萬元（參見民法第1153條第1項），並均加給原審第一次

言詞辯論期日翌日即109年8月7日起算之法定遲延利息（參見民法第229條第1項、第233條第1項、第203條），於法有據。

(七)上訴人雖辯稱被上訴人於起訴時僅請求上訴人給付300萬元，而未請求加給法定遲延利息，故其已拋棄逾300萬元本金及利息之請求，不得再於本件請求上訴人給付服務報酬及違約金之法定遲延利息云云（見本院卷第201-202頁）。惟被上訴人於起訴狀所載先、備位聲明第一項雖分別為：「被告呂芳豪、呂許阿實、呂芳杰及呂美芳應給付原告300萬元」、「被告呂芳豪應給付原告300萬元」（見原審卷第9頁），然其於事實及理由欄則記載「……被告等自應給付公司服務報酬200萬元，及以銷售總價6%計算之違約金即8,139,000元，惟原告公司自願減縮得請求之違約金，僅請求100萬元，合計被告等人應給付之服務報酬及違約金共300萬元，即本件起訴請求之金額」等語（見原審卷第15頁），乃表明其僅就依約得請求之違約金8,139,000元，一部請求100萬元之意，並未表明欲拋棄其餘違約金或法定遲延利息之請求權，上訴人所辯實屬曲解被上訴人之意，要非可取。

(八)此外，關於系爭契約書第6條第4項第4款，於符合一定事由時視為被上訴人已完成仲介之義務，委託人仍應給付服務報酬之約定，此時買賣雙方實際上並未完成交易，被上訴人本無法請求服務報酬，但因交易未完成係可歸責於委託人之事由所致，方額外課予委託人應給付相當於服務報酬金額之義務。故此約定核屬對委託人違約之處罰，性質與系爭契約書第7條第2項所定給付相同，均屬損害賠償總額預定性質之違約金（參見民法第250條第2項規定）。而最高法院62年台上字第1394號判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息而言；並非違約金本身遲延給付時，仍不得請求給付遲延利息。本件上訴人經催告仍不給付系爭契約書第6條第4項第4款、第7條第2項之違

01 約金，被上訴人請求就該違約金加付法定遲延利息，尚難謂
02 與上開判例意旨有違，併予指明。

03 六、被上訴人另就備位之訴部分，主張呂芳豪無權代理呂美芳簽
04 署授權書，致本件專任委託銷售契約一部無效，使其受有無
05 法依約請求買賣雙方給付服務報酬及違約金之損害，得依民
06 法第110條「無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律
07 行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責」之規定，請求
08 呂芳豪賠償300萬元。呂芳豪雖辯稱被上訴人明知其為無權
09 代理人，非善意相對人，無權依前開規定請求其賠償云云，
10 惟其就此未能舉證證明之，難認屬實。況觀諸簡新蓉與呂芳
11 豪之通訊軟體對話記錄（見本院卷第191頁），簡新蓉於109
12 年2月14日陳意峰出具系爭委託書後，通知賣方出面簽約，
13 尚且要求賣方「4位所有權人都要到」，更顯示簡新蓉當時
14 仍認為包含呂美芳在內之系爭土地全體共有人，均有授權呂
15 芳豪與被上訴人洽談銷售系爭土地事宜，尤難認為簡新蓉或
16 被上訴人明知呂芳豪無權代理呂美芳。呂芳豪所辯要屬卸責
17 之詞，無足憑採。然呂美芳雖非本件專任委託銷售契約之締
18 約人，但被上訴人仍得依約請求締約之呂芳豪、呂芳杰、呂
19 許阿實給付全額報酬及違約金，如前述，自未因此受有損
20 害，無權依前引規定請求呂芳豪賠償。

21 七、綜上所述，被上訴人依系爭契約書第6條第4項第4款、第7條
22 第2項之約定，請求呂芳豪、呂芳杰各給付75萬元，及自109
23 年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息；上訴人應在
24 繼承呂許阿實所得遺產範圍內連帶給付75萬元，及自109年8
25 月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
26 予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過
27 上開應准許部分，為呂美芳敗訴之判決，自有未洽。上訴意
28 旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至
29 於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，核無違誤，上訴
30 意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁
31 回其上訴。

01 八、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
05 主文。

06 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日
07 民事第十二庭

08 審判長法 官 陳秀貞

09 法 官 蔡世芳

10 法 官 陳婷玉

11 正本係照原本作成。

12 被上訴人不得上訴。

13 上訴人如不服本判決，於合併上訴利益額逾新臺幣150萬元始可
14 上訴，並應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明
15 上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須
16 按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師
17 資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書
18 及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2
19 項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳
20 納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 110 年 11 月 24 日

22 書記官 陳盈璇