

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第780號

上訴人 永權土地開發有限公司

法定代理人 袁宗志

訴訟代理人 林殷佐律師

被上訴人 鄧如君

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年4月8日臺灣臺北地方法院109年度訴字第8759號第一審判決提起一部上訴，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣伍拾萬元，及自民國一〇九年十月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、廢棄部分之第一審訴訟費用由被上訴人負擔。第二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之十七，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、上訴人主張：被上訴人授權伊代理銷售其所有坐落臺北市○○區○○段○○段000○000號及三小段236、237地號4筆土地（下稱系爭不動產），於民國109年8月19日簽訂授權狀（下稱系爭授權書），系爭授權書第1條約定委託銷售價格為每坪新臺幣（下同）25萬元、委託期間自109年8月19日起至同年9月30日止。伊於109年8月23日覓得買家即訴外人洪麗燕，且收受票號AE0000000號、面額50萬元之支票1紙（下稱系爭支票）作為定金，通知被上訴人簽約遭拒，伊乃於同年9月8日寄發桃園永安郵局360號存證信函（下稱系爭存

01 函) 催告, 亦不獲置理, 伊得依系爭授權書第3條約定, 請
02 求賠償委託總價款6%及買方所付定金加倍之金額等情。爰
03 依上開約定, 求為命被上訴人給付300萬元, 及加付自起訴
04 狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決(上訴人逾上開範
05 圍之請求, 非本院審理範圍)。

06 二、被上訴人則以: 系爭授權書為委託銷售之居間及委任混合契
07 約, 伊係以一般委任委託上訴人銷售, 且委託出售價格每坪
08 25萬元應包括恢復農用土地處理費及租用人之租約承接與收
09 回處理在內, 均未載明於系爭授權書, 伊簽約後發現系爭授
10 權書第3條屬專任委託, 於109年9月3日以line向上訴人表明
11 終止(撤銷)該委託契約, 上訴人不得以此請求伊給付。又
12 上訴人並未向伊說明買方姓名、買賣條件、付款方式、交付
13 土地時間、稅費分擔等關於買賣契約重要事項, 亦未約定簽
14 約時間、地點及提供不動產買賣契約書審閱, 且伊所委任出
15 售價格已包含恢復農用土地處理費用、承租土地收回處理,
16 關於契約重要之點並未合意, 難認確已覓得買方, 伊並無不
17 配合上訴人, 自無違約。上訴人請求之違約金亦過高, 應予
18 酌減等語, 資為抗辯。

19 三、原審判決上訴人全部敗訴, 上訴人不服, 提起一部上訴, 其
20 聲明: (一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分及假執
21 行之聲請均廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人300萬元, 及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止, 按週年利率5%計算之
23 利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明: (一)
24 上訴駁回。(二)如受不利判決, 願供擔保請准免為假執行之宣
25 告。

26 四、下列事項為兩造所不爭執, 堪信為真實(見本院卷第79至80
27 頁):

28 (一)被上訴人授權上訴人代理銷售其所有系爭不動產, 於109年8
29 月19日簽訂系爭授權書。

30 (二)上訴人於109年9月8日寄發桃園永安郵局360號存證信函:

31 「…本公司於109年9月3日電話通知台端已確認成交, 約定1

01 09年9月11日前擇時簽訂買賣契約，請台端備妥簽約相關文
02 件履約，勿藉詞迴避拖宕，倘若台端拒不履約，依授權狀第
03 3條規定，應賠償違約金423萬3600元及買方交付訂金之兩倍
04 計100萬元，共計523萬3600元」，於109年9月14日送達被上
05 訴人。

06 五、本件之爭點如下：

07 (一)被上訴人以誤信系爭授權書契約性質，於109年9月3日以lin
08 e終止（撤銷）該委託契約，是否有理？

09 (二)上訴人主張被上訴人違反系爭授權書第3條約定，是否有
10 據？若為肯定，其請求被上訴人賠償之金額若干為適當？

11 六、茲就本件之爭點，說明本院之判斷如下：

12 (一)被上訴人對系爭授權書第3條約定內容知之甚詳，其未舉證
13 證明有誤信之情形，其於109年9月3日撤銷系爭授權書，並
14 無理由：

15 1.查：系爭授權書第1條、第4條分別約定，被上訴人將系爭不
16 動產，授權上訴人「全權代理尋求買方及銷售事宜，並收受
17 買方訂金；委託總價款每坪25萬元整。委託期限自109年8月
18 19日至109年9月30日止（委託期限內售出時本授權書自動延
19 長15日）」、「…所有權人同意如有超出委託底價之價金歸
20 屬授任人所有，並配合買賣價金簽約」，並於第3條約定
21 「授權人在委託期限內應主動配合授任人作業，不得藉故拖
22 延阻止或反悔不賣、中途撤銷委託或另委託他人銷售，且委
23 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
24 委託總價款6%及買方所付訂金部份加倍賠償授任人之損
25 失」（見原審卷第17頁），足見被上訴人係將系爭不動產交
26 由上訴人在其所定底價之條件下代為尋找買主，並於買賣成
27 立時，同時得以被上訴人代理人身分，代為收受定金而成立
28 買賣契約，乃兼具居間及委任之混合契約，且於委託期間內
29 被上訴人不得拒絕出售、或另委託他人銷售或成立買賣契
30 約，否則均屬違約，可知系爭授權書為專任委託銷售契約，
31 不因契約未有專任委託或一般委託等文字用語而有差異。

01 2.又依證人簡銘宏證述：伊有聯繫被上訴人問她多少價額要
02 賣，她開價26萬元，後來找手上客戶，剛好有客戶要買，就
03 聯絡被上訴人，被上訴人說現在有另外委託別人，我們就說
04 等她另外委託沒有成交再講；被上訴人一開始並沒有說委託
05 哪家公司，伊也不知道委託上訴人，後來是透過仲介同行邱
06 先生聊該土地面積的事情時，邱先生說認識被上訴人委託的
07 仲介，邱先生說要找來談，赴約談的時候才知道是上訴人，
08 當時買方開立支票作為斡旋金，伊就交給上訴人，要給上訴
09 人1星期時間談，後來邱先生轉達談不攏；被上訴人主動來
10 找伊，問伊到底有沒有買方，伊跟被上訴人說委託關係解決
11 了才可以再買土地，被上訴人說要請律師解決等語（見原審
12 卷第233、234頁），足見被上訴人對於系爭授權書有效期間
13 不得再委託他人出售系爭不動產一事知之甚詳，並於簡銘宏
14 向其洽商時亦表示受此拘束之意，當無誤認情形。

15 3.再依上訴人提出兩造於109年8月17日、19日、24日通訊軟體
16 對話截圖：「（被上訴人：）我決定要賣，請再跟我聯絡。
17 （上訴人：）您什麼時候有空我們見面談。（被上訴人：）
18 週三中午時間，我們約在內湖瑞光路…（上訴人：）好，我
19 們見面談」、「（上訴人：）今天公司的銷售副總有跟買方
20 確認過了，原則上25萬的價金是沒問題的，只不過目前正在
21 爭取我們公司的服務費…」、「（上訴人：）抱歉，與您約
22 週三見面時間先暫緩一下，由於8月19日二階環評大會未順
23 利通過，導致買方對社子島開發處於觀望態度需稍思考一
24 下…至於地上物評估拆除之事，在土地尚未出售前，希望能
25 低調處理，等租約到期或買賣成立時，我會盡速請人估價，
26 再與您回報」（見本院卷第94至98頁），及同年9月3日之通
27 訊軟體對話截圖：「（被上訴人：）跟你釐清一下，我們的
28 委任授權當時講好只是一般委任不是專任授權，你的授權書
29 上沒有載明、25萬要成交的條件裡面請包含1.恢復農用的土
30 地處理費用。2.與現在的土地租用人租約承接與土地收回
31 處理（上訴人：）你的條件我有轉答我公司副總了，她會詳

談買賣條件…（被上訴人：）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眼來混淆視聽，所以第3條不得讓他人買賣的陳述是不成立的…綜合以上我要解約。（上訴人：）…相信您在簽署這份授權書時對內容及條款都有詳閱清楚，同時我也有口述一遍內容讓您明瞭，直至認為無誤您才會簽名的…因您是實收每坪單價25萬元，並無再支付仲介費因故只能將價金往上加且也沒超出內政部規定，其中還要幫您吸收鑑界、整地及申請農用證明相關費用等等…（被上訴人：）我知道你跟買方談到的價格是26萬，這價差也賺太大，我當時要的就是一般約，你騙我不懂改用專任，要就改一般約＋服務費重談」（見原審卷第21至29頁）。兩造約定被上訴人實拿每坪25萬元，即總價7067萬5000元（計算式： $250,000 \times 282.7 \text{《坪》} = 70,675,000$ ），其餘關於系爭土地利用之其他費用，包括鑑界、整地、申請農用證明、租約承接等各項費用，均需由上訴人負擔。參諸證人簡銘宏證述：其實系爭土地一開始就在公開出售，當時被上訴人開出的每坪26萬元是天價，我們仲介同行都知道，後來被上訴人付的傭金，伊就拿去付整地的費用，整地完才可以點交買家等語（見原審卷第235頁），足見被上訴人對於委託上訴人出售價格係伊實拿每坪25萬元，已不低於市價行情，超過每坪25萬元部分，除服務報酬外，尚包括委託上訴人整地等相當費用在內，如以成交價每坪26萬元計算，上訴人可獲取之報酬並尚未超過總價4%（計算式： $\frac{260,000 - 250,000}{260,000} \times 100\% = 3.8\%$ ），是約定歸屬於上訴人之費用部分，難認顯屬過高，且委託上訴人處理整地、點交事宜，有專任委託上訴人之必要，復經詳談後始簽立系爭授權書，上訴人並曾依此為被上訴人尋覓買方，如實報告因環評結果無法通過等情，被上訴人於締約初期均無異議，是被上訴人於109年9月3日始改稱兩造簽立之系爭授權書內容與伊原欲簽立一般委託契約等等內容不符，未舉證以實其說，難認有據。其主張係誤信簽約，已於109年9月3日以前述通訊軟體

01 向上訴人為「綜合以上我要解約」之終止及撤銷意思表示，
02 上訴人已不得再依系爭授權書第3條約定為請求云云，自無
03 可採。

04 (二)被上訴人於委託期限內中途撤銷委託，違反系爭授權書第3
05 條約定，上訴人依約定請求被上訴人給付違約金，並酌減至
06 相當數額，為有理由：

07 1.按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報
08 酬。但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒
09 之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠
10 實信用原則，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契
11 約，然契約之終止，究不應使居間人喪失報酬請求權為目的
12 而為之，否則仍應支付報酬（最高法院58年台上字第2929號
13 判例意旨參照）。系爭授權書第3條約定「授權人在委託期
14 限內應主動配合授任人作業，不得藉故拖延阻止或反悔不
15 賣、中途撤銷委託或另委託他人銷售，且委託期限內如有客
16 戶逕自與授權人買受本地目時，授權人願以委託總價款6%
17 及買方所付訂金部份加倍賠償授任人之損失」，該約定前段
18 之目的即在預防委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該
19 媒介就緒之契約，解釋上，倘委託期限內被上訴人有藉故拖
20 延阻止、中途撤銷委託，縱於期限經過後始由自己與原已媒
21 介就緒之客戶訂立同一內容之契約，以規避其支付報酬之義
22 務，依前說明，自仍得請求報酬，與後段委託期限內委託他
23 人出售之委任義務違反，應屬二事。惟因本件報酬係約定以
24 簽立買賣契約後超出底價部分歸屬上訴人，於簽立買賣契約
25 前尚無從計算報酬，兩造以系爭授權書第3條約定為違約之
26 損害賠償，應包括因委託人規避支付原應給付之報酬在內。

27 2.查：依被上訴人提出兩造於109年9月3日通訊對話軟體截
28 圖：「（上訴人：）買方的支票已收好了。我已幫您代收定
29 金，買方等我們約定簽約時間。改明天中午12點在星巴克見
30 面好嗎？（被上訴人：）當時協議簽立的是一般委任…綜合
31 以上我要解約…現在一堆仲介都說他們有客戶，說我賣的太

便宜，我覺得我被騙了」、「（上訴人：傳送系爭支票影像）這張支票是昨天公司代收的訂金支票原則上買賣雙方約定9月11日前簽訂買賣契約…買方已開票了，也有傳給妳，也不用執著在這一點（25萬要成交的條件裡面請包含：1.恢復農用的土地…）…見面談才是重點吧」（見原審卷第21至29頁），及證人簡銘宏證述：伊原來是買家代理人，伊聯絡被上訴人時，被上訴人說另外委託別人，後來透過邱先生接觸到被上訴人仲介即上訴人，與上訴人見面談的時候，有提到手上有願意用26萬元價額購買的買方，買方也有給伊斡旋金，當天是進行斡旋程序，把這個資訊跟上訴人說，接下來再談如果成交的話，仲介之間如何分配傭金，就提出給上訴人仲介1星期時間，後來賣方說談不攏，伊不會過問原因，之間就一直再等邱先生，要賣方出來正式簽買賣契約才能完成，但後來一直都沒有消息，簽的斡旋金就是系爭支票；後來被上訴人主動來找伊，問伊到底有沒有買方，被上訴人說有請律師解決系爭授權書關係，在法律上可以賣了，伊又去問了原客戶要不要買，還是原價26萬元，伊就收了斡旋金就成交了，前後是同一個買方，開的價格都一樣，後來成交買方、賣方傭金都由伊一人取得，與上訴人仲介時談的傭金來說，賣方即被上訴人付的傭金比較少，買方後來登記為陳鴻焜，其與開立系爭支票斡旋之洪麗燕為夫妻等語（見原審卷第232至237頁）。可見上訴人於系爭授權書期限內，在被上訴人所定底價條件下，輾轉尋得簡銘宏代理之買主、代收斡旋訂金，並通知被上訴人，經被上訴人以上情為由拒絕締約，嗣於系爭授權書期限於109年9月30日屆滿後不及1個月即109年10月28日再由簡銘宏代理相同之買方，兼賣方仲介，以相同價格成立同一內容之契約（並包括由仲介支付整地費用）等，足見對被上訴人而言，買賣價金始為其簽立買賣契約重要之點，上訴人並已提出買方簽發之系爭支票，並無買方不明之情形，至恢復農用、承接租約等均已委託仲介另為處理，尚非契約重要之點，被上訴人自不得以此拒絕締

約，且由被上訴人逕與簡銘宏接洽過程曾表示要待其與上訴人委託契約沒有成交、委託律師解決與上訴人委託契約觀之，顯然被上訴人係為避免報酬之支付，於系爭授權書期限內，於109年9月3日撤銷委託，依前揭說明，被上訴人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立媒介就緒之契約，而再由自己與同一買主訂立同一內容之契約觀之，應認被上訴人已違反配合上訴人簽立買賣契約之義務，上訴人依系爭契約第3條規定，請求被上訴人負損害賠償責任，即屬有理。

3.至上訴人於收受買方訂金後，被上訴人依約有配合簽立買賣契約之義務，上訴人並無於簽約前交付訂金之義務，上訴人於被上訴人109年9月3日為中途撤銷委託仲介之違約後，於109年9月8日寄發存證信函通知被上訴人應於同年月11日前配合簽訂買賣契約，被上訴人於同年月15日回覆之存證信函，請求上訴人交付訂金、買賣合約書，並未表示是否配合擇期簽訂買賣契約；嗣被上訴人於同年月29日委託律師發函通知上訴人限期7日交付系爭支票正本、聯繫買方完成買賣契約等詞（見原審卷第69至75頁），難認被上訴人有配合履約之意思，被上訴人於期限屆至後之同年10月8日以前詞為由終止授權（見原審卷77至81頁），已不生終止之效力，其抗辯並無不配合上訴人簽約之違約云云，自無可採。

4.按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準據。約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切權益為衡量之標準，非僅以約定之違約金額若干為衡量之標準；按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。查：系爭授權書第3條約定期前終止系爭授權書可能造成受任人之損害，以委託總價款（每坪25萬元計算）6%及買方所付訂金部份加倍賠償，其中總價6%與一

01 般居間報酬相當，且依前所述，該條約定既已參酌違反居間
02 應給付之報酬在內，其餘受任人之支出於居間完成時，均包
03 含在應給付之報酬中，不另行向委任人請求，該約款復未約
04 定為懲罰性違約金，或損害得另為請求，應認屬損害總額預
05 定性之違約金。又本件被上訴人於期限內不配合簽立買賣契
06 約，致上訴人無從繼續處理，致損失可能因談妥成交取得約
07 定報酬之利益，惟參照民法第572條規定：約定之報酬，較
08 居間人所任勞務價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬
09 給付義務人之請求酌減之。上訴人所失利益部分，自得以其
10 在委託期間處理情狀為適當之酌定。上訴人於被上訴人於10
11 9年9月3日藉故拖延不願簽立買賣契約時起，上訴人即未再
12 為訂約媒介事宜，及依前開證人簡銘宏證述原已有願出價每
13 坪26萬元之買方，因而直接與上訴人洽談，上訴人因此簡省
14 相當之管銷、人員費用，且系爭土地之整地等相關費用係簡
15 銘宏事後由其收取被上訴人之傭金中所支出，亦可知上訴人
16 並未實際支出而受有此部分損害，自不得請求逕以超過原底
17 價方式計算居間報酬。本院斟酌兩造對於一般大筆土地透過
18 仲介進行交易，一般多為總價1%至2%並不爭執（見本院卷
19 第123頁），上訴人僅代理賣方，媒介亦係透過原已有意願
20 之買方接洽，其報酬應以不超過實際買賣總價1%即73萬502
21 0元（計算式： $260,000 \times 282.7 \times 1\% = 735,020$ ），並參酌上
22 訴人表示其本件安排2位工作人員承辦，人事費用約10萬
23 元、其他水電、影印、車資等行政費用7萬3000元，共17萬3
24 000元（見本院卷第126頁），尚無悖於常情，且因被上訴人
25 未簽立買賣契約，無從獲取報酬以支應此部分管銷成本，而
26 受有相當損害，應認上訴人得請求之違約金酌減至50萬元為
27 合理適當，逾此範圍之請求，則無可採。

28 七、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
29 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
30 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
31 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；

應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。上訴人請求被上訴人給付前揭違約金有理由部分，係屬不確定期限之債權，且以支付金錢為標的，則上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即109年10月7日（見原審卷第53頁、本院卷第75頁）起算法定遲延利息，亦屬有理。

八、綜上所述，上訴人依系爭授權書第3條規定，請求被上訴人給付50萬元，及自109年10月7日起至清償日止，按週年利率5%之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。本件廢棄判令被上訴人之給付未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，本院判決後已告確定，原審就此部分駁回上訴人假執行之聲請，理由雖有不同，結論並無二致，仍應予以維持。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 7 日
民事第一庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 賴秀蘭

法 官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書

01 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
02 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
03 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
04 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
05 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
06 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 2 月 7 日

08 書記官 陳珮茹