臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第418號

原　　告　陽信企業社

設桃園市○○區○○路000號、000號0樓

法定代理人　倪泳橙

訴訟代理人　董郁琦　律師

複 代 理人　李思慧　律師

被　　告　許學銘

許學鋒

許學鑿

許應琛

許學鉊

共　　同

訴訟代理人　李鳴翱　律師

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國111年6月27日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰柒拾伍萬貳仟元，及被告許學銘、許學鋒、許應琛、許學鉊自民國一一０年四月二十九日起、被告許學鑿自民國一一０年四月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾捌萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰柒拾伍萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，

民事訴訟法第40條第3項定有明文。是以合夥組織，如具備非法人團體之要件者，有當事人能力，得以合夥名義為當事人，而以其代表人為法定代理人（最高法院98年度台上字第1634號判決意旨參照）。經查：原告為一合夥組織之商號，並以倪泳橙為負責人，對外並為該合夥之代表，復有一定名稱、事務所及一定之目的、獨立之財產，有經濟部商工登記公示資料查詢結果在卷可稽（見本院卷一第17頁），依前揭說明，原告應有當事人能力，原告提起本件訴訟，自屬合法。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、被告許學鑿、許學鋒、許學銘、許應琛、許學鉷等5人（下合稱被告，如單指其一則逕稱其名）前為出售其等共有坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），被告許學鋒、許學銘、許應琛、許學鉷於民國108年10月8日簽立土地買賣授權書，授權被告許學鑿就系爭土地與仲介公司簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約等事宜，被告許學鑿則於同年月10日與原告簽訂系爭土地之專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），約定委託銷售總價為新臺幣（下同）5,757萬元、委託期間自108年10月10日起至同年11月10日止。被告許學鑿、許學銘、許應琛、許學鉷嗣於108年10月23日簽立土地買賣授權書，授權被告許學鋒就系爭土地與仲介公司簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約等事宜，被告許學鋒則於同年月24日與原告簽訂系爭土地之委託銷售契約內容變更同意書（下稱系爭同意書），約定將委託期間延長至同年11月30日、委託銷售總價則調整為4,520萬元，上開價格含3%之服務費130萬元。

㈡、原告為被告居間仲介銷售系爭土地，自廣告設計規劃與發稿、行銷宣傳網站刊登、調閱土地登記謄本、提供稅務資訊、地籍圖查找對應、協尋買主、推廣物件，並於108年10月15日安排人員帶看買方即訴外人陳慧敏、回報狀況，陳慧

敏多次對劃定建築線有疑問，原告業務員即證人許峰榮亦不斷詢問土地測量公司、溝通解決爭議及議定價格，原告已投入心力甚鉅，並於108年11月5日與陳慧敏簽訂購屋承諾書（下稱系爭承諾書），陳慧敏承諾依被告委託之總價4,520萬元購買系爭土地，並支付面額為500萬元之支票為定金，依系爭委託契約第壹部分第4條約定，毋庸再經被告簽認，系爭土地之買賣契約即已成立。

㈢、詎被告嗣拒絕依約在買賣契約成立翌日起算7日內與陳慧敏簽訂土地買賣契約書，陳慧敏遂於108年12月12日以存證信函為解除買賣契約之意思表示。被告復利用原告努力斡旋之結果，拉抬價格後以6,486萬元出售系爭土地予他人，且因系爭土地與坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱105地號土地）相鄰，105地號土地地主業已專任委託原告進行買賣，原告亦已覓得買方願將105地號土地及系爭土地共同開發，因被告擅自毀約，致105地號土地之買賣契約合意解約，原告因而損失原可向105地號土地地主請求之仲介報酬136萬元。為此，原告爰依系爭委託契約第貳部分第4條、第5條、系爭同意書之特定約定事項及民法第568條第1項規定，請求給付原告居間仲介服務報酬130萬元、預期利益136萬元及以銷售總價2%計算之違約金904,000元，合計3,564,000元等語。

㈣、並聲明：被告應給付原告3,564,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告准予假執行。

二、被告則以：系爭委託契約之當事人為訴外人睿信不動產經紀有限公司（下稱睿信公司），並非原告，睿信公司亦未出資原告，自無概括承受；且系爭委託契約僅有被告許學鑿1人之簽名，其餘被告則未簽名亦未授權，系爭同意書則未有被告許學鑿、許學銘、許應琛、許學鉊之簽名或蓋章，前開契約復未給予被告審閱且不利於被告，兩造實際上未成立委託銷售之契約。況原告係與陳慧敏通謀虛偽而為系爭承諾書，

且於被告要求買賣契約須經法院公證、定金以銀行即期保付之支票面額3,500萬元支付，尾款則於過戶證件備齊於地政士時付清等條件，均不為買方所接受，買賣雙方對於契約必要之點未能達成合致，系爭土地之買賣契約並未成立；遑論系爭土地之委託銷售期間於108年11月30日業已屆期，而被告係於109年5月11日經由訴外人東旺不動產開發有限公司（下稱東旺公司）仲介，將系爭土地以5,314萬元出售予訴外人呂紹欽，系爭土地既非經由原告居間仲介始出售，原告自不得向被告請求居間仲介服務報酬或違約金。而陳慧敏與105地號土地地主間之買賣契約因係通謀虛偽成立、且未支付價金而解除，亦與被告無涉等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：系爭土地原為被告所共有，於109年7月27日以買賣為原因移轉所有權登記予訴外人龍築開發有限公司，此有系爭土地登記第一類謄本及第二類謄本（見本院卷一第31頁至第33頁、第73頁至第74頁），且為兩造所不爭執，應堪信為真實。原告另主張被告未依約給付仲介服務報酬，亦未就系爭土地與買受人締約，應給付原告報酬、預期利益及違約金等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲敘述如下：

㈠、被告應給付仲介服務報酬：

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、568條第1項分別定有明文。又按媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬。但媒介居間人倘已媒介就緒，而委託人故意拒絕訂約，依誠信原則，仍應支付報酬（最高法院84年度台上字第2925號判決意旨參照）。經查：

2. 查被告委由原告以底價為4,520 萬元，居間出售系爭土地，有卷附土地買賣授權書、系爭委託契約、系爭同意書等件在卷可稽（見本院卷一第19頁至第27頁）。系爭委託契約中第

壹部分第4條第1項約定：「若買方同意本契約甲方之銷售條件而簽署『購屋承諾書』者，毋庸再經甲方簽認，買賣契約即已成立」，另第貳部分第4條第1項、第5條第2項第2款約定：「乙方之服務報酬請求權，於買賣契約成立時發生。甲方應給付之服務報酬數額，依成交總價3%計算之。」、「甲方有下列各款情形，視為乙方已完成仲介之義務，…買賣契約已成立，甲方拒絕與買方簽訂書面之土地買賣契約者。」，系爭同意書特別約定事項：「上述價格含3%服務費，壹佰參拾萬元正，自付土增稅及過戶需繳交的政府規費。」等語（見本院卷一第22頁至第23頁、第27頁），則若買方同意前開銷售條件（底價4,520萬元），買賣契約即有效成立。而原告已覓得陳慧敏於108年11月5日簽立系爭承諾書（見本院卷一第49頁至第50頁），同意以4,520萬元向被告購買系爭土地，依上開約定，堪認被告與陳慧敏已成立買賣契約，則原告依民法第568 條規定及系爭委託契約、系爭同意書之約定，請求被告給付報酬130萬元，即屬有據。

3. 被告雖辯以系爭委託契約之當事人為睿信公司並非原告，且僅有被告許學鑿之簽名，其餘被告未簽名亦未授權，系爭同意書則未有被告許學鑿、許學銘、許應琛、許學鉌之簽名或蓋章，兩造間就系爭土地並未成立委託銷售契約云云，然為原告所否認，參諸被告許學鑿及許學鋒分別於108年10月8日、同年月23日經其餘被告之授權，於出售系爭土地時，得與仲介公司簽訂委託銷售契約，此有原告提出之土地買賣授權書影本2件在卷可佐（見本院卷一第19頁、第25頁），而被告許學鑿、許學鋒則依上開其餘被告之委任與原告簽訂系爭委託契約及系爭同意書，雖系爭委託契約上之甲方為睿信公司，而非原告，惟據原告法定代理人倪泳橙於本院依民事訴訟法第367條之1當事人訊問程序具結後證稱：中信房屋針對新成立公司之加盟會有每個月便宜3萬元之月費優惠，而中信房屋的加盟是5年一約，所以伊於98年成立公司時係鼎信不動產、103年換成睿信不動產、108年再換成陽信企業社

（即原告），上開公司的名義負責人雖有為因應中信房屋之加盟規定而有所更替，但實際上的負責人都是伊，實際運作及業務都是承續的，被告許學鋒也知道是跟原告締約，因為被告許學鋒有來過公司，公司的招牌與入口處都有掛上公司行號、招牌上有陽信企業社之字樣等語（見本院卷二第12頁），且有原告提出之原告店門口、招牌、證照牆面之照片在卷可憑（見本院卷二第44頁至第50頁）。佐以，被告亦屢以書狀自承被告許學鋒有去過原告處3次，…第3次要買方先談付款條件，買方說先付定金500萬，即先登記過戶，…。後經數小時，賣方共5人開會決定無法接受如此苛刻條件，與賣方條件差距太大，經多次協商均無達成共識等語（見本院卷一第123頁、第130頁），而觀之前開原告店鋪之照片，原告公司之招牌除標明「中信房屋」以外，確已標明「中壢晨光加盟店」、「陽信企業社」之字樣，顯見被告亦明知受其等委託銷售系爭土地者為原告，而非其他仲介公司，是被告前開抗辯，應無足採。

4. 被告雖抗辯原告未給予審閱期等語，惟按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約則係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7項、第9項定有明文。次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消保法第11條之1第1項定有明文，揆其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消保法第17條第1項亦有明定。內政部即針對不動產委託銷售定型化契約訂定應記載或不得記載事項，依內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條規定，契約審閱期

間不得少於3日，如有違反，該條款不構成契約內容。經查，系爭委託契約為原告預先擬定，以供不特定多數人委託銷售不動產之用，其中除委託銷售標的所在地、委託銷售價格、報酬比例、委託期間等得由雙方個案議定外，其餘條款均難認被告有何磋商空間，核屬定型化契約，自有前揭消保法及內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項規定之適用，要無疑義。而觀諸系爭委託契約頁首載明：「依內政部公告，委託人（即賣方）簽訂本『專任委託銷售契約書』（下稱本契約）前，有3天以上的契約審閱權，委託人（即被告）可要求攜回本契約影本審閱。…⑴委託人於簽訂本契約前業已行使契約審閱權，並充分瞭解本契約之內容無誤。」，可見該契約給予被告之審閱期間符合消保法第11條之1第1項及內政部不動產委託銷售定型化契約記載事項第1條之規定，其形式上即難逕認有何違法之處可言。參以，被告許學鑿係於108年10月8日即先行簽立授權書，再於同年月10日始簽立系爭委託契約，顯見於被告簽署系爭委託契約前，應已給予被告審閱期間無誤，況被告許學鑿既已在系爭委託契約上簽名，審諸被告許學鑿為具有通常智識及社會經驗之成年人，簽約時應可理解審閱期間之意義及系爭委託銷售契約之內容，且系爭土地託售金額非低，被告應無草率簽約之可能，況迄本件原告起訴前，復未見被告就審閱期間不足乙節有何爭執之情，故被告以此為辯，自無所據。

5. 至被告抗辯原告係與陳慧敏通謀虛偽而為系爭承諾書等情，無非以訴外人匯盈建設股份有限公司（下稱匯盈建設公司）陳慧敏購買鄰地105地號土地時有簽立土地買賣契約且第一期之簽約金500萬元係以現金支付而非支票為憑，惟按所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始為相當。且第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。次按第三人主張表意人與相對人通謀而為虛偽

意思表示者，因通謀虛偽意思表示為權利障礙要件，且屬變態之事實，為免第三人無端或任意挑戰當事人間已存在之法律關係，應由第三人負舉證責任（最高法院27年上字第2622號、48年台上字第29號判例參照）。依前開說明，自應由主張基於通謀而為虛偽之意思表示，及雙方均無欲為其意思表示所拘束之意而相與為非真意之合意情形者，負舉證之責。然據系爭土地之房仲業務人員即證人許峰榮具結證以：買方陳慧敏係於108年11月5日簽立系爭承諾書，伊於陳慧敏簽立系爭承諾書之後大約是24小時內通知被告許學鋒，但是被告沒有積極的回應要出來履約，伊也有寄存證信函給被告許學鋒，並跟其他被告說價格已經達成，要出來履行合約，但是他們回答，要我去找許學鋒，本件買方陳慧敏有交付定金，係以支票交付，該支票是即期支票，所以到期日是當天即108年11月5日，當時是因為被告不願意見面履行合約，才沒有交付定金支票給被告等語（見本院卷一第179頁至第188頁），而系爭土地既係因被告拒絕簽立土地買賣契約書始無書面契約，且證人許峰榮亦證述買方陳慧敏確有交付定金支票500萬元，係因未能聯絡被告簽立書面契約始未交付予被告，而證人許峰榮前雖為原告之受僱人，然現已離職，是證人許峰榮既均查無與兩造有何特別之親誼故舊或嫌隙夙怨之利害關係，其之證言自屬可信。故被告辯稱陳慧敏簽立之系爭承諾書係出於通謀虛偽意思表示等語，難認有據。

6.被告雖又辯稱其與陳慧敏亦未就契約必要之點即價金支付方式達成合致，買賣契約應未成立等語。惟經審視系爭委託契約及購屋承諾書之內容（見本院卷一第28、41頁），被告委託原告銷售系爭土地之最低價為4,520萬元，陳慧敏願以此價格購買，關於各期支付方式為總價款之「10%、10%、80%（系爭委託契約）」、「10%、30%、60%（系爭承諾書）」（見本院卷一第22頁、第49頁），固有不同，然系爭委託契約、購屋委託書均載明「同意本不動產買賣使用『房屋安全交易制度』」（見本院卷一第213頁、第49頁），可知買方

分次給付價金之比例，實對賣方之權益不生影響，顯非買賣契約必要之點。況依系爭承諾書記載各期支付方式（10%、30%、60%），被告於第1至2期即取得總價款之40%，相較系爭委託契約之約定（10%、10%、80%），反而有利，被告執此抗辯買賣契約未成立，亦難謂有據。

㈡、原告請求被告給付預期利益損失為無理由：

1. 原告主張其已覓得買方願將與系爭土地相鄰之105地號土地共同開發，因被告毀約，致105地號土地之契約解約，原告損失原可向105地號土地地主請求之仲介報酬136萬元，依民法第216條規定為預期利益之損失云云，雖據其提出105地號土地之買賣契約書、本票、協議書及土地標的現況說明書等件為證（見本院卷一第77頁至第88頁），惟原告雖表明以民法第216條規定其請求權基礎（見本院卷一第11頁、第157頁），然該條為損害賠償之範圍，原告未具體表明究係依何種之法律關係而為主張，已有未合。

2. 又民法第184 條第1 項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條項前段所定侵權行為之成立，須以「權利」受侵害為要件之一（最高法院104年度台上字第1577號判決意旨參照）。經查，原告所主張請求者為105地號土地地主依與其所簽訂之委託銷售契約所應給付之居間報酬，惟此屬契約利益，而與權利（固有利益）有別，為維持侵權行為與契約責任之分際，契約利益應非屬民法第184 條第1 項前段所保護之法益，是縱原告以侵權行為之法律關係為其請求權基礎向被告請求該部分所失之經濟上利益，亦屬無據。

3. 再以，匯盈建設公司陳慧敏與105地號土地地主之買賣契約特約事項第4條雖約定：中壢區雙嶺段105地號及中壢區雙嶺段106地號土地須同時取得，若106地號違約或附帶條件無法

滿足雙方合議解除契約，各自負擔價金信託及拆除整地費用等語，然前開105地號土地之買賣契約係於108年10月30日即已訂立，而陳慧敏係於108年11月5日始簽立系爭承諾書同意以4,520萬元購買系爭土地，是原告於匯盈建設公司陳慧敏與105地號土地地主簽約時，陳慧敏尚未同意購買系爭土地，原告就前開105地號土地之買賣契約有可能因買方無法同時取得2筆土地而解除，自無從以此認被告須就105地號土地之買賣契約解約而負賠償責任，原告請求被告給付預期利益136萬元，依法無據，不應准許。

㈢、被告應給付違約金：

1.按違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查：1.系爭委託契約第貳部分第5條第2項第2款約定：「甲方有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，除第貳部分第4條約定之服務報酬外，另應給付按委託銷售總價2%計算之違約金予乙方：……⑵買賣契約已成立，甲方拒絕與買方簽訂書面之土地買賣契約者…」等語（見本院卷一第23頁），則陳慧敏已簽立系爭承諾書，同意以被告之銷售條件4,520 萬元購買系爭土地，被告未與之締約，原告依前開約定請求其給付違約金，自屬有據。

2.又系爭委託契約前開約定，係於符合一定事由時，視為原告已完成仲介義務，委託人仍應給付服務報酬，此時買賣雙方實際上並未完成交易，原告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，應係損害賠償總額預定性質之違約金（民法第250條第2項規定參照）。再者，原告自承其因被告違約所受損害，為其於委託銷售中付出之努力及預期收受買方報酬之損失等語（見本院卷一第12頁），惟本院審酌原告因被告違約

所受支出行銷成本、預期報酬利益等損害，已從前項視為完成之報酬請求獲得一定填補，且被告違約未與陳慧敏締約，原告亦可減省協助辦理簽訂買賣契約、過戶、貸款之時間及相關費用，且其受託期間為108年10月10日至同年11月30日（見本院卷一第23頁、27頁），其於同年11月5日即覓得陳慧敏願購買系爭土地，與之約定服務報酬為90萬元（見本院卷一第50頁），因認原告依前揭約定請求被告給付委託銷售售價2%之違約金數額，尚屬過高，應核減為按銷售總價1%計算，即452,000元（計算式：4,520萬元×1%＝452,000元），較為允當，逾此範圍之請求，尚難准許。

㈢、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，民法第233條第1項本文、第203條亦有明文。本件原告對於被告之前揭不當得利返還請求權及損害賠償債權，均核屬無確定期限之給付，經原告起訴，而起訴狀繕本係於110年4月28日送達被告許學銘、許學鋒、許應琛、許學鈜；110年4月29日送達被告許學鑿，故原告聲明請求被告許學銘、許學鋒、許應琛、許學鈜自起訴狀繕本送達翌日即110年4月29日起、被告許學鑿自起訴狀繕本送達翌日即110年4月30日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

四、綜上所述，本件原告依系爭委託契約、系爭同意書及居間之法律關係，請求被告給付原告1,752,000元（計算式：130萬元＋452,000元＝1,752,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月29日、110年4月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於如主文第1項所示範圍內為有理由，應予准許。逾此範圍，難認有據，應予駁回。

五、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原

告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　15　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　111　　年　　8　　月　　16　　日

書記官　謝宛橙