

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第156號

原告 吉璘地產開發有限公司

法定代理人 李承晉

訴訟代理人 趙子翔律師

被告 富達航太股份有限公司（下稱富達公司）

兼 法 定

代 理 人 張連生

共 同

訴訟代理人 陳令軒律師

徐明瑋律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告起訴時原請求權基礎先位為兩造簽立之吉璘地產開發有限公司專任委託書第8條約定（下稱系爭契約，見本院卷第13、201頁）；備位為系爭契約第8條、第9條約定、民法第56

5條、第110條規定，嗣於訴訟繫屬中先位追加系爭契約第9條、民法第565條為請求權基礎（見本院卷第104、159頁），經核均與起訴請求之基礎事實同一，所用之證據資料亦具有同一性，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告透過訴外人陳有定得知被告富達公司有意出售坐落於桃園市○○區○○段地號 522、523、524、525、526 之8等土地（下稱系爭土地），雙方便於民國110年3月29日相約於被告富達公司內討論出售系爭土地事宜，嗣因被告富達公司有意委託原告公司代為銷售系爭土地，雙方即於當日簽訂系爭契約，被告張連生亦向原告表示被告富達公司已經同意授權其處理系爭土地事宜，故系爭契約即由被告張連生代表被告富達公司簽訂。

(二)嗣後，原告於上開委託期間內之110年3月30日尋得有意購買系爭土地之買方即訴外人李訓雄，經磋商後李訓雄表示願以每坪新臺幣（下同）167,000元之價格購買系爭土地，而後原告即委託陳有定將此訊息轉達被告富達公司並安排後續簽約事宜，然嗣後原告無法連絡被告富達公司，惟買方李訓雄一再表示購買系爭土地之意願，原告係受被告富達公司專任委託銷售系爭土地，既已依約尋得買家李訓雄自當依約而為銷售行為，故遂於110年4月13日依約於委託期間與買方李訓雄簽訂不動產買賣意願書，同時由買方李訓雄開立票面金額2,000萬元之支票交付予原告作為保證金。

(三)意願書簽立後，原告再次指派陳有定先後於110年4月13日、4月18日以電話聯繫被告張連生，惟仍然未得到被告張連生任何回應，原告因系爭契約委託期間即將屆至，無奈之下只好再於110年4月19日發函催告被告出面簽約，豈知被告均仍然置之不理，導致系爭土地最終無法成交。

(四)事後原告始知悉被告富達公司已將系爭土地另行出賣給他人，被告富達公司先前係故意不與原告聯繫，拒不履行契約

01 所約定之條件，係屬惡意違約，是以原告得依系爭契約第8
02 條約定向被告富達公司請求違約金58,000,000元（計算式1
03 1,450,000,000×0.04=58,000,000，原告僅一部請求被告富
04 達公司給付原告29,000,000元。）；且被告前述行為亦屬以
05 不正當行為阻止伊請求報酬之條件成就，伊另得依系爭契約
06 第9條、民法第565條、第101條規定請求被告公司給付居間
07 報酬17,688,000元。

08 (五)退步言之，被告張連生既非系爭土地之所有權人，若係未經
09 被告富達公司董事會同意即擅自出售系爭土地，並與原告公
10 司簽訂系爭契約，其所為即屬無權代理之行為，依民法第11
11 0條規定，亦應對原告公司負損害賠償之責任；原告一併依
12 無權代理之法律關係請求被告張連生負損害賠償責任，並以
13 此為上開同一請求金額。為此，爰先位依系爭契約第8、9
14 條、民法第565條；備位依系爭契約第8條、第9條約定、民
15 法第565條、第110條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

16 1. 先位聲明：

17 ①被告富達公司應給付原告29,000,000元，及自起訴狀繕本送
18 達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

19 ②願供擔保，請准宣告假執行。

20 2. 備位聲明：

21 ①被告張連生應給付原告29,000,000元，及自起訴狀繕本送達
22 之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 ②願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：

25 (一)依被告富達公司提供之財產清冊可知，被告富達公司之資產
26 總額為1,057,211,146元；非流動性資產總額為860,192,186
27 元，而系爭土地之金額為600,739,389元，占被告富達公司
28 資產總額比例近6成，占非流動性資產總額比例則高達7成之
29 譜。又被告富達公司所有廠房及設備皆坐落於系爭土地，處
30 分系爭土地攸關被告富達公司是否得繼續營運，故無論是質
31 或量上系爭土地為被告富達公司主要資產，須按公司法第18

01 5條規定之程序，始得出售。

02 (二)原告明知系爭土地為被告富達公司所有，且系爭契約成立之
03 前提，乃被告富達公司董事會同意出售系爭土地，並授予被
04 告張連生處理被告富達公司出售系爭土地事宜之權限，被告
05 張連生始得與原告簽訂系爭契約，原告竟仍於被告張連生未
06 獲被告公司董事會授權之情形下與被告張連生簽立系爭契
07 約，自不生代理之法律效果。

08 (三)退步言之，姑不論被告張連生有無代理權，系爭契約為居間
09 性質，被告富達公司是否願與李訓雄成立不動產買賣契約，
10 乃繫於被告富達公司之意思決定，非指原告一旦覓得買家，
11 被告富達公司即有簽署買賣契約之義務，原告所謂被告富達
12 公司未與李訓雄成立不動產買賣契約即屬違約，於法無據。
13 系爭契約第8條之「毀約」應係指被告公司違反與買方簽訂
14 之買賣契約而言，非指被告公司未與原告覓得之買方簽訂買
15 賣契約即屬違約，被告公司自始未與訴外人李訓雄成立買賣
16 契約，自無違約之可能。

17 (四)又退步言之，縱認所謂「毀約」並非指不履行買賣契約，而
18 係指被告僅得與原告覓得之買家成立買賣契約，系爭契約之
19 期限於110年4月18日屆至，然被告係於110年4月20日始收受
20 原告請求履約之存證信函，業已逾委託期間，被告亦無庸繼
21 續履行契約。

22 (五)再退萬步言，權衡原告所稱付出之勞力、費用、時間，其請
23 求之違約金實屬過高，應予酌減。

24 (六)被告張連生並非無權代理，且原告亦非善意之相對人，已如
25 前述。被告張連生自無庸負擔損害賠償責任；縱認被告張連
26 生屬無權代理，原告亦未受有任何損害，亦無須負損害賠償
27 責任。

28 (七)系爭契約效力應不及於被告公司，原告自不得請求被告公司
29 給付居間報酬；依居間契約之性質，居間報酬乃附「委託人
30 與第三人成立契約」條件之請求，系爭土地並非出售與原告
31 覓得之買家，條件未成就，自無庸給付居間報酬等語等語，

01 資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願
02 供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本件之爭點為：

04 (一)系爭土地是否屬於被告公司主要部分財產？

05 (二)被告張連生簽署系爭契約是否屬於無權代理？是否違反公司
06 法第185條之規定？如是，其效力為何？原告是否為善意？

07 (三)被告公司是否有系爭契約第8條之「毀約」情事？

08 (四)原告依據系爭契約第8條請求被告公司給付違約金是否有理
09 由？如是，違約金之金額是否應依民法第252條酌減？如
10 是，酌減之金額為何？

11 (五)原告依據民法第110條、系爭契約第8、9條、民法565條
12 請求被告張連生損害賠償是否有理由？如是，損害賠償之金
13 額應如何計算？

14 (六)原告依據系爭契約第9條報酬請求權、民法第565條請求被
15 告富達公司給付報酬是否有理由？報酬金額應如何計算？

16 四、被告張連生簽署系爭契約是否違反公司法第185條之規定？
17 如是，其效力為何？原告是否為善意？

18 (一)按公司讓與全部或主要部分之營業或財產，應有代表已發行
19 股份總數三分之二以上股東出席之股東會，以出席股東表決
20 權過半數之同意行之。公司法第185條第1項第2款定有明
21 文。所謂「讓與主要部分之營業或財產」，係指該部分營業
22 或財產之轉讓，足以影響公司所營事業之不能成就者而言
23 （最高法院81年度台上字第2696號裁判）。至於「主要部
24 分」界限，應視各該公司之營業及其經營性質而有不同，無
25 法作概括性之釋示，如某公司主要業務係砂糖之產銷，其主
26 要財產為製糖設備，其以副產品工廠轉售他人，尚非讓與主
27 要財產（經濟部民國69年2月23日經商字第05705號函）。

28 (二)按公司為讓與全部或主要部分營業或財產之行為，因涉及公
29 司重要營業政策之變更，基於保護公司股東之立場，須先經
30 董事會以特別決議（三分之二以上董事出席，出席董事過半
31 數之決議）向股東會提出議案（公司法第185條第5項）。並

於股東會召集通知及公告中載明其事由（公司法第185條第4項），不得以臨時動議提出（公司法第172條第5項）並經股東會以特別決議（應有代表已發行股份總數三分之二以上股東出席，出席股東表決權過半數之同意）通過後始得實行。是以公司未經股東會上開特別決議通過即為主要財產之「處分」，係屬無效之行為，惟受讓之相對人難以從外觀得知其所受讓者是否為公司營業之主要部分或全部，如相對人於受讓時係屬善意，公司尚不得以其無效對抗該善意之相對人，用策交易安全（最高法院97年度台上字第2216號裁判要旨）。是公司法第185條第1項第2款係針對公司讓與主要部分之營業或財產之「處分行為」所為之規範，系爭契約經核僅係委託居間之債權契約，並非公司法第185條第1項第2款所規範者，故公司法第185條第1項第2款尚不會影響系爭契約之效力。

五、被告張連生簽署系爭契約是否屬於無權代理？如是，其效力為何？原告是否為善意？

(一)按代理人與第三人為法律行為時，雖未以本人名義為之，但有為本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，為隱名代理，仍發生代理之效果（最高法院91年度台上字第2461號裁判要旨）。「查原法院既認秦振南得為再抗告人之法定代理人，再抗告人列秦振南為法定代理人提起本件假處分之聲請，其法定代理權並無欠缺等情。則再抗告人於第一審提出之聲請狀已有秦振南之簽名及訴訟代理人丁志達律師之印文，委任狀亦有秦振南之簽名及訴訟代理人丁志達律師、陳錫川律師、方耀德律師之印文，其聲請狀、委任狀應已符合程式。乃原法院嗣又認上述聲請狀、委任狀因未蓋再抗告人公司印文，其書狀程式尚有欠缺，且未依期限補正，而駁回再抗告人之抗告，於法已有可議。」（99年度台抗字第817號裁定）。

(二)兩造不爭執真正之系爭契約（本院卷第201頁）記載：

吉璘地產開發有限公司

01

專任委託書

一、茲將本人張連生

二、所有坐落於桃園市○○區○○段000○○000○○000地號土地，總坪數8794坪，委任李承晉銷售全權代理。

三、建物座落

四、土地總價新臺幣壹拾肆億伍仟萬元（每坪新台幣壹拾陸萬伍仟元正）

五、服務費為成交總價的百分之（於簽訂買賣契約同時給付）。

六、增值稅由賣方負擔，契稅及代書費由買方負擔。

七、委託期限自民國110年3月29日起民國110年4月18日。

八、委託期間，如有毀約，需付4%違約金。

九、附屬條件：每坪壹拾陸萬伍仟元以上價差以作為仲介佣金。

委任人：張連生

身分證字號：

地址：

受任人：李承晉

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

(三)系爭契約雖僅有被告張連生之簽名，而無被告富達公司之簽章，且將系爭土地記載為被告張連生本人所有，然由證人即簽約時在場之陳有定證稱：「（問：原告是否知悉系爭土地為被告公司所有？）被告張連生有說，他的股份有占一半以上，是大部分的股東，其他股東持分比較少。」、「（問：為何系爭契約是由張連生個人簽約而沒有由被告富達公司於契約上用印？）我跟被告張連生交情很好，被告張連生說他占股持分比較多，他說了算。……原告法定代理人沒有要求被告張連生用公司章用印，因為都是好朋友，所以沒有動用到很細的細節，契約只是形式而已。土地金額太大，並非被告張連生一人所有，這伊是知道的。被告張連生跟伊說土地是公司的等語（本院卷第207-220頁）。可見簽訂系爭契約

時，兩造對系爭土地為被告富達公司所有而非被告張連生個人所有乙節並無誤認，被告張連生既為被告富達公司之董事長，本有代表被告富達公司為法律行為之權，於與原告意思表示一致時契約即為成立，縱僅有被告張連生之簽名，而無被告富達公司之簽章，亦不影響被告張連生代被告富達公司所為法律行為之效力，尚不能據此認定原告簽訂系爭契約之對象為被告張連生個人（本院108年度訴字第2152號、臺灣高等法院109年度上字第334號判決同此意旨可資參照），被告張連生並非無權代理，堪以認定。

六、被告公司是否有系爭契約第8條之「毀約」情事？

(一)按現今不動產買賣涉及之交易金額多為龐大，契約當事人對交易內容，無不更求謹慎，除買賣之標的物與價金外，舉凡付款方法與時間、稅賦及手續代書費、辦理所有權移轉及交付時期等細節，契約當事人雙方於締約過程中，均需費時討論並加以約定，自無僅因委託仲介公司居間買賣事宜，而可逕認上開事項非屬不動產買賣交易必要之點，而無需由買賣雙方約定合致。故民法第345條第2項所謂標的物及價金，非僅謂當事人就買賣契約標的物及價金之特定而言，尚應包括當事人對標的物交付、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等在內，若當事人於買賣契約協商斡旋之過程中，雖就買賣標的物及價金為約定，惟就其餘具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意。

(二)查系爭土地之委託總價高達1,450,000,000元（本院卷第201頁），然系爭契約之條款卻僅有上開區區9條，甚至較一般標的金額遠遠不及者之制式仲介契約更為簡略，系爭契約並無「如買方出價高於賣方底價，雙方之買賣契約即為成立」之擬制約款（且該等約款實務上亦有認為無效者），故被告辯稱不動產買賣雙方對於買賣契約之締結、付款方式、所有權移轉登記時間等契約成立之必要之點多為慎重以對，然本件買賣契約之具體內容均未為約定，自不發生被告公司有何

01 應簽署買賣契約之情形，原告亦僅係履行其身為居間人所負
02 促成契約締結及報告締約情形之義務，被告公司並未因而即
03 有簽署買賣契約之義務等語，尚非子虛。

04 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
05 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第229
06 條第2項前段定有明文。系爭契約並未約定被告應出面洽談
07 簽約之時間點，則被告之出面洽談簽約義務，自屬無確定期
08 限，倘被告未主動聯繫原告，原告仍應先踐行催告之程序，
09 始得確定被告應出面洽談簽約之時間。查原告雖曾寄發通知
10 已覓得買家之存證信函予被告（本院卷第31-37頁），然該
11 函係於110年4月20日始送達被告，有被告公司掛號郵件登記
12 簿附卷可稽（本院卷第187頁），而系爭契約之委託期限為
13 110年3月29日起110年4月18日。是上開通知送達時已逾系爭
14 契約之委託期限，自難認被告仍應受其拘束而有何「毀約」
15 情事。

16 (四)證人陳有定雖證稱110年4月1日前就有跟被告張連生說有找
17 到買方云云（本院卷第211頁），然原告提出之買方不動產
18 購買意願書日期為110年4月13日（本院卷第29頁），證人陳
19 有定上開所述與客觀書證之時序不符，且其亦自承若系爭土
20 地出售其應該會有報酬（本院卷第211頁），是其與原告利
21 害關係一致，尚難單以其證詞為不利被告之認定。

22 (五)綜上所述，尚難認被告公司有系爭契約第8條之「毀約」情
23 事，原告依據系爭契約第8條請求被告公司給付違約金為無
24 理由。

25 七、原告依據民法第110條、系爭契約第8、9條、民法565條
26 請求被告張連生損害賠償是否有理由？如是，損害賠償之金
27 額應如何計算？

28 按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於
29 善意之相對人，負損害賠償之責。民法第110條定有明文。
30 然被告張連生係有權代理，業如上五、所述，故原告依據民
31 法第110條、系爭契約第8、9條、民法565條請求被告張

連生損害賠償，為無理由。

八、原告依系爭契約第9條報酬請求權、民法第565條請求被告富達公司給付報酬是否有理由？報酬金額應如何計算？

(一)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。民法第565條定有明文。「附屬條件：每坪壹拾陸萬伍仟元以上價差以作為仲介佣金。」此亦為系爭契約第9條所明訂。

(二)然原告於通知被告覓得買方時，已經超過系爭契約之委託期限，且本件買賣具體內容，例如付款方法、所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，自難認買賣雙方就買賣契約之必要之點已有互相同意等情，業如前述，故原告依系爭契約第9條報酬請求權、民法第565條請求被告富達公司給付報酬，為無理由。

九、綜上所述，原告之訴均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

十、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
民事第四庭 法 官 游智棋

以上正本係照原本作成。

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 1 月 25 日
書記官 李韋樺