

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2364號

原告 洪介申
璿天下有限公司

法定代理人 林居明

共 同

訴訟代理人 吳家安律師

被告 張穗華

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年8月1日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告洪介申新臺幣1,850,000元，及自民國112年7月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔36%，原告洪介申負擔50%，原告璿天下有限公司負擔14%。

本判決第一項，於原告洪介申以新臺幣620,000元為被告供擔保後，得假執行；被告如以新臺幣1,850,000元為原告洪介申預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告與訴外人吳舒慈係如附表所示不動產（下稱系爭房地）之共有人。被告於民國000年0月間欲出售系爭房地而委託原告璿天下有限公司（下稱璿天下公司）居間系爭房地之出售事宜，並簽訂專任委託銷售契約書（下稱系爭委託銷售契約），嗣經原告璿天下公司之員工密集帶看後，於112年4月23日晚間就系爭房地與原告洪介申簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），雙方約定買賣價金為新臺幣（下同）1,

850萬元，被告於簽約當下表示已受另一共有人吳舒慈委任而得代表吳舒慈簽約，並於系爭買賣契約第15條約定：「代理人保證獲得賣方本人合法有效授權，否則由代理人自負責賣方一切契約責任」，於立契約書人欄處均由被告親自簽名蓋手印及表明代理吳舒慈簽名，亦於同日與原告琚天下公司簽立70萬元之服務費確認單。

(二)嗣原告洪介申於112年4月24日將簽約款450萬元存入履約保證專戶，而被告於同年月26日將其及吳舒慈之身分證提供代書申報契稅、印花稅及土地增值稅等事宜，於同年5月10日核發土地增值稅等稅單後，被告卻於同年5月12日向原告琚天下公司表示無法提供吳舒慈之印鑑證明等過戶所需資料，致系爭房地無法辦理過戶。原告洪介申為避免違反系爭買賣契約第5條之約定，於112年6月8日仍將400萬元存入履約保證專戶，然因被告始終無法提供過戶所需之資料，原告洪介申於112年6月13日以桃園東埔郵局280號存證信函通知被告及吳舒慈應按系爭買賣契約之約定，備齊過戶所需證件資料，由代書辦理過戶事宜，並請其等於文到7日內辦妥，否則將解除契約並請求損害賠償，而被告及吳舒慈於112年6月14日收到後，仍置之不理，原告洪介申再於同年月27日以桃園東埔郵局存證號碼303號存證信函解除契約，並請被告於收到後3日內支付違約金及損害賠償共計924萬元，而被告雖於112年6月28日收到解除契約之存證信函，卻未於3日內支付違約金。另吳舒慈於112年6月28日則以其未授權被告處分系爭房地為由，拒絕移轉系爭房地予原告洪介申，原告洪介申只得於112年7月13日取回履約保證金850萬元及預收規費10萬元。原告洪介申於解除系爭買賣契約時既已支付850萬元價金，且被告亦保證其獲吳舒慈之代理，嗣後卻遭吳舒慈以其未授權被告為由，拒絕將系爭房地辦理移轉登記予原告洪介申，原告洪介申依民法第110條、第226條之規定，及依系爭買賣契約第10條第3項、第15條之約定，向被告請求給付懲罰性違約金450萬元，並請法院擇一為有利判決。

01 (三)又原告琚天下公司與被告簽訂系爭委託銷售契約後，於2個
02 月內至少帶看30組以上之潛在買家，並居間協調合理價金、
03 代為協調系爭房地二胎貸款緩繳事宜，乃至於簽訂系爭買賣
04 契約，原告琚天下公司付出廣告及人力成本甚多，且被告亦
05 已於112年4月23日與原告琚天下公司簽立服務費確認單，並
06 確認居間報酬為70萬元，惟被告迄今尚未支付分毫，是原告
07 琚天下公司依民法第568條之規定，及系爭委託銷售契約第5
08 條第1、2款之約定，請求被告給付70萬元，並請法院擇一為
09 有利判決。

10 (四)並聲明：1.被告應給付原告洪介申450萬元，及自112年7月2
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告應給
12 付原告琚天下公司70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣
14 告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)本件就系爭房地所為之買賣屬不動產經紀業仲介之買賣交
17 易，依不動產經紀業管理條例第21至24條之規定，相關之買
18 賣契約及附件均應使用書面文字方式為之，然系爭買賣契約
19 客觀上被告有代共有人吳舒慈簽名表示代理之意思表示，惟
20 始終無吳舒慈出具之委任事務處理權授權書、代理授權書及
21 不動產出賣特別授權書等文件，則被告所為之代理簽署買賣
22 契約及其他附件之行為，均因違反民法第531條及第534條之
23 強制規定，則依民法第71條之規定，皆屬自始無效。

24 (二)又原告琚天下公司明知被告需持有吳舒慈之特別授權書，始
25 得仲介及買賣系爭房地，卻仍仲介被告與原告洪介申簽立系
26 爭買賣契約，顯有故意及重大過失，而原告洪介申亦屬明知
27 或可得而知上開情事，況原告琚天下公司為原告洪介申之使
28 用人，依民法第224條之規定，原告洪介申亦有相同之故意
29 或過失責任。再者，系爭買賣契約之標的係原告洪介申向被告
30 及吳舒慈買受系爭房地之全部，而非僅買受被告個人之應
31 有部分2分之1，況被告代理吳舒慈出賣吳舒慈之持分既屬無

01 效，則依民法第153條規定之反面解釋，系爭買賣契約即因
02 原告洪介申與被告約定之買賣標的範圍意思表示不一致而自
03 始不成立。從而，系爭買賣契約既屬可歸責於原告自始不成
04 立，原告洪介申對被告即無懲罰性違約金之請求權，而原告
05 琚天下公司對被告亦無居間報酬之請求權。

06 (三)退步言之，縱認被告無權代理吳舒慈，然原告應明知或可得
07 而知，吳舒慈就系爭房地之買賣應出具書面授權書，而原告
08 卻在未取得吳舒慈授權書之情形下，仍執意買受及仲介本件
09 交易，則原告均有故意或過失，且均非善意之交易相對人，
10 則原告洪介申請求被告給付懲罰性違約金，原告琚天下公司
11 請求被告給付居間報酬均屬無據。

12 (四)再退步言，縱認原告洪介申得請求懲罰性違約金，然原告洪
13 介申主張之違約金超過內政部成屋買賣契約範本15%之上
14 限，且縱有上開15%之適用，原告洪介申亦應證明其因系爭
15 買賣契約不成立而受有損害，惟原告洪介申迄今仍未證明其
16 有何損害。再者，原告洪介申縱有損害，然本件係因原告二
17 人有嚴重之與有過失，是此部分懲罰性違約金亦應酌減至零
18 等語資為抗辯。

19 (五)並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利
20 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、本院之判斷

22 (一)原告主張系爭房地為被告與吳舒慈共有（應有部分各為二分
23 之一），被告於112年1月30日委託原告琚天下公司就系爭房
24 地簽立系爭委託銷售契約及現況說明書，嗣於同年4月23日
25 經原告琚天下公司仲介，原告洪介申與被告簽訂系爭買賣契
26 約，且於同日原告琚天下公司與被告簽訂服務報酬收取確認
27 單，而被告實際上未獲吳舒慈本人授以代理權，卻於簽約時
28 保證已獲得本人合法有效授權，並以吳舒慈代理人之身分簽
29 署系爭買賣契約及服務報酬收取確認單。嗣原告洪介申先於
30 112年4月24日將簽約款450萬元存入履約保證專戶，被告於1
31 12年4月26日提供其與吳舒慈之身分證予代書申報契稅、印

01 花稅及土地增值稅，嗣於112年5月10日稅單核發後，被告於
02 112年5月12日表示無法提供吳舒慈之印鑑證明等過戶所需資
03 料，而原告洪介申於112年6月8日將400萬元存入履約保證專
04 戶，並先後以112年6月13日桃園東埔郵局280號存證信函催
05 告辦理過戶，以112年6月27日桃園東埔郵局存證號碼303號
06 存證信函表示解除契約並賠償損失，被告於112年6月28日收
07 受桃園東埔郵局存證號碼303號存證信函，原告洪介申於112
08 年7月13日自履約保證專戶取回履約保證金850萬元及預收規
09 費10萬元等事實，業據原告提出系爭房地之所有權狀、系爭
10 買賣契約、不動產買賣價金履約保證申請書、服務報酬收取
11 確認單、僑馥建經不動產價金履約保證系統查詢表、112年6
12 月13日桃園東埔郵局280號存證信函、112年6月27日桃園東
13 埔郵局存證號碼303號存證信函等件影本為憑（本院卷第21
14 至第27頁、第31至第56頁），且為被告不爭執（本院卷第12
15 4頁、第140至第141頁），堪信屬實。原告洪介申依無權代
16 理之損害賠償請求權，及依系爭買賣契約第15條、第10條第
17 3項之約定請求被告給付450萬元，原告琚天下公司則依兩造
18 間之居間契約請求被告支付居間報酬70萬元，均為被告否
19 認，並以前詞置辯，本件應究明：(一)系爭買賣契約是否有
20 效？被告應否支付原告洪介申懲罰性違約金450萬元？(二)原
21 告琚天下公司對被告請求支付居間報酬70萬元有無理由？
22 (二)按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承
23 認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。本件
24 被告未獲吳舒慈授以代理權，猶以吳舒慈之代理人之名義與
25 原告二人分別簽立系爭買賣契約及服務報酬收取確認單，屬
26 無權代理，此為兩造所不爭（本院卷第140頁），嗣吳舒慈
27 本人寄發存證信函表明未授權處分系爭不動產之應有部分，
28 就上開契約不予承認，有112年6月28日台北松江路郵局存證
29 號碼1170號存證信函影本可稽（本院卷第57至65頁），是
30 以上開契約對吳舒慈本人不生效力，亦不因本人否認或未予承
31 認，而使該法律行為之效果歸屬於無權代理人。被告雖同為

01 系爭房地之共有人，應有部分為二分之一，被告亦有以本人
02 之名義簽約出賣系爭房地，惟觀之系爭買賣契約書之買賣標
03 的為系爭房地權利範圍全部，買賣價金亦係就完整系爭房地
04 議定價格，而非僅買受被告之應有部分，則綜合法律行為全
05 部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易習慣等情事予以斟酌
06 後，無權代理吳舒慈簽立系爭買賣契約部分已不生效力，無
07 法徒留被告本人之應有部分單獨存在成為本件系爭買賣之交
08 易客體，是有關系爭買賣契約（不含契約第15條之擔保契
09 約）因被告無權代理之行為而於吳舒慈本人不予承認時確定
10 不生效力（但被告不因此即可解免無權代理而對原告洪介申
11 所負之責任，另見後述）。原告以買賣契約為債權行為，不
12 以出賣人對出賣標的物有處分權為必要，認契約有效云云，
13 未區辨無權處分與無權代理有別，尚難憑採。

14 (三)再按當事人約定一方對於他方於一定擔保事故發生時，即應
15 為一定之給付者，學說上稱之為擔保契約。此項契約具有獨
16 立性，於擔保事故發生時，擔保人即負有為給付之義務，不
17 以主債務有效成立為必要，自不得主張主債務人所有之抗
18 辯，與民法上之保證契約具有從屬性或補充性不同（最高法
19 院94年度台上字第1134號判決參照）。查被告簽約時提出自
20 己及吳舒慈之系爭房地權狀正本，以吳舒慈之代理人身分簽
21 約，之後並交付二人之身分證影本給代書申報契稅、印花稅
22 及土地增值稅等情，為被告所不爭，且自吳舒慈所發存證信
23 函要求仲介公司返還系爭房地權狀亦明（本院卷第62頁），
24 依系爭買賣契約第15條約定：「代理人保證獲得賣方本人合
25 法有效授權，否則由代理人自負責賣方一切契約責任。」等
26 語（本院卷第37頁），原告洪介申及被告均另行簽名於後，
27 該條約定即為擔保契約之性質，具有獨立性，不因本件系爭
28 買賣契約不生效力而受影響，原告洪介申依據系爭買賣契約
29 第15條，請求被告應自負責賣方之契約責任，賠償損害，自屬
30 有據。被告辯以契約無效而無庸負責云云，並無可採。

31 (四)被告既因前開擔保約定而應自負責賣方之契約責任，則依系爭

買賣契約第10條第3項約定「本約簽訂後，乙方（即出賣人方）若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（買受人方）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」，是原告洪介申依約請求被告應給付懲罰性違約金，並非無據。惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。而當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，以及債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益等為衡量斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號、51年台上字第19號判例、70年度台上字第3796號判決意旨參照）。本件違約金之性質為懲罰性違約金，此觀系爭買賣契約第10條第3項約定於損害賠償外，尚應給付懲罰性違約金之內容即明。原告洪介申已經依系爭買賣契約付款時程給付共850萬元至本件履約保證專戶，有本件履約保證專戶出入帳明細可憑（本院卷第5頁），則原告洪介申請求被告給付之違約金為450萬元，已自行減少而未逾以系爭買賣契約第10條第3項方式計算之數額850萬元，但審酌本件系爭買賣契約係被告恃共有人間之至親關係而未慎重確認即輕率代理締約，吳舒慈部分因無權代理而致契約不生效力，被告應可歸責，但被告出售系爭房地之內在動機乃希以價金清償借款及利息，業據原告珺天下公司陳述甚明（本院卷第131頁），以被告當時之經濟情狀進退兩難，與純粹惡性毀約之可責程度相較為輕，且系爭房地之買賣總價為1,850萬元，但所請求給付之違約金450萬元，佔買賣總價24%，本件性質為中古成屋買賣，參考消費者保護法第17條第1項授權內政部所編定「成屋買賣契約書範本」第11條第3項記載賣方應支付之違約金以房地總價款15%為上限，本件違約金比例過高，是衡量本件原告因被告履約與否之利益得失及一切主、客觀情事，認縱原告就違約

01 金非依契約足額計算請求，但其已如數取回所付之價金減少
02 損失，認其請求450萬元之違約金確有過高情事，應依民法
03 第252條規定予以酌減至按買賣總價1,850萬元之10%即185
04 萬元為適當，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。至於被
05 告以原告未舉證所受損害，違約金應酌減至零云云，但違約
06 金之約定原本即在處理當有債務不履行情事發生時，不待舉
07 證所受損害多寡，即可逕依約定金額請求，況且此處違約金
08 之性質為懲罰性違約金，自無庸就實際所受損失為何為證
09 明，被告此節所指並無足採。

10 (五)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
11 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第229條
12 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
13 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，
14 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法
15 第233條第1項、第203條亦有明文。又違約金有屬於懲罰之
16 性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，
17 於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，得依民法第
18 233條規定請求給付遲延利息及賠償其他損害；如為損害賠
19 償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約
20 預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院110
21 年度台上字第2147號判決意旨參照）。本件違約金之性質為
22 懲罰性違約金，原告洪介申上開得請求被告給付之違約金經
23 酌減後為185萬元，核屬無確定期限之給付，經原告洪介申
24 於112年6月27日以桃園東埔郵局存證號碼303號存證信函請
25 被告於收到後3日內支付違約金，被告於112年6月28日收到
26 存證信函，有上開存證信函及回執可憑（本院卷第53至56
27 頁），被告未於3日內支付違約金，是原告洪介申就此部分
28 請求自112年7月2日起算，按週年利率5%計算之遲延利息，
29 核無不合，應予准許。又原告洪介申依系爭買賣契約第15
30 條、第10條請求被告給付185萬元部分，認有理由，則其另
31 依選擇合併而主張民法第110條、第226條之損害賠償請求，

01 即不再論究，併此敘明。

02 (六)原告琚天下公司依據民法第568條、委託銷售契約第5條第
03 1、2項之約定請求擇一判命被告給付居間服務報酬70萬元，
04 並引據兩造間之系爭委託銷售契約、服務報酬收取確認單為
05 憑（本院卷第43、103至108頁）。惟該紙確認單係因被告於
06 112年1月30日與原告琚天下公司簽訂系爭委託銷售契約書，
07 嗣於委託銷售期間之同年4月23日有買家即原告洪介申欲購
08 買系爭房地，被告以本人及吳舒慈代理人之名義簽屬系爭買
09 賣契約，被告並同時簽立該紙確認單，然本件系爭房地之買
10 賣雖經由原告琚天下公司居中仲介，但因被告無權代理吳舒
11 慈之故而致系爭買賣契約於吳舒慈本人不予承認後確定不生
12 效力，已如前述，後續系爭房地也無成交。原告琚天下公司
13 以積極帶看並完成與買家洪介申之簽約而認被告應給付報酬
14 云云，但本件為不動產買賣，系爭房地非被告單獨所有，雖
15 被告持權狀表明已獲授權而可代理其他共有人，故而未必可
16 逕認原告琚天下公司於過程非出於善意，但原告琚天下公司
17 原可經由被告向吳舒慈本人查詢確認，卻捨此不為，則被告
18 以代理人名義簽立之不動產買賣契約不免隱藏無權代理而致
19 影響契約效力之風險，原告琚天下公司為專業之房屋仲介業
20 者，不行查證以避風險，且最終系爭買賣契約未成立生效，
21 系爭房地之買賣也未成交，即不生居間報酬之給付請求權，
22 原告琚天下公司依據前述民法第568條、委託銷售契約第5條
23 第1、2項請求被告給付居間報酬，即屬無據，此部分請求無
24 理由，應予駁回。

25 四、綜上，原告洪介申依系爭買賣契約第15條、第10條第3項請
26 求被告給付違約金185萬元及其遲延利息為有理由，應予准
27 許，逾此範圍之請求及原告琚天下公司請求被告給付居間報
28 酬70萬元部分，為無理由，應予駁回，爰判決如主文第1、2
29 項所示。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
30 行，經核原告洪介申勝訴部分，與法相符，爰分別酌定相當
31 擔保金額宣告如主文第4項所示；至原告洪介申及琚天下公

司其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。
五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

民事第一庭 法 官 許曉微

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 113 年 8 月 30 日

書記官 郭力瑜

附表：

土地	土地坐落	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
	桃園市○○區○○段000地號	6,677.56	萬分之98	被告、吳舒慈各2分之1
建物	建號	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
	桃園市○○區○○段0000○號	137.45	全部	被告、吳舒慈各2分之1
	桃園市○○區○○段0000○號	2,754.98	萬分之172	
	桃園市○○區○○段0000○號	1,700.66	萬分之184	