

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1971號

原告 熊金花

訴訟代理人 范鈞智

原告 二一領航家房地產有限公司

法定代理人 范鈞智

被告 林詩豪

賴金明

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年3月21日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林詩豪應給付原告二一領航家房地產有限公司新臺幣10萬元，及自民國113年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告林詩豪負擔10%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但如被告林詩豪以新臺幣10萬元為原告二一領航家房地產有限公司供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按起訴狀送達後，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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查本件原告起訴時原以熊金花為原告，並聲明如民國113年6月28日起訴狀所載(本院卷第6頁)，嗣於113年7月19日以書狀追加原告二一領航家房地產有限公司(下稱領航家公司)，並變更聲明為：1.被告應給付原告熊金花新臺幣(下同)100萬元，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。2.被告應給付原告二一領航家公司31萬8000

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%
02 計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行(本院卷第41頁)。
03 經核原告前揭聲明之變更，均係本於系爭不動產委託銷售及
04 買賣關係(詳後述)，其請求基礎事實大致上同一，且訴訟資
05 料及證據具共通性，不致延滯訴訟，依法應予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張略以：被告林詩豪前委任被告賴金明，於112年12
08 月10日與領航家公司簽訂一般委託銷售契約書(下稱系爭一
09 般委銷契約)，約定由領航家公司代為銷售林詩豪所有門牌
10 號碼桃園市○○區○○路000號11樓之房地(下稱系爭不動
11 產)，約定底價為530萬元。嗣領航家公司覓得買家熊金花，
12 其願以530萬元承購，並依買賣議價委託書交付議價保證金1
13 00萬元，惟經領航家公司再三通知被告2人簽約，被告2人均
14 拒絕出面，亦拒絕簽訂買賣契約，顯違反系爭契約之約定，
15 視為領航家公司已完成仲介義務。爰依民法第249條第3款定
16 金之規定(及買賣議價委託書第8條第1、2項、系爭一般委
17 銷契約第8條第1項後段約定)，請求被告加倍退還原告熊金
18 花議價保證金。併依系爭一般委銷契約第6條第8項、第9條
19 第1項，請求被告給付原告領航家公司委託銷售總價6%計算
20 之違約金。並聲明：如上開113年7月19日變更後聲明所示。

21 二、被告答辯略以：

22 (一)林詩豪略稱：林詩豪並未授權賴金明可委託房屋仲介協助處
23 理系爭房地之銷售事宜，且其於113年4月19日已明確要求賴
24 金明不要出售系爭房地，並於113年6月間與賴金明解除委任
25 關係，系爭房地相關之仲介及買賣事宜均屬賴金明無權代
26 理，對林詩豪不生效力。況系爭房地之房客稱未曾有人前往
27 看房，與原告所稱奮力不懈帶看客戶等主張有所出入，恐有
28 詐欺之情事等語。

29 (二)賴金明略稱：賴金明受林詩豪委任出售系爭房地，並未約定
30 專任委託銷售，賴金明自得委託其他房屋仲介。系爭房地之
31 買賣價金530萬，已符合林詩豪委託之銷售底價及期限內，

01 且賴金明於113年3月10日即通知林詩豪有買家願意下定金，
02 並已向林詩豪說明代書和銀行貸款流程等語。

03 (三)被告均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不
04 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明
07 文。次按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定
08 契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如
09 未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅
10 係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範（參
11 最高法院110年度台上字第3187號判決意旨）。再者，各當
12 事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方
13 已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反
14 證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗
15 辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應
16 負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。若被告於抗辯事實
17 並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實
18 之非真正，而應為被告不利益之裁判（參最高法院19年上字
19 第2345號裁判意旨）。

20 四、本院之判斷：

21 (一)林詩豪確有授權賴金明出售系爭房地：

22 依被告2人所述，可知被告林詩豪確有出具本院卷第17頁之
23 委託書(下爭系爭委託書)予賴金明，並授權賴金明出售林詩
24 豪所有之系爭不動產。至林詩豪雖辯以：系爭委託書上僅有
25 林詩豪之簽名，賴金明並未簽名，故應不具契約效力等語，
26 惟按，契約之成立本不以書面為要件，依被告2人所述及相
27 關對話紀錄以觀，可知林詩豪係於112.10.17以微信傳送上
28 開委託書予賴金明，而雙方事後就系爭不動產之出售事宜，
29 有多次溝通及聯繫，足認被告2人間確有成立上開契約關
30 係，林詩豪前揭所辯，容有誤解，尚難憑採。

31 (二)林詩豪應就其代理人賴金明與原告領航家公司所簽之一般委

01 銷契約負責：

02 林詩豪雖辯以：其並未授權賴金明可委託房屋仲介協助處理
03 系爭房地之銷售事宜，故賴金明與原告領航家公司所簽之系
04 爭一般委銷契約，乃無權代理，對原告不生效力等語。查：

05 1. 按「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直
06 接對本人發生效力」、「代理權之限制及撤回，不得以之對
07 抗善意第三人」，民法第103條第1項、第107條本文分別定
08 有明文。

09 2. 觀諸本院卷第17頁由林詩豪出具之委託書，上載：「委託人
10 林詩豪」「受託人賴金明」「1. 建築改良物地址：桃園市○
11 ○區○○路000號11樓」「2. 委託總價款：新臺幣530萬元
12 整」「3. 本委託有效期間至民國113年5月31日24時止」「4.
13 附註：(1)若買方已達價格賣方不履約，願付總價之4%為賴
14 金明先生服務費；由第三方指定代書辦理過戶事宜。(2)稅捐
15 與稅賦及個人費用自行負擔。(3)委託總價金額達標後，授權
16 受託人代為簽約。」（詳參本院卷第17頁），則依上開內
17 容，足認林詩豪確有授權賴金明出售系爭不動產，且由上開
18 附註第(3)點內容，可知林詩豪甚至授權賴金明在委託總價金
19 額達標後，即可由賴金明代為簽約(買賣契約)，益足證林詩
20 豪係全權授權賴金明代為出售系爭房地，至於賴金明欲如何
21 出售、及是否委由他人或房仲銷售，只要未超過系爭委託書
22 之授權總價金、委託期限及授權範圍者，其餘均非所問。是
23 林詩豪所辯：賴金明與原告領航家公司所簽系爭一般委銷契
24 約，對原告不生效力一節，核屬無據，尚難憑採。

25 (三)原告領航家公司請求被告林詩豪給付報酬，應以10萬元部分
26 為有理由，其餘為無理由：

27 1. 如前所述，民法第103條第1項規定「代理人於代理權限內，
28 以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力」，是林
29 詩豪之代理人賴金明與原告領航家公司所簽之一般委銷契
30 約，在系爭委託書之授權範圍內，原告即應負責。

31 2. 而依林詩豪出具之系爭委託書，其附註第(1)點載明「若買方

01 已達價格賣方不履約，願付總價之4%為賴金明先生服務
02 費」（本院卷第17頁），而依原告與賴金明所述，於委託銷
03 售期間內，已有買方（原告熊金花）願以系爭委託書之委託
04 售價530萬元購屋，則依約，林詩豪即應給付總價之4%作為
05 服務費，經計算其金額為21萬2千元（530萬元×4%=21萬2
06 千元）。是原告領航家公司所得請求之報酬，應即以21萬2
07 千元為限【至逾此金額之部分，已逾越林詩豪之授權範圍，
08 應屬無據。蓋賴金明係持系爭委託書為據，而代理林詩豪、
09 以林詩豪名義與領航家公司簽約，則領航家公司明知系爭委
10 託書之授權範圍，理應亦受系爭委託書之拘束】。

- 11 3. 另按民法第252條規定「約定之違約金額過高者，法院得減
12 至相當之數額」，同法第572條前段規定「約定之報酬，較
13 居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報
14 酬給付義務人之請求酌減之」。茲據林詩豪辯以：系爭房地
15 當初委託售價為530萬元，但事後始查知低於實價登錄，因
16 此實際上領航家公司根本不需要做任何銷售廣告，依常理就
17 可以輕易賣出系爭房地，且經其詢問已承租系爭房地4年之
18 現租客，租客表示並無人看屋，原告所稱奮力不懈帶看客戶
19 恐非事實等節，並提出系爭房地同路段房屋之實價登錄資料
20 為憑（本院卷第139頁，顯示112年11月間中壢區長春路106
21 號之大樓某層房屋，以每坪23.9萬元、總價768萬元出
22 售），核其所述尚非全然無據，是考量上開相關情狀，本院
23 認本件領航家公司所請求之報酬過高，爰予酌減為10萬元。

24 (四)原告熊金花請求被告賠償給付定金100萬元，為無理由：

- 25 1. 民法第249條第3款規定「契約因可歸責於受定金當事人之事
26 由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金」。
27 2. 依原告所述，原告熊金花已依被告林詩豪授權出售之價金53
28 0萬元出具買賣議價委託書，並已支付定金（議價保證金）1
29 00萬元，林詩豪既拒絕履約，故請求被告應加倍賠償上開定
30 金100萬元予熊金花等語。經查，依原告所述，熊金花所支
31 付之定金（議價保證金）100萬元，係以開立本票方式支

01 付，且本票目前在領航家公司處（本院卷第125頁筆錄），
02 則衡諸前揭民法第249條第3款「該（可歸責）當事人應加倍
03 『返還』其所受之定金」之文字用語，應認其立法目的，係
04 在規範可歸責之當事人已實際受領定金、卻事後反悔之情
05 形，依前所述，本件熊金花僅簽立本票，然並未實際支出定
06 金，而林詩豪亦未實際受領該定金，參以卷附林金花出具之
07 買賣議價委託書上，有手寫記載「113.4.12斡旋議價委託延
08 至113.6.30」（本院卷第11頁），則熊金花所簽立之本票10
09 0萬元，究為定金、或為斡旋金，亦非無疑義。從而，原告
10 熊金花請求被告賠償給付定金100萬元，即屬無據。

11 五、據上論結，本件原告依前揭相關法律關係，請求被告林詩豪
12 給付原告領航家公司10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即11
13 3年9月7日（送達證書附本院卷第67頁）起至清償日止，按
14 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部
15 分之請求，則為無理由，應予駁回。

16 六、又本判決第1項所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假
17 執行並依被告聲請宣告被告預供擔保而免為假執行。至原告
18 其餘請求既經駁回，其假執行聲請已失所依據，應予駁回。

19 七、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經核均與判決結
20 果不生影響，爰不另逐一論述。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

23 民事第二庭 法官 周玉羣

24 以上正本係照原本作成

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

28 書記官 蕭尹吟