

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第208號

原告 邱一哲即一亨企業社

訴訟代理人 劉帥雷律師

劉子琦律師

黃俊儒律師

被告 黃宗聖

黃承淦

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月15日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，有本院送達證書及言詞辯論筆錄在卷可佐，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告黃宗聖委託其父即被告黃承淦出售其名下門牌號碼桃園市○鎮區○○路00巷00號之房屋及該房屋坐落基地（下稱系爭房地），被告黃承淦使用化名「黃鴻陞」與做為「中信房屋—中壢捷運中豐加盟店」之原告接觸，並交付系爭房地權狀、被告黃宗聖之駕駛執照予原告，而於民國112年10月17日隱名代理被告黃宗聖與原告簽立系爭房地專任委託銷售契約（下稱系爭專委契約）書，約定系爭房地專任委託原告以新臺幣（下同）1,100萬元居間銷售，原告服務費為居間系爭房地成交總價之4%，委託期間為112年10月17日起至113年

01 12月31日止，雙方並於同日又簽署委託銷售契約內容變更
02 (下稱系爭增補契約)書，將系爭房地委託銷售價格調降為1,
03 021萬元。詎原告於112年10月29日尋獲某孫姓買家，願出價
04 新臺幣730萬元向被告斡旋，原告持該買家簽立之確認書
05 (下稱買家確認書)、斡旋金委託書(下稱買家斡旋委託書)
06 欲與被告斡旋，卻遭被告無故斷絕聯繫，且被告後於112年1
07 1月13日擅自將系爭房地以912萬元之價格出售予他人。

08 (二)則本件原告與被告黃宗聖間既已成立系爭專委契約及系爭增
09 補契約，被告黃宗聖又於上開專任委託原告期間內，未經原
10 告居間即擅自將系爭房地出售予他人，依系爭專委契約第
11 貳部分第三條、第六條第一項、第五項第五款之約定，應給
12 付原告實際成交價之4%即36萬4,800元(計算式：912萬
13 元*4%)作為原告服務報酬。又依系爭專委契約第貳部分第
14 七條第二項，被告黃宗聖亦應給付原告系爭專委契約及系爭
15 增補契約所約定銷售總價之6%即61萬2,600元(計算式
16 : 1,021萬元*6%)作為違約金賠償。又縱認本件被告黃宗
17 聖並未授予其父代理其與原告簽約，然其既將駕駛執照、系
18 爭房地權狀交付予其父，縱使未授予其父代理權限，仍應依
19 民法第169條第1項規定負表見代理責任，而應對原告負擔上
20 開契約責任。為此，爰依系爭專委契約及系爭增補契約法律
21 關係，提起本件先位訴訟。並先位聲明：1. 被告黃宗聖應給
22 付原告97萬7,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按週年利率百分之五計算之遲延利息。2. 願供擔保請准
24 宣告假執行。

25 (三)退步言之，縱認被告黃承淦無權代理被告黃宗聖予原告締結
26 上開契約，且被告黃宗聖對原告不負表見代理之契約責任，
27 則被告黃承淦亦應依民法第110條無權代理賠償責任，而應
28 賠償身為善意相對人之原告上開契約所定之服務報酬數額36
29 萬4,800元及違約金數額61萬2,600元，共97萬7,400元。為
30 此，爰依無權代理損害賠償法律關係，提起本件備位訴訟。
31 並備位聲明：1. 被告黃承淦應給付原告97萬7,400元，及自

01 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
02 算之遲延利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出其他書狀作何聲明或
04 陳述。

05 三、本院之判斷及得心證之理由：

06 (一)本件原告就其主張先位訴訟之事實，固舉出系爭專委契約書
07 影本、系爭增補契約影本、買家確認書、買家斡旋委託書影
08 本、原告與自稱「黃鴻陞」之人LINE通訊對話訊息擷圖資料
09 及內政部實價登錄查詢資料（見本院卷第21頁至第46頁）為
10 證，然該等證據至多僅能顯示原告曾與自稱「黃鴻陞」之人
11 締結上開契約，且系爭房地於系爭專委契約所訂委託期間內
12 經被告黃宗聖自行賣出等情，惟無從證明自稱「黃鴻陞」之
13 人確實有經被告黃宗聖授權而有權代理被告黃宗聖與原告締
14 結上開契約。至原告雖舉上開LINE通訊對話訊息擷圖資料，
15 其中固顯示該自稱「黃鴻陞」之人有透過通訊軟體傳送被告
16 黃宗聖之國民身分證、駕駛執照及系爭房地權狀之翻拍照片
17 予原告，然該等證件及權狀之翻拍照片亦為與被告黃宗聖有
18 一定親屬或日常往來關係之人所可能輕易取得，尚無從以該
19 人有提示該等翻拍照片，即認其確實有獲得被告黃宗聖之授
20 權，何況原告並未舉證證明該人確實有提示該等證件及權狀
21 之原本，自難認該人確實有獲得被告黃宗聖代理權之授予。
22 且不動產交易涉及之利益及標的物價值龐大，縱使持有標的
23 物之權狀及不動產所有人之身分證件，於無任何書面委託或
24 進一步可認有受委託之外觀事證下，尚難認僅持有該等證件
25 及權狀即足以構成表見代理之信賴外觀，遑論本件依原告之
26 舉證，僅足顯示原告有受翻拍照片之提示，並無事證足顯原
27 告有親自檢核該等證件及權狀之原本及自稱有代理權人之具
28 體身分暨與被告黃宗聖之關係，自無僅憑一具體身分未受檢
29 核之人提示被告黃宗聖證件及系爭房地權狀之翻拍照片，即
30 令被告黃宗聖負擔表見代理責任之理，是原告先位訴訟主張
31 被告黃宗聖有授予自稱「黃鴻陞」之人代理權或應負擔表見

01 代理責任，故應依約給付原告共97萬7,400元及相關遲延利
02 息云云，即不可採，為無理由。

03 (二)至原告備位訴訟雖主張該自稱「黃鴻陞」之無權代理之人即
04 為被告黃宗聖之父親即被告黃承淦，故被告黃承淦應負擔無
05 權代理損害賠償責任云云，然依原告上開所提之事證，至多
06 僅能證明該自稱「黃鴻陞」之人有宣稱其為被告黃宗聖之父
07 親，然並無其他事證足顯該人具體身分確實即為被告黃宗聖
08 之父親即被告黃承淦，是以並無事證足認該自稱「黃鴻陞」
09 之人即為被告黃承淦，自難認被告黃承淦確實為原告所稱無
10 權代理被告黃宗聖而仍與原告締約之人，原告主張被告黃承
11 淦應依民法第110條規定負擔無權代理損害賠償責任，而賠
12 償原告共97萬7,400元及相關遲延利息云云，即不可採，為
13 無理由。

14 四、綜上所述，原告依分別系爭專委契約暨系爭增補契約之法律
15 關係及依民法第110條之無權代理損害賠償法律關係，分別
16 請求如上開先、備位訴之聲明內容，均屬無據，應予駁回。
17 又原告本件先、備位之訴既均經駁回，其等假執行聲請即均
18 失所附麗，自應併予駁回之。

19 五、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
20 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
21 附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
24 民事第二庭 法官 陳炫谷

25 以上正本係照原本作成

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 3 日
29 書記官 盧佳莉