

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度重訴字第58號

原告 龍昆建設有限公司

法定代理人 李國和

訴訟代理人 張淵森 律師

被告 鍾美惠

訴訟代理人 吳聰億 律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國114年10月3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

一、原告方面：

(一)聲明：

被告應給付其新台幣（下同）1,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年利率5%計算之利息；並願供擔保為假執行之宣告。

(二)陳述：

1.民國111年1月1日，伊與訴外人鍾枝龍就鍾枝龍所有座落雲林縣○○鄉○○段0000○0地號（嗣上開土地又分割出同段1024-2～1024-7地號）土地，達成合建之合意，約定由伊出資負責興建及銷售事宜，另約定該合建案銷售時，上開土地以每坪8萬元計價，雙方簽有合約書為憑。同年8月12日，就上開合建事宜，雙方又增列：「土地由甲方（即鍾枝龍）出售，房屋由乙方（即本件原告）出售，甲方同意由乙方銷售土地並委託乙方代理簽約及處理相關事宜，亦得與乙方共同委託第三人銷售土地及房屋，

01 惟雙方應配合銷售並與承購戶訂立買賣契約及後續應配合
02 辦理…移轉登記相關手續，…」(第1條)；「…甲方違
03 約時，應賠償保證金100萬元，並加計10倍賠償及乙方已
04 投入設計、施工、領照及與客戶訂約因違約應賠償客戶之
05 違約金等各項直接及間接所發生之損失…」(第5條)等
06 約款在案。

07 2.112年4月24日，鍾枝龍過世，前揭合建法律關係及上開
08 土地乃為被告所繼承，被告並將上開事實通知伊，嗣前開
09 合建案中編號「B2」房地，乃為伊於114年4月2日出售
10 予訴外人張宗賓，惟被告無端拒絕配合辦理簽約及產權移
11 轉等相關事宜，經伊以存證信函通知被告應於同年4月12
12 日前配合辦理相關過戶手續，惟被告迄仍未配合辦理。

13 3.被告之上開不作為，已然違反前揭合建契約增列條款(下
14 稱系爭增補約款)第1條之規定，為此爰依系爭增補約款
15 第5條規定，請求被告賠償其違約金1,000萬元，及法定
16 遲延利息。

17 二、被告方面：

18 (一)聲明：駁回原告之訴。

19 (二)陳述：

20 1.本件合建案原規劃在系爭(即原南榮段1024-1地號，後
21 經分割成為同段1024-1~1024-7地號)土地上興建16
22 戶，且約定原告最遲應於113年12月31日前完成興建事宜
23 ，但原告僅在上揭南榮段1024-1~1024-6地號等筆土
24 地上興建6戶建物，至同段1024-7地號土地迄未為任何
25 規劃及興建行為，原告顯已違約在先。

26 2.其次，就本件合建案，鍾枝龍雖曾授權予原告公司由其辦
27 理土地銷售、簽約及代收土地款等事項，但授權期間僅3
28 年(即自111年1月1日至113年12月31日止)，並立有
29 授權書為憑，亦即自114年起，原告即不得再代為銷售土
30 地，詎原告仍於114年4月2日代伊將上開1024-2地號
31 土地出售，且強硬要求伊配合辦理土地過戶等事宜。

01 3.基上，由系爭增補約款所附之授權書所載內容觀之，當初
02 鍾枝龍雖有授權原告辦理土地銷售、簽約及代收土地價款
03 等事宜，但在授權期滿後，原告即不得代伊辦理上開1024
04 -2 地號土地銷售、簽約及收款等事項，而應由伊與承購
05 戶直接議約及辦理簽約等事宜，職是伊並無違約情事，原
06 告提起本訴，自無理由。

07 三、得心證之理由：

08 (一)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方
09 允為處理之契約（民法第528條）。其次，無代理權人以代
10 理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生
11 效力（同法第170條第1項）。是無代理權人以代理人之名
12 義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，固得經本人承
13 認而對於本人發生效力。惟本人如已為拒絕承認，該無權代
14 理行為即確定的對於本人不生效力，縱本人事後再為承認，
15 亦不能使該無權代理行為對於本人發生效力（最高法院85年
16 台上字第963號民事裁判要旨可參）。又債權人之受領遲延
17 ，僅為權利之不行使，除有同法第240條之適用，債務人得
18 請求賠償提出及保管給付物之必要費用外，債權人殊不負債
19 務不履行之責任。再者，當事人固得約定債務人於債務不履
20 行時，應支付違約金。而違約金，除當事人另有訂定外，視
21 為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當
22 時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權
23 人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依
24 適當方法履行債務所生損害之賠償總額（同法第250條）。

25 (二)經查：

26 1.訴外人（即被告之被繼承人）鍾枝龍生前將其所有座落雲
27 林縣○○鄉○○段0000○0地號（分割前）土地與原告成
28 立合建契約，約定由原告負責建物營造及銷售，另鍾枝龍
29 亦同意由原告代理其辦理前揭土地買賣簽約及後續相關事
30 宜之處理（或由雙方共同委託第三人銷售房地，惟雙方應
31 配合銷售並與承購戶訂立買賣契約及後續移轉登記相關手

01 續），而鍾枝龍授權原告代為辦理上開土地買賣事宜之期
02 間為3年（即自111年1月1日至113年12月31日止）等
03 各情，此有兩造所提出之土地合作興建房屋契約書（含土
04 地登記第2類謄本、地籍圖謄本）及增列條款、授權書
05 （均影本）在卷【見本院114年度虎司簡調字第117號卷
06 （下稱本院調解卷）第15—25頁、本案卷第35頁】可稽，
07 且為兩造所不爭執。

08 2.其次，原告主張：鍾枝龍於112年4月24日過世，前揭合
09 建法律關係及上開土地乃為被告所繼承，被告並將上開事
10 實通知伊，嗣前開合建案中編號「B2」房地乃為伊於114
11 年4月2日出售予訴外人張宗賓等各情，此亦有原告所提
12 出之雲林縣西螺地政事務所函文、上開土地登記第1類謄
13 本、被告通知函、本合建案中編號「B2」房地買賣契約書
14 （以上均影本）等在卷（見本院調解卷第29—71頁）為證
15 ，並為被告所不爭執。

16 3.綜上，訴外人鍾枝龍生前固曾將本合建案中之前揭土地委
17 託並授權原告公司代為銷售，惟原告在鍾枝龍死亡且上開
18 授權期間屆滿後之114年4月間方將本合建案內編號「B2
19 」房地售予訴外人張宗賓，就此而論，因原告為被告出售
20 上開編號「B2」房地中之1024—2地號土地，乃屬無權代
21 理行為，依民法第170條第1項規定，係效力未定之法律
22 行為，故而在被告就原告所為前開土地買賣行為為承認前
23 ，對被告本人並不生效力。準此，被告縱拒絕簽立前揭土
24 地買賣合約並辦理土地產權移轉登記，要難謂被告就此應
25 負債務不履行之責至明。從而，原告以其已代被告將上開
26 土地出售，但被告拒絕簽立上開土地買賣契約並辦理產權
27 移轉登記手續，對其應負債務不履行責任，進而請求被告
28 應給付其1,000萬元之違約金云云，自難認有據。況委任
29 人就受任人處理委任事務所生之結果是否要予以領受，亦
30 屬委任人之權限，委任人縱延遲受領受任人處理委任事務
31 所生結果，亦僅為權利之不行使，除有民法第240條規定

01 之情事，委任人殊不負債務不履行之責任至灼。故而，原
02 告以被告違約拒不履行土地買賣簽約及辦理產權移轉手續
03 為由，請求被告應給付其1,000 萬元違約金，要無理由，
04 自不應准許。又其假執行聲請亦缺乏宣告之依據，應併予
05 駁回之。

06 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
07 後均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

08 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
11 民事第一庭 法官 蔣得忠

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
16 書記官 李欣芸