

最高法院民事判決

111年度台上字第1182號

上訴人 呂芳豪
呂芳杰
呂美芳

共同

訴訟代理人 陳建昌律師

被上訴人 北大聯合開發有限公司

法定代理人 詹智民

訴訟代理人 洪瑞燦律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國110年11月24日臺灣高等法院第二審判決（110年度上字第13號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之其餘上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為上訴人與呂許阿實所共有，應有部分各1/4。上訴人呂芳杰、呂許阿實（下稱呂芳杰等2人）於民國107年10月15日簽訂授權書（下稱系爭授權書），授權呂芳豪處理系爭土地出售之相關事宜。呂芳豪嗣於108年12月3日與伊簽訂「專任委託銷售契約書」（下稱系爭契約），委託伊以新臺幣（下同）1億5045萬元居間銷售系爭土地，復於109年2月13日簽署「委託銷售契約內容變更同意書」（下稱契約變更同意書），同意委售價格變更為1億3565萬元。迨伊覓得買方即訴外人陳意峰於同年月14日簽署「附停止條件定金（斡旋金）委託書」（下稱定金委託書），願以上開價格買受系爭土地，詎呂芳豪、呂芳杰、呂許阿實（下稱呂芳豪等3人）拒絕簽訂買賣契約書，違反系爭契約貳、第5條第1項之約定，視為伊已完成仲介義務，伊得依該契約貳、第6

條第4項第4款、第7條第2項約定，請求給付系爭土地之報酬及違約金。因呂許阿實於000年0月00日死亡，其所遺債務應由繼承人即上訴人負連帶給付之責，先位依系爭契約及繼承之法律關係，求為命呂芳豪、呂芳杰各給付被上訴人75萬元本息，及上訴人在繼承呂許阿實遺產範圍內連帶給付75萬元本息之判決。倘系爭契約因呂芳豪無權代理而全部或一部無效者，呂芳豪應賠償伊所受損害，備位依民法第110條規定，求為命呂芳豪給付300萬元本息之判決（其他未繫屬本院部分，不予論述）。

二、上訴人則以：呂芳豪等3人與被上訴人間雖存有系爭契約，惟該契約壹、第3條與陳意峰簽署之定金委託書第2條有關價款支付方式不同，難認買賣雙方意思表示合致，其3人無簽訂買賣契約書之義務，被上訴人不得請求給付報酬及違約金本息。被上訴人明知呂芳豪係無權代理人，非屬善意相對人，亦不得依民法第110條規定請求呂芳豪賠償損害等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人上開先位聲明，為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：

(一)上訴人及呂許阿實為系爭土地所有權人，應有部分各1/4，為兩造所不爭。又依呂芳豪及證人簡新蓉（被上訴人承辦人）之證述，暨呂芳杰等2人簽署之授權書，堪認呂芳杰等2人授權呂芳豪全權代理為系爭土地之買賣事宜，呂芳豪本於該授權及個人身分，於108年12月3日與被上訴人簽署系爭契約，同意委由被上訴人居間銷售，系爭契約之效力自及於呂芳杰等2人，雖僅有部分共有人（呂芳豪等3人）簽署系爭契約，不影響該契約之債權效力。

(二)呂芳豪簽署系爭契約後，於109年1月31日、同年2月13日簽署契約變更同意書，調降委售價格最終為1億3565萬元，訴外人陳意峰於同年月14日簽署定金委託書，願以相同價格買受系爭土地，買賣契約已成立。呂芳豪等3人無故拒絕與陳意峰簽訂買賣契約書，違反系爭契約貳、第5條第1項「買賣

雙方價金與條件一致時，賣方應與被上訴人所仲介成交之買方另行簽訂土地買賣契約書」之義務。上訴人雖辯稱系爭契約壹、第3條與定金委託書第2條關於價款支付方式不同，難認買賣契約成立。惟依系爭契約記載，委託人同意系爭土地買賣使用房屋安全交易制度，價金保管銀行須俟買賣契約履行完竣，經仲介公司書面通知時，始將扣除稅金、服務報酬等費用後之價款餘額撥付予賣方，是買方分次給付價款之期數與比例，不影響賣方權益，非屬系爭土地買賣契約必要之點。本件呂芳豪等3人與陳意峰就系爭土地（買賣標的）與總價（1億3565萬元）一致，買賣契約必要之點已達成意思表示合致。系爭契約壹、第4條約定，係僅針對定金之收取及效力予以規範，陳意峰所簽定金委託書，未變更呂芳豪等3人於系爭土地買賣必要之點（買賣標的與總價），自不能以文件標題非為壹、第4條第1項之「購屋承諾書」，遽謂雙方買賣意思表示並未合致。

(三) 呂芳豪等3人違反系爭契約貳、第5條第1項所定義務，依第6條第4項第4款約定，視為被上訴人已完成仲介義務，仍應支付被上訴人約定之服務報酬200萬元。又依系爭契約貳、第7條第2項約定，呂芳豪等3人應另支付按銷售金額6%計算之違約金（813萬9000元），然審酌呂芳豪等3人未簽訂買賣書面契約，被上訴人僅受無法請求買方給付服務報酬之損害，尚因此減省協助辦理簽約、過戶等相關費用各情，上開約定違約金過高，應核減為按銷售價額2%計算（271萬3000元）始合理。則被上訴人僅請求呂芳豪等3人給付違約金100萬元，自無不合。又被上訴人之起訴狀，未記載拋棄法定遲延利息請求權之意。系爭土地買賣契約未完成交易，係可歸責呂芳豪等3人所致，系爭契約第6條第4項第4款課予呂芳豪等3人仍應給付被上訴人服務報酬之義務，係對其等違約之處罰，與第7條第2項約定之違約金，均為損害賠償總額預定性質。呂芳豪等3人經被上訴人催告後，仍未給付服務報酬及違約金，被上訴人請求其3人加付法定遲延利息，洵屬有據，此

01 與最高法院 62 年台上字第 1394 號判決先例之「借款債務約定
02 違約金，不能就該借款債務再請求遲延利息」情形不同，即
03 無違反該判決可言。

04 (四)從而，被上訴人依系爭契約及繼承之法律關係，請求呂芳豪
05 、呂芳杰各給付 75 萬元本息，及上訴人在繼承呂許阿實遺產
06 範圍內連帶給付 75 萬元本息，為有理由，應予准許等詞，為
07 其判斷之基礎。

08 四、本院判斷：

- 09 (一)1. 按買賣契約之成立，固以標的物及價金之意思表示一致，
10 為其必要之點。惟當事人間除標的物及價金外，若有將契
11 約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比例
12 ，或其他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點者
13 ，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要
14 之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成立。
- 15 2. 查呂芳杰等 2 人授權呂芳豪全權代理為系爭土地之買賣事
16 宜，呂芳豪本於該授權及個人身分，於 108 年 12 月 3 日與被
17 上訴人簽署系爭契約，同意委由被上訴人居間銷售系爭土
18 地，為原審認定之事實（見原判決第 4 頁）。稽諸系爭契
19 約之壹「銷售條件」，包括第 1 條「土地標示」，第 2 條「
20 銷售總價」，第 3 條「價款支付方式及時間」（第一期簽
21 約款：買方應支付總價款 10%。第二期用印款：買方應支
22 付總價款 20%。第三期完稅款：即土地增值稅單核下 3 日內
23 ，買方應支付總價款 20%。第四期尾款：買方應支付總價
24 款 50%，且賣方同意買方得以本土地向金融機構申辦抵押
25 貸款，並以該金融機構所能核准之最高額度作為尾款，不
26 足部分應於完稅前以現金壹次補足…），第 4 條「定金（
27 及附停止條件定金）之收取及其效力」（見一審卷第 23-2
28 5 頁）。而被上訴人覓得買方陳意峰簽署之定金委託書，
29 第壹條「不動產標示」，第貳條「承購條件」之一、「承購
30 總價及支付方式」，除列明總價外，並有第一期（簽約備
31 證，買方應支付總價款之 15%）、第二期（簽約備證翌日

起7個工作日內或土地增值稅單核下3日內，買方應支付總價款之15%)、第三期(尾款，買方應支付總價款之70%…尾款配合貸款核撥支付，若貸款額度不足支付尾款時，不足部分買方應於完稅前以現金補足)等語(見同上卷第39頁)。似見呂芳豪等3人委託被上訴人居間銷售系爭土地，陳意峰委託被上訴人表達購買意願，雙方除標的及總價外，均將「價款支付方式及時間」列為銷售、承購(買賣)之重要事項，以系爭土地總價達1億3565萬元之鉅額，能否謂雙方未有將之列為買賣之必要之點？自滋疑義。又對照系爭契約(賣方)將價款支付方式分4期，比例為10%、20%、20%、50%；定金委託書(買方)將價款支付方式分3期，比例為15%、15%、70%，顯然不同。且尾款均記載「以金融機構貸款核撥支付」，即賣方須先將系爭土地所有權移轉予買方，買方始得辦理貸款以資支付尾款，則呂芳豪等3人依系爭契約、定金委託書，分別在取得價款50%、30%時移轉系爭土地所有權，與其等承擔之風險攸關頗切。倘若價款支付方式及時間為系爭土地買賣必要之點，雙方各自表述不同之價款分期及比例，能否謂已達成買賣之意思表示合致？非無詳予研求之餘地。原審未詳查細究，逕以陳意峰分次給付價金之期數與比例，不影響呂芳豪等3人權益，遽謂價款支付方式及時間非屬買賣必要之點，進而認定雙方買賣意思表示合致，殊嫌速斷。

(二)次按違約金，屬於損害賠償總額預定性質者，係當事人特別約定損害賠償之總額。是債權人就債務人因給付遲延所生之損害已涵括在內，自不得再行請求按法定利率計算之遲延損害。查系爭契約貳、第6條第4項第4款約定，係對委託人因違約而課予應給付相當於服務報酬金額之義務，與其第7條第2項約定之違約金，均屬損害賠償總額預定性質，既為原審所認定(見原判決第9頁)。則被上訴人催告上訴人給付上開服務報酬及違約金後未付，請求上訴人加付法定遲延利息，能否謂非屬上訴人給付遲延之損害，而得再行請求？不

無疑問。原審未推闡明晰，即為不利上訴人之判決，亦有未合。

(三)被上訴人先位之訴有無理由，猶待事實審調查審認，尚未確定，則備位之訴應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 8 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 陳 靜 芬

法官 許 秀 芬

法官 李 寶 堂

法官 林 金 吾

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 111 年 9 月 28 日