臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第291號

原　　告　田僑仔不動產有限公司
法定代理人　陳嘉祥
訴訟代理人　廖偉成律師
複　代理人　王苡斯律師
被　　告　張勝雄
訴訟代理人　邱閔鈴
被　　告　張惠汝

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國109 年4 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告張惠汝應給付原告新臺幣貳拾萬零伍仟元，及自民國一〇八年十二月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告張惠汝負擔百分之五十；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告張惠汝以新臺幣貳拾萬零伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）先位之訴：被告張惠汝於民國108 年7 月2 日代理被告張勝雄，接洽訴外人即原告之員工梁琮聖，表明有意委託原告出售被告張勝雄所有之坐落臺中市〇區〇〇〇段000 地號土地及同區段12413 建號建物（以下合稱系爭房地），被告張惠汝並於該日代理被告張勝雄與原告簽立不動產專任委託銷售契約（下稱系爭委託契約），委託銷售期間為自108 年7 月2 日起至108 年12月31日止。茲系爭委託契約為專任委託銷售，故第11條第1 項第1 款約定委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者，視為委託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予受託人；第5 條第1 項約定買賣成交者，受託人向委託人收取服務報酬

為實際成交價百分之4。詎料被告張勝雄於委託銷售期間內之108年7月8日，經被告張惠汝之代理及訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之仲介，以新臺幣（下同）1025萬元為價金，將系爭房地出售予訴外人葉柏逸，被告張勝雄並於108年8月30日將系爭房地辦理所有權移轉登記於葉柏逸。被告張勝雄於系爭委託契約之委託銷售期間內，另行委託第三人仲介出售系爭房地，已屬違約，則依系爭委託契約第11條第1項第1款、第5條第1項之約定，視為原告已完成仲介義務，故被告張勝雄應給付服務報酬41萬元（即實際成交價1025萬元百分之4），爰依系爭委託契約之法律關係提起本件訴訟等語。

（二）備位之訴：倘若本院審理後認為被告張惠汝代理被告張勝雄簽立系爭委託契約係屬無權代理，則被告張惠汝應依民法第110條規定負無權代理人之損害賠償責任，爰依民法第110條規定提起本件訴訟等語。

（三）並聲明：1、先位聲明：被告張勝雄應給付原告410,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2、備位聲明：被告張惠汝應給付原告410,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告答辯：

（一）被告張勝雄以：被告二人為姊弟關係，被告張惠汝患有雙極性情感疾病，認知功能並非健全，當初與原告接洽並簽立系爭委託契約時，係受梁琮聖教唆，始在契約書上之委託人欄填寫「張勝雄」、代理人欄填寫「張惠汝」，此一偽造私文書之犯行業經臺灣臺中地方檢察署（下稱中檢）以109年度偵字第6967號為緩起訴處分確定。足見，被告張勝雄並未在系爭委託契約之契約書上簽名，亦未授予被告張惠汝簽立該契約之代理權，故毋庸依約負賠償責任等語置辯。

（二）被告張惠汝以：系爭委託契約第6條第2項約定「簽約代

理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付受託人驗證並影印1份，由受託人收執，以利受託人作業」，本件梁琮聖讓被告張惠汝簽立系爭委託契約時，並未與被告張勝雄本人聯繫，亦未依約要求被告張惠汝提出被告張勝雄之授權書及印鑑證明，足見梁琮聖並非善意相對人，而梁琮聖既為原告之代理人或使用人，可知原告亦非善意相對人，自不得依民法第110條規定請求被告張惠汝負損害賠償責任；退步言之，若認被告張惠汝仍應負損害賠償責任，原告之代理人或使用人梁琮聖既未要求被告張惠汝提出被告張勝雄之授權書及印鑑證明，堪認原告對於本件無權代理損害之發生與有過失，故被告張惠汝之賠償責任應予減輕等語置辯。

（三）並均聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第238頁）

（一）臺中市○區○○○段○○○○號土地及同區段12413建號建物（即系爭房地），原為被告張勝雄所有。

（二）108年7月2日被告張惠汝代理被告張勝雄與原告之員工梁琮聖接洽，並簽立系爭委託契約，委託原告銷售系爭房地。

（三）系爭委託契約之委託銷售期間為自108年7月2日起至108年12月31日止。

（四）系爭委託契約為專任委託銷售，故第11條第1項第1款約定委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者，視為委託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予受託人；第5條第1項約定買賣成交者，受託人向委託人收取服務報酬為實際成交價百分之4。

（五）108年7月8日被告張惠汝代理被告張勝雄以1025萬元之價金，透過永慶房屋將系爭房地出售予葉柏逸，並簽立不動產買賣契約書，被告張勝雄知悉此事。

（六）108年8月30日，被告張勝雄將系爭房地辦理所有權移轉登記於葉柏逸。

四、得心證之理由

本件之爭點厥為（見本院卷第238—239頁）：（一）被告張惠汝於108年7月2日代理被告張勝雄與原告簽立系爭委託契約，係有權代理、表見代理，或無權代理？原告先位之訴依系爭委託契約第11條第1項第1款、第5條第1項約定，請求被告張勝雄給付服務報酬41萬元，有無理由？（二）原告備位之訴依民法第110條規定，請求被告張惠汝給付服務報酬41萬元，有無理由？本院茲分別論斷如下：

（一）被告張惠汝於108年7月2日代理被告張勝雄與原告簽立系爭委託契約，係有權代理、表見代理，或無權代理？原告先位之訴依系爭委託契約第11條第1項第1款、第5條第1項約定，請求被告張勝雄給付服務報酬41萬元，有無理由？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件被告張勝雄對於系爭委託契約提出之抗辯為被告張惠汝構成無權代理，核屬權利障礙事實，依一般舉證責任分配之法則，應由被告張勝雄負舉證責任。

2、經查，被告張惠汝於本院言詞辯論時陳稱：家人有討論要賣掉臺中的房子，我的理解認知比較不行，我以為是弟弟要賣房子，我就自己去找原告簽立系爭委託契約，我也不知道當初讓我簽立的是專簽，我是後來才知道，張勝雄是不知情的，是我自作主張，我有疏忽；與原告簽約時沒有跟張勝雄說，是永慶房屋出來找張勝雄之後，張勝雄才知道我之前就與別家簽立合約；與原告簽立的合約張勝雄不知情，與永慶房屋簽立的合約張勝雄知情等語（見本院卷第190頁）。次查，梁琮聖以證人身分到庭作證時，雖證稱：「（法官問：張惠汝與你接洽時有無說是代理張勝雄？）沒有，我們在餐廳簽立專任委託書時，我們公司兩個

業務也在，我們共有三人在，她當下有打電話給張勝雄詢問貸款餘額，張勝雄知道我們要賣這間房屋」、「（法官問：張勝雄知道張惠汝要委託你們仲介？）知道」，惟經本院續行追問後，則證稱：「（法官問：張惠汝在講電話時有無明確說出原告公司名字？）沒有」、「（法官問：張惠汝與張勝雄說要賣房子，但並沒有說原告公司名字？）是」」等語（見本院卷第233 ─234 頁）。綜合勾稽上開辯論意旨及證述內容後，應認被告張勝雄並不知悉被告張惠汝與原告簽立系爭委託契約之事，因此就系爭委託契約而言，被告張勝雄並未授予被告張惠汝簽約之代理權。參以被告張惠汝未經被告張勝雄同意或授權，而逕以代理人身分在系爭委託契約之契約書委託人欄位冒簽「張勝雄」署名之犯行，業據中檢109 年度偵字第6967號為緩起訴處分書確定（見本院卷第247 ─255 頁），亦足佐證本院上開認定。再者，觀諸證人梁琮聖證稱：「（法官問：張惠汝與你接洽時她有無提出張勝雄委託書？）沒有」等語（見本院卷第233 頁），且被告張勝雄亦不知悉被告張惠汝與原告簽立系爭委託契約，可知被告張勝雄不負民法第169 條所定表見代理之授權人責任。據上，被告張惠汝逕自代理被告張勝雄簽立系爭委託契約之行為，乃屬無權代理，要無疑義。

3、次按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170 條第1 項定有明文。依本院上開認定，被告張惠汝代理被告張勝雄與原告簽立系爭委託契約時，未經被告張勝雄授予代理權，且亦無任何構成表見代理之情事，足認該法律行為應屬無權代理。又被告張勝雄於本件訴訟中已堅詞否認有何給付服務報酬410,000 元之義務，堪認被告張勝雄本人拒絕承認系爭委託契約之效力，是系爭委託契約確定不生效力，洵堪認定。準此，原告依系爭委託契約請求被告張勝雄給付服務報酬41萬元，即屬於法無據。

（二）原告備位之訴依民法第110 條規定，請求被告張惠汝給付服務報酬41萬元，有無理由？

1、按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110 條定有明文。無權代理人責任之法律上根據如何，見解不一，而依通說，無權代理人之責任，係直接基於民法之規定而發生之特別責任，並不以無權代理人有故意或過失為其要件，係屬於所謂原因責任、結果責任或無過失責任之一種，而非基於侵權行為之損害賠償。故無權代理人縱使證明其無故意或過失，亦無從免責（最高56年台上字第305 號判決要旨參照）。經查，被告張惠汝因無權代理被告張勝雄，致系爭委託契約不生效力，已如前述，則被告張惠汝自應依民法第110 條規定對原告負損害賠償責任。次查，被告張惠汝患有雙極性情感疾病乙節，固有診斷證明書1 紙在卷為憑（見本院卷第245 頁），惟依上揭說明，民法第110 條之損害賠償責任屬無過失責任，故縱使被告張惠汝因精神疾病或其他因素而對本件無權代理之行為並無故意、過失，亦難解免其對原告所負之損害賠償責任。

2、次按民法第110 條所謂「善意之相對人」，乃屬相對人請求損害賠償之法定要件，其解釋上是否限於「善意無過失」，抑或包含「善意有過失」？有進一步探究之必要。在法條之文字使用上，民法第110 條係以「善意」表述，然同法第770 條則以「善意並無過失」表述，對照兩者表述方式之差異後，可知民法第110 條所謂「善意」不以「善意無過失」為必要，而可涵蓋「善意有過失」之情形，此為民法體系解釋所得之結果。經查，系爭委託契約第6 條第2 項載明「簽約代理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付受託人驗證並影印1 份，由受託人收執，以利受託人作業」（見本院卷第23頁），然證人梁琮聖證稱代理原告與被告張惠汝簽立系爭委託契約時，並未要求被告張惠汝提出被告張勝雄

之授權書及印鑑證明（見本院卷第233 頁），可知證人梁琮聖對於本件無權代理之發生確有疏失。惟證人梁琮聖同時證稱：「（法官問：客戶欄為何寫張勝雄？）本來是買她弟弟的房子，是因為七八年前買時登記他弟弟的房子，張惠汝是真正的使用者，只是借名登記在張勝雄名下」、「（法官問：張惠汝與你接洽時有無說是代理張勝雄？）沒有，我們在餐廳簽立專任委託書時，我們公司兩個業務也在，我們共有三人在，她當下有打電話給張勝雄詢問貸款餘額，張勝雄知道我們要賣這間房屋」等語（見本院卷第233 頁），可見證人梁琮聖於締約當時，因相信被告張惠汝係將系爭房地借名登記於被告張勝雄名下，又現場目睹被告張惠汝與被告張勝雄電話聯繫，始誤認被告張惠汝有權代理被告張勝雄簽立系爭委託契約。據上認定，應認證人梁琮聖對於本件無權代理之發生為「善意，但有過失」，而證人梁琮聖既為原告之締約代理人，則原告對於本件無權代理亦屬「善意有過失」，堪以認定。是揆諸上揭說明，原告仍得依民法第110 條規定請求被告張惠汝負損害賠償責任。

3、第按無權代理人之責任，係基於民法第110 條之規定而發生之特別責任，相對人依該條規定請求損害賠償，不得超過相對人因契約有效所得利益之程度。是在原契約中如就契約債務履行不能或不為履行等應給付違約金有特別約定，且該約定之違約金屬損害賠償額預定性質者，相對人向無權代理人請求之賠償額固應以該預定額數為限，惟此係指相對人所得請求之損害賠償數額不得超逾契約原訂違約金額，非謂相對人所請求者亦屬違約金性質（最高法院101 年度台上字第641 號判決參照）。經查，系爭委託契約不生效力係因被告張惠汝之無權代理行為所致，惟假設系爭委託契約有效成立，原告預期可得之履行利益即為系爭委託契約第11條第1 項第1 款、第5 條第1 項所約定之服務報酬數額，即實際成交價百分之4 （見本院卷第23、25

頁）。因此，原告依民法第110 條規定得向被告張惠汝請求賠償之數額，為系爭房地嗣後之實際成交價1025萬元之4 %，即41萬元【計算式：1025萬x 4 %=41 萬】。

4、再按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之，民法第217 條第1 項定有明文，此項過失相抵之法則，於相對人依民法第110 條規定向無代理權人請求損害賠償時，亦有其適用（最高法院85年度台上字第2072號判決要旨參照）。又民法第224 條可類推適用於同法第217 條被害人與有過失之規定，亦即在適用民法第217 條之場合，損害賠償權利人之代理人或使用人之過失，可視同損害賠償權利人之過失，適用過失相抵之法則（最高法院68年度第3 次民事庭庭推總會議決議（三）意旨參照）。經查，在系爭委託契約之締結過程中，證人梁琮聖乃屬原告之締約代理人，因此倘若證人梁琮聖對於被告張惠汝無權代理之情事與有過失，類推適用民法第224 條規定後，原告亦須負相同之與有過失責任。次查，證人梁琮聖於締約時，疏未依系爭委託契約第6 條第2 項之約定，確實查核被告張惠汝是否出具被告張勝雄之授權書及印鑑證明，足認證人梁琮聖對於本件無權代理之發生與有過失，已如前述，則原告自須負相同之與有過失責任。本院審酌締約當時雙方之過失情節及一切情狀，認為原告就本件無權代理之發生須負50%之與有過失責任，故依此比例減輕被告張惠汝之賠償責任後，其所應負之賠償金額為205,000 元【計算式：410,000 × 50%=205,000】。

5、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第229 條第2 項、第

233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告張惠汝之損害賠償請求權，核屬無確定期限之給付，被告張惠汝應經原告催告而未為給付，始負遲延責任。準此，原告對被告張惠汝請求自起訴狀繕本送達翌日即108年12月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合。

五、綜上所述，原告先位依系爭委託契約之法律關係，請求被告張勝雄給付410,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回；備位依民法第110條規定，請求被告張惠汝給付205,000元，及自108年12月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係就民事訴訟法第427條地1項訴訟適用簡易程序所為被告張惠汝敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應就此部分依職權宣告假執行。又被告張惠汝陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　5　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳盈睿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　109　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　錢　燕