

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第8號

原告 南台灣房屋有限公司

法定代理人 江如英

訴訟代理人 錢政銘律師

被告 陳美芝

陳起賢

陳振賢

陳選賢

涂豐達

涂陳信妹

涂豐振

上一人

訴訟代理人 翁羚喬律師

兼上列七人

訴訟代理人 陳新芝

被告 陳耀賢

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣393萬7,620元，及自民國109年2月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣131萬2,600元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣393萬7,620元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○號土地（下稱系爭1569地號土地）為被告所共有。被告陳美芝、陳起賢、陳振賢、陳選賢、陳耀賢、涂豐達、涂陳信妹、涂豐振於民國108年8月18日出具授權書，授權被告陳新芝與伊公司簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱委託銷售契約），委由伊公

01 司代為銷售系爭1569地號土地，約定委託銷售期間自108年
02 8月18日起至109年2月28日止，委託銷售總價為新臺幣（
03 下同）7,390萬元。嗣後伊公司於108年8月間尋得訴外人
04 王張綉心表示願以6,571萬5,600元買受系爭1569地號土地
05 ，伊公司遂於同年9月24日與被告陳新芝簽訂委託銷售契約
06 內容變更同意書（下稱變更同意書），將委託銷售底價變更
07 為6,562萬7,000元。王張綉心於108年9月28日給付定金
08 50萬元，並簽署買賣定金收款憑證，依委託銷售契約第7條
09 第2項、第8條第2項規定，買賣契約即有效成立，被告應
10 與王張綉心簽訂不動產買賣契約書，詎被告迭經伊公司寄發
11 存證信函催告，均拒絕出面簽訂不動產買賣契約書，致王張
12 綉心以此為由解除買賣契約。被告所為，違反委託銷售契約
13 第8條第2項規定，依第10條第1項第3款後段規定，伊公
14 司得請求被告加計法定遲延利息給付按委託銷售總價即6,56
15 2萬7,000元百分之6計算之違約金共393萬7,620元等情
16 ，並聲明：（一）如主文第1項所示。（二）原告願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 二、被告陳新芝、陳美芝、陳起賢、陳振賢、陳選賢、陳耀賢、
19 涂豐達、涂陳信妹則以：被告陳新芝固有於108年9月24日
20 與原告簽訂變更同意書，惟當天因原告經紀人員徐梅菊不斷
21 催促，致被告陳新芝無暇細看內容即於其上簽名，嗣後始發
22 現變更同意書除約定將委託銷售底價變更為6,562萬7,000
23 元外，另於第2點約定被告應使買受人取得被告陳選賢所有
24 同段1569之1、1569之2地號土地及訴外人陳志春所有同段
25 1570地號土地之通行權。又被告收受原告寄發之存證信函後
26 ，已由被告陳耀賢出面告知原告1570地號土地並非被告所有
27 ，通行之問題尚未處理完畢，無法與王張綉心簽訂不動產買
28 賣契約書，惟原告直至委託銷售期間屆滿為止，均未再就此
29 事與被告商談。1570地號土地之通行問題既未處理完畢，被
30 告即無法與王張綉心簽訂不動產買賣契約書，應認被告與王
31 張綉心間尚未就系爭1569地號土地成立買賣契約，原告以買

賣契約業已成立為由，主張被告違反委託銷售契約第8條第2項規定，進而依第10條第1項第3款後段規定，請求被告給付違約金393萬7,620元，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告陳新芝、陳美芝、陳起賢、陳振賢、陳選賢、陳耀賢、涂豐達、涂陳信妹願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告涂豐振除與其餘被告為相同之答辯外，另以：伊雖有授權被告陳新芝處理系爭1569地號土地之買賣事宜，惟伊對於變更同意書第2點記載「總價包含屏東縣○○鄉○○段地號1569-1、1569-2、1570之通行權及行用權」及第3點記載「建築線若未能核發，致不得建築，本合約無效」，均不知情，被告陳新芝關此部分簽名同意，應屬無權代理，對伊不生效力。又縱認被告陳新芝並非無權代理，惟被告既無法取得建築線之核發，依上開第3點規定，亦應認變更同意書已歸於無效。其次，本件委託銷售期間自108年8月18日起至109年2月28日止，縱使王張綉心嗣後解除買賣契約，原告仍有充裕時間尋得其他買受人，乃原告捨此不為，強迫被告必須與王張綉心簽訂不動產買賣契約書，顯已剝奪被告選擇與何人締約之權利。原告主張被告與王張綉心間已成立買賣契約，並以被告拒絕出面簽訂不動產買賣契約書為由，請求被告給付違約金，自屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告涂豐振願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)、系爭1569地號土地為被告所共有。

(二)、被告陳新芝經其餘被告授權，於108年8月18日出面與原告簽訂委託銷售契約及不動產委託銷售標的現況說明書，約定委託銷售總價為7,390萬元，委託銷售期間自108年8月18日起至109年2月28日止，由原告代為尋找買受人。

(三)、原告於108年8月間尋得王張綉心表示願以6,571萬5,600元買受系爭1569地號土地，經兩造同意將委託銷售底價變更

01 為 6,562 萬 7,000 元，並由被告陳新芝於 108 年 9 月 24 日出
02 面與原告簽訂變更同意書。

03 (四)、王張綉心於 108 年 9 月 28 日簽署買賣定金收款憑證，並簽發
04 金額 50 萬元，發票日為 108 年 9 月 15 日，受款人為被告陳新
05 芝之支票 1 紙交付原告之人員，以為定金之給付。

06 (五)、原告於 108 年 10 月 18 日寄發存證信函通知被告於同年 10 月 29
07 日前出面簽訂不動產買賣契約書，復於 108 年 10 月 31 日寄發
08 存證信函通知被告於同年 11 月 4 日出面簽訂不動產買賣契約
09 書，惟被告迄今仍未出面簽訂。

10 (六)、王張綉心於 108 年 11 月 15 日寄發存證信函予被告，表示解除
11 其與被告間就系爭 1569 地號土地之買賣契約。

12 五、本件之爭點為：(一)被告與王張綉心間有無就系爭 1569 地號土
13 地成立買賣契約？(二)原告依委託銷售契約第 10 條第 1 項第 3
14 款後段規定，請求被告給付違約金 393 萬 7,620 元，有無理
15 由？茲分述如下：

16 (一)、被告與王張綉心間有無就系爭 1569 地號土地成立買賣契約？

17 1. 本件被告陳新芝經其餘被告授權，於 108 年 8 月 18 日出面與
18 原告簽訂委託銷售契約一節，為兩造所不爭執，並有授權書
19 及委託銷售契約在卷可稽（見本院卷一第 47 至 69 頁），堪認
20 屬實。委託銷售契約第 2 條第 1 項規定：「契約成立後，委
21 託人（按即被告）同意授權受託人（按即原告）代為收受買
22 方支付之定金」、第 7 條第 2 項規定：「委託人（按即被告
23 ，下同）同意受託人（按即原告）代收定金時，若買方同意
24 委託人之銷售條件而簽署『買賣定金收款憑證』，給付定金
25 者，毋庸經委託人簽收，買賣契約已有效成立」，準此，被
26 告既已同意由原告代為收受買受人給付之定金，則於買受人
27 同意被告之銷售條件而簽署買賣定金收款憑證，並給付定金
28 予原告時，被告與該買受人間之買賣契約即已有效成立。

29 2. 經查，原告於 108 年 8 月間尋得王張綉心表示願以 6,571 萬
30 5,600 元買受系爭 1569 地號土地，經兩造同意將委託銷售底
31 價變更為 6,562 萬 7,000 元，由被告陳新芝於 108 年 9 月 24

01 日出面與原告簽訂變更同意書，而王張綉心已於同年9月28
02 日簽署買賣定金收款憑證，並簽發金額50萬元，發票日為10
03 8年9月15日，受款人為被告陳新芝之支票1紙交付原告之
04 人員，以為定金之給付之事實，為兩造所不爭執，並有變更
05 同意書、買賣定金收款憑證及支票附卷可憑（見本院卷一第
06 73至77頁）。則王張綉心既同意以高於6,562萬7,000元之
07 價格買受系爭1569地號土地，並簽署買賣定金收款憑證，復
08 簽發交付上開支票予原告之人員，而給付定金，揆諸前揭規
09 定，被告與王張綉心間就系爭1569地號土地之買賣契約即已
10 有效成立。

- 11 3. 被告雖辯稱：被告陳新芝於簽訂變更同意書時未細看內容，
12 嗣後始發現變更同意書第2點另約定被告應使買受人取得同
13 段1569之1、1569之2、1570地號土地之通行權，而因1570
14 地號土地之通行權未能處理完畢，被告無法與王張綉心簽訂
15 不動產買賣契約書，應認被告與王張綉心間尚未就系爭1569
16 地號土地成立買賣契約云云。惟變更同意書上之簽名係被告
17 陳新芝親自為之，衡情被告陳新芝當已詳閱內容，且變更同
18 意書涉及被告出售系爭1569地號土地之銷售條件，被告陳新
19 芝為專科畢業學歷，曾任游泳池售票員（見本院卷二第64頁
20 ），並非毫無社會經驗，亦難想像其在未詳加審閱如此重要
21 事項之情形下，即遽予簽名。被告上開所辯，顯不合常理。
22 又證人即不動產業務員徐梅菊到場證稱：伊任職於原告公司
23 ，負責不動產買賣，本件變更同意書乃伊應買受人王張綉心
24 之要求所寫，且伊書寫變更同意書前，有將內容告知被告陳
25 新芝、陳美芝、陳選賢、涂豐振，並與其等討論，經其等同
26 意後才書寫變更同意書；伊有將變更同意書之內容逐點唸給
27 被告陳新芝聽，並逐點解釋，被告陳新芝同意後才簽名等語
28 （見本院卷二第18至22頁），益見被告陳新芝對於變更同意
29 書之內容均知之甚詳，復簽名表示同意，則被告辯稱被告陳
30 新芝未詳看變更同意書之內容云云，即難認與事實相符，不
31 足採信。其次，除被告陳美芝、陳選賢外，其餘被告均曾寄

發存證信函予原告，表示：「有關貴我雙方契變書路權事宜，我方正與路權所有人洽商，目前仍無共識，無法取得路權同意書……為此，尚無法簽訂買賣合約……」等語，有存證信函足憑（見本院卷一第87至89頁），而上開所稱「路權」即係指1570地號土地，業據被告陳明在卷（見本院卷二第18頁），倘如被告所辯其等對於變更同意書第2點毫無所悉，衡情大可不予理會，或在存證信函中表示對此不知情，乃觀諸上開存證信函，被告不僅未為任何反對之表示，尤陳稱其等已在與1570地號土地所有人洽商等語，益見被告對於變更同意書第2點關於1570地號土地通行權一事，均有所知悉並且同意。被告涂豐振猶執前詞辯稱：伊對此不知情，被告陳新芝所為同意乃無權代理，對伊不生效力云云，即無足採。

4. 被告涂豐振另辯稱：被告無法取得建築線之核發，依變更同意書第3點規定，應認變更同意書已歸於無效云云。查變更同意書第3點固規定：「建築線若未能核發，致不得建築，本合約無效」，惟證人徐梅菊到場證稱：變更同意書之所以有第3點規定，係因買受人王張綉心為建商，希望買受系爭1569地號土地後得以合法興建房屋；關於第3點規定，係指買賣雙方簽訂書面買賣合約後，由代書及建築師協助買賣雙方申請指定建築線，而後段所載「致不得建築，本合約無效」，則係指如果不能指定建築線，致不能合法興建房屋，買賣雙方之買賣合約無效；又申請指定建築線，必須買賣雙方簽訂買賣合約後才能申請等語（見本院卷二第19至20頁），而被告未曾出面與王張綉心簽訂書面買賣契約，已如前述，顯見本件係因未有書面買賣契約，致未能申請指定建築線，而非無法指定建築線，被告涂豐振上開所辯，顯有誤會，亦無足採。

5. 從而，被告與王張綉心間已就系爭1569地號土地成立買賣契約，堪予認定。

(二)、原告依委託銷售契約第10條第1項第3款後段規定，請求被告給付違約金393萬7,620元，有無理由？

- 01 1.按委託銷售契約第8條第2項規定：「買賣雙方價金與條件
02 一致時，委託人（按即被告）應與受託人（按即原告）所仲
03 介成交之買方另行簽訂不動產買賣契約書」、第10條第1項
04 第3款後段規定：「委託人（按即被告，下同）如拒絕與受
05 託人（按即原告，下同）依約洽妥之買方客戶簽訂不動產買
06 賣契約書者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支
07 付受託人以委託銷售總價百分之6計算之違約金」。
- 08 2.查被告與王張綉心間已就系爭1569地號土地成立買賣契約，
09 業據前述，而原告於108年10月18日寄發存證信函通知被告
10 於同年10月29日前出面簽訂不動產買賣契約書，復於108年
11 10月31日寄發存證信函通知被告於同年11月4日出面簽訂不
12 動產買賣契約書，惟被告迄今仍未出面簽訂等情，為兩造所
13 不爭執，足見被告確已違反委託銷售契約第8條第2項所定
14 之義務，則原告依第10條第1項第3款後段規定，請求被告
15 給付按委託銷售總價即6,562萬7,000元百分之6計算之違
16 約金共393萬7,620元（ $00000000 \times 6\% = 0000000$ ），於法
17 即無不合。
- 18 3.被告涂豐振雖辯稱：本件委託銷售期間自108年8月18日起
19 至109年2月28日止，縱使王張綉心嗣後解除買賣契約，原
20 告仍有充裕時間尋得其他買受人，乃原告捨此不為，強迫被
21 告必須與王張綉心簽訂不動產買賣契約書，顯已剝奪被告自
22 由締約之權利云云，惟本件兩造所簽訂者為委託銷售契約，
23 被告復同意由原告代為收受定金，自應認原告依被告所提銷
24 售條件尋得買受人，且該買受人給付定金予原告時，買賣契
25 約即已成立，被告負有與該買受人簽訂不動產買賣契約書之
26 義務。至原告依被告所提銷售條件尋得買受人時，固不能排
27 除另有願以相同或更高價格買受土地之人出現之可能，惟未
28 來之事無從預測，倘認被告於原告尋得同意銷售條件之買受
29 人時，猶得以該買受人不適當或價格過低為由，拒絕簽訂不
30 動產買賣契約書，並以未來可能有他人願以相同或更高價格
31 買受土地為由，要求原告繼續找尋買受人，無異要求原告必

01 須在「現在」尋得「未來」適合或出價更高之買受人，以此
02 無法預知之事作為契約之內容，殊難想像。且倘原告拒絕該
03 買受人後，無法再尋得其他同意被告所提銷售條件之買受人
04 ，被告是否又得以原告不應拒絕該買受人為由，而指謫原告
05 ？如此解釋契約，殊非合理。被告涂豐振上開所辯，足使兩
06 造間簽訂委託銷售契約之意義喪失殆盡，亦與兩造簽約之真
07 意相悖，委無足採。

08 4.從而，原告依委託銷售契約第10條第1項第3款後段規定，
09 請求被告給付違約金393萬7,620元，洵屬有據。

10 六、綜上所述，本件原告依委託銷售契約第10條第1項第3款後
11 段規定，請求被告給付其393萬7,620元，及自起訴狀繕本
12 最後送達被告翌日（即109年2月1日）起至清償日止，按
13 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又兩
14 造各陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於
15 法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
17 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

18 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
19 第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判
20 決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 26 日
22 民 事 第 二 庭 法 官 林 婕 妤

23 正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
25 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（
26 均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 109 年 11 月 26 日
29 書 記 官 王 鏡 瑜