

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1702號

原告 鑫順元不動產股份有限公司

法定代理人 陳盼勳

原告 廖村益

共同

訴訟代理人 蔡甫欣律師

被告 能昌實業股份有限公司

法定代理人 陳金成

被告 陳傳芳

共同

訴訟代理人 蕭琪男律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國108年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳傳芳應給付原告廖村益新臺幣壹佰零玖萬柒仟伍佰陸拾壹元，及自民國一〇八年七月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告陳傳芳應給付原告鑫順元不動產股份有限公司新臺幣伍拾捌萬壹仟元，及自民國一〇八年七月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳傳芳負擔百分之十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，同法第255條第2項亦有明文可資參照。原告於本件起訴之初，其訴之聲明原係請求：①被告能昌實業股份有限公司（下稱能昌公司）應給付原告廖村益新臺幣（下同）1,097萬5,608元及自本起訴狀

繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。②被告能昌公司應給付原告鑫順元不動產股份有限公司（下稱鑫順元公司）581萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息（見本院卷第11頁）。嗣於民國103年12月2日提出民事變更訴之聲明狀，變更訴之聲明變更為：先位聲明：①被告能昌公司應給付原告廖村益1,097萬5,608元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。②被告能昌公司應給付原告鑫順元公司581萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。備位聲明：①被告陳傳芳應給付原告廖村益1,097萬5,608元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。②被告陳傳芳應給付原告鑫順元公司581萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息（見本院卷第121至127頁）。核原告追加前後請求之基礎事實均為系爭土地買賣要約書之土地買賣，於本案應屬請求之基礎事實同一者，揭諸前揭法條規定與說明，自應准許，合先敘明。

二、按「當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。」、「第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。」、「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。」、「聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。」，民事訴訟法第170條、第173條前段、第175條第1項及第176條分別定有明文。本件原告起訴後，被告能昌公司之法定代理人業於108年6月12日變更為陳金成，並具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明聲明追加及補充理由一狀、公司基本資料查詢表各1份在卷可稽（見本院卷第121頁、第143頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張：

02 (一) 先位主張：

- 03 1.原告廖村益與被告能昌公司之代表人即被告陳傳芳於108
04 年3月4日簽訂土地買賣要約書(下稱系爭要約書)，被告
05 陳傳芳將被告能昌公司所有坐落新北市○○區○○段○○○
06 ○○○號二筆土地、同區段7建號建物(門牌號碼新北市○
07 ○區○○街○○號，下稱系爭不動產)出賣予原告廖村益，
08 總價金3億6,585萬3,600元，並經被告陳傳芳108年3
09 月5日簽名承諾原告廖村益108年3月11日開具1,000萬
10 元定金支票，由另仲介公司即原告鑫順元公司通知被告陳
11 傳芳代為保管，原告廖村益與被告陳傳芳約定108年3月
12 21日下午2時於原告鑫順元公司簽約，詎料，當日被告陳
13 傳芳未出席簽約，指派他人到場表示被告能昌公司不願出
14 賣系爭土地建物，此先指明。
- 15 2.本件系爭要約書已載明系爭不動產地號及建號，且系爭要
16 約書檢附起訴狀原證3-系爭土地建物第二類謄本、地籍圖
17 謄本、複丈成果圖各1份，被告陳傳芳以自己姓名簽名於
18 系爭要約書上，依最高法院91年度台上字第2461號民事判
19 決意旨，被告陳傳芳雖未以本人能昌公司名義為之，但有
20 為本人之意思，且此項意思為相對人廖村益所明知，為隱
21 名代理，仍發生代理之效果。
- 22 3.依系爭要約書第貳條第二點第(一)款約定「…如當事人一方
23 不履行簽立不動產買賣契約書的義務時，願支付成交總價
24 百分之三違約金予他方。」及民法第250條規定，以系爭
25 總價金3億6,585萬3,600元計算，被告能昌公司應支付
26 1,097萬5,608元違約金予原告廖村益。
- 27 4.再依原告鑫順元公司與被告陳傳芳於108年3月3日所簽
28 訂不動產專任委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)第五
29 條第(1)款約定「服務報酬：(1)支付金額：伍佰捌拾壹萬元
30 整…」及第八條第(3)款第③目約定「專任委託之遵守：有
31 下列情形之一者，均視為乙方(即原告鑫順元公司)已完

成居間仲介之義務…，甲方（即被告能昌公司）仍應支付委託銷售價百分之四服務報酬…：③乙方收受訂金後，因可歸責於甲方之事由而不願或無法於乙方所介紹之客戶（原告廖村益）簽立不動產買賣契約書時。」，原告併依民法第568條第1項規定，請求被告能昌公司應支付服務報酬581萬元予原告鑫順元公司。

（二）備位主張：

倘鈞院認本件不構成隱名代理，退步言，若被告陳傳芳為無權代理，依民法第110條規定，被告陳傳芳若未經被告能昌公司同意出售系爭不動產，而無權代理，亦應依上開規定對原告二人負有損害賠償之責，因此，原告追加備位聲明，請求被告陳傳芳負損害賠償責任。

（三）聲明：求為判決先位聲明：①被告能昌公司應給付原告廖村益1,097萬5,608元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。②被告能昌公司應給付原告鑫順元公司581萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。備位聲明：①被告陳傳芳應給付原告廖村益1,097萬5,608元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。②被告陳傳芳應給付原告鑫順元公司581萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告方面：被告二人均聲明：原告之訴駁回，並答辯如下：

（一）被告能昌公司則以：

1.緣系爭不動產原為被告能昌公司所有，原告鑫順元公司得悉被告能昌公司有意出售系爭不動產後，遂要求被告陳傳芳以個人名義簽立系爭銷售契約，嗣於108年3月5日原告鑫順元公司向被告陳傳芳表示已有買方（即廖村益）願意買受系爭不動產云云，惟被告陳傳芳乃向原告鑫順元公司人員稱：不動產是公司的，公司其股東還沒有開會同意等語，但鑫順元公司人員則稱董事長（即陳傳芳）可以先

01 簽名，之後鑫順元公司還會找其他股東補簽。詎料，原告
02 鑫順元公司不但未找尋其他股東簽名，復於3月11日稱已
03 經代收發票人為花王公司之面額1000萬元支票乙紙云云，
04 此後，遂有本件爭訟。

05 2.惟原告鑫順元公司為專業居間、仲介公司，於明知被告能
06 昌公司為系爭不動產所有人，卻逕由被告陳傳芳於未表明
07 代理意旨情形下，以個人名義簽立系爭銷售契約，自不能
08 拘束被告能昌公司。且原告鑫順元公司已有違反委託人義
09 務、誠實及信用方法等缺失，依民法第571條規定，自不
10 得請求服務仲介報酬。

11 3.又系爭不動產係被告能昌公司唯一廠房，當屬公司法上所
12 稱全部或主要部分財產，故依公司法第185條第1項第2
13 款規定，應經被告能昌公司股東會特別決議後始能處分，
14 否則應屬無效。又依最高法院64年台上字第2727號民事判
15 決意旨，系爭不動產屬被告能昌公司唯一廠房，依法自應
16 循被告能昌公司股東會特別決議，否則不生效力。顯見原
17 告徒憑系爭要約書並稱系爭買賣契約已經成立云云，自屬
18 無稽。

19 4.另依系爭要約書第二條其他要約條件所示：「本要約書經
20 賣方簽認並送達買方後，買方應於24小時內支付定金，定
21 金於雙方簽立不動產買賣契約前暫存於受託人處」，故縱
22 令被告陳傳芳簽立之系爭要約書有效，則買方即原告廖村
23 益應於24小時內支付定金，然依原告鑫順元公司所提供之
24 資料顯示，遲至3月11日才有買方簽發1000萬元之定金支
25 票，業已逾24小時，甚者，前開1000萬元面額支票之發票
26 人為花王公司，與系爭要約書之相對人廖村益無關，益證
27 系爭要約書之相對人即原告廖村益業已違反特別約定而致
28 系爭要約書無效，不論被告能昌公司或陳傳芳自不受拘束
29 。

30 5.原告鑫順元公司於108年2月13日調取系爭不動產謄本，
31 並知悉系爭不動產所有人為被告能昌公司。嗣於108年3

01 月3日，原告鑫順元公司關於系爭銷售契約欄位關於委託
02 人竟由非所有權人之被告陳傳芳簽名，業已違反交易常情
03 。詎原告鑫順元公司竟不思補正前開代理權缺失，旋於隔
04 日（即3月4日）又使被告陳傳芳於系爭要約書上簽名。
05 甚者復又於3月11日稱已經代收發票人為花王公司之面額
06 1000萬元支票乙紙，原告鑫順元公司執行業務顯有重大疏
07 失。

08 （二）被告陳傳芳辯以：

- 09 1.被告陳傳芳否認曾出示系爭不動產謄本，反而該謄本係由
10 原告鑫順元公司於108年2月13日調閱列印，且被告陳傳
11 芳未曾表示有權代表出售系爭不動產及俟簽約時，再用印
12 公司章及負責人章等，此部分自應由原告舉證以實其說。
13 2.經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託
14 人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委
15 託人簽章，為不動產經紀業管理條例第23條所明定。顯見
16 原告鑫順元公司應依法應完成不動產產權調查，此部分亦有
17 主管機關（內政部）參酌消費者保護法規定所頒布「不動
18 產說明書應記載及不得記載事項」及「不動產委託銷售契
19 約書範本」可茲規範，原告鑫順元公司於本件受委任銷售
20 時或至遲於簽立系爭委託銷售契約書時，應已知悉系爭不
21 動產所有權人為被告能昌公司，而非被告陳傳芳，故縱令
22 斯時被告陳傳芳為能昌公司法定代理人，但基於法人與自
23 然人權利能力各別，仍應由被告能昌公司為委任人，自不
24 待言。然原告鑫順元公司捨此不為，竟僅要求被告陳傳芳
25 個人簽名，自難認本件業已完成不動產仲介居間之委任。
26 3.又系爭不動產係被告能昌公司唯一廠房，當屬公司法上所
27 稱全部或主要部分財產，故依公司法第185條第1項第2
28 款規定，應經被告能昌公司股東會特別決議後始能處分，
29 否則應屬無效。原告鑫順元公司受委任後，竟未要求能昌
30 公司或被告陳傳芳提出上開股東會同意之資料，且參照最
31 高法院64年台上字第2727號民事判決，故原告稱僅須被告

01 陳傳芳簽名即生隱名代理或表見代理效力云云，自非可採
02 。

03 4.另本件既為不動產買賣，而不動產物權移轉非經登記不生
04 效力，且應以書面為之（民法第758條第1、2項參照）
05 ，故依民法第531條及534條第1款規定，自應踐行被告
06 能昌公司書面授與特別代理權予被告陳傳芳方式，應無疑
07 義。又前開書面特別授權方式屬於法定要式行為，倘未遵
08 行，應屬無效。佐以，我國不動產向來有公示、公信登記
09 資料可憑，顯見不論原告鑫順元公司或廖村益均可輕易知
10 悉系爭不動產為能昌公司所有，且本件亦未有書面授予代
11 理權要件，已如前述，自難認有何無權代理情事。綜上，
12 本件既屬未完成不動產居間仲介之委任，且非無權代理情
13 事，自難令被告能昌公司或陳傳芳負相關契約之責。

14 5.再者本件原告鑫順元公司疏失，已如前述。而原告廖村益
15 既係原告鑫順元公司之使用人，自應承擔鑫順元公司之疏
16 失。而系爭不動產為被告能昌公司所有，乃查閱謄本登記
17 即可輕易知悉，則在被告陳傳芳未有書面授予代理權情形
18 下，被告陳傳芳焉能為有效代理行為，甚者原告廖村益亦
19 未遵行24小時內給付定金之特別約定（即意定要式行為）
20 ，自屬有重大過失。倘鈞院認被告陳傳芳應負損害責任或
21 違約金，則依民法第217條第1項及最高法院88年度台上
22 字第1386號民事裁判要旨，自得請求減輕或免除。

23 三、協商兩造不爭執事項：

24 （一）原告鑫順元公司與被告能昌公司之代表人陳傳芳於108年
25 3月3日簽訂系爭銷售契約（見本院卷第53至59頁）。

26 （二）原告廖村益與被告能昌公司之代表人陳傳芳於108年3月
27 4日簽訂系爭要約書，將被告能昌公司所有之系爭不動產
28 出賣予原告廖村益，總價金3億6,585萬3,600元（見本
29 院卷第23至25頁）。

30 （三）原告鑫順元公司於108年3月11日受原告廖村益交付花王
31 公司開立之1,000萬元支票並代為保管，原告鑫順元公司

01 隨即通知被告陳傳芳有代為保管上述支票之事實（見本院
02 卷第49頁）。

03 四、協商兩造爭執事項：

04 （一）原告廖村益依系爭要約書第貳條第二點第(一)款約定，及民
05 法第250條規定，請求被告能昌公司應給付1,097萬5,60
06 8元違約金予原告廖村益，有無理由？

07 （二）原告鑫順元公司依系爭銷售契約第五條第(1)款約定，及依
08 民法第568條第1項規定，請求被告能昌公司應支付服務
09 報酬581萬元予原告鑫順元公司，有無理由？

10 （三）原告廖村益及鑫順元公司備位聲明主張依民法第110條規
11 定，請求被告陳傳芳分別對渠等負損害賠償責任，有無理
12 由？如有理由，被告抗辯依民法第217條第1項規定，應
13 減輕其損害賠償責任，有無理由？

14 五、本院判斷如下：

15 （一）系爭要約書及系爭銷售契約對被告能昌公司不生拘束效力
16 ；

17 1.按若本人係由代理人代理締結契約，須先由本人售予代理
18 權，在由代理人於代理權限內，以本人名義向契約相對人
19 或由相對人受意思表示，其效力始能直接歸屬於本人。至
20 於學說上所稱之「隱名代理」，乃指代理人為代理行為時
21 ，雖未載明被代理人（本人）之名義，惟僅以代理人自己
22 名義為之，如其情形可推知有代理本人之意思，而為相對
23 人明知或可得而知之者，亦生對本人發生代理之效果而言
24 （最高法院101年度台上字第1774號判決意旨參照）。是
25 主張有隱名代理之相對人，應就其如何推知代理人有代理
26 本人意思為之情事，負舉證責任，否則難認所指隱名代理
27 確係存在。

28 2.查原告鑫順元公司雖稱於要約階段，被告陳傳芳有出示起
29 訴狀之系爭不動產第二類謄本，並向原告鑫順元公司敘明
30 系爭不動產所有權為被告能昌公司所有，被告陳傳芳有權
31 代表出售系爭不動產，俟簽約時，再用公司章及負責人章

云云，以此主張被告陳傳芳雖未以被告能昌公司名義簽訂系爭要約書及銷售契約書，但有為本人之意思，且此項意思為原告廖村益和鑫順元公司所明知。惟原告二人前開主張為被告能昌公司所否認，抗辯未提供任何土地及建物騰本供被告陳傳芳持之以示原告二人，原告鑫順元公司及原告廖村益未再就如何推知確信被告陳傳芳有代理被告能昌公司乙事再為舉證以實其說，故難認原告鑫順元公司及原告廖村益之前開主張為可採。

3. 又系爭銷售契約第8條第1項約定，委託人於簽訂系爭銷售契約時，必須提供原告鑫順元公司關於委託處分之土地、建物所有權狀影本、使用執照及管路配線圖等文件，且同條第2項復規定如係由代理人出面代理本人簽立系爭銷售契約者，應檢附授權及印鑑證明交由受託人驗證收執。本件縱如原告鑫順元公司所稱係被告陳傳芳隱名代理，則原告鑫順元公司亦非不得檢視被告陳傳芳有無提出前揭文件，以確認被告陳傳芳是否有權代理被告能昌公司處分系爭不動產，惟原告鑫順元公司並未就此有何說明或舉證，是原告鑫順元公司主張被告陳傳芳有隱名代理云云，已非無疑。

4. 再者，董事長僅是公司之代表機關，並非意思決定機關，若屬於法令或章程規定應由股東會或董事會決議之事項，董事長即無決策權。本件系爭不動產既為被告能昌公司之廠房土地建物，自屬公司法第185條第1項第2款規定所指全部或主要部分之財產，未經股東會特別決議，代表機關之董事長實無權處分之。惟原告鑫順元公司及原告廖村益並未舉證渠等已查證被告能昌公司股東會已有特別決議欲處分系爭不動產，是尚難僅憑被告陳傳芳簽立前揭契約當時為被告能昌公司之代表人，即謂已可推知被告能昌公司所有處分系爭不動產之意思，故原告二人所主張之隱名代理乙節，並無理由。

5. 綜上，原告鑫順元公司及原告廖村益主張隱名代理之事實

既無足採，則難認系爭要約書及系爭銷售契約之效力及於被告能昌公司，是原告廖村益主張依系爭要約書第貳條第二點第(一)款約定及民法第250條規定，及原告鑫順元公司主張依系爭銷售契約第五條第(1)款約定及民法第568條第1項規定，分別請求被告能昌公司對渠等給付違約金及服務報酬，依前開說明，尚乏所據，均應予駁回。

(二) 被告陳傳芳應依民法第110條負損害賠償責任：

1. 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自應以該預定額數為限，不得更請求履行或不履行之損害賠償。次查損害之發生或擴大，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年台上字第2072號判決意旨參照）。
2. 被告陳傳芳並非隱名代理被告能昌公司簽訂前開契約已如前述，被告能昌公司對被告陳傳芳無權代理之行為，亦不予承認，故原告二人主張被告陳傳芳應依民法第110條負無權代理之損害賠償責任，為有理由。惟原告鑫順元公司為專業之不動產仲介公司，其受兩造委託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之，惟原告鑫順元公司於簽訂前開契約時，卻未確認被告能昌公司之股東會是否已特別決議通過處分系爭不動產，及依系爭銷售契約第8條第1項及第2項約定，併同檢視被告陳傳芳是否持有如系爭銷售契約書所載之前述文書，以確認被告陳傳芳之代理權限，顯然原告鑫順元公司處理本件系爭不動產買賣之仲介事務處理有重大過失，故被告陳傳芳主張本件損害之發生，原告鑫順元公司亦與有過失，非無理由，依前揭情事，本院認

01 定原告鑫順元公司與有過失比例為百分之90。又鑫順元公
02 司為原告廖村益之使用人，故原告廖村益之過失比例與原
03 告鑫順元公司同為百分之90。

04 3.系爭銷售契約就不能履行應給付之違約金，約定以服務報
05 酬金額即581萬元為據，惟原告鑫順元公司之與有過失比
06 例為百分之90，故被告陳傳芳需給付原告鑫順元公司違約
07 金金額之百分之10即58萬1000元（計算式： $5,810,000 \times$
08 $10\% = 581,000$ ）。

09 4.系爭要約書就不能履行之違約金，約定為成交總價之百分
10 之3即1,097萬5,608元，因原告廖村益與有過失比例同
11 為百分之90，故被告陳傳芳需給付原告廖村益違約金金額
12 之百分之10即109萬7,561元（計算式： $10,975,608 \times 10$
13 $\% = 1,097,561$ ，元以下四捨五入）。

14 5.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
15 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
16 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或
17 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債
18 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
19 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
20 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、
21 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係
22 以給付金錢為標的，又其給付無確定期限，衡諸前揭法條
23 規定，原告廖村益及鑫順元公司請求被告陳傳芳給付自民
24 事聲明追加及補充理由一狀繕本送達之翌日起，即自108
25 年7月16日起（見本院卷第145頁），至清償日止，按週
26 年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

27 六、綜上所述，原告廖村益及鑫順元公司因未能積極舉證證明被
28 告陳傳芳有隱名代理為被告能昌公司處分系爭不動產之情，
29 是以，原告廖村益及鑫順元公司先位分別依系爭要約書、民
30 法第250條規定及系爭銷售契約、民法第568條第1項規定
31 ，請求被告能昌公司給付違約金及服務報酬部分，為無理由

，應予駁回；又原告二人備位依民法第110條規定，原告廖村益請求被告陳傳芳給付109萬7,561元、原告鑫順元公司請求被告陳傳芳給付58萬1,000元，及均自108年7月16日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則乏所據，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 9 月 17 日

民事第二庭 法官 吳幸娥

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 9 月 18 日

書記官 丁于真