

# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2942號

原告 賴宜賢

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 高映容律師

被告 吳兆元

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國109年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零捌萬元，及自民國一〇八年九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰零捌萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

### 一、原告主張：

被告委託其父即證人吳瑞棟代理出售被告所有門牌號碼為新北市○○區○○路○段00○0號0樓之房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），並委由全國不動產蘆洲捷運總站加盟店即立信不動產經紀有限公司（下稱立信公司或全國不動產公司）銷售，而由立信公司之經紀營業員即證人周明良將系爭房地介紹予原告，兩造達成以新臺幣（下同）728萬元買賣系爭房地之合意，並於民國108年8月4日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），詎原告依約給付第一期款73萬元後，被告竟以出售價格太低為由，拒依系爭買賣契約第4條第2項規定交付過戶所需資料，原告遂於108年8月19日以三重介壽路郵局第00號存證信函定7日限其履約，被告拒絕履約外，竟將系爭房地以950萬元之售價於網路上銷售，意圖為一屋二賣，是因被告違反系爭買賣契約義務，原告復於108年9月3

日以三重介壽路郵局第101號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告於7日內返還已給付之價金及給付違約金共計146萬元，惟被告迄今置之不理，且其稱未曾授權予吳瑞棟出售系爭買賣契約，然吳瑞棟於簽訂系爭買賣契約時當場出示系爭房地之所有權狀、被告之印章與被告之銀行帳戶存摺等資料文件予在場之原告、代書即訴外人倪伯瑜及房屋仲介即證人陳柏睿，吳瑞棟應屬有權代理，退步言，本件亦有顯使第三人認為被告已將代理權授與吳瑞棟之表現代理，系爭買賣契約對被告已生效力，是被告自應於108年9月11日起負遲延責任，爰依系爭買賣契約第8條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應給付原告146萬元，及自108年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

被告否認授權予吳瑞棟簽訂系爭買賣契約，被告從未出具委託書予吳瑞棟，而系爭房地之所有權狀、印鑑章、印鑑證明等文件係統一置於家中箱內，亦非被告交付予吳瑞棟，父子同居一室取得印章、權狀事所恆有，不得藉此稱為具有表現外觀，且被告在得知系爭買賣契約時立即嚴正反對，系爭買賣契約不具授權外觀，本係無權代理等語，以資抗辯。並答辯聲明：（一）請求駁回原告之訴。（二）願供擔保請准免假執行。

## 三、兩造不爭執事項：

（一）系爭房地為被告所有，而被告之父即吳瑞棟於108年8月4日，與原告簽訂系爭買賣契約，且吳瑞棟於簽約時當場出示系爭房地之所有權狀正本、被告之印章及印鑑證明等文件予原告、代書及房屋仲介。

（二）原告已依系爭買賣契約給付第一期款73萬元，並於108年8月19日以三重介壽路第90號存證信函催告被告履約，及於108年9月3日以三重介壽路第101號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告於7日內返還已支付

01 之價金及給付違約金共計146萬元。

02 (三) 吳瑞棟分別於108年8月5日上午10時59分許、108年8月5  
03 日下午2時18分許，曾傳送「我兒子不同意728萬元之價  
04 格拒簽委託昨日之告終」等文字予代書倪伯瑜，及仲介  
05 陳柏睿。吳瑞棟於同日下午2時58分許、2時59分許，撥  
06 打LINE語音電話予倪伯瑜均無人應答。

07 (四) 兩造就卷內事證資料之形式真正均不爭執。

08 四、本院判斷：

09 原告主張系爭買賣契約成立後，被告竟反悔不願意履約，並  
10 重新刊登廣告銷售，原告經多次催告未果，其依約自得解除  
11 系爭買賣契約並請求被告返還價金及違約金共146萬元，為  
12 被告否認，並以前詞置辯。兩造爭點為：(一)兩造間系爭  
13 買賣契約是否已對被告發生效力？(二)原告請求被告依約  
14 返還價金及給付違約金共計146萬元，有無理由？茲審酌如  
15 下：

16 (一) 按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，  
17 直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。又  
18 代理人為代理行為，並不以明示本人名義為必要，僅須  
19 有為本人之意思，此項意思為相對人可得認識，即足當  
20 之。代理權之授與僅以意思表示為之為必要，屬不要式  
21 行為，其為明示或默示，以書面或言詞者均無不可。代  
22 理人為代理行為，如有依本人之行為或其他情形足以推  
23 知本人有將代理權授與代理人之明示或默示意思表示者  
24 ，亦可成立（最高法院92年度台上字第2360號判決、84  
25 年度台上字第1481號判決參照）。次按為委任事務之處  
26 理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之  
27 者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權  
28 者，代理權之授與亦同。民法第531條定有明文。該條所  
29 謂「該法律行為，依法應以文字為之」，係指處理委任  
30 之事務，須為法律行為，而此種依委任處理事務之法律  
31 行為，法律上明定應以文字為之而言。申言之，乃受任

01 人處理委任事務，須為某法律行為，該法律行為，法律  
02 明文規定應以文字為之，否則不生為該法律行為之效力  
03 ，或另生其他法律效果之謂。如民法第760條規定，不動  
04 產物權之移轉或設定，應以書面為之，否則不生不動產  
05 物權得喪之效力；同法第422條規定，不動產之租賃契約  
06 ，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者  
07 ，視為不定期限之租賃者是。準此，在買賣不動產之情  
08 形，若所受委任之事務，僅為不動產買賣之債權行為，  
09 非為移轉或設定負擔之物權行為，即無委任須以文字（  
10 書面）為之之限制，兩者應加區別（最高法院101年度台  
11 上字第641號民事判決要旨參照）。

12 （二）吳瑞棟有權代理被告與原告簽訂系爭買賣契約，系爭買  
13 賣契約已對被告發生效力：

- 14 1. 被告否認買賣契約對其生效，固抗辯其未出具授權書，  
15 自不生代理權授與之效力等語，惟本件吳瑞棟處理之內  
16 容乃系爭房地之出售，僅為不動產買賣之債權行為，非  
17 為移轉或設定負擔之物權行為，其委任、代理權之授與  
18 ，依上開說明，自無須以文字（書面）為之之限制，先  
19 予敘明。
- 20 2. 查系爭房地為被告所有，吳瑞棟為被告出面與立信公司  
21 簽訂不動產專任委託銷售契約書，於房屋仲介陳柏睿、  
22 周明良之居中聯繫下，吳瑞棟於108年8月4日以被告名義  
23 與原告簽訂系爭買賣契約，買賣價金為728萬元，有原告  
24 提出之不動產專任委託銷售契約書、系爭買賣契約書、  
25 原告與周明良之LINE對話紀錄、原告與倪伯瑜之LINE對  
26 話紀錄在卷為憑（本院卷第33至90頁）。吳瑞棟於簽約  
27 時當場出示系爭房地之所有權狀正本、被告之印章及印  
28 鑑證明等文件予原告、代書及房屋仲介之事實，亦經兩  
29 造列為不爭執事項，堪信為真。
- 30 3. 另本院審理時周明良證稱：公司有確認吳瑞棟有經被告  
31 授權，簽約當時吳瑞棟有提出權狀正本、印章、印鑑證

明，吳瑞棟是有獲得被告授權才簽立系爭買賣契約，若無被告授權吳瑞棟無法取得印鑑證明、印章等語（本院卷第283頁）；及陳柏睿證稱：107年間吳瑞棟即委託伊銷售系爭房地，並曾成交，吳瑞棟說系爭房地都是他在處理、決定，系爭買賣契約其上吳瑞棟、被告之姓名係由吳瑞棟所簽，吳瑞棟簽「代」，係代理被告簽約，簽約當天，吳瑞棟有拿出授權文件即權狀正本、印鑑證明及印鑑章，吳瑞棟於當日上午確認此金額可以作為買賣價金，而我們也再與吳瑞棟確認他有經過被告之授權，吳瑞棟確認他可以全權處理系爭房地，故系爭房地之買賣價金即為728萬元（本院卷第335頁）；又吳瑞棟則證稱：被告是伊兒子，伊有代理就系爭房地向全國不動產公司陳柏睿委託仲介出售，並交付系爭房地之權狀正本、印鑑證明及印鑑章予陳柏睿，仲介過程是伊與陳柏睿聯繫，伊是一家之主一直都是伊主導、決定，系爭買賣契約為其所簽，「代」字即為代理被告簽約之意。又系爭買賣契約成立前亦為其主導委託仲介出賣，108年2月間曾經成交（下稱前次買賣），係因買方貸款成數不夠，伊沒想到被告這次會反對以728萬元出售，伊主導系爭房地買賣一事被告知道，被告是聽到價格才表示不同意，若本件價金為850萬元被告會同意等語（本院卷第337至341頁），再觀諸前次買賣107年吳瑞棟代理被告出面委託立信公司銷售系爭房地所簽訂之不動產專任委託銷售契約、不動產標的物現況說明書、個人資料保護聲明書等件影本內容（本院卷第215至263頁），亦與上開證人所述證詞相符，可見系爭房地兩次買賣之委託銷售過程，均由吳瑞棟主導、處理。

4. 以上，應可認定吳瑞棟於簽訂系爭買賣契約前，即基於被告之授權長期代為處理出售系爭房地事宜，並取得權狀正本、印鑑證明及印鑑章授權文件，且被告於吳瑞棟代理簽訂系爭買賣契約前並未限制買賣價金。

01 5.被告雖辯稱其於前次買賣因買方未能貸得款項而未果後  
02  ，即向吳瑞棟表達要有被告授權才要出售系爭房地，且  
03 告知授權金額就是800萬至850萬元等語（本院卷第512至  
04 513頁）等語，然所述與吳瑞棟證稱被告知道是伊主導，  
05 是聽到價格後才表示不同意，是價格問題等語（本院卷  
06 341頁），顯然不同，被告復未證明其於前次買賣後有取  
07 回系爭房地鑰匙、印鑑證明、印鑑章、土地權狀，或就  
08 吳瑞棟有何未得其同意而擅自取用之情加以舉證，是其  
09 既未能就其抗辯事實證明其所述為真，徒以本件被告未  
10 出具書面之授權書即辯稱吳瑞棟乃未經其授權出售系爭  
11 房地等語，顯無足取。又代理權之限制及撤回，不得以  
12 之對抗善意第三人，民法第107條前段定有明文，是以縱  
13 如被告所稱伊有告知吳瑞棟授權金額就是800萬至850萬  
14 元之情，被告既未能舉證證明原告知悉該限制，亦無從  
15 以之對抗原告，併此敘明。

16 （三）原告請求被告依約返還價金及給付違約金共計146萬元，  
17 有無理由？

18 1.查系爭買賣契約第3條第2項、第4條第2項、第8條第1項  
19 規定分別約定：「第一期簽約款金額：73萬元整。（1）  
20 簽約時買方應給付第一期款（含定金8萬元整）交由特約  
21 地政士存入履保專戶。」、「賣方應依約交付所有權正  
22 本（於簽約時）、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移  
23 轉所需文件予特約地政士」、「賣方違反本契約之義務  
24 時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金（自  
25 逾期之次日起至完成給付日止）。經買方定七日期限催  
26 告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因可歸責於賣方  
27 之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，  
28 並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行  
29 給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費  
30 用」等語（本院卷第37至39頁），本件原告於8月4日系  
31 爭買賣契約簽訂時已給付8萬元，翌（5）日匯款給付65

萬元，履保專戶並分別於當日9點39分、2點25分入帳，其後原告因收到周明良及倪伯瑜通知原告已表示不願意履約，原告乃於108年8月19日以三重介壽路第90號存證信函催告被告履約，再於108年9月3日以三重介壽路第101號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告於7日內返還已給付之價金及給付違約金共計146萬元，分別有原告與周明良之LINE對話紀錄、及上開存證信函影本在卷為憑（本院卷第79、91至94、109至111頁），原告已支付73萬元及寄送存證信函之事實亦為兩造所不爭執，並列為不爭執事項，是可認原告主張系爭買賣契約因可歸責於被告之事由已合法解除，被告應依系爭買賣契約第8條第1項中段、後段約定返還已給付之價金及給付違約金等語，信屬有據。

## 2. 違約金是否過高：

- (1) 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視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時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權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適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260條訂有明文。又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現而受之損害。又為維護契約之正義，當事人所約定之違約金過高者，於不違反辯論主義之原則下，法院應依職權酌減，以兼顧私法自治與契約對價等值之精神。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照）

，故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第368號判決參照）。

（2）上開系爭買賣契約第8條第1項約定，未明文約定屬懲罰性違約金性質，復未載明被告解約之際，得於該違約金外併請求損害賠償，則依民法第250條第2項後段規定，應視為損害賠償總額預定性質之違約金，本院審酌當事人購置不動產，往往需耗費相當心力、時間，看屋、詢價、比價，委請仲介出價、斡旋、議價及議約，已付出相當心力，被告授權吳瑞棟簽訂系爭買賣契約後，違約不履行，並又重新刊登廣告出售（本院卷第95至106頁），致原告無法依約取得系爭房地，又需耗費精神、金錢催告履約、進行訴訟，另審酌原告於繳交簽約款後，被告即已拒絕履約，原告未有繼續繳納其他款項之情等一切情狀，認本件原告依約得請求之違約金73萬元尚屬過高，應酌減為35萬元，始為適當。

（3）至於被告主張原告係明知被告已拒絕承認系爭買賣契約後仍繼續將第一期款匯入履保專戶等語，惟以依負責與原告聯繫之證人周明良證述伊係於108年8月5日下午4時許方透過陳柏睿告知而知悉吳瑞棟反悔不賣系爭房地等語（本院卷第284頁），參照上述款項之入帳時間，尚無從認定被告所辯仲介必定於第一時間爭相走告、原告早已知情一節為真，且被告並未直接口頭或書面通知原告拒絕履約，原告於接獲仲介轉知上情至發函催告被告履約仍未果前，實難確認被告確已不願履約，是原告於簽約後翌日即108年8月5日繳清第一期款，難謂有何不當，是被告所辯上情並不影響本件違

約金之判斷，亦為敘明。

3.以上，原告依約得請求被告返還價金及給付違約金，共計108萬元（計算式：73萬元+35萬元=108萬元）。

（四）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項前段及第203條定有明文。本件原告依系爭買賣契約第8條第1項之規定，主張已於108年9月3日以三重介壽路第101號存證信函向被告表示解除系爭買賣契約，並請求被告返還價金及給付違約金，被告應自108年9月11日起負遲延責任，並主張自108年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，惟該函係於翌（4）日送達被告，有掛號郵件收件回執影本存卷足據（本院卷第515頁），故原告主張利息之計算，應自108年9月12日起算。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條第1項中段及後段約定，請求被告給付108萬元，及自108年9月12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，逾此範圍部分，則屬無據，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 9 月 25 日

民事第六庭 法官 王雅婷

01 以上正本證明與原本無異。  
02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
04 中 華 民 國 109 年 9 月 25 日  
05 書記官 陳湘文