

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1490號

原告 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

被告 呂芳豪

呂芳杰

呂美芳

共同

訴訟代理人 陳建昌律師

上列當事人間請求給付價金事件，經本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告呂芳豪應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百零九年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告呂芳杰應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百零九年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告呂美芳應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百零九年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告呂芳豪、呂芳杰、呂美芳應在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍內連帶給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百零九年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告呂芳豪負擔四分之一、被告呂芳杰負擔四分之一、被告呂美芳負擔四分之一，餘由被告呂芳豪、呂芳杰、呂美芳連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。另按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262

條第1項亦有明文。查本件原告起訴主張被告呂芳豪代理被告呂芳杰、呂美芳（下就被告呂芳豪、呂芳杰、呂美芳均逕稱其名，3人則合稱被告）及訴外人呂許阿實（已歿，與呂芳杰、呂美芳另合稱為呂芳杰等3人）、與原告簽訂專任委託銷售契約（下稱系爭委託銷售契約），原告尋得買方後，呂芳豪及呂芳杰等3人卻遲不願出面與買方簽訂土地買賣契約書，是依系爭委託銷售契約請求被告及呂許阿實給付原告服務費及違約金新臺幣（下同）300萬元等語。嗣於民國109年7月31日以民事準備暨更正聲明狀更正聲明如主文所示，核原告上開變更，就呂芳豪、呂芳杰、呂美芳部分，均係基於系爭委託銷售契約之法律關係，屬同一基礎事實所為之擴張，另就呂許阿實部分，則實質上已為撤回，合於前揭法律規定，均應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

（一）呂芳杰等3人前於107年10月15日簽訂授權書（下稱系爭授權書），授權呂芳豪處理其與呂芳杰等3人共有，位於新北市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）之出售相關事宜。呂芳豪則另於108年12月3日委託原告銷售系爭土地，原告與呂芳豪因而簽訂系爭委託銷售契約。嗣後呂芳豪又分別於109年1月31日、2月13日分別簽訂「委託銷售／出租契約內容變更同意書」（下分稱1月31日、2月13日內容變更同意書），調整系爭土地委託出售價格至1億3,565萬元，原告收取之服務費則為200萬元。原告於109年2月14日尋得買方即訴外人陳意峰願以1億3,565萬元購買系爭土地，是雙方就系爭土地買賣價金已達成合意，然呂芳豪及呂芳杰等3人卻遲不願依約出面與陳意峰簽訂土地買賣契約書，原告於109年3月10日寄發存證信函通知呂芳豪及呂芳杰等3人於10日內與買方簽訂土地買賣契約書，然呂芳豪及呂芳杰等3人均未依限辦理，呂許阿實另回覆稱其與呂芳杰均未授權呂芳豪簽訂系爭委託銷售契約云云。則呂芳豪及呂芳

杰等3人已違反系爭委託銷售契約第5條第1項應與買方簽訂土地買賣契約書之約定，依系爭委託銷售契約第6條第4項第4款之約定，視為原告已完成仲介義務，原告得向被告及呂許阿實請求報酬200萬元，復依系爭委託銷售契約第7條第2項約定，原告另得請求銷售總價額6%之違約金即813萬9,000元，然原告自願縮減得請求之違約金，僅請求100萬元，合計請求300萬元。而呂許阿實於原告109年5月22日起訴時已死亡，其繼承人即為本件被告3人，故呂許阿實之債務應由被告以繼承自呂許阿實之遺產為限，負連帶責任等語，故先位依據系爭委託銷售契約第6條第4項4款、第7條2項規定，請求呂芳豪、呂芳杰、呂美芳分別給付原告75萬元及遲延利息，並在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍內連帶給付原告75萬元及遲延利息。再者，呂許阿實既曾表示呂芳豪未獲授權，倘若屬實，則呂芳豪無權代理呂芳杰等3人簽訂系爭委託銷售契約，依民法第110條規定，自應對原告負損害賠償責任，故備位請求呂芳豪給付300萬元及遲延利息等語。

- (二)並聲明：1.先位聲明：(1)呂芳豪、呂芳杰、呂美芳應分別給付原告75萬元，及均自109年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)呂芳豪、呂芳杰、呂美芳應在繼承被繼承人呂許阿實所得遺產範圍內，連帶給付原告75萬元，及自109年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.備位聲明：呂芳豪應給付原告300萬元，及自109年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

- (一)系爭授權書中呂芳杰等3人簽名，呂芳杰部分由本人簽署，但呂美芳部分係由呂芳豪偽簽，呂許阿實部分不清楚。而系爭土地價值甚高，系爭委託書上卻未記載系爭土地出售價金，有違常情。我國國人就不動產買賣文件，為昭慎重，在書面契約上皆須「簽章」，若欠缺其一，則屬約定方式未完成，法律效果為契約不成立，原告所提出系爭授權書、系爭委

託銷售契約書、不動產說明書均載有「簽章」或「簽名蓋章」，然上開書面均僅見簽名，並無蓋章，約定方式不備，兩造系爭委託銷售契約自不成立。又呂芳豪識字不多且罹患口腔癌開刀，領有中度障礙證明，不應做為系爭土地買賣之代理人，原告為謀仲介報酬有違誠實信用原則。且系爭授權書中僅授權簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約、辦理產權登記、點交房地，並無授權簽署呂芳豪簽署「委託銷售／出租契約內容變更同意書」，是呂芳豪未經其他共有人授權簽署1月31日、2月13日內容變更同意書，對於其他共有人自屬無效。

(二)又系爭委託銷售契約第3條約定價款支付方式為：第一期簽約款10%、第二期用印款20%、第三期完稅款20%、第四期尾款50%，上開支付比例既已記載於契約中，已成為契約之要素，然原告所提買方陳意峰簽署之「附停止條件定金（斡旋金）委託書」（下稱買方委託書）第貳條所定支付方式則為：第一期簽約備證款15%、第二期自簽約備證翌日起7個工作日內支付15%、第三期尾款70%等語，兩造價金支付方式不同，雙方意思表示顯未合致，雙方買賣契約自不成立。申言之，若雙方就買賣系爭土地之意思表示已達成一致，依系爭委託銷售契約第4條第1項約定，買方應簽署「購屋承諾書」，然買方僅簽署買方委託書，足認原告知悉雙方買賣條件不合致。再依系爭委託銷售契約第4條第2項約定：如買方變更系爭土地銷售條件時，需支付停止條件定金，該訂金需在被告同意依買方購屋條件並在「附停止條件定金委託書」上簽認時，方生定金效力，然本件被告並未在買方委託書上簽名，故買賣雙方買賣契約不成立。

(三)再依民法第568條規定，居間人請求報酬應以委託人與相對人間契約有效成立為其生效要件，而被告與買方之買賣契約既不成立，原告自無報酬請求權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回

三、經查：(一)呂芳豪及呂芳杰等3人為系爭土地之共有人，107

01 年10月15日之系爭委託書中有記載呂芳杰、呂美芳、呂許阿
02 實授權呂芳豪處理系爭土地之買賣事宜。(二)原告與呂芳豪於
03 108年12月3日簽署系爭委託銷售契約，該契約中載明被告
04 委託原告以1億5,045萬元出售系爭土地，其後呂芳豪又依
05 序簽署1月31日、2月13日內容變更同意書調整系爭土地委
06 託出售價格為1億4,130萬元及1億3,565萬元。(三)陳意峰
07 於109年2月14日簽署買方委託書，表示願以1億3,565萬
08 承購系爭土地。(四)原告曾以臺北北門郵局存證號碼890號存
09 證信函通知呂芳豪及呂芳杰等3人出面與買方簽訂買賣契約
10 書，呂許阿實另以樹林柑園郵局存證號碼32號存證信函回覆
11 稱其與呂芳杰均未授權呂芳豪出售系爭土地，而呂美芳已多
12 年不知行蹤。(五)呂許阿實於109年5月13日死亡，被告3人
13 為呂許阿實之繼承人等情，為兩造所不爭執，且有系爭土地
14 第一類謄本、系爭授權書、系爭委託銷售契約書、1月31日
15 、2月13日內容變更同意書、附停止條件定金（斡旋金）委
16 託書、臺北北門郵局存證號碼890號存證信函、樹林柑園郵
17 局存證號碼32號存證信函各1份在卷為憑（見本院卷第81頁
18 至第83頁、第127頁、第23頁至第33頁、第35頁及第37頁、
19 第39頁、第41頁至第51頁、第53頁、第109頁），而堪信為
20 真實。

21 四、至原告主張呂芳豪有獲呂芳杰等3人授權與原告簽訂系爭委
22 託銷售契約，而原告尋得買家陳意峰後，呂芳豪及呂芳杰等
23 3人拒不與陳意峰締結買賣契約，違反系爭委託銷售契約規
24 定，原告依系爭委託銷售契約第6條第4項4款、第7條2
25 項規定得收取服務費及違約金，而因呂許阿實已死亡，被告
26 為呂許阿實繼承人，應在呂許阿實遺產範圍內連帶負責等語
27 ，則為被告所否認，並以前詞置辯，則本院應審酌者厥為：
28 (一)呂許阿實及呂美芳是否有授權呂芳豪出售系爭土地？如有
29 ，呂芳杰等3人授權範圍為何？是否包含變更出售價格即簽
30 署系爭內容變更同意書？(二)原告請求被告給付如聲明所載之
31 金額，有無理由？下分述之：

(一) 呂許阿實及呂美芳是否有授權呂芳豪：

1. 按當事人對於他造主張之事實，為不知或不記憶之陳述者，應否視同自認，由法院審酌情形斷定之。民事訴訟法第280條第2項定有明文。本件被告辯稱不清楚呂許阿實於系爭授權書上簽名是否偽造云云（見本院卷第138頁），然依被告所辯，呂芳豪有偽造系爭授權書中部分人員之簽名，則呂芳豪對於系爭授權書中那些簽名屬於偽造，自應知之甚詳，並無無從確認之情事存在，是被告辯稱不確定系爭授權書中呂許阿實簽名是否真正，顯然悖於常情，而難認呂許阿實之簽名係遭偽造。又觀諸系爭授權書，呂許阿實之簽名位於契約書上方「授權人(一)」及左下方「授權人：」右側，而呂芳杰於系爭授權書之簽名位置，則分別為契約書上方「授權人(二)」及左下方呂許阿實簽名位置之右方，可見呂芳杰係緊接呂許阿實後簽名，對於系爭授權書中有呂許阿實簽名一事自應知悉，倘呂許阿實之簽名係遭偽造，衡諸呂許阿實與呂芳杰為母子關係，情誼濃厚，就系爭土地是否曾授權呂芳豪一事自當進行討論，然迄至呂許阿實死亡後之109年8月6日審理時，被告仍辯稱無法確認呂許阿實簽名是否真正，當與事理有違。是綜觀上開各情，可認被告所稱不知呂許阿實是否本人簽名云云，已屬自認原告之主張。

2. 再者，本件被告雖辯稱呂美芳及呂許阿實並未授權呂芳豪云云，然證人即原告公司業務簡新蓉於本院證稱：「（問：在哪邊簽授權書？當場有無錄音錄影？）在被告呂芳豪大雅路的家，他開車載我到被告呂許阿實大成路的家，在一個一樓像店面的房子，建案名稱是名人富邦。沒有錄音或錄影。」、「（問：當天呂芳杰、呂許阿實是否在場？）兩個人都到場。」、「（問：當天呂芳杰、呂許阿實有無看過第21頁授權書〈即系爭授權書〉？）有跟他們說這授權書意思是授權被告呂芳豪全權處理系爭土地買賣事宜，他們也有親自簽名。」、「（問：當天呂美芳有在場嗎？如不在場，呂芳豪如何表示他有獲得授權？）當天被告呂美芳沒有在場，是他載

我回到他家後，打電話給被告呂美芳問身分證字號，並介紹我給被告呂美芳知道，同時說明土地要賣多少錢，當時被告呂芳豪不記得被告呂美芳姓名順序，還一度寫成呂芳美，我當下幫他把錯的字劃掉，改成呂美芳。」、「（問：在簽立授權書後，是否曾經看過呂許阿實、呂芳杰、或呂美芳？為何會與他們見面？）之後因為呂許阿實會詢問客戶出價，會去回報價錢，因此有再去他們一樓像店面的房子，因此有再看過呂許阿實，還有一次因為找不到被告呂芳豪，然後找呂許阿實，他告訴我被告呂芳豪去開刀，我們老闆因此送一大箱蘋果給呂許阿實。」等語（見本院卷第195頁至第197頁），本院衡酌證人簡新蓉證稱簽約當日僅呂芳杰、呂許阿實在場，呂美芳未在场由呂芳豪致電確認，核與被告一再堅稱呂美芳於系爭土地出售當時不在臺灣等語相符，且證人簡新蓉就系爭授權書簽署經過，內容詳實，邏輯一貫，證稱呂芳豪將呂美芳姓名記載錯誤之細節，更與系爭授權書上方「呂美芳」之姓名「呂」字與「美」字間確有塗改痕跡一致（見本院卷第127頁），若非證人親身經歷，難認可就系爭授權書簽署過程為如此詳盡之證述，是其證述應可採信。是依證人簡新蓉之證述，呂許阿實知悉系爭授權書係同意呂芳豪處理系爭土地出售事宜後，仍在系爭授權書上簽名，而呂美芳則經呂芳豪告知系爭委託書意義後，告知身分證字號並授權呂芳豪代其簽名，是原告主張呂芳豪有獲得呂美芳及呂許阿實之授權，應屬可採。被告雖辯稱簽署系爭授權書時呂美芳已失聯多年云云，然僅空言抗辯，未提出佐證以實其說，自難認屬實。

3. 而被告雖辯稱系爭授權書僅授權呂芳豪簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約、辦理產權登記、點交房地，故呂芳豪簽署1月31日、2月13日內容變更同意書為無權代理云云。然觀系爭授權書授權內容記載：「授權人授權被授權人全權代理授權人為上述不動產買賣等相關事宜，自107年10月5日起至履約完畢之日止，被授權人有以下權限：1. 出售

不動產時，與仲介公司簽訂委託銷售契約、代理簽訂不動產買賣契約、辦理產權移轉登記、點交房地事宜」等語，有系爭授權書在卷可憑（見本院卷第127頁）。則細繹上開約定，授權人已同意被授權人代理與仲介公司簽署委任契約或代理與買方簽署買賣契約，並未就被授權人簽約之金額、期間或可簽定之契約類型為任何限制，足認上開條款係概括授權被授權人得代理一切與不動產出售有關之事務，而當然包含變更系爭土地出售價格或委託期間，是被告辯稱呂芳豪簽署變更同意書為無權代理云云，難認可採。

4.另依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，其蓋章與簽名生同等之效力。民法第3條第1項、第2項亦有規定。被告辯稱系爭授權書、系爭委託銷售契約上有「簽章」或「簽名蓋章」之記載，然被告僅簽名未蓋章，故約定方式不備云云，然簽名及蓋章於民法上之效力均係相同，非兩者併用時始生其法律上效力，系爭授權書上所載「簽章」等語，亦僅要求契約當事人擇一為簽名或蓋章，並無同時簽名及蓋章必要，被告所辯，顯有誤會而不可採。被告再辯稱呂芳豪因罹患口腔癌開刀，不得擔任被授權人云云，雖提出呂芳豪國立台灣大學醫學院附設醫院（下稱臺大醫院）病歷資料1份為證，然呂芳豪口腔癌開刀，衡情僅會影響其嗓音、構音或語言功能，雖將影響其口腔、咽喉結構，但難認將因此影響呂芳豪之理解、辨識之能力，是被告此一辯解，難認可採。再者，呂芳豪於105年或108年於臺大醫院住院期間，評估後意識狀態均屬正常，有臺大醫院住院病人身體評估紀錄為憑（見本院卷第291頁至第298頁），是被告辯稱呂芳豪意識狀態不清云云，難認屬實。

(二)原告請求被告每人給付75萬元，及於繼承自呂許阿實遺產範圍內，連帶給付原告75萬元，有無理由：

1.服務報酬200萬元部分：

(1)兩造系爭委託銷售契約第5條第1項約定：「買賣雙方價金

與條件一致時，甲方（被告）應與乙方（原告）所仲介成交之買方另行簽訂『土地買賣契約書』，並約定由甲方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由甲方指定之。」、第6條第4項約定：「有下列各款情形之一者，視為乙方已完成仲介之義務，甲方仍應支付第一項約定之服務報酬予乙方…(四)甲方同意出售或乙方所媒介之買方之承購條件已達甲方之銷售條件，甲方拒絕與買方簽定買賣契約書；或簽定買賣契約書後違約不賣；或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。」。準此，依系爭委託銷售契約第5條、第6條之約定，若買方之承購條件與賣方之銷售條件一致時，賣方即有依約簽訂土地買賣契約書之義務，如未配合簽訂土地買賣契約書，依系爭委託銷售契約第6條第4項4款約定，仍須給付服務報酬，被告既辯稱兩造就價款支付方式未達成合意，須審酌者即為系爭土地買賣雙方就價款支付之比例、時間，是否屬於兩造「銷售條件」、「承購條件」之必要事項。

- (2)系爭委託銷售契約第3條約定：「價款之方式及時間：第一期簽約款：買方應支付總價款10%。第二期用印款：買方應支付總價款20%、第三期完稅款：即土地增值稅單核下三日內，買方應支付總價款20%。第四期尾款：買方應支付總價款50%，且甲方同意買方得以本土地向金融機構申辦抵押貸款，並以該金融機構所能核准之最高額作為尾款，不足部分應於完稅前以現金壹次補足。但塗銷原抵押設定所需金額高於買方應支付之尾款時，差額部分甲方同意於完稅前以現金壹次補足。」，另買方委託書第貳條約定：「一、…第一期簽約備證，買方應支付總價款之15%。第二期簽約備證翌日起算7個工作日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%。上述各期價款買方同意以現金或當日期支票一次支付，尾款則配合貸款核撥支付，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。就價款支付期間、比例

雖有不同，然兩者第一、二期款所佔總體買賣價金支付比例均同為30%，且系爭委託銷售契約及買方委託書均有「以金融機構核准之貸款金額作為尾款」之類似約定，是各期給付之比例仍屬未定，可認兩造間銷售條件、承購條件並未包含各期價款之比例；必要之點僅為銷售之總價，故系爭土地被告與陳意峰之買賣、出售價格既已達成一致，則原告主張其已達成系爭委託銷售契約第5條第1項約定，完成仲介之義務，當屬可採。

- (3) 至被告雖辯稱系爭土地買賣契約兩造意思表示並未合致，雙方買賣契約不成立，及因被告與陳意峰間買賣契約不成立，原告依據民法第568條請求報酬為無理由云云，然原告本件依據系爭委託銷售契約第6條、第7條規定請求被告給付，與買賣雙方之買賣契約是否成立無涉，民法第568條亦非原告本件請求權基礎，是被告所辯顯有誤解，當屬無據。

2. 違約金100萬元部分：

- (1) 另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。而違約金有「賠償性違約金」及「懲罰性違約金」，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由、契約嚴守原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所

01 受之利益或參酌當事人所受損害等各要素、情節，依當事人
02 請求或職權酌減違約金，為民法第251條、第252條所明定
03 。至所謂「相當之數額」，須依一般客觀事實，社會經濟狀
04 況，斟酌兩造所提事證及全辯論意旨，妥為衡酌。

- 05 (2)系爭委託銷售契約第7條第2項約定：前條第4項第(三)款至
06 第(六)款情形，甲方應支付乙方按本契約書銷售總價百分之六
07 計算之違約金，而本件被告違約不出售系爭土地，業經本院
08 認定如前，另系爭土地被告委託出售價格為1億3,565萬元
09 ，而為陳意峰所同意乙情，為兩造所不爭執，循此計算，原
10 告得向被告請求之違約金總計為813萬9,000元【計算式：
11 $135,650,000 \times 0.06 = 8,139,000$ （元）】。惟本院審酌本
12 件原告如促成系爭土地之買賣成立，依雙方109年2月13日
13 內容變更同意書約定，服務報酬為200萬元，而原告依系爭
14 委託銷售契約所負有之義務，包括①乙方受託處理仲介事務
15 應以善良管理人之注意為之。②乙方於簽約前應據實提供該
16 公司（或商號）近三個月之成交行情，供甲方訂定售價之參
17 考。③乙方受託仲介銷售所做之市場調查、廣告企劃、買賣
18 交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有甲方與乙方
19 雙方同意終止及甲方終止契約外，均由乙方負責，乙方不得
20 以任何理由請求甲方補貼。④乙方製作之不動產說明書，應
21 指派不動產經紀人簽章，並經甲方簽認後，將副本交甲方留
22 存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，
23 乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於
24 甲方者，乙方應負賠償責任。⑤如買方簽立「要約書」，乙
25 方應於二十四小時內將該要約書轉交甲方，不得隱瞞或扣留
26 ，但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。⑥乙方應隨
27 時依甲方之查證，向甲方報告銷售狀況。⑦契約成立後，除
28 甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外，否則視為不
29 同意授權。⑧乙方應於收受訂金後二十四小時內送交甲方。
30 但如因甲方之事由致無法送達者，不在此限。⑨有前項但書
31 情形者，乙方應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法

送達之事時通知甲方。⑩ 乙方於仲介買賣成交時，有維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款事宜。⑪ 乙方應甲方之請求，有提供相關廣告文案資料予甲方參考之義務（見本院卷第25頁至第27頁）。而原告與呂芳豪簽署系爭委託銷售契約後，於109年2月14日始尋得陳意峰願以1億3,565萬元購買系爭土地，期間原告曾多次與呂芳豪洽談變更系爭土地出售價格，更曾協助排除系爭土地上建號記載，進行重測，有原告提出107年10月15日、108年7月16日、108年10月14日委託銷售契約書各1份、新北市樹林地政事務所土地複丈成果圖及108年12月27日現場照片為據（見本院卷第247頁至第271頁、第161頁至第163頁），雖可認原告已支出諸多人事及勞務費用，然因被告違約未締結買賣契約，原告可減省協助辦理簽訂買賣契約、過戶、貸款之相關費用，且雙方所約定服務報酬200萬元，顯低上述違約金，是系爭委任銷售契約所約定按實際成交價額之6%計算之違約金，尚屬過高，應核減為按實際成交價額百分之2%計算，即271萬3,000元為合理，原告請求被告給付違約金100萬元，既於上述範圍，核屬正當，應予准許。

(四) 按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；另繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產為共同共有，民法第271條、第1151條分別定有明文，被告及呂許阿實依系爭委託銷售契約第6條、第7條之約定，應給付被告300萬元，已如上述，核屬被告與呂許阿實負同一債務，其給付係屬可分，依上開規定，應各平均分擔之。而呂許阿實於109年5月13日死亡，其債務應由被繼承人即被告連帶負擔，是原告請求被告各給付原告75萬元，及在繼承呂許阿實遺產範圍內，連帶給付原告75萬元，為有理由，應予准許。

(五) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，民法第229條第1項及第2項分別定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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233條第1項及第203條亦有明文，原告請求被告給付價金，依其性質屬給付無確定期限，則原告請求被告自第一次言詞辯論期日翌日即109年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合。

五、綜上所述，原告依據系爭委託銷售契約第6條第4項第4款、第7條第2項規定，請求被告各給付原告75萬元，另於繼承自呂許阿實遺產範圍內連帶給付原告75萬元，及均自109年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許。又本院既認其先位之訴為有理由，即毋庸審酌其備位之訴，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
民 事 第 五 庭 法 官 王 廷

以上正本係照原本作成。

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 11 月 19 日
書 記 官 張 雅 筑