臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第920號

原　　告　允瀚不動產經紀有限公司
法定代理人　董國良
原　　告　陳瑩婷
共　　同
訴訟代理人　林靜如律師
被　　告　台京企業股份有限公司
法定代理人　賴炳宏
訴訟代理人　楊譜諺律師

當事人間請求居間服務報酬等事件，本院民國110年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告公司於民國109年1月14日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」（契約書編號為83019號，下稱系爭契約書），委託原告允瀚不動產經紀有限公司（下稱允瀚公司）居間仲介銷售被告所有門牌號碼高雄市○○區○○道路○○○號19樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定委託期間自109年1月14日起至109年7月31日止，委賣出售之委託價為1,988萬元，底價為1,780萬元（下稱系爭契約），並同時簽立授權書（下稱系爭授權書）予原告允瀚公司，載明被告委任周靜芬為其代理人。嗣被告代理人周靜芬於109年3月5日出具委託事項變更契約書（下稱系爭變更契約書）予原告允瀚公司，向原告表示變更委賣底價為12,500,000元，並延長委託期間迄110年7月31日止。原告允瀚公司於委託期間覓得買方即原告陳瑩婷於109年5月29日出價表示願以12,500,000元買受，原告陳瑩婷並同時交付斡旋金300,000元（下稱系爭斡旋金）予原告允瀚公司收受，因該價格已

達被告變更後之委託銷售底價，依系爭契約之約定，原告允瀚公司即可為被告公司之代理人，並全權代理將斡旋金視為定金而收受，無須再通知被告（下稱系爭原告陳瑩婷買賣）。原告允瀚公司於代理被告收受系爭定金後，於109年6月1日以原證6存證信函通知被告應履行與原告陳瑩婷簽訂買賣契約之義務等，詎被告竟拒絕不予配合簽約。被告雖拒絕與原告陳瑩婷簽訂不動產買賣契約書，惟依系爭契約第5條、第8條第3項第3款規定，仍負有給付原告允瀚公司依銷售價即變更後底價12,500,000元之百分之4計算之服務報酬500,000之義務（計算式：12,500,000元x 4%）。又被告無正當理由拒絕履行簽約等契約上義務，致系爭房屋之買賣契約無法簽訂及履行後續事宜，原告允瀚公司因而無法取得買方即原告陳瑩婷依其與原告允瀚公司間所簽定委任契約承諾給付買賣總價款百分之2之服務報酬250,000元（計算式：12,500,000元x 2%）之損害，應依民法第226條第1項、第216條第1項規定，賠償原告允瀚公司因其債務不履行所致之所失利益損害250,000元。

上開金額共計750,000元。

（二）又被告不願簽定不動產買賣契約書，自屬可歸責被告之事由而不能履行簽約，依民法第249條第3款、第269條第1項、系爭契約書第6條規定，原告陳瑩婷得請求被告應負加倍返還定金600,000元（計算式：300,000元x 2）予原告陳瑩婷之義務。

（三）爰依民法第249條第3款、第269條第1項、第226條第1項、第216條第1項、系爭契約書第5、6、8條規定提起本訴等語。並聲明：㈠被告應給付原告允瀚公司750,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告陳瑩婷300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告雖提出兩造曾於109年1月14日簽訂契約書編號為83019號之系爭契約書為證，然當時簽定系爭契約書之被告前任董事長吳錠樺（於109年4月29日解任），曾經於109年2月6日提供予被告公司單一股東日商金井株式會社代表人金井亮太另一份「委託銷售契約書」，編號為83021號契約（下稱系爭83021號契約），與非原告允瀚公司提出之系爭契約書編號83019號不同，系爭契約書是否屬實即有可疑。吳錠樺擔任被告台京公司負責人期間，因經營不善，且為其私利一再虧空被告公司資產，導致被告公司重大虧損，除於109年4月29日遭解職外，並拒不歸還被告公司之公司印鑑章等物品，被告公司已對其提出背信告訴。

（二）縱認系爭83019號契約書屬實，系爭83021號契約編號在後，自為新約，自應以系爭83021號契約為據。

（三）依被告公司於同日簽立委託周靜芬為代理人之系爭授權書之內容所載，被告公司之授權周靜芬之7項授權事項，並未授權周靜芬得「變更銷售價格」或「降低委託銷售價格」在內，周靜芬顯不得代理被告公司將銷售金額降低至12,500,000元。且由周靜芬出具之系爭委託事項變更契約書之「壹、買賣價款變更為12,500,000元。參、變更委託期間：自109年8月1日起至110年7月31日止。」所載，周靜芬降低銷售底價為12,500,000元之變更委託期間為自109年8月1日起至110年7月31日足，故周靜芬縱得代理降低銷售底價，降低銷售底價為12,500,000元之生效日亦應為自109年8月1日始生效，原告允瀚公司自無從於109年5月29日即以12,500,000元代理被告公司出售系爭房屋。另系爭83021號契約則並未記載委託周靜芬擔任被告公司出售系爭房屋之銷售代理人，周靜芬自無從代理被告台京公司為意思表示。

（四）又依原告提出之原證4「周靜芬確認意思表示確認書」（下稱系爭確認書），周靜芬出具之時間為109年6月13日，

惟當時吳錠樺業遭解任，已非被告公司董事長，吳錠樺所授權之周靜芬自無從再代理被告公司為原證4之意思表示；被告公司早於109年5月25日即已電話通知原告允瀚公司吳錠樺遭解職，並於同年月27日告知原告允瀚公司停止銷售系爭房屋及終止系爭契約之委託銷售意思表示，被告台京公司並曾於109年6月4日、同年6月8日寄發存證信函予原告允瀚公司，原告允瀚公司已知悉上開情形，原告允瀚公司於109年5月29日與買主即原告陳瑩婷間之成交及收受訂金等，係於被告公司終止系爭契約之委託銷售後所為，即不生效力。原告允瀚公司及周靜芬所為之上開行為均屬無權代理之行，被告公司概不承認，對被告公司均不生效力等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

（一）被告公司於109年1月14日由其當時之法定代理人吳錠樺與原告允瀚公司簽定如原證一所示之「專任委託銷售契約書」（系爭委託契約書），約定被告公司專任委託原告允瀚公司銷售系爭房地，委託價為1,988萬元，底價為1,780萬元；原告之服務報酬以成交價格之4%f計算。被告公司法定代理人吳錠樺並於簽定系爭委託契約時，同時簽定原證二之授權書，授權訴外人周靜芬為被告公司之代理人。

（二）周靜芬之後於109年3月5日出具如原證三所示之「委託事項變更契約書」（系爭變更契約書），並於系爭變更契約書上記載：壹、買賣價格變更為1,250萬元；參、變更委託期間自109年8月1日起至110年7月31日止（原證三未蓋用被告公司大小章）。

（三）原告陳瑩婷於109年5月29日向原告允瀚公司出具如原證五所示之「不動產買賣意願書」，出價願以1,250萬元買受系爭房地，並交付斡旋金300,000元予原告公司。

（四）周靜芬之後於109年6月13日向原告允瀚公司出具如原證四所示之「意思表示確認書」（下稱系爭確認書），並於系

爭確認書上表示系爭變更契約書變更買賣價格變更為1,250萬元之意思表示於109年3月5日簽具原證三所示之「委託事項變更契約書」即生效（原證三未蓋用被告公司大小章）。

（五）被告公司109年1月14日之法定代理人吳錠樺，於109年4月29日遭被告公司解任，被告公司並對其提出背信告訴。

（六）被告公司於109年5月27日及28日多次通知原告公司之本件銷售承辦人陳盈里，被告之法定代理人吳錠樺已於109年4月29日遭被告公司解任，兩造簽訂的原系爭專任銷售委託契約書需要換約，被告公司並於109年6月4日以被證二存證信函向原告表示終止契約，並經原告於109年6月5日收受存證信函。

（七）原告之請求如有理由時，原告允瀚公司得請求被告台京公司給付之金額為750,000元；原告陳瑩婷得請求被告公司給付之金額為300,000元。

（八）被告另有收受吳錠樺傳送給被告之被證一編號EA0000000專任銷售委託契約書，記載委託銷售金額為1500萬元。

四、本件爭點：系爭專任委託契約是否有效成立？周靜芬是否有權變更委賣底價為12,500,000元？系爭專任委託契約是否業經被告公司於109年6月5日終止？

五、本院論斷：

（一）按「原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判。」；「原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。」，有最高法院18年上字第1679號及18年上字第2855號判決要旨可參。原告主張被告公司於109年1月14日與原告簽訂系爭契約，委託原告允瀚公司居間仲介銷售系爭房屋，約定委託期間自109年1月14日起至109年7月31日止，出售委託價為1,98

8萬元，底價為1,780萬元，並同時簽立授權書委任周靜芬為代理人，業據其提出系爭契約書（即編號為83019號之「專任委託銷售契約書」）及系爭授權書（卷一第21-23稱）為證，被告雖否認，並以其上之大小章，有可能是被告公司當時之法定代理人吳錠樺於109年4月29日遭解任後，持拒不歸還予被告公司之公司印鑑章於事後所盜蓋偽造，且被告公司並未授權周靜芬代理，周靜芬無代理被告公司之權限云云抗辯。惟查，系爭契約書及系爭授權書上除蓋用有被告公司之大小章外，並經被告公司當時之法定代理人吳錠樺及周靜芬於其上簽名，被告雖以上開言詞抗辯，然僅空言憶測抗辯，並未提出任何證據以實其說，依上開舉證責任之說明，即不足採信。故原告主張之此部分事實，堪認屬實。

（二）系爭契約書及系爭授權書雖堪認屬實。然查：

1、系爭授權書被告公司之「授權事項」係採列舉之方式列明，而依系爭授權書「授權事項」欄之記載，被告公司所授權予周靜芬之「授權事項」為：「1、出售不動產，就買賣事實簽訂不動產書面契約書、收款、點交房地事宜。2、代理人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。3、為辦理履約保證，就簽契約及辦理其他手續等事宜。4、買受不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約書、給付價金、點交房地事宜。5、簽發連帶保證人事宜。6、辦理法院公證、印鑑證明、戶籍謄本申請。8、其他。」等8項，其中前7項並無被告公司授權周靜芬得「變更銷售價格」或「降低委託銷售價格」之記載；而第8項之「其他」部分，為空白，亦無任何被告公司授權周靜芬得「變更銷售價格」或「降低委託銷售價格」之記載。系爭授權書既無被告公司授權周靜芬得「變更銷售價格」或「降低委託銷售價格」之記載，則周靜芬即無關於出售價格變更或降低之代理權限可言，則其出具之系爭變更契約書（卷一第25頁）」代理被告公司將銷售金額降低至12,500,000元，

自屬無權代理，而被告公司已表明不承認周靜芬之上開無權代理行為，對被告公司自不生效力。

2、另依周靜芬出具之系爭變更契約書所載之：「壹、買賣價款變更為12,500,000元。參、變更委託期間：自109年8月1日起至110年7月31日止。」等文字及用語之文義解釋，系爭變更契約書周靜芬降低銷售底價為12,500,000元之變更委託期間，係自109年8月1日開始適用至110年7月31日為止，已甚明。故周靜芬縱得代理被告公司降低銷售底價為12,500,000元，其開始適用之生效日亦應為自109年8月1日始開始生效適，故原告允瀚公司於上開生效日前之109年5月29日即不得以12,500,000元代理被告公司出售系爭房屋予原告陳瑩婷。又依系爭變更契約書之文義所載，周靜芬降低銷售底價為12,500,000元之變更委託期間，係自109年8月1日始開始生效適用，既已甚明，則原告於109年6月1日以後，因就周靜芬是否有降低出售價格之代理權限，及系爭變更契約書之約定真意為何，與被告公司間發生糾紛後，而要求利害關係人即應負無權代理人責任之周靜芬於109年6月13日所出具之系爭確認書（卷一第27頁），因與系爭變更契約書之明文約定及系爭授權書「授權事項」欄之記載均不符，即不足為有利於原告之認定。

六、綜上所述，原告之主張，不足採信，故本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

七、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併予駁回。

八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　蔡淑貞