

臺灣苗栗地方法院民事判決

109 年度訴字第 10 號

原告 玖瓏土地開發有限公司

法定代理人 林世寶

訴訟代理人 朱昭勳律師

被告 黃顯能

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國 109 年 8 月 27 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

壹、原告之主張

一、原告為被告與訴外人萬美玲間之仲介，萬美玲欲以新臺幣（下同）4,600 萬元購買被告所有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號土地及其上公義段 407 建號建物即門牌號碼苗栗縣○○路 0 段 00 號（下稱系爭之不動產），原告要求被告在玖瓏土地開發有限公司要約書（下稱系爭要約書）上簽名同意以 4,600 萬元出售系爭不動產，惟被告於簽訂系爭要約書後將系爭不動產出售予他人，是被告顯有違約情事。因此依系爭要約書第 5 條之約定，請求被告賠償買賣總價百分之 3 即 138 萬元之損害賠償。

二、對被告主張之答辯

- (一)被告主張專任委託銷售同意書非其親簽，係由證人黃建龍所簽，惟該專任委託銷售同意書係由被告委託證人黃建龍交付原告。又本件簽訂過程是先有專任委託銷售同意書（下稱授權書）後被告再簽系爭要約書，縱被告抗辯銷售同意書非其親簽，然其後之系爭要約書確為被告所簽，是被告黃顯能既簽訂系爭要約書，顯已同意先前銷售同意書之內容，被告確有同意以 4,600 萬元出售系爭不動產。
- (二)萬美玲所提供系爭要約書一式三份，依據其提供系爭要約書時已有塗改過，被告簽名是在塗改過的系爭要約書上面

簽名，並無24小時的設限，只是被告並未讀完系爭要約書的內容而做此主張，既然被告在系爭要約書上簽名，就有履行契約的義務。要約人一開始要約是否有自我設限並非重點，最重要是被告在系爭要約書上簽名後還片面毀約。本件應是要確認萬美玲在提供系爭要約書時是否已經塗改過系爭要約書。本件買賣雙方早已買賣意思表示一致，被告有依約給付仲介費問題。

三、並聲明：被告應給付原告138萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；訴訟費用由被告負擔；原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告答辯

一、被告與黃建龍在議員張淑芬住處簽訂系爭要約書，訂定期限一天。因買方萬美玲堅持要求前往竹北簽約，被告則堅持在竹南方春美代書處簽約，被告因此拒絕，且黃建龍對被告所提相關履約保證等問題均無法答覆，因此被告在系爭要約書之108年8月12日期限外之108年8月14日與他人簽訂不動產買賣契約書，並沒有違約。

二、並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

參、不爭執事項

一、萬美玲欲以4,600萬元購買被告所有系爭不動產。

二、卷內要約書記載：卷23頁

- (一)立要約書人即萬美玲，經由乙方（即原告）購買坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地，面積1161.81平方公尺，坪數35.45坪；門牌永貞路3段95號；公義段407建號建物，共同使用部分隨同主建物移轉。
- (二)房地承購總金額為新臺幣肆仟陸佰萬元整（內含車位）。
- (三)第一條：甲方其他要約條件：現況交地交屋，以上價金不包含仲介服務費用，買方不付仲介服務費用，地主需配合申請建照相關資料。
- (四)第二條：甲方之要約期間自即時起至民國108年8月12日24時為止，買方在要約有效期間內有撤回的權利，惟應攜

帶本要約至玖瓏土地開發有限公司辦理解約，始生撤回效力。但符合本要約第參條之約定者，甲方仍需履行買賣契約，否則視同違約。

(五)第五條：違約賠償：本要約成立生效後，買方或賣方如有一方違反本要約書內容而不履行簽立本要約書之義務時，應支付乙方買賣總價款百分之三的損害賠償金額。

肆、本院之判斷

一、被告於108年8月12日與訴外人萬美玲、原告在系爭要約書上簽名，萬美玲欲以4,600萬元購買系爭不動產。原告則為萬美玲與被告間有關係爭不動產買賣之仲介等情，有系爭要約書（卷23頁）在卷為憑，且為兩造所不爭執，堪認為真實。

二、原告主張被告簽訂系爭要約書後將系爭不動產出售他人，違反契約之約定，因此依系爭契約請求被告賠償買賣總價款百分之3即138萬元損害賠償云云，為被告所否認，辯稱其僅委託黃建龍出售一天，係於委託期間後方將系爭不動產出售，並未違反系爭契約之約定等情，經查：

(一)被告於108年6月27日與訴外人黃建龍簽訂「專任委託銷售同意書」，約定以每坪14萬元，出售系爭不動產，總價為4,690萬元之不動產（335坪X14萬元），委託期間為「108年6月27日起至108年7月16日止」（詳卷第21頁）雖有專任委託銷售同意書可憑，但被告否認有簽署此份專任委託銷售同意書，而比對「專任委託銷售同意書」（卷第21頁）、「玖瓏土地開發有限公司要約書」（卷23頁）與「飛鷹地產不動產買賣契約書」（卷第189頁）有關「黃顯能」之簽名，其中有關被告承認親自簽名之「系爭要約書」（卷23頁）、飛鷹地產不動產買賣契約書（卷第189頁）上之「黃顯能」簽名，筆畫走勢相同，被告否認之「專任委託銷售同意書」上之「黃顯能」簽名（卷第21頁）與前開兩份簽名筆畫完全不同，因此被告與訴外人黃建龍簽署之專任委託銷售同意書是否為被告簽署，容有

01 質疑，但因與本案無涉，故未實質調查，合先說明。又被
02 告是透過訴外人黃建龍簽署系爭要約書委託原告與萬美玲
03 於24小時內成立系爭不動產之買賣，有系爭要約書在卷可
04 憑（卷23頁），並經證人黃建龍到庭證述明確，因此被告
05 實際係委託原告與承購人萬美玲欲成立系爭不動產之買賣
06 契約，而其誤以為委託黃建龍要與萬美玲簽訂系爭不動產
07 契約，被告所辯，顯與要約書所載有所出入，此應屬一般人民
08 對於「公司」、「個人」為不同主體，無法在法律上予以
09 區分有關，亦先敘明。

10 (二)又查系爭要約書記載「買方萬美玲」、「賣方即被告與買
11 方之委託人即原告法定代理人林世寶」、被告則為賣方同
12 意出售，上開三人均在系爭要約書上簽名，而系爭要約書
13 僅記載「買賣不動產標示」、「承購總金額4600萬元」、
14 委託期間「108年8月12日24小時」為止（卷第23頁），
15 其中「12日」的「12」以目測即有塗改痕跡，原告空口否
16 認系爭要約書簽訂前並未經塗改，系爭要約書並無24小時
17 之限制等情，並未舉證以實其說，自難採信。

18 (三)被告與萬美玲並沒有於108年8月12日24小時內成立買賣
19 契約，此為兩造所不爭執。被告係於108年8月14日將系
20 爭不動產委託他人銷售，並於108年9月23日與訴外人康
21 孟昭簽訂契約、於108年10月29日以買賣名義移轉登記完
22 畢，有土地登記第二類謄本、飛鷹地產不動產買賣契約書
23 等（卷25-40頁、第179-189頁）在卷為憑，是被告出售
24 系爭不動產期間為「108年9月23日」並非出具要約委託
25 原告與萬美玲成立買賣不動產期間（即108年8月12日24
26 小時），堪予認定。

27 (四)原告並未舉證系爭不動產萬美玲與被告未簽約之責任係可
28 歸責於被告。而被告則提出其與黃建龍line對話「買方說
29 一定要竹北簽約不然就算了…對方不肯下來簽約就不賣已
30 收到…禮拜五就不用簽了…兄弟：那契約是到12日」（卷
31 第239-241頁）等語，原告並不爭執上開line對話之真正

，因此系爭不動產因買方即萬美玲堅持在竹北簽約「不然就算了」，被告也回「不肯下來簽約就不賣」，兩造似乎在簽約地點無法達成共識下均同意取消簽定買賣契約，被告並非無正當理由拒絕出售系爭不動產。本件應是簽約地點無法達成共識，萬美玲表示不願意購買系爭不動產，被告也表示不出售。

(五)有關被告出具系爭要約僅委託一天時間簽約一情，亦經在場聽聞之證人曾楹舜到庭證述被告僅給予原告一天時間考慮（卷第218頁），所述亦與證人黃建龍證稱「口頭上有說給予一天要約時間」相符（卷第223頁），而系爭要約書塗改處為委託要約期間「12日」的「日」前方數字「12」，至於緊隨日後之「24」時為止（見卷第23頁「貳」）之「24」數字，並未塗改，是原告主張「系爭要約書時已有塗改過，被告簽名已是在塗改過的要約書上面簽名，並無24小時的設限」一情，顯與系爭要約書之記載、上開證人所述均不同，而難採信。因此被告辯稱其僅給予原告一天簽約時間，因與要約書、證人證述、line對話均相符，比較可信。

(六)綜上，本件被告與萬美玲沒有於108年8月12日24小時成立系爭不動產買賣契約是因萬美玲要求在竹北簽約，被告要求萬美玲來苗栗簽約，兩造就就簽約地點沒有達成共識所致，係不可歸責於被告之事由，因此被告於要約期間經過後即108年8月14日委託他人銷售，並於108年9月23日與訴外人康孟昭簽訂契約，而於108年10月29日以買賣名義將系爭不動產移轉登記完畢，並未違反契約之約定，原告依系爭契約請求被告賠償買賣總金額百分之3即138萬元的損害賠償，失所依據。

三、綜上所述，被告與訴外人萬美玲沒有成立系爭不動產買賣契約，是因萬美玲要求在竹北簽約，被告要求萬美玲下來苗栗簽約，兩造就就簽約地點沒有達成共識而同意取消買賣所致，本件買賣不動產沒有簽訂係有不可歸責於被告之事由，均

01 如前述。是原告依系爭契約第5條之約定，請求被告給付買
02 賣總價百分之3之損害賠償138萬元及法定遲延利息之損害
03 賠償，為無理由，應予駁回。

04 四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述並所提之證
05 據，經審酌後，認均與本件之結論無影響，不再一一論述，
06 附此敘明。

07 五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 109 年 9 月 10 日
09 民事第一庭 法 官 張 珣 禎

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 命補正逕行駁回上訴。

14 書記官 彭文章

15 中 華 民 國 109 年 9 月 10 日