

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第251號

原告 葳鑫不動產土地開發有限公司

法定代理人 郭芊葳

送達地址：臺中市○○區○○路0段000號
00樓之0

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 陳昀好律師

被告 柯清佰

訴訟代理人 趙惠如律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年12月25
日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰陸拾柒萬捌仟伍佰零肆元，及自民國
一一二年十月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

被告應自民國一一二年十月二十八日起至前項本金新臺幣參佰陸
拾柒萬捌仟伍佰零肆元清償完畢之日止，按日給付原告違約金新
臺幣參萬陸仟柒佰捌拾伍元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹佰貳拾貳萬柒仟元為被告供擔
保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰陸拾柒萬捌仟伍佰零肆
元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於判決確定前清償期已屆至部分，於原告按日以
新臺幣壹萬貳仟參佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按
日以新臺幣參萬陸仟柒佰捌拾伍元為原告預供擔保，得免為假執
行。

事實及理由

一、原告主張：(一)兩造於民國112年5月30日簽訂「不動產一般
委託銷售契約書」(下稱系爭契約)，約定被告委託原告居間

01 仲介並代理銷售坐落彰化縣○○鄉○○段000○0000○0000
02 地號土地（下稱系爭土地），且依系爭契約第1條記載被告
03 委託銷售之價額為每坪新臺幣(下同)160,000元，委託銷售
04 期限自112年5月30日起至113年12月1日止，及依系爭契約第
05 2條記載被告同意買賣契約成立後，即按買賣成交總價格百
06 分之2支付服務報酬。（二）訴外人林坤賢於112年9月5日簽
07 署「購買意願書」（下稱系爭意願書），委託原告居間仲介
08 購買系爭土地，並承諾以每坪150,000元承購系爭土地，及
09 於同日簽發面額1,000,000元、支票號碼KA00000000號、票載
10 發票日112年10月31日支票1紙(下稱系爭支票)交予原告作
11 為議價金，之後原告積極斡旋，訴外人林坤賢並於同年10月
12 19日簽署「委託事項變更契約書」，同意將承購價格變更為
13 每坪160,000元，故買賣契約已於同年10月19日成立。

14 （三）買賣契約於112年10月19日成立後，依系爭契約第7條
15 約定，被告應於5日內即於同年月24日與訴外人林坤賢簽署
16 買賣契約書，詎被告反悔不願簽署買賣契約書，並於112年1
17 0月23日以伸港郵局存證號碼000076號存證信函（下稱系爭
18 存證信函）向原告表示終止委託，不予出售系爭土地，已構
19 成系爭契約第7條第1款、第3款、第4款之違約事由。且依系
20 爭契約第7條約定，被告應自112年10月25日起算3日即於同
21 年月27日給付原告服務報酬1,226,168元(計算式：711.1775
22 坪-30坪-298坪=383.1775坪，160000元×383.1775坪×2%=00
23 00000元)，及違約金2,452,336元(計算式：160000元×383.1
24 775坪×4%=0000000元)，合計3,678,504元（下稱系爭款
25 項），且因被告迄未給付之，故被告應依系爭契約第7條約
26 定，自112年10月28日起至系爭款項清償完畢之日止，按日
27 給付依系爭款項百分之1計算之違約金36,785元（計算式：0
28 000000×1%=36785.04，小數點以下四捨五入）等語。並聲
29 明：（一）被告應給付原告3,678,504元，及自112年10月28
30 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）
31 被告應自112年10月28日起至前項本金3,678,504元清償完畢

01 之止，按日給付原告違約金36,785元。（三）願供擔保，請
02 准宣告假執行。

03 二、被告則以：（一）系爭契約係原告所提出定型化契約，並未事
04 先交予被告審閱，且因系爭1115、1122地號土地係登記於訴
05 外人即被告之子柯秉豪、柯宗昇名下，渠等不同意出售系爭
06 土地，亦未簽署系爭契約，故兩造間並未成立居間契約，及
07 依消費者保護法第11條之1規定，系爭契約第2條及第7條均
08 不構成兩造間契約內容。（二）因系爭意願書記載委託條件
09 與系爭契約之特別約定事項不符，亦未經系爭土地之所有權
10 人承諾，故買賣契約並未成立。且被告於112年10月23日以
11 系爭存證信函向原告表示終止系爭契約，原告已於同年月27
12 日收受系爭存證信函，並未將系爭支票交付被告。（三）系
13 爭契約第7條違約罰則，具有消費者保護法第12條第2項第1
14 款規定「違反平等互惠原則」及民法第247條之1第2款規定
15 「加重他方當事人之責任者。」之情事，故依消費者保護法
16 第12條第1項及民法第247條之1規定應屬無效。且因民法第5
17 65條至第575條關於居間契約並無違約金之規定，故原告請
18 求違約金，於法無據。退步言之，系爭契約第7條之違約金
19 過高，應依民法第252條規定予以酌減等語資為抗辯。並聲
20 明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保，
21 請准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 （一）原告主張：兩造於112年5月30日簽訂「不動產一般委託銷
24 售契約書」（即系爭契約），約定被告委託原告居間仲介
25 並代理銷售坐落彰化縣○○鄉○○段000○0000○0000地
26 號土地（即系爭土地），且依系爭契約第1條記載被告委
27 託銷售之價額為每坪160,000元，委託銷售期限自112年5
28 月30日起至113年12月1日止等語，及依系爭契約第2條記
29 載被告同意買賣契約成立後，即按買賣成交總價格百分之
30 2支付服務報酬等情，業據其提出與所述相符之「不動產
31 一般委託銷售契約書」影本為證（見本院卷一第27至29

頁），參以，被告自承其曾於112年5月30日與原告簽訂系爭契約乙節（見本院卷一第111、243頁），是以，原告主張前情，應堪信為真實。

（二）被告固辯稱：系爭契約係原告所提出定型化契約，並未事先交予被告審閱，且因系爭1115、1122地號土地係登記於訴外人即被告之子柯秉豪、柯宗昇名下，渠等不同意出售系爭土地，亦未簽署系爭契約，故兩造間並未成立居間契約，及依消費者保護法第11條之1規定，系爭契約第2條及第7條均不構成兩造間契約內容等語，惟查：

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項亦有明定。
2. 復按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者保護法第11條之1定有明文，及依同法第2條第7款規定：「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。」。
3. 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。又

按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，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之履行為目的，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。二者性質及效力各自不同，請求權時效自應視其法律性質而分別適用（最高法院100年度臺上字第532號判決意旨參照）。

4. 依系爭契約記載「立書人柯清佰（以下簡稱委託人）茲為下列不動產買賣事宜，特委託葳鑫不動產土地開發有限公司（以下簡稱受託人）之居間仲介、代理銷售，雙方同意基於誠實互惠原則訂立本契約，共同遵守：…」等語，及第1條記載：「第一條委託銷售總價款、委任銷售期限：委託人（指被告）委託銷售之價款為每坪壹拾陸萬元整，…。委託銷售期限：自民國112年5月30日起至民國113年12月1日止。」等語，及第2條記載：「第二條服務報酬：1. 委託人承諾買方之要約條件或買方提出之購買總價、付款方式及購買條件以符合本契約之委託條件者，買賣契約即為成立。2. 委託人同意買賣契約成立後，即按買賣成交總價格之2%支付受託人作為服務報酬。…」等語，及第5條記載：「第五條授權代理收受議價金、定金及買方違約金：1. 委託人同意授權受託人（指原告）無須再通知委託人，即得全權代理收受買方支付之購買不動產之議價金、定金，並同意議價金及定金暫由受託人保管，於簽訂書面買賣契約時作為簽約款之一部份。…」等語（見本院卷一第27、29頁），足見系爭契約已載明被告委託原告居間仲介並代理銷售系爭土地，及系爭契約第1條僅記載委託銷售之每坪價額及委託銷售期間，並未記載總價款及付款方式，以及系爭契約第2條、第5條已載明如買方提出購買條件符合委託條件時，買賣契約即為成立，被告並授權原告得代理收受買方支付之議價金及定金，以作為買賣契約之簽約款。

- 01 5. 依系爭契約第7條記載：「委託人如有下列情形之一者，
02 均視為受託人已完成居間仲介之義務，除第二條給付服務
03 報酬外，委託人仍應支付成交總價格百分之四作為違約
04 金，並於該情形發生時三日內全額一次支付予受託人，如
05 有逾期每日以未給付金額之百分之一，逐日計算違約金：
06 1. 委任期限內，因可歸責於委託人事由片面終止委託契約
07 關係者。2. 委託人於委託銷售期限內，不得與其他仲介經
08 紀業存在有效之專任委託銷售契約，以利受託人銷售作業
09 有效進行。3. 買賣契約成立後，委託人應配合簽認購買意
10 願書或要約書等相關契約，並應於5日內至受託人指定處
11 所與買方簽訂書面買賣契約書(但簽約之日期或處所另有
12 約定外，從其約定)，委託人無正當理由推諉拖延。4. 買
13 賣契約成立後，委託人反悔不賣或因可歸責於委託人之事
14 由致無法簽訂書面買賣契約者。5. 簽訂書面買賣契約後，
15 因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約或無法繼續履行
16 契約者。6. 委託人如在委託期間屆滿後三個月內，或委託
17 契約關係因故終止後三個月內，逕與受託人帶看之客戶或
18 其配偶、二等親內之親屬成交者。7. 委任期限內，委託人
19 未透過受託人與受託人帶看之客戶或其配偶、二等親內之
20 親屬成交者。」等語（見本院一第29頁），係以強制被告
21 可於買賣契約成立後確實配合與買方簽訂買賣契約為目
22 的，應屬懲罰性質之違約金甚明。
- 23 6. 觀諸系爭契約第1條之委託銷售價額及委託銷售期限，係
24 經人手寫金額及日期，及系爭契約第2條之服務報酬亦係
25 經人手寫「2%」等字樣（見本院卷一第27頁），核與原告
26 所提於112年5月30日對話錄音光碟及譯文顯示：（1）原
27 告公司法定代理人郭芊葳陳稱：「阿董欸，你的意願是一
28 坪要賣多少來完成？平均的話？」等語，被告回答：「從
29 頭到尾就16萬元就好」等語；（2）原告公司代理人郭芊
30 葳陳稱：「董欸，我們現在開價是每坪16萬元」等語，被
31 告回答：「嗯」等語，及原告公司代理人郭芊葳陳稱：

01 「你坐這邊」等語，被告回答：「阿現在叫我簽哪裡？這
02 裡嗎？」等語；（3）原告公司人員即系爭契約記載委託
03 營業員夏御鑫陳稱：「這裡16萬元，總價我就沒寫，因為
04 坪數還不確定，從今天開始到12月」等語，被告回答：

05 「OK」並詢問「這裡要簽嗎？」等語，原告公司代理人郭
06 芊葳回答：「對，也是要簽」等語，及原告公司人員夏御
07 鑫陳稱：「還有這邊，寫這邊是確認這邊內容是這樣，簽
08 兩份是一份好留給你，一份我們拿回去，…」等語；

09 （4）原告公司代理人郭芊葳陳稱：「那個%數的部分我就
10 照我們仲介來簽。」等語，被告詢問：「多少？」等語，
11 原告公司代理人郭芊葳陳回答：「4%啦」等語，被告陳
12 稱：「沒有啦2%或1%啦」等語；（5）原告公司代理人郭
13 芊葳陳稱：「阿他們這就是買賣，因為我們是正統合法合
14 格的公司，我們會照政府規定的方法去做啦，對阿，所以
15 我們都會寫白紙黑字都寫得很清楚。」等語，被告回答：
16 「你寫一寫我看一下，看有照規定嗎，若沒有我也不要賣
17 了喔」等語（見本院卷一第157頁及證物袋，及本院卷一
18 第354、357、361、363、365頁），大致相符，參以，被
19 告訴訟代理人於113年9月2日本院言詞辯論期日陳稱對前
20 揭譯文沒有意見（見本院卷二第11、12頁），足見系爭契
21 約之條款內容係經兩造討論並由原告公司人員依被告所述
22 意見當場填載後，再交由被告簽名確認，揆諸前揭說明，
23 兩造間應成立居間契約之法律關係，且因系爭契約並非定
24 型化契約，故不適用消費者保護法第11條之1規定。

25 7. 從而，被告所辯前詞，尚非可採。

26 （三）原告主張：訴外人林坤賢於112年9月5日簽署「購買意願
27 書」（即系爭意願書），委託原告居間仲介購買系爭土
28 地，並承諾以每坪150,000元承購系爭土地，及於同日簽
29 發面額1,000,000元、支票號碼KA00000000號、票載發票日
30 112年10月31日支票1紙（即系爭支票）交予原告作為議價
31 金，之後原告積極斡旋，訴外人林坤賢並於同年10月19日

01 簽署「委託事項變更契約書」，同意將承購價格變更為每
02 坪160,000元，故買賣契約已於同年10月19日成立等情，
03 被告則辯稱：因系爭意願書記載委託條件與系爭契約之特
04 別約定事項不符，亦未經系爭土地之所有權人承諾，故買
05 賣契約並未成立。且被告於112年10月23日以系爭存證信
06 函向原告表示終止系爭契約，原告已於同年月27日收受系
07 爭存證信函，並未將系爭支票交付被告等語，經查：

- 08 1. 依系爭契約記載系爭425、1115、1122地號土地面積合計2
09 351平方公尺（計算式： $226+693+1423=2351$ ），換算
10 約711.1775坪（計算式： $2351 \times 0.3025=711.1775$ ）。
- 11 2. 系爭425地號土地之西側與坐落彰化縣○○鄉○○段000地
12 號土地（下稱系爭445地號土地）相鄰，及系爭445地號土
13 地之西側與同段1114、1115地號土地（下稱系爭1114、11
14 15地號土地）相鄰，及系爭1114、1115地號土地之南北側
15 相鄰，及系爭1114、1115地號土地之東側與系爭445地號
16 土地之界址線係1條直線，及系爭1114地號土地上有建築
17 物，系爭1115地號土地上則僅有綠色植物；以及系爭1122
18 地號土地之南、北側分別與坐落彰化縣○○鄉○○段0000
19 ○0000地號土地（下稱系爭1120、1123地號土地）相鄰，
20 及系爭1120、1122、1123地號土地之東側界址線係1條直
21 線，及系爭1120地號土地上有建築物，系爭1122、1123地
22 號土地上則均僅有綠色植物等情，有原告所提航照圖、地
23 籍圖等影本在卷可稽（見本院卷一第35、285、289頁），
24 自堪信為真實。
- 25 3. 原告主張：訴外人林坤賢於112年9月5日簽署「購買意願
26 書」（即系爭意願書），委託原告居間仲介購買系爭土
27 地，並承諾以每坪150,000元承購系爭土地，及於同日簽
28 發面額1,000,000元、支票號碼KA00000000號、票載發票日
29 112年10月31日支票1紙（即系爭支票）交予原告作為議價
30 金，之後原告積極斡旋，訴外人林坤賢並於同年10月19日
31 簽署「委託事項變更契約書」，同意將承購價格變更為每

01 坪160,000元等情，業據其提出與所述相符之「購買意願
02 書」「委託事項變更契約書」、支票等影本為證（見本院
03 卷一第43至47頁、第53頁），自堪信為真實。

04 4. 觀諸系爭意願書之「其他條件」欄記載：「425地號，以
05 切齊1114與1115地號牆壁為準（以鑑界為準）」、「1122
06 地號，以切齊1123地號為準（以鑑界為準）」等語（見本
07 院卷一第43頁），核與系爭契約之「特別約定事項」欄記
08 載：「425地號須分割約30坪留做停車場用，以切齊1114
09 地號牆壁」、「1122地號須分割約298坪留做倉儲用，以
10 切齊1120地號界線並以鑑界為準」等語（見本院卷一第29
11 頁），大致相符，參以，系爭契約已載明被告委託原告居
12 間仲介並代理銷售系爭土地，及系爭契約第1條僅記載委
13 託銷售之每坪價額為160,000元，並未記載總價款及付款
14 方式，以及系爭契約第2條、第5條已載明如買方提出購買
15 條件符合委託條件時，買賣契約即為成立，被告並授權原
16 告得代理收受買方支付之議價金及定金，以作為買賣契約
17 之簽約款等情已如前述，足認訴外人林坤賢於112年10月1
18 9日提出購買條件，已符合系爭契約之委託條件，買賣契
19 約即已成立，則被告所辯前詞，尚非可採。

20 （四）原告主張：買賣契約於112年10月19日成立後，依系爭契
21 約第7條約定，被告應於5日內即同年月24日與訴外人林坤
22 賢簽署買賣契約書，詎被告反悔不願出面簽署買賣契約，
23 並於112年10月23日以伸港郵局存證號碼000076號存證信
24 函（即系爭存證信函）向原告表示終止委託，不予出售系
25 爭土地，已構成系爭契約第7條第1款、第3款、第4款之違
26 約事由，故依系爭契約第7條約定，被告應自112年10月25
27 日起算3日即於同年月27日給付原告服務報酬1,226,168元
28 （計算式：711.1775坪-30坪-298坪=383.1775坪，160000
29 元×383.1775坪×2%=0000000元），及違約金2,452,336元
30 （計算式：160000元×383.1775坪×4%=0000000元），合計3,
31 678,504元（即系爭款項），且因被告迄未給付之，故依

系爭契約第7條約定，被告應自112年10月28日起至系爭款項清償完畢之日止，按日給付依系爭款項百分之1計算之違約金36,785元（計算式： $0000000 \times 1\% = 36785.04$ ，小數點以下四捨五入）等情，被告則辯稱：系爭契約第7條違約罰則，具有消費者保護法第12條第2項第1款規定「違反平等互惠原則」及民法第247條之1第2款規定「加重他方當事人之責任者。」之情事，故依消費者保護法第12條第1項及民法第247條之1規定應屬無效。且因民法第565條至第575條關於居間契約並無違約金之規定，故原告請求違約金，於法無據。退步言之，系爭契約第7條之違約金過高，應依民法第252條規定予以酌減等語，復查：

1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。
2. 次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效，消費者保護法第12條第1項定有明文，及依同條第2項規定：「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」以及依民法第247條之1規定：「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」。
3. 另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之

01 權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違
02 約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過
03 高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。故
04 約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實
05 之債務人負舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自
06 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己
07 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度
08 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除
09 非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法
10 院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事
11 及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人
12 均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符
13 契約約定之本旨，倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約
14 定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約
15 之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑
16 且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院82年度臺上
17 字第2476號，及92年度臺上字第697號、2747號，以及93
18 年度臺上字第909號判決意旨參照）。

- 19 4. 原告主張：買賣契約於112年10月19日成立後，依系爭契
20 約第7條約定，被告應於5日內即於同年月24日與訴外人林
21 坤賢簽署買賣契約書，詎被告反悔不願出面簽署買賣契
22 約，並於112年10月23日以系爭存證信函向原告表示終止
23 委託，不予出售系爭土地等情，業據其提出所述相符之存
24 證信函影本為證（見本院卷一第67頁），參以，被告自承
25 有向原告寄送系爭存證信函乙節（見本院卷一第243、244
26 頁），是以，原告主張前情，應堪信為真實。綜上以析，
27 買賣契約於112年10月19日成立後，依系爭契約第7條約
28 定，被告應於5日內即於同年月24日與訴外人林坤賢簽署
29 買賣契約書，然被告於112年10月23日以存證信函向原告
30 表示終止兩造間系爭委託關係，迄未與訴外人林坤賢簽署
31 買賣契約書，已構成系爭契約第7條第1款、第3款、第4款

之違約事由，故依系爭契約第7條約定，被告應自112年10月25日起算3日即於同年月27日給付原告服務報酬1,226,168元(計算式：711.1775坪-30坪-298坪=383.1775坪，160000元×383.1775坪×2%=0000000元)，及違約金2,452,336元(計算式：160000元×383.1775坪×4%=0000000元)，合計3,678,504元(即系爭款項)。且因被告迄未給付系爭款項，故依系爭契約第7條約定，被告應自112年10月28日起至系爭款項清償完畢之日止，按日給付依系爭款項百分之一計算之違約金。

5. 查系爭契約之條款內容係經兩造討論並由原告公司人員依被告所述意見當場填載後，再交由被告簽名確認，且系爭契約第7條之違約罰則，係以強制被告可於買賣契約成立後確實配合與買方簽訂買賣契約為目的，應屬懲罰性質之違約金等情已如前述，尚難認有何違反平等互惠原則或加重被告責任之情形，自無適用消費者保護法第12條第1項及民法第247條之1規定之餘地，且揆諸前揭說明，兩造應同受系爭契約第7條違約金約定之拘束。則被告辯稱：系爭契約第7條違約罰則，已有消費者保護法第12條第2項第1款「違反平等互惠原則」及民法第247條之1第2款「加重他方當事人之責任者。」之情事，依消費者保護法第12條第1項及民法第247條之1規定應屬無效。且因民法第565條至第575條對於居間契約並無規定違約金，故原告請求違約金，於法無據等語，自非可採。

6. 至被告抗辯系爭契約第7條之違約金過高乙節，係屬有利於己之事實，依民事訴訟法第277條前段規定，應就此節負舉證責任，然被告迄未提出任何證據用以證明上開約定之違約金額過高而顯失公平，自應受上開違約金約定之拘束。

(五) 再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、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，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、第203條亦分別明定。查兩造約定被告應於112年10月27日給付系爭款項，而被告迄未給付，應負遲延責任，故原告請求自112年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

（六）綜上所述，原告主張依系爭契約第7條約定，請求被告應給付原告3,678,504元，及自112年10月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，以及被告應自112年10月28日起至前揭本金3,678,504元清償完畢之止，按日給付原告違約金36,785元，均為有理由，應予准許。

（七）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

四、關於假執行及免為假執行部分：

（一）關於本判決主文第1項部分，兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，核無不合，爰各酌定相當之擔保金准許之。

（二）末按有關財產權之將來給付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事類提案第37號研討結果參照）。查本判決主文第2項係有關財產權之將來給付訴訟之判決，兩造均陳明願供擔保聲請假執行及免為假執行，核無不合，爰於主文第5項宣告於判決確定前清償期已屆至部分，原告預供擔保後得假執行，及被

告預供擔保後得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條規定。

中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

民事第六庭 法 官 賴秀雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 114 年 2 月 19 日

書記官 楊思賢