臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1657號

原　　告　亞馬遜開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　邱三恩

訴訟代理人　林亮宇律師

　　陳昱璇律師

被　　告　辛兆堂

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　陳瑞斌律師

上列當事人間請求給付違約金事件，於民國115年7月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣171萬9,001元，及自民國114年6月10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。

本判決於原告以新臺幣57萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣171萬9,001元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告受訴外人富宇建設股份有限公司、富宇地產股份有限公司（下各稱富宇建設、富宇地產，合稱富宇公司）委託代理其等「中央公園」「海德公園」預售建案之銷售，嗣兩造就前述二預售建案個別簽立銷售業務承攬合約書，由被告自民國107年4月26日起承攬原告所代理銷售之「中央公園」建案銷售業務至全案完銷止；復由被告自108年3月1日起承攬原告所代理銷售之「海德公園」建案銷售業務至109年2月29日止（嗣後經延長至109年8月31日止）。

二、中央公園、海德公園銷售業務承攬合約書（下合稱系爭契

約）第5條第5項第2款均約定：「獎金以每6個月為一個階段計算發放獎金，原則為甲方已向建設公司請領全額服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追回」；同條項第四款則約定：「針對預售案(即使照取得前)，人員獎金皆需保留10%獎金，保留款於交屋完成後發放」。系爭契約第6條第4項約定：「現場人員不得私下仲介任何下列行為：.....任何形式之轉售，如：幫已簽約客戶轉售.....等，經查證後，若一切屬實，立即開除，個案全額獎金及薪資概不發放，並通告同行業界」等語，該條應屬懲罰性違約金之約定。

三、嗣後經查，位居現場銷售人員最高主管之被告與其他現場銷售人員確有私下仲介轉售之行為，是原告與被告先前就保留款及獎金等發放與否一事興訟，經臺灣高等法院臺中分院113年度上易字第393號（下稱前案）民事判決確定（下稱系爭判決），系爭判決最終判定被告有未經原告同意而私下仲介轉售之行為存在，是被告有違反系爭契約之情形，原告自得依法請求被告給付違約金。被告雖有違約情事存在，然就個案全額獎金之部分，原告僅就具有違約轉售情事存在之個別戶數作為請求違約金數額之計算基礎；就後者即薪資之部分（實際上係指雙方約定之簽約金承攬報酬，當事人係因不諳法律而誤載為薪資，予以補充說明），惟觀其文義，此部分並無前述所謂「個案」之用語存在，自不應受違約個案戶數見解之拘束而與前者為相同解釋，是被告既於中央公園、海德公園承攬銷售期間存有違約轉售之情事，就薪資即簽約金之部分，原告自得以該承攬銷售期間所發放之簽約金總數作為請求給付違約金之數額，原告所得請求之個別數額詳列如下：

㈠中央公園部分：

被告就銷售中央公園預售建案所請領之獎金為新臺幣(下同)3,528,955元，又此預售建案委託總銷之戶數為345戶，被告於承攬期間內違約轉售共計31戶，故原告自得就中央公園部分請求違約金317,095元（計算式：3,528,955元×《31/34

5》=317,095元，元以下四捨五入，下同）。

㈡海德公園部分：

被告就銷售海德公園預售建案所請領之獎金為1,950,804元，又此預售建案委託總銷之戶數為156戶，被告於承攬期間內違約轉售共計13戶，故原告自得就海德公園部分請求違約金162,567元（計算式：1,950,804元×《13/156》=162,567元）。

㈢薪資即簽約金部分：

被告承攬銷售中央公園與海德公園預售建案之期間，共計為自107年4月26日起至109年8月31日止，是就前述二預售建案所請領之薪資即簽約金共計為1,239,339元（計算式：45,000元x24月＋37,500元＋42,000元＋41,371元＋38,468元=1,239,339元），故原告自得就薪資即簽約金部分請求違約金1,239,339元。

四、綜上，被告既有違反系爭契約之情形，依約本就不得領取前揭獎金及薪資，自應依約給付上開違約金合計1,719,001元（計算式：317,095元＋162,567元＋1,239,339元=1,719,001元），且被告受領前揭款項亦屬無法律上原因，應返還原告，原告依系爭契約第6條第4項、民法第179條規定，請求被告給付1,719,001元，並請法院擇一為有利之判決。

五、並聲明：被告應給付原告1,719,001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。原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、系爭判決有漏未審酌附表一所列事項之違誤，致其判決違背法令，亦有附表二所列適用法規不當及判決理由矛盾、不備之違誤，且因訴訟標的金額之限制，系爭判決無從提起第三審上訴以為救濟，故未受充分程序保障，應無爭點效之適用。

二、系爭契約第6條第4項約定非違約金條款，原告不得據此請求違約金，況原告並無損害，縱若為違約金亦屬過高，應予酌

減。系爭判決已扣除原告應給付之金額，被告並未受有利益，原告不得再主張不當得利。

三、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、原告主張富宇公司自107年起陸續委託原告代理其等「中央公園」、「海德公園」預售建案房地業務，嗣後原告與被告就前述二預售建案個別簽立銷售業務承攬合約書，由被告自107年4月26日起承攬原告所代理銷售之「中央公園」建案銷售業務至全案完銷止；復由被告自108年3月1日起承攬原告所代理銷售之「海德公園」建案銷售業務至109年2月29日止(嗣後經延長至109年8月31日止)。有承攬契約、備忘錄可稽（見本院卷第23至30頁、112年度訴字第686號卷第59頁），堪信屬實。依中央公園承攬契約第1條約定：承攬業務期間：107年4月26日至全案完銷止。第3條約定：承攬業務內容：負責銷售、工地環境清潔、行政事務及交辦事項、日報表填寫、簽約、協助交屋及收款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主。第4條約定：委託總銷：本案委託之總戶數為345戶，總銷金額為20億4,060萬元。海德公園承攬契約第1條約定：承攬業務期間：108年3月1日至109年2月29日止（嗣於109年3月1日延長至109年8月31日）。第3條約定：承攬業務內容：負責銷售、工地環境清潔、行政事務及交辦事項、日報表填寫、簽約、協助交屋及收款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主。第4條約定：委託總銷：本案委託之總戶數為156戶，總銷金額為11億2,076萬元。系爭契約第5條第5項第2款均約定：「獎金以每6個月為一個階段計算發放獎金，原則為甲方已向建設公司請領全額服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追回」；同條項第4款則約定：「針對預售案(即使照取得前)，人員獎金皆需保留10%獎金，保留款於交屋完成後發放」。系爭契約第6條第4項約定：「現場人員不得私下仲介任何下列行為：.....任何形式之轉售，

如：幫已簽約客戶轉售.....等，經查證後，若一切屬實，立即開除，個案全額獎金及薪資概不發放，並通告同行業界」。

二、系爭判決有爭點效：

㈠按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院88年度台上字第2230號、107年度台上字第1857號判決參照）。按爭點效係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果而為判斷者，除有顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（即標的金額或價額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院109年度台上字第451號、109年度台上字第3287號判決要旨參照）。

㈡查，被告有無私下轉售行為，屬兩造前案之重要爭點，而兩造均已就此部分為實質、完備之攻防舉證，並經法院審理判斷，顯見兩造之訴訟權利均已受有充分之保障，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，本院自不得作相異之判斷。被告主張系爭判決有漏未審酌附表一所列事項之違誤及附表二所示適用法規不當及判決理由矛盾、不備之違誤。惟按所謂就足以影響於判決之重要證物漏未斟酌，係指足以影響判決基礎之重要證物，雖在前訴訟程序業已提出，然未經確定判決加以斟酌，或忽視當事人聲明之證據而不予調查，或就依聲請或依職權調查之證據未為判斷而言。若原確定判決對於該項證物，認係不必要或有不足採信之情形，或該證物無關重

要，縱經斟酌亦與確定判決無影響者，或於判決理由項下說明無調查之必要，縱經斟酌亦不足影響判決基礎之意見，即與漏未斟酌有間。系爭判決已詳細說明其理由及論述本案被告辯稱原告有同意私下轉售如何不可採之理由，並綜合卷內所有證據資料而做出結論，且原確定判決已於事實及理由欄第六段說明「本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。」等語，可知系爭判決就前訴訟程序中兩造提出之所有相關證據資料，除與判決勝負結果相關之證據資料之取捨，業經於判決中論述外，其餘證據資料或證據調查聲請，經審酌後認於判決結果不生影響，故未予逐一論述。又所謂判決理由矛盾，係指就構成判決內容而不可或缺之理由，有論述前後不一並影響判決結果者而言，被告並無具體指摘有何判決矛盾情事，且其所述均為系爭判決依職權所為證據取捨及事實認定之範疇，自無違背法令之情事，綜上被告抗辯系爭判決違背法令，無爭點效云云，並無可採。被告另辯以系爭判決無從提起第三審上訴以為救濟，故未受充分程序保障云云，然爭點效之要件業如上述，得否上訴第三審，尚非爭點效之要件，所辯尚難憑採。

㈢系爭判決既有爭點效，則原告主張被告分別就中央公園建案、海德公園建案各存有違約私下轉售之事（中央公園31戶、海德公園13戶），堪信為真。

三、原告依不當得利規定請求部分：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請

求權人，就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證責任（最高法院112年度台上字第137號判決意旨參照）

㈡查，被告分別有就中央公園建案、海德公園建案各存有違約私下轉售之事（中央公園31戶、海德公園13戶），業經本院認定如前，而依系爭契約第6條第4項約定記載：經查證後，若一切屬實，立即開除，個案全額獎金及薪資概不發放等語，則被告本不得領取相關個案全額獎金及薪資，被告迄今已有受領（詳下述），自屬無法律上之原因，原告依民法第179條規定請求被告返還此等部分之不當得利，自屬有據。

㈢被告就銷售中央公園預售建案所請領之獎金為3,528,955元，為被告所不爭執（本院卷第43、264頁），又此預售建案委託總銷之戶數為345戶，被告於承攬期間內違約轉售共計31戶，故以比例計算後被告受領317,095元（計算式：3,528,955元×《31/345》=317,095元）即屬依約不得發放之獎金，被告受領即無法律上原因。被告就銷售海德公園預售建案所請領之獎金為1,950,804元，為被告所不爭執（本院卷第43、264頁），又此預售建案委託總銷之戶數為156戶，被告於承攬期間內違約轉售共計13戶，故以比例計算後被告受領162,567元（計算式：1,950,804元×《13/156》=162,567元）即屬依約不得發放之獎金，被告受領即無法律上原因。被告承攬銷售中央公園與海德公園預售建案之期間，共計為自107年4月26日起至109年8月31日止，是就所請領之薪資即簽約金共計為1,239,339元（計算式：45,000元×24月＋37,500元＋42,000元＋41,371元＋38,468元=1,239,339元），為被告所不爭執（本院卷第43、264頁），該薪資即屬依約不得發放之薪資，被告受領即無法律上原因。從而，原告依民法第179條請求被告返還1,719,001元（計算式：317,095元＋162,567元＋1,239,339元=1,719,001元），自屬有據。

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，民法第229條第2項定有明文。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，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。準此，原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即114年6月10日（見本院卷第63頁之送達回證）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，於法有據。

五、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。至原告另依違約金法律關係請求，即毋庸再予審究，附此敘明。

六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依民事訴訟法第392條第2項，依聲請宣告免為假執行之擔保金額。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　顏銀秋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　115　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　賴恩慧

附表一

編號	被告所主張漏未審酌之事項
1	原告副總邱三恩佈達富宇建設公司要求原告業務人員協助轉售事務，現場銷售人員協助轉售之行為，亦係遵行原告當時之銷售策略，為原告所同意且指示之行

	為，被告並未違反銷售業務承攬合約書第6條第4項之禁止私下仲介轉售之約定，原告並無解除契約之事由，被告自可請求原告給付承攬業務報酬
2	證人係因原告之利誘、脅迫才簽署內容不實之被證13協議書，自不得做為認定被告有違約之行為
3	被證14、15之不動產委託銷售契約書，距離於108年4月22日之銷售會議，已相距至少2年以上，無法證明原告於108年4月間有應透過原告協助客戶進行轉售之規定
4	銷售人員協助轉銷售，並有收取紅包之情形，均是原告副總邱三恩所知悉並同意，才於當時未有任何異議

附表二

編號	被告所主張適用法規不當及判決理由矛盾、不備之違誤
1	「銷售會議報告」及「簽呈」足證原告公司已正式核可「協助轉售」為銷售策略，現場人員之行為屬公司授權執行，非私下轉售行為，系爭判決竟將「公司公開授權之銷售策略」誤認為「個人私下違約行為」，顯有適用法規不當及判決理由矛盾之違誤。
2	富宇建設張洛森副總與被告之LINE對話，及邱三恩向被告索取轉售報告之行為，均證明原告公司不僅對轉售情形全然知悉，且實際參與、指導並管理轉售事宜，現場銷售人員之行為，乃依據公司政策執行，屬公司行為之延伸，並非「私下仲介」或「私自收費」之違約行為，前案判決未就此直接證據加以評價，構成判決理由未備之違法。
3	系爭判決未就系爭承攬契約於何時工作完成詳為說明（即「全案完銷」之定義，究竟應以「銷售完成日」或「交屋完成日」（111年5月20日）為準），逕將系爭承

	攬契約工作完成後之所有轉售行為，均納入原契約之違約範圍計算，顯然擴張被告之契約責任，有判決理由不備之虞。