

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4268號

原告 松華不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃春松

訴訟代理人 易定芳律師

被告 張飛創意行銷有限公司

法定代理人 羅淑真

訴訟代理人 簡榮宗律師

複代理人 廖昱軒律師

訴訟代理人 黃翊華律師

上列當事人間請求給付懲罰性違約金事件，本院於民國109年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元，及自民國一百零八年七月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾萬元供擔保後得為假執行；被告如以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：門牌號碼臺北市○○○路0段000號7樓房屋（下稱系爭房屋）由原告仲介出租，民國107年10月19日被告與致電原告，由原告業務員韓培德接洽並帶看房屋。兩造於107年10月23日、107年10月26日包租計程車帶看15間辦公室；又分別自108年2月22日起至108年3月22日止，於被告人員陳依君簽署介紹房屋確認書（下稱系爭確認書）後，由韓培德帶看41間辦公室。嗣原告去電，被告告知其將原址續租不搬遷，原告卻於108年6月11日發現被告已於108年6月3日核准設立於系爭房屋。為此，爰依系爭確認書「本人並同意絕不於90日內，自行或透過第三人（無論是否支付第三

人報酬)與出租人洽談承租事宜或向出租人承租，應由松華房屋居間處理，若有違反此約定，需無條件支付松華房屋相當於五倍月租金之金額作為懲罰性違約金」之約定，提起本件訴訟，請求系爭房屋月租金新臺幣(下同)180,000元五倍計之違約金900,000元等語，並聲明：(一)被告應給付原告900,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭確認書中懲罰性違約金條款下方並無被告或法定代理人之簽名或印文，陳依君於表格內之顧客確認欄簽名，其旁註明「日期、報告/參觀時間、報告/參觀房屋地址」等字樣，故陳依君僅有確認參觀日期、地址之意；且韓培德向被告員工陳依君稱系爭確認書係原告內部作業流程及報帳用，無法律上效力，陳依君因受韓培德詐欺而陷於錯誤，始簽署系爭確認書，故兩造間就懲罰性違約金條款並未達成合意。又原證一之聯絡紀錄均為原告自行填寫，無房屋所有權人之授權及簽名，其上亦記載「未經物業主管在"物營者"蓋章視同未發表」，顯見原告未獲得系爭房屋所有權人之授權，為無權代理，其擅自為系爭房屋之仲介出租應屬無效，被告自始不能源於原告之媒介與房東締結租約，依民法246條1項規定，兩造間就系爭房屋之居間應屬無效，被告無庸給付違約金。另原告於108年4月11日在原證四「松華房屋商用TN資料表」按押「失效」之戳章，縱兩造曾成立居間關係，該居間關係亦於斯時已不存在，被告自無須負契約上之義務。再者，原告係提供不動產仲業服務為營業者，系爭確認書為原告與先擬定之定型化契約，原告未給予任何審閱期間，於108年3月22日當日要求陳依君簽署之時方提出系爭確認書，依消費者保護法第11條之1第3項規定，被告不受系爭確認書上懲罰性違約金條款之約束。縱認原告曾提供契約審閱期，然系爭確認書僅有被告需負擔違約金之條款，卻無原告未盡善良管理人注意義務或對居間事項隱匿不實時之違約金條款，顯然違反平等互惠原則，依民法第247條之1規

01 定，應屬無效。如認原告得請求違約金，則其請求之金額過
02 高，參照行政院公布之房屋租賃委託契約書範本第12條約
03 定，應以原訂報酬即月租金50%為上限，始屬相當等語，資
04 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
05 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告於起訴原因已有
09 相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空
10 言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利
11 益之裁判，最高法院87年度台上字第730號判決意旨參照。
12 又當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就
13 其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（95年度台上字第
14 2948號裁判意旨參照）。經查：

15 1.原告主張系爭房屋為原告仲介出租之標的，原告業務人員分
16 別於108年2月20日、108年2月23日、108年2月27日、108年3
17 月6日、108年3月12日、108年3月22日陪同被告員工帶看房
18 屋，其中108年2月23日、108年3月22日與被告員工陳依君進
19 行帶看系爭房屋，陳依君並簽屬系爭確認書等情，業據原告
20 提出聯絡紀錄單、商用TN資料表、客戶經營紀錄、系爭確認
21 書等件為證（見本院卷第19頁至第101頁），並經陳依君到
22 庭具結證述：「（問：本院卷第39頁介紹房屋確認書上陳依
23 君的簽名是否為你親簽？）是。」（見本院卷第270頁），
24 堪信屬實。至被告辯稱系確認書之真實性尚有疑義乙節，惟
25 未據其提出具體事證以實其說，自難採信。

26 2.又被告抗辯陳依君僅有確認參觀日期、時間、地點之意云
27 云，然陳依君具有大學畢業學歷，且曾從事婚禮企劃，應時
28 常與他人交易而富有簽立契約之經驗，自知於未了解契約內
29 容之前不可輕易在確認書上用印簽名，以免受不合理條款之
30 拘束，此觀之陳依君之證述：「（問：依你的經驗，你在文
31 件上要負什麼責任？）法律責任。」等語自明（見本院卷第

274頁)。復衡以系爭確認書全文除表格外僅有8行，明確列於系爭確認書之首，縱依證人陳依君所述：「（問：從對方交付這兩份確認書給你到你簽名完交還確認書為止，前後大概多久時間？）兩分鐘。」等語，亦已足使陳依君詳閱系爭確認書之違約金條款；且陳依君分別於108年2月20日、108年2月23日、108年3月12日、108年3月22日隨同原告業務員參看房屋，並於系爭確認書上表格「客戶簽名確認」欄中簽名，更曾於108年2月20日之系爭確認書違約金條款下方「客戶本人簽名」處簽名，則陳依君多次隨同原告業務員帶看，前後多次取得系爭確認書，於簽名前，應有相當之機會閱覽上開內容，是陳依君既已在系爭確認書上簽名，應無可能就上開違約金約定內容不知情，亦無陷於錯誤之可能，被告是項抗辯，礙難憑採。

(二)第按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。又無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，係效力未定之法律行為，本人如已為拒絕承認，該無權代理行為即確定的對於本人不生效力（最高法院85年台上字第963號判決參照）。被告雖抗辯原證一之聯絡紀錄均為原告自行填寫，無房東之授權及簽名，原告顯然未獲得系爭房屋所有權人之授權，無權代理房東仲介出租系爭房屋，其仲介出租行為係屬無效，兩造間之居間應屬亦因此無效云云。惟無代理權人以代理人名義所為之法律行為，其效力未定，倘經本人承認者，對本人即生效力，此觀民法第170條第1項規定自明。縱原告未獲得系爭房屋所有權人授權仲介乙事屬實，於系爭房屋所有權人未為可為有效之同意與否之意思表示情形下，亦僅效力未定，而非當然無效，被告以此逕推認被告自始不能源於原告之媒介與房東締結租約，兩造間之居間關係依民法246條1項規定應屬無效，尚嫌速斷，洵無足採。又原告提出原證四「松華房屋商用TN資料表」雖蓋有「失效」之戳章，然觀其下方分別有「租金」「坪數」、「設備」、「特殊需

01 求」、「當日處理過程」、「結案報告」等欄位，其中「結
02 案報告」欄中之「失效狀態」一欄亦載有：「再續租了」等
03 字句，可知該文件乃原告就被告此客戶之需求條件、帶看結
04 果等項自行紀錄，以便後續追蹤處理之內部資料，顯難徒以
05 該文件上蓋有「失效」之戳章，遽認兩造間已不存在居間關
06 係，被告無須負契約上之義務。

07 (三)次按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
08 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定
09 型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項
10 規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款
11 仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定
12 型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事
13 項，公告定型化契約之審閱期間，費者保護法第11條之1固
14 有明文。惟考其立法理由，係為維護消費者知的權利，使其
15 於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，
16 且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理
17 審閱期間之法律效果。是該條之目的，在給予消費者充分瞭
18 解契約內容之機會，並規範企業經營者不得在未給予消費者
19 審閱契約內容之機會前，限制消費者簽訂契約之時間，以避
20 免消費者於匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負
21 擔之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。故只須消費
22 者於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其
23 能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開
24 規定而主張條款不構成契約之內容。因之，並非任何定型化
25 契約，於訂定契約之前，企業經營者均應給予消費者中央主
26 管機關所選擇特定行業之審閱期間，否則消費者即可主張該
27 條款不構成契約之內容或契約全部無效，而仍應實質探究消
28 費者於簽立定型化契約之前，是否有合理期間，能審閱全部
29 條款內容，並充分瞭解該契約之權利義務關係，以考量締約
30 與否。苟非如此，未經探究個案審閱期間是否合理及定型化
31 契約條款是否顯失公平，一概以審閱期間不足中央主管機關

01 所公告之審閱期間，即逕認定型化契約全部無效，應已逾審
02 閱期間規範之目的，且有礙社會一般交易秩序。查系爭確認
03 書雖為原告事先擬定印製，以用其帶看房屋時與不特定多數
04 客戶訂立之同類契約，然代表被告參看房屋之陳依君為一具
05 有相當智識經驗之人，於簽立系爭確認書時，已有多次機會
06 取得系爭確認書而得以知悉相關契約內容，業如前述，不僅
07 其間從未表明任何不瞭解系爭確認書內容之意，更從未主張
08 審閱期間利益遭剝奪之情。且系爭確認書之內容非多，文義
09 亦屬明確而非艱澀難懂，非不得於簽名前就系爭確認書內容
10 詳加閱讀，陳依君不為此之圖，卻於完全瞭解契約內容前即
11 於系爭確認書上簽名，係對自身權利之拋棄，揆諸前揭說明，
12 縱原告未依規定給予被告審閱期限，系爭確認書亦不因此
13 而無效。被告抗辯系爭確認書因原告未提供審閱期而無效
14 云云，委無可採。

15 (四)復按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
16 者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其
17 顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除
18 不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主
19 要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成
20 者，消保法第12條定有明文。另按依照當事人一方預定用於
21 同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預訂契約條款
22 之當事人之責任、加重他方當事人之責任、使他方當事人拋
23 棄權利或限制其行使權利、其他於他方當事人有重大不利
24 益，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條
25 之1亦定有明文。又定型化契約條款是否違反誠信原則，對
26 消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款
27 內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契約條款，有下
28 列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、當事人間之給付
29 與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之
30 危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任
31 者。四、其他顯有不利於消費者之情形者。亦為消保法施行

01 細則第13條、第14條所明定。從而，定型化契約之條款是否
02 違反誠信原則、平等互惠原則，對消費者顯失公平而無效，
03 須依個案為具體審查，非得僅因定型化契約條款之適用結果
04 不利於消費者，即謂該條款違反誠信原則、平等互惠原則，
05 對消費者顯失公平而無效。查系爭確認書之違約金約款乃約
06 定於原告帶看後，被告於一定期間內就原告帶看標的自行向
07 出租人承租或另行委託第三人仲介承租時之罰則，此於一般
08 不動產仲介契約中本屬常見。且原告為不動產仲介業者，為
09 完成尋找買受人、出租人或承租人、媒介買賣或租賃雙方締
10 約機會，促成買賣或租賃契約成立之契約義務，當須投入相
11 當之成本，支出市場調查、廣告企劃、買賣或租賃交涉、諮
12 商服務及差旅出勤等費用。倘被告就原告帶看之房屋標的嗣
13 後自行與出租人接洽訂約或另經由報酬成數較低之其他仲介
14 業者仲介訂約，將使原告徒耗經營成本蒙受損害，更將喪失
15 預期利益。況系爭確認書之違約金約款規範對象僅有被告，
16 適用期間亦限於帶看後90日內，就適用對象與期間均有所限
17 制，因認該條款立基於誠信原則而為規範，對兩造均無不公
18 平。是系爭確認書之違約金約款一方面可避免仲介業者投入
19 之心力付諸流水，另一方面則藉以避免委託人圖免給付仲介
20 費而拒絕訂約，合理分配雙方所應負之責任，並無顯失公平
21 或不當限制消費者權益之處，難謂對消費者有何顯失公平，
22 而應宣告無效之情。被告辯稱系爭確認書之違約金約款違反
23 平等互惠原則，且有民法第247條之1第2款、第4款而無效云
24 云，洵非有據。

25 (五)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
26 第252條固有明文。惟民法第252條之規定，乃係賦與法院得
27 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
28 益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調
29 查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排
30 除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主
31 張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法

01 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意
02 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
03 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張
04 並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之
05 規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
06 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約
07 定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債
08 務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求
09 核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，
10 不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之
11 維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。查
12 本件代表被告隨同原告業務人員參觀待租房屋之陳依君既於
13 系爭確認書上簽名，且被告嗣後經第三人家合不動產公司仲
14 介承租系爭房屋，此經被告當庭陳述無誤（見本院卷第241
15 頁），則原告依系爭確認書之違約金約款請求被告給付月租
16 金180,000元五倍之懲罰性違約金900,000元，核屬有據。被
17 告雖另抗辯：該約定之違約金顯然過高，應予酌減云云。惟
18 原告為達成受託事務，必於委託期間內持續付出相當程度之
19 心力、時間及費用以覓得客戶，帶領客戶參觀物件，並促成
20 雙方簽訂契約，為確保其付出之有形、無形成本，不致因被
21 告違約而化為烏有，遂與被上訴人約定前開違約金之計算方
22 式，確保被告履約，被告於盱衡自己履約之意願、經濟能力
23 等因素後，既本諸自由意識及平等地位同意該違約金之約
24 定，自應受其拘束。且懲罰性違約金之約定，其目的無非在
25 督促契約當事人依約履行。倘被告於違約時，仍得任意指摘
26 違約金過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由原
27 告負擔，不僅對原告難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法
28 秩序之維護。準此，兩造既約明上開違約之罰則，應同受其
29 拘束，本諸當事人契約自由及私法自治原則，法院亦應予以
30 尊重，不容被告於事後任意指摘該約定之違約金額過高而要
31 求核減。是以，被告執詞請求本院酌減違約金云云，要無足

01 取。

02 (六)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
07 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
08 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
09 條分別定有明文。查本件係違約金之債，並無確定期限，且
10 係以支付金錢為標的。又本件違約金屬懲罰性質，於被告違
11 約時，原告除請求違約金外，另得依民法第233條第1項規
12 定，請求給付依法定利率計算之遲延利息（最高法院62年台
13 上字第1394號判決意旨參照），是原告請求被告給付自起訴
14 狀繕本送達翌日即108年7月13日（本院卷第113頁）起至清
15 償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

16 四、綜上所述，本件原告依系爭確認書請求被告給付違約金900,
17 000元，及自108年7月13日起至清償日止，按年息5%計算之
18 遲延利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，
19 聲請宣告假執行及免為假執行，經核與法律規定相符，爰分
20 別酌定相當擔保金額准許之。

21 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
22 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
23 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
24 併此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
27 民事第八庭 法 官 宣玉華

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

