

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第854號

原告 買屋知識家股份有限公司

法定代理人 周鶴鳴

訴訟代理人 朱柏聰律師

江明軒律師

被告 恒石不動產經紀有限公司

兼 上一人

法定代理人 孫文萱

上二人共同

訴訟代理人 鄧智勇律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣拾萬元，及自民國一一二年三月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔十二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造所簽訂之台灣房屋特許加盟契約書（下稱系爭契約）第30條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第36頁），是本院就本件訴訟有管

01 轄權，合先敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：原告與被告恒石不動產經紀有限公司（下稱恒石
04 公司）於民國109年1月17日邀同被告孫文萱（下稱孫文萱，
05 與恒石公司合稱被告）為連帶保證人，共同與原告簽訂系爭
06 契約，約定授權期間為自108年11月1日至111年10月31日
07 止。惟恒石公司於系爭契約期間屆至後，未將其營業處所內
08 足以表彰原告所有之「台灣房屋」體系之招牌、布條、商標
09 等識別物拆除，並於臉書持續以「台灣房屋林口三井媒體園
10 區特許加盟店」之文字，表彰恒石公司為「台灣房屋」加盟
11 店之情。爰依系爭契約第26條第3項、第7項及第27條第1項
12 之約定，請求被告連帶給付懲罰性違約金新臺幣（下同）12
13 0萬元等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告120萬元，及自
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利
15 息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告與訴外人壹零壹房地經紀顧問有限公司（下
17 稱壹零壹公司）曾簽訂加盟契約，惟壹零壹公司於108年12
18 月發生財務狀況，積欠員工薪資約310萬元，因壹零壹公司
19 及原告公司人員均向被告表示，若被告願意墊付相關款項即
20 可永續使用「台灣房屋」之名稱，恒石公司在此一前提下始
21 與壹零壹公司簽訂協議書，約定壹零壹公司自109年1月7日
22 將經營權轉讓與恒石公司，由恒石公司概括承受壹零壹公司
23 之加盟店及加盟契約，故被告使用「台灣房屋」之名稱，並
24 無違約之情事；縱系爭契約仍存有授權期間，恒石公司營業
25 處所內「台灣房屋」之招牌於系爭契約屆期前即已掛設，且
26 臉書有關恒石公司屬於「台灣房屋」體系之貼文，亦係在系
27 爭契約屆期前發布，除尚未拆除或變更外，並未另有使用上
28 開名稱之行為，故原告依系爭契約第26條第3項、第7項及第
29 27條第1項之約定請求被告連帶給付懲罰性違約金，並無理
30 由；縱有理由，原告所請求之違約金應屬賠償總額預定性
31 質，且數額過高，請求予以酌減至零或3萬8,500元等語，資

01 為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第455至456頁）：

03 (一)原告與恒石公司於109年1月17日簽訂系爭契約，約定授權期
04 間為自108年11月1日至111年10月31日止，恒石公司應給付
05 原告品牌使用權利費每月2萬5,000元，線上管理平台使用費
06 每月3,000元，電視CF廣告費每月5,000元。

07 (二)原告與壹零壹公司簽訂加盟契約，壹零壹公司於108年12月
08 發生財務狀況，積欠員工薪資，由壹零壹公司與恒石公司簽
09 訂協議書，約定自109年1月7日將經營權轉讓與恒石公司，
10 承接壹零壹公司加盟店及加盟契約。

11 (三)恒石公司於109年1月1日承租門牌號碼新北市○○區○○○
12 路0段000號建物，租期自109年1月1日至同年12月31日；又
13 於111年1月9日承租新北市○○區○○○路0段000號建物，
14 租期自111年3月15日至116年3月14日。

15 (四)原告於111年8月3日寄發信函通知恒石公司於系爭契約到期
16 後不續約，原告於111年11月24日關閉資訊系統後台，恒石
17 公司於111年12月5日後始拆除「台灣房屋」之招牌。

18 四、得心證之理由：

19 原告請求依系爭契約第26條第3項、第7項及第27條第1項之
20 約定，請求被告連帶給付懲罰性為約金120萬元等情，為被
21 告所否認，並以上揭情詞置辯，茲就兩造之爭點分述如下：

22 (一)恒石公司依系爭契約之約定，就「台灣房屋」之名稱有無永
23 續使用權？

24 1.按當事人互相意思表示一致，契約即為成立，雙方均應受其
25 拘束。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能
26 拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須
27 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院11
28 2年度台上字第1851號判決意旨參照）。

29 2.查系爭契約第5條第1項、第2項分別記載：「授權期間：自
30 民國108年11月01日起至111年10月31日止，為期參年零
31 月。」、「乙方（即恒石公司）於授權期間內如無違約行

為，且於期間屆滿前二個月，主動向甲方（即原告）表示續約者，雙方得另訂新約，否則視為到期不續約。但甲方有權視乙方年度評鑑及客訴率或其他相關事項決定續約與否，若經甲方同意續約者，乙方須於授權期間屆滿前與甲方簽訂新加盟契約書。」（見本院卷第24頁），就系爭契約上開之記載業已證明兩造約定授權期間為3年，恒石公司就「台灣房屋」之名稱，並無永續使用權，若欲繼續使用「台灣房屋」之名稱，則須於系爭契約授權期間屆滿前與原告重新簽訂新約。參以證人游璿樺即原告公司之法務協理到庭證稱：原告未曾授權任何一家加盟店永續使用或永續經營「台灣房屋」的名稱，因原告公司對於加盟店會依據加盟契約內的條款對加盟店做經營能力、客訴及其他相關評鑑，原告有一個評鑑辦法，在每次該店加盟契約屆期前2、3個月會做這項評估，決定是否讓加盟店續約，每份契約可能會依照該店的經營能力等語（見本院卷第284頁）。證人彭明智即原告公司之執行副總亦證稱：原告公司不太可能使用永續授權，就是按照契約，如果沒有違反就可以合意續約繼續使用，能否續約仍要看兩方的意願，原告公司一般簽訂加盟契約的期限為3、5年，判斷基準就是兩方談的意願等語（見本院卷第384至385頁）。是上開證人之證述，核與系爭契約第5條第1項、第2項約定之文義相符，堪認系爭契約之約定，應存在3年之授權期間，原告並未授權恒石公司就「台灣房屋」之名稱有永續使用權。

3. 被告雖抗辯係因原告承諾其可永續使用「台灣房屋」之名稱，始承受壹零壹公司之加盟契約雲雲。證人即恒石公司店長張曉民固證稱：當初簽訂系爭契約時，彭明智副總有說恒石公司加盟後會一直與恒石公司續約，除非恒石公司倒店或違反契約條款，例如有影響品牌形象甚鉅之情形，才會有不繼續給予「台灣房屋」品牌永續使用之情況，且我們有提到如果契約只有這一次、沒有後續的續約，我們就不簽，原告公司人員說不會有這樣的問題，至於系爭契約存有期限一事，

01 當初簽約時也有質疑，但原告公司人員說系爭契約是制式契
02 約，之後會繼續簽約，所以我們就沒有要求時間要拉長等語
03 （見本院卷第288至292頁）。惟證人張曉民上開證述內容僅
04 係其於簽訂系爭契約時之個人認知，並無法遽以推認原告有
05 授權恒石公司就「台灣房屋」之名稱有永續使用權之合意，
06 況系爭契約亦已明定，原告授權恒石公司使用「台灣房屋」
07 之名稱為3年。是被告上開辯稱，洵非可取。

08 (二)原告依系爭契約第26條第3項約定請求20萬元，有無理由？

09 1.按系爭契約第26條第3項約定：「乙方營業場所內、外佈置
10 與招牌上之一切圖案、商標、商號及其他足以表彰甲方體系
11 之識別物於授權期滿或本契約終止、解除、撤銷時應立即拆
12 除，如有違反乙方同意支付懲罰性違約金新台幣20萬元整予
13 甲方，且留置未拆之物視為廢棄物，得由甲方代為拆除，其
14 拆除所衍生費用甲方得逕自乙方所繳交之履約保證金中扣
15 抵。」（見本院卷第34頁）。

16 2.查原告於111年8月3日寄發信函通知恒石公司於系爭契約到
17 期後不續約，原告並於111年11月24日關閉資訊系統後台，
18 恒石公司於111年11月25日後始拆除「台灣房屋」之招牌等
19 情，為兩造所不爭執，足見恒石公司於系爭契約授權期滿之
20 111年10月31日後，仍於其營業場所內、外佈置有關「台灣
21 房屋」招牌上之一切圖案、商標、商號及其他足以表彰原告
22 體系之識別物。恒石公司既未依系爭契約第26條第3項約定
23 履行其拆除與原告有關識別物之義務，自應對原告負該項約
24 定之懲罰性違約金賠償責任，孫文萱為連帶保證人，亦應負
25 連帶清償之責。

26 3.被告雖辯稱上開約定應於恒石公司有進一步使用「台灣房
27 屋」之商標、公司名稱或原告企業識別系統之行為，始有適
28 用等語。惟觀諸系爭契約第26條第3項之約定，明定恒石公
29 司於契約期間屆滿時，未拆除授權之圖案、商標、商號及表
30 彰原告體系之識別物，即屬違反該條約定。是被告上開所
31 辯，不足為採。

01 (三)原告依系爭契約第26條第7項約定請求100萬元，有無理由？

02 1.按系爭契約第26條第7項約定：「乙方於授權期滿或本契約
03 終止、解除、撤銷後，如有使用甲方或台灣房屋之商標、公
04 司名稱或其企業識別系統之行為者，除應給付甲方懲罰性違
05 約金新台幣伍佰萬元整外，並需負擔違法之刑事責任。」

06 （見本院卷第34頁），惟兩造於系爭契約第26條第3項已約
07 定於系爭契約授權期滿或終止、解除、撤銷時，恒石公司應
08 立即拆除有關「台灣房屋」招牌上之一切圖案、商標、商號
09 及其他足以表彰原告體系之識別物，如有違反，恒石公司應
10 給付原告懲罰性違約金20萬元等情，業如前述，則參諸系爭
11 契約第26條第7項約定之文義，係指恒石公司在授權期滿或
12 系爭契約終止、解除、撤銷後，尚有進一步使用「台灣房
13 屋」之商標、公司名稱或原告企業識別系統之行為，始足當
14 之。

15 2.查原告主張恒石公司違反系爭契約第26條第7項之行為，並
16 提出111年11月25日於恒石公司店址外拍攝之照片及111年度
17 北院公正字第01223號公證書為證（見本院卷第43至167
18 頁），惟恒石公司之營業處所於111年11月25日懸掛「台灣
19 房屋」之招牌，衡情應係在授權期間屆滿前即已懸掛，尚難
20 憑此認定恒石公司於授權期滿後，另有使用「台灣房屋」之
21 商標、公司名稱或原告企業識別系統之行為。而上開公證書
22 係由公證人於111年11月29日上午11時57分許，由公證人使
23 用事務所內之電腦陸續依游璿樺之指示進行操作下作成，公
24 證人所見之網頁事實顯示：(1)恒石公司之使用人蔡靜雯仍於
25 591房屋交易網表彰恒石公司為「台灣房屋」之加盟店；(2)
26 恒石公司於111年11月14日至同年月24日間，陸續於其經營
27 之臉書專頁中發文，並表彰恒石公司為「台灣房屋」之加盟
28 店。然查，上開公證書所示網頁資料僅能顯示恒石公司在網
29 頁上有顯示其為原告加盟店之資訊，尚難以此認定恒石公司
30 另有使用「台灣房屋」之商標、公司名稱或原告企業識別系
31 統之行為；況原告與恒石公司於授權期間屆滿後，仍有繼續

磋商延長授權期間，原告並於111年11月18日以電子郵件方式寄發增補契約書、承諾書予恒石公司，最終原告與恒石公司並未簽訂該增補契約書、承諾書等情，業據被告提出原告與恒石公司間於111年11月18日之電子郵件往來紀錄為證（見本院卷第249至250頁），且經證人游璿樺、張曉民證述綦詳（見本院卷第285至291頁），足見恒石公司在原告於111年11月24日關閉資訊系統後台前，仍有確信與原告間仍可能達成延長授權期間契約之信賴基礎。況上開公證書中所公證的網頁中，未見恒石公司於原告關閉資訊系統後台後仍有發文之情，故上開事證亦不足以認定恒石公司另有使用「台灣房屋」之商標、公司名稱或原告企業識別系統之行為。是原告此部分之主張，難謂有據。

3. 綜上，原告並未舉證證明恒石公司於原告關閉資訊系統後台後，仍有進一步發文使用「台灣房屋」之商標、公司名稱或原告企業識別系統之行為，故原告依系爭契約第26條第7項約定請求100萬元，即無理由。

(四) 被告得否請求酌減違約金？

1. 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；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、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。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債

01 權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際
02 所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債
03 權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一
04 切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二
05 者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違
06 約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作
07 為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約
08 金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬
09 之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金
10 （最高法院109年度台上字第1013號判決參照）。

11 2.查系爭契約第25條第1項約定：「違約之損害賠償：乙方因
12 違反本契約之約定，而致甲方遭受損害時，乙方應負損害賠
13 償責任。」、第26條第3項約定：「乙方營業場所內、外佈
14 置與招牌上之一切圖案、商標、商號及其他足以表彰甲方體
15 系之識別物於授權期滿或本契約終止、解除、撤銷時應立即
16 拆除，如有違反乙方同意支付懲罰性違約金新台幣20萬元整
17 予甲方，且留置未拆之物視為廢棄物，得由甲方代為拆除，
18 其拆除所衍生費用甲方得逕自乙方所繳交之履約保證金中扣
19 抵。」（見本院卷第34頁），系爭契約既已將違約金與損害
20 賠償併列，堪認系爭契約第26條第3項約定之違約金為懲罰
21 性違約金。故被告辯稱系爭契約第26條第3項約定之違約金
22 為損害賠償總額預定性之違約金云云，自非可採。

23 3.次查，被告抗辯違約金過高，請求酌減違約金至零或3萬8,5
24 00元等語。茲審酌原告與恒石公司間約定未為拆除之懲罰性
25 違約金，性質上係以強制恒石公司依約履行拆除相關識別物
26 之債務為目的，確保原告債權效力之強制罰，藉此維護、控
27 管其體系商譽與加盟業務之管理順暢，而約定數額為20萬元
28 之懲罰性違約金，輔以恒石公司之資本總額為300萬元（見
29 本院卷第195頁），並衡之恒石公司於授權期間屆滿後仍未
30 拆除與原告有關之識別物，雖有令他人誤認恒石公司尚為原
31 告加盟店之可能，然恒石公司在原告於111年11月24日關閉

資訊系統後台前，仍有確信與原告間仍可能達成延長授權期間契約之信賴基礎，業如前述，自難以恒石公司於隔日即111年11月25日仍未拆除「台灣房屋」之招牌即認恒石公司有違反系爭契約之惡意，且被告亦自承於111年12月5日已自行拆除「台灣房屋」之招牌，堪認恒石公司違反系爭契約第26條第3項約定之情節較為輕微，是上開違約金應予酌減至10萬元，方屬合理。從而，原告依系爭契約第26條第3項得請求被告連帶給付違約金於10萬元為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。被告雖以前詞置辯，惟本院審酌違約金制度目的之維護、一般交易通念、誠信原則、原告所受損害及恒石公司違約之狀況等一切情狀，已酌減違約金，如上所述，揆諸前揭說明，自難認本件有應如被告所稱酌減違約金至零或3萬8,500元之情事。

五、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；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5%，民法第233條第1項前段、第203條亦分別定有明文。查本件原告對被告之違約金請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且本件起訴狀繕本於112年3月6日送達被告，有送達證書可參（見本院卷第189頁）。從而，原告請求被告連帶給付100,000元，及自112年3月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭契約第26條第3項約定，請求被告連帶給付100,000元，及自112年3月7日即起訴狀繕本送達翌日（見本院卷第189頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

01 七、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
02 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條
03 第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保
04 後，得免為假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣
05 告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

08 九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

09 中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
10 民事第二庭 法 官 賴秋萍

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
15 書記官 顏莉妹