

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5916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 江明軒律師

被告 虎貴地產有限公司

兼

法定代理人 洪嵩育

被告 林育慈

上一人

訴訟代理人 洪嵩育

上列三被告

共同

訴訟代理人 林天源

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣1,252,120元，及均自民國113年10月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣417,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣1,252,120元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變

01 更或追加者，不在此限，民事訴訟法第255條第2項定有明  
02 文。本件原告起訴時係依特許加盟契約書（下稱系爭契約）  
03 第12條第1項第7款、第2項、第18條第10項、第26條第3項、  
04 第27條第3項、第7條第2項約定、系爭契約附約台灣房屋線  
05 上不動產管理平台使用合約書（下稱系爭使用合約書）第4  
06 條請求被告連帶給付，嗣追加系爭契約法律關係為請求權基  
07 礎（見本院卷第144頁），被告未異議而為本案言詞辯論，  
08 視為同意，應予准許，先予敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：被告虎貴地產有限公司（下稱虎貴公司）於民國  
11 110年4月21日邀同被告洪嵩育、林育慈為連帶保證人與原告  
12 簽立系爭契約，約定契約期間自110年6月1日起至115年5月3  
13 1日止，虎貴公司依約不得無故停止營業累計達5個營業日，  
14 亦不得未經原告書面同意將系爭契約權利義務轉讓予第三  
15 人，詎虎貴公司於113年5月間違反上開契約義務，原告遂於  
16 113年8月6日以台中公益路367號存證信函向虎貴公司為終止  
17 系爭契約之意思表示。又因系爭契約提前終止，虎貴公司即  
18 不得享有原告原給予其於110年6月至111年11月間免繳權利  
19 月費之優惠，虎貴公司自應依系爭契約第12條第1項第7條約  
20 定補繳自110年6月起至111年11月止共計新臺幣（下同）81  
21 0,000元之權利月費【計算式：45,000元×18月＝810,000  
22 元】。抑且，虎貴公司另積欠原告自113年5月起至同年8月  
23 止共計180,000元【計算式：45,000元×4月＝180,000元】之  
24 權利月費、同期間共計20,000元【計算式：5,000元×4月＝2  
25 0,000元】之CF廣告費、同期間共計40,000元【計算式：10,  
26 000元×4月＝40,000元】之系統平台使用費、企業識別系統  
27 申購費用2,120元，虎貴公司亦應如數清償。再者，虎貴公  
28 司於系爭契約終止後仍持續在原營業地址即臺中市○區○○  
29 ○路000○00號1樓（下稱系爭地址）使用「台灣房屋」之招  
30 牌，原告亦得依系爭契約第26條第3項約定請求懲罰性違約  
31 金200,000元，洪嵩育、林育慈為虎貴公司之連帶保證人，

01 自應就上開款項共負連帶責任。爰依系爭契約第12條第1項  
02 第7款、第12條第2項、第26條第3項、第18條第10項、第27  
03 條第3項約定、系爭契約附約台灣房屋線上不動產管理平台  
04 使用合約書第4條約定、系爭契約法律關係提起本件訴訟等  
05 語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,252,120元，及自起  
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
07 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：原告知悉並參與虎貴公司讓與系爭契約權利義務  
09 予訴外人林天源之過程，原告並已將洪嵩育退出原告臺中地  
10 區加盟主群組，足認虎貴公司已非系爭契約之當事人。退步  
11 言之，原告自行關閉系統後臺，致林天源無法瞭解系統運  
12 作方式，亦無法銜接業務及客戶，更要求林天源應尋除負責  
13 人以外之人擔任連帶保證人，顯係在刁難林天源，故系爭契  
14 約無法讓與林天源，實非可歸責於被告之事由所致等語，資  
15 為抗辯，並均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)  
16 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張虎貴公司於110年4月21日邀同洪嵩育、林育慈為連  
18 帶保證人，與原告簽立系爭契約乙節，業據其提出系爭契約  
19 為證（見本院卷第19至45頁），且為被告所不爭執，堪信為  
20 真實。

21 四、得心證之理由：

22 (一)虎貴公司仍為系爭契約之當事人：

23 1.按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第  
24 三人承受，係屬契約承擔，與單純的債權讓與，尚有不同。  
25 非經他造之承認，對他造不生效力（最高法院73年度台上字  
26 第1573號判決意旨參照）。查，虎貴公司於110年4月21日與  
27 原告簽立系爭契約，此經本院認定如前，被告雖抗辯：虎貴  
28 公司已經原告同意將系爭契約權利義務讓與予林天源等語，  
29 然為原告所否認，被告自應就原告承認此一利己事實負舉證  
30 責任。

01 2.經查，被告雖提出與台灣房屋法務人員及原告臺中市加盟群  
02 組於113年6月14日以前之對話紀錄截圖為佐（見本院卷第93  
03 頁），然觀諸原告所提出其與訴外人即洪嵩育之姐對話紀錄  
04 截圖（見本院卷第129至135頁），被告雖抗辯洪嵩育姐姐所  
05 為言論不能代表洪嵩育等語，然觀諸被告所提與台灣房屋法  
06 務人員聯繫之對話紀錄截圖，與原告所提出對話紀錄截圖前  
07 後文相符，顯見洪嵩育姐姐自有代表洪嵩育與原告聯繫之權  
08 限，被告空言所辯，委無可採。職是，觀諸原告所提對話紀  
09 錄截圖，可見被告所辯受讓系爭權利義務關係之林天源迄至  
10 113年6月27日止，均未辦妥公司登記事宜，更無從憑藉該公  
11 司辦理系爭契約之契約承擔，相互勾稽可知，被告遭退出前  
12 揭加盟群組後，原告迭次向被告表明系爭契約尚未讓與予林  
13 天源，已難認被告所提對話紀錄得證明系爭契約已讓與第三  
14 人。再者，系爭契約之履行與台灣房屋加盟店經營相關，顯  
15 見系爭契約由何人履行對於原告而言實屬重要，則契約承擔  
16 既涉當事人變更，原告於承認第三人所為契約承擔前，自須  
17 為一定審核加盟經營者資格之程序，自無從單憑原告與林天  
18 源聯繫、討論加盟事宜等情，遽認原告業已承認虎貴公司與  
19 林天源間之契約承擔，是以，被告所提上開事證均無以證明  
20 系爭契約之權利義務已讓與第三人甚明。至被告雖另抗辯：  
21 原告刁難新的加盟業者，故責任上無法完全歸咎於被告之錯  
22 誤等語，然此與本件判斷契約承擔是否曾經原告承認全然無  
23 涉，本院自不得採為有利於被告之認定，附此敘明。

24 3.此外，就林天源或其公司嗣後有無與原告達成換約一節，被  
25 告亦自承沒有證據可以證明之，足認被告未盡其舉證之責，  
26 則被告所辯系爭契約之契約承擔既未經原告承認，對原告自  
27 不生效力，是虎貴公司仍為系爭契約當事人，至為灼然。

28 (二)系爭契約經原告於113年8月6日終止：

29 「乙方（即虎貴公司）有下列行為之一，甲方得不經催告逕  
30 行終止本契約：……(16)未依約定期限開始營業或開始營業後  
31 無故停止營業累計達五個營業日者……」，此有系爭契約第

01 24條第2項第16款約定可參。經查，虎貴公司於113年5月起  
02 未在系爭地址營業，為被告所自承在卷（見本院卷第112  
03 頁），被告雖辯以：虎貴公司當時已頂給下個人，不知悉該  
04 人有無繼續營業等語，然虎貴公司並未合法讓與系爭契約權  
05 利義務予林天源，業經本院認定如前，復參諸原告所提對話  
06 紀錄（見本院卷第134至135頁），亦可見林天源未與原告完  
07 成契約讓與程序，則林天源既未成功受讓系爭契約權利義  
08 務，自無可能以加盟經營者名義在系爭地址營業，顯見系爭  
09 地址自113年5月起均無人在此營業甚明，則虎貴公司既無故  
10 停止營業達5個營業日，原告依系爭契約第24條第1項第16款  
11 約定終止系爭契約，核屬有據。又原告所為終止系爭契約之  
12 意思表示於113年8月6日送達洪嵩育一節，亦有台中公益路3  
13 67號存證信函及回執在卷可稽（見本院卷第47至55頁），是  
14 系爭契約經原告於113年8月6日終止，亦堪認定。

15 (三)就原告本件請求虎貴公司給付之項目是否有理，分述如下：

16 1.自110年6月起至111年11月止之優惠月費，及自113年5月起  
17 至同年8月止之權利月費：

18 (1)「授權期間1.自民國110年6月1日起至115年5月31日止，為  
19 期伍年零月」；「雙方同意乙方之經紀人員總數在30人  
20 (含)以下時，其月費如下：(1)自110年6月起至111年11月  
21 止（共18個月）每月新台幣0元。(2)自111年12月起至115年5  
22 月止（共42個月），每月新台幣45,000元……(7)乙方每月  
23 「標準品牌使用權利月費」為新台幣45,000元，並作為授權  
24 期滿續約之依據。乙方同意於本項之優惠期間或期滿後提前  
25 終止本契約者，除依第二十四條第1項規定辦理外，並應補  
26 足優惠期間應繳納之標準品牌使用權利月費或其差額予甲  
27 方……」系爭契約第5條第1項、第12條第1項第1、2、7款約  
28 定各有明文（見本院卷第25頁），系爭契約經原告於113年8  
29 月6日終止，已如前述，顯見系爭契約業於授權期滿前終  
30 止，虎貴公司依系爭契約第24條第1項第7款約定即應返還其

01 於優惠期間免繳之權利月費，是原告請求虎貴公司給付自11  
02 0年6月起至111年11月止之優惠月費810,000元，洵屬有據。  
03 (2)又依上開約定可知，虎貴公司每月應給付45,000元之權利月  
04 費，被告復未能證明虎貴公司已清償113年5月起至同年8月  
05 止共計180,000元之權利月費，是原告依系爭契約第12條第1  
06 項第2款約定，請求虎貴公司給付180,000元之權利月費，亦  
07 屬有憑。

08 2.自113年5月起至同年8月止之CF廣告費、系統平台使用費：

09 「乙方同意每年支付6萬元為限，作為分擔甲方電視CF廣告  
10 及其他廣告之製播費用，並授權甲方之委託轉帳代繳銀行於  
11 每月10日（如遇國定假日或星期假日則順延至次一營業日）  
12 自動轉帳繳納」；「系統平台費每月新台幣10,000元（含  
13 稅），乙方應於簽立本合約時，授權甲方之委託轉帳代繳銀  
14 行於每月10日（如遇國定假日或星期假日則順延至次一營業  
15 日）自動轉帳繳納」系爭契約第18條第10項約定、系爭契約  
16 附約台灣房屋線上不動產管理平台使用合約書第4條第1項約  
17 定分有明定（見本院卷第38頁）。徵諸前揭契約條文，可見  
18 虎貴公司依系爭契約負有每月給付廣告費5,000元【計算  
19 式：60,000元÷12月=5,000元】、系統平台費10,000元之契  
20 約義務，被告復未能舉證證明虎貴公司業已清償113年5月  
21 起至同年8月止之廣告費及系統平台費，是原告依上開契約約  
22 定，請求被告給付廣告費20,000元、系統平台使用費40,000  
23 元，亦屬有據。

24 3.企業識別系統申購費用2,120元：

25 「乙方應遵行甲方規範之企業識別系統（內容參照CIS標準  
26 化規範）。為維護整體形象及CIS，乙方自行設計之所有物  
27 品，凡有使用台灣房屋名稱及商標者，均須依甲方提供之CI  
28 S標準化手冊規範製作及使用。另甲方有權更改CIS，如有更  
29 改乙方應無條件配合，並於甲方指定期間內完成，所須費用  
30 由乙方自行負擔」系爭契約第7條第2項亦有明定（見本院卷  
31 第23頁），原告主張虎貴公司積欠其企業識別系統申購費用

01 2,120元，並提出對帳單為證（見本院卷第127頁），堪信屬  
02 實，是原告依系爭契約法律關係請求虎賁公司給付企業識別  
03 系統申購費用2,120元，應為可取。

04 4.懲罰性違約金200,000元：

05 「乙方營業處所內外包括但不限於實體店面、網路、電子媒  
06 體、行動媒體之招牌、佈置、文件、文宣、廣告物、影像及  
07 其他任何形式宣傳、行銷之一切圖案、商標、商號、公司名  
08 稱及其他足以表彰甲方體系或台灣房屋之識別物於授權期滿  
09 或本契約終止、解除、撤銷時應立即拆除、下架，如有違  
10 反，乙方同意支付懲罰性違約金新台幣20萬元整予甲方，且  
11 留置未拆之物視為廢棄物，得由甲方代為拆除，其拆除所衍  
12 生費用甲方得逕自乙方所繳交之履約保證金中扣抵」系爭契  
13 約第26條第3項約定有明文（見本院卷第23頁）。查原告  
14 於113年8月6日寄送存證信函予虎賁公司終止系爭契約，經  
15 本院認定如前，虎賁公司於113年8月16日仍未拆除「台灣房  
16 屋」之招牌等情，亦有虎賁梅川特許加盟店外觀照片附卷可  
17 考（見本院卷第59頁），足見虎賁公司於系爭契約終止後之  
18 113年8月16日，仍於其營業場所內、外佈置有關「台灣房  
19 屋」招牌上之一切圖案、商標、商號及其他足以表彰原告體  
20 系之識別物。虎賁公司既未依系爭契約第26條第3項約定履  
21 行其拆除與原告有關識別物之義務，自應對原告負該項約定  
22 之懲罰性違約金賠償責任甚明，是原告依前揭契約約定請求  
23 虎賁公司給付懲罰性違約金200,000元，當屬有據。

24 5.綜上，原告請求虎賁公司給付1,252,120元【計算式：810,0  
25 00元+180,000元+20,000元+40,000元+2,120元+200,00  
26 0元=1,252,120元】，核屬有據，應予准許。

27 (四)原告請求被告連帶給付1,252,120元，為有理由：

28 「乙方之連帶保證人同意就乙方因本契約應履行之一切義務  
29 及因違約對甲方所負之損害賠償義務負連帶保證之責任，並  
30 放棄民法第745條之先訴抗辯權，且保證期間內非經甲方同  
31 亦不得終止其保證責任」系爭契約第27條第3項約定可佐

01 (見本院卷第33頁)。經查，洪嵩育、林育慈為系爭契約之  
02 連帶保證人，已如前述，虎貴公司與原告簽立之所有契約均  
03 為洪嵩育、林育慈保證責任範圍，為被告所不爭執（見本院  
04 卷第111頁），是原告請求洪嵩育、林育慈與虎貴公司就系  
05 爭契約所生1,252,120元債務負連帶責任，亦應准許。

06 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
09 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支  
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
11 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
12 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本  
13 文、第203條分別定有明文。本件原告請求被告連帶給付之  
14 債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為標的之債，兩造  
15 復未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告  
16 就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日  
17 即113年10月23日起（見本院卷第87至89頁）至清償日止，  
18 按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

19 六、綜上所述，原告依系爭契約第12條第1項第7款、第12條第2  
20 項、第26條第3項、第18條第10項、第27條第3項約定、系爭  
21 契約附約台灣房屋線上不動產管理平台使用合約書第4條約  
22 定、系爭契約法律關係，請求如主文第1項所示，為有理由，  
23 應予准許。

24 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均  
25 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
27 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一  
28 論列，附此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日  
31 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

01

法 官 曾育祺

02

法 官 余沛潔

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

07

書記官 李云馨