臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第92號

原　　告　技嘉科技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　葉培城

訴訟代理人　朱美虹律師

　　洪健樺律師

被　　告　威力國際開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　涂佩勳

訴訟代理人　王宏濱律師

參　加　人　超營實業有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人　楊仁鈞

訴訟代理人　劉文崇律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國114年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣3725萬3074元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔18%，餘由原告負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1250萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3725萬3074元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；就兩造之訴訟有法律上利害關係之

第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。兩造於民國110年11月間就被告新北市新店區榮工案預售屋案簽署買賣預約（下稱系爭預約），標的物總價為新臺幣（下同）51億5000萬元，由兩造、參加人超營實業有限公司（下稱超營公司）簽署臨時證明單，原告並依系爭預約支付訂金2億5750萬元。嗣因被告未依照系爭預約履行簽訂前開預售屋買賣本約，遂經原告解除系爭預約，並請求退還訂金及依照臨時證明單約定事項3，賠訂金雙倍罰款給原告，然經參加人以存證信函通知，依照臨時證明單約定事項4，違約金罰款總金額1/3，作為參加人之仲介服務費。請求被告不得逕給付原告。被告遂就系爭預約部分退還訂金訂金2億5750萬元，違約金罰款部分僅給付3億4333萬3333元（即剩餘1/3仲介服務費即1億7166萬6667元未給付），並經原告主張違約金罰款存有差額1億7166萬6666元而請求給付。則本案有關臨時證明單訂金之雙倍罰款，被告是否需扣除仲介服務費給付，其答辯有無理由之訴訟結果之認定，將影響參加人超營公司得否請求仲介服務費，是應認參加人超營公司就本件訴訟有法律上之利害關係，其依民事訴訟法第58條第1項，為輔助被告而參加訴訟（本院卷第371至374頁），於法並無不合，應予准許，至原告固主張本案不論被告勝訴或敗訴，均不影響參加人超營公司之權利，然就系爭預約之違約罰款1/3是否可為仲介費用，應由何人給付，兩造既有爭執，且為攻防重點，參加人超營公司自屬因被告敗訴而有法律上利害關係，原告主張，並無可採。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款均定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第二項原請求被告給付原告新臺幣（下同）3661萬9877元，嗣擴張聲明為請求被告給付3725萬3074元，核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於110年11月以「（購屋/租地）臨時證明單」（下稱系爭證明單）議定案名為「新北市新店區寶元段廠辦大樓」（整棟1至24樓含地下一至五層及約計266個車位，下稱系爭建案），總價51億5仟萬元之預售屋買賣預約（即系爭預約），原告並依系爭預約支付訂金2億5750萬元。兩造人員於113年8至9月間就被告提供之系爭建物買賣契約版本進行合約審閱工作。然被告竟委由超營公司於113年9月8日要求增加系爭建物總價5億元為56億5000萬元。

（二）被告要求提高系爭建物價金，違反雙方簽署之系爭預約，明顯構成違約，原告以新店郵局號843號存證信函通知被告，應於函到之日起兩週內按系爭預約內容，退回公司訂金2億5750萬元並支付5億1500萬元之罰款，或按系爭預約上之金額51億5000萬元與原告簽署正式的系爭建物買賣契約，該函於同年9月12日送達被告。

（三）惟被告並未於113年9月26日以前與原告締約或表達解除契約之意思表示，原告遂於113年9月27日以新店郵局896號存證信函解除系爭預約，並請求被告於函到之日起1個月內退回訂金2億5750萬元，支付原告系爭證明單約定事項3中雙方約定之雙倍訂金違約金5億1500萬元。

（四）惟被告於113年10月24日僅將訂金2億5750萬元匯入原告帳戶，於同年11月15日再支付原告違約金3億4333萬3333元整，惟仍尚欠約定違約金1億7166萬6667元，原告因此起訴請求被告給付短少之違約金1億7166萬6667元。另原告前以支票支付訂金2億5750萬元，被告於110年12月3日兌現，解除系爭預約後，經被告於113年10月24日返還前述訂金，然被告應附加償還自於110年12月3日受領時起至113年10月24日返還日止按年息5%計算之利息，共3725萬3074元。

（五）被告、參加人雖抗辯應依系爭證明單第4點扣除應給付仲

介費，然仲介服務費非屬約定事項第3點之懲罰性違約金，且因被告與參加人間存有媒介居間契約，仲介費應由被告支付。且系爭證明單為定型化契約，其上約定仲介費由原告支付，純為參加人出具之不利於買受人事項，以免除或減輕契約條款當事人責任，依照民法第247條之1應為無效。

（六）爰依系爭預約約定事項3、民法第259條第2款規定請求給付，並聲明：被告應給付原告1億7166萬6667元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；被告應給付原告3725萬3074元；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）兩造於110年11月簽立系爭預約時，雖商定總價47億2440萬元，車位款總價4億2560萬元，合計51億5000萬元，並收取訂金2億5750萬元。然後續執行期間因疫情影響，國內營建成本大幅上揚，倘若依原訂總價續為執行，系爭建案近乎被告無償代為興建出售，被告方於本約之議約階段，委請仲介即參加人超營公司出面商請原告斟酌此一情事變更，希望能調整買賣價格至56億5000萬元，實不得已，非藉故違約，不履行簽訂本約義務

（二）原告對於被告上開調整價款之議，始終堅持依照系爭預約所載總價履行簽約，不然即退還訂金並依照系爭預約計付罰款，而後，原告再以存證信函通知被告解除系爭預約，並請求退還訂金及支付罰款。

（三）系爭預約約定事項第3點：此價格若經雙方議定後，如有違約，違約方則賠訂金雙倍罰款給另一方。約定事項第4點：違約金罰款總金額1/3作為超營公司之仲介服務費，系爭預約乃係兩造於超營公司居間介紹下，就預售建案之訂購事宜，三方所共同簽立，被告雖願念及商誼，返還訂金並給付雙倍罰款，惟三方既有約定罰款總金額之1/3作為仲介服務費，該部分之違約金罰款自當歸屬參加人超營公司，超營公司得依系爭預約約定向被告請求，原告自無

權請求被告對原告為給付，其就此部分之請求。

（四）再原告請求被告給付自受領訂金時起至返還時之利息，惟因系爭預約約定事項第3點約定，違約方賠訂金雙倍，雖高於民法第249條第3款之加倍返還，然有關定金返還之規定，屬民法第259條「除法律另有規定或契約另有訂定外」之除外規定，而應無息退還等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：

（一）系爭證明單為兩造及參加人三方於110年10月5日共同鈐印，約定事項第4點業約定：4.違約金罰款總金額1/3作為參加人超營公司仲介服務費等語。是任何違反系爭預約之一方給付違約金予他方時，應自違約金總價款優先扣除3分之1作為居間人即參加人之仲介服務費，其餘額方屬未違約之他方可得之違約金罰款，原告對被告請求短少違約金差額即1億7166萬6667元云云，實係兩造及參加人共同明白約定屬於參加人之居間報酬，而非原告應得之違約金罰款。

（二）系爭證明單所載各項內容均係兩造特別議定協商，始由參加人繕打而成，並非民法第247條之1所定之預定用於同類契約之條款而訂定之契約。再原告為財力規模龐大之上市公司，系爭證明單顯然經過原告內部律師、法務人員或委外法律事務所專業人士事前評估，始於系爭證明單用印，於簽署系爭證明單時，對於約定事項第4點，並非無法選擇締約對象、無從拒絕締約，亦非原告所不及知或無與被告商討、磋商、變更之機會或可能，再約定事項4顯然一體適用於兩造，並無獨厚或偏廢任何一方，無論何方違約，參加人應得之居間報酬，均同違約金1/3。

（三）末參加人於108年間為原告報告被告有意願出售不動產，並經原告法定代理人代原告親筆簽名授權參加人為意思表示之要約書，與原告間存在報告媒介居間契約，與被告亦

存有媒介居間契約。參加人2年間為渠等報告訂約機會，從中議價、說和，促成兩造締約條件達成一致，依約、依法自有權請求違約金罰款1/3作為居間報酬，嗣因原告解除系爭預約，致參加人迄今未自兩造收取分毫居間報酬等語。

四、不爭執事項（見本院卷第366至367頁、第475頁）：

（一）兩造於110年11月以系爭證明議定系爭建案，總價51億5仟萬元之系爭預約。

（二）原告於110年12月3日以支票給付2億5750萬元訂金，由被告提示兌現。

（三）113年8月至9月間，被告委由超營公司出具新版臨時證明單，要求增加系爭建物總價至56億5000萬元。

（四）原告於113年9月11日以新店郵局843號存證信函通知被告應於函到之日起兩周內按系爭預約內容退還原告已付訂金2億5750萬元並支付5億1500萬元之罰款予原告，或按原預約之51億5仟萬元總價金額與原告簽署正式預售屋買賣契約。

（五）原告113年9月27日以新店郵局896號存證信函解除系爭預約，並請求被告於函到之日起一個月內退回訂金2億5750萬元予原告，並支付原告雙倍訂金之罰款5億1500萬元整。

（六）被告於113年10月9日委託仲信法律事務所王宏濱律師發函表明被告接受解約並願依約計罰違約金罰款，願返還訂金2億5750萬元予原告，但就違約金罰款僅同意支付3億4333萬3333元予原告。

（七）原告於113年10月16日以新店郵局962號存證信函通知被告，重申原告對違約金罰款之請求金額仍為 5億1500萬元，超營公司之仲介服務費 1億7166萬6667元應由被告另行給付。

（八）被告於113年10月24日返還訂金2億5750萬元予原告，於113年11月15日支付原告違約金3億4333萬3333元。

五、本院之判斷

（一）被告違反系爭預約之簽訂系爭建物買賣契約本約義務，經原告催告後解除系爭預約，被告需按系爭證明單約定事項給付違約金一節，業為被告所不爭執。系爭證明單約定事項3：此價格若經買賣雙方議定後，如有違約，違約方則賠訂金雙倍罰款給另一方。約定事項4：違約金罰款總金額1/3作為超營公司之仲介服務費，下方則為買方即原告、賣方（受款人）即被告，代收人即超營公司之簽章印文（見本院卷第17頁）。則兩造及參加人均同意前述約定，而於任一方違約時，違約金1/3作為超營公司之仲介服務費甚明。

（二）原告雖主張系爭證明單前述約定依據民法第247之1規定，顯失公平而應無效。然就系爭證明單屬於「一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約」，已未見原告提出證據以佐。觀諸系爭證明單雖有部分為打字，然內容中包含房地總價、面積、訂購車位編號及備註事項中訂金款、契約款、開工款等各期款項比例，均需由兩造磋商，且系爭證明單備註中之履約保證採價金信託工程款，名稱亦有繕打錯誤以手寫更正部分，約定事項有以手寫方式增加第7至第9點及PS：權利變更或建照延誤則需罰壹千萬的罰金等語（見本院卷第17頁），均可見系爭證明單應為超營公司依照兩造磋商內容繕打初稿印出後，交由兩造協商其他手寫條款，難認屬「一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約」情形。

（三）復細譯系爭證明單約定事項3、4，係由違約方支付違約金，本案即為被告違約而支付違約金罰款，並以違約金罰款1/3作為仲介費用，自非由原告支出仲介費用，原告主張本案由原告支出仲介費屬顯失公平，並無理由。再約定事項4將違約金罰款一部作為仲介服務費，固經原告主張屬於免除或減輕被告責任云云，惟約定事項3、4並未排除原告適用，如於原告違約情形下，亦有支付違約金並以其

中1/3，作為仲介費用之可能，已難認約定事項4屬於免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者，原告主張應無可採。

（三）契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。系爭證明單約定事項3約定，此價格經買賣雙方議定後，如有違約，違約方則賠訂金雙倍罰款給另一方，約定事項8：民國112年第1季取得建築使用執照後草約正式轉為正式合約書（見本院卷第17頁）。顯見被告確實負有依照系爭預約價格，於取得建築使用執照後締結本約之義務，嗣被告提高價格，原告以被告未履行締結系爭建物買賣契約本約義務為由，於113年9月11日以新店郵局843號存證信函通知被告應函到後兩週按系爭預約之51億5仟萬元總價金額與原告簽署正式預售屋買賣契約，因被告未回覆，原告113年9月27日以新店郵局896號存證信函解除系爭預約，已如前述，則系爭預約經解除後，應依照前開約定回復原狀，並附加支付自受領時之利息。

（四）被告固抗辯爭證明單約定事項3所載違約方賠訂金雙倍，高於民法第249條第3款情形，有關訂金返還自屬法律特別規定之情形，而應無息退還云云。惟查，原告主張訂金之返還，為系爭預約依照民法第259條規定之解除後，回復原狀義務，尚與系爭證明書約定事項3之加倍給付訂金之違約金約定無涉，被告所辯顯無足採。

（五）被告對於原告主張之利息計算式並無意見（見本院卷第475頁），則原告依照前開規定，請求被告給付自110年12月3日受領系爭預約訂金起，至113年10月24日返還日止按週年利率5%計算之利息共3725萬3074元，應屬有據。

六、綜上，原告依據系爭證明書約定事項3、民法第259條第2款規定，請求被告給付3725萬3074元為有理由，逾此範圍之請求，無理由，應予駁回。

八、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免予假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之，至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造及參加人其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第86條第1項。

中　華　民　國　114　年　6　月　30　日

民事第六庭法　官　曾育祺

（得上訴）