

臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度湖小字第1317號

原告 華美航運股份有限公司

法定代理人 彭雲慶

訴訟代理人 朱文德

被告 優昇商用不動產有限公司

法定代理人 葉孺正

訴訟代理人 高啟翔

上列當事人間請求返還報酬事件，經本院於民國111年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，記載主文及下列第二項之判斷，其餘理由省略。

二、本院之判斷

(一)兩造所簽定之不動產出租委託書（下稱系爭委託書）第6條（下稱系爭約款，見本院卷第15頁）並未附有停止條件：

1.按，民法第98條雖然規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」。惟按，解釋契約時，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束（最高法院97年度台上字第1676號判決意旨參照）。另所謂條件，乃係當事人以將來客觀上不確定的事實之發生與否而決定該法律行為效力。

2.經查，系爭約款之內容為：「仲介居間報酬服務費：(一)若乙

01 方（即被告）介紹之承租人承租以上房屋（即下述之系爭不
02 動產）時，出租人（即原告）同意支付居間報酬。租約兩年
03 期或以上時，依月租金（含扣繳稅額）100%計收。未滿兩年
04 一律依月租金（含扣繳稅額）50%收取。若甲方（即原告）
05 係自行與承租方協商或簽約，無論乙方是否知情，亦適用以
06 上報酬約定。(二)如承租人支付定金後反悔不租，致定金由甲
07 方沒收，該沒收定金之50%歸為乙方該次仲介服務費。」究
08 其文義，並無任何不明確之處，且未附有條件，單純係就系
09 爭委託書所載不動產（即門牌號碼：臺北市○○區○○路0
10 段000號2樓房屋與該房屋附屬之1個停車位，下合稱系爭不
11 動產）倘經被告居間仲介，而令原告得與第三人成立租賃契
12 約時，原告本於委託人地位，應付之居間報酬數額若干而為
13 約定。亦即，如果經仲介而成立之租賃契約為2年或2年以上
14 者，應付相當於該租約1個月租金之居間報酬，如果成立之
15 租約未滿2年者，則應付相當於該租約半個月租金之居間報
16 酬。至於原告主張系爭約款附有「停止條件」，指稱倘若該
17 成立之房屋租賃契約嗣後經履行部分未滿2年者（包含本件
18 之系爭租約嗣因契約雙方合意期前終止情形），被告只能要
19 求相當於半個月租金之居間報酬云云，係原告單方對於系爭
20 約款之解釋，並非可採。

21 (二)原告援引系爭約款請求被告返還半數居間報酬，並非有據：

- 22 1.查，經被告之居間仲介，原告先前已就系爭不動產與訴外人
23 毅傳媒控股股份有限公司（下稱毅傳媒公司）簽訂房屋租賃
24 契約，約定租期自民國110年10月16日起至113年10月15日止
25 （計3年），每月租金新臺幣（下同）15萬元（下稱系爭租
26 約）等情，有臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鄭艾倫做成
27 之公證書暨原告與毅傳媒公司簽訂之房屋租賃契約（見本院
28 卷第17至21、23至29頁）在卷可佐，且為兩造所不爭執，堪
29 以認定。而系爭約款並未附有條件，已如上述，是則被告依
30 系爭約款向原告收取相當於系爭租約1個月租金、即15萬元
31 之居間報酬服務費，即非無據。

01 2.至於原告嗣因其他原因，而於111年5月15日與毅傳媒公司雙
02 方合意終止系爭租約（詳原證3，見本院卷第31頁），則屬
03 嗣後之偶發事件，且無證據可資證明原告與毅傳媒公司合意
04 終止系爭租約乙事，與被告之行為有何關聯性。準此，原告
05 援引系爭約款，主張系爭租約經履行之部分未滿2年，被告
06 應返還前已收取居間報酬之半數（即7萬5,000元）云云，即
07 難認有據，無從准許。

08 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
09 內湖簡易庭 法 官 施月耀

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
12 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
13 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
14 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
15 繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
17 書記官 朱鈴玉