

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第1174號

原告 福榮智能股份有限公司Fuzone Taiwan Corporation Ltd.

法定代理人 邱鎮湘

被告 康寧生活事業股份有限公司

法定代理人 薛昌煒

訴訟代理人 李嘉泰律師

葉昱廷律師

李蕙珊律師

上列當事人間給付服務報酬事件，經本院於民國113年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同項規定，分別引用兩造於本件審理中各自提出之書狀，以及歷次言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷

(一)查，原告主張其於民國112年1月1日與被告簽訂不動產出租委託契約（下稱系爭委託契約），由被告處理出租臺北市○○區○○路0段000巷00號14樓（下稱系爭不動產）事宜，原告雖於同年4月28日即協助被告與第三人臺灣光麗實業股份有限公司（下稱光麗公司）達成租賃協議，約定事先交付用印後之租賃契約書（下稱系爭租約書），並於同年5月10日到場點交，然被告於同年5月8日通知原告暫停簽署，系爭租

01 約書乃未能簽署完成，爰依系爭委託契約第7條第1項約定，  
02 請求被告給付服務報酬新臺幣（下同）33萬元等語。被告則  
03 抗辯未具不動產經紀業之營業資格，系爭委託契約應屬無效  
04 ，且原告並未完成居間媒介，系爭租約書未能簽署完成，亦  
05 非可歸責於被告等語。

06 (二)系爭租約書未能簽署完成是否可歸責於被告？

07 1.按，媒介居間契約之目的，在使委託人及相對人經由媒介而  
08 成立契約，故居間人之報酬，應俟媒介契約成立後支付，此  
09 觀民法第568條第1項規定即明。委託人拒絕訂立媒介就緒之  
10 契約，若與誠實信用原則有違，固得肯認居間人仍得請求報  
11 酬。惟民法第148條第2項規定之誠實信用原則，係就具體之  
12 權利義務關係，依正義公平之方法，確定並實現權義內容之  
13 概括條款。適用時應根據個案情形，客觀衡量當事人之利益  
14 ，並考察權利義務之社會上作用及其他主、客觀因素妥善為  
15 之（最高法院109年度台上字第1278號民事判決要旨參考）  
16 。又，系爭委託契約第7條係約定「有下列情形之一者，均  
17 視為乙方（即原告）已完成居間仲介之義務，甲方（即被告  
18 ）須依第肆條給付服務報酬：(1)乙方於委託期間內，因可歸  
19 責於甲方之事由而不願或無法與乙方仲介之承租方簽立書面  
20 租賃契約時。…」，本件原告依系爭委託契約第7條第1項約  
21 定，請求被告給付服務報酬，自以被告有可歸責之事由為要  
22 件。

23 2.查，原告主張已協助被告與光麗公司達成租賃協議，被告卻  
24 突然暫停簽署系爭租約書，故未能完成簽約係可歸責於被告  
25 等語。經核，檢視系爭租約書，其中第8條有關租賃物之使  
26 用，第1項係記載：「除光麗公司關係企業及宸曜診所外，  
27 其它未經甲方書面同意，乙方不得將租賃物之全部或一部轉  
28 讓、頂讓由他人使用，否則視同乙方違約。本契約有效期間  
29 ，乙方應負全部之善良管理之責。」等文，據此條款，光麗  
30 公司之關係企業及宸曜診所，均得使用系爭不動產。然而，  
31 參照公司法第369條之1規定：「本法所稱關係企業，指獨立

01 存在而相互間具有下列關係之企業：一、有控制與從屬關係  
02 之公司。二、相互投資之公司。」所謂「關係企業」，在法  
03 律上係法人格各自獨立之權利義務主體。而系爭租約書上開  
04 條款之「關係企業」，涵蓋範圍、對象不明，無從預期或特  
05 定，而另一條列之宸曜診所，組織型態、權利義務主體亦不  
06 明，且與光麗公司亦屬不同之權利義務主體。對於出租人而  
07 言，倘若將來可能使用系爭不動產之對象、範圍不明確，顯  
08 然存有難以預期之風險；再者，倘若發生租約爭議，被告得  
09 本於租賃契約關係行使權利者，亦僅限於承租人光麗公司，  
10 而難以對其他關係企業或宸曜診所等第三人為請求。顯然系  
11 爭租約書就使用權利人之範圍及權責歸屬不明，此屬租約權  
12 利義務之重要事項，且為決定是否締結租約必要之點。衡諸  
13 社會常情，被告認為上開系爭租約書條款對其不利而不同意  
14 簽署，顯有正當理由，並無違背誠實信用原則之處。準此，  
15 系爭租約書未能簽署完成，非因可歸責於被告之事由所致，  
16 自不符系爭委託契約第7條第1項之要件。則原告據此約款，  
17 請求被告給付服務報酬，即屬無據。

18 三、從而，原告本於系爭委託契約之法律關係，請求被告給付33  
19 萬元暨法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

20 四、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌後認與判決結果  
21 不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日  
23 內湖簡易庭法官 施月燿

24 以上為正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
26 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
27 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日  
29 書記官 朱鈴玉