

原告 富利旺不動產工業有限公司

法定代理人 段仰蘭

訴訟代理人 粘舜權律師

被告 科定企業股份有限公司

法定代理人 曹憲章

訴訟代理人 謝孟馨律師

複代理人 路涵律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，經本院於民國112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告經本院合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告於民國111年4月12日就其名下門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋及其坐落之基地（下稱系爭房地）委託原告處理找尋承租人之仲介事宜，約定仲介費為成交後，被告與承租人就系爭房地所簽訂租賃契約約定一個月租金之金額，前開房屋仲介契約（下稱系爭仲介契約）係由原告員工張明裕（下稱張明裕）與被告口頭協議完成。系爭仲介契約成立後，原告隨即於111年4月14日介紹訴外人雲雀國際股份有限公司（下稱雲雀公司）到系爭房地進行查看，

01 被告公司員工楊政寧（下稱楊政寧）亦陪同在場。楊振寧於
02 富利旺不動產客戶帶看權說明書（下稱帶看權說明書）上簽
03 名，依帶看權說明書下方約定條款：「1.本人有富利不動產
04 業產業專員：許曼玲於111年4月14日帶看上述不動產租賃案
05 件成交者同意支付仲介服務費為成交租金一個月費用（稅金
06 外加）」，楊振寧亦持續以LINE通訊軟體，聯絡張明裕交代
07 關於租賃租金條件及出租房屋範圍、圖檔提供等。張明裕並
08 持續回報找尋客戶情形給楊政寧。111年5月18日楊振寧請原
09 告確認雲雀公司意向及預定付斡旋時間，原告即請雲雀公司
10 以111年5月18日111雲董字第111051801號函郵寄及發電子郵件
11 件給兩造表明承租意願。原告經長時間的聯繫協調，於111
12 年5月26日取得雲雀公司之租賃要約書及要約金50萬元，原
13 告並立即將租賃要約書拍照傳送同時楊振寧，楊振寧對於張
14 明裕傳送之訊息已讀不回，並完全不再聯繫，單方面自行斷
15 絕與原告聯繫管道，被告卻在111年5月30日下午2點在未通
16 知原告狀況下邀約雲雀公司私下與雲雀公司協商租賃條件，
17 原告公司雖以另外管道知悉後，並前往被告公司參與協商，
18 惟從此之後，被告公司即不理會原告，並持續與雲雀公司談
19 論新的租賃條件，且拒絕原告送達雲雀公司開立作為系爭房
20 屋租賃合約押金一部分之要約金支票，斷絕原告繼續仲介而
21 自行私下聯絡雲雀公司，意圖規避支付原告居間報酬。原告
22 遂於111年6月9日以新莊五工郵局存證號碼305號存證信函通
23 知被告，原告事後知悉被告與雲雀公司簽訂租賃契約約定之
24 租金為每月90萬元。原告業已取得雲雀公司之租賃要約書及
25 要約金支票並傳送被告，被告知其後卻斷絕與原告聯繫而自
26 行與雲雀公司聯絡協商租賃契約事宜，被告顯係不正當行為
27 阻止租賃契約仲介成交之條件，依據民法第90條第1項第101
28 條第1項規定應視為條件已經成就，被告應依系爭仲介契約
29 約定給付原告與雲雀公司已簽約完成之租賃契約約定一個月
30 租金90萬元加計營業稅百分之5。準此，原告自得請求被告
31 給付服務報酬90萬5,000元及營業稅4萬5,000元合計94萬5,0

00元整。並聲明：(一)被告應給付原告94萬5,000元整及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊公司未與原告就系爭房地成立系爭仲介契約，亦未授權委託他人以口頭方式與原告成立系爭仲介契約。關於原告提出帶看權說明書客戶欄簽署名稱係雲雀公司，並非被告。其上訂約人欄及系爭房地租賃內容，均記載係原告與雲雀公司，原告僅能向雲雀公司請求仲介居間報酬。原告公司於111年4月12日已由楊政寧於591租屋網刊登系爭房地租賃事宜。原告主動向楊振寧表示願提供承租方資料供楊政寧提供予原告公司討論，楊振寧亦僅係出於善意熱心而提供予原告就系爭房地租賃之斡旋機會，非謂被告有委託原告進行系爭房地租賃事宜，兩造間並無系爭仲介契約存在，原告依系爭仲介契約請求被告給付仲介報酬94萬5,000元，尚屬無據。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造間是否成立居間契約？

1. 按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。而契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。原告主張其與被告間成立居間契約，既為被告所否認，則原告就其與被告間有系爭仲介契約存在之事實，自應負舉證責任。

2. 經查：

(1) 證人張明裕證稱：伊於原告公司擔任經紀人及業務，任職期間大概10年，工作內容是開發及銷售，就是聯絡屋主，及聯絡買方促成買賣或租賃交易，以收取服務費。去年的時候我有跟被告窗口聯絡，也有處理房客雲雀股份有限公司要求帶看系爭房地事宜。伊在591網站上看到楊振寧刊登出租訊

01 息。打電話給楊振寧。當時問楊振寧公司可否幫忙介紹客
02 戶，及服務費為多少，楊振寧說可以介紹，反問我們服務費
03 多少，伊跟楊振寧說租期兩年內服務費為半個月租金的一半
04 未稅，兩年以上服務費為一個月租金未稅，楊振寧說合理，
05 他會跟公司反應，我們公司就開始聯絡客戶。伊於111年4月
06 14日有帶雲雀公司人員到系爭房地，伊及公司一位女同事許
07 曼寧在場，雲雀公司好像是一個協理，楊振寧帶進去工廠內
08 部看屋，當時工廠仍有運作。看屋當日過程中有跟楊振寧問
09 上次說會跟公司講服務費，他們公司怎麼說，楊振寧說OK他
10 有跟公司說了。伊在雲雀公司來之前再次跟他確認服務費，
11 才帶客戶進去看。雲雀公司人員看屋後有表示願意承租。楊
12 振寧後來有給我名片，上面寫的是副理，但工廠現場人員叫
13 他課長，我還是尊稱他特助，他之後LINE對話也沒有針對這
14 點提出質疑。伊帶雲雀公司看系爭房屋，之前聯絡楊振寧就
15 問他他們公司服務費決定怎樣，他說公司還沒有決定，伊當
16 天到現場再問楊振寧一次等語（見本院卷二第62至66頁）。
17 依上開證人證述內容，可徵張明裕係在在591網站上看到楊
18 振寧刊登出租訊息後打電話給楊振寧。張明玉向楊振寧表示
19 原告公司之居間報酬，租期兩年內服務費為半個月租金的一
20 半未稅，兩年以上服務費為一個月租金未稅，楊振寧向其表
21 示會跟公司反應，足見張明裕與楊政寧聯繫時即可知楊振寧
22 並無權限決定是否可以原告訂立居間契約。

23 (2)另證人即被告公司採購部專案課課長楊振寧證稱：伊在被告
24 公司職務內容是負責土地買跟出租、建築等事宜。111年4
25 月12日張明裕打電話給伊沒有問仲介費如何計算，伊在網站
26 上有刊登土地出租，張明裕就有詢問可否帶他的客人看系爭
27 房地，伊就回覆可以。111年4月14日張明裕與雲雀公司人員
28 到系爭房地查看，也沒有向伊表示租賃仲介服務費計算方
29 式。帶看權說明書右下方屋主簽名處是伊簽的，那時候他們
30 說他們要帶客人來看，伊有同意他們帶客人來看，所以簽在
31 屋主的地方，當時已經看完了，大家都在系爭房地。伊因為

01 同時有接觸多個客戶，有把被告對外出租的底透露給張明
02 裕，他說會再跟他的客戶溝通，但中間拖了很久，張明裕丟
03 給伊的東西跟伊講的都不一樣，因為雲雀公司跟伊同仁有認
04 識，所以一直有在聯繫，對於出租內容也都有一些共識，張
05 明裕傳給伊的東西都跟伊等共識不同，內容好像有提到免租
06 金的裝修期非常長。還有跟張明裕只有提及客戶想要租的意
07 向書，並沒有包括支票，因為他為了取得這些東西拖了很多
08 時間，但基於張明裕代表雲雀公司跟伊公司談，一開始都有
09 透過張明裕溝通，但覺得太浪費時間了，所以才傳「老實
10 說，我對富利旺這邊的處理蠻失望的，昨天我打給張sir說
11 朱清耀未遂比較有機會談成，本意是給你們有個底，但過來
12 的條件，除了租金是原本條件外，還增添了出乎我意料外的
13 條件，但是沒關係，下周雲雀這邊確定時間，我來親自
14 談。」這段對話給張明裕等語（見本院卷第66至71頁）。則
15 應上開證人所述，證人楊政寧於帶看權說明書右下方簽名，
16 僅係因其同意原告帶雲雀公司來看系爭房地，並非代理被告
17 以帶看權同意書作為系爭仲介契約之合意。

18 (3)次按民法第169條由自己之行為表示以代理權授與他人，或
19 知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應
20 負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，
21 不在此限之規定，係以本人有使第三人信為以代理權授與他
22 人之行為，為保護代理交易之安全，有使本人負相當責任之
23 必要而設。次按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對
24 於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使
25 第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（最高法院
26 70年台上字第657號判決意旨參照）。經查：原告就其主張
27 有與被告成立系爭仲介契約，固據提出帶看權說明書上有楊
28 振寧之簽名，及帶看權說明書下方約定條款記載：「1.本人
29 有富利不動產業產業專員：許曼寧於111年4月14日帶看上述
30 不動產租賃案件成交者同意支付仲介服務費為成交租金一個
31 月費用（稅金外加）」，及楊振寧持續以LINE通訊軟體聯絡

01 張明裕交代關於租賃租金條件及出租房屋範圍、圖檔提供等
02 事宜；張明裕持續回報找尋客戶情形給楊政寧，並有看權說
03 明書、LINE截圖為憑。然張明裕有將其與雲雀公司間「斡旋
04 書」LINE給楊振寧，足見楊振寧證述張明裕係雲雀公司之委
05 託人，所以同意張明裕帶看，並因而簽名等語，堪予採信。
06 又原告與客戶間有簽訂如「斡旋書」等書面文件，而張明裕
07 前開證述內容亦有提及有問楊振寧公司就服務報酬之意見
08 （見本院卷二第64頁），楊振寧亦曾LINE給張振裕：「張先
09 生：客戶那邊有回應了嗎？我這邊準備要呈資料給董事長」
10 （見本院卷一第27頁），足見原告與楊振寧聯繫之人即張明
11 裕，張明裕知悉楊振寧並無代理被告之權限，自難認被告有
12 何表見代理行為。則楊振寧於帶看權說明書簽名，或與張明
13 裕以LINE聯繫，既未出示有經被告授與代理權之證明文件，
14 自難僅憑原告提出楊振寧於帶看權說明書簽名、張明裕與楊
15 振寧間LINE對話內容，遽認原告與被告間有透過張明裕與楊
16 振寧口頭成立系爭仲介契約，更無從認定被告為規避支出仲
17 介費用，故意私下與雲雀公司成立租賃契約。

18 (二)被告有無以不正當方法阻法律行為之條件成就，原告主張條
19 件已成就，被告應系爭仲介契約給付原告94萬5000元，有無
20 理由？

21 1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。因條
22 件成就而受不利益之當事人如以不正當行為屬其條件之成就
23 者視為條件已成就。民法第99條第1項第101條第1項均有明
24 定。

25 2.原告主張：楊振寧持續以LINE通訊軟體聯絡原告員工張明裕
26 交代關於租賃租金條件及出租房屋範圍、圖檔提供等。張明
27 裕並持續回報找尋客戶情形給楊政寧。111年5月18日楊振寧
28 請原告確認雲雀公司意向及預定付斡旋時間，原告即請雲雀
29 公司以111年5月18日111雲董字第111051801號函郵寄及發電
30 子郵件給兩造表明承租意願。原告經長時間的聯繫協調，於
31 111年5月26日取得雲雀公司之租賃要約書及要約金50萬元，

並立即將租賃要約書拍照傳送楊振寧，被告斷絕與原告聯繫管道，卻持續與雲雀公司談論新的租賃條件。原告業已取得雲雀公司之租賃要約書及要約金支票並傳送被告，被告顯係不正當行為阻止系爭仲介契約成交之條件，依據民法第90條第1項第101條第1項規定應視為條件已經成就等語，惟如前述，兩造間並無系爭仲介契約存在，既無系爭仲介契約存在，難認兩造間有何附停止條件之法律行為。原告固主張被告與雲雀公司就系爭房地之租賃契約如係由其仲介服務完成即得認系爭仲介契約已履約完畢，惟此並非系爭仲介契約之停止條件，且如前所述，原告未能證明兩造間有系爭仲介契約存在，原告主張被告與雲雀公司就系爭房屋另行約定租賃契約之條件，係以不正當行阻其條件成就云云，自不足採。

(三)原告請求被告給付居間報酬90萬元及營業稅45000元，有無理由？

原告所提證據顯然未能舉證證明伊與被告間確有就系爭房地出租事宜成立居間契約。原告既未能舉證證明伊與被告間就系爭廠房之租賃乙事存在居間契約，則其主張依居間契約請求被告給付成交租金1個月及營業稅合計94萬5000元，即無理由。

四、綜上所述，原告依居間契約，請求被告應各給付原告94萬5000元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 6 月 28 日
民事第一庭 法官 朱慧真

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
02 書記官 黃翊芳