

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3212號

原告 喆禮不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 趙儀君

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 葉育欣律師

侯銘欽律師

被告 永久宸有限公司

法定代理人 簡明輔

訴訟代理人 鍾秉憲律師

複代理人 官芝羽律師

複代理人 歐秉豪律師

上列當事人間請求給付報酬事件，經本院於民國114年10月2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。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告公司以租賃或買賣房屋仲介為業，前於民國112年間受訴外人顏豐進委託代為出租坐落桃園市○○區○○段0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地），嗣經原告公司努力於112年3月25日與被告公司簽署不動產租賃意願書（下稱聲證1契約），依聲證1契約第6條約定：承租方同意於簽訂租賃契約書同時一次付清0.5個月租金服務報酬予受託人…如下列條件完成，被告公司願支付1個月服務費。第9條特約條款約定：如附表1（內容如原證9所載），系爭土地每坪新臺幣（下同）200元要承租。即被告支付原告相當1個月租金

01 服務報酬附有二停止條件，包含(1)系爭土地以每坪200元承租。  
02 租。(2)被告公司簽署租賃契約書。聲證1契約簽署同日，被  
03 告公司法定代理人簡明輔即簽發面額50萬元支票（發票日11  
04 2年4月30日，票號NA0000000，付款人第一銀行西門分行，  
05 下稱系爭支票）為斡旋金。依民法第153條規定意思表示合  
06 致時，契約成立，聲證1契約第4條第1項關於「出租方接受  
07 承租方條件及本意願書條款時，承租方同意租賃契約即成立  
08 生效」之約定乃重申此意旨，並無顯失公平。又聲證1契約  
09 於112年4月30日屆期後，仍持續就租賃條件商議，雙方甚而  
10 於112年6月3日前往原告公司會議室商討，並達成合意，依  
11 聲證1契約第4條第1項後段「期滿後不同意繼續斡旋，則本  
12 同意書自動失效」之反面解釋，聲證1契約因屆期後，被告  
13 同意原告繼續斡旋，故未失效。再者聲證1契約第2條固約定  
14 系爭土地每月租金105萬元，然嗣後出租人與被告既於112年  
15 6月3日以「系爭土地每月租金140萬元(每坪140元)、租期1  
16 5年、免租期6個月、押租金3個月、如未來系爭土地遭政府  
17 徵收，則建物拆遷補償費歸被告，土地徵收補償費歸出租  
18 人」（下稱系爭條件）達成租賃合意，依聲證1契約第4條第  
19 1項約定原告得為雙方代理，系爭支票於承租意思合致時轉  
20 作定金。被告也於112年6月3日當場表示將系爭支票交付顏  
21 豐進轉做定金。又租賃雙方於112年6月3日達成租賃合意  
22 後，被告多次以其他理由未能於定期內出面與出租人簽署正  
23 式書面租約，應認其係以不正當行為阻止條件（書面契約簽  
24 訂）之成就，依民法第101條第1項規定，原告已完成居間義  
25 務。原告前以律師函（下稱聲證4函）催告被告給付居間報  
26 酬，被告於113年5月8日收受聲證4函後，迄未給付，應自11  
27 3年5月9日起負遲延給付之責。又本件原告依約可請求1個月  
28 居間報酬，原告減縮僅請求70萬元。爰依民法第565條規定  
29 提起本訴，請求被告應給付原告70萬元及自113年5月9日起  
30 至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 (二)依聲證1契約第5條約定斡旋金轉為定金後，如承租方有反悔

01 不租或造反已約定事項致無法簽訂租賃契約時，定金由出租  
02 方沒收。本件租賃雙方已於112年6月3日在原告公司2樓會議  
03 室達成租賃合意，被告公司法定代理人並當場向出租人顏豐  
04 進表示50萬元斡旋金今天轉作定金，顏豐進則將系爭支票交  
05 付原告保管，依聲證1契約第5條約定，本件既因可歸責被告  
06 事由致無法簽訂書面租約，50萬元定金應由顏豐進沒收。顏  
07 豐進既於113年6月3日出具債權讓與契約書（下稱聲證5）將  
08 其對被告50萬元沒收定金債權讓與原告，原告並於聲請調解  
09 時將債權讓與一事通知被告，原告自得本於聲證1第4、5條  
10 約定、民法第294條第1項規定、債權讓與法律關係請求被告  
11 應給付原告50萬元，及自聲請調解狀送達翌日起至清償日  
12 止，按年息5%計算之利息。

13 (三)併為聲明：被告應給付原告120萬元，及其中70萬元自113年  
14 5月9日起，其餘50萬元自聲請調解狀送達翌日（即113年7月2  
15 2日）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

## 16 二、被告抗辯：

17 (一)被告向顏豐進承租系爭土地，旨在作為公司廠房使用，且租  
18 賃期間長達15年之久。因於廠房建設需一定時間，故雙方需  
19 就免租期時間為協商，被告方乃要求在1至2年內免租，顏豐  
20 進表示考慮，之後雙方未達成協議，故雙方並未就租賃契約  
21 達成合意。被告否認原證9為聲證1契約第9條所載附表1，被  
22 告是於112年5月26日第一次看到由原告提出原證9所示承租  
23 條件，由被告於同年月29日詢問原告何時可以談，同年月31  
24 日原告表示：協商好後會直接簽約，被告回復稱：談完再約  
25 時間訂約，可見被告並未同意協商當日簽約，並由原告於11  
26 2年6月2日提出4張定型化契約及原證9承租條件給被告，並  
27 向被告表示有告訴顏董（即出租方），施工期要再協商，時  
28 間不夠，可悉被告對承租條件有疑慮。再由112年6月5日被  
29 告向原告索取一類謄本及契約範本，原告回覆稱其明日向顏  
30 董秘書拿，112年6月8日原告傳送給被告契約範本（內容如  
31 被證2，第3條記載，租期之前6個月為施工期，施工期間租

01 金以每月70萬元計算。下稱被證2契約)可悉。倘112年6月3  
02 日兩造及出租人於原告公司辦公室協商時，確有以原告主張  
03 之系爭條件達成租賃合意，豈有出租方提出被證2契約之記  
04 載，竟與系爭條件不同。即所謂6個月免租期是出租方提出  
05 的條件，並非承租方提出的條件，112年6月3日會議當天，  
06 被告並未取得系爭土地第一類謄本，無法確定系爭土地使用  
07 分區及所有權人之前提，不同能同意承租(本件租期長達15  
08 年)。

09 (二)關於聲證1契約第4條第1項約定：…自簽立本意願書起至112  
10 年4月30日止，斡旋有效期間，於此期間內若出租方接受承  
11 租方條件及本意願書條款時，承租方同意租賃契約即成立生  
12 效，受託人得全權代理承租方將斡旋金視同定金交付出租  
13 方，此據即自動視為定金收據，承租方絕無異議…。之約定  
14 實質上剝奪被告與出租人就免租期、付款方式等其他重要事  
15 項進行具體協商，再決定是否承租權利，該約定強制使斡旋  
16 金視同定金，令被告負擔民法第249條之法律效果，難謂無  
17 使被告拋棄或限制其行使權利，並加重責任，顯然違反誠  
18 信，且顯失公平，依民法第247條之1第2、3款規定，應屬無  
19 效。況112年4月30日屆期後，兩造並未簽立委託契約，依聲  
20 證1契約第4條第1項約定，聲證1契約失其效力。倘後續原告  
21 有居中促成被告與出租方系爭土地承租交易，應依其他法律  
22 關係向被告請求居間報酬，而非執已失效聲證1契約關係為  
23 請求。被告對聲證5印文是否為顏豐進所蓋有爭執，應由原  
24 告證明聲證5確實為顏豐進所出具。□

25 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事項：

27 (一)原告公司以租賃或買賣房屋仲介為業，前於112年間受訴外  
28 人顏豐進委託代為出租系爭土地。嗣於112年3月25日原告與  
29 被告公司簽署聲證1契約，聲證1契約內容略以：

30 第2條：承租條件

31 1.租金每月105萬元，每期支付1個月。

01 2.押租保證金210萬元或以2個月租金計算。

02 3.租賃期限自起租日起最短15年。

03 4.出租供營業用。

04 第3條：斡旋金之支付…簽立聲證1契約同時支付50萬元作  
05 為斡旋金…。

06 第4條：斡旋有效期間及撤回

07 1.承租方同意受託人可為租賃雙方之代理人。自簽立  
08 本 意願書自簽立本意願書起至112年4月30日止為斡  
09 旋有效期間，於此期間內若出租方接受承租方條件及  
10 本意願書條款時，承租方同意租賃契約即成立生效，  
11 受託人得全權代理承租方將斡旋金視同定金交出租  
12 方，此據即自動視為定金收據，承租方絕無異議，承  
13 租方與出租方應於轉定之日起5日內簽訂租賃契約書。  
14 若承租方條件及本意願書之條款有效期間內不為出租  
15 方所受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動  
16 失效…。

17 第5條：斡旋金轉為定金後，如承租方有反悔不租或造反  
18 已 約定事項致無法簽訂租賃契約時，定金由出租方  
19 沒 收。…。

20 第6條：承租方同意於簽訂租賃契約書同時一次付清0.5個月  
21 租金報酬予受託人…（手寫）如下列條件完成承租方  
22 願支付1個月服務費。

23 第9條：特約條款：（本特約條款，須經承租方及承辦人另  
24 行簽章）（手寫）如附表1，承租方每坪200元要承租  
25 （經簡明輔簽名）。

26 (二)聲證1契約簽署同日，被告公司法定代理人簡明輔即簽發面  
27 額50萬元支票（發票日112年4月30日，票號NA0000000，付  
28 款人第一銀行西門分行，即系爭支票）為斡旋金交原告收  
29 執。

30 (三)原告庭提聲證1契約原本背面並未記載任何文字。

31 (四)原告以聲證4函催告被告給付居間報酬，被告於113年5月8日

01  
02  
03  
04  
05

收受聲證4函。

(五)兩造間自112年5月26日起LINE對話內容（詳被證1、原證6、7、8、聲證3）略以：（原告方下稱〈王〉；被告方下稱〈簡〉）

時間	內容	附註
112年5月26日	王：傳送系爭土地承租條件，共8點（下稱A條件）予被告	A條件與原證9，關於第3點後段、第5點後段記載不同，原證9增列第9點
112年5月29日	簡：董事長什麼時候可以談 王：我安排您何時方便給我2個時間我來約 簡：禮拜五或禮拜四整天都可以	
112年5月31日	王：明天星期四下午你幾點方便 簡：大概3點可以嗎？ 王：OK，明天下午3點見，明天協商好後會直接簽約 簡：…談完再約時間定約	
112年6月1日	王：改星期六… 簡：收到	
112年6月2日	王：（傳送定型化契約4張及A條件給	

	被告)明天會影印1份給您，我有告訴顏董施工期要再協商時間不夠 簡：感謝	
112年6月3日	簡：我要過去了	
112年6月5日	簡：麻煩二件事，一類謄本、契約範本 王：好的	
112年6月6日	王：契約範本明早找顏董秘書拿到傳給您...	
112年6月7日	簡：合約有了嗎？...	
112年6月8日	王：(傳送顏董提供合約「附註：被告主張即被證2契約；原告否認為被證2契約，但無法提出其傳送予被告合約書版本」)一類謄本我再請黃大姐及彭董傳給我	被證2契約第3條第1項後段「租期之前6個月為施工期，施工期間租金以每月70萬元計算」；第5條第1項「押租保證金500萬元」；第11條第2項「地上物有所補償...該補償如低於或等於承租人當時存在之地上物之營建成本，由承租人領取，如補償高於承租人當時存在地上物之營建成本，其超出部分由雙方各領取一半」之

		約定與原證9記載不符。
112年6月12日	王：明天下午有空嗎，顏董要找您討論事情 簡：可以改後天嗎... 王：好的...	
112年6月27日	王：顏董在問目前進度，因為台電有在催促要租 簡：明天給您合約，下禮拜可以訂約 王：OK 簡：可是有些細節要討論，押金跟裝修期...	
112年6月29日	簡：...老闆對於合約的平等性有點意見...	
112年7月1日	王：今天租賃契約書再麻煩您改好傳給我	
112年7月3日	簡：（傳送修改後合約予原告「附註：被告主張即被證3契約，原告否認為被證3契約，但無法	被證3契約修正被證2契約第2、3條部分關於施工6個月免租及超過6個月未取得使用執照租金減至1/3；第5條第1項押租保證

	提供該合約正確版本」) 一下	金為280萬元；新增第6條第4項約定（內容同原證9第9點）；修正第7條；刪除第9條第3項出租方得期前終止約定；修正第11條第2項（內容同原證9第7點）
112年7月5日	王：對於施工期的部分顏董要和股東商量後回覆 簡：嗯	
112年7月6日	簡：有狀況嗎？	
112年7月10日	簡：老哥現在的狀況是什麼	
112年7月26日	王：顏董對於施工6個月免付租金及建造未核發付1/3部分有意見…	
112年12月27日	王：…何時方便正式簽約。50萬定金上次顏董先讓我保管我有壓力給我一個方向吧 簡 我明天正式跟您報告	
113年1月17日	王：…50萬的定金顏董讓我先保管問您何時簽約。因為也保管太久了，我	

	該把票拿給顏董入帳嗎？	
113年1月18日	簡：我禮拜一會正式跟報告	
113年1月30日	王：早安，上次50萬的定金，因為快過年了，顏董要我拿給他收到公司入帳了 簡：不行吧 王：是啊，所以和你討論看怎麼和他說 簡：明天約見面…	
113年3月13日	王：…地主在問我後續，之前的定金50萬怎麼處理或約時間正式簽約 簡：…尚在研議請再給時間…	
113年3月18日	王：…3月底前可以簽約嗎	
113年3月29日	王：…地主在問何時方便簽約，如無意願承租也沒有關係，之前的50萬定金就沒定，要我另外找客戶	

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

	簡：我們有再評估	
--	----------	--

四、兩造對於：聲證1契約屆期前（即112年4月30日前）系爭土地出租方尚未接受被告提出條件及聲證1契約所載條件一節，未有爭執，可信屬實。原告主張：聲證1契約於112年4月30日屆期後，被告既同意原告繼續斡旋，依聲證4契約第4條「期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效」約定之反面解釋，應認聲證1契約仍繼續有效等情。為被告所否認，抗辯：聲證1契約屆期後，被告雖同意原告繼續居間系爭土地承租事宜，但需以租賃契約確實因原告居間成立，被告才同意給付1個月居間報酬等語。查：觀諸聲證1契約第4條第1項關於「期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效」約定之反面解釋，探諸當事人間締約真意，應指期滿後被告同意以聲證1契約相同條件請原告繼續斡旋，聲證1契約始生繼續展延效力。原告主張：聲證1契約第9條附表1之內容為原證9，且是於聲證1契約屆期前即以手寫方式加註一節，即令屬實。觀諸原告於112年6月3協商前傳送予被告之定型化契約及A條件，其中A條件之內容既與原證9內容不盡相同（關於第3點後段、第5點後段記載不同，原證9另增列第9點），原告方承辦人王偉均復向被告陳稱「我有告訴顏董施工期要再協商時間不夠」等語，足見被告雖於112年4月30日以後並非以與聲證1契約相同條件請原告繼續斡旋，故被告抗辯：聲證1契約已於112年4月30日因屆期失效等語，應屬有據。

五、原告主張：出租人與被告已於112年6月3日以「系爭土地每月租金140萬元(每坪140元)、租期15年、免租期6個月、押租金3個月、如未來系爭土地遭政府徵收，則建物拆遷補償費歸被告，土地徵收補償費歸出租人」（即系爭條件）達成租賃合意，依民法第565條規定，被告應給付原告居間報酬等語。為被告所否認，應由原告就前開積極、利己事實，負舉證之責。

(一)經依原告請傳訊王偉均，到庭證稱：我是原告公司的員工。

01 (在112年6月3日會談過程中，你有無在現場？還有誰在現  
02 場？)當天要簽約，有我、顏豐進、簡明輔跟黃富美在場。  
03 (當天有無成立契約？)當天有口頭成立租約，要打書面契  
04 約，定型化契約是我們公司的，後來因為顏豐進認為一個契  
05 約加附加條件太麻煩，所以要全部打成一個契約內容。(當  
06 天合意內容為何？)免租期6個月，租期15年，租期到優先  
07 續約，租金140萬元，租金給付方式是月付。(這些條件是  
08 在112年6月3日之前就已經談妥的嗎？)是。所以才在6月3  
09 日面談簽約。(當天有提到被告簽發的50萬元支票，要如何  
10 處理？)當天簡明輔說直接給顏豐進做訂金。50萬的票是由  
11 我們保管，當天有要交給顏豐進，他說正式簽約再交給他。  
12 先說要給顏豐進做訂金，再拿出定型化契約，後來顏豐進說  
13 要把條件全部寫成一個合約，當日才沒有簽約。(〈請提示  
14 聲證1〉，當時承租方在112年3月25日承租條件為何？)免  
15 租期6個月，租期15年，租金月租105萬。(出租方委託你們  
16 出租條件為何？)月租210萬。(你們在仲介交易習慣，出  
17 租人委託到交易成立的流程為何？)出租方有一個價格，有  
18 客戶出現時承租方出價，會有斡旋金，我們跟出租方洽談，  
19 有合意時就面談簽約。(112年3月25日承租方提出斡旋後，  
20 你們到6月3日斡旋過程為何？)3月25日出105萬後，我有去  
21 找出租方講條件，出租方有降到每月180萬，我再去跟簡明  
22 輔談，出了1坪200元，就是每月140萬，我請他寫在聲證1  
23 上，我們有要求服務費1個月，我們再拿聲證1跟出租方洽  
24 談，出租方同意，所以才要求6月3日碰面簽約，免租期都是  
25 6個月，是同時談好。(在意願書中，第6條後面有加「如下  
26 列條件完成，乙方願意支付一個月服務費」，第9條後面加  
27 「如附表1承租方每坪200元要承租」，「簡明輔簽名」，這  
28 是否你所說最後的承租條件的內容？)是。(〈請提示原證  
29 9〉附表1是否為當時的承租條件，就是原證9？)是。(6月  
30 3日已經講好，只差補正一個書面契約，為何後來沒有簽定  
31 書面契約？)我有催簡明輔，但他說大老闆沒有簽名蓋章，

01 所以一直拖。（除了前開以外，沒有其他原因嗎？）只有一  
02 次有書面給我，說只要施工沒有完成就不收租金。所以何時  
03 付租金不知道。（是否因為前開原因所以你們不同意，所以  
04 沒有補訂書面契約？）是。（聲證1第9條的註記時間為何  
05 時？）應該是4月初。（聲證1上面的紀錄，第9條是否為最  
06 後補上去？）是。（〈請提示原證6〉第3頁，你有向簡明輔  
07 表示：我有告訴顏董施工期要再協商，時間不夠。這是在6  
08 月2日晚上8時所傳的訊息，意思為何？其中的「不夠」是什  
09 麼意思？）當初簡明輔要求6個月，後來在6月2日前簡明輔  
10 改成要9個月，但在那之前我已經跟顏先生講好6個月，後來  
11 在7月份時候簡明輔的父親又說沒有施工完成沒付租金，原  
12 本是約在5月30日簽約，後來才改成6月3日。6月2日我有跟  
13 顏董反應，顏董說談好就談好。（原證6第1頁，請問6月3日  
14 約雙方簽約這件事，是你去約的？）是。我兩邊都約，約到  
15 6月3日。（在當事人簽約前，變更條件是可允許的嗎？）雙  
16 方合意後需要雙方同意才可以變更。（〈請提示原證7〉你  
17 是在6月8日才把契約傳給被告，是否如此？）是。（〈提示  
18 原證8〉7月3日簡明輔傳一份修正版本給你，問你約什麼時  
19 候，你後來好像沒有確定的日期，是否如此？）要約雙方的  
20 時間，7月3日沒約到，7月7、8日簡先生不行，後來一直追  
21 簡先生的時間，但他一直拖延。原證8（本院卷125頁），有  
22 傳的內容就是剛講的沒施工完成免收租。（根據原證8，你  
23 們7月3日收到簡先生修改後的租賃契約，原告對於修改內容  
24 有無意見？）有。不同意他修改免租期內容。（原證8，被  
25 告在7月6日問你有狀況嗎？雙方就一直沒有對話紀錄，直到  
26 7月10日才有聯絡，你剛才為何說7月7、8日你有跟簡先生約  
27 時間，但簡先生沒有時間？）7月7、8日我有跟顏先生約好  
28 時間，但不是當天，是約之後的時間。原證8可見我7月10日  
29 有回電話。（你方才是說7月7、8日簡先生不行，代表你在7  
30 月7、8日前應該有跟簡先生聯絡，但從原證8看來，7、8、9  
31 日三天你們沒有聯絡，你如何在7月10日才跟簡先生約7、8

01 日的時間？）不是約7月7、8日的時間（你在7月5日時候，  
02 當被告詢問你的時間了嗎？你除了說再確認追蹤外，還有跟  
03 被告說對於施工期部分顏董要和股東商量後回覆，看起來顏  
04 董還沒有對施工期部分做出決定，是否如此？）因為7月3日  
05 簡先生要求變更施工期，我有跟顏先生談過，顏先生有意  
06 見。（你何時將斡旋金50萬元支票交給顏先生？）6月3日就  
07 要交給顏先生，顏先生叫我們保管，後來顏先生有跟我們  
08 要，但我們說要正式簽約才能交給他，所以現在還是我們保  
09 管。（〈請提示聲證5〉有無看過這張債權讓與契約書？這  
10 是誰製作的？）有。仲介公司製作。（下方顏先生的章是他  
11 親自蓋的嗎？）是。我親眼看到。（為何不在原證9上簽  
12 名？）這是要打成契約，要附在契約內容內，就不要附表  
13 了。（為何不在原證9上簽字，確認是被告的意思？）6月3  
14 日已經談好，所以我們想說直接打成契約，沒有簽名。（你  
15 方才說第9條特約條款是在4月多做成，現在又改成6月3日談  
16 好，為何如此？）原證9是在4月初打好，不是在6月3日當  
17 天打的，是之前就打好。（原證9作為聲證1的附表，有補蓋騎  
18 縫章嗎？）沒有。當初是要附在契約內，所以沒有蓋騎縫  
19 章。（你方才說6月3日大家已經談妥，但因為要使用公司的  
20 定型化契約，並以原證9為附件，但當事人認為最好另定書  
21 面，你說附件就是原證9部分嗎？）是。（提示原證7，在20  
22 23年你們有傳一份契約書，仲介公司是否依照當時的意思就  
23 把定型化契約連同附件打成契約？）契約是顏豐進打的，再  
24 傳給我，我再傳給簡明輔。（原證8，在112年7月3日11時14  
25 0分，簡明輔另傳一份契約書，該份契約書是否就為你方才  
26 陳述他們將免租期間更改為無期限？）是。是簡先生根據顏  
27 先生打的契約內容該改免租期部分。（是否因為簡明輔修改  
28 原約內容，所以出租方不同變更契約，所之後就沒有再補訂  
29 契約？）是等語。經本院審酌證人王偉均為原告公司員工，  
30 且為本件仲介業務承辦人員，其證詞本有迴護偏頗原告之虞  
31 而難盡信屬實。況由證人王偉均證詞可悉，原證9即聲證1契

01 約第9條所載附表1，是於112年4月初登載為聲證1契約附  
02 件。出租方與承租方係於112年6月3日前即達成以原證9為條  
03 件之租賃合意，並欲以原證9為租賃契約附件，故未由承租  
04 人於原證9上簽名，亦未加蓋騎縫章。112年6月3日租賃雙方  
05 以原證9內容達成租賃合意後，出租人表示要將租賃條件打  
06 在契約內，不同意使用原告提供定型化契約加附件方式簽  
07 約，故當日未簽署書面租約。嗣於112年6月8日由出租方傳  
08 送其製作租約予原告，由原告轉傳給被告。被告於112年7月  
09 3日將出租方傳送租約修改後，傳送予原告，經原告傳送給  
10 出租方，但出租方不同意原告修改內容，故迄未簽署書面租  
11 約等情。然如前述，倘本件租賃雙方確已於112年6月3日前  
12 達成以原證9內容為租賃條件，何以王偉均於112年5月26  
13 日、112年6月2日傳送予被告之承租條件均為A條件，而非原  
14 證9（由此並可窺其所證原證9因要列為租約附件，故未經被  
15 告簽名，與聲證1契約間也未蓋用騎縫章一事，非無可  
16 疑。）。且雙方既同意以原證9內容為租賃條件，何以原告  
17 於112年6月8日所提供出租方嗣後製作租約（詳被證2。原告  
18 雖否認被證2為出租方提供後當日傳送給被告之租約，然原  
19 告始終無法提出其當日傳送予被告之正確版本為何。經本院  
20 審酌此部分，既屬原告執有並由原告傳送給被告之文書，依  
21 民事訴訟法第342條規定，原告本有提出之義務。原告單執  
22 其手機已無法開啟該份文件，且出租人也未留存為由，尚難  
23 認具無法提出之正當理由，依民事訴訟法第345條第1項規  
24 定，經本院審酌上情，認此部分被告抗辯：其提出被證2即  
25 原告傳送予被告之租約一事，可採信為真實，附此敘  
26 明。），其中第3條非如原證9第5點記載免租期6個月，而是  
27 載6個月施工期間按每月70萬元計付租金；第5條押租金記載  
28 500萬元，非如原證9第3點所載3個月（即420萬元）；第6條  
29 並未如被證3契約加載原證9第9點約定；第11條關於如未來  
30 系爭土地遭政府徵收，則建物拆遷補償費歸屬之約定，也與  
31 原證9第7點之記載有歧異。更於第9條第3項增列出租方另有

01 規劃時得期前終止之約定。即由所謂於112年6月3日達成以  
02 原證9內容成立租賃後，出租方所提出書面租約內容，竟多  
03 處與證人王偉均所稱原證9條件及本件原告起訴主張系爭條  
04 件相歧等情可認，被告與顏豐進於112年6月3日應未達成以  
05 原證9內容或系爭條件成立租約。證人王偉均關於被告與顏  
06 豐進已於112年6月3日達成以原證9內容成立租約之證述內  
07 容，尚無可採。

08 (二)另觀諸原告提出聲證3對話內容，王偉均固一再稱「50萬元  
09 為定金」，然由其等間113年1月30日對話紀錄中王偉均提  
10 及：上次50萬的定金，因為快過年了，顏董要我拿給他收到  
11 公司入帳了。簡明輔回復稱：不行吧。王偉均再回稱：是  
12 啊，所以和你討論看怎麼和他說等情可悉，兩造均不認同於  
13 書面租約締結前，顏豐進已取得系爭支票權利。本件或因斯  
14 時被告尚認仍有與地主達成承租條件合致之希望，締約後系  
15 爭支票依約將作定金，故被告未糾正王偉均對50萬元使用定  
16 金之用詞，尚難執此推謂其等已達成承租條件合致，系爭支  
17 票已轉作定金。此參證人王偉均證稱：系爭支票顏先生叫我  
18 們保管，後來顏先生有跟我們要，但我們說要正式簽約才能  
19 交給他，所以現在還是我們保管等語。益證原告就系爭支票  
20 之歸屬，非無疑慮。

21 (三)此外，原告未再提出其餘證據以佐出租人與被告已於112年6  
22 月3日以「系爭土地每月租金140萬元(每坪140元)、租期15  
23 年、免租期6個月、押租金3個月、如未來系爭土地遭政府徵  
24 收，則建物拆遷補償費歸被告，土地徵收補償費歸出租人」  
25 (即系爭條件)達成租賃合意，則原告依民法第565條居間  
26 契約關係提起本訴，請求被告應給付原告70萬元居間報酬及  
27 法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

28 六、承前，聲證1契約既於112年4月30日失其效力。顏豐進與被  
29 告也未因已於112年6月3日以系爭條件達成租賃合意，而使  
30 系爭支票轉作定金。則原告本於聲證1契約第5條、民法第29  
31 4條債權讓與法律關係提起本訴，請求被告應給付原告50萬

01 元及法定遲延利息，亦無理由，應予駁回。

02 七、綜上所述，原告本於民法第565條規定提起本訴，請求被告  
03 應給付原告70萬元及自113年5月9日起至清償日止，按年息  
04 5%計算之利息。本於聲證1契約第5條、民法第294條債權讓  
05 與法律關係提起本訴，請求被告應給付原告50萬元及自113  
06 年7月22日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，均無  
07 理由，應予駁回。

08 八、兩造其餘主張攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐  
09 一論列說明。

10 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

12 民事第六庭 法 官 黃信滿

13 以上正本係照原本作成

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

17 書記官 吳佳玲