

臺灣士林地方法院民事判決

113年度簡上字第295號

上訴人 福榮智能股份有限公司

法定代理人 邱鎮湘

被上訴人 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

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國113年6月7日本院內湖簡易庭112年度湖簡字第1174號第一審判決提起上訴，本院於民國114年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人前委託伊出租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號14樓之不動產（下稱系爭不動產），兩造並於民國112年1月1日簽訂不動產出租委託契約（下稱系爭契約），委託期限至同年5月31日止。嗣經伊多方努力，協助被上訴人與訴外人台灣光麗實業股份有限公司（下稱光麗公司）於同年4月28日達成租賃協議，約定事先交付用印後之場地租賃契約書（下稱系爭租約），並於同年5月10日到場點交。詎被上訴人竟於同年5月8日因不明原因通知伊暫停簽署系爭租約，該租約未能簽署完成係可歸責於被上訴人，伊依約仍得請求被上訴人給付服務報酬新臺幣（下同）33萬元等情。爰依系爭契約第7條第1項約定，求為命被上訴人給付33萬元，並加計法定遲延利息之判決。

01 二、被上訴人則以：伊並未因上訴人之居間而與光麗公司簽立系
02 爭租約。又伊暫停簽署系爭租約，係因系爭租約第8條第1項
03 記載光麗公司關係企業及訴外人宸曜診所亦得使用系爭不動
04 產，實質上不利於伊，而上訴人於委託期限屆滿前，亦未再
05 與伊進行討論或協商，故伊不願簽署系爭租約尚非可歸責於
06 伊等語，資為抗辯。

07 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人不服，提起上訴，並聲
08 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人33萬元，及自
09 起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%
10 計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

11 四、本院之判斷：

12 (一)按委託期間內，因可歸責於被上訴人之事由而不願與上訴人
13 仲介之承租方（即光麗公司）簽立書面租賃契約時，視為上
14 訴人已完成居間仲介之義務，被上訴人須給付服務報酬，此
15 觀系爭契約第7條第1項約定即明（見原審卷第11至12頁）。
16 準此，本件上訴人依系爭契約第7條第1項約定請求服務報
17 酬，自須以被上訴人不願簽署系爭租約，係有可歸責於被上
18 訴人之事由為要件。

19 (二)經查，觀諸上訴人所提之系爭租約，其上出租人欄位並無被
20 上訴人之簽章（見原審卷第15至21頁），且上訴人亦自承系
21 爭租約未簽署完成乙情（見本院卷第154頁），堪認被上訴
22 人與光麗公司間未簽立書面租賃契約，上訴人尚未完成其居
23 間之義務甚明。是以，上訴人僅能於符合系爭契約第7條第1
24 項所定「可歸責於被上訴人」之情形，始可「視為」其已完
25 成居間之義務，而得請求被上訴人給付服務報酬。

26 (三)參諸系爭租約第8條第1項記載：「除乙方（指光麗公司）關
27 係企業及宸曜診所外，其它未經甲方（指被上訴人）書面同
28 意，乙方不得將租賃物之全部或一部轉租、頂讓由他人使
29 用，否則視同乙方違約。本契約有效期間，乙方應負全部之
30 善良管理人之責。」（見原審卷第18頁），可知除承租人光
31 麗公司外，其關係企業及宸曜診所均得使用系爭不動產。然

01 所謂「關係企業」，在法律上係法人格與光麗公司各自獨立
02 之權利義務主體，且其涵蓋範圍及對象均不明，無從預期或
03 特定；另「宸曜診所」之組織型態不明，且與光麗公司亦屬
04 不同之權利義務主體。對於被上訴人而言，若將來可能使用
05 系爭不動產之對象、範圍不明確，顯然存有難以預期之風
06 險；又倘租賃期間發生爭議，被上訴人得本於系爭租約行使
07 權利者，僅限於承租人光麗公司，尚難對其他關係企業或宸
08 曜診所等第三人為請求。而系爭不動產使用人之範圍及權責
09 歸屬為系爭租約權利義務之重要事項，且為決定是否締結系
10 爭租約必要之點，衡諸社會常情，系爭不動產使用人本應限
11 於承租人光麗公司，是被上訴人認系爭租約第8條第1項記載
12 第三人得使用系爭不動產對其不利而不願簽署系爭租約，應
13 有正當理由，並與誠信原則無違。據此，系爭租約未能簽署
14 完成，自難認可歸責於被上訴人。

15 (四)上訴人雖主張：系爭租約第8條第1項條款內容係由被上訴人
16 所擬；又宸曜診所之商標及營運控制權實歸光麗公司擁有，
17 只要光麗公司與宸曜診所雙方有營運控制關係且有系爭租約
18 相關罰則可規範，即可視為權責等同；況倘被上訴人認系爭
19 租約內容有不妥或不利之處，仍可於委託期間內經由伊居中
20 協商來完成，然被上訴人自112年5月8日暫停簽署系爭租約
21 後即避開不正面回答原由，系爭租約未能簽署完成係可歸責
22 於被上訴人云云（見本院卷第23、154、195頁），並舉LINE
23 紀錄、光麗公司與宸曜診所相關資料、請款函等件為證（見
24 原審卷第59頁、本院卷第80至94、156至168頁）。惟查：

- 25 1. 上訴人已當庭自承其於LINE紀錄中找不到系爭租約第8條第1
26 項條款內容為被上訴人所擬之相關資料乙情（見本院卷第19
27 5頁），是其此部分主張，自非可取。
- 28 2. 觀諸上訴人所稱系爭租約相關罰則條款內容（見原審卷第18
29 至20頁），其規範主體俱為光麗公司與被上訴人，顯不及於
30 第三人宸曜診所。又光麗公司、宸曜診所分屬不同之權利義
31 務主體，縱其二者間存有上訴人所稱之營運控制關係，被上

01 訴人顯亦無從本於系爭租約對宸曜診所行使權利，是上訴人
02 泛言其二者可視為權責等同云云，亦非可取。

03 3. 上訴人雖提出其法定代理人與訴外人即被上訴人總經理鄭重
04 之LINE紀錄，欲證明上訴人曾自112年5月11日起多次提問不
05 簽訂系爭租約原因並提出解決建議案云云（見本院卷第162
06 頁），惟該LINE紀錄業經被上訴人爭執其形式上真正在卷
07 （見本院卷第173頁），且細觀該LINE紀錄內容，截圖並非
08 連續，對話之具體期間不明、交涉細節亦非完整，自難證明
09 上訴人曾於112年5月間多次提問被上訴人不簽訂系爭租約之
10 原因等情。至上訴人所提請款函（見原審卷第59頁），至多
11 僅能說明其曾於112年5月23日片面發函要求被上訴人給付服
12 務報酬，尚不足以證明被上訴人於暫停簽署系爭租約後，曾
13 避開上訴人之詢問而不正面回答其原由乙事。此外，上訴人
14 復未舉出其他相當之證據，證明被上訴人於暫停簽署系爭租
15 約後曾拒絕上訴人繼續提供居間之服務，則上訴人迄至系爭
16 契約委託期限屆滿時，仍未居中協商促成被上訴人與光麗公
17 司間簽立書面租賃契約，當難認有何可歸責於被上訴人之
18 處。是上訴人執前詞主張系爭租約未能簽署完成係可歸責於
19 被上訴人云云，即不足採。

20 五、綜上所述，系爭租約未能簽署完成，非因可歸責於被上訴人
21 之事由所致，自不符系爭契約第7條第1項約定之要件，則上
22 訴人依此約定，請求被上訴人給付服務報酬，即屬無據。從
23 而，上訴人依系爭契約第7條第1項約定，請求被上訴人給付
24 33萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判
25 決，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，
26 核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
27 理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
29 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
30 予論駁之必要，附此敘明。

31 七、據上論結，上訴人之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條

01 之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。
02 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
03 民事第四庭 審判長法官 陳章榮
04 法官 辜漢忠
05 法官 林大為
06 以上正本係照原本作成。
07 本件判決不得上訴。
08 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
09 書記官 劉邦培