

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第690號

原告 僖佑烘焙有限公司

法定代理人 陳羿語

訴訟代理人 梁宗憲律師

被告 田旆瑄

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間請求返還權利金等事件，本院於民國114年6月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原
告原起訴聲明：(一)請求確認兩造於民國112年12月21日簽立
之書面契約其中載應由原告支付總計新臺幣（下同）150萬
元權利金予被告之條款逾9萬7500元部分為無效。(二)就上開
無效部分，被告應返還原告30萬2500元，及自起訴狀繕本送
達之日止，按年息百分之5計算之利息。被告另應返還附表
所示編號1至3之支票予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行
（見本院卷第11頁）。嗣於114年5月1日以書狀變更聲明
為：(一)請求確認兩造於112年12月21日簽立之書面契約其中
載應由原告支付總計150萬元權利金予被告之條款逾9萬7500
元部分為無效。(二)就上開無效部分，被告應返還原告30萬
2500元，及自起訴狀繕本送達之日止，按年息百分之5計算

之利息。被告另應返還附表所示編號1至3之支票予原告。若支票已經兌現而不能返還者，另應返還票面之金額，及自支票兌現之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第107至108頁）。復於114年5月28日以書狀變更聲明為：(一)請求確認兩造於112年12月21日簽立之書面契約其中載應由原告支付總計150萬元權利金予被告之條款逾9萬7500元部分為無效。(二)被告應返還原告40萬2500元，及自起訴狀繕本送達之日止，按年息百分之5計算之利息。被告另應返還附表所示編號2、3之支票予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第119至120頁）。經核原告係基於同一契約效力紛爭之同一基礎事實而為變更、擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應准許。

貳、事實部分：

一、原告主張：被告前向南投縣○○鎮○○街00號房屋（下稱系爭房屋）及其所坐落南投縣○○鎮○○○段000○000地號之土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）及同地段501、503地號鄰地所有權人承租系爭房地及鄰地（下稱原始租約），再轉租給原告代表人陳羿語（原名陳詩妍）經營多那之咖啡蛋糕烘培加盟店（下稱系爭咖啡店），租賃期間自108年2月5日至113年2月29日止，租金每月9萬元（下稱轉租租約），陳羿語於112年底轉租租約屆期前，向被告表示，希望能由其所成立之原告直接向系爭房地所有權人承租系爭房地，被告則表示先前因為整合系爭房地及鄰地所有權人，花費諸多心力，始能承租系爭房地轉租給陳羿語，如要改由原告與系爭房地所有權人直接承租系爭房地，原告應給付150萬元權利金予被告，經原告同意後，兩造乃於112年12月21日簽訂短期租賃契約，約定租賃期間自113年2月5日至113年7月31日止，租金每月9萬元（下稱短期租約），並以附件約定下列內容：「113年2月5日支付權利金第一年30萬，扣除押金18萬，包含修繕8萬5000元，已開支票3萬5000元」、

「114年1月5日、4月5日、8月5日三張支票AD0000000、AD0000000、AD0000000支付權利金30萬」、「115年1月5日支付權利金支票90萬元到時再交換支票」、「註明：112年7月5日到7月31日止不足4日，已扣除1萬2000元」（下稱權利金附約），原告至114年1月5日前，已依約給付40萬元（含如附表所示之支票兌現），被告則提供系爭房地所有權人資訊，並代為談妥租賃條件，由原告於113年5月10日與系爭房地所有權人簽訂租賃契約，約定租賃期間自113年8月1日至118年7月31日止，租金每月6萬5000元（下稱直接租約）。原告於簽訂後發現原始租約租金僅為每月4萬元，且約定有禁止轉租之內容，而依權利金附約內容，相當於原告於直接租約期間，除給付系爭房地所有權人每月6萬5000元之租金外，尚給付每月2萬5000元之租金差額給被告。核權利金附約性質應屬居間契約，依不動產仲介經紀業報酬計收標準第1條規定，租賃之一方收取仲介報酬之總額合計不得超過1個半月之租金，故以直接租約每月6萬5000元之租金計算，被告居間報酬之上限應為9萬7500元，依不動產經紀業管理條例（下稱系爭管理條例）第19條第1項、第2項規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，違反者應加計利息後加倍返還支付人，爰依上開條文提起本訴，並聲明如壹、程序部分所示。

二、被告抗辯：被告不否認兩造有成立權利金附約，但被告非不動產經紀業或經紀人，被告依權利金附約，僅提供系爭房地所有權人訊息供原告自行接洽承租系爭房地，並未保證原告必能與系爭房地所有權人簽約，故原告與系爭房地所有權人簽訂直接租約與否，與原告給付150萬元權利金給被告一事間並無相關連，核非屬民法之居間契約，自無系爭管理條例之適用，原告提起本訴並無理由，爰聲明如主文所示。

三、本院於114年5月1日、同年6月12日言詞辯論庭與兩造整理爭執與不爭執事項，經兩造同意如下：（見本院卷第104、130、131頁）

01 (一)不爭執事項：

02 1.陳羿語與被告於107年12月6日簽訂轉租租約，約定由被告將
03 系爭房地出租予陳羿語，租賃期限自108年2月5日起至113年
04 2月29日止。陳羿語承租後用以作為原告之系爭咖啡店使
05 用。

06 2.原告與被告於112年12月21日簽訂短期租約。

07 3.兩造於112年12月21日簽訂之短期租約後附之附件空白處載
08 明權利金附約約定內容。斯時兩造約定之內容略為：被告自
09 113年7月31日之後即不再向系爭房地所有權人承租系爭土地
10 及建物，並提供原告系爭房地所有權人之資訊，而原告同意
11 支付150萬元予被告。原告同意給付上開權利金後，被告願
12 履行之義務：①提供系爭房地所有權人之資訊、②不再承租
13 系爭房地（註：原告主張被告尚有同意代為談妥租賃條件及
14 周旋雙方間協助締約，但被告否認）。

15 4.原告依上開約定於113年2月5日前給付30萬元，扣除被告應
16 給付原告之押金18萬元與修繕費用8萬5000元後，原告並開
17 立發票日為113年1月5日，票號為AD00000000之支票予被告。
18 上開支票並已兌現。

19 5.原告開立發票日與票號依序分別為114年1月5日（票號
20 AD00000000）、114年4月5日（票號AD00000000）、114年8月5
21 日（票號AD00000000）面額均為10萬元之支票予被告，用以
22 支付第二年權利金30萬元。其中發票日114年1月5日及114年
23 4月5日部分均已兌現。

24 6.原告開立發票日為115年1月5日、票號AD00000000支票乙紙予
25 被告。

26 7.卷內之證據均真正。

27 (二)爭執事項：

28 1.權利金附約約定之150萬元權利金性質是否為居間契約，150
29 萬元是否為居間報酬？

30 2.原告主張依系爭條例第19條第1項、第2項所為之聲明請求是否
31 有理由？

01 參、得心證之理由：

02 一、按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其
04 報告或媒介而成立時，即得請求報酬，此觀之民法第565
05 條、第568條第1項規定即明。次按契約之成立，固以當事人
06 互相表示意思一致為要件，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而獲致意思表示
07 之一致者，仍不得謂契約並未成立。居間契約係指當事人約
08 定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給
09 付報酬之契約而言，是居間契約為勞務給付契約之一種。又
10 民法第565條所定之居間，有為報告訂約機會之報告居間，
11 及為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於
12 他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已
13 足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，
14 應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為
15 報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高
16 法院110年度台上字第1948號判決意旨參照）。又民事訴訟
17 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
18 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
19 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
20 之訴，此為舉證責任分擔之原則（最高法院17年上字第917
21 號、43年台上字第377 號等判例）。是以，原告就其所主張
22 兩造間確有成立報告居間契約，且其業依居間契約履行其給
23 付義務等事實，應當先負舉證之責任。

24
25 二、被告前向系爭房地及鄰地所有權人承租系爭房地及鄰地，租
26 賃期限自110年10月1日至113年7月31日止，租金每月4萬
27 元，有原始租約在卷可稽（見本院卷第51至57頁），被告再
28 轉租給陳羿語經營系爭咖啡店並簽訂轉租租約，租賃期間自
29 108年2月5日至113年2月29日止，租金每月9萬元，為兩造所
30 不爭執（見不爭執事項1.），堪認被告透過轉租契約，每月
31 賺取5萬元之租金差額之事實，堪予認定。

01 三、兩造於112年12月21日簽訂之短期租約，並於附件簽訂權利
02 金附約之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項2、3.），
03 而陳羿語自承於112年底轉租租約屆期前，向被告表示，希
04 望能由其所成立之原告直接向系爭房地所有權人承租系爭房
05 地，被告則表示先前因為整合系爭房地及鄰地所有權人，花
06 費諸多心力，始能承租系爭房地轉租給陳羿語，如要改由原
07 告與系爭房地所有權人直接承租系爭房地，原告應給付150
08 萬元權利金予被告之事實，亦為被告所不爭執（見本院第96
09 頁），堪認兩造簽訂短期租約、權利金附約之動機，係因被
10 告允諾停止轉租改由原告直接承租系爭房地所致。

11 四、原告雖主張：被告除允諾提供系爭房地所有權人之資訊，尚
12 有代原告與房地所有權人談妥租賃條件之義務，惟查：

13 (一)觀諸短期租約、權利金附約及直接租約之契約書內容（見本
14 院卷第27至47、59至61頁），完全未有兩造居間契約內容之
15 記載，居間契約固為諾成契約，不以書面記載為必要，惟權
16 利金附約之契約內容，除就原告願以權利金150萬元給付被
17 告，被告則提供系爭土地所有權人資訊予原告等事項，為兩
18 造所不爭執外（見不爭執事項3.），原告既主張尚有協助原
19 告與系爭房地所有權人談妥直接租約之租賃條件之契約內
20 容，自應舉證加以證明，實難僅憑上開契約文字記載內容獲
21 悉上情。

22 (二)又被告透過原始租約、轉租租約獲利每月5萬元之差價利
23 潤，已如前述。而轉租租約於113年2月29日屆期後，因原始
24 租約尚未到期，原告本無從逕與系爭房地所有權人簽訂租約
25 承租系爭房地以接續經營系爭咖啡店，被告如以相同轉租模
26 式轉租給原告，尚可取得300萬元之差額利潤（計算式：每
27 月差額利潤5萬元×5年×12個月＝300萬元），惟經原告與被
28 告協商後，由原告支付權利金150萬元之方式，由被告放棄
29 轉租之權利，並提供系爭房地所有權人之資訊供原告直接與
30 其簽訂租約，自兩造所不爭執之權利金附約內容，權利金顯
31 為被告放棄轉租利潤之對價，而與居間無涉。再觀諸短期租

約屆期日與原始租約日期切齊，顯將轉租租約延續到與原始租約到期日同時消滅，堪認被告已依權利金附約，放棄承租系爭房地再轉租予原告，以履行權利金附約之義務，而權利金附約係於112年12月21日簽訂，權利金附約約定，第一期30萬元應於113年2月5日支付，第二期30萬元於114年1月5日、4月5日、8月5日支付，第三期90萬元於115年1月5日支付，而原告則於113年5月10日與系爭房地所有權人簽訂直接租約，顯見權利金之支付與原告與系爭房地所有權人簽約與否，並無對價關係，更毋論原告係於原告依上開約定應於113年2月5日前給付30萬元，扣除被告應給付原告之押金18萬元與修繕費用8萬5000元後，原告並開立發票日為113年1月5日，票號為AD0000000之支票予被告。上開支票並已兌現，為兩造所不爭執（見不爭執事項4.）。於斯時原告根本尚未與系爭房地所有權人簽訂直接租約，足證權利金之支付與原告是否與系爭房地所有權人簽訂直接租約無涉，而與居間契約需因居間人報告或媒介而成立契約時方即得請求報酬之規定不符。原告雖主張被告尚有同意代為談妥租賃條件及周旋雙方間協助締約，惟未能於言詞辯論終結前舉證以實其說，本件既缺乏直接證據證明兩造之間存有居間契約之法律關係，此項不利益應歸於負舉證責任之原告承擔，自難採信原告之主張為真，被告所辯，既非全然無憑，自應採信為真實。

五、從而，原告既無法證明權利金附約為兩造成立之居間契約，且被告亦非不動產經紀業或經紀人，原告主張權利金為居間報酬，請求依系爭管理條例第19條第1項、第2項規定，確認超過9萬7500元部分之權利金為無效及返還已給付之40萬2500元，實屬無據，不足採信。

肆、綜上所述，原告依系爭管理條例第19條第1項、第2項規定，向被告請求如壹、程序部分所示之聲明，為無理由，自應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

01 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
06 民事第一庭 法 官 廖聖民

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
11 書記官 黃昱程

12 附表：

13

編號	發票人	付款人	票號	發票日 (民國)	金額 (新臺幣)
1	陳羿語	臺灣銀行	AD0000000	114年4月5日	100,000元
2	陳羿語	臺灣銀行	AD0000000	114年8月5日	100,000元
3	陳羿語	臺灣銀行	AD0000000	115年1月5日	900,000元