

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第472號

上訴人 松華不動產仲介經紀股份有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0樓
之0

法定代理人 黃春松

訴訟代理人 易定芳律師

被上訴人 淼石創意有限公司

法定代理人 周永基

訴訟代理人 李依蓉律師

上列當事人間請求給付仲介報酬事件，上訴人對於中華民國108年9月27日本院臺北簡易庭108年度北簡字第3147號第一審判決提起上訴，本院於民國109年5月8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：上訴人於民國107年6月間受訴外人陳重杉委託，居間帶看出租標的即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）。嗣於同年7月27日被上訴人總經理即訴外人陳妍名致電上訴人公司稱欲承租辦公室，由上訴人員工即訴外人陳博文接洽後，雙方於同日下午2時許至系爭房屋參觀，陳妍名旋於同日下午2時15分許代被上訴人簽署「介紹辦公室確認書」（下稱系爭確認書），並於同日下午4時30分許再次與被上訴人負責人周永基同至系爭房屋參觀。惟於同日晚間8時30分許陳博文致電陳妍名時，陳妍名即不予置理。嗣上訴人派員前往系爭房屋，查見現場設有被上訴人公司招牌，始知悉被上訴人未透過上訴人居間處理，逕以陳妍名擔任負責人之訴外人菁銘文創有限公司（下稱菁銘公司）名義，向屋主承租系爭房屋，每月租金新臺幣（下同）6萬2,000元（下稱系爭

租約)。被上訴人違反系爭確認書之義務，於參觀日後90日內未經由上訴人居間處理而向屋主承租系爭房屋，依系爭確認書之約定應支付上訴人系爭房屋月租金50%之居間報酬3萬1,000元，以及月租金3倍之懲罰性違約金18萬6,000元，共計21萬7,000元等語（上訴人於原審請求被上訴人給付21萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。經原審判決敗訴，上訴人不服提起本件上訴）。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應給付上訴人21萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭確認書「公司名稱」欄位有關「森石創意」之記載乃上訴人經理自行填寫，且「客戶本人簽名」欄迄今仍為空白，即陳妍名僅於參觀房屋表格中「客戶簽名」欄位簽認，難謂陳妍名與上訴人就系爭確認書之內容已達意思表示一致，該契約關係並未成立。又陳妍名自99年迄今固為被上訴人公司品牌總經理，惟僅負責代理品牌之業務，未經營被上訴人公司或執行業務，是陳妍名並非代表或代理被上訴人簽署系爭確認書，系爭確認書之效果無從歸屬被上訴人。況被上訴人並非系爭房屋之承租人，與屋主訂立系爭租約者乃菁銘公司，並由該公司自行支付訴外人大安商仲國際有限公司帶看之服務費、系爭房屋裝潢工程款及每月租金，被上訴人之登記地址及實際營業處所，亦不在系爭房屋。至系爭房屋外掛設「森石創意」之招牌，僅因菁銘公司代理被上訴人品牌之業界慣例所致。退萬步言，縱上訴人主張有理，其請求之懲罰性違約金顯有過高，應予酌減等語，資為抗辯，並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第109-110頁)：

(一)上訴人於民國107年6月間與陳重杉簽訂(出租人)帶看同意書之居間服務契約(見原審卷第15頁)，約定上訴人受陳重杉之委託，居間並帶看臺北市○○區○○路000巷0號1樓房屋(即系爭房屋)。

(二)107年7月27日下午陳妍名至上訴人公司，交付原審卷第19頁之

01 名片予上訴人員工陳博文。在陳博文介紹下，陳妍名於「介紹
02 辦公室確認書」（即系爭確認書）上之「客戶簽名確認」欄位
03 上簽名（見原審卷第17頁）。

04 (三)系爭確認書上「公司名稱」欄位上「淼石創意」文字，是由上
05 訴人公司經理所寫；客戶本人簽名欄位為空白。

06 (四)於107年7月27日下午，陳妍名與被上訴人公司之同事即訴外人
07 陳思穎由陳博文帶看前往系爭房屋參觀。

08 (五)菁銘公司與訴外人陳重柏、陳重杉、陳重熹於107年8月6日形
09 式上訂有系爭房屋之租賃契約書，每月租金6萬2,000元（見原
10 審卷第136-146頁，即系爭租約）。

11 (六)系爭房屋外現仍外掛有「淼石創意WATERSTONES CREATIVE」之
12 招牌。

13 (七)陳妍名曾為被上訴人公司總經理；並為菁銘公司負責人。

14 (八)陳建榕於107年8月14日將原審卷第21頁協議書交付上訴人。

15 (九)大安商仲國際有限公司於107年8月6日開立原審卷第148頁之統
16 一發票予菁銘公司。

17 四兩造爭執事項(見本院卷第110頁)

18 (一)系爭確認書是否成立生效？系爭確認書當事人為陳妍名抑或被
19 上訴人？

20 (二)系爭租約之實質承租人為被上訴人抑或菁銘公司？

21 (三)上訴人依系爭確認書請求被上訴人給付50%月租金3萬1,000元
22 及3倍月租金之懲罰性違約金18萬6,000元，有無理由？違約金
23 約定是否過高，應予酌減？

24 五、本院之判斷：

25 (一)系爭確認書為陳妍名個人所簽，對被上訴人不生效力：

26 1.按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義
27 締結契約者，即成為契約之當事人（最高法院100年度台上字
28 第715號判決要旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實
29 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
30 文。隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名
31 義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且此

01 項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法院10
02 3年度台上字第781號判決要旨參照）。本件上訴人主張陳妍名
03 隱名代理被上訴人簽署系爭確認書，自應由上訴人就此有利於
04 己之事實負舉證之責。

05 2.經查，兩造均不爭執陳妍名僅於系爭確認書上「客戶簽名確
06 認」欄位簽其個人姓名，該確認書「公司名稱」欄位上「淼石
07 創意」文字並非陳妍名所填寫；客戶本人簽名欄位則為空白等
08 情（見不爭執事項第2、3點），原則上自可認應受系爭確認書
09 拘束者乃陳妍名個人，與被上訴人公司無涉；證人陳妍名亦證
10 稱：系爭確認書上客戶簽名確認欄是我簽的，我想要租辦公
11 室，這是看完辦公室陳博文說要簽表格，他跟我講這是公司帶
12 看要簽的，我就只有看到幾個空白格子，他就指格子地方叫我
13 簽名。系爭確認書上「淼石創意」是何人所書載我不知道，我
14 看的時候沒有這些記載。我沒有告訴陳博文該房屋要由何人承
15 租等語明確（見原審卷第114-115頁、第118頁），則系爭確認
16 書上有關被上訴人公司之相關文字既非陳妍名所書寫，自應認
17 系爭確認書為陳妍名以個人名義所簽，無從對被上訴人發生效
18 力至明。

19 3.上訴人雖主張系爭確認書係陳妍名隱名代理被上訴人所簽，並
20 舉陳妍名交付陳博文之名片1張為證（見原審卷第19頁），然
21 衡之一般社交場合，以名片作為聯絡管道或自我介紹之方式，
22 所在多有，而觀諸系爭確認書上並無填載客戶聯絡方式之欄
23 位，則陳妍名欲承租系爭房屋而以交付名片之方式留下聯絡電
24 話，與常情當無違背。本件尚難僅憑陳妍名出示被上訴人公司
25 經理名片乙情，遽認陳妍名隱名代理被上訴人簽署系爭確認
26 書。至證人陳博文固證稱：陳妍名有告訴我系爭房屋要由被上
27 訴人承租，當天下午約2點看辦公室。差不多4時40分被上訴人
28 老闆有過來，證人陳妍名有其他同事3人到現場，他們老闆也
29 說這地方很符合他們需求，請證人陳妍名與我聯絡後續租屋內
30 容云云（見原審卷第111頁），然證人陳博文為上訴人公司營
31 業員（見原審卷第110頁），與上訴人利害與共，非無偏袒上

01 訴人之動機，其所證上情復為證人陳妍名所否認（見原審卷第
02 114-116頁），本院自難斷認證人陳博文所述為可採。再細考
03 系爭確認書上並無被上訴人法定代理人或其餘員工參觀系爭房
04 屋之簽認紀錄，上訴人復未持有被上訴人法定代理人或其餘員
05 工之名片，以資佐證證人陳博文上開證言與事實相符，應認上
06 訴人就其主張陳妍名隱名代理被上訴人簽立系爭確認書一節，
07 舉證容有未足，本院無從為其有利之認定。

08 (二)被上訴人並未承租系爭房屋，無須依系爭確認書給付報酬及違
09 約金：

10 1.查系爭確認書約定：「…本人同意若承租下列房屋，願依承租
11 月租金之百分之五十金額支付松華房屋為報告居間報酬。本人
12 並同意絕不於參觀日後90日內，自行或透過第三人（無論是否
13 支付第三人報酬）與出租人洽談承租事宜或向出租人承租，應
14 由松華房屋居間處理，若有違反此約定，需無條件支付松華房
15 屋相當於三倍月租金之金額作為懲罰性違約金，…縱非以本人
16 名義承租，亦不影響約定效力。」等語（見原審卷第17頁），
17 準此，縱使被上訴人確為系爭確認書之當事人，其支付居間報
18 酬及違約金義務之發生，仍以其違反契約義務、實質上另承租
19 系爭房屋為要件。

20 2.惟查，系爭租約形式上係由菁銘公司與陳重柏、陳重杉、陳重
21 熹簽訂並經公證之事實，為兩造所不爭執（見不爭執事項第5
22 點），菁銘公司並因而支付大安商仲國際有限公司帶看之服務
23 費3萬1,000元、負擔系爭房屋裝潢工程款43萬元，且按月給付
24 系爭房屋租金等情，有大安商仲國際有限公司、鼎誠裝潢工程
25 行分別開立之統一發票各1紙、菁銘公司之中國信託銀行敦南
26 分行帳戶存摺封面及內頁影本1份附卷可稽（見原審卷第148
27 頁、第150頁、第152-162頁）；況被上訴人與菁銘公司之負責
28 人相異，被上訴人非以系爭房屋為登記之營業地址，菁銘公司
29 之公司所在地則確實登記在系爭房屋等情，有被上訴人及菁銘
30 公司之商工登記公示資料查詢結果各1紙存卷可考（見本院卷
31 第95頁、第147頁），自足認被上訴人與菁銘公司分為獨立法

01 人；菁銘公司確係為自己承租系爭房屋，要非替被上訴人簽約
02 之人頭無訛。至系爭房屋外現雖有掛設「森石創意」之招牌
03 （見不爭執事項第6點），然衡以招牌本有廣告、宣傳之功
04 能，尚堪認被上訴人抗辯因菁銘公司代理被上訴人公司品牌，
05 方在該處設置招牌等語，與業界慣習並無違背。是被上訴人既
06 非系爭房屋之實際承租人，上訴人主張其違反契約義務，應依
07 系爭確認書給付居間仲介費及懲罰性違約金等情，自屬無據。

08 六、綜上所述，上訴人依系爭確認書，請求被上訴人給付上訴人21
09 萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息，為無理由，原審為上訴人敗訴之判決，核無
11 違誤，上訴人提起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改
12 判，非屬正當，應予駁回。

13 七、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
14 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
16 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 109 年 5 月 22 日
18 民事第五庭 審判長法官 匡 偉
19 法官 劉娟呈
20 法官 蔡牧容

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 109 年 5 月 22 日
24 書記官 周芳安