

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5381號

原告 松華不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃春松

訴訟代理人 易定芳律師

被告 尹星知識管理顧問股份有限公司

法定代理人 郭勝詮

訴訟代理人 陳威駿律師

宋穎玟律師

上列當事人間給付懲罰性違約金事件，本院於民國110年12月13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

本件原告起訴時被告法定代理人為呂子筠，嗣於本件繫屬中變更為郭勝詮，有臺北市政府民國110年10月6日府產業商字第11053959610號函暨所附之被告公司變更登記表可佐（見訴字卷第269至270頁），並經郭勝詮具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第176條規定尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告由業務員許家宏在108年4月間開發臺北市○○區○○○路0段000號松呷大樓7樓房屋（下稱系爭房屋）之仲介出租業務，積極從事系爭房屋之仲介出租。被告由財務經理黃鵬遠於同年月9日致電原告，由許家宏接洽並相約帶看房屋，兩造自同年月10日至108年7月18日止，由原告包租計程車6次，前後為被告帶看了包含系爭房屋在內共

27間辦公室，被告並針對原告先後帶看之物件陸續簽署多份介紹房屋確認書，確認書上均載明：被告同意若承租原告介紹參觀或報告地址而得知之房屋，願依承租月租金百分之五十金額支付原告為媒介或報告居間報酬，並同意絕不於90日內，自行或透過第三人與出租人洽談承租事宜或向出租人承租，而應由原告居間處理，若有違反此約定，需無條件支付原告相當於5倍月租金之金額作為懲罰性違約金等語。因被告係要求原告陸續提供仲介服務至108年7月18日止，故被告所受90日之限制應自108年7月18日起算。詎被告竟未經原告居間即自行與系爭房屋之出租人洽談承租事宜，並於108年9月5日締約承租系爭房屋，自己違反90日內不得自行洽談承租之約定，而應給付月租金新臺幣（下同）44萬元之5倍金額即220萬元作為懲罰性違約金。爰依介紹房屋確認書之約定，請求被告給付懲罰性違約金等語。並聲明：（一）被告應給付原告220萬元，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）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告並未刻意規避給付原告仲介費用，係因當時系爭房屋之算命結果不佳，始未透過原告仲介承租。原告公司業務員許家宏最後為被告帶看物件之日期固為108年7月18日，並經被告於該日亦簽署介紹房屋確認書；惟依文義、體系、目的等解釋，原告每次帶看不同房屋後，被告所簽署之介紹房屋確認書均是獨立契約，目的是避免被告規避居間費用，及擔心過度限制被告權利，才有90日之限制，故上開限制應自各次介紹房屋確認書簽署之日起算，否則每次確認書之起算日將因下次帶看而重新起算，與交易慣例不符。是本件被告就系爭房屋所受之90日限制，應自兩造108年4月10日簽署含系爭房屋在內之介紹房屋確認書（下稱系爭介紹房屋確認書）起算，即應至108年7月9日為止。而被告於108年4月10日至同年7月9日間，並未自行或透過第三人與系爭房屋之出租人洽談承租事宜，被告係於108年8月間，透過訴外

人即鉅揚不動產有限公司（下稱鉅揚公司）之仲介林妙芬，先尋得滿意之物件即臺北市○○區○○○路0段00號富比仕大樓2樓房屋（下稱富比仕大樓房屋），惟經風水師於同年月15日前往查看後，認為富比仕大樓房屋不甚理想，始於同（15）日繼由林妙芬帶看系爭房屋，嗣並委由林妙芬處理系爭房屋之租賃事宜，而於同年9月5日就系爭房屋與屋主簽訂租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。依上，被告並未違反介紹房屋確認書之90日限制，系爭房屋亦非原告居間仲介而成立，故原告主張被告應負懲罰性違約金之責任，核屬無據；縱被告確有違反介紹房屋確認書之約定，原告所請求之違約金過高，應予以酌減等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查被告由財務經理黃鵬遠於108年4月9日致電原告，經原告業務員許家宏接洽並相約帶看房屋，原告自同年4月10日至同年7月18日止，為被告帶看了包含系爭房屋在內共27間辦公室，每次帶看後，被告均會簽署介紹房屋確認書。針對系爭房屋係原告於108年4月10日所帶看，被告並於該日簽署系爭介紹房屋確認書，惟被告當時並未透過原告之仲介而承租系爭房屋。嗣被告於未透過原告仲介下，與系爭房屋之屋主簽訂系爭租賃契約，契約所載簽約日期為108年9月5日，約定租期3年，期限自108年11月1日起至111年10月31日止，每月租金50萬元等情，為兩造所不爭執，並有原告商用TN資料表1份、黃鵬遠任職於被告公司之名片1紙、介紹房屋確認書6份、客戶經營紀錄1份、系爭租賃契約1份在卷可稽（訴字卷第19至35、185至193頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）被告就系爭房屋所受之90日限制，應自兩造108年4月10日簽署系爭介紹房屋確認書時起算90日：

1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事

實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院108年度台上字第2372號判決意旨參照）。復按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法院103年度台上字第713號判決意旨亦可參照）。

2. 經查，原告係於108年4月10日至108年7月18日期間，先後為被告帶看了包含系爭房屋在內共27間辦公室，而經被告於各該帶看日，分別簽署記載各次帶看物件地址及帶看時間之介紹房屋確認書共6份。其中系爭房屋係原告於108年4月10日所帶看之物件之一，被告並於該日簽署記載有系爭房屋之系爭介紹房屋確認書。其餘5份介紹房屋確認書則未記載系爭房屋等情，有前開6份介紹房屋確認書可佐（訴字卷第23、27至35頁）。綜觀該6份介紹房屋確認書，每份確認書均載明：「本人確認『下列出租房屋』經由本人簽名確認者，係由原告介紹本人參觀或報告地址而得知，本人同意若承租『下列房屋』，願依承租月租金百分之五十金額支付原告為媒介或報告居間報酬。本人並同意絕不於90日內，自行或透過第三人與出租人洽談承租事宜或向出租人承租，而應由原告居間處理，若有違反此約

01 定，無條件支付原告相當於5倍月租金之金額作為懲罰性違約
02 金，本確認單所約定之內容，本人同意以誠信原則遵守，縱非
03 以本人名義承租，亦不影響約定效力」等文字，且每份介紹房
04 屋確認書下方分別載有原告於該日不同時間所報告／參觀之不
05 同物件地址。依上開字句之文義可知，每份介紹房屋確認書約
06 定規制之範圍，僅及於該份確認書「下方所列」之物件標的，
07 且每份確認書所載之物件標的與帶看日期均不相同，應可認兩
08 造歷次簽署之介紹房屋確認書係為規範不同客體所為之不同契
09 約。是依文義與體系解釋，針對原告介紹或帶看之不同物件標
10 的，被告針對各該不同日期所帶看之物件標的，所受限制之90
11 日期間，應自各該標的所簽署之介紹房屋確認書之簽署日分別
12 起算，方為契約雙方所得預見之範圍。

13 3. 又查，兩造簽署之介紹房屋確認書之所以設有90日之限制，無
14 非意在避免被告規避仲介費之給付義務，而兩造既陸續簽署了
15 6份介紹房屋確認書，且每份介紹房屋確認書均有載明90日之
16 限制，則探求雙方當時真意，應係就原告所帶看之不同物件標
17 的，約定自各次簽署介紹房屋確認書之日期分別起算90日，蓋
18 兩造若合意約定所有由原告帶看之標的，均以最後簽署介紹房
19 屋確認書之日起算90日，大可直接為此約定，而非各次簽署不
20 同之介紹房屋確認書並載明上開限制。衡以兩造並未約定帶看
21 房屋之最後期限，若一律以最後帶看日起算90日，將導致被告
22 受限制之期間陷於浮動、不確定之狀態，並會過度侵害被告之
23 權利，試想，倘原告歷時數年仍未仲介成功，被告即無從自行
24 或透由其他仲介承租任何一間原告曾經帶看之房屋，則不免有
25 礙於自由競爭市場之運作之虞，殊非事理之平，益徵此種約
26 定，應非兩造當時所預設並達成之共識。

27 4. 綜上，被告分別簽署之介紹房屋確認書，既有不同簽約日期、
28 帶看時間與物件標的，應為各別之居間仲介契約，且各次確認
29 書之規制效力均僅及於該確認書下方所列之物件標的，並自各
30 該簽署之日起算90日之限制甚明。原告既係於108年4月10日
31 為被告帶看系爭房屋，並經被告於該日簽署系爭介紹房屋確認

書，則被告就系爭房屋所受之90日限制，即應自兩造108年4月10日簽署系爭介紹房屋確認書時起算，方符雙方締約真意，故被告就系爭房屋受限之期間為108年4月10日起至108年7月9日止，應堪認定。

(二) 被告並未違反介紹房屋確認書之90日限制：

1. 針對本件被告承租系爭房屋之過程，證人即鉅揚公司之仲介林妙芬結證：被告係由經理黃鵬遠於約108年6月底致電並委託鉅揚公司尋找辦公室，由我承辦。我於同年7月30日以電子郵件將挑選之包含系爭房屋、富比仕大樓房屋等物件提供給黃鵬遠參考，一開始黃鵬遠只對富比仕大樓房屋有興趣，我隔日（即同年8月1日）就帶黃鵬遠去看富比仕大樓房屋。看屋後，經黃鵬遠回去跟被告公司陳報，被告表示屬意此地點，請我出承租意向書，我就在同年7月6日出具富比仕大樓房屋意向書。嗣於同月15日，被告找了風水師一起去看富比仕大樓房屋，在現場風水師直接說這個地點不行，因風水師出場費很貴，所以黃鵬遠就問我有無當天可以馬上去看的其他物件，我就臨時把我之前寄給黃鵬遠的電子郵件翻開給他挑選，黃鵬遠便挑了松呷大樓，因此我們就直接從重慶南路搭車過去松呷大樓。我們是在一樓管理櫃台借鑰匙上去，我們公司原本就固定會確認有些物件在不在，同時段也有其他同事在詢問招租狀況，所以每段時間都會確認哪一些物件是不是還在招租，我才會知道松呷大樓有在招租。當時松呷大樓有兩個樓層在招租，同年7月15日當天兩個樓層都有帶風水師進去看，風水師挑了其中一間，就是被告現在承租之系爭房屋。看完當天我就為被告出了承租意向書，因我們公司很久以前就有建立資料庫，而松呷大樓整棟大樓租賃事宜都是跟屋主方代表邱璟宏聯繫，所以我有邱璟宏的手機號碼，之後是由我與邱璟宏用電話聯繫並談價，但屋主拒絕降價，最後是由邱璟宏將屋主蓋好章的系爭租賃契約拿給我，由我轉交給被告用印，之後再由我交給邱璟宏。用印的時間應該是系爭租賃契約記載的簽約日期108年9月5日的前後幾天內。針對系爭房屋，我有收到被告給付之仲介報酬等語明確

（見訴字卷第283至293頁），並有林妙芬提供之其與黃鵬遠於108年7月30日至同年8月15日間往來之電子郵件（包含林妙芬於先後郵件中所附挑選物件資料表、富比仕大樓房屋承租意向書及系爭房屋承租意向書），以及被告提出之支付鉅揚公司仲介費之統一發票為證（訴字卷第205、315至347頁）。互核證人林妙芬證述情節，與該等客觀文件資料相符，堪予信實。足認被告確係於鉅揚公司之仲介下，由林妙芬於108年8月15日帶看系爭房屋後，居間完成承租事宜，並於108年9月間完成系爭租賃契約之簽立。至證人即系爭房屋之屋主代表邱璟宏固證稱：我不認識也沒看過林妙芬，系爭房屋是由被告公司一名黃姓男經理與我接洽租賃事宜，中間沒有任何仲介人參與，印象中我只有跟黃經理聯絡等語（見訴字卷第274至282頁），與證人林妙芬證述有所齟齬。然參諸證人邱璟宏對於所稱黃經理究竟係於何一具體時點、透過何種方式與其取得聯繫、帶看房屋確切過程、洽談租賃事宜之次數等細節，均無法明確回答（訴字卷第274至282頁），乃至最為重要之系爭租賃契約簽立狀況（包括簽約時在場之人、雙方用印流程），亦證稱：（被告與你簽租約時，當時在場的人有誰？）這麼久了我不太記得了，但是應該只有黃經理吧，我印象中只有跟他聯絡。（那是怎麼簽約的？）簽約的過程就是有兩個情況，我不記得，就是有可能我合約書給他，我蓋完章之後他拿回去公司，公司蓋完章之後拿回來給我（訴字卷第281頁），猶無法作出確切之回答。復經本院當庭令證人邱璟宏與林妙芬對質，林妙芬仍堅詞證稱其確實有針對被告本件承租事宜與邱璟宏聯絡，並依邱璟宏指示前往一位於臺北市大安區住家樓下跟他拿取系爭租賃契約等語明確（訴字卷第292頁），反觀證人邱璟宏就此則僅泛稱：「因為我們會接觸很多仲介業者，我們從來不會詢問是哪家公司要跟我們承租。（但是你剛才證述時，很明確說只有一位男性的黃先生跟你接洽，完全沒有提到還有一位女性存在？）我不記得了。」（訴字卷第292頁），較諸證人林妙芬明確、一貫且有電子郵件等客觀證據資料可徵之陳述，證人邱璟宏記憶

01 不清、印象模糊之證述，顯較不可採。依上，被告於108年4月
02 10日經原告帶看系爭房屋並簽署系爭介紹房屋確認書後，應係
03 於（90日以後之）同年8月15日始再透過鉅揚公司仲介林妙芬
04 與系爭房屋之屋主接洽，並由證人林妙芬居間媒合而於同年9
05 月間簽約承租系爭房屋乙節，應堪認定。

- 06 2. 原告固另主張：介紹房屋確認書係約定被告不得自行或透過第
07 三人與出租人洽談承租事宜，否則即屬違約，則縱使本件係林
08 妙芬包裹式提供系爭房屋物件予被告或出具承租意向書，惟被
09 告前已由其人員黃經理（於未經林妙芬參與下）自行與屋主代
10 表邱璟宏洽談租賃事宜，此舉亦已構成違反介紹房屋確認書之
11 約定等語。然證人邱璟宏針對其與黃鵬遠接洽之時點與經過，
12 係證稱：（你所稱被告公司的黃經理是在何年月開始跟你接洽
13 租賃事宜？）我記得應該是在108年，如果不是7月就是8月。

14 （你有辦法回憶當時到底是在108年7月還是8月黃經理第一次
15 跟你接洽？）我沒有辦法特定，我記得就是簽約之前的一段時
16 間。（那你有辦法回答是在完成簽約之前的幾個月或幾天或幾
17 星期前嗎？）我沒辦法知道這麼詳細了，忘記了。（見訴字卷
18 第275至278頁）。觀諸證人邱璟宏之證述，其於本院一再追問
19 下，仍僅能記得被告公司人員係約略於108年7、8月間與其聯
20 繫，無法確認被告公司人員係於「108年7、8月間」之「何一
21 具體時間點」開始與其接洽系爭房屋租賃事宜。衡以本件被告
22 依介紹房屋確認書所受之90日限制係至108年7月9日止，業如
23 前述，則縱認證人邱璟宏上開證述可信，其所述被告公司人員
24 「開始與其接洽」之時間點（即「108年7、8月間」），亦有
25 落於108年7月9日後之可能，實無從依證人邱璟宏之證述，逕
26 認被告確已違反介紹房屋確認書之90日限制。本件原告主張被
27 告違反介紹房屋確認書之約定，並據此請求被告給付違約金，
28 即應由原告針對「被告確實有於108年4月10日起之90日內，自
29 行或透過第三人與屋主洽談承租事宜或向出租人承租」之事
30 實，負舉證責任，然原告除援引證人邱璟宏上開證述外，並未
31 提出其他具體客觀證據資料以實其說，自難認其主張被告有違

01 反介紹房屋確認書之90日限制約定可採。

02 3. 至原告又主張被告給付鉅揚公司之仲介費低於市場行情，顯係
03 為規避給付原告仲介費等語，並提出不動產經紀業管理條例第
04 19條之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定函文、太平洋房屋
05 不動產租賃意願書、中信房屋仲介網資料等其他仲介業者之收
06 費報價資料為證（見訴字卷第231至241頁）。惟前開報酬計收
07 標準規定函文，係規範不動產經紀業或經紀人員報酬收費之最
08 高上限，並非最低行情，函文並已載明此最高上限並非主管機
09 關固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競
10 爭原則個別訂定明確之收費標準等語，原告援引此為市場行
11 情，要難可採。又不動產仲介業者本可依契約自由原則訂定收
12 費標準，原告所提個別仲介業者收費報價，無由作為市場最低
13 行情之佐證，自無從據此推認被告有逃避給付原告仲介費之動
14 機與情事，原告此揭主張，亦無從憑採。

15 五、綜上所述，原告主張被告違反介紹房屋確認書之90日內限制
16 約定，依該約定請求被告給付違約金220萬元，及自起訴狀
17 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
18 無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失
19 所依據，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
21 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
22 明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
25 民事第二庭 法 官 林伊倫

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
30 書記官 黃品蓉