

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2738號

原告 穆得室內裝修設計工程有限公司

法定代理人 余幸育

訴訟代理人 何宗翰律師

徐子評律師

黃致瑜律師

被告 松華不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃春松

被告 吳祥雲

黃郁嫻

共同

訴訟代理人 易定芳律師

上列當事人間請求返還居間報酬等事件，本院於民國112年3月1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、程序部分

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。經查，原告於起訴時原列訴外人黃春松為被告，嗣於民國111年6月20日具狀撤回對黃春松之起訴（見本院卷第125至131頁），斯時黃春松尚未為言詞辯論，已生合法撤回之效力，先予說明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告財務總監林珍卉前於110年9月6日電聯被告

01 松華不動產仲介經紀股份有限公司（下稱松華公司）之員工
02 即被告黃郁嫻，表示欲承租辦公室，使用坪數須達100坪以
03 上，且以120坪左右為佳。林珍卉、黃郁嫻於110年9月7日前
04 往位於文華國際商業大樓7樓（下稱系爭7樓）看屋，黃郁嫻
05 並於同年9月9日提供該樓層之平面圖（下稱本院卷第21頁之
06 平面圖），該圖上載明系爭7樓左右2區分別為168坪、120
07 坪，與黃郁嫻其後提出之承租客戶帶看規劃表上所載之坪數
08 亦相同。原告考量文華國際商用大樓為早期修建之商用大
09 樓，公設比多為坪數之兩成，故推估系爭7樓左半部（下稱
10 系爭辦公室）實際得使用坪數約為134.4坪，該坪數雖高於
11 原告預想，惟經考量後原告仍與訴外人即出租人尚益染整加
12 工股份有限公司（下稱尚益公司）於110年10月12日就系爭
13 辦公室簽立租賃契約（下稱系爭租約）並經公證。然原告於
14 110年10月21日派員丈量系爭辦公室時，發現實際使用面積
15 僅有約97坪，且加上公設等坪數亦未達168坪，即於110年10
16 月23日向黃郁嫻反應。嗣經多次協調，原告與尚益公司合意
17 解除系爭租約，但原告須賠償尚益公司新臺幣（下同）20萬
18 元，而松華公司亦表示願退還雙方仲介費用，原告即與尚益
19 公司於110年11月29日簽訂合意解除租賃契約協議書（下稱
20 系爭協議書）並經公證。然松華公司嗣又稱僅願退還尚益公
21 司20萬元，且迄未退還尚益公司分文，而依系爭協議書第3
22 條後段約定，如松華公司未完整退還尚益公司之仲介費用26
23 萬元，原告應另賠償尚益公司未退回之差額。松華公司設有
24 丈量部門，對於居間之物件是否符合文件或資料內容所載，
25 應有確認之能力及調查之義務，且原告已告知對於使用面積
26 之需求，松華公司卻未進行必要之檢查，足認其未盡善良管
27 理人注意義務，且此不完全給付無從補正，原告依法解除與
28 松華公司間之居間仲介契約，爰依民法第227條第1項、第25
29 6條、第259條規定，請求松華公司返還居間報酬13萬元。又
30 吳祥雲、黃郁嫻分別為松華公司之經理人及經紀營業員，負
31 責協助處理本件原告與尚益公司間之居間物件，吳祥雲更為

01 松華公司之負責人，原告因吳祥雲、黃郁嫻未踐行應盡之調
02 查義務，而與尚益公司簽立不符原告使用目的之系爭租約，
03 致原告與尚益公司解約並簽訂系爭協議書，受有46萬元之損
04 害，爰依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、公司
05 法第23條第2項規定，請求松華公司、吳祥雲、黃郁嫻連帶
06 損害賠償等語。並聲明：(一)松華公司應給付原告13萬元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
08 計算之利息、(二)被告應連帶給付原告46萬元，及自起訴狀繕
09 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
10 息、(三)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：被告於訂立系爭租約前有帶原告參觀介紹系爭辦
12 公室3次，已盡善良管理人注意義務，原告並取得本院卷第2
13 1頁之平面圖，由該平面圖當可明瞭系爭辦公室面積為97
14 坪，且系爭租約亦有檢附平面圖（下稱系爭平面圖），故松
15 華公司仲介完成，原告即給付仲介報酬13萬元予松華公司。
16 又原告稱於110年10月21日丈量系爭辦公室實際使用面積約
17 為97坪，足見符合本院卷第21頁之平面圖及系爭平面圖之記
18 載。況系爭協議書簽訂時，松華公司並未獲通知到場，原告
19 欲被告承擔其與尚益公司約定之賠償內容，實屬無理，且松
20 華公司已完成仲介，原告請求返還受領報酬，亦屬無據等
21 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
22 回、(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項（見本院卷第272至274頁）

24 (一)、松華公司為不動產經紀業管理條例所稱不動產經紀業，吳祥
25 雲、黃郁嫻均為松華公司之員工，分別於松華公司擔任經
26 理、營業員，均屬不動產經紀業管理條例所稱經紀人員，吳
27 祥雲亦為松華公司之公司法所稱之公司負責人。

28 (二)、原告為經營室內裝修設計之公司，於110年9月間欲承租新的
29 辦公室，透過黃郁嫻之居間仲介，嗣於110年10月12日與尚
30 益公司就系爭辦公室（地址：臺北市○○區○○○路0段000
31 巷0號7樓，如本院卷第21頁平面圖左側未以螢光筆框入之部

01 分，包含公設）簽訂系爭租約（如本院卷第25至35頁所
02 示），由尚益公司將其所有系爭辦公室出租予原告使用，租
03 賃期間分成兩段，第一段為111年1月1日至112年12月31日，
04 每月租金為26萬元，第二段為113年1月1日起至115年12月31
05 日止，每月租金為26萬7,800元，押租保證金為52萬元，系
06 爭租約由原告之代理人即財務總監林珍卉協同尚益公司之代
07 理人即副總經理陳景仁至本院所屬民間公證人鄭艾倫事務所
08 予以公證。

09 (三)、原告於110年10月12日開立票載金額分別為52萬元、26萬元
10 之二張支票，嗣交付予尚益公司，並經尚益公司於110年10
11 月14日提示兌現，作為押租金及第一個月之租金。原告亦於
12 110年10月12日開立票載金額為13萬元之支票，嗣交付予松
13 華公司，並經松華公司於110年10月14日提示兌現，松華公
14 司並有開立項目為仲介報酬，含稅金額13萬元之發票予原
15 告。

16 (四)、林珍卉、陳景仁分別代理原告、尚益公司於110年11月29日
17 前往本院所屬民間公證人鄭艾倫事務所簽訂系爭協議書（如
18 本院卷第49至55頁所示），合意系爭租約於110年11月29日
19 解除，原告應給付尚益公司20萬元作為賠償，尚益公司於收
20 受松華公司退回居間報酬26萬元之隔日，應將原告先前交付
21 之押租金及第一個月之租金合計78萬元，扣除前開賠償款20
22 萬元後，匯款至原告公司指定帳戶，如松華公司未完整退還
23 尚益公司所付居間報酬26萬元，原告亦應賠償未完整退回之
24 差額，並約定就系爭租約之其餘請求拋棄。嗣因松華公司與
25 原告、尚益公司並未就退還居間報酬達成共識，尚益公司於
26 扣除賠償款20萬元及居間報酬26萬元後，退還原告32萬元。

27 (五)、林珍卉於簽訂系爭租約前，有由黃郁煒分別於110年9月7
28 日、同年9月9日、同年9月13日至系爭辦公室帶看、介紹及參
29 觀，林珍卉並有簽訂如本院卷第153至161頁所示之介紹房屋
30 確認書。

31 (六)、系爭租約所附系爭平面圖（如本院卷第37頁所示），右邊欄

位記載：「PROJECT：『勤業眾信工礦大樓』、TITLE：『7F
平面配置圖 TSS AREA：[248.4m²/75.1P]FA AREA：
[320.6m²/97P]事務機室：[8.7m²/2.6P]』」，圖示左側部
分則有：「『CFORm：[13.4m²/4.1P]FA：[301.1m²/91.1P]
事務機室：[8.7m²/2.6P]』倉庫：[7.1m²/2.1P]』哺乳室：
[5.2m²/1.6P]』」。本院卷第21頁之平面圖圖示上面左側、
右側較前開系爭平面圖，多記載「168坪」、「120坪」。

(七)、系爭辦公室含公設之坪數為166坪，實際可使用辦公區域為97坪。

(八)、黃郁緯於110年9月7日有以通訊軟體LINE傳送訊息給被告，內容為：「文華國際大樓民生東路三段130巷9號7樓120坪租金214200含稅168坪租金299880含稅」。

(九)、吳祥雲於110年11月24日有以通訊軟體LINE傳送圖片並表明此為樣本予原告訴訟代理人何宗翰律師，該圖片即如本院卷第191頁所示。松華公司於111年2月22日寄送如本院卷第235至237頁所示以切結書為附件之存證信函予原告。

四、本院得心證之理由：

(一)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第227條第1項、第256條、第259條第1款分別定有明文。原告主張其於簽訂系爭租約前有表明其欲承租之辦公室之實際使用坪數須達100坪以上，120坪左右為佳，然松華公司未依原告之需求，未盡其應盡之必要調查、報告、說明等善良管理人注意義務等節，為被告所否認，並以前詞置辯，分述如下：

1. 參以系爭租約除第1條係以系爭平面圖作為租賃標的房屋所在地及使用範圍之基準外，並無其他約定記載系爭辦公室之

01 登記面積或使用面積為何，且證人鄭艾倫證稱：系爭租約是
02 我公證的，系爭平面圖在我要公證的時候已經放在桌上，因
03 為分租要畫圖，才有辦法確定租賃範圍，黃色標示是我現場
04 才畫的，我有習慣會帶黃色螢光筆到場，系爭平面圖我不確
05 定是誰提供的。我除了系爭平面圖沒有看過其他圖，使用面
06 積他們雙方有在簽約那次討論，但我認為不用特別參與，細
07 節我不太清楚，因為每個標的物都有含公設，另外原告是這
08 方面的專業，我也沒有去過系爭辦公室現場等語（見本院卷
09 第276至280頁），可知兩造、尚益公司人員於簽訂系爭租約
10 時有在現場討論房屋面積，鄭艾倫雖未仔細聆聽討論之細
11 節，然兩造、尚益公司人員既於討論後簽訂系爭租約（含附
12 件），足見原告、尚益公司係以系爭租約（含附件）之內容
13 作為系爭辦公室所生租賃法律關係之準據。參照系爭平面圖
14 （見本院卷第37頁），可知該圖中左側部分有以螢光筆圈畫
15 之痕跡，其餘部分並無額外之標示，又該圖右邊欄位記載：
16 「PROJECT：『勤業眾信工礦大樓』、TITLE：『7F平面配置
17 圖TSS AREA：[248.4m²/75.1P]FA AREA：[320.6m²/97P]事
18 務機室：[8.7m²/2.6P]』」，圖示左側部分則有：「『CFOR
19 m：[13.4m²/4.1P]FA：[301.1m²/91.1P]事務機室：[8.7m²/
20 2.6P]』倉庫：[7.1m²/2.1P]』哺乳室：[5.2m²/1.6P]』」
21 等內容，且與本院卷第21頁之平面圖相較，本院卷第21頁之
22 平面圖上方左側、右側較前開系爭平面圖，多記載「168
23 坪」、「120坪」等內容，此為兩造所不爭執。是綜觀系爭
24 平面圖與本院卷第21頁之平面圖，可知二圖之最大差異即係
25 有無記載「168坪」、「120坪」等文字，然作為判斷系爭辦
26 公室使用範圍面積之依據之系爭平面圖並未記載「168
27 坪」、「120坪」等文字，故難認系爭租約最終約定系爭辦
28 公室之使用面積為168坪。再細繹前開二圖，其右方欄位明
29 確載有「FA AREA：[320.6m²/97P]」之文字，而左方平面圖
30 圖示CFO Rm部分、FA部分、事務機室部分、倉庫部分、哺乳

01 室部分分別載明4.1P、91.1P、2.6P、2.1P、1.6P，可知任
02 何人均可透過該二圖了解前開各區域之實際面積，應認原告
03 於簽訂系爭租約前及簽訂系爭租約時，可得而知系爭辦公室
04 之實際使用坪數。

- 05 2. 又證人陳景仁證稱：系爭辦公室的出租事宜都是我經手的，
06 很多人有來看屋，被告第一次有帶一位女士來，那位女士很
07 滿意，隔兩三天又帶了比較重要的幹部來看，那個幹部有確
08 認系爭辦公室的位置合不合適，第三次應就是帶更多幹部來
09 看，看完以後就決定簽約要租，那位女士就是林珍卉，三次
10 帶看我都有在場。系爭辦公室的格局就是如系爭平面圖所
11 示，前一個屋主是租給勤業會計師事務所，我們都沒有變過
12 隔間，如果有人來帶看我都是提供本院卷第21頁之平面圖，
13 這張圖是勤業會計師事務所提供給我們的，我不清楚該圖為
14 何有168坪、120坪的記載，系爭平面圖我也有看過，他跟本
15 院卷第21頁之平面圖應該都是同一張，我沒有仔細比對過。
16 在系爭租約公證的過程中，公證人有拿圖問我們承租範圍，
17 我印象中有用色筆圈起來，在場的人有林珍卉、我、公證人
18 以及被告公司的人，現場沒有人討論實際使用坪數，因為圖
19 大家都看了很多次，現場也看了三次，所以大家只是去簽約
20 而已。後來原告跟尚益公司解約，原告是說系爭辦公室跟原
21 本租的差不多大小。系爭租約磋商的過程中，我該給的資料
22 都給了，也介紹很清楚，而且原告是裝潢公司，應該就系爭
23 辦公室的面積很了解。系爭平面圖的右邊欄位有明載是多少
24 平方公尺，尚益公司出租給原告就是320.6平方公尺的部
25 分。原告在解約時沒有說尚益公司出租坪數是錯的才要解除
26 契約，而是說他的位置不夠用，實際測量坪數與圖中有誤
27 差，原告是用紅外線丈量面積，一定會有誤差，當時我就跟
28 原告說如果差兩坪，我就把該圖中間的倉庫（2.1P）給她們
29 用，而且不再加收租金，但原告就說不夠用等語（見本院卷
30 第281至289頁），可知陳景仁於處理系爭辦公室出租事宜
31 時，亦係以本院卷第21頁之平面圖及系爭平面圖作為介紹系

01 爭辦公室格局、位置及面積之依據，又原告公司人員亦確實
02 由被告公司人員帶看系爭辦公室3次，足見原告公司人員確
03 實能透過本院卷第21頁之平面圖及系爭平面圖之記載，以及
04 親身前往系爭辦公室，了解系爭辦公室之實際面積，進而判
05 斷是否符合自身之需求。

- 06 3. 再參照原告所提出之承租客戶帶看規劃表、與黃郁嫻之通訊
07 軟體LINE對話紀錄（見本院卷第23、187頁），固可知黃郁
08 嫻於招攬業務時，均係表明系爭辦公室之坪數為168坪、租
09 金為29萬9,880元。然證人林珍卉證稱：我曾代表原告於110
10 年9月、10月間處理承租新辦公室之事務，當時希望辦公室
11 不含公設使用面積是在100至120坪之間，我有跟被告公司人
12 員講過，就是帶看時邊走邊講，沒有用過其他方式告知，被
13 告沒有跟我說本院卷第21頁之平面圖所載坪數的意義，我也
14 有看過系爭平面圖，我不知道為何系爭平面圖沒有寫168
15 坪、120坪，簽約之後有去測量發現實際使用坪數不到97
16 坪。簽約前我去系爭辦公室看過三次，第一次我自己跟黃郁
17 嫻去，我當場跟黃郁嫻說168坪太大了，我沒有實際去逛整
18 個辦公室的面積，只有大致上看，我對面積沒甚麼概念；第
19 二次我是跟主管朱亞梅去，朱亞梅到場只有看一看說OK，我
20 還是有跟仲介說太大了；第三次是我跟老闆余幸育一起去，
21 他也是說地點、坪數都可以，但是他不知道實際使用坪數，
22 我有跟黃郁嫻換算以後不含公設的坪數是134坪，黃郁嫻聽
23 到後沒有任何表示，我換算的基礎是黃郁嫻帶我看其他的標
24 的都有說公設比例20%，所以我用這個比例去抓。我沒有平
25 面圖交給原告公司的人看，只有我知道，承租地點不是我決
26 定的，我也沒跟老闆說過我自己算的使用坪數，原告公司是
27 在從事室內裝潢設計業務，也要畫平面圖，我自己根據推估
28 公設比例沒有向被告詢問過等語（見本院卷第289至295
29 頁），可知林珍卉於第二次帶看系爭辦公室過程中，僅曾口
30 頭提及欲承租之範圍，然在之後帶看不動產及磋商系爭租約
31 時，則未見原告人員再以其他方式向松華公司人員具體表

01 示，並指明以此坪數需求作為租賃之條件，實難認松華公司
02 人員已明確知悉原告前開需求。又原告既以室內裝潢設計為
03 主要營業項目，應就室內空間佈局、房屋格局規劃等事務有
04 一定專業，對於系爭平面圖應有相當判讀能力，且除林珍卉
05 外，林珍卉之主管朱亞梅、原告之法定代理人余幸育亦曾親
06 自到系爭辦公室勘查，並表明系爭辦公室之地點、坪數都可
07 以，可認其等對於系爭辦公室之環境及條件均已有掌握，基
08 此與尚益公司簽訂系爭租約。

09 4. 綜上，原告既為以室內裝潢設計為主要營業項目，自有判讀
10 系爭平面圖之能力，當可透過系爭平面圖了解系爭辦公室之
11 實際面積，又身為原告公司員工之林珍卉、朱亞梅，以及負
12 責人余幸育均曾至系爭辦公室現場勘查，並表明系爭辦公室
13 之環境與條件與原告需求相符，足見原告已確實了解系爭辦
14 公室之實際情況，並於審慎考量後，始於松華公司之居間仲
15 介下，與尚益公司簽訂系爭租約。是原告在簽訂系爭租約
16 時，既已知悉系爭辦公室之實際使用坪數未能達到達100坪
17 以上，故難認松華公司於未明確知悉原告有關實際使用坪數
18 之需求下，有何未盡其應盡之必要調查、報告、說明等善良
19 管理人注意義務之情事，則原告以此主張解除其與松華公司
20 間就系爭辦公室租賃所生居間契約，即不可採。因此，原告
21 依民法第227條第1項、第256條、第259條規定，請求松華公
22 司返還居間報酬13萬元，應屬無據。

23 (二)、又按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人
24 受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行
25 仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經
26 紀業應與經紀人員負連帶賠償責任；公司負責人對於公司業
27 務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公
28 司負連帶賠償之責；不動產經紀業管理條例第26條第1項、
29 第2項、公司法第23條第2項定有明文。前開規定雖與民法第
30 184條各項段規定之一般侵權行為之構成要件不同，而屬特
31 殊侵權行為，然當事人主張有利於己之事實者，就其事實有

舉證之責任，民事訴訟法第277條前段既有明定，故原告仍應就其所主張特殊侵權行為之成立要件負擔舉證責任。查原告已確實了解系爭辦公室之實際情況，並於審慎考量後，始於松華公司之居間仲介下，與尚益公司簽訂系爭租約。而原告於簽訂系爭租約時，既知悉系爭辦公室之實際使用坪數未能達100坪以上，且原告亦未證明松華公司確實知悉原告有關實際使用坪數之需求等情，業經本院說明如前，應認原告係透過系爭平面圖及依憑自身專業之實地探查，了解辦公室之實際使用面積，並於權衡後，始於松華公司之居間仲介下，與尚益公司簽訂系爭租約。另原告固提出與吳祥雲之通訊軟體對話紀錄截圖照片、切結聲明書樣本（見本院卷第189至191頁），主張被告曾與原告、尚益公司進行三方協議，亦對於系爭租約合意解除乙事有所了解等語。然參照前開切結聲明書（見本院卷第191頁），尚有許多空格待填，且未載有任何簽章及書立日期，再觀諸原告所提出之系爭協議書（見本院卷第49至55頁），雖列載「松華不動產仲介經紀股份有限公司表示願退還居間報酬」、「甲方於收到松華不動產仲介經紀股份有限公司退回居間報酬」、「如松華不動產仲介經紀股份有限公司未完整退還甲方居間報酬」等文字，然系爭協議書之當事人僅有原告及尚益公司，而未將松華公司納入，實難認系爭協議書對松華公司有何效力，故無法僅以前開證據評斷被告就系爭租約簽訂過程有何侵權之情事。又原告未提出其他證據，證明吳祥雲、黃郁嫻有何執行仲介業務之故意或過失、吳祥雲有何對於公司業務之執行違反法令、松華公司有何可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約之具體情事。因此，原告依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項，請求松華公司、吳祥雲、黃郁嫻賠償原告支付尚益公司賠償款20萬元及仲介費用26萬元，合計46萬元之損害，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第259條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項規定，分別請求松華

01 公司給付13萬元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
02 週年利率百分之5計算之利息、被告應連帶給付46萬元，及
03 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
04 計算之利息，均為無理由，不應准許，應予駁回。原告之訴
05 既經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
07 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日

10 民事第四庭 審判長法 官 溫祖明

11 法 官 陳靜茹

12 法 官 林承歆

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 112 年 3 月 29 日

17 書記官 何嘉倫