

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第3452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

黃鵬遠

上列當事人間給付仲介報酬事件，本院於民國111年3月31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。

訴訟費用新臺幣2,760元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲明第1項：

「被告應給付原告新臺幣（下同）260,000元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。嗣變
更為：「被告應給付原告250,000元，及自起訴狀繕本送達
翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第20
7頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊係經營不動產仲介經紀業務，民國108年4月間
由業務員許家宏開發臺北市○○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，即積極從事
該屋之仲介出租。被告公司財務經理黃鵬遠於同年月9日致
電原告，由許家宏接洽看屋，自同年月10日至108年7月18日

01 止，由原告包租計程車6次，前後帶看包含系爭房屋在內共2
02 7間辦公室，黃鵬遠陸續簽署多份「介紹房屋確認書」，被
03 告因原告之報告地址，承租系爭房屋並設立為營業地址，為
04 此，依介紹房屋確認書請求被告相當於承租月租金50%之居
05 間報酬等語。並聲明：(一)如上開變更後聲明所示。(二)願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 三、被告則以：伊係經營教育事業，為承租房屋舉辦講座，委由
08 多家仲介業者介紹物件，108年4月10日原告之業務員帶看系
09 爭房屋，惟該屋因算命結果不佳而未承租，後續仍持續委由
10 許家宏帶看房屋；108年8月自鉅揚不動產仲介林妙芬再次帶
11 看系爭房屋，因風水師認該屋尚屬適當，遂決定承租，並支
12 付仲介費予該仲介，伊並未規避給付原告仲介報酬，原告前
13 起訴請求給付懲罰性違約金，鈞院以110年度訴字第5381號
14 駁回原告之訴（下稱系爭前案），已告確定，鈞院應受前案
15 判決既判力拘束；又系爭房屋既非由原告居間媒介或報告訂
16 約之機會所成立，亦未代理被告與出租人洽談租賃事宜，進
17 而促成簽訂租賃契約，原告自無請求給付報酬之權利；又介
18 紹房屋確認書僅係媒介訂約機會之仲介契約，並未約定僅提
19 供報告訂約機會即得請求報酬；介紹房屋確認書未提供合理
20 審閱期間，依消費者保護法第11條之1規定自屬無效；另介
21 紹房屋確認書，不問房屋何時承租一律視為原告已完成仲介
22 義務，過度限制被告與他人締結契約之權利，有違誠信，違
23 反消費者保護法第12條第1項、民法第247條之1規定應屬無
24 效等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。
25 (二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執事項（見本院卷第207-208頁）

27 (一)原告係經營不動產仲介經紀業務，108年4月9日被告公司財
28 務經理黃鵬遠致電原告，原告公司業務員許家宏接洽帶看門
29 牌號碼：臺北市○○區○○○路0段000號7樓房屋，自108年
30 4月10日起至108年7月18日原告公司帶看多間待租辦公室，
31 被告陸續簽立「介紹房屋確認書」。

01 (二)被告嗣後透過其他仲介業者林妙芬居間仲介，於108年9月5
02 日簽訂租約，承租系爭房屋，設立為被告公司營業地址，並
03 給付仲介報酬125,000元予該仲介業者。

04 (三)原告前以被告違反「介紹房屋確認書」之約定，起訴請求被
05 告給付懲罰性違約金220萬元，經本院以110年度訴字第5381
06 號判決駁回原告之訴而告確定。

07 五、本院之判斷

08 原告主張被告依約應給付伊報酬，此為被告所否認，並以前
09 詞置辯，茲將重要爭點說明如下：

10 (一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
11 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其
12 報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第
13 568條第1項定有明文。又民法第565條所定居間有二種
14 情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居
15 間。另解釋契約應以當事人立約當時真意為準，而真意何
16 在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，不能
17 拘泥文字或擷取契約中部分字句任意解釋，致失真意。至於
18 解釋方法，則應以當事人所欲達到經濟目的、交易習慣、任
19 意法規及誠信原則為標準，合理解釋，其中應將目的列為最
20 先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以
21 修正或補足之。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實
22 有舉證之責任，此為民事訴訟法第277條前段所明定。

23 (二)依介紹房屋確認書記載內容：「本人確認下列出租房屋…，
24 係由松華不動產仲介經紀公司介紹本人參觀或報告地址而得
25 知，本人同意若承租下列房屋，願依承租月租金之百分之五
26 十金額支付松華房屋為媒介或報告居間報酬。本人並同意絕
27 不於90日內，自行或透過第三人（無論是否支付第三人報
28 酬）與出租人洽談承租事宜或向出租人承租，應由松華房屋
29 居間處理，若有違反此約定，需無條件支付松華房屋相當於
30 五倍月租金之金額作為懲罰性違約金…」；再依內政部公告
31 頒行之房屋委託租賃契約書範本第12條視為仲介成立記載：

01 「受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委
02 託期間屆滿後二個月內，逕與該名單內之客戶成交者，視為
03 受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條約定之報
04 酬，並應全額一次付予受託人」。

05 (三)依上開介紹房屋確認書之內容，可知兩造並未約定一旦報告
06 訂約機會，原告即得請求之報告居間報酬，此觀原告提出6
07 份介紹房屋確認書，其為被告帶看多間房屋，均未逐一向被告
08 請求報告居間報酬，可知原告就系爭房屋縱得請求報告居
09 間報酬，仍以透過原告之介紹參觀或報告地址，因而成立租
10 賃契約為前提。惟本件被告係事後（108年4月10日原告帶看
11 後之108年9月5日簽訂租約）透過其他仲介居間而簽訂租
12 約，此為兩造所不爭執，被告既未違反介紹房屋確認書之90
13 日限制，即被告不得於90日內自行或透過第三人，向出租人
14 承租系爭房屋，此為系爭前案判決所認定，原告自無依上開
15 約定請求報酬之可能。再者，上開介紹房屋確認書關於居間
16 報酬之請求，解釋上應依房屋委託租賃契約書範本第12條內
17 容加以限制，意即原告帶看之任一房屋，縱日後被告自行或
18 透過第三人與出租人成立租賃契約，仍應以帶看後2個月內
19 為限，始視為仲介成立，本件介紹房屋確認書約定90日內視
20 為違約之條款，已較上開契約書範本內容更加限制委託人與
21 他人訂約自由，益徵本件原告並無依介紹房屋確認書請求被
22 告給付報告或媒介報酬之可能。依上，原告既未舉證兩造約
23 定報告居間即得請求報酬，且本件被告承租系爭房屋係透過
24 第三人媒介，並給付第三人居間報酬，並無迴避支付報酬之
25 情事，亦無視為仲介成立之情形，原告請求居間報酬，難謂
26 有據。

27 六、綜上，原告依介紹房屋確認書請求被告給付250,000元，及
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
30 之聲請失所附麗，併予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

01 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
02 爰不逐一詳予論駁。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
04 費用額為2,760元（第一審裁判費），由原告負擔。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
06 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

07 上列正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
09 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
10 者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
12 書記官 賴敏慧