

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第637號

上訴人 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

被上訴人 松華不動產仲介經紀股份有限公司

法定代理人 黃春松

被上訴人 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，上訴人對於中華民國112年3月29日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2738號第一審判決提起上訴，本院於112年12月20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：伊財務總監林珍卉於民國110年9月6日聯繫被上訴人松華不動產仲介經紀股份有限公司（下稱松華公司）員工即被上訴人黃郁嫻，表示欲承租不含公設、使用面積在100至120坪間之辦公室。林珍卉、黃郁嫻於同年月7日前往文華國際商業大樓7樓（下稱系爭7樓）看屋，黃郁嫻於同年月9日提供系爭7樓平面圖（下稱原審卷第21頁平面圖），該圖載明系爭7樓左右2區分別為168坪、120坪，以公設比例20%推估，系爭7樓左半部（下稱系爭辦公室）實際得使用坪

數約為134.4坪，略高於預想，伊考量後於110年10月12日與訴外人即出租人尚益染整加工股份有限公司（下稱尚益公司）就系爭辦公室簽立租賃契約（下稱系爭租約）。然伊於110年10月21日派員丈量系爭辦公室，發現實際使用面積僅有約97坪，加上公設等坪數亦未達168坪，即於110年10月23日向黃郁嫻反應，嗣經多次協調，伊於110年11月29日與尚益公司簽訂合意解除租賃契約協議書（下稱系爭協議書）。伊已向居間仲介之松華公司表明對於辦公室使用面積之需求，被上訴人吳祥雲、黃郁嫻分別為松華公司之經理人及經紀營業員，負責協助處理居間物件，卻未踐行應盡之調查義務，確認系爭辦公室之使用面積，致伊與尚益公司先後簽立系爭租約、系爭協議書，受有新臺幣（下同）46萬元之損害，自得解除與松華公司之居間仲介契約，依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條、第259條規定，請求松華公司應返還居間報酬13萬元，並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項規定，請求松華公司、吳祥雲、黃郁嫻連帶賠償伊所受損害46萬元。爰求為命：松華公司應給付伊13萬元、被上訴人應連帶給付伊46萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決等語。

二、被上訴人則以：伊有帶上訴人參觀系爭辦公室3次，現場並有尚益公司代理人介紹，由原審卷第21頁平面圖可明瞭系爭辦公室面積為97坪，上訴人評估後與尚益公司簽立系爭租約，系爭租約亦有檢附平面圖（下稱系爭平面圖），伊已完成仲介，上訴人解除居間仲介契約不合法，其請求伊返還受領報酬並無理由。又伊未簽署系爭協議書，上訴人要求伊承擔其與尚益公司約定之賠償內容亦無所據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)松華公司應給付上訴人13萬元，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。(三)被上訴人應連帶給付上訴人46萬元，及自起訴狀繕本送達

01 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲
02 明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：（本院卷第258至261頁）

04 (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
05 雲、黃郁嫻均為松華公司之員工，分別於松華公司擔任經
06 理、營業員，均屬不動產經紀業管理條例所稱經紀人員，吳
07 祥雲亦為松華公司之公司法所稱之公司負責人。

08 (二)上訴人為經營室內裝修設計之公司，於000年0月間欲承租新
09 的辦公室，透過黃郁嫻之居間仲介，嗣於110年10月12日與
10 尚益公司就系爭辦公室簽訂系爭租約（見原審卷第25至35
11 頁），由尚益公司將其所有系爭辦公室出租予上訴人使用，
12 租賃期間分成兩段，第一段為111年1月1日至112年12月31
13 日，每月租金為26萬元，第二段為113年1月1日起至115年12
14 月31日止，每月租金為26萬7,800元，押租保證金為52萬
15 元，系爭租約由上訴人之代理人林珍卉協同尚益公司之代理
16 人即副總經理陳景仁至臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）
17 所屬民間公證人鄭艾倫事務所予以公證。

18 (三)上訴人於110年10月12日開立票載金額分別為52萬元、26萬
19 元之2張支票，嗣交付予尚益公司，並經尚益公司於110年10
20 月14日提示兌現，作為押租金及第一個月之租金。上訴人亦
21 於110年10月12日開立票載金額為13萬元之支票，嗣交付予
22 松華公司，並經松華公司於110年10月14日提示兌現，松華
23 公司並有開立項目為仲介報酬，含稅金額13萬元之發票予上
24 訴人。

25 (四)林珍卉、陳景仁分別代理上訴人、尚益公司於110年11月29
26 日前往臺北地院所屬民間公證人鄭艾倫事務所簽訂系爭協議
27 書（見原審卷第49至55頁），合意解除系爭租約，上訴人應
28 給付尚益公司20萬元作為賠償，尚益公司於收受松華公司退
29 回居間報酬26萬元之隔日，應將上訴人先前交付之押租金及
30 第一個月之租金合計78萬元，扣除前開賠償款20萬元後，匯
31 款至上訴人指定帳戶，如松華公司未完整退還尚益公司所付

01 居間報酬26萬元，上訴人亦應賠償未完整退回之差額，並約
02 定就系爭租約之其餘請求拋棄。嗣因松華公司與上訴人、尚
03 益公司並未就退還居間報酬達成共識，尚益公司於扣除賠償
04 款20萬元及居間報酬26萬元後，退還上訴人32萬元。

05 (五)林珍卉於簽訂系爭租約前，曾由黃郁緯分別於110年9月7、
06 9、13日至系爭辦公室帶看、介紹及參觀，林珍卉並有簽訂
07 介紹房屋確認書（見原審卷第153至161頁）。

08 (六)系爭租約所附系爭平面圖（見原審卷第37頁），右邊欄位記
09 載：「PROJECT：『勤業眾信工礦大樓』、TITLE：『7F平面
10 配置圖、TSS AREA：[248.4m²/75.1P]、FA AREA：
11 [320.6m²/97P]、事務機室：[8.7m²/2.6P]』」，圖示左側
12 部分則有：「『CFORm：[13.4m²/4.1P]』、『FA：
13 [301.1m²/91.1P]』、『事務機室：[8.7m²/2.6P]』、『倉
14 庫：[7.1m²/2.1P]』、『哺乳室：[5.2m²/1.6P]』」。原審
15 卷第21頁之平面圖圖示上面左側、右側較前開系爭平面圖，
16 多記載「168坪」、「120坪」。

17 (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
18 97坪。

19 (八)黃郁緯於110年9月7日以通訊軟體LINE傳送訊息給林珍卉，
20 內容為：「文華國際大樓民生東路三段130巷9號7樓120坪租
21 金214200含稅168坪租金299880含稅」（見原審卷第187
22 頁）。

23 (九)吳祥雲於110年11月24日以通訊軟體LINE傳送圖片（見原審
24 卷第191頁）並表明此為樣本予上訴人訴訟代理人何宗翰律
25 師。松華公司於111年2月22日寄送以切結書為附件之存證信
26 函（見原審卷第235、237頁）予上訴人。

27 (十)「松華商用不動產簽約通知單及不動產說明書（承租方）」
28 （下稱系爭通知單，見本院卷第185頁）經由林珍卉簽名。

29 五、得心證之理由：

30 上訴人主張其於簽訂系爭租約前有表明欲承租不含公設、使

01 用面積在100至120坪間之辦公室，然被上訴人卻未踐行應盡
02 之調查義務，確認系爭辦公室之使用面積等情，為被上訴人
03 所否認，並以前開情詞置辯，是本件之爭點為：(一)松華公司
04 有無可歸責之事由致為不完全給付？即上訴人依民法第227
05 條第1項、第226條第1項、第256條、第259條規定，請求松
06 華公司返還居間報酬13萬元，是否有理由？(二)被上訴人有無
07 故意或過失致上訴人受有損害？即上訴人依不動產經紀業管
08 理條例第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項規定，請
09 求松華公司、吳祥雲、黃郁嫻連帶給付46萬元本息，是否有
10 理由？茲析述如下：

11 (一)上訴人請求松華公司返還居間報酬13萬元，並無理由：

12 1.觀諸系爭租約除第1條係以系爭平面圖作為租賃標的房屋所
13 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
14 登記面積或使用面積為何（見原審卷第25至35頁），而證人
15 鄭艾倫於原審證稱：系爭租約是伊所公證，伊要公證時系爭
16 平面圖已放在桌上，因分租要畫圖才有辦法確定租賃範圍，
17 黃色標示是伊現場才畫，伊有習慣會帶黃色螢光筆到場，不
18 確定系爭平面圖是誰提供，除系爭平面圖沒有看過其他圖，
19 雙方有在簽約那次討論使用面積，但伊認為不用特別參與，
20 不太清楚細節，且上訴人有這方面專業，伊也沒有去過系爭
21 辦公室現場等語（見原審卷第276至280頁），足認兩造、尚
22 益公司人員於簽訂系爭租約時確有在現場討論房屋面積，鄭
23 艾倫雖未仔細聆聽討論細節，然兩造、尚益公司人員既於討
24 論後簽訂系爭租約（含附件），顯見上訴人、尚益公司係以
25 系爭租約（含附件）之內容作為系爭辦公室所生租賃法律關
26 係之準據。參照系爭平面圖（見原審卷第37頁），可知該圖
27 中左側部分有以螢光筆圈畫之痕跡，其餘部分並無額外之標
28 示，又該圖右邊欄位記載：「PROJECT：『勤業眾信工礦大
29 樓』、TITLE：『7F平面配置圖、TSS AREA：[248.4m²/75.1
30 P]、FA AREA：[320.6m²/97P]、事務機室：[8.7m²/2.6

P]』」，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]』」等內容，且與原審卷第21頁之平面圖相較，原審卷第21頁之平面圖上方左側、右側較前開系爭平面圖，雖多記載「168坪」、「120坪」等內容，然作為判斷系爭辦公室使用範圍面積依據之系爭平面圖並未記載「168坪」、「120坪」等文字，故難認系爭租約最終約定系爭辦公室之使用面積為168坪。再細繹前開二圖，其右方欄位明確載有「FA AREA：[320.6m²/97P]」之文字，而左方平面圖圖示CFORm部分、FA部分、事務機室部分、倉庫部分、哺乳室部分分別載明4.1P、91.1P、2.6P、2.1P、1.6P，是任何人均可透過該二圖了解前開各區域之實際面積，遑論上訴人為經營室內裝修設計之公司，當更能掌握系爭平面圖上所標示之面積，應認上訴人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之實際使用坪數。

2. 證人陳景仁於原審證稱：尚益公司出租系爭辦公室均為伊經手，被上訴人第一次有帶林珍卉來，林珍卉很滿意，隔兩三天又帶比較重要的幹部來看，那位幹部有確認系爭辦公室位置合不合適，第三次是帶更多幹部來看，看完以後就決定簽約要租；系爭辦公室格局就如系爭平面圖所示，之前是租給勤業會計師事務所，沒有變更隔間，如果有人帶看，伊都是提供原審卷第21頁之平面圖，該圖是勤業會計師事務所提供，與系爭平面圖應該是同一張等語（見原審卷第281至289頁）。足認陳景仁於處理系爭辦公室出租事宜時，亦係以原審卷第21頁之平面圖及系爭平面圖作為介紹系爭辦公室格局、位置及面積之依據，又上訴人公司人員亦確實由被上訴人公司人員帶看系爭辦公室3次，上訴人公司人員確實能透過原審卷第21頁之平面圖及系爭平面圖之記載，以及親身前往系爭辦公室，了解系爭辦公室之實際面積，進而判斷是否

01 符合自身之需求。

02 3.觀諸上訴人所提出之承租客戶帶看規劃表、與黃郁嫻之通訊
03 軟體LINE對話紀錄（見原審卷第23、187頁），黃郁嫻於招
04 攬業務時，雖表明系爭辦公室之坪數為168坪、租金為29萬
05 9,880元。然證人林珍卉於原審證稱：伊曾代表上訴人於110
06 年9、10月間處理承租新辦公室之事務，當時希望辦公室不
07 含公設使用面積是在100至120坪間，伊有在帶看時邊走邊跟
08 被上訴人公司人員講過，沒有用過其他方式告知；簽約前伊
09 去系爭辦公室看過三次，第一次伊自己跟黃郁嫻去，當場跟
10 黃郁嫻說168坪太大了，伊沒有實際去逛整個辦公室，只有
11 大致上看，對面積沒甚麼概念；第二次伊是跟主管朱亞梅
12 去，朱亞梅到場只有看一看說OK，伊還是有跟仲介說太大
13 了；第三次是伊跟老闆余幸育一起去，老闆也是說地點、坪
14 數都可以等語（見原審卷第289至295頁）。可知林珍卉於帶
15 看過程中，雖曾口頭提及欲承租之面積大小，然在之後帶看
16 系爭辦公室及磋商系爭租約時，則未見上訴人人員再以其他
17 方式向松華公司人員具體表示，並指明以此坪數需求作為租
18 賃之條件，實難認松華公司人員已明確知悉上訴人前開需
19 求。又上訴人既以室內裝潢設計為主要營業項目，應就室內
20 空間佈局、房屋格局規劃等事務有一定專業，對於系爭平面
21 圖應有相當判讀能力，且除林珍卉外，林珍卉之主管朱亞
22 梅、上訴人之法定代理人余幸育亦曾親自到系爭辦公室勘
23 查，並表明系爭辦公室之地點、坪數都可以，可認其等對於
24 系爭辦公室之環境及條件均已有掌握，基此與尚益公司簽訂
25 系爭租約。

26 4.上訴人雖主張：林珍卉有向被上訴人公司人員表示希望辦公
27 室不含公設使用面積是在100至120坪間，而系爭辦公室實際
28 使用面積未達100坪，被上訴人未盡提醒之義務云云。然林
29 珍卉僅係在帶看過程中曾以口頭向被上訴人員工表達其需
30 求，並未以其他方式告知，迨上訴人公司朱亞梅以及負責人
31 余幸育至系爭辦公室現場勘查時表明系爭辦公室之環境與條

01 件與需求相符，均已如前述，況林珍卉於帶看後、簽訂系爭
02 租約前所簽系爭通知單（見本院卷第185頁）第13條載明
03 「上開條件為出、承租雙方之合意，且取代之前任何經雙方
04 直接或由介紹人轉述之口頭或書面之相關承諾及協商」，而
05 系爭通知單並未記載上開林珍卉所表示希望辦公室不含公設
06 使用面積是在100至120坪間之條件，該條件能否謂係上訴人
07 之需求，即非無疑。上訴人據此主張被上訴人未盡提醒之義
08 務，尚不足採。

09 5.上訴人另主張：系爭辦公室含公設僅166坪，並非168坪，被
10 上訴人未盡調查之義務云云，並提出與陳景仁對話之錄音光
11 碟及譯文為憑（見原審卷第47、133頁）。然證人陳景仁於
12 原審證稱：「（問：出租的區域是166坪，並非168坪，你有
13 何意見？）我推測他們是自己丈量的沒有包含屋簷，這個16
14 8坪是土地登記的測量結果。（問：尚益公司與原告在解除
15 契約的時候，原告有沒有告知你們因為你們出租的坪數是錯
16 的所以才要解除契約？）沒有，他是說他的位置不夠用，他
17 說他的實際測量坪數與圖中有誤差，我們有跟原告說這個是
18 勤業的圖所以可以相信，而且原告他們是用紅外線室內丈量
19 面積，一定會有誤差，當時我就跟原告說如果差二坪，我就
20 把該圖中間的倉庫（2.1P）給他們用，而且不再加收租金，
21 但他們就是說不夠用。（問：你在簽約後解約前，在與二造
22 商議坪數不足的時候，是否有表示過這個168坪是口誤，應
23 該是166坪？）因為原告要提出退租的時候他們有到室內用
24 紅外線丈量，我就有二個提案，一個是2.1坪讓他們使用，
25 另外也可以在小坪數那邊切一點出來直到符合原告的需求，
26 坪數以及租金可以再商量，但是原告意志堅定不租，我是跟
27 他說你們丈量與我的會有誤差，我有跟他們說勤業會計事務
28 所交付給我的應該是正確的，我也有考量原告是裝潢公司應
29 該也是專業的，所以我就想辦法彌補他這個坪數，最主要的
30 目的就是把約簽成，不要有變數」（見原審卷第286至287
31 頁）。是系爭辦公室含公設之面積是否確實短少2坪，或僅

01 是測量工具所造成之誤差，亦非無疑，況依證人陳景仁上開
02 證述，2坪差距應非上訴人解除系爭租約之原因，上訴人執
03 此主張被上訴人未盡調查之義務，亦不足採。

04 6.上訴人雖又主張：縱其係以室內裝潢設計為主要營業項目，
05 仍無礙且不應降低被上訴人應盡之善良管理人注意義務，而
06 提供不符使用目的之物件予上訴人等語。然上訴人係對於系
07 爭辦公室之環境及條件均已有掌握，而與尚益公司簽訂系爭
08 租約，被上訴人並無未盡提醒或調查義務之情形，尚難認被
09 上訴人有何未盡善良管理人注意義務而提供不符使用目的之
10 物件予上訴人之情，上訴人所指不能因其係以室內裝潢設計
11 為主要營業項目，即降低被上訴人應盡之善良管理人注意義
12 務，即乏所據，洵不足採。

13 7.綜上，依上訴人所提證據資料，尚無法證明松華公司於未明
14 確知悉上訴人有關實際使用坪數之需求下，有何未盡其應盡
15 之必要調查、報告、說明等善良管理人注意義務之情事，即
16 難認被上訴人有何可歸責之事由致為不完全給付，則上訴人
17 以此主張解除其與松華公司間就系爭辦公室租賃所生居間契
18 約，即不可採。從而，上訴人依民法第227條第1項、第226
19 條第1項、第256條、第259條規定，請求松華公司返還居間
20 報酬13萬元，並無理由。

21 (二)上訴人請求松華公司、吳祥雲、黃郁嫻連帶給付46萬元本
22 息，為無理由：

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

01 之責任，民事訴訟法第277條前段既有明定，故上訴人仍應
02 就其所主張特殊侵權行為之成立要件負擔舉證責任。經查：

03 1.上訴人主張：被上訴人曾與上訴人、尚益公司進行三方協
04 議，對於系爭租約合意解除乙事有所了解，顯示被上訴人知
05 悉其於仲介一事確有疏失，方會願意協商退還上訴人及尚益
06 公司傭金等語，並提出與吳祥雲之通訊軟體對話紀錄截圖照
07 片、切結聲明書樣本（見原審卷第189至191頁），然觀諸該
08 切結聲明書（見原審卷第191頁），尚有許多空格待填，且
09 未載有任何簽章及書立日期，再觀諸上訴人所提出之系爭協
10 議書（見原審卷第49至55頁），雖列載「松華不動產仲介經
11 紀股份有限公司表示願退還居間報酬」、「甲方於收到松華
12 不動產仲介經紀股份有限公司退回居間報酬」、「如松華不
13 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
14 字，然系爭協議書之當事人僅有上訴人及尚益公司，而未將
15 松華公司納入，實難認系爭協議書對松華公司有何效力，尚
16 無從執此遽認被上訴人即有過失，上訴人此部分所指，尚不
17 足採。

18 2.上訴人另主張：被上訴人並未依不動產經紀業管理條例第24
19 條之2第3款規定及「不動產說明書應記載及不得記載事項」
20 （見本院卷第231至237頁），提供承租人即上訴人不動產必
21 要之資訊等語。惟依上開不動產說明書應記載及不得記載事
22 項所示，無論標的物為土地、成屋或預售物，於「重要交易
23 條件」下之交易種類均載明「買賣（互易）」，與本件屬辦
24 公室分租之情形有別。況上訴人代理人林珍卉於帶看期間即
25 已見過系爭平面圖，並至現場勘查3次，且林珍卉亦於系爭
26 通知單上簽名確認，均業如前述，即難認被上訴人有何未提
27 供系爭辦公室必要之資訊，上訴人是項所指，亦不足採。至
28 上訴人雖又主張：被上訴人未依同條例第24條之2第5款規定
29 協助上訴人對不動產進行必要之檢查等語。然上訴人無法舉
30 證證明兩造間確有約定上訴人欲承租之辦公室使用面積須在
31 100坪至120坪間，已如前述，尚難認被上訴人有何未盡協助

01 上訴人檢查之情事，上訴人此部分所指，亦不足採。

02 3.綜上，依上訴人所提證據資料，尚無法證明吳祥雲、黃郁嫻
03 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
04 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
05 履行委託契約之具體情事。準此，上訴人依不動產經紀業管
06 理條例第26條第1項、第2項、公司法第23條第2項，請求松
07 華公司、吳祥雲、黃郁嫻賠償上訴人支付尚益公司賠償款20
08 萬元及仲介費用26萬元，合計46萬元之損害，亦無理由。

09 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第
10 256條、第259條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2
11 項、公司法第23條第2項規定，分別請求松華公司給付13萬
12 元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
13 之5計算之利息、被上訴人應連帶給付46萬元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
15 均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
16 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
17 應駁回上訴。

18 七、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

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

23 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日
24 民事第二庭

25 審判長法官 陳容正

26 法官 邱 琦

27 法官 賴武志

28 正本係照原本作成。

29 不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 1 月 10 日

