

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

109年度板簡字第2273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

複代理人 張錦春

被告 陳妍名

上列當事人間請求給付居間報酬事件，於民國109年11月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟元整，及自民國一百零九年六月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣陸萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)緣原告係經營不動產仲介經紀業務，於民國107年6月間接受出租人陳重杉(代理人張金義)委託居間及帶領參觀其門牌號碼：臺北市○○路○○○巷○號1樓房屋(下稱系爭房屋)，有(出租人)帶看同意書乙紙可稽，原告即積極從事仲介出租，於107年7月27日被告致電予原告，由業務員陳博文接洽並相約於下午2點帶看系爭房屋，兩造2：15分到達現場，並由被告簽署介紹辦公室確認書(下稱系爭確認書)，系爭確認書上記載：「本人確認下列辦公室經由本人簽名確認者，係由松華不動產仲介經紀(股)公司(以下簡稱松華房屋)介紹本人參觀而得知，本人同意若承租下列房屋，願依承租月租金之百分之五十金額支付松華房屋為報告居間報酬。本人並同意決不於參觀日後90日內，自行或透過第三人(無論是否支付第三人報酬)與出租人洽談承租事

01 宜或向出租人承租，應由松華房屋居間處理，若有違反此
02 約定，需無條件支付松華房屋相當於三倍月租金之金額作
03 為懲罰性違約金，本確認單所約定之內容，本人同意以誠
04 信原則遵守，縱非以本人名義承租，亦不影響約定效力。
05 」等語。

06 (二) 惟被告竟隱瞞原告以被告任負責人之菁銘文創有限公司向
07 屋主承租，核被告之行為已違反確認書之約定，被告自應
08 依系爭確認書約定無條件給付原告所承租月租金之百分之
09 50之居間報酬費暨相當於三倍月租金之金額作為懲罰性違
10 約金，即新臺幣（下同）217,000元（計算式：每月租金62
11 ,000元×3=186,000元+半個月房租31,000元，合計：21
12 7,000元）。

13 (三) 雖系爭房屋以被告陳妍名本人名義承租，但被告既為菁銘
14 公司負責人，被告之行為已違反系爭確認書：「…。本人
15 並同意絕不於參觀後90日內，自行或透過第三人（無論是
16 否支付三人報酬）與出租人洽談承租事宜或向出租人承租
17 ，應由松華房屋居間處理，若有違反此約定，需無條件支
18 付松華房屋相當於三倍月租金之金額作為懲罰性違約金，
19 本確認單所約定之內容，本人同意以誠信原則遵守，縱非
20 以本人名義承租，亦不影響約定效力。」之約定，換言之
21 ，被告縱非以本人名義承租，亦不影響約定效力，被告仍
22 應受系爭確認書之拘束。

23 (四) 本件之緣由是被告請原告公司員工帶看系爭房屋時，並提
24 供其任訴外人森石創意有限公司（下稱森石公司）之總經理
25 名片，有名片一紙可稽，故由原告在系爭確認書上之公司
26 名稱欄填上「森石創意」四字，嗣系爭房屋於承租後亦懸
27 掛「森石創意」招牌，原告即據此認係由森石公司承租而
28 起訴森石公司違約而應給付違約金予原告，並以108年度
29 北簡字第3147號繫屬於臺灣臺北地方法院，惟經被告到庭
30 證稱系爭房屋係伊想租為辦公室，介紹辦公室確認書上之
31 公司名稱欄「森石創意」非伊填寫等語，有言詞辯論筆錄

01 1份可稽，因而臺北地方法院判決認定系爭確認書為被告
02 個人名義所簽，受拘束者乃被告陳妍名個人，無從對森石
03 公司發生效力，即據臺灣臺北地方法院以108年度北簡字
04 第3147號宣示判決筆錄駁回請求，原告不服提起上訴亦由
05 臺北地方法院略以相同理由以108年度簡上字第472號民事
06 判決駁回上訴確定。依此可知，本件自應對被告為起訴請
07 求，被告之違約行為已如上述，自應依系爭確認書之約定
08 ，給付違約金予原告。

09 (五) 按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
10 會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」為民法第五
11 百六十五條所明定，暨參照52台上2675號判例意旨：「民
12 法第五百六十五條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
13 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，
14 不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他
15 方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事
16 人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令
17 自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居
18 間人得請求報酬之支付。」。準此可知，原告帶領被告參
19 觀系爭房屋，核屬係對被告為報告承租系爭房屋之機會，
20 被告即有依系爭確認書給付報酬予原告之義務，惟被告卻
21 於獲得原告報告得以承租系爭房屋機會，另透過第三人（
22 無論是否支付第三人報酬）與出租人洽談承租事宜並為承
23 租，已違反應由原告居間處理之約定，屬違約行為，自應
24 給付相當於3倍月租金之金額予原告作為懲罰性違約金，
25 屬合法之約定亦未失公平，從而被告辯稱並不知系爭確認
26 書之內容云云，自無可取。

27 (六) 被告亦自承：「一直以來我對所有文件有簽名此舉動，都
28 會詢問並再次確認，不會輕易地在不明文件上簽名，…。
29 」等語，足見以被告簽名之謹慎態度與社會經驗，當已知
30 悉系爭確認書之內容，方為簽名，不料被告為圖卸責，竟
31 設詞懷疑當時條款由對方遮擋住並引導伊簽名至下方表格

空白處云云純屬被告之臆測，自無可取，原告亦否認絕無此情。另縱被告於承租系爭房屋後，而有提前終止租約之情，亦符合系爭確認書之約定而不影響被告違約之事實，被告自有給付違約金予原告之義務。

(七) 為此，爰依兩造間契約及損害賠償之法律關係，提起本件訴訟，並請求被告應給付原告217,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(八) 對於被告抗辯之陳述：

被告已於109年10月14日開庭時當庭自承原告員工有帶伊去參觀系爭房屋，並在介紹系爭確認書上為簽名(日期107年7月27日)，伊為菁銘公司之負責人，並在107年8月6日透過另一家仲介公司承租系爭房屋且加以公證等語，再佐以菁銘公司承租系爭房屋之公證書，當屬信而有徵。

二、被告則以：

(一) 當日由原告的業務員帶看系爭房屋完畢，詢問了議價的空間，對方告訴我以我預期的金額沒辦法和房東談到，當下就回絕我。離開前在門口、原告公司的人員拿出一個文件板請我在表格上簽名，我問他這是什麼，他說這個只是給主管看的帶看紀錄，請我簽名，讓他對主管有一個交代，要求我在表格空白處簽名，我就在表格上簽了名，直到收到法院通知書時，看見原告對我提出告訴並求償，且竟然附上一張我沒有看過且上面寫有條款的文件即「介紹辦公室確認書」，且條款旁的客戶本人簽名欄位是空白沒有簽名，如果我有看見並閱讀上面的文字，理應要在文字旁邊的簽名確認欄位簽名作實，但簽名確認欄位是空白的，身分證字號欄位也是空白的，而且表格的上方被填上森石創意四個字，我確定都不是由我本人填寫的，我看到也覺得意外，當下懷疑是有人偽造文書填寫上去，如果是份契約書對方應該當下要帶我閱讀解釋上面的文字並且要求在客戶本人簽名欄位處簽名，一式兩份一人各執一份，我才知道我有履約以上條款的責任，但當下只有空白的表格，我

01 確實沒有看過上面有文字，當下給我簽名的整個文件只有
02 表格，要求我簽名時我覺得應該謹慎，也有再次詢問原告
03 公司人員簽這表格是做什麼用，對方回我是帶看的紀錄給
04 主管看，證明今天下午有接見並帶看客人做紀錄，我才在
05 人員指著的那格表格空白處簽了名，之後業務員也沒有再
06 和我聯繫，此有該期間被告手機通聯紀錄為證。

07 (二) 之後在網路上看到其他仲介有同一個辦公室的物件，所以
08 我接受了訴外人大安仲介重新的帶看服務及介紹後，大安
09 仲介根據我的要求去和房東溝通，於107年8月6日承租了
10 松江路的辦公室並且加以公證，我也給付了該給的仲介服
11 務費用，並沒有要規避仲介費，直接去找房東簽約，此有
12 當時與房東簽的租約及給付仲介費用的發票為證。而目前
13 我沒有承租松江路的辦公室，原告公司在對我提出告訴之
14 前，已經先針對我代理的品牌公司提出告訴，整個訴訟過
15 程前前後後將近兩年的時間，最後我代理的品牌公司覺得
16 不堪其擾，因此和我解除了代理合約，我也少了我公司最
17 主要的業務。

18 (三) 綜上所述，一直以來我對所有文件有簽名此舉動，都會詢
19 問並再次確認，不會輕易地在不明的文件上簽名，懷疑當
20 時條款由對方遮擋住並引導我簽名至下方表格空白處，再
21 由原告公司人員在表格上方填上森石創意四字並非我本人
22 所填寫也並非我本意，原告公司有偽造文書之嫌疑，懷疑
23 原告公司將所謂「介紹辦公室確認書」套印在帶看紀錄表
24 同一頁之上方，作為混淆視聽之技倆，企圖將事實行為與
25 法律行為混為一談，系爭確認書並未成立、遑論生效，原
26 告無權要求依該確認書之違約條款請求違約金之金額等語
27 置辯，並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如
28 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張之事實，業據提出帶看同意書、介紹辦公室確認書
30 、公證書、臺灣臺北地方法院108年度北簡字第3147號宣示
31 判決筆錄及臺灣臺北地方法院108年度簡上字第472號民事判

01 決等件影本為證。而被告不否認有在系爭確認書參觀時間表
02 上簽名，惟就原告之請求則以前詞置辯，並提出通話紀錄表
03 、辦公室公證租約、辦公室仲介費發票、代理品牌合約解約
04 書及辦公室終止房屋契約書等件為證。是本件所應審酌者為
05 被告所辯是否足採？原告之請求是否有理由？經查：

06 (一) 按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責
07 ，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不
08 得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對
09 渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反
10 對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。
11 若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，
12 當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判
13 ，最高法院分別著有19年上字第2345號、18年上字第2855
14 號、1679號裁判可資參照。

15 (二) 經查，原告所提出之介紹辦公室確認書即系爭確認書上確
16 實記載「本人確認下列辦公室經由本人簽名確認者，係由
17 松華不動產仲介經紀(股)公司(以下簡稱松華房屋)介紹本
18 人參觀而得知，本人同意若承租下列房屋，願依承租月租
19 金之百分之五十金額支付松華房屋為報告居間報酬。本人
20 並同意決不於參觀日後90日內，自行或透過第三人(無論
21 是否支付第三人報酬)與出租人洽談承租事宜或向出租人
22 承租，應由松華房屋居間處理，若有違反此約定，需無條
23 件支付松華房屋相當於三倍月租金之金額作為懲罰性違約
24 金，本確認單所約定之內容，本人同意以誠信原則遵守，
25 縱非以本人名義承租，亦不影響約定效力。」等語，而下
26 方客戶簽名確認欄亦有被告之簽名，此為被告所不爭執，
27 雖被告執前詞置辯稱伊係因原告公司業務人員表示系爭確
28 認書僅限於向主管報備確實有帶客戶參觀系爭房屋之用，
29 乃於其上簽名，且簽名時未看見欄位上方有前開約定文字
30 云云，惟查，經細譯系爭確認書乃一份上方為文字、下方
31 有參觀時間、日期等欄位之表格，實屬一份完整文件，被

告僅空言辯稱，並未提出相關事證供本院審酌，是被告所辯不足採信。嗣被告確實以菁銘文創有限公司負責人名義承租系爭房屋，此有被告提出107年8月6日系爭房屋租賃契約書在眷足憑，則原告主張依系爭確認書約定被告應給付百分之50月租金即31,000元(計算式：62,000元/2=31,000元)之報酬，洵屬有據。

(三) 末按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252條定有明文，至於按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異(最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照)；再按約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額，最高法院79年度台上字第1915號判例意旨參照。經查，系爭確認書固約定：「…本人並同意決不於參觀日後90日內，自行或透過第三人(無論是否支付第三人報酬)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屋相當於三倍月租金之金額作為懲罰性違約金…」，核其文義兩造所約定者，應係懲罰性之違約金。惟查，被告固有違反系爭確認書約定之情事，而系爭房屋若順利出租，原告亦僅能獲得百分之50月租金之居間報酬，難認有若被告違約而原告便可獲得3倍月租金之多違約金之理。是本院審酌上揭所述各樣情狀，認原告以被告違反系爭確認書約定為由，請求原告給付186,000元(計算式：62,000元×3=186,000元)之違約金，核屬過高，應酌減為31,000元，始屬允當。

(四) 綜上所述，原告得以向被告請求之金額為62,000元(計算式：31,000元+31,000元=62,000元)。

四、從而，原告依兩造間仲介契約之法律關係，請求被告給付62

01 ,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年6月23日起
02 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予
03 准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

04 五、本判決事實已臻明確，兩造其餘陳述及所提其他證據，於判
05 決基礎之結果無影響，不另論述，併此敘明。

06 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰
07 依職權宣告假執行；另原告敗訴部分，其假執行之聲請已失
08 所附麗，應併予駁回。又被告陳明願供擔保，請求免為假執
09 行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

10 七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
11 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2
12 項，判決如主文。

13 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日
14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
15 法 官 呂安樂

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 109 年 12 月 16 日
21 書記官 謝淳有