宣　示　判　決　筆　錄

108年度北簡字第3147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　淼石創意有限公司
法定代理人　周永基
訴訟代理人　林振輝律師

上列當事人間給付仲介報酬事件，於民國108年9月2日言詞辯論終結，同年月27日在臺北簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　詹駿鴻
書　記　官　翁挺育
通　　譯　楊景雄

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、事實及理由要領，記載於後：

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。

事實及理由要領

一、原告主張：原告於民國107年6月間受出租人陳重杉之委託（受託標的：台北市○○路○○○巷○號1樓，下稱系爭房屋），居間並帶看，同年7月27日被告員工陳妍名下午2點15分左右到場代表被告與原告員工陳博文簽署介紹辦公室確認書（下稱系爭確認書），因很滿意並於同日下午約4點30分左右由被告負責人與陳妍名一同到系爭房屋看屋，並向陳博文表示由陳妍名處理，並要求陳博文與出租人談可否以新台幣（下同）6萬元承租，其後約5點30分左右，陳妍名一直催促陳博文要求回應，但陳博文回覆屋主要時間考慮，同日晚間8點30分左右，陳博文回電陳妍名，陳妍名即不接電話。其後陳重杉之父親即系爭房屋之屋主於同年8月間至原告處，表示欲取回委託之鑰匙，並向原告表示願支付31,000元予原告，請原告不再向被告收取任何報酬，但原告認為被告有支付報

酬之義務，故未接受，經原告至系爭房屋查看，始知被告已承租系爭房屋。被告係故意規避系爭確認書方由第三人出面承租系爭房屋。依系爭確認書，被告應給付租金1/2報酬31,000元及3倍之懲罰性違約金(62,000× 3)，總計217,000元，並聲明：被告應給付原告217,000元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保請宣告假執行。

二、被告抗辯：被告非系爭房屋之承租人，且系爭確認書之公司名稱欄、日期等均為原告自行填寫，陳妍名與陳博文就系爭確認書之意思表示並未達成一致，並未成立遑論生效，並聲明：如主文；如受不利判決，願供擔保免假執行。

三、本院判斷的證據取捨及簡要理由說明：

(一)原告固提出系爭確認書（本院卷第17頁），主張被告由陳妍名代表簽署系爭確認書，被告應受系爭確認書拘束云云。經查，系爭確認書僅由陳妍名簽名，其上公司名稱「淼石創意」之字跡，明顯與陳妍名簽名不同（證人陳博文並結證稱是由原告經理所寫，本院卷第111頁），則陳妍名簽名時是否以被告代表之身分簽立系爭確認書？其以個人名義簽署系爭協議書時是否已有公司名稱之記載？已非無疑。原告雖另以證人陳博文為證，但陳博文到庭結證之證言，關於被告負責人有無於下午4點半到系爭房屋看屋、撥打證人陳妍名電話的電話號碼（本院卷第111-113頁），與證人陳妍名到庭結證之內容（本院卷第116-1 17頁）明顯不同，在別無其他客觀證據，且若被告負責人已到現場，證人陳博文為何未留被告負責人資料並將系爭確認書交由被告負責人確認，反而由原告經理填寫被告名稱於系爭確認書的情形下，即難認定被告應受系爭確認書之拘束，並與證人陳妍名有無交付印有被告名稱之名片無關。況且，系爭確認書上客戶簽名確認欄，係由證人陳妍名簽名（本院卷第17頁），客戶本人簽名處，則明顯空白，若系爭確認書有效，亦不得僅依原告經理自行填載之「淼石創意」等字跡，認被告應受系爭確認書之拘束

。至於證人陳妍名簽名於系爭確認書上，其後再由其擔任負責人之公司與系爭房屋房東簽約（本院卷第140頁），不過係證人陳妍名應否以個人名義依系爭確認書之另一議題，而與被告應否依系爭確認書負責無涉。再原告主張被告係故意規避系爭確認書，系爭房屋是由被告實際使用云云，亦因無法認定被告應受系爭確認書之拘束，而無可採取。

(二)另原告所提的帶看同意書（本院卷第15頁），只能證明原告受陳重杉委託出租系爭房屋，無法證明系爭確認書內容的真正；系爭房屋之照片（本院卷第19、23頁），只能證明系爭房屋有被告之招牌，無法僅以該照片，認為被告應受系爭確認書拘束；證人陳建榕出具之協議書（本院卷第21頁），只能證明陳建榕願意支付原告報酬，亦無法證明被告應受系爭確認書拘束。至於原告所附之律師函（本院卷第25頁），不過係本件起訴內容之告知，同無法證明被告應受系爭確認書之拘束。

四、綜上，原告依系爭確認書請求被告給付報酬及違約金217,000元及法定遲延利息，並無理由，應駁回；又原告之訴已經駁回，假執行之聲請已失依據，應併駁回。

五、本件事證已明，兩造其餘的主張、抗辯，經參考後認為尚無法改變目前本院的認定，所以就不一一詳論。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

書記官 翁挺育

法官 詹駿鴻

上列筆錄正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 9 月 27 日

書記官 翁挺育