

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第202號

上訴人 愛家不動產經紀有限公司

法定代理人 謝德亮

訴訟代理人 蘇奐熹

被上訴人 臺灣席夢思股份有限公司

法定代理人 山本利行

訴訟代理人 黃逸仁律師

複代理人 陳苡瑄律師

上列當事人間請求給付返還服務報酬事件，上訴人對於民國109年3月25日本院臺中簡易庭108年度中簡字第3560號第一審判決提起上訴，本院於109年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人（即原審原告）：

（一）起訴主張：被上訴人前於民國108年1月3月間委由上訴人（住商不動產臺中七期園道加盟店）居間協商門牌號碼：臺中市○○區○○路○段00號1至3樓房屋（下稱系爭房屋）之租賃事宜，雙方並訂有承租要約書，約定居間報酬為1個月之租金。嗣經上訴人居間被上訴人於108年3月間向訴外人蔡昊衡承租系爭房屋（租賃期間自108年3月1日起至114年2月28日止，計6年），被上訴人因之給付上訴人新臺幣（下同）17萬5千元之報酬。然被上訴人於108年5月間進行裝修工程發包時，遭建築師告知系爭房屋經「東方花園廣場一店鋪、集合住宅新書工程防火避難綜合檢討評定書」評定為不得作為傢俱或書籍等高發熱量店鋪使用。被上訴人乃與出租人蔡昊衡合意解除系爭房屋之租賃契約，出租人因之退還被上訴人已支付之租金及押金。被上訴人並於108年6月10日發函上訴人請求返

01 還居間報酬17萬5千元，未獲置理。爰依承租要約書第6
02 條第1項後段約定及民法第571條、179條、544條之規
03 定，請求上訴人如數返還上開款項。訴之聲明：上訴人應
04 給付原告17萬5千元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
05 日止，按年息5%計算之利息。

06 (二) 於本院另補稱略以：依系爭契約第10條第3項「建物若未
07 符合消防法規，出租方同意退還要約金」可知，上訴人媒
08 介之建築物是否符合消防法規及防火之評定標準，對於被
09 上訴人屬於重要資訊，上訴人未將該報告給付予被上訴人
10 或通知被上訴人系爭房屋不得作為高發熱量店鋪使用，顯
11 未盡媒介被上訴人合於營業使用店鋪義務，系爭租賃契約
12 之解除並非可歸責於被上訴人之事由，故依據系爭契約第
13 6條第1項之反面解釋，其解除契約之事由既非可歸責於
14 被上訴人，被上訴人自無給付系爭報酬予被告之義務。

15 二、上訴人（即原審被告）：

16 (一) 於原審抗辯稱：居間人於契約因其媒介而成立，即得請求
17 報酬，不因事後因故解除契約而受影響，則被上訴人自不
18 得以事後與出租人合意解除系爭房屋之租賃契約為由請求
19 返還本件居間報酬。上訴人已盡善良管理人之注意義務，
20 並就訂約事項依其所知，據實報告予被上訴人，並提供消
21 防圖說，代理屋主申請防火綜合檢討報告書，提供予被上
22 訴人。上訴人亦已先告知被上訴人系爭房屋有消防問題；
23 惟被上訴人嗣委任其自覓之建築師至現場確認，且提出方
24 案得以解決消防問題，堪認願就此部分問題，自負風險，
25 自難認有可歸責於上訴人之情事可言，自無承租要約書第
26 6條第1項後段約定之情事可言。並聲明：被上訴人之訴
27 駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

28 (二) 於本院另補稱略以：被上訴人與出租人透過上訴人居間成
29 立契約後，即對上訴人佯稱不願簽立租賃契約，上訴人已
30 代理出租人申請之防火報告書，因受告知出租人與上訴人
31 決定不簽約，亦於108年2月26日將出租人之相關文件交

01 還予出租人，詎料被上訴人與出租人於其後卻私下於108
02 年3月4日始再簽立系爭租賃契約書，自行委任建築師會
03 勘並告知消防問題已解決，再發律師函予上訴人稱「貴公
04 司已明確表達已無能力且不可能說服房屋業主（出租人）
05 出租物件，顯然已無法履行『承租要約書』約定之事項」
06 ，告知系爭租賃契約上訴人已無任何權利，何以認被上訴
07 人違反任何告知義務？被上訴人已主觀認知上訴人無法履
08 約後再自願給付上訴人17萬5千元，係屬民法第180條第
09 3款，被上訴人清償債務於給付時明知無給付之義務，故
10 被上訴人再以不當得利請求返還，顯無理由。

11 三、本件被上訴人請求返還服務報酬，聲明請求上訴人給付被上
12 訴人17萬5千元，原審經審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後
13 ，判決被上訴人勝訴，上訴人應給付被上訴人17萬5千元，
14 並依職權宣告假執行，上訴人對原審判決聲明不服，上訴聲
15 明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人於第一審之訴及假
16 執行之聲請均駁回；（三）第一審、第二審訴訟費用由被上
17 訴人負擔。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

18 四、本院判斷：

19 （一）按法律行為以得否與其原因相分離，可分為要因行為（有
20 因行為）及不要因行為（無因行為）。前者如買賣、消費
21 借貸等債權契約是；後者如處分行為、債務拘束、債務承
22 認、指示證券及票據行為等屬之。民法上之典型契約固均
23 屬有因契約，惟基於契約自由原則，當事人於不背於法律
24 強行規定及公序良俗之範圍內，亦得訂定無因契約，此種
25 由一方負擔不標明原因之契約，亦屬無因行為。當事人訂
26 立「債務拘束契約」之目的，在於不受原因行為之影響，
27 及避免原因行為之抗辯（最高法院88年台上字第1189號民
28 事判決亦同此旨）。

29 （二）查，被上訴人前於108年1月3月間委由上訴人居間協商
30 系爭房屋之租賃事宜，雙方並訂有「承租要約書」，約定
31 上訴人如居間協商租賃系爭房屋成功，被上訴人應給付1

個月租金額予上訴人作為居間仲介之服務報酬。嗣經上訴人居間介紹向訴外人蔡昊衡承租系爭房屋之交易機會後，被上訴人於108年3月間未透過上訴人另行向訴外人蔡昊衡以每月租金25萬元承租系爭房屋（租賃期間自108年3月1日起至114年2月28日止，計6年），經上訴人發現後，上訴人乃依「承租要約書」向被上訴人請求給付1個月租金額即25萬元之仲介服務費，被上訴人於108年3月11日委託理律法律事務所以S33840/M79案號發文予上訴人，同意依「承租要約書」第6條有關服務報酬之約定，給付上訴人約約定報酬百分之七十之服務費17萬5千元。經上訴人同意後，上訴人於108年3月12日收受被上訴人給付之17萬5千元，並開立統一發票予被上訴人乙情，為兩造不爭執，並有「承租要約書」、租賃契約書、理律法律事務所以S33840/M79案號律師函、買受人臺灣席夢思股份有限公司108年3、4月份統一發票影本在卷足認（見本院中簡卷第23至29頁、第299頁、本院簡上卷第111頁）在卷足認，此部分之事實堪以認定。

（三）細譯上揭理律法律事務所以S33840/M79案號律師函，其內容載：「…貴公司（即上訴人）…顯然已無法履行『承租要約書』約定之事項…『台灣席夢思股份有限公司』其後自行與房屋業主（出租人）協商租賃事宜或達成租賃契約之簽署，均與貴公司無涉，貴公司無權針對其後之任何租賃，主張任何權利。（六）為考量貴公司先前就租賃契約與房屋業主（出租人）協商所付出之勞務，『台灣席夢思股份有限公司』願意依『承租要約書』第六條有關服務報酬約定，給付貴公司相當於該約定報酬之百分之七十的服務費，核計為新台幣175,000元。…」等文。依上開內容可知，被上訴人委託理律法律事務所通知上訴人關於被上訴人與訴外人蔡昊衡另行承租系爭房屋乙事，與上訴人無關，上訴人不得依「承租要約書」為主張，但仍肯認上訴人勞務之付出，而願意依「承租要約書」第6條有關服務報

01 酬之約定，給付上訴人相當於該約定報酬百分之七十的服務
02 務費即17萬5千元。嗣經上訴人同意後，上訴人即依此一
03 律師函向被上訴人收取17萬5千元並開立發票。又該律師
04 函既已明確表示被上訴人與訴外人蔡昊衡承租系爭房屋，
05 與上訴人無關，上訴人不得依「承租要約書」向被上訴人
06 為何主張，僅是考量被上訴人已付出之勞務，而原意參考
07 「承租要約書」第6條服務報酬之約定，給付上訴人約1
08 個月租金百分之70之費用即17萬5千元等情，此亦經上訴
09 人同意（故上訴人收受被上訴人給付之17萬5千元，並開
10 立金額為17萬5千元，買受人為臺灣席夢思股份有限公司
11 之108年3、4月份統一發票，見本院簡上卷第111頁）
12 ，顯然上訴人與被上訴人業已依上開律師函成立另一契約
13 關係，而此一契約關係，業已明確排除前開「承租要約書
14 」之原契約關係，被上訴人直接肯認上訴人已付出之勞務
15 而同意給付17萬5千元，亦即兩造業已合意，由被上訴人
16 給付上訴人17萬5千元，結束此一紛爭，不再問原由是非
17 ，是此一新的契約關係，應認屬不要因行為（無因行為）
18 ，對被上訴人業已發生「債務拘束」之效力，被上訴人即
19 應依此一新的「債務拘束契約」給付上訴人17萬5千元。
20 又依上開說明，當事人訂立「債務拘束契約」之目的，在
21 於不受原因行為之影響，及避免原因行為之抗辯，則無論
22 嗣後有何系爭房屋無法滿足被上訴人要求或被上訴人與出
23 租人蔡昊衡合意解除系爭房屋之租賃契約之情形，雙方均
24 不得再持原因行為為抗辯，即上訴人不得再依原「承租要
25 約書」請求給付完整之服務報酬（即25萬元），被上訴人
26 亦不得再依原「承租要約書」為返還服務報酬之主張。

27 （四）綜上，本件上訴人同意被上訴人依108年3月11日理律法
28 律事務所S33840/M79案號律師函發出之要約，雙方合意
29 不再持原「承租要約書」之契約關係為請求，被上訴人肯
30 認上訴人已付出之勞務，直接給付上訴人17萬5千元，而
31 成立「債務拘束契約」，被上訴人依此「債務拘束契約」

01 給付上訴人17萬5千元，屬不要因行為（無因行為），被
02 上訴人本件又回過頭持原「承租要約書」之居間法律關係
03 請求上訴人返還依上開「債務拘束契約」給付上訴人17
04 萬5千元，即為無理由，應予駁回。原審就此部分，為被
05 上訴人勝訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨就此指摘
06 原判決不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如
07 主文第1、2項所示。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
09 無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 六、據上論結，本件上訴有理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第450條、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
13 民事第一庭 審判長法官 李悌愷
14 法官 王金洲
15 法官 王詩銘

16 以上正本係照原本作成。

17 本件不得上訴。

18 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
19 書記官 陳怡臻