臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第900號

原　　告　陳泰良
訴訟代理人　林瑋庭律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　趙聖哲
被　　告　上揚國際實業有限公司
法定代理人　林聰麟
訴訟代理人　柯尊仁律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於中華民國108 年7 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）出資興建「華人匯」建案（下稱系爭建案），並委託被告上揚國際實業有限公司（下稱上揚公司）進行銷售事宜，被告上揚公司為促銷系爭建案，推出廣告表示只要介紹客戶前來系爭建案之接待中心，且該客戶順利簽約購屋，介紹人即可獲得新臺幣（下同）100 萬元之介紹金，被告興富發公司為增加營業收入，復多次公開宣示對購屋者讓利，亦即同意被告上揚公司之上開促銷方案。原告於得知上開促銷廣告後，遂向訴外人李奕昀推薦購買系爭建案，李奕昀聽從原告之建議而前往接待中心參觀後，即購買系爭建案之其中一戶（即門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號20樓），原告於確定李奕昀履行買賣契約後，遂向被告請求給付介紹金100 萬元，竟遭被告以「經查未有因台端介紹而成交」為由，拒絕給付介紹金。為此，爰依民法第164 條第1 項規定提起本件訴訟，並聲明：　被告興富發公司應給付原告100 萬元，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。　被告上揚公司應給付原告100 萬元，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。上述被告其中一人為給付，其他被告就其給付範圍內，免除其給付義務。ｎ願提供擔保，請准宣告假執行。

二、被告興富發公司則以：系爭建案進入餘屋銷售階段時，被告上揚公司向被告興富發公司提議邀集房仲業菁英餐敘，並祭出高額獎金，刺激房仲菁英加入系爭建案餘屋銷售作業，被告興富發公司對該業界慣用之銷售手法並未加以置喙。從而可知系爭建案「高獎金促銷活動」，並非適用任意不特定第三人，僅限被告上揚公司舉辦聚餐活動當日受邀之房仲業者，然原告並非受邀之業者，縱令事後知悉系爭建案「高獎金金促銷活動」，亦為他人口耳相傳所獲知，其內容已與前揭活動辦法及對象大相逕庭。另李奕昀係經由某房仲業者引導參觀系爭建案，但對該房仲業者所引導參觀之戶別無法接受，便自行與被告上揚公司聯繫，於民國106 年8 月2 日經被告上揚公司之總監陳雅雯介紹、引導及參觀，嗣陸續於同年8 月19日、同年9 月3 日前往系爭建案銷售中心商談承購細節，並於同年9 月3 日正式下定認購，原告於上開期間均未露面，亦未陪同李奕昀前來接洽，且在李奕昀下訂單前，亦未以任何方式（如電話或面告等），向被告上揚公司或被告興富發聲明李奕昀係為伊所介紹前來。綜上，被告興富發公司以「原告並非房仲業者」及「李奕昀非屬原告介紹」為由拒絕給付介紹金予原告，自屬有據等語置辯。並聲明：　原告之訴駁回。　如受不利判決願供擔保准免假執行。

三、被告上揚公司則以：被告上揚公司為提高系爭建案銷售量，與多家仲介業者合作，推出房仲人員介紹客戶並帶來現場交由專人介紹解說且順利成交者，房仲人員即可獲得最高100 萬元介紹金之活動，然被告上揚公司就上開活動並未為任何廣告，乃由被告上揚公司之案場銷售副總徐全興向前來採訪之記者為上述說明，是被告上揚公司否認有原告所稱「提供高額介紹金」之促銷廣告，原告應提出相關廣告證明其主張

屬實。又上開「提供高額介紹金」之活動，僅限於仲介業者，而未開放一般人參與，原告僅為系爭建案之住戶，非仲介人員，並不符合參加者資格，自無參加此活動之權利。又此「提供高額介紹金」活動辦法規定，介紹人介紹客戶至系爭建案之接待中心，除必須親自帶客戶到現場賞屋讓現場銷售人員向客戶介紹系爭建案後，留下客戶及介紹人之資料建檔，並回報被告興富發公司，作為該客戶確實係經由介紹人介紹至現場之憑證，當該客戶將來同意購屋並完成簽約程序及順利移轉產權後，介紹人此時方有請求支付100 萬元介紹金之權利，否則，若所有成交之客戶於成交後均可隨意找一人當作介紹人賺回100 萬元介紹金，則本件為提高銷售成果所推出之「提供高額介紹金」活動，僅徒讓被告興富發公司平白損失介紹金，實有違常情。另李奕昀首次前往售屋現場賞屋日期為106 年8 月2 日，並留下資料建檔，足見原告稱於106 年9 月正式介紹李奕昀給被告上揚公司員工陳雅雯之詞，非屬事實，再參以客戶服務卡內容並未載述任何有關介紹人事項及原告委請律師於106 年10月5 日所發律師函內容載明：「…簽約時上揚公司陳雅雯總監曾向李奕昀詢問是否有介紹人時，但因李先生不知此資料是否會移至他用，基於保護及尊重本人遂先予保密，僅先告知『有』，後才通知本人」等語，顯見原告亦自陳其從未親自帶李奕昀至現場賞屋，此與「提供高額介紹金」活動辦法之要件不符，是原告自無權請求給付介紹金等語置辯。並聲明：　原告之訴駁回。　如受不利判決願供擔保准免假執行。

四、兩造不爭執事項如下：

、被告興富發公司出資興建系爭建案，並委託被告上揚公司進行銷售事宜。

、原告為系爭建案之住戶，並非房仲業者。

、李奕昀向被告興富發公司購入系爭建案之房地。

五、本件爭點如下：

、被告公司就本件「提供高額介紹金」活動有無推出廣告？又

該活動之參加對象有無限制，是否僅限於房仲業者？

、倘前揭活動對象未限於房仲業者，則李奕昀是否經由原告介紹、陪同至系爭建案接待中心參觀後，而簽約購買房地？

六、本院得心證理由：

按以廣告聲明對完成一定行為之人給與報酬者，為懸賞廣告。廣告人對於完成該行為之人，負給付報酬之義務，民法第164條第1項定有明文。次按民法第164條第1項所指之懸賞廣告，係以廣告方法使不特定之多數人得知悉廣告人對完成一定行為之人，給與報酬之意思表示，此不特定之多數人雖有一定範圍之限制，亦屬無妨。又所謂完成一定行為，乃指完成廣告人於廣告內容所指定之特定行為而言（最高法院82年度台上第2569號判決意旨參照）。本件原告主張被告為促銷系爭建案，推出前揭廣告促銷建案，伊業已完成該廣告指定行為，得請求被告給付報酬等情，業為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

、原告主張被告推出前揭「提供高額介紹金」活動廣告，其業已完成前揭廣告指定行為，故得請求被告給付報酬一節，固據提出被告上揚公司於106 年10月19日所寄發之存證信函乙紙為憑（見院卷第10至13頁）。然細繹該該存證信函之意旨，乃被告上揚公司認為領取介紹費之要件，需介紹人親自引領被介紹人至接待中心，並經被介紹人明示係經由介紹人之引薦前來，並需經上揚公司、興富發公司現場管銷人員會同確認、經業務部主管批核後，始得請領該介紹費，而依李奕昀前往現場看屋時所簽署相關交易文件，均未見有任何介紹人之相關記載，且迄至存證信函寄出時為止，李奕昀亦尚未正式簽立買賣契約購入系爭建案房屋，據此認原告不符前揭領取介紹費之要件，有前揭存證信函可稽。遍觀存證信函全文內容，雖未直揭明確提及該活動之適用對象是否限於房仲業者，然亦明確以原告不符前揭活動要件為由，而認原告無報酬請求權存在，故僅憑前揭存證信函內容，實不足採為有利於被告之認定。

、其次，觀諸證人即永慶不動產明華國中店員工劉渝駢、永慶不動產美術中華加盟店員工洪健瑄均一致證稱：系爭建案所推出之「提供高額介紹金」活動廣告，為上揚公司於106 年間在華人匯舉辦的餐會中宣布，活動對象是針對仲介業，如果仲介業有介紹客戶去買華人匯成功的話，將獲取服務費100 萬元，渠等介紹、全程陪同客戶前往系爭建案看屋，同時向上揚公司陳總監表明是仲介公司介紹客戶看房子，嗣後由陳總監與客戶自己談定價格成交，渠等業已依活動內容取得相關報酬等情（見院卷第120 至126 頁），再佐以前揭系爭「提供高額介紹金」活動期間，經報章媒體大幅報導內容，亦均揭明：「高雄豪宅讓利15% 促銷、房仲介紹費最高100 萬」、「負責銷售的上揚國際實業副總經理徐全興指出，為進一步提高促銷戰果，主動與多加房仲業者合作，並提供高額介紹金，只要房仲人員介紹客戶帶來基地現場，交由專人介紹解說且順利簽約購屋，房仲人員即可獲得最高100 萬元的介紹金」、「位於農16特區基地近凹子底森林公園豪宅案『華人匯』，目前銷售9 成，最近案場也釋出房仲牽線帶看若成交，介紹費100 萬元獎勵活動」等情，有卷附自由時報電子報、蘋果日報等報導網路列印資料可參（見院卷第49至50頁），核均與被告所辯：前揭活動對象僅限於房仲業者一節，大致相符。基此，被告既係於前揭宴會中，對與會之仲介業者聲明倘介紹客戶前去系爭建案看屋、並完成購屋交易，即得取得一定報酬，核其性質，該等聲明應屬民法第164 條第1 項之懸賞廣告，當無疑義，縱該活動對象僅限於房仲業者，亦不影響其性質。基此，姑且不論原告是否確實有引介李奕昀購買系爭建案房屋或其引介行為是否符合該活動所規範之程序，縱認原告確有達成該活動所述之引介行為，然原告既非房仲業者，顯非該廣告適用對象，則其請求被告應依上開懸賞廣告內容給付報酬，自屬無據。

七、綜上所述，原告依據民法第164 條第1 項規定，請求：被告興富發公司應給付原告100 萬元，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。　被告上揚公司應給付原告100萬元，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。　上述被告其中一人為給付，其他被告就其給付範圍內，免除其給付義務，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　2　　日

民事第五庭法　　官　鄭子文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　8　　月　　2　　日

書　記　官　駱大勝