

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第8號

上訴人 世界廠房物業有限公司

法定代理人 邱士原

訴訟代理人 蔡騰毅

被上訴人 家豪生物科技股份有限公司

法定代理人 蔡梓文

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於民國113年12月12日本院113年度岡簡字第500號第一審簡易判決不服，提起上訴，本院於民國114年3月12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：被上訴人委請上訴人找尋租賃廠房，於民國113年2月6日簽立承租意向確認書(下稱系爭契約)，約定服務費以半個月租金計算。經上訴人報告租賃資訊，被上訴人向訴外人國生工業股份有限公司(下稱國生公司)承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號廠房(下稱系爭廠房)，於113年2月22日簽立廠房租賃契約書，約定每月租金新台幣(下同)63萬元。被上訴人雖於113年4月4日與國生公司終止租賃契約，然仍應給付居間仲介服務報酬315,000元給上訴人。爰依系爭契約、民法第568條規定，提起本件訴訟等語。於原審聲明：被上訴人應給付上訴人315,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人以：系爭契約無記載地號，上訴人之給付不完全。當初被上訴人急於承租，地主也想出租，上訴人請求金額太高等語置辯。於原審聲明：上訴人之訴駁回。

01 三、原審經審理結果，判決上訴人得請求之報酬酌減為被上訴人
02 與國生公司間原訂租金之一成即63,000元及法定遲延利息，
03 併依職權宣告得為假執行、供擔保免為假執行，而駁回上訴
04 人其餘請求。

05 四、上訴人就敗訴部分提起上訴，除引用於原審陳述外，於本院
06 補述：被上訴人公司之資本額達3,000多萬元，其法定代理
07 人明知兩造間為居間委任，亦承諾會給月租金一半作為報
08 酬，而國生公司前於112年底，委請上訴人找承租人，欲以
09 每月租金75萬元出租，上訴人就儘速幫被上訴人媒合租約，
10 並談妥月租含稅63萬元（60萬元 $\times$ 1.05%=63萬元），被上訴
11 人不應因為後來沒有拿到統一企業股份有限公司新市廠（下
12 稱統一公司）之標案就終止租約，亦不應以上訴人迅速協助
13 其處理租約而要求酌減報酬，被上訴人公司從事食物再利用
14 業務，欲承租新廠房，上訴人盡力為促成其簽約承租，經被
15 上訴人法定代理人親自承諾給付半個月租金之服務費，不應
16 事後違約反悔等語。於本院聲明：（一）原判決不利於上訴人部
17 分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人252,000
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息。

20 五、被上訴人亦引用於原審之陳述，並補述：被上訴人之員工看
21 到該塊地及仲介廣告後，主動與上訴人之業務即訴訟代理人
22 蔡騰毅聯絡，雙方見面不到3次就簽約，因為蔡騰毅很會講
23 話，一直催說地主要趕快租人，上訴人公司又一天來電20通
24 催促簽約，被上訴人才會於統一公司還沒開標前就簽約，由
25 於後來被上訴人沒有得標，一個月經費短少甚多，被上訴人
26 無法承租，也獲得國生公司同意終止租約，被上訴人事後要
27 和解或拿紅包給蔡騰毅，都遭到拒絕，然上訴人已受國生公
28 司有償委任出租廠房，被上訴人不租後，上訴人又順利仲介
29 出租他人，可見上訴人並無損害，原審判決金額已屬適當等
30 語置辯。於本院聲明：上訴駁回。

31 六、兩造不爭執事項（見114年度簡上字第8號卷，下稱簡上卷，

第42頁)：

(一)被上訴人(實收資本額3,000萬元)委請上訴人找尋租賃廠房，於113年2月6日簽立系爭契約，約定服務費以半個月租金計算。

(二)系爭契約之性質為居間契約。

(三)被上訴人、國生公司於113年2月22日簽立廠房租賃契約書，約定承租系爭廠房，每月租金63萬元。

(四)系爭契約未記載上開廠房坐落土地之地號。

(五)被上訴人於113年4月4日與國生公司終止租賃契約。

(六)上訴人於113年5月7日寄發存證信函請求給付服務報酬未獲置理。

七、本件爭點(見簡上卷第43頁)：

(一)被上訴人是否得依民法第572條請求酌減報酬？

(二)上訴人依民法第568條第1項規定，向被上訴人請求再給付252,000元報酬(上訴人於第一審請求315,000元—原審判決准許63,000元=252,000元)有無理由？金額以若干元為正當？

八、本院得心證之理由：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第565條、第568條第1項、第572條前段分別定有明文。其立法理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求酌減之(最高法院109年度台上字第1780號判決參照)。

(二)查上訴人於112年底即受出租人即國生公司有償委任尋覓承

01 租人，適被上訴人員工見到上訴人之出租廣告後，有意承租
02 廠房作為日後得標統一公司標案後之生產場所，乃主動與上
03 訴人聯繫，兩造旋於113年2月6日簽立系爭契約，並由被上
04 訴人接續與國生公司於113年2月22日簽立廠房租賃契約書等
05 情，為兩造到場陳述一致，足見上訴人係受國生公司委任在
06 先，爾後經被上訴人主動聯繫承租事宜，故兩造於簽立系爭
07 契約時，上訴人實際上早已受任仲介出租系爭廠房，方能迅
08 速促成被上訴人與國生公司簽訂租賃契約。是以，上訴人所
09 任居間仲介之勞務，即尋覓廠房、促成訂約等事項，就尋覓
10 廠房部分，屬兩造間簽訂系爭契約時之既成事項，毋待上訴
11 人再行支出勞力，就促成訂約部分，亦因上訴人本為出租人
12 國生公司委任之仲介而得以順利促成簽約。再者，上訴人受
13 國生公司委任在先，其租金多寡攸關國生公司之利益，嗣後
14 再受被上訴人委任，並約定以被上訴人承租租金之半數作為
15 報酬，則不免使上訴人本身與被上訴人之利益存有衝突。是
16 以，本院審酌系爭契約約定以租金半數作為報酬，相較上訴
17 人所付出尋覓廠房、促成訂約等勞務之價值，堪認屬為數過
18 鉅失其公平者。被上訴人請求酌減報酬等語，應屬可採。爰
19 斟酌系爭契約履約程度、上訴人提供勞務狀況、所受損害等
20 一切情狀，認酌減為租金之一成即原訂報酬之二成即63,000
21 元，應屬適當(630,000元×10%=63,000元)。

22 九、從而，上訴人得請求被上訴人給付之報酬為63,000元及法定
23 遲延利息。原審判決准許此金額而駁回逾此部分其餘之請
24 求，並無不當。上訴意旨指摘原審判決駁回之部分不當，求
25 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

26 十、本件事證已臻明確，上訴人其餘攻防方法及所提證據，經本
27 院審酌後，認均不足影響判決之結果，爰不逐一論敘。

28 十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
29 第3項、第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
31 民事第三庭 審判長法 官 朱玲瑤

01

法 官 王碩禧

02

法 官 李俊霖

03 以上正本係照原本作成。

04 本判決不得上訴。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

06

書記官 陳儀庭