

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1372號

原告 喆禮不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 趙儀君

訴訟代理人 陳明政律師

被告 億和汽車股份有限公司

法定代理人 邱憲道

訴訟代理人 邱宗聖

陳文玲

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於中華民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣30萬元，及自民國114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣4,100元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣30萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

- 一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同項規定，分別引用兩造歷次提出之書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

- (一)原告於民國113年8月7日與被告簽訂不動產租賃斡旋委託書(下簡稱：系爭斡旋委託書)，委託原告就被告欲承租之新北市○○區○○路0段0000000號之不動產(下簡稱：系爭不動產)，預定月租金為新臺幣(下同)58萬元(未稅)，斡旋內容包含：(1)承租方會設置電子烤漆爐及基本污水處理設施、(2)自簽約日起3個月為裝潢期免收租金、(3)承租範圍包含192號

01 旁車道專用(以上簡稱為A條件)，委託期間自113年8月7日至
02 同年8月31日止，若斡旋成功，被告願支付租金之半個月予
03 原告作為仲介服務報酬等情，有系爭斡旋委託書在卷可參
04 (本院卷第13頁)，此部分亦為被告所不爭執，自堪認定。

05 (二)原告主張委託期間屆滿後，被告同意並授權原告繼續履行系
06 爭斡旋委託書，是否有據？

07 (1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
08 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
09 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
10 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
11 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為
12 訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第153條、第565條
13 分別定有明文。次按意思表示有明示及默示之分，前者係以
14 言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方
15 法間接的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默
16 有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，
17 不得即認係表示行為。(最高法院102年度台上字第682號民
18 事裁判意旨參照)。又按解釋意思表示，應探求當事人之真
19 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又按解
20 釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真
21 意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實
22 暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
23 值等作全般之觀察(最高法院79年度台上字第1778號、85年
24 度台上字第517號、96年度台上字第2631號民事判決意旨參
25 照)。

26 (2)原告對於被告主張兩造於系爭斡旋委託書期滿後(即113年8
27 月31日)並未再另訂書面之斡旋契約，且被告與出租人日福
28 開發股份有限公司(下簡稱：日福公司)就系爭不動產簽訂租
29 賃契約係在113年10月1日(系爭斡旋委託書期滿後簽訂)等情
30 並不爭執，並有卷附臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟
31 龍事務所公證書及房屋租賃契約書可稽(本院卷第15至24

01 頁)，上開客觀事實亦堪認定。又觀諸原告提出其與被告副
02 總經理鄭智仁之LINE對話紀錄內容，原告就系爭斡旋委託書
03 之租賃條件修正為「每月60萬元整(未稅價)，裝潢期為自簽
04 約日起2個月，免收租金」(系爭斡旋委託書右邊手寫文
05 字)，並向鄭智仁表示：「副總您方便確認一下條件嗎？沒
06 問題您用印好拍照給我，我去再跟屋主談」；鄭智仁：「要
07 用印才要談？那就等等吧」；原告：「沒啦，我想說去談有
08 東西去比較好談，您確認沒問題後，我們當場就讓屋主簽收
09 確認」；鄭智仁：「月租60萬…2個月免租期…6年租約，你
10 可以截圖」；原告「好的」等詞，有LINE對話紀錄在卷可證
11 (本院卷第27頁)，顯見被告之副總經理鄭智仁於系爭斡旋契
12 約書期滿後，同意原告就系爭斡旋書約定之A條件為部分修
13 正後，繼續授權原告與日福公司進行對話、協商與處理。

14 (3)再觀諸原告與鄭智仁於113年9月23日及同年10月1日之LINE
15 對話紀錄內容(本院卷第29、31頁)，可見原告確就系爭不動
16 產與日福公司達成被告預定之A條件(詳契約附加條款、本院
17 卷第24頁)，雙方並約在新北市○○區○○路00號進行租賃
18 契約之公證，而前述公證書及房屋租賃契約書公證之日期及
19 地點與上開LINE對話內容不謀而合，佐以被告從不否認原告
20 有完成其與日福公司間之租賃契約，顯見系爭斡旋委託書約
21 定期限屆至後，兩造雖未另訂書面契約，惟被告仍默示同意
22 原告就系爭不動產承租事宜代為報告訂約機會及為訂約之媒
23 介，堪認兩造間系爭斡旋委託書約定之委託期間屆至後，另
24 就系爭不動產承租事宜彼此間合意成立居間契約。被告抗辯
25 系爭斡旋委託書期滿後，兩造未再簽訂新約，原告不得請求
26 居間報酬云云，要非可採。

27 (三)原告請求被告給付居間報酬30萬元，有無理由？

28 (1)按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報
29 酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請
30 求報酬，民法第568條定有明文。復按如依情形，非受報酬
31 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，民法第566

01 條第1項亦著有明文。

02 (2)承前所認定，系爭斡旋委託書期滿後，兩造間就系爭不動產
03 承租事宜彼此間默示意思表示一致成立居間契約。又系爭斡
04 旋委託書第4條約定仲介服務費為租金之半個月即30萬元，
05 系爭斡旋委託書約定委託期間屆滿後，被告仍就系爭斡旋委
06 託書之A條件(部分內容修正)持續與日福公司進行對話、協
07 商，且被告亦接受原告之媒介安排而與日福公司簽訂房屋租
08 賃契約及公證，被告副總鄭智仁並收受原告開立之仲介服務
09 費統一發票，亦有上開正本發票簽收單為憑(本院卷第25
10 頁)，顯見原告係為賺取居間報酬始媒介被告及日福公司簽
11 訂房屋租賃契約，依常理判斷，若非被告同意給付報酬，衡
12 情原告自無任何緣由必須無償為被告持續提供媒介訂約之服
13 務；且兩造於授權期間屆滿後另訂之居間契約，並未就系爭
14 斡旋委託書原約定事項為變更或排除不予適用，則依兩造間
15 真意，系爭斡旋委託書所載內容仍屬嗣後另訂居間契約內容
16 之一部分，兩造同受拘束。

17 (3)基上，原告已依約履行約定義務，系爭斡旋委託書約定之條
18 件已成就，故原告依居間契約請求被告給付居間報酬30萬
19 元，核屬有據。

20 (四)從而，原告依民法第568條第1項之規定，請求被告給付30萬
21 元，及自114年4月22日(本院卷第53頁)起至清償日止，按週
22 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

23 (五)本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
24 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法
25 第392條第2項，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假
26 執行。至原告雖聲明願供擔保請求就其勝訴部分求准宣告假
27 執行，不過係促請法院注意應依職權宣告假執行之義務，爰
28 不另為准、駁之諭知。

29 (六)依職權確定訴訟費用額4,100元(第一審裁判費)由被告負
30 擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計
31 算之利息。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日

02 內湖簡易庭 法 官 林正忠

03 以上正本證明與原本無異。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 26 日

08 書記官 許慈翎