臺灣士林地方法院民事判決

115年度簡上字第137號

上　訴　人　億和汽車股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱憲道

訴訟代理人　蔡政育

　　陳文玲

被　上訴人　喆禮不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙儀君

訴訟代理人　陳明政律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，上訴人對於中華民國115年1月26日本院內湖簡易庭114年度湖簡字第1372號第一審判決提起上訴，本院於115年10月8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、被上訴人起訴主張：上訴人於民國113年8月間委託被上訴人尋覓適當營業地點，被上訴人之員工多次陪同上訴人人員進行勘查後，上訴人決定委託被上訴人就其欲承租之新北市○○區○○路0段0000000號之不動產(下稱系爭不動產)與地主協商租賃條件，兩造於同年月7日簽訂不動產租賃斡旋委託書(下稱系爭斡旋委託書)，約定如租賃洽談成交，上訴人應給付被上訴人租金半個月作為仲介服務報酬。嗣被上訴人居間協助地主與上訴人達成承租條件，約定月租金為新臺幣(下同)60萬元(未稅)，於113年10月1日完成租賃契約（下稱系爭租賃契約）公證，詎上訴人卻拒絕給付居間報酬即半個月租金30萬元。爰依民法第565條、第568條規定，請求判命上訴人應給付被上訴人30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、上訴人則以：系爭斡旋委託書期限至113年8月31日，系爭租賃契約則於同年10月1日成立，已經超過委託期限，當時已無斡旋契約存在，故無須給付被上訴人居間報酬等語置辯。聲明：駁回被上訴人之訴。

三、原審判決命上訴人應給付被上訴人30萬元，及自114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。上訴人補充：系爭租賃契約成立乃是上訴人董事長於113年9月27日親自出面，憑藉與出租方日福開發股份有限公司(下稱日福公司)董事陳意峰之父親陳文堯多年同業情誼，基於雙方誠信與私交而洽談成功，且被上訴人自113年8月15日起至同年9月22日止均無提出勞務，系爭租賃契約成立並非基於被上訴人之勞務結果，上訴人之副總經理鄭智仁收受被上訴人提出之發票僅是單純簽收，並非默示合意等語。

四、本院得心證之理由：

㈠兩造間簽有系爭斡旋委託書，上訴人委託被上訴人就上訴人欲承租之系爭不動產，預定月租金為58萬元(未稅)，斡旋內容包含：⑴承租方會設置電子烤漆爐及基本污水處理設施、⑵自簽約日起3個月為裝潢期免收租金、⑶承租範圍包含192號旁車道專用，委託期間自113年8月7日至同年8月31日止，若斡旋成功，上訴人應支付租金之半個月予被上訴人作為仲介服務報酬等情，有系爭斡旋委託書在卷可參(原審卷第13頁)，此部分亦為上訴人所不爭執，堪予認定。又被上訴人對於上訴人抗辯兩造於系爭斡旋委託書期滿(即113年8月31日)後並未再另訂書面之斡旋契約，且上訴人與出租人日福公司就系爭不動產簽訂系爭租賃契約係在113年10月1日等情亦不爭執，並有卷附臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務所公證書及房屋租賃契約書可稽(原審卷第15至24頁)，上開客觀事實亦堪認定。

㈡被上訴人主張委託期間屆滿後，上訴人同意並授權被上訴人

繼續履行系爭斡旋委託書，嗣被上訴人居間媒介系爭租賃契約成立，上訴人應給付報酬，則為上訴人所爭執，並以前詞置辯，茲論述如下：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。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。民法第153條、第565條分別定有明文。次按意思表示有明示及默示之分，前者係以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有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為(最高法院102年度台上字第682號民事裁判意旨參照）。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而探求當事人之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院79年度台上字第1778號、85年度台上字第517號、96年度台上字第2631號民事判決意旨參照）。

2.觀諸被上訴人與上訴人副總經理鄭智仁於113年9月23日及同年10月1日之LINE對話紀錄內容(原審卷第29、31頁)，可見鄭智仁向被上訴人詢問同年10月1日公證簽約用印之地點，並請被上訴人於同年9月24日幫忙開門，以利上訴人前往現場場勘，核與前述公證書及房屋租賃契約書公證之日期及地點相符；佐以上訴人對於被上訴人主張有持續與日福公司之仲介環球地產邱先生聯絡協商系爭租賃契約之條件乙節未予爭執(本院卷第85、92頁)，亦不爭執公證人是由被上訴人代為聯繫，同年9月24日被上訴人有派員工去協助開門進行場勘，同年10月1日被上訴人有陪同租

賃雙方至公證人處簽約(本院卷第75-76頁)，顯見系爭斡旋委託書約定期限屆至後，兩造雖未另訂書面契約，惟被上訴人於期限屆滿後仍持續提供勞務，上訴人不僅未拒絕且繼續指示交辦，默示同意被上訴人就系爭不動產承租事宜代為報告訂約機會及為訂約之媒介，堪認兩造間系爭斡旋委託書約定之委託期間屆至後，另就系爭不動產承租事宜彼此間合意成立居間契約，上訴人抗辯系爭斡旋委託書期滿後，兩造未再簽訂新約，被上訴人不得請求居間報酬云云，要非可採。

3.再者，依前開LINE對話紀錄，鄭智仁在同年9月23日詢問同年10月1日簽約之公證地點，顯然系爭租賃契約條件在該日(同年9月23日)之前業已協議，否則豈會約定簽約日期及公證處所，是可認上訴人抗辯系爭租賃契約係其董事長於同年9月27日親自出面洽談成功云云，與事實不符，並不可採。

㈢按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬，民法第568條定有明文。復按如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬，民法第566條第1項亦著有明文。依系爭斡旋委託書第4條約定，如租賃洽談成交，委託人(即上訴人)應給付受託人(即被上訴人)租金半個月作為仲介服務報酬(原審卷第13頁)，顯見被上訴人係為賺取居間報酬始媒介上訴人及日福公司簽訂房屋租賃契約。又依常理判斷，系爭斡旋委託書期滿後，若非上訴人同意給付報酬，衡情被上訴人自無任何緣由必須無償為上訴人持續提供媒介訂約之服務，且兩造於授權期間屆滿後另訂之居間契約，並未就系爭斡旋委託書原約定事項為變更或排除不予適用，則依兩造間真意，系爭斡旋委託書所載內容，除委託期間外，仍屬嗣後另訂居間契約內容之一部分，兩造同受拘束。基上，系爭租賃契約已成立，被上訴人已依約履行約定義務，仲介服務報酬之給付條件已成就，故被上訴人依

居間契約請求上訴人給付報酬即半個月租金30萬元，核屬有據。

五、綜上，被上訴人依民法第565條、第568條規定，請求上訴人給付30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月22日(送達證書見原審卷第53頁)起至清償日止，按週年利率5%計算利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論駁。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭審判長法　官　謝佳純

法　官　林銘宏

法　官　絲鈺雲

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　柯玟甫