臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第1279號

原　　告　蔡隨玉

000000000000000000

被　　告　星佳廷有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴彥廷

上列當事人間返還服務費事件，於中華民國115年10月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟柒佰柒拾捌元，及自民國一百一十五年十月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟柒佰陸拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬參仟柒佰柒拾捌元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：原告前於民國114年10月27 月間委由被告居間處理原告所有門牌號碼：臺北市○○區○○○路0段000號1至3樓建物（以下合稱系爭建物）之租賃事宜，兩造並訂有不動產專任委託契約書（下稱系爭委託契約），約定居間報酬為實際成交租金之半個月即新臺幣（下同）113,778元。嗣經被告居間訴外人香港商史偉莎企業有限公司臺灣分公司臺北營業所（下稱史偉莎公司），與原告於114年11月18日就系爭建物成立租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金為227,556元，並約定俟原告與史偉莎公司就系爭建物隔間拆除及拆除費用之負擔等事項達成協議後，租賃契約自115年2月1日開始生效，原告因而給付被告113,778元之服務費用，並特約約定：若史偉莎公司未能履行租賃契約，仲介服務費應無條件償還原告。嗣因原告與史偉莎公司就隔間拆除及拆除費用之負擔等事項未能達成協議，原告與史偉莎公司

遂於114年12月8日合意解除系爭租約，史偉莎公司並同意賠償原告1個月租金227,556元作為違約金。本件原告依據系爭委託契約特約事項請求被告返還原告先前給付之113,778元服務費用。惟屢經催索，未予置理。為此，基於系爭委任契約特約約定提起本件訴訟等語；並聲明：被告應給付原告113,778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。

二、被告則以：伊帶同史偉莎公司至系爭建物看屋當下，原告有同意拆除全部裝潢或是補貼45萬元拆除費用予史偉莎公司，但上開約定沒有載明在系爭租約內，後來系爭租約成立後，原告不願意拆除全部裝潢或是補貼45萬元，所以才解除租約，這是可歸責於原告個人因素，所以不同意返還原告服務費。且系爭租約解除後，原告有向史偉莎公司收取違約金。系爭租約上記載之手寫特約是原告要求寫的，伊不知道為何系爭租約要記載115年2月2日才生效。原告與史偉莎公司因拆除裝潢問題及公證租約時有記載要回復原狀，所以史偉莎公司不願承租，原告與史偉莎公司解除系爭租約，並由史偉莎公司給付1個月租金作為違約金，原告不應請求返還服務費等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

三、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。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565條、第568條，分別定有明文。又民法第565 條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上

字第2675號判例要旨參照）。故而，居間契約乃屬於以從事服務或為他人之利益為對象之契約類型，雙方當事人一方為委託人，另一方為居間人。而就民法所規定之典型居間契約，則可區分為報告居間（指示居間，即報告訂約之機會）或為媒介居間（即訂約之媒介）。在報告居間，居間人因單純之報告訂約機會向委託人報告，不必將委託人之情況，報告於相對人或為訂約之媒介（居間人除純粹報告訂約機會外，居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人），而使之成立者，居間人有報酬請求權。即民法居間之特性在於，居間人之報酬請求權乃繫於一定之條件（契約之成立）。換言之，居間契約特別之處在於，委託人之給付義務乃附停止條件，當委託人所期待之契約「因居間人之報告或媒介而成立者」，委託人負有給付約定報酬之義務，其給付義務乃附停止條件，條件為所期待之契約因居間人之報告或媒介而成就，此契約必須是與第三人成立者為限。而此條件之成就或不成就乃繫於委託人之意思決定，委託人並不負有因居間人報告訂約或媒介而去訂立契約之義務，居間人必須承擔結果發生或不發生之風險。此有別於一般雙務契約。經查，本件原告有出租系爭建物之需要，委由被告為其尋找承租人乙情，業據兩造陳明，並有不動產專任委託租賃契約書，且該契約書上有記載「合約於0000年0月0日生效，乙方如未能履行契約，仲介服務費應無條件償還甲方（出租方）」等語（見本院卷第49頁），兩造間存有媒介居間契約，應堪認定。

(二)經查，本件被告受原告委託為原告尋找有意願承租系爭建物之承租人，嗣被告為原告覓得史偉莎公司，原告雖與史偉莎公司因而於114年11月18日簽訂系爭租約，然就租約成立日其係約定115年2月1日，且就拆除、裝潢費用尚在協商中（被告抗辯稱原告有同意自行拆除裝潢或補貼45萬元，為原告所否認，而被告對此未能舉證以實其說，且被告承認原告與史偉莎公司公證租約後（租約尚未生效前），始由史偉莎

公司找設計師勘估裝潢拆除費，嗣後史偉莎公司即給付違約金予原告解約，可認租約未能成立生效之原因卻係因拆除裝潢費用協商不成，且不可歸責於原告）。原告與史偉莎公司就系爭建物之裝潢拆除費用未能達成協議，且原告與被告於系爭委託契約第14條有特約約定：「合約於0000年0月0日生效，乙方如未能履行契約，仲介服務費應無條件償還甲方（出租方）」可知，被告之給付義務係為原告媒介史偉莎公司與原告簽訂租約並履行租約，而非單純為其介紹承租人而已，而原告與史偉莎公司於114年11月18日預立（115年2月1日始成立生效）之系爭租約，因不可歸責於原告之事由，致114年12月8日即解除契約無法履行，依系爭委託契約第14條特約約定，被告即應將向原告收取之113,778元服務費用無條件償還原告。

四、從而，原告依系爭委託契約第14條特約約定，請求被告返還113,778元，及自起訴狀繕本送達翌日（即115年10月5日；見本院卷第35頁）起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,760 元（第一審裁判費），及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

士林簡易庭法　官　張明儀

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　4　　日

書記官　郭如君