

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第36號

原告 地寶開發建設有限公司

法定代理人 楊惠雯

訴訟代理人 宋羿萱律師

廖健智

被告 原力興股份有限公司

法定代理人 江榮華

訴訟代理人 黃意茹律師

當事人間給付居間報酬事件，本院於民國114年7月16日言詞辯論  
終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）108萬元，及自民國113年9月20  
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於113年5月9日與原告簽訂不動產委託租賃契約書（下  
稱系爭委託租賃契約），約定將被告所有坐落臺中市○○區  
○○段00○○○○0000○○地號土地及其上門牌號碼台中市○  
○區○○區○○○路00號房屋（下稱系爭房地），委由原告  
仲介出租。

(二)原告於113年7月9日仲介訴外人卓宗賢（受多那之國際股份  
有限公司〈下稱多那之公司〉授權處理承租事宜）簽署不動  
產租賃翰旋金契約書（下稱系爭租賃翰旋書）約定以每月12  
0萬元承租系爭房地，同時給付押金240萬元，租期10年，被  
告係授權江家銘（即被告公司法定代理人江榮華之子）於11  
3年7月12日在系爭租賃翰旋書上簽名表示同意出租，當天另

01 有江榮華之子江嘉祥等人在場。卓宗賢並交付以多那之公司  
02 名義簽發面額240萬元之支票交付將江家銘代理被告簽收。  
03 被告方面自始均知悉係多那之公司要承租系爭房地，且已表  
04 示同意出租，故原告已完成居間服務，被告自應給付報酬  
05 （數額依約定係實際成交租金之1個月）給原告。

06 (三)嗣因有第三人願以更高租金向被告承租系爭房地，被告便將  
07 系爭房地出租第三人而違反系爭租賃斡旋契約，過程中江嘉  
08 祥坦承違約，同意依系爭租賃斡旋契約支付卓宗賢（多那之  
09 公司）違約金，經洽談後，被告同意賠償原告108萬元、多  
10 那之公司240萬元，並由原告草擬和解書，於113年8月9日原  
11 告與被告簽訂「服務費收據兼作和解書」（下稱系爭和解  
12 書，簽約日期則應江榮華要求記載為113年8月12日），約定  
13 被告應於3個工作日內給付原告服務報酬108萬元；另被告則  
14 與卓宗賢簽訂「違約金和解書」給付卓宗賢240萬元違約  
15 金。詎被告迄今未依系爭和解書約定給付原告108萬元之服  
16 務報酬。

17 (四)爰依系爭和解書之約定提起本件訴訟，並聲明：如主文所  
18 示。

## 19 二、被告抗辯：

20 (一)被告有於113年5月9日與原告簽訂系爭委託租賃契約，然系  
21 爭委託租賃契約第5條關於服務報酬之定型化條款，原告未  
22 給與被告合理之審閱期，不構成契約內容，原告不得請求居  
23 間報酬，基於該委託租賃契約所衍生之和解書之意思表示自  
24 屬錯誤，被告依民法第88條規定撤銷之。

25 (二)被告未與原告仲介之人成立租賃契約，原告未完成居間服  
26 務，自不得請求給付居間報酬。因江家銘代理被告收受斡旋  
27 金支票時，有約定6項工程被告施工完畢，雙方簽署不動產  
28 租賃契約並加以公證，而本件最後未簽署不動產租賃契約書  
29 並進行公證，依民法第166條規定租賃契約不成立，原告並  
30 未完成居間服務。

31 (三)系爭委託租賃契約之委託期間依第3條之約定，自113年5月9

01 日起至同年7月8日，原告並未在委託期間內將系爭房地出  
02 租，自不得請求報酬。

03 (四)如認原告得請求被告給付居間報酬，則因本件係被告主動在  
04 591租屋網刊登招租廣告，原告未曾主張替被告尋找租客，  
05 所付出勞務價值甚少，請法院依民法第572條之規定酌減居  
06 間報酬。

07 (五)原告稱實際承租人係多那之公司，但卓宗賢另案（即本院11  
08 3年度訴字第3381號）則主張係本人與被告成立契約，被告  
09 受原告蒙騙對於簽約人有所誤認，原告謊稱完成居間服務要  
10 求被告簽和解書，實令被告陷於錯誤，被告依民法第88條第  
11 92條、第738條第3款規定撤銷系爭和解契約，被告已於113  
12 年10月21日以存證信函撤銷系爭和解書。

13 (六)並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。

### 14 三、本院判斷：

15 (一)就兩造間對系爭房地之系爭委託租賃契約紛爭，兩造簽定11  
16 3年8月12日系爭和解書，約定原告原可請求之120萬元報  
17 酬，同意以108萬元成立和解，被告應於3個工作日給付，已  
18 為兩造所不爭執，並有系爭和解書在卷可稽（見本院卷57  
19 頁），自足採憑。

20 (二)本件原告所主張之請求權基礎為系爭和解書（見本院卷130  
21 頁），而系爭和解書係兩造紛爭協商後之私法契約，並非定  
22 型化契約，故本件契約並無消費者保護法之適用，被告所為  
23 系爭委託租賃契約違反「消費者保護法第11條之1契約審閱  
24 期」、原告「居間服務未完成」、「已逾越委託期間」而不  
25 得請求報酬及請求本院依民法第572條之規定酌減居間報酬  
26 等抗辯，於本案均無審酌之必要，合先敘明之。

27 (三)被告抗辯依民法第88條、第92條、第738條第3款之規定撤銷  
28 系爭和解契約，並無理由：

29 1. 被告自承有於113年7月12日簽訂系爭租賃斡旋契約時收取多  
30 那之公司簽發之240萬元支票（見本院卷103頁），而從江嘉  
31 祥與原告公司人員間LINE對話紀錄（見本院卷32至35頁、本

01 院113年度訴字第3381號卷93頁)，亦可知被告方面早已知  
02 悉系爭房地之真正承租人係多那之公司，卓宗賢僅係獲多那  
03 之公司授權出面接洽之人（又卓宗賢有獲得多那之公司之授  
04 權，亦有該公司114年2月5日多那之第0000000000號函可  
05 憑，見本院113年度訴字第3381號卷151頁），日後則由多那  
06 之公司為承租人，故本件租賃過程，並無當事人資格錯誤之  
07 問題，被告自不得撤銷系爭和解契約。

08 2. 依卷附江嘉祥與原告公司人員間113年7月26日及同年8月2、  
09 6日之LINE對話紀錄（見本院卷34至56頁），可知被告與多  
10 那之公司約定租金價格後，因有另一從事醫療事業之機構提  
11 出更高之承租租金數額（每月130萬元）且表示願幫被告出  
12 違約金之故，被告乃違約不與多那之公司簽訂租賃契約，於  
13 對話過程，原告公司人員已告知應賠償多那之公司違約金及  
14 給付原告服務報酬。足認被告當下已認定其與多那之公司間  
15 之租賃契約已經成立生效，且願意賠付違約金給多那之公  
16 司。而本院113年度訴字第3381號民事事件，卓宗賢於該案  
17 擔任原告對被告提起給付違約金訴訟（即除被告已返還之24  
18 0萬元定金支票給卓宗賢外，另應再給付240萬元之違約  
19 金），其後多那之公司出面作為參加調解人，三方就違約金  
20 之糾紛成立訴訟上和解，被告同意再給付違約金210萬元並  
21 由多那之公司受領（見該案和解筆錄）。足認被告亦係認定  
22 就系爭房地已與多那之公司成立租賃契約。

23 3. 本件被告就系爭房地與多那之公司間業已成立生效，至於被  
24 告收取租金240萬元支票時所記載「訂不動產租賃契約書並  
25 公證」，係因本件租期達10年，為符合民法第425條有關買  
26 賣不破租賃之規定（依民法第425條第2項規定可知不動產租  
27 賃契約其期限逾5年者須經公證），藉以保護承租人即多那  
28 之公司所為之約定，而非被告所辯本件租賃契約須經公證始  
29 能成立之約定要式行為，此不可不察。

30 4. 從而，就系爭房地之租賃委託，於原告尋得多那之公司與被  
31 告成立租賃契約後，當應認原告已達成居間服務而得請求被

01 告給付報酬（依約定為1個月租金120萬元）。而兩造間對於  
02 居間報酬糾紛，事後經過協商再成立系爭和解書，被告同意  
03 給付原告108萬元給原告，被告於確認無誤後簽名同意給  
04 付，過程中並無證據可認定原告有對被告為詐欺行為，則被  
05 告抗辯其遭原告詐欺故主張撤銷系爭和解契約等情，於法即  
06 屬無據，並無足取。

07 (四)綜上所述，原告依兩造間系爭和解書之約定，請求被告給付  
08 108萬元，及自支付命令繕本送達之翌日即113年9月20日起  
09 （本院支付命令卷第21頁），至清償日止，按週年利率5%  
10 計算之利息部分，為有理由，應予准許。

11 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
12 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併  
13 此敘明。

14 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日  
16 民事第二庭 法官 李悌愷

17 正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日  
21 書記官 施玉卿