臺灣臺中地方法院民事簡易判決

115年度中簡字第1265號

原　　告　曾柏誌

被　　告　小島玩具股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉正傑

訴訟代理人　劉正凱

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於中華民國115年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國115年2月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，本件起訴時原列小島玩具有限公司、金彩數位有限公司為被告，嗣於民國115年10月1日言詞辯論程序時當庭表示撤回對金彩數位有限公司之起訴，金彩數位有限公司未為反對之陳述（本院卷第222頁），故生撤回起訴之效力，依民事訴訟法第263條第1項前段規定視同未起訴。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文；前揭規定於簡易程序適用之（民

事訴訟法第436條第2項參照）。本件原告起訴聲明原為「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）19萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息」，嗣於本院115年10月1日言詞辯論程序中，撤回對金彩數位有限公司之起訴，業如上述，又減縮聲明為「被告應給付原告18萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息」，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告係依法登記之不動產營業員，合法從事不動產租賃居間仲介業務。被告因有承租不動產作為營業使用之需求，遂委由原告提供不動產租賃居間服務，從民國113年起即有合作，當時因被告成功承租倉庫有收取過新臺幣（下同）8萬元之仲介費用。而於114年11月間原告依被告之需求，提供相關不動產資訊、協助聯繫出租人並促成雙方洽談，嗣後被告即就原告所居間、位於臺中市○○區○○00路0號之不動產（下稱系爭不動產），與系爭不動產出租人成立租賃契約，並已實際承租使用。詎料，被告承租系爭不動產後未依契約給付相應之居間服務報酬予原告，原告已以存證信函催告被告履行，然未獲置理，爰依居間契約法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告18萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息。

二、被告則以：被告與原告間並無成立居間契約，自始與原告聯繫者，為被告之訴訟代理人，其雖係被告公司之業務經理，惟其僅負責初步蒐集資訊，其並無代表被告公司為任何意思表示或為任何法律行為之權利。縱認兩造有成立居間契約關係，然兩造之契約關係亦於被告承租系爭不動產前終止，蓋原告雖曾提供系爭不動產之資訊，惟被告當初係要求以每月租金35萬元、給予2個月裝潢期不算租金之租賃條件，請求原告向系爭不動產出租人商議，而原告表示無法滿足前開條

件，因而以失敗告終，嗣原告甚至有再詢問被告是否考慮其他廠房，顯然確知兩造就系爭不動產之居間關係已終止。事後被告雖亦與系爭不動產出租人以系爭不動產為標的成立租賃契約，然係由於訴外人王裕平委請訴外人即仲介洪儷真居中協調，最終被告以每月36萬元租金、並給予2個月裝潢期不算租金之條件與系爭不動產出租人成立租賃契約，是原告之服務並非被告成功簽約之主因，自無從向被告請求居間報酬等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠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，民法第565條定有明文。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（最高法院52年台上字第2675號判決先例意旨參照）。又居間人，以契約因其媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上字第1646號判決先例參照）。查兩造於113年7月3日前之某日即曾有過不動產租賃之合作，斯時與原告協商租賃標的與相關條件者均為被告之訴訟代理人即Ａ０９，且觀諸原告與Ａ０９對話紀錄，原告稱：「公司登記表也要帶」，Ａ０９表示：「OK」，原告又稱：「我這邊可以先開好發票 請問抬頭跟統編?!」，Ａ０９回覆稱：「小島玩具有限公司 0000000」，原告再表示：「統編少一碼」，Ａ０９即稱：「00000000」，嗣原告再傳送：「好的 明天我會開好發票」，此有原告與Ａ０９113年7月1日至同年7月18日之通訊軟體LINE對話紀錄擷取畫面（本院卷第165至193頁）可證，足認被告與原告商談關於不動產租賃事宜前係委由Ａ０９負責，且簽約時係以被告為租賃契約之當事人，就仲介費、租金之支付亦係以被告名義

負責支付。復觀諸原告與Ａ０９自113年7月18日後持續有針對其他不動產租賃標的進行討論，且Ａ０９於對話中多以「我哥跟我說 明天合約想改2年……」、「我問一下我哥（即被告之法定代理人）」、「我問一下我哥（即被告之法定代理人）」、「我跟我哥討論完 算是有機會搬過去……」等言詞傳達原告，此有原告與Ａ０９113年7月19日至114年12月8日之通訊軟體LINE對話紀錄擷取畫面（本院卷第193至207頁），顯見Ａ０９向原告協商租賃不動產情事均係以被告名義進行，且原告於言詞辯論程序中亦曾主張於113年被告法定代理人即委由其幫忙尋找相關不動產租賃標的，當時被告與出租人有成功成立租賃契，並有支付原告仲介費等語（本院卷第135至137頁），被告當庭並未表示異議，益徵與原告成立居間契約者，自始即為被告而非Ａ０９，Ａ０９確有代表被告與原告洽談租賃事宜之權限，是被告前揭所辯，自無可採。

㈡又被告辯稱係因第三人居中協助始與系爭不動產之出租人成立租賃契約，在此之前，兩造之居間關係即已終止等語。證人即房東端仲介洪儷真於本件審理時證稱：我們公司的慣例會跟同業合作，原告是我的同業，（常態是）原告他們將客戶帶來，我們一起去看房，簽約成功後，原告他們拿客戶的仲介費，我們拿房東的仲介費。當時原告說要跟我配臺中工業區38路200號廠房出租，他有帶劉先生他們兄弟（即Ａ０３、Ａ０９2人）一起來看廠房，帶看同時我們要瞭解客戶需求，可能有進出動線的顧慮，我覺得10路4號廠房（即系爭不動產）可能比較適合他們，所以就去看工業區10路4號廠房，我的性格有比較適合的物件都會盡量滿足客戶需求幫客戶介紹，仲介如何收取跟我沒有關係，我們主要是收取房東這邊的收入。10路4號是我老客戶，知道我帶看廠房，打電話跟我說有好幾個競爭者，我還是照原告的價格去溝通，同時我接到大翰翔王董（即訴外人王裕平）電話，他說他的女兒、女婿要租這個廠房，王董是我的老客戶，我想幫他促

成，（因為）我的前房客就是10路4號的前租客臨時跟我說，他有聽到有其他仲介來帶看這個廠房，下星期要簽約，我趕快安排房東跟他們當面談，他們大致敲定完，我就通知原告說他們談完了，我安排他們（即Ａ０３、Ａ０９２人）跟房東見面時我沒有通知原告，因為當天實在太多人又很匆忙、緊急，而且我認為如果我這件事情搞定了，原告再自行跟他們收取仲介費就好了。我從來也沒有想過跟他們（即Ａ０３、Ａ０９２人）收取仲介費，客戶端的仲介費都是原告他們收，我只收房東端的仲介費等語（本院卷第218至221頁）。足見被告係經原告安排前往看屋，始知悉系爭不動產之相關資訊，系爭不動產雖非原先約定現場看廠房之標的，然係於過程中由證人洪儷真即時帶領原告與被告法定代理人、訴訟代理人一同前往查看，並經被告表示有承租意願後，再由原告代為向出租人詢問租賃條件，是被告初始得接觸系爭不動產及出租人，均係源於原告之介紹及居間行為。嗣雖訴外人王裕平致電證人洪儷真，而由其安排被告法定代理人、訴訟代理人與系爭不動產出租人之當面協談，最終與出租人成立租賃契約，然其承租標的仍為原告先前所介紹之同一標的，被告得知悉系爭不動產並取得與出租人接觸、磋商租賃條件之機會，均係源於原告之報告及居間行為，應認系爭租賃契約之成立，與原告先前所提供之締約機會與居間行為間，具有相當因果關係，而難認原告之居間行為與系爭租賃契約成立間之因果關係已告中斷。參以證人證述，依交易習慣，客戶端仲介負責開發並帶領客戶看屋，客戶成交後通常向客戶端仲介支付仲介報酬，房東端仲介則向出租人收取仲介費用等情，堪認被告既因原告居間而完成承租，自應依居間契約及交易習慣給付相當報酬。又被告雖辯稱原告轉達出租人不同意每月35萬元之租金條件後，雙方關於系爭不動產之居間關係即告終止等語，惟出租人未接受被告首次提出之租賃條件，僅屬議價過程未果，尚難僅憑一次議價失敗，即認兩造已合意終止居間契約，況被告亦未提出任何證

據證明其後曾向原告表示終止居間關係，或經原告同意終止，自難為被告有利之認定，是被告前揭所辯，均不足採。

㈢另居間報酬原告主張係以簽約之半月租金計算（本院卷第18頁），據原告與ＡＯ９113年7月17日之對話紀錄，針對另一不動產之簽約資訊，原告曾表示：「……第一個月房租150000 仲介費75000……」，ＡＯ９回覆稱：「好」、「OK」，此有原告與ＡＯ９113年7月17日之通訊軟體LINE對話紀錄擷取畫面（本院卷第191頁）在卷為憑，可見兩造先前交易即係採每月租金二分之一計算仲介報酬之方式，而本件兩造仍由原告提供租賃仲介服務，被告復未證明兩造另有不同約定，自堪認本件居間報酬仍應依前開方式計算，而本件被告與系爭不動產出租人以租賃系爭不動產為標的、每月36萬元租金、給予2個月裝潢期不另計租金之條件成立租賃契約，故原告所得請求之居間報酬即為18萬元（計算式：36萬÷2＝18萬元）。

㈣從而，原告起訴請求被告給付18萬元之居間報酬，為有理由。

四、綜上所述，原告依居間契約法律關係，請求被告給付18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起（即115年2月15日）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳又禎

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　張隆成