

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3720號

原告 昱達不動產開發有限公司

法定代理人 張克強

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 蔡金峰律師

被告 昇恒昌股份有限公司

法定代理人 江松樺

訴訟代理人 陳峰富律師

複代理人 黃博駿律師

訴訟代理人 江沛其律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國109年7月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊以經營不動產仲介經紀為業，被告員工蘇鶴齡於
民國107年10月間向伊員工邱美琪洽詢廠房承租事宜，兩造遂
成立居間契約，約定由伊為被告洽詢、斡旋承租廠房事宜，被
告應給付伊半個月租金金額為報酬。經伊為被告尋找並帶看訴
外人新泰工業股份有限公司（下稱新泰公司）及世聯倉運股份
有限公司（下稱世聯公司）位於桃園市蘆竹區之出租廠房後，
被告表示以新泰公司之廠房為優先考量，兩造遂於108年1月3
日就新泰公司廠房簽訂不動產承租意願書（下稱新泰廠房承租
意願書）。嗣後新泰公司表示廠房已出租他人，伊即為被告與
世聯公司就廠房承租事宜進行磋商並協助議價，然因世聯公司
向伊表示因租約細節涉及公司商業機密，伊基於尊重客戶，改
以電話及通訊軟體之方式協助被告完成租賃契約。後被告與世

01 聯公司簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租金每
02 月為新臺幣（下同）204萬418元，被告應給付伊半個月租金金
03 額之報酬102萬209元卻未付，爰依民法第565條、第566條、第
04 568條之規定，請求被告如數給付等語，聲明：(一)被告應給付
05 原告102萬209元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
06 息5 %計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造間僅就新泰公司出租廠房成立居間契約，兩造
08 未就世聯公司出租廠房（下稱系爭廠房）成立居間契約，更未
09 曾就系爭廠房之居間期限、報酬、租賃條件等事項進行洽談，
10 兩造間就系爭廠房居間契約之必要之點未達成合致，不存在居
11 間契約關係，又由兩造僅簽訂新泰廠房承租意願書並明確記載
12 居間條件，可證兩造絕無就系爭廠房成立居間契約。再者，原
13 告與世聯公司間就系爭廠房已成立居間契約，並受有報酬，依
14 不動產經紀業管理條例第24條之2規定，不動產仲介業者同時
15 接受雙方居間委託者，必須以雙方書面同意為前提，伊並未書
16 面同意，且原告協助伊與世聯公司洽談系爭廠房租賃事宜，僅
17 係原告為履行其與世聯公司間之居間契約，不能據此推認兩造
18 間已成立居間契約。縱認兩造就系爭廠房成立居間契約，因系
19 爭廠房承租條件之磋商均係由伊自行與世聯公司商議，原告未
20 參與亦未提供協助，原告不得以新泰廠房承租意願書所約定之
21 報酬作為本件請求之依據等語，資為抗辯，聲明：(一)原告之訴
22 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
23 免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項：

25 (一)原告於107年10月間派員為被告帶看新泰公司及世聯公司位於
26 桃園市蘆竹區之出租廠房，嗣兩造於108年1月3日就新泰公司
27 廠房簽訂不動產承租意願書，成立居間契約。

28 (二)原告與世聯公司間就系爭廠房有成立居間契約。

29 (三)被告與世聯公司於108年4月26日簽訂系爭租賃契約，約定租期
30 自108年4月1日起至115年6月30日止，每月租金為204萬418
31 元。

01 四、本院之判斷：

02 (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
03 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
04 文。是民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機
05 會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。所謂報告居間，
06 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
07 告訂約之機會為已足，而媒介居間，則以斡旋於委託人與相對
08 人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契
09 約，如委託人與相對人因其斡旋而訂立契約，媒介居間人始得
10 請求報酬。

11 (二)兩造對於是否就系爭廠房成立居間契約固有爭執，既原告係主
12 張：「兩造於107年10月合意成立居間契約，約定原告應為被
13 告洽詢承租廠房，條件為原告替被告斡旋，被告應給付1個月
14 租金之50%為報酬」（見本院卷第155頁之言詞辯論筆錄）；
15 佐以兩造簽訂之新泰廠房承租意願書載明：「茲因承租方（以
16 下簡稱甲方）被告委託原告（以下簡稱乙方）居間仲介，擬承
17 租下列標示之不動產，因承租條件與出租方之出租條件有所差
18 距，故簽訂本不動產承租意願書，同時交付斡旋金予乙方以代
19 為居間斡旋，並約定條款如下：…第七條、甲方同意於簽訂不
20 動產租賃契約書同時壹次付清半個月租金金額之服務報酬予乙
21 方。…」（見本院卷第31-34頁），顯然按原告之主張，其依
22 約應為者，需斡旋被告與世聯公司之間媒介為之說合以經承租
23 方與出租方合致之租賃條件成交，非僅以向被告報告訂約之機
24 會即為已足，核其性質，應屬於媒介居間契約之性質，自應以
25 系爭租賃契約因原告媒介而成立者，始得請求報酬。

26 (三)而被告抗辯原告未參與被告與世聯公司間就系爭廠房租賃條件
27 之議約過程，亦未提供協助，係被告員工自行與世聯公司員工
28 進行磋商乙節，原告未予爭執，並經證人即被告總務部經理官
29 秀月證述屬實（見本院卷第199頁）；原告之經理邱美琪亦證
30 稱其於107年11月23日告知被告員工蘇鶴齡因為世聯公司希望
31 與承租方直接面對面接洽，世聯公司有相關重要機密不方便讓

原告知道，過2、3天後有與蘇鶴齡確認已與世聯公司聯絡上，
由被告與世聯公司自行討論等語明確（見本院卷第189頁、第1
91頁），堪認系爭租賃契約非因原告之媒介、斡旋、說合而成
立，原告自不得請求報酬。

五、綜上所述，原告依民法第565條、第566條、第568條之規定，
請求被告給付報酬102萬209元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
償日止，按年息5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。又原
告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決
之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 7 月 22 日
民事第八庭 法 官 陳筠諤

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 109 年 7 月 22 日
書記官 施盈如