

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第239號

原告 顥天國際管理顧問股份有限公司

法定代理人 邱鼎峯

訴訟代理人 蕭家捷律師

被告 鉅陞國際開發股份有限公司（原名：志嘉建設股份有限公司）

法定代理人 褚學忠

訴訟代理人 何嘉昇律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國110年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣壹佰萬元，及自民國一百零九年七月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按被告不抗辯法院無管轄權而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，民事訴訟法第25條定有明文。被告營業所雖不在本院轄區，惟被告未爭執管轄權而為本案之言詞辯論，則本院即有管轄權，合先敘明。

二、被告原名為志嘉建設股份有限公司，於本院審理期間更名為鉅陞國際開發股份有限公司，其原法定代理人葉哲宏，變更為褚學忠，並經其聲明承受訴訟在案，核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告為商用不動產仲介、經紀為業之公司，自民國108年3、4月起，因被告之請求而為被告報告訴外人台灣人壽保險股份有限公司（下稱台壽公司）所有、位於台北市

01 中華路、寶慶路口之寶慶大樓，及台北市忠孝西路之亞洲廣
02 場大樓2樓等不動產（下稱系爭不動產）之租賃機會，及為
03 被告規劃及洽談合理承租系爭不動產之商業條件，並撰寫營
04 運企劃書、意向書，協助被告審閱系爭不動產租賃契約初
05 稿，並於108年5月7日提供「志嘉西門町營運企劃書」予被
06 告、收受被告所開立幹旋金支票轉交台壽公司，再將被告於
07 同年5月15日修改後之營運企劃書轉交予台壽公司，被告再
08 於同年12月10日委請原告向台壽公司提出承租意向書，被告
09 業以民法第161條意思實現之方法承諾，兩造已達成意思表
10 示合致，有居間契約關係存在。原告成功媒介被告與台壽公
11 司於109年1月30日締結系爭不動產之租賃契約，約定被告向
12 台壽公司承租系爭不動產20年，每月租金新台幣（下同）
13 1,450萬元，被告並於同日發布重大訊息載明簽訂租賃契
14 約，經紀人為原告等語，故被告應依約給付居間報酬1,450
15 萬元。而兩造雖未簽訂書面契約，然原告於108年11月23日
16 之前已告知被告居間服務費用以相當於租賃契約1個月租金
17 數額計算，被告嗣後仍繼續接受原告提供之服務，足證兩造
18 就居間報酬為1,450萬元已有共識。縱認兩造間未就居間報
19 酬合意為1,450萬元，然依一般商業不動產租賃仲介習慣，
20 均係以相當於1個月租金數額計算報酬，是本件居間報酬亦
21 應以租賃標的1個月租金1,450萬元計算。詎被告於簽訂系爭
22 不動產租賃契約後，遲不給付報酬予原告，經原告於109年7
23 月21日以服務費請領函催告，被告迄未給付。爰依民法第
24 565條、第566條、第229條、第233條第1項規定，請求被告
25 給付原告居間報酬等語。並聲明：被告應給付原告1,450萬
26 元，及自109年7月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之
27 利息。

28 二、被告答辯略以：兩造並未成立居間契約，此由兩造就居間契
29 約必要之點之委託期間、報酬，均未達成意思表示合致可
30 證。原告雖稱其已告知費用以1個月租金數額計算，惟被告
31 員工僅表示「我會先報1個月」，即告知原告會將報價提案

01 至被告內部討論，然被告後續並未通知原告已同意該報酬數
02 額，可見雙方仍處於磋商居間契約之階段，縱使原告有轉交
03 營運企劃書與幹旋金支票予台壽公司等行為，亦僅屬原告為
04 獲取與被告締結居間契約之行銷行為，無法認定被告有承諾
05 之事實存在，兩造並無以意思實現成立居間契約之情形，被
06 告無給付居間報酬之義務。縱認兩造間有居間契約存在，惟
07 原告身為不動產居間人，明知被告向台壽公司承租標的作為
08 旅館，及斯時COVID-19疫情已逐漸於全球蔓延，衛生福利部
09 亦於109年1月20日成立疫情指揮中心，對旅館行業衝擊甚鉅
10 等情，然並未盡其預見危險及調查義務，提供任何有關疫情
11 對該用途及租金價格影響之調查評估報告，且仍以疫情前之
12 租賃條件媒介，使台壽公司獲得高於市場價值之租金，避免
13 因疫情使租金下降及無法出租之不利益，而對被告產生重大
14 不利益，導致被告承租後，因疫情之故無法再投入鉅額支出
15 進行旅館改裝，卻仍需按月支付高達1,450萬元之租金，不
16 得已於109年10月31日終止租賃契約，並支付補償金9,100萬
17 元，足見原告已違反民法第567條、第571條，不得向被告請
18 求居間報酬。縱認原告得請求報酬，然兩造就報酬數額既無
19 合意，原告所提單一個案又無從證明現行商業實務習慣之居
20 間報酬即為1個月租金，況審酌本件被告於台壽公司購入租
21 賃標的前，即對該標的動向長期關注，本即得知悉此承租機
22 會，且原告轉交台壽公司之營運企劃書係被告自行製作，意
23 向書則僅係就例稿進行調整，原告又未為被告規劃及洽談合
24 理商業條件，致被告不僅未因其居間獲取任何利益，反受有
25 鉅額損失，足見原告之勞務價值與其請求之報酬1,450萬元
26 不相當，對因簽約而遭受9,100萬元損失之被告而言顯失公
27 平，爰依民法第572條規定，請求酌減居間報酬等語，資為
28 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 三、經查，被告與台壽公司於109年1月30日簽訂租賃契約，向台
30 灣人壽承租寶慶大樓、亞洲廣場2樓，每月租金共1,450萬
31 元，並於同日發布取得使用權資產重大訊息，嗣於109年10

01 月31日終止租賃契約等情，有被告歷史重大訊息公告、本院
02 調解筆錄在卷可稽（見卷第21-27頁、第153-154頁），並為
03 兩造所不爭執，堪以採信。

04 四、得心證之理由：

05 (一)兩造間有無成立居間契約？

06 1.稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
07 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報
08 酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報
09 酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣
10 給付，民法第565條、第566條分別定有明文。是所謂居間
11 契約，為一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，而
12 由他方給付報酬即屬之，且與民法第566條合併觀之，縱
13 令當事人未明文約定報酬，依一般社會常情，如未受報酬
14 即不為報告訂約機會或媒介者，仍視為允與報酬，是報酬
15 額之約定尚非居間契約成立必要之點。

16 2.次按民法第565條所定之居間有二種情形，一為報告訂約
17 機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，
18 不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他
19 方報告訂約之機會為已足（最高法院52年台上字第2675號
20 民事裁判要旨參照）。由此推知，媒介居間係以訂約時周
21 旋於他人之間為之說合，而居間人之報酬，於雙方當事人
22 因居間而成立契約時，應許其請求。

23 3.查被告並不爭執因原告提供資訊而知悉台壽公司之系爭不
24 動產可為承租之訊息，並由原告居間媒介被告與台壽公司
25 簽訂租賃契約，又被告於109年1月30日於公開資訊觀測站
26 發布「公告本公司取得使用權資產」之重大訊息，載明：
27 系爭不動產租賃案經紀人為原告，經紀費用另行協議，有
28 該公告在卷可稽（見卷第21-27頁），足認原告確提供系
29 爭不動產租賃訂約之媒介服務。被告亦承認原告就系爭不
30 動產有居間行為（見被告答辯狀，卷第61頁），堪認兩造
31 間已成立居間契約。

01 (二)兩造間就居間報酬有無合意？

02 查原告已於108年11月23日之前告知被告服務報酬為租賃契
03 約1個月租金，此由被告人員林世緯以LINE通訊軟體回覆：
04 「我會先報一個月，你先給我word檔」，原告人員隨即於
05 108年11月25日以LINE通訊軟體傳送「志嘉寶慶服務確...
06 00000000.docx」之檔案予林世緯之LINE通訊紀錄即可得知
07 （見卷第29頁），惟被告嗣後就報酬一事均未對原告有何表
08 示，被告雖繼續接受原告提供之媒介居間服務，然亦不能僅
09 執此認為被告默示同意原告主張之報酬數額。佐以被告109
10 年1月30日於公開資訊觀測站發布之重大訊息，載明經紀費
11 用另行協議，足見兩造並未就報酬達成合致。原告舉出其於
12 109年7月22日向被告催告給付報酬之電子郵件，欲證明兩造
13 於108年12月24日就服務費數額至少為1,500萬元已有共識一
14 情（見卷第12頁），然該電子郵件並無上開內容，有該紙郵
15 件在卷可憑（見卷第31-33頁），從而原告並未舉證兩造就
16 居間報酬已合意約定為一個約租金數額，其主張自不可採。

17 (三)兩造就居間報酬無合意，應如何定兩造居間報酬之數額？

18 1.揆諸首揭民法第566條規定，居間契約依情形，非受報酬
19 即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。原告為股
20 份有限公司，所營事業包括不動產仲介經紀，有經濟部商
21 業司商工登記公示資料查詢服務在卷可憑（見卷第19
22 頁），原告既以不動產仲介經紀為業，自屬非受報酬即不
23 為媒介者，自應視為被告允與報酬。原告就其居間媒介並
24 未提出價目表，則按民法第566條規定，按照習慣給付。
25 然原告並未舉證其經營不動產仲介經紀業，於居間媒介租
26 賃不動產時，按習慣應收取之報酬為一個月租金，其所舉
27 出台灣國際藏壽司股份有限公司於109年2月11日發布之重
28 大訊息（見卷第35-37頁），其上記載經紀費用為一個月
29 租金等內容，並不足以證明為居間媒介租賃標的物之習慣
30 報酬。原告未舉證證明依習慣其得收取之居間報酬為租金
31 一個月，然被告確有應給付報酬之義務，爰審酌原告提供

之勞務及不動產經紀業人員之報酬及利潤率等情（詳見下列），認為原告提供之居間服務報酬以100萬元為適當。

(1)原告為被告製作「志嘉西門町營運企劃書」。

(2)原告為被告轉交1,000萬元支票之幹旋金予台壽公司。

(3)原告為被告提出「志嘉西門町營運企劃書」予台壽公司。

(4)原告為被告提出承租意向書予台壽公司。

(5)原告為被告向台壽公司提出財務試算表。

(6)原告為被告點交系爭不動產。

(7)系爭不動產一個月之租金合計為1,450萬元。

(8)依據行政院主計總處發布之105年工業及服務業普查之不動產業普查結果分析，不動產業之企業勞動報酬占生產總額比率為13.85%，利潤率為11.85%，不動產經紀業平均從業員工全年勞動報酬為約56萬元等情。

2.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第567條、第571條分別有明文規定。被告抗辯原告知悉被告承租系爭不動產係為經營旅館之用，而被告與台壽公司於109年1月30日簽訂租賃契約時，COVID-19疫情已漸漸於全球蔓延，而系爭不動產緊鄰台北捷運西門站、台北車站，為國內、外旅客至台北觀光旅遊必經之地，原告明知上情，卻未盡預見危險及調查之義務，對被告產生重大之不利益，違反民法第567條、第571條規定，不得向被告請求居間報酬云云。然原告居間之義務僅就關於簽訂租賃契約應就其所知，據實報告，就被告承租系爭不動產作為旅館，原告之居間義務應僅及於租賃標的物是否適當、有無違法、建物現況能否

01 達到被告承租目的等事項為調查，就COVID-19疫情是否會
02 影響被告承租後經營旅館業之盈虧，並無調查義務。況原
03 告提出「志嘉西門町營運企劃書」檔案予被告及原告轉交
04 被告之支票面額1千萬元予台壽公司之時為108年5月7日，
05 原告提出「志嘉-台北亮點旅店營運計畫」之時間為108年
06 5月15日，有LINE通訊紀錄、廠商領款明細及用印表、電
07 子郵件在卷可查（見卷第193-195頁、第199頁），原告代
08 被告向台壽公司提出承租意向書之時間為108年間，亦有
09 該意向書可查（見卷第223頁），斯時無人得以預先查知
10 COVID-19疫情將對旅館業、觀光業造成嚴重影響，被告執
11 此抗辯原告未盡調查義務，將居間業者之調查義務延伸至
12 當事人事業經營成功與否之因素，顯然過於寬泛，而不可
13 採。

14 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
20 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
21 第203條分別定有明文。兩造未約定報酬給付之期限，自屬
22 無確定期限，復未約定遲延利息之利率，揆諸前揭法條規
23 定，原告於109年7月21日以電子郵件向被告催告給付服務費
24 用，有電子郵件及所附「志嘉寶慶亞廣服務費請領函」在卷
25 可憑（見卷第31-33頁），則原告請求被告自109年7月23日
26 起算之遲延利息，即屬有據。

27 六、從而，原告依兩造間居間契約、民法第565條、第566條等規
28 定，請求被告給付100萬元，及自109年7月23日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准
30 許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，原告聲請調查證人林世緯、台壽公司承

辦人劉志鵬，待證事實為原告向被告提出服務費計算方式及時間、被告是否於知悉原告提出之服務費報酬後仍繼續委請原告提供服務、是否有其他欲承租寶慶大樓之競爭者、原告是否為被告提供營運規劃、現金流量估算、報酬率計算、承租策略規劃，並多次至台壽公司報告、磋商等節（見卷第289頁），與本件之爭點即被告是否同意原告所提出1,450萬元之報酬一情無重要性，並無調查必要。兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
民事第七庭 法 官 林欣苑

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 110 年 9 月 30 日
書記官 范煥堂