

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2295號

原告 比利奈爾有限公司

法定代理人 林妹金

訴訟代理人 黃英洲

被告 允鵬建設股份有限公司

法定代理人 邱福地

訴訟代理人 周仕傑律師

上列當事人間請求居間報酬事件，本院於中華民國113年7月17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：被告於民國108年間有意出租其坐落臺北市○○區○○路000號地下2層至地下5層之停車場（下稱系爭停車場），故原告遂於108年6月20日介紹有意願承租之人，並提供承租意向書予被告，惟被告與該等有意願之人並未能達成租賃合意。原告再於108年9月26日告知被告有意願承租系爭停車場之人，且提供承租意向書告知租金、押金金額等承租條件，被告收受後，旋於同日回覆詢問詳情，原告便於108年10月31日提供訴外人寶盛國際股份有限公司（下稱嘟嘟房）之承租意向書，並將以紅色字體標註之「另本案若順利引薦雙方成交締約，本人（即原告）將酌收為一個月租金之金額作為租賃服務報酬，特此說明」居間報酬約定，以電子郵件寄送被告；其後被告於108年11月11日寄發意向書予原

01 告表示同意，兩造與嘟嘟房更於108年11月14日開會及會勘
02 系爭停車場。惟原告於108年11月21日提供被告租賃契約
03 後，被告均置之不理。孰料，被告竟嗣後與嘟嘟房私下成立
04 租賃契約，由嘟嘟房承租系爭停車場。兩造間既已成立由原
05 告為被告報告訂約機會之居間契約，且被告與嘟嘟房約定之
06 每月租金總額為新臺幣（下同）75萬元，爰本於居間契約之
07 法律關係，依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，
08 請求被告給付上開以1個月租金總額計算之居間報酬，及法
09 定遲延利息等語。而聲明求為判決：

10 (一)被告應給付原告75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
11 日止，按年息5%計算之利息。

12 (二)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告先後於101年11月30日及106年12月27日就系
14 爭停車場與訴外人台灣聯通停車場開發股份有限公司（下稱
15 台灣聯通公司）簽訂租賃契約書，租賃期限依序自101年12
16 月1日至104年12月31日止、107年1月1日至108年12月31日
17 止。被告於108年下半年與台灣聯通公司議約時，原告表示
18 其可作為訂約之媒介，居間仲介嘟嘟房承租系爭停車場，並
19 提供意向書；然因被告與嘟嘟房未能達成共識，因此未成立
20 租賃契約。被告便於108年繼續將系爭停車場出租予台灣聯
21 通公司，將原約定之租賃期限先延長至109年12月31日，屆
22 期又再合意展延至111年12月31日止，上開期間系爭停車場
23 均係由台灣聯通公司承租經營，顯見原告居間並未完成，無
24 請求居間報酬之權利。其後，因被告與台灣聯通公司間之租
25 賃關係將於111年12月31日屆滿，被告乃於同年00月間自行
26 多方洽詢相關業者是否有承租系爭停車場之意願，其中包含
27 嘟嘟房，被告與嘟嘟房因而重新議約，並於111年12月30日
28 簽訂租賃契約，此租賃契約實非因原告之居間媒介而訂約，
29 是原告請求居間報酬，自無理由等語，資為抗辯。並答辯聲
30 明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願
31 供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原告主張其曾於108年6月與被告聯繫表示可居間出租系爭停
02 車場，嗣於108年9月26日寄發電子郵件告知被告有承租人有意願承租系爭停車場，並於108年10月31日提供嘟嘟房之承租意向書予被告，且註記「另本案若順利引薦雙方成交締約，本人將酌收為一個月租金之金額作為租賃服務報酬，特此說明」等文字之事實，業據其提出電子郵件、承租意向書、嘟嘟房停車場報價單為證（本院卷第67至79頁），並為被告所不爭執（本院卷第191頁），上開事實堪信為真實。

09 四、原告主張兩造於108年間成立居間契約，其性質屬報告居間，被告既與由原告介紹之承租人即嘟嘟房就系爭停車場成立租賃契約，原告自得本於居間契約之法律關係，依民法第565條、第566條、第568條第1項規定，請求被告給付居間報酬75萬元及法定遲延利息等情。但為被告所爭執，並以前開情詞置辯，茲分述如下：

15 (一)兩造間有無成立居間契約？又為何種居間種類？

16 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
17 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。居間有二種類，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介之媒介居間。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。而媒介居間，則以斡旋於委託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方當事人訂立契約；居間人應將訂約事項，據實報告於各當事人，不僅將相對人之情況，報告於其委託人，同時亦將委託人之情況報告於相對人。

25 2.參據原告於108年6月30日致被告之電子郵件中表示有租客表
26 態欲承租系爭停車場等語，並附寄載有「本意向書所生效力
27 等同租賃斡旋委由比利奈爾有限公司黃英洲代為甲、乙雙方
28 進行租賃條件之磋商」之承租意向書（本院卷第67、69
29 頁），而向被告表明為被告、租賃契約相對人斡旋協調簽約
30 事項之意思，此情為被告所不爭執（本院卷第191頁）；另
31 原告於上開108年10月31日所寄發予被告之電子郵件內容，

01 更記載「本案若順利引薦雙方成交締約，本人（即原告）將
02 酌收為一個月租金之金額作為租賃服務報酬，特此說明」
03 （本院卷第75頁），並附寄嘟嘟房之108年10月31日報價
04 單、108年10月1日承租意向書予被告，嘟嘟房則於其承租意
05 向書記載委託洽商單位為原告（本院卷第77、79頁）。原告
06 在前開各電子郵件既已明確記載係由原告負責為被告尋求承
07 租人，並以順利引薦雙方成交締約，而向被告請求報酬之
08 旨，且經被告回應而予承諾，可見，「成交締約」為原告對
09 被告所負之最重要義務。

10 3.其後，被告就原告上開郵件、嘟嘟房報價單所載租金及各事
11 項、承租意向書等內容予以回覆，並在其108年11月11日致
12 原告之電子郵件中檢附被告公司之意向書，載明：「我方同
13 意報價單中之基地位置、樓層規劃、免租期間、合作模式、
14 租金金額及押金金額、租金繳納方式、費用分攤（包含但不
15 限於計價稅、房屋稅、營業稅、管理費等）」、「系爭停車
16 場上有子母車位與調整車位、以及租賃期間問題，雙方應另
17 行議定」「本意向書代表本公司與貴司（即嘟嘟房）議約之
18 意向與基本內容，但本公司保留簽訂正式契約與否與修正相
19 關內容之權利」等情（本院卷第81至83頁）。再參據前開□
20 認定之事實，可見原告係自000年0月間開始聯繫被告，協商
21 系爭停車場出租之推介事宜，更向被告具體說明報酬給付數
22 額及要件，且表明同時其為嘟嘟房之受委託人；被告則透過
23 原告與有意承租之客戶即嘟嘟房接洽租約內等事項；足徵，
24 原告須斡旋於被告與承租人即嘟嘟房之間，進行協調說合，
25 而使雙方成立系爭停車場之租賃契約，原告非僅單純為被告
26 報告訂約機會而已。是以，兩造間已成立居間之合意，且屬
27 於媒介居間，應可認定。原告主張兩造間所締結乃為報告訂
28 約機會之居間契約云云（本院卷第198頁），並不可採。

29 (二)原告是否完成居間義務？其請求被告給付居間報酬有無理
30 由？

31 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報

01 酬，民法第568條第1項定有明文。媒介居間，係以斡旋於委
02 託人與相對人雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成雙方
03 當事人訂立契約，如委託人與相對人因其斡旋而成立契約，
04 媒介居間人始得請求報酬。故縱為媒介，但契約未因之而成
05 立者，居間人自不得請求報酬。

06 2.原告自陳其為被告為居間行為之起迄期間係自108年6月20日
07 起至108年11月21日止（本院卷第198頁）。查原告於同年10
08 月31日寄發上開電子郵件予被告後，兩造與嘟嘟房曾於108
09 年11月14日開會及會勘系爭停車場，固據原告提出簡訊畫面
10 為佐（本院卷第87頁）；嗣原告再於108年11月21日將嘟嘟
11 房所欲簽訂之租賃契約書提供被告，被告於108年12月26日
12 以電子郵件回覆表示：「因合約方面我方與嘟嘟房皆需時間
13 檢視及討論，雙方都還在作業中唷……」（本院卷第89、90
14 頁）後，並未再與原告聯繫後續簽約事宜，亦經原告陳述明
15 確（本院卷第198頁），足見，被告與嘟嘟房迄至此時仍未
16 能經由原告之媒介居間而締結租賃契約。

17 3.原告固主張兩造間之居間契約並無約定終止時間，屬不定期
18 契約云云。惟被告前將系爭停車場出租予台灣聯通公司，租
19 期本於108年12月31日屆滿，嗣被告繼續將系爭停車場出租
20 予台灣聯通公司，將原約定之租賃期限先延長至109年12月
21 31日，屆期又再合意展延至111年12月31日止，上開期間系
22 爭停車場均係由台灣聯通公司承租經營之事實，有被告提出
23 之租賃契約、租賃契約第二次增補協議書、租賃契約第四次
24 增補協議書可證（本院卷第117至132頁），亦為原告所不爭
25 （本院卷第199頁），故被告於108年12月至111年12月期
26 間，並未因原告之居間而與嘟嘟房締約。至於被告目前就系
27 爭停車場與嘟嘟房間締結之租賃契約，實係被告於111年00
28 月間開始與嘟嘟房重新接洽、協商議約，而於111年12月30
29 日簽訂租賃契約等情，亦有聯絡清單、通訊軟體LINE對話截
30 圖、電子郵件足稽（本院卷第133至140頁）。並參以原告自
31 認其於108年11月21日之後，並未再為任何媒介居間之行為

01 (本院卷第198頁)，顯見，被告目前與嘟嘟房之間，就系
02 爭停車場所簽訂之租賃契約，亦非係由原告媒介居間而成立
03 者。則依上開法條規定及說明，原告既未完成媒介居間之義
04 務，自不得請求被告給付居間報酬。

05 五、從而，原告本於居間契約之法律關係，依民法第565條、第
06 566條、第568條第1項規定，請求被告給付居間報酬75萬
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
08 之法定遲延利息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁
09 回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

10 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
11 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
12 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

13 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
16 民事第七庭 法官 賴錦華

17 以上正本係照原本作成。

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 113 年 7 月 31 日
21 書記官 陳玉鈴