

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第310號

原告 中亞資產鑑定股份有限公司

法定代理人 吳美秀

訴訟代理人 蕭家捷律師

被告 金毓泰股份有限公司

法定代理人 黃希文

訴訟代理人 江如蓉律師

陳宣宏律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，本院於民國113年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟陸佰陸拾伍萬貳仟柒佰柒拾玖元，及自民國一百一十三年四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。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國107年2月6日與被告簽訂「委任顧問服務確認函」（下稱系爭服務確認函），由被告委託原告就臺北市議會舊址A基地新建大樓招商案（臺北市○○區○○段○○段0地號等13筆土地預計興建之新成屋）之不動產租賃顧問提供顧問服務（下稱系爭委託事項），並約定若順利與原告引薦之承租方完成租賃標的物租約簽訂時，被告須給付顧問服務費予原告，顧問服務費用依系爭服務確認函第4條約定：

「以承租方實際給付之基本租金及變動型抽成租金合計成交租金數額二個月總價計算（含加值型營業稅），並分為25期給付。1. 基本租金：兩個月基本租金總額為新臺幣（下同）

01 2,416萬6,667元，分為24期按月匯款至本公司指定帳戶，每
02 期金額為100萬6,944元，其中第一期及第十三期款項作為被
03 告雜項、相關行政費用等支出使用。2. 變動型抽成租金：旅
04 館營運滿一年時計算平均月抽成租金之兩個月抽成租金總
05 額，並於第25期給付；實際支付金額及方式雙方屆時再行確
06 認」。

07 (二)嗣經原告之洽談磋商，被告與臺灣三井不動產股份有限公司
08 (下稱三井公司)於107年3月7日簽訂「租賃合作計畫契約
09 書」(下稱系爭契約)，約定被告應於臺北市議會舊址A基
10 地興建包含商場、旅館及辦公室之地上物，其中旅館部分出
11 租予三井公司經營旅館及餐廳等業務，被告與三井公司就旅
12 館租賃之租賃範圍、租賃期間與租金數額及給付方式等各項
13 租賃契約必要之點達成合意，三井公司亦交付相當於三個月
14 租金之履約保證金3,625萬元以作押金之用，應認系爭契約
15 即為租賃契約，僅因旅館建築執照尚未取得，因此雙方另行
16 約定於旅館建築完成後，需進行換約流程。被告與三井公司
17 間租賃契約既已成立，原告自得依系爭服務確認函第4條約
18 定請求被告給付顧問服務費用。

19 (三)縱認系爭契約非正式租賃契約，被告於簽訂系爭契約後，刻
20 意拖延工程之籌備與興建，遲未完成建案雜照、建照之申請
21 作業，不配合與三井公司完成換約程序，復於109年間因資
22 金缺口，接手被告經營之海悅國際開發股份有限公司(下稱
23 海悅公司)不採用被告對地上物之規劃，三井公司遂於111
24 年1月27日終止系爭契約，被告並向三井公司支付一定金額
25 之賠償。被告係以不正當行為阻礙系爭契約之換約成立，視
26 為租賃契約之換約業已成立，原告請領顧問服務費用之條件
27 成就，原告亦得依系爭服務確認函第4條約定請求被告給付
28 顧問服務費用。

29 (四)退步言之，縱認租賃契約尚未成立，原告亦得就其已處理部
30 分請求委任報酬，原告已為被告尋得合適承租方，且多次參
31 與被告與承租方之旅館興建、設計會議，為被告提供諸多諮

01 詢與顧問服務，並代為墊付前往日本考察之差旅費用，原告
02 仍得就其已處理部分請求報酬。而依系爭服務確認函第4條
03 約定，被告應給付原告之顧問服務費用包含基本租金為2,41
04 6萬6,667元，應扣除第一期及第十三期兩期各100萬6,944元
05 之被告行政作業費用；變動型租金則依三井公司提供被告之
06 「中山忠孝飯店（即原預定營運之飯店）計畫 變動租金預
07 估表（第三次提案）」簡報所示，三井公司計算每年給付予
08 被告之最低年變動抽成租金為27百萬元（給付租金數額172
09 百萬元－固定租金數額145百萬元＝27百萬元），平均月抽
10 成租金即為225萬元，二個月即450萬元計算，故被告應給付
11 原告之顧問服務費為2,665萬2,779元（計算式：2,416萬6,6
12 67元－100萬6,944元－100萬6,944元＋450萬元＝2,665萬2,
13 779元）等語。並聲明：被告應給付原告2,665萬2,779元，
14 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
15 算之利息。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭服務確認函性質應為承攬契約。原告於被告與三井公司
18 簽訂系爭契約後，並未向被告請求給付顧問服務費，且為促
19 成被告與三井公司能簽訂正式租賃標的物租約，仍繼續參與
20 被告與三井公司間討論會議，可徵原告默認需促成被告與三
21 井公司順利簽訂正式租賃標的物租約後，始得向被告請求給
22 付服務費，故應認系爭契約僅為一般商業上之合作意向書，
23 作為被告與三井公司日後如簽正式租賃契約時之參考而已。
24 原告既未使被告與三井公司簽署正式租賃契約，顯未完成
25 「順利與本公司引薦之承租方完成租賃標的物租約簽訂」工
26 作，自不得請求給付承攬報酬。

27 (二)又被告與三井公司簽訂系爭契約後，即積極與三井公司溝通
28 興建建物事宜，並多次開會討論各項建築物工項及設備施作
29 品質、位置及方法，另與三井公司簽署「租賃合作計畫增補
30 契約書」（下稱增補契約），顯見被告就與三井公司合作簽
31 訂正式租賃標的物租約一事，並無故意延宕情形。嗣三井公

01 司因受新型冠狀病毒疫情衝擊，有意調整海外事業投資型
02 態，經被告與其多次協商後，三井公司仍表示不願再續行商
03 談正式租賃標的物租約，故與被告於111年4月20日簽訂和解
04 書確認於111年1月27日終止系爭契約暨增補契約。原告未舉
05 證證明被告有何故意阻止其完成工作等情，其主張應適用民
06 法第101條第1項規定，視為請求報酬條件已成就，顯屬無
07 據。

08 (三)原告之承攬人報酬請求權，應適用民法第127條第7款之2年
09 之短期時效，無論係從原告主張引薦被告簽訂系爭契約之時
10 即107年3月7日或是主張被告故意延宕約定建照取得時間即1
11 09年4月起算，迄至原告提起本件訴訟即113年4月1日，均已
12 逾2年消滅時效期間，被告自得拒絕給付等語置辯。並聲
13 明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)兩造於107年2月7日簽署委任顧問服務確認函（即系爭服務
16 確認函）。

17 (二)被告與三井公司於107年3月7日簽署租賃合作計畫契約書
18 （即系爭契約）。

19 (三)被告三井公司於108年5月28日簽署租賃合作計畫增補契約書
20 （即增補契約）。

21 四、兩造爭執事項：

22 本件原告主張兩造簽立之系爭服務確認函為委任契約關係，
23 原告業已完成事務處理，被告應依約給付報酬，為被告否
24 認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點分敘如下：

25 (一)系爭服務確認函性質為何？

26 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
27 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有
28 明文。而稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事
29 務，他方允為處理之契約，同法第528條亦有明定。次按民
30 法第490條第1項規定，承攬契約之承攬人，倘未完成承攬之
31 工作，即無報酬請求權。此與委任契約之受任人，於受委託

01 事務處理完畢，不論有無結果，均得請求報酬之情形不同
02 （最高法院98年度台上字第504號判決意旨參照），是委任
03 契約與承攬契約雖於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付
04 作為手段，於性質上同屬勞務契約，然委任契約之受任人提
05 供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其契約之
06 標的重在「事務之處理」，而承攬契約之承攬人提供勞務乃
07 在為定作人完成一定之工作，其契約之標的重在「一定工作
08 之完成」，二者完全不同。

09 2.觀諸系爭服務確認函前言：「茲就貴公司（即被告）委託本
10 公司-中亞資產鑑定股份有限公司代為商議臺北市議會舊址A
11 基地新建大樓招商案（臺北市○○區○○段○○段0地號等
12 十三筆土地預計興建之新成屋）之不動產租賃暨顧問案（即
13 系爭委託事項），若順利與本公司引薦之承租方完成租賃標
14 的物租約簽訂時，須給付本公司相當於成交租金數額之二個
15 月租金(含加值型營業稅)，作為本公司之顧問服務費，並
16 於租賃契約簽訂後支付，雙方確認如下：一、介紹客戶名
17 稱：台灣三井不動產股份有限公司及其關係企業。…」等語
18 （見本院卷第19頁），復探究「代為商議」、「若順利與本
19 公司引薦之承租方完成租賃標的物租約簽訂」等詞語文義，
20 足見兩造簽訂系爭服務確認函之真意，乃原告允諾就被告之
21 臺北市議會舊址A基地新建大樓之招商案之不動產租賃案，
22 媒介被告與三井公司締約並提供顧問服務，著重在原告就上
23 開事務為處理，而非就具體工作項目之完成，故其性質上應
24 為有償之委任契約，被告辯稱系爭服務確認函為承攬契約等
25 語，要無足採。

26 (二)被告請求原告給付顧問服務費2,665萬2,779元及法定遲延利
27 息，有無理由？

28 1.系爭服務確認函前言後段約定：「…若順利與本公司引薦之
29 承租方完成租賃標的物租約簽訂時，須給付本公司相當於成
30 交租金數額之二個月租金(含加值型營業稅)，作為本公司
31 之顧問服務費，並於租賃契約簽訂後支付，雙方確認如

下：」，第4條顧問服務費用約定：「以承租方實際給付之基本租金及變動型抽成租金合計成交租金數額二個月總價計算(含加值型營業稅)，並分為25期給付。1. 基本租金：兩個月基本租金總額為2,416萬6,667元，分為24期按月匯款至本公司指定帳戶，每期金額為100萬6,944元，其中第一期及第十三期款項作為被告雜項、相關行政費用等支出使用。2. 變動型抽成租金：旅館營運滿一年時計算平均月抽成租金之兩個月抽成租金總額，並於第25期給付，實際支付金額及方式雙方屆時再行確認。」

2. 原告主張伊已媒介被告與三井公司於107年3月7日簽訂租賃契約即系爭契約，系爭服務確認函約定之給付顧問服務費用條件已成就，原告得依系爭服務確認函第4條約定請求被告給付顧問服務費。被告固不否認簽訂系爭契約，惟抗辯系爭契約僅為一般商業上之合作意向書，非正式租賃標的物租約，且系爭契約業經被告與三井公司終止，原告請求給付條件尚未成就云云。經查：

(1) 按當事人互相表示意思一致者，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，民法第153條定有明文。次按租賃契約，係當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。租賃物及租金乃租賃契約之要素，兩造就該重要內容相互表示意思一致，契約即屬成立。查系爭契約名稱為「租賃合作計畫契約書」，前言已就租賃標的物為定義；第4條約明承租範圍及附屬空間；第6條約明租賃期間；第7條約明租金之計算、調整及給付時間，每年固定租金為1億4,500萬元，相當於每月固定租金為1,208萬3,333元，三井公司年度營業額(每年1月1日~12月31日)超過4億元(以下稱基本營收)時，給付被告超過基本營收部份之20%作為變動租金；第9條約明各期履約保證金擔保雙方依照約定履行出租及承租義務；第11條約明點交方式；第12條約明稅捐、費用與相關罰金之分擔方式；第23、24條約明雙方不得任意

01 終止契約及違約責任，有系爭契約在卷可參（見本院卷第21
02 至34頁），足見被告與三井公司間已就租賃契約之重要內
03 容，即包含租賃標的物、租金數額及如何支付等租約必要之
04 點達成意思合致，且未見兩造有約定另立本約始生效力之
05 意，雖系爭契約有約定於建築執照取得後簽訂正式契約，然
06 此僅為租賃契約之非核心事項。是二造既已就租賃契約必要
07 之點簽立系爭契約，兩造間租賃契約已經成立。被告抗辯系
08 爭租約僅為一般商業上之合作意向書，非正式租賃標的物租
09 約，尚非可採。

10 (2)復按委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理
11 事務，該契約之標的（內容）重在提供勞務而為事務之處
12 理，至於有無完成一定之工作，則非所問。因此，於約定有
13 報酬之情形，苟受任人已為事務之處理，並於委任關係終止
14 及為明確報告顛末後，不問事務是否已發生預期效果或成
15 功，原則上即得請求報酬，均不能謂受任人可得之報酬於契
16 終止後，失其法律上原因（最高法院103年度台上字第2189
17 號判決意旨參照）。兩造之系爭服務確認函性質屬委任契
18 約，且原告已媒介被告與三井公司簽訂租賃契約，達成提供
19 勞務之義務，均如上述，依系爭服務確認函約定，被告即應
20 給付顧問服務費，縱被告與三井公司事後因故終止系爭契
21 約，無礙原告已履行委任事務處理之認定，且原告事實上亦
22 投入相當心力、時間履行契約，為之處理相關事務。而顧問
23 服務費計算方式於系爭服務確認函第4條所明訂，為基本租
24 金及變動型抽成租金合計成交租金數額二個月總價計算（含
25 加值型營業稅），基本租金之計算方式為：兩個月基本租金
26 為2,416萬,6667元，扣除扣除第一期及第十三期兩期各100
27 萬6,944元之被告行政作業費用，為2,215萬2,779元；變動
28 型抽成租金則依三井公司提供被告之「中山忠孝飯店（即原
29 預定營運之飯店）計畫變動租金預估表（第三次提案）」簡
30 報所示計算，三井公司計算每年給付予被告之最低年變動抽
31 成租金為27百萬元（給付租金數額172百萬元－固定租金數

01 額145百萬元＝27百萬元），平均月抽成租金即為225萬元，
02 二個月即450萬元計算，是原告請求被告給付顧問服務費2,6
03 65萬2,779（基本租金2,215萬2,779元＋變動租金450萬元＝
04 2,665萬2,779元），即屬有據。

05 (3)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
07 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
08 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
09 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條
10 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付
11 顧問服務費，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前開說
12 明，原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即11
13 3年4月23日（見本院卷第113頁）起至清償日止，按週年利
14 率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

15 (4)被告雖另為時效抗辯，然系爭服務確認函性質為委任契約，
16 已如前述，而民法關於委任報酬之請求權，並未設有短期時
17 效之規定，故原告本件顧問服務費用報酬請求權應適用民法
18 第125條時效期間15年之規定，則原告於107年3月7日媒介被
19 告與三井公司簽訂系爭契約，完成系爭委託事項，嗣於113
20 年4月1日提起本件訴訟（見本院卷第7頁起訴狀收狀戳日
21 期），請求給付上述報酬，未罹於時效，被告依系爭服務確
22 認函約定，自有給付顧問服務費之義務。被告抗辯系爭服務
23 確認函為承攬契約，原告之請求權已逾2年短期消滅時效，
24 為時效抗辯而拒絕給付，自非可採。

25 五、綜上所述，原告依系爭服務確認函約定請求被告給付2,665
26 萬2,779元，及自113年4月23日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息，為有理由。

28 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
29 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

民事第七庭 法官 熊志強

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 113 年 12 月 20 日

書記官 蔡斐雯