

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第14099號

原告 易信國際不動產有限公司

法定代理人 王東陽

訴訟代理人 白宗益

被告 全域股份有限公司

法定代理人 譚鴻翔

訴訟代理人 莊榮宏

陳麗芬

沈碧琪

王婉嘉律師

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國111年6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257,500元，及自民國110年3月18日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,750元，其中新臺幣2,813元由被告負擔，餘由
原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣257,500元為原告預
供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：緣原告經營不動產租賃仲介經紀業務，
被告於民國109年1月6日就被告所有門牌號碼臺北市○○區
○○路00號、61號9樓之房地（以下分別稱59號9樓、61號9
樓），委託原告居間出租，並簽立一般委託書（下稱系爭委
託書）。嗣訴外人福福好創意有限公司（下稱福福好公司）
於109年10月5日經原告帶看參觀後，於同年11月25日與被告
就61號9樓簽訂房屋租賃契約並經公證，租賃期間自同年11

01 月25日起至112年12月31日止，租金每月新臺幣（下同）17
02 0,000元，惟被告迄今不願支付相當於月租金之報酬170,000
03 元。又訴外人惠虹光電科技有限公司（下稱惠虹公司）於同
04 年9月16日經原告帶看參觀後，竟於109年12月14日就59號9
05 樓私下與被告簽訂租賃契約，租金每月175,000元。經原告
06 發現後，惠虹公司自知理虧同意支付月租金額半數87,500元
07 之服務報酬，但被告拒絕支付相當於月租之報酬175,000
08 元，爰依系爭委託書之法律關係請求等語，並聲明：被告應
09 給付原告345,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日
10 止，按年息5%計算之利息。

11 二、被告則以：兩造於109年1月6日簽立一般委託書，僅就59號9
12 樓有委託原告進行居間帶看與協商租約簽立，嗣被告與訴外
13 人日僑文化事業股份有限公司（下稱日僑文化公司）於109
14 年1月20日簽立租賃契約並經公證，被告於同年1月21日依約
15 給付原告仲介服務費，該一般委託書因原告順利完成工作且
16 被告支付報酬後，已當然終止。而原告提出之系爭委託書有
17 多處手寫修改處，也未加蓋修改人印章，與被告公司留存蓋
18 有公司大小章之版本顯有出入，被告爭執原告提出之系爭委
19 託書之形式上真正。被告迄今仍繼續使用61號9樓作為辦公
20 營業處所，無搬遷計畫，縱然後因公司縮編，而於109年3月
21 10日進行61號9樓辦公室分隔改裝工程，不可能於109年1月6
22 日即委託原告進行61號9樓招租帶看。原告所提出之帶看確
23 認書及承租方支付報酬之資料，僅能證明原告單方受福福好
24 公司、惠虹公司委託而向承租人收取仲介報酬等語，資為抗
25 辯，並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 原告主張其曾受委託仲介被告所有系爭59號9樓、61號9樓房
28 地之出租，經其居間，被告分別與承租人惠虹公司、福福好
29 公司簽訂租約，被告尚欠居間報酬345,000元未給付等情，
30 被告對於惠虹公司、福福好公司經由原告帶看59號9樓、61
31 號9樓，及其於109年11月20日、11月25日分別與惠虹公司、

01 福福好公司簽訂系爭59號9樓、61號9樓房地之租約之事實並
02 不爭執，惟否認有委託原告居間仲介，並以前詞置辯，查：
03 (一)原告主張兩造間就59號9樓、61號9樓之出租事項，定有系爭
04 委託書（卷第145頁，下稱A版），被告固否認，並提出兩造
05 間所定者僅為就59號9樓出租之委託書（卷第173頁，下稱B
06 版）。然經核B版原本，除委託人簽名用章欄有被告公司
07 大、小章印文，及「屆滿若委託人未表示中止意思，視同續
08 委託90日並適用本表之約定，續委託無次數限定」等文字
09 （下稱系爭文字）有以黑色原子筆刪除並蓋被告負責人小章
10 印文外，其餘包含原告公司大章、經紀人章之印文、於簽約
11 日期及大樓名稱等處手寫資料皆為影印（卷第197頁），並
12 非實際之印文、手寫原文。再與A版比對，A版之系爭文字並
13 無刪除，而委託人簽名用章欄則係蓋用被告公司統一發票專
14 用章；於租金欄位，A版記載「184,150(127坪)、187,250(1
15 29坪)、(一坪1450含稅)」，並分別於184,150、187,250之
16 金額上方記載「(59號9F)、(61號9F)」，B版則為「184,876
17 (一坪1450)」，堪認原告所陳：系爭委託書係原告承辦人帶
18 至被告公司，由被告公司人員陳柏安（英文名AMBER）手寫
19 租金、地址、連絡電話等資料，寫到一半時，被告有將之影
20 印，之後陳柏安將系爭委託書蓋上被告公司統一發票章，並
21 將原寫「184,876」金額塗改成「184,150」，續寫完成A版
22 後，交予原告承辦人一情（卷第197-199、251頁），應屬可
23 採，參以A版之系爭文字未被刪除，而B版將系爭文字刪除僅
24 蓋用被告負責人小章之印文，並無原告用印，則上開書寫一
25 半之影本由被告留存後，被告何時將系爭文字刪除並蓋用被
26 告負責人印文，非原告所能得知。再者，被告亦不否認A版
27 之委託人簽名用章欄所蓋用之統一發票章是陳柏安所蓋，系
28 爭委託書內之統編、地址等文字為陳柏安所書寫，且原告帶
29 客戶看屋時，亦與陳柏安接洽，而該發票章上記載被告公司
30 名稱、負責人姓名、地址及統一編號，足認兩造於109年1月
31 6日已就A版之系爭委託書合意成立契約。被告徒以陳柏安並

01 無代表公司用印權限，所委託者僅限59號9樓云云為辯，自
02 非可採。

03 (二)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，
04 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因
05 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。民法第565條、
06 第568條第1項分別定有明文。是居間人於契約因其報告或媒
07 介而成立時，即得請求報酬，縱其後契約因故解除，於其所
08 得報酬並無影響（參最高法院49年台上字第1646號判決意
09 旨）。復按兩造間系爭委託書約定：「委託人同意易信國際
10 不動產居間及帶領承租人參觀本人所有下列房屋，及與有意
11 承租者協商租約簽立」、「委託期間90日，屆滿若委託人未
12 表示中止意思，視同續委託90日並適用本表之約定，續委託
13 無次數限定」、「大樓名稱：中農科技大樓，地址：台北市
14 ○○區○○路00號/59號9F」、「居間報酬：若易信國際不
15 動產介紹之承租人於最後帶看或最後連繫90日內承租以上房
16 屋時，委託人同意支付居間報酬。租約兩年期或以上時，依
17 月租金(含扣繳稅額)100%金額計收。未滿兩年依比例計收，
18 一年期或以下者一律以50%金額計收。」。查：

19 1、兩造簽立系爭委託書後，原告於109年10月5日有介紹福福好
20 公司並帶看系爭59號9樓、61號9樓，嗣福福好公司於同年11
21 月25日與被告就61號9樓簽訂租賃契約，約定租期自110年1
22 月1日起至112年12月31日止，每月租金170,000元(含稅)，
23 有介紹客戶確認單、公證書、房屋租賃契約可憑（支付命令
24 卷第15-29頁），核諸前揭約定，被告於原告介紹之福福好
25 公司最後帶看90日內與福福好公司簽立租約，且租期2年以
26 上，被告應支付以1個月租金170,000元計算之居間報酬予原
27 告，是原告此部分請求，應屬有據。被告雖辯稱系爭委託書
28 不包含61號9樓部分，然從系爭委託書記載之下列房屋，於
29 大樓名稱及地址載明「中農科技大樓、台北市○○區○○路
30 00號/59號9F」觀之，此並非記載被告公司地址所在地，而
31 係表彰所委託居間之租賃標的物，是被告所辯，尚不足採。

2、又原告於109年9月16日有介紹惠虹公司並帶看系爭59號9樓、61號9樓，嗣惠虹公司於同年11月20日向被告承租59號9樓，每月租金175,000元，有介紹客戶確認單、服務費確認單、統一發票可佐（支付命令卷第31-37頁），而被告亦不否認有與惠虹公司於109年11月20日簽約，於110年11月19日終止等情（卷第206頁），則依上開約定，被告於原告介紹之惠虹公司最後帶看90日內與惠虹公司簽立租約，自應支付居間報酬予原告，惟原告並未提出被告與惠虹公司間之租約，不能證明該租約之租期，且參諸被告自承該租期為1年，及惠虹公司給付原告之居間報酬是以月租金之一半計算等情，堪認被告與惠虹公司間之租約租期應未超過一年期，則依上開約定，居間報酬應以1個月租金之一半即87,500元計算，原告就此部分請求，於87,500元範圍內，核屬有據。被告雖辯稱於109年1月間因出租予日僑文化公司而有依系爭委託書給付居間報酬予原告，系爭委託書即已終止云云，然系爭委託書有「委託期間90日，屆滿若委託人未表示中止意思，視同續委託90日並適用本表之約定，續委託無次數限定」之約定，則被告於與日僑文化公司就59號9樓之租約終止後，續委託原告居間該屋之出租，亦無悖於常情，是被告此部分所辯，亦無可採。

（三）綜上所述，原告依系爭委託書之法律關係，請求被告給付居間報酬257,500元，及自支付命令送達翌日即110年3月18日（支付命令卷第55頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

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

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項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，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保，得

01 免為假執行。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
03 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

04 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日

05 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

06 法 官 蔡玉雪

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
09 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
10 上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 6 月 22 日

12 書記官 陳黎諭

13 計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	3,750元	原告部分勝訴，故訴訟費用其中2,813元由被告負擔，餘由原告負擔。
合 計	3,750元	