

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第20505號

原告 威肯商用不動產有限公司

法定代理人 李慧琪

訴訟代理人 張志偉律師

被告 英屬維京群島商史賓特有限公司

法定代理人 陳麗琴

訴訟代理人 陳介安律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國111年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織登記之公司，於法令限制內，與中華民國公司有同一之權利能力，公司法第4條定有明文。本件被告為依據英屬維爾京群島法律成立之外國公司，有外國公司變更登記表可稽（卷第79至80頁），與我國公司同屬法人而具當事人能力。

二、又法律行為發生債之關係者，其成立要件及效力，依當事人意思定其應適用之法律。當事人無明示之意思或其明示之意思依所定應適用之法律無效時，依關係最切之法律。法律行為所生之債務中有足為該法律行為之特徵者，負擔該債務之當事人行為時之住所地法，推定為關係最切之法律。但就不動產所為之法律行為，其所在地法推定為關係最切之法律。涉外民事法律適用法第20條定明文。本件原告主張兩造訂有居間契約，其依居間之法律關係請求被告給付報酬，屬涉外民事事件，核諸原告之主張，並無約定應適用之法律，而兩

01 造爭執所涉之法律關係為就不動產所為居間行為，依前揭規
02 定，應以不動產所在地法推定為關係最切法律，即以我國民
03 法推定為關係最切法律，故本件應適用我國法律規定。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張略以：緣原告係以仲介經紀買賣、租賃商用不
06 動產等業務為主要營業項目之公司。被告於民國108年7月26
07 日就其所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號1樓商用
08 店面（下稱系爭店面），委託原告仲介出租。嗣原告覓得訴
09 外人浪漫街道股份有限公司（下稱浪漫街道公司）有意承租
10 系爭店面做為餐廳經營，經原告多次聯繫雙方傳達意見、議
11 價、翻譯、帶領實地看屋並協助磋商租賃合約內容，於109
12 年8月至9月間分別取回雙方簽訂之意向書，最終就租金與各
13 項條件達成合意，惟被告與浪漫街道公司因故未能如期簽
14 約。詎原告於110年2月間竟聽聞被告私下聯繫浪漫街道公司
15 自行與被告簽約，簽約內容與原告協調內容幾乎一致，然浪
16 漫街道公司嗣後仍主動報告原告始末，並與原告約定完成承
17 租協力義務後於110年3月25日匯付本件仲介報酬236,250
18 元，但被告仍不願支付仲介報酬，爰依居間之法律關係請求
19 等語，並聲明：被告應給付原告236,250元，及自起訴狀繕
20 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

21 二、被告則以：被告為系爭店面所有權人，為就系爭店面出租事
22 宜，於108年7月間連絡多名仲介業者協助招租。嗣浪漫街道
23 公司有意承租，於108年8月間起，透過訴外人瑞普國際物業
24 股份有限公司前來接洽，但經磋商未能談妥租約。浪漫街道
25 公司於109年8月間，再透過原告前來接洽，但至109年9月底
26 仍未談妥，故系爭店面自108年下半年起持續閒置1年半。嗣
27 於110年1月間，被告為了解系爭店面無法出租之緣由與市場
28 動向，聯絡浪漫街道公司洽詢瑞普、威肯公司仲介歷程，發
29 現浪漫街道公司仍有意願承租系爭店面，雙方直接多次磋
30 商，於110年3月2日完成租約公證，是系爭租約之成立，並
31 非經原告報告或媒介行為而成立，且兩造從未就不動產出租

01 業務簽訂任何書面契約等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴
02 駁回。

03 三、得心證之理由：

04 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
05 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張兩造間有居間
06 契約關係存在，被告因原告報告訂約機會、媒介而與浪漫街
07 道公司就系爭店面訂立租賃契約，被告應給付原告居間報酬
08 236,250元及遲延利息等情，為被告所否認，是就兩造間關
09 於有成立居間契約，及曾約定居間報酬之有利於原告之事
10 實，依上開規定，自應由原告負舉證之責。經查：

11 (一)按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲
12 介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不
13 動產出租、出售委託契約書。不動產經紀業管理條例第22條
14 第1項第1款定有明文。本件原告經營不動產仲介經紀業，有
15 其公司變更登記表可稽（卷第77-78頁），原告主張被告就
16 系爭店面之出租委由其仲介，為被告所否認，而原告迄未提
17 出經原告指派經紀人簽章之不動產出租委託契約書，是本件
18 兩造間是否確有居間契約存在，已非無疑。縱認居間契約為
19 諾成契約，然民法第565條所定之居間，有二種情形，一為
20 將訂約之機會報告他方之報告居間，一為訂約媒介之媒介居
21 間，依兩造間於109年9月14日對話紀錄，原告表示「赤虎
22 （即浪漫街道公司）…仍希望能照該公司意向書上所提及的
23 條件簽約…案子也談很久了，現階段最重要的是雙方的租賃
24 條件有共識。所以我想我們公司的服務費就如你電話所提一
25 個月就改半個月…」，被告則回稱「就差1萬元了，你不努
26 力一下？答應46萬，我方也很樂意付你一個月的服務費」等
27 語（卷第31頁），從兩造關於報酬之討論觀之，堪認本件應
28 為使被告與浪漫街道公司簽訂租賃契約為必要之媒介居間，
29 而參諸浪漫街道公司函覆本院關於其承租系爭店面簽定租賃
30 契約之經過，係由被告與浪漫街道公司聯繫，經雙方協商而
31 於110年3月2日簽訂租賃契約，承租條件皆由出租方與承租

01 方自行談妥（卷第255-261頁），難認本件被告係因原告之
02 居間仲介而與浪漫街道公司簽訂租約，即不足為有利於原告
03 之認定。

04 (二)再者，按不動產經紀業管理條例第24條之2前段規定，經營
05 仲介業務者經買賣雙方或租賃雙方當事人之書面同意，得同
06 時接受雙方之委託。而此以書面同意之方式係避免利益衝
07 突，以保障雙方委託人之利益。觀之原告提出109年8月15
08 日、同年9月4日意向書，均載明「茲因浪漫街道股份有限公司
09 委託威肯商用不動產，就台北市○○區○○路0段000號1
10 樓之租賃案進行洽談…」等語（卷第27、29頁），並參以原
11 告與浪漫街道公司於110年3月9日之合意書，係由浪漫街道
12 公司支付原告仲介費用（卷第35-37頁），足見原告係於109
13 年8月、9月間受浪漫街道公司之委託，處理向被告承租系爭
14 店面房屋之租賃事宜，原告主張其亦受被告委任處理系爭店
15 面出租事宜，不僅為被告所否認，且未舉證證明有經租賃雙
16 方書面同意，況109年8月至9月間，原告並無促成浪漫街道
17 公司與被告之簽約，則其主張依民法第568條第1項規定請求
18 被告給付居間報酬，應屬無據。

19 四、綜上，原告依居間契約之法律關係請求被告給付236,250元
20 及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
22 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
25 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
26 法 官 蔡玉雪

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日

