

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北簡字第6218號

原告 合家歡不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 廖志堯

訴訟代理人 楊珠蘭

被告 大禹鋼鐵企業股份有限公司

法定代理人 鄭君秀

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國111年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元，及自民國一百一十一年一月二十七日起至清償日止，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。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告之經紀營業員即訴外人楊珠蘭前受訴外人台灣新光保全股份有限公司（下稱新光保全公司）之委託，代為尋找廠房作為倉庫之用，而楊珠蘭於民國110年9月6日與被告之法定代理人聯繫，雙方同意於110年9月23日至被告所有坐落於基隆市○○區○○街00號1樓面積約500坪之廠房（下稱系爭廠房）看屋，其後，經兩造多次協議承租條件後，被告與新光保全公司於111年10月22日於鈞院所屬民間公證人楊昭國、盧榮輝聯合事務所簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），楊珠蘭遂將發票（下稱系爭發票）交由被告，請被告依照會計流程支付服務報酬，並將不動產委託出

01 租契約書(下稱系爭契約)交由被告攜回用印，然被告並未交
02 付原告已用印之系爭契約，亦未支付服務報酬，經原告於11
03 0年11月3日向被告催討，被告表示將於承租人即新光保全公
04 司於111年1月給付第1期租金後給付，經原告請被告將上開
05 系爭發票寄回後，被告表示因已報稅而無法退回，然原告已
06 繳付系爭發票之營業稅1萬2,500元，且迄今仍未支付服務報
07 酬，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告26
08 萬2,500元，及自110年10月22日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息。

10 二、被告則以：被告當時已向原告表示並無意願支付仲介費用，
11 然原告表示其將自承租方即新光保全公司處收取，則被告遂
12 同意另以原告須提供發票供被告無償使用用以節稅之條件，
13 將系爭廠房租賃予新光保全公司使用，而當時被告是以服務
14 費之費用報帳，發票得抵當月營業稅5%及年底綜合所得稅2
15 0%。又原告曾向被告表示其稱將系爭發票及系爭契約交予
16 被告用印等情，均僅為例行程序，且倘兩造間有約定被告應
17 給付原告服務報酬，被告卻未與原告先簽立系爭契約並載明
18 服務報酬之金額，且於被告已攜帶印章及證件之公證當日亦
19 未簽立系爭契約，亦顯不合理等語，資為抗辯。並聲明：原
20 告之訴駁回。

21 三、經查，新光保全公司與被告前於110年10月22日簽立系爭租
22 約，約定由新光保全公司向被告承租系爭廠房使用。又原告
23 曾於110年10月22日開立品名為佣金收入25萬元之系爭發票
24 予被告。另原告曾於111年1月26日寄發台北中崙郵局第0001
25 67號存證信函（下稱系爭存證信函）予被告等情，此有系爭
26 租約、統一發票、系爭存證信函及郵件收件回執等件在卷可
27 稽（見本院卷第29至40頁），且為兩造所不爭執，均堪信為
28 真實。

29 四、得心證之理由：

30 （一）按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
31 約即為成立。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報

01 告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。
02 民法第153條及第565條分別定有明文。是以居間契約為一
03 債權契約，原非要式行為，只要委託人與居間人就居間人
04 於報告訂約之機會或為訂約之媒介，及契約成立時委託人
05 給付報酬等必要之點意思表示一致即為成立，並不以委託
06 人與居間人就訂立書面之居間契約為必要。另如依情形，
07 非受報酬，即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報
08 酬。民法第566條第1項定有明文。揆諸其立法理由為：
09 「謹按居間之報酬，依前條之規定，固以約定為原則，然
10 有時雖未約定，而依其情形，有非受報酬即不為報告訂約
11 機會或媒介者，應視委託人為默認給與報酬，以保護居間
12 人之利益。此第1項所由設也。……」。再當事人主張有
13 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第
14 277條定有明文。而主張法律關係存在之當事人，就該法
15 律關係發生所須具備之特別要件，應負舉證之責任。

16 (二)原告主張其經紀營業員楊珠蘭前受新光保全公司之委託，
17 代為尋找廠房作為倉庫之用，楊珠蘭於110年9月6日與被
18 告之法定代理人聯繫後，雙方曾分別於110年9月23日、同
19 年10月1日、4日至被告所有之系爭廠房看屋，其後，兩造
20 多次協議承租條件後，被告與新光保全公司於111年10月2
21 2日在本院所屬民間公證人楊昭國、盧榮輝聯合事務所簽
22 立系爭租約，楊珠蘭並當場將系爭發票交由被告收受，請
23 被告依照會計流程支付服務報酬，且將系爭契約交由被告
24 攜回用印，惟被告迄未交回用印之系爭契約，且未支付服
25 務報酬，原告雖於110年11月3日向被告催討服務報酬，然
26 被告表示將於新光保全公司於111年1月給付第1期租金後
27 給付，原告遂請被告將系爭發票寄回，被告則表示已報稅
28 無法退回等情，業據提出系爭租約、系爭發票及兩造間通
29 訊軟體內容等件為憑（見本院卷第29至35頁；第41至45
30 頁），核屬相符。被告雖不否認已收受系爭發票，惟辯稱
31 簽立系爭租約當天被告即有攜帶公司大小章，如兩造有合

01 意應給付服務報酬，被告於簽立系爭租約當天即可當場簽
02 立系爭契約，又被告收受系爭發票係因原告告知被告可用
03 以抵繳營業稅，且為例行程序云云。查稽諸被告所收受之
04 系爭發票（見本院卷第35頁），其上已明確記載品項為
05 「佣金收入」、金額25萬元、總計26萬2,500元（含稅）
06 等語；又參以原告之經紀營業員楊珠蘭與被告間之110年1
07 0月29日通訊軟體對話紀錄：「（楊珠蘭）：今天我公司的
08 委託合約書就麻煩您用印後帶過來，下午二時在武訓街
09 新光保全人員會過去。再麻煩您了！（已讀）」（見本院
10 卷第133頁）、110年11月3日通訊軟體對話紀錄：「（楊
11 珠蘭）：我公司會計表示貴公司的服務費明年1月才能支
12 付，所以要麻煩您把10月的發票先寄回我公司及委託合約
13 書請用完印一起寄回到臺北市○○區○○○路00號6樓東
14 森房屋收。我公司在12月底時再開1月的發票給你請款262
15 500元，你要求的條件再請給我帳號，我收到獎金後再轉
16 帳給你。（已讀）」（見本院卷第135頁）、111年1月17
17 日通訊軟體對話紀錄：「（楊珠蘭）：鄭先生您好，我公
18 司會計要請您把我們仲介服務費支付給我公司帳號。謝謝
19 ～（傳送凱基銀行存摺封面）」（見本院卷第139頁）、1
20 11年1月25日通訊軟體對話紀錄：「（楊珠蘭）：鄭先生
21 早安，我公司會計在催我去收帳，因為快過年了希望把應
22 收帳款都收到。想知道您這二天方便我過去收款嗎？（被
23 告）：明天，看妳什麼時候來基隆一趟，簽收。麻煩影印
24 一下妳的身份證正反面，簽字，蓋章。（你印章帶來幫我
25 簽收）（楊珠蘭）：我明天上午11點過去。好的請問是現
26 金嗎？到時候我直接算給你這樣比較方便。」（見本院卷
27 第137頁），可知原告向被告催告系爭廠房之服務報酬26
28 萬2,500元（含稅）及請求被告將系爭契約用印後交還原
29 告時，被告均未曾向原告提出質疑或否認，甚且，楊珠蘭
30 與被告亦曾相約於111年1月26日至被告之基隆處所交付及
31 簽收服務費。基上，堪認兩造就原告報告新光新光保全公

01 司向被告承租系爭廠房乙事，有達成被告應給付原告系爭
02 租約1個月租金（含稅）之服務費計26萬2,500元（計算
03 式：25萬元 $\times$ 1.05=26萬2,500元）之意思表示合致。至被
04 告辯稱其並未簽立系爭契約，且原告交付系爭發票及系爭
05 契約乃原告之例行程序，且為讓被告抵繳稅款之用云云。
06 惟按居間契約非要式契約，只要居間契約必要之點，意思
07 表示一致，口頭方式亦得成立，已如前述，是兩造既已就
08 原告報告訂約機會、被告給付服務報酬等節已達成意思表
09 示合致，已如前述，縱兩造間未簽立系爭契約，亦無礙於
10 兩造間已合法成立居間契約，況原告為房屋仲介業者，係
11 以賺取仲介費為業，為他人提出仲介之服務時，仲介業者
12 依其仲介之租賃成交價按一定比例向租賃雙方收取報酬，
13 為常態事實，衡諸常情，被告應知悉原告交付系爭發票之
14 目的並非單純例行程序，且無可能僅為協助被告抵繳稅款
15 之用，故被告上開所辯，難認可採。

16 （三）另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
17 責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
18 依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
19 約定利率。民法第229條第1項及第233條第1項分別定有明
20 文。原告雖主張被告於110年10月22日簽立系爭租約當天
21 即應給付服務報酬云云，固據提出系爭發票為據（見本院
22 卷第35頁）。然參諸原告之職員楊珠蘭與被告間之110年1
23 月3日通訊軟體對話紀錄：「（楊珠蘭）：我公司會計表
24 示貴公司的服務費明年1月才能支付，所以要麻煩您把10
25 月的發票先寄回我公司及委託合約書請用完印一起寄回到
26 臺北市○○區○○○路00號6樓東森房屋收。我公司在12
27 月底時再開1月的發票給你請款262500元，你要求的條件
28 再請給我帳號，我收到獎金後再轉帳給你。（已讀）」
29 （見本院卷第137頁）、111年1月25日通訊軟體對話紀
30 錄：「（楊珠蘭）：鄭先生早安，我公司會計在催我去收
31 帳，因為快過年了希望把應收帳款都收到。想知道您這二

天方便我過去收款嗎？（被告）：明天，看妳什麼時候來基隆一趟，簽收。麻煩影印一下妳的身份證正反面，簽字，蓋章。（你印章帶來幫我簽收）（楊珠蘭）：我明天上午11點過去。好的請問是現金嗎？到時候我直接算給你這樣比較方便。」（見本院卷第135頁），是由原告事後要求被告返還系爭發票及同意於111年1月份重新開立發票予被告，且兩造曾約定於111年1月26日交付及簽收服務報酬等情以觀，堪認兩造已合意變更清償期為111年1月26日，是原告併請求自111年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，逾此部分，不得請求。

五、綜上所述，原告請求被告給付26萬2,500元，及自111年1月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、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，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 21 日
臺北簡易庭 法 官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
書記官 蘇炫綺