

臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第3420號

原告 大世紀不動產有限公司

法定代理人 章衛

被告 許素晴

訴訟代理人 陳麗娟

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於中華民國112年10月31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。

訴訟費用新臺幣貳仟零捌拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年3月15日簽定房屋委託租賃契約書（下稱系爭委託書），由被告委託原告代為出租其所有之門牌號碼臺北市○○區○○街0段0號12樓、臺北市○○區○○街0段0號12樓之1房屋（下合稱系爭房屋），嗣原告於112年3月31日與訴外人桂承惠（下逕稱其名）簽立不動產租賃斡旋委託書，並協助被告與桂承惠溝通協商租賃條件，促成被告與桂承惠達成租賃系爭房屋之合意而於112年4月27日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定每月含稅租金為新臺幣（下同）150,000元，詎被告於系爭租約成立後，未依兩造間系爭委託書第3條但書約定將以系爭租約半個月租金計算之居間報酬66,000元給付原告，爰依系爭委託書第3條但書約定請求被告給付66,000元等語。並聲明：(一)被告應給付原告66,000元，及自112年4月27日起至清償日止以年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告簽立系爭委託書委託被告居間出租系爭房屋，然當時日期為空白，112年3月15日乃原告未經被告同意填載。原告於112年4月27日下午2時許，固曾偕同桂承惠與原告洽商系爭房屋租賃事宜，然因原告與桂承惠就租金150,

000元是否含稅與二代健保保費並無共識，雙方原預計112年4月28日繼續討論租賃條件，方先簽立意向書性質之系爭租約以為討論基礎，然被告於112年4月28日決定不予出租系爭房屋，是被告與桂承惠間自始未成立租賃契約，原告自不得請求居間報酬等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565條、第568條第1項分別定有明文。是倘契約非因居間人之報告或媒介而成立，或居間人雖有報告或媒介而未成立契約者，均不得請求居間報酬。經查，本件被告曾委託原告出租系爭房屋，於112年3月15日時已簽立系爭委託書而成立居間契約，該委託書第3條約定：「服務報酬：契約期間委託人可以自行出租、無綁約限制，受託人沒仲介成功不收任何費用，但若經由受託人仲介之客戶出租成功，委託人願付受託人服務報酬，其數額為實際成交租金之半個月；並於委託人與承租人簽訂房屋租賃契約之時，支付受託人服務報酬。」，即倘系爭房屋經原告媒介而使被告與第三人成立租賃契約時，被告應按租賃契約約定租金半個月之數給付居間報酬予原告乙節，兩造均不爭執，並有系爭委託書在卷可稽（見本院卷第11頁）。

(二)被告與桂承惠就系爭房屋並未成立租賃契約：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，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，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條第1項、第2項分別定有明文。又按解釋契約應以當事人立約當時真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，不能拘泥文字或擷取契約

01 中部分字句任意解釋，致失真意。至於解釋方法，則應以當
02 事人所欲達到經濟目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為
03 標準，合理解釋，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意
04 法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。又稱
05 租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方
06 支付租金之契約，民法第421條第1項亦有明文，則租賃契約
07 之主給付義務既為一方提供標的物與他方使用收益，他方支
08 付租金，雙方當事人倘未就標的物、金額等2項必要之點意
09 思表示均為一致，難謂契約已成立。

10 2.查兩造均不爭執被告曾與桂承惠於112年4月27日簽立系爭租
11 約（見本院卷第15至23頁），然被告否認有與桂承惠達成租
12 賃之合意，辯稱：系爭租約僅為意向書等由，觀諸系爭租約
13 之內容，除經契約雙方於末頁簽名欄簽名、蓋章外，其中經
14 刪除、手寫修正處，大多經契約雙方蓋章以示修改處經雙方
15 確認，然就系爭租約第3條關於租金之約定，其原印刷字體
16 記載：「一、租金：第1年至第3年每月新台幣壹拾伍萬元
17 整，第4年至第6年每月新台幣壹拾陸萬元整，第7年至第10
18 年每月新台幣壹拾柒萬元整，上述租金為出租人實收金額，
19 『不』含租賃所得稅及健保補充保費，承租人應於每月1日
20 前繳納，如遇國定例假日承租人應提前交付，不得藉詞拖
21 延。二、支付方法：由承租人以每1個月為一期，應於每月1
22 日前為支付日，於簽約時開立12張按期兌現支票予出租人。
23 支票每半年開6張支票、簽10年，租金15萬『未稅』，開支
24 票，押金3個月，免租裝潢期3個月，起租日112年5月1日，
25 第1~4租金15萬『未稅』，第5~8租金16萬『未稅』，第9~10
26 租金17萬，以上租金均『未』稅。」，細繹前揭約定第1項
27 中之「不」、第2項中之「未稅」等文字均經手寫刪除，除
28 第2項句末之「未稅」經刪除並手寫改為「含稅」後經被告
29 單獨用印外，其餘部分均未經契約任一方用印，與系爭租約
30 中其餘手寫刪改部分均由雙方用印以示確認之記載方式顯有
31 不同，是由該等刪改情形，可推知契約雙方就每月租金150,

000元是否包含所得稅、健保補充保費意思表示是否一致，
於簽立時尚有未明。

3.再參以證人桂承惠於112年10月17日本院審理中證稱：112年2、3月我有跟原告聯絡去看被告的房子，看完後有請原告跟被告談出租細節，112年4月27日去公證處簽約，但是因為我的要求是租金每月15萬元，二代健保費由屋主（即被告）自己繳交，且被告要同意我不能營業時頂讓給第三人，讓第三人跟她承租，但被告說她跟原告談的是15萬元未稅，且不同意頂讓，所以我們沒有談妥條件，後來也有請原告將當初我支付的斡旋金還給我。111年4月27日時因為我跟被告約隔天確認細節，她也要再與先生討論，所以先簽草約，我也是想先定下來，如果談成了再重簽合約，這就只是一個意向書，但4月28日因為被告還是堅持租金每月15萬元未稅且不同意頂讓，當下我就打電話給原告，原告說因為我沒付錢所以合約不成立等語（見本院卷第369-372頁），而被告與桂承惠於111年4月27日協商時所至公證處之公證人即證人鄭志勝於112年10月31日本院審理中亦證稱：被告與桂承惠有來過我事務所，但因為當時他們要由何人締約、租金、租期都沒辦法確定，所以就沒有完成公證契約，當天是仲介方先將租賃契約的條件告訴我請我協助打字，但是雙方到場後都表示不是他們想要的條件，因此我就把場地借給他們使用後離開去做其他事，我不知道他們有簽約，後來他們是用手寫修改契約，我只有針對修改的地方覆誦手寫的修改文字內容，請被告跟桂承惠回去確認等語（見本院卷第446至447頁），再參以原告112年4月28日之LINE對話紀錄中，原告對被告代理人即訴外人蔡賜銀稱：「蔡先生你們討論過要怎麼做告訴我」、「承租方請我斡旋的條件，15萬未稅，就是蔡先生說的實拿」等語（見本院卷第295頁），可知原告迄至112年4月28日即系爭租約簽立之後對於被告與桂承惠間之租金數額約定尚不能確定，112年5月1日原告又以LINE訊息對公證人事務所之聯繫人員稱：「27日那組最後的結果是他們私下所

01 簽的租金不對，回去後他們已修改15萬未稅，所以，最後鄭
02 先生加了他們雙方的LINE，合約內容的事由鄭先生直接和他
03 們加Line討論，最後，要到公證處公證的時候，由我仲介通
04 知，應該對吧，我是他們的仲介，到時一定要通知我約請他
05 們到場，我需要您幫我印一份影本，做實價登錄和地政局檢
06 查之用」等語（見本院卷第483頁），益可證112年5月1日被
07 告與桂承惠間書面租賃契約之內容仍然尚未定案，亦未辦理
08 公證，從而，由112年4月27日被告與桂承惠於系爭租約簽立
09 完成後、離開公證人事務所前，仍由證人鄭志勝覆誦系爭租
10 約之手寫修改處予雙方確認，且112年4月28日原告仍不能確
11 定租金數額，迄112年5月1日原告尚在與公證人事務所人員
12 討論租約條款修正與簽立租約事宜，並表明於新約簽立後方
13 以之辦理不動產行政事宜，而非逕執系爭租約辦理等情，顯
14 見被告與桂承惠雖於112年4月27日簽立系爭租約，實則雙方
15 並未就租金達成合意，綜此，原告與桂承惠於112年4月27日
16 簽立系爭租約時就系爭房屋之租金意思表示並未合致，則渠
17 等既未就租賃契約必要之點達成合意，租賃契約自無從成
18 立。

19 4.況觀諸系爭租約第3條第2項約定：「支付方法：由承租人以
20 每1個月為一期，應於每月1日前為支付日，於簽約時開立12
21 張按期兌現支票予出租人。支票每半年開6張支票、簽10
22 年，租金15萬『未稅』，開支票，押金3個月，免租裝潢期3
23 個月，起租日112年5月1日，第1~4租金15萬『未稅』，第5~
24 8租金16萬『未稅』，第9~10租金17萬，以上租金均『未』
25 稅。」、第4條則約定：「承租人應於簽訂本租約同時給付
26 出租人三個月押金新台幣肆拾伍萬元。」（見本院卷第15
27 頁）依前揭系爭租約約定，承租人原應於簽約時即給出租人
28 45萬元之支票以作為押租金，然由證人桂承惠於本院證
29 稱：原告告知我，因為我111年4月27日沒有給付任何錢，所
30 以合約不成立，我在跟原告LINE對話中所說的匯款是指幹旋
31 金給原告等語（見本院卷第370-371頁），又觀諸原告與桂

01 承惠間112年3月31日不動產租賃斡旋委託書第1條即約定：
02 「現因與屋主委託條件尚有差距，特委託大世紀不動產代為
03 協商斡旋，並支付斡旋金新台幣壹萬伍仟元整」（見本院卷
04 第141頁），再參以桂承惠與原告間111年4月3日對話紀錄中
05 桂承惠通知被告已匯款15,000元，原告則回覆有收到款項，
06 並請桂承惠寄送斡旋書等語（第2則通知應為APP重複轉送相
07 同訊息，見本院卷第143、177頁），可見桂承惠111年4月3
08 日匯款之款項應為斡旋金而與租金無涉，是桂承惠於系爭租
09 約簽立以前及簽立時均未交付押租金，其後亦無給付任何款
10 項予被告，被告與桂承惠並無按系爭租約履行之事實，亦可
11 認系爭租約並未成立，是原告主張被告與桂承惠已就系爭房
12 屋成立租賃契約云云，不足為採。

- 13 5.原告雖主張被告與桂承惠於112年5月2日簽立終止房屋租賃
14 契約書，可證渠等間112年4月27日有成立系爭租約云云，惟
15 查觀諸終止房屋租賃契約書（見本院卷第53頁，下稱終止契
16 約書）第1條乃記載：「雙方於民國112年5月2日，所訂之房
17 屋租賃契約於本日終止。」，其所指租約顯非「112年4月27
18 日」簽立之系爭租約，且亦未特定租賃標的，況縱認雙方所
19 指乃系爭租約，惟參以111年4月29日原告與桂承惠之LINE對
20 話紀錄中桂承惠向原告稱：「我們昨天簽的合約已經完成
21 了」，原告則針對該則訊息覆以：「不算，因為妳支票印章
22 忘了帶，無法付錢」等語（見本院卷第377頁），是當時原
23 告與桂承惠對於租賃契約是否成立看法已有不同，原告復於
24 本件翻異前詞而主張系爭租約即為原告與桂承惠之租賃條件
25 云云，是對於系爭租約究否成立租賃關係，兩造、桂承惠均
26 不甚明瞭而存有歧見，更遑論知悉採取如何之變更或終結其
27 法律效果手段方為妥適，從而，被告、桂承惠於111年5月2
28 日簽立終止契約書所欲約定者，究為終止系爭租約、解除系
29 爭租約或確認系爭房屋之租賃關係不存在，非無可議之處，
30 是被告抗辯其與桂承惠因不諳法律，恐系爭租約具有法律效
31 力，方於112年5月2日簽立終止契約書等語（見本院卷第319

頁），尚非無稽，不能逕以終止契約書，而認系爭租約係已成立之租賃契約。

(三)原告不得請求被告給付居間報酬：

按系爭委託書第3條後段約定：「服務報酬：契約期間委託人可以自行出租、無綁約限制，受託人沒仲介成功不收任何費用，但若經由受託人仲介之客戶出租成功，委託人願付受託人服務報酬，其數額為實際成交租金之半個月；並於委託人與承租人簽訂房屋租賃契約之時，支付受託人服務報酬。」（見本院卷第11頁）被告與桂承惠既未就系爭房屋成立租賃契約，則依系爭委託書第3條之約定，原告即不得請求被告給付居間報酬，原告請求並無理由。

四、綜上所述，原告依系爭委託書第3條約定，請求被告給付66,000元，及自112年4月27日起至清償日止以年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

中 華 民 國 112 年 11 月 14 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
第一審證人旅費	1,080元	
合 計	2,080元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向

01 本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 14 日

04 書記官 馬正道

05 附錄：

06 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

07 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
08 項，於必要時得加記理由要領。

09 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

10 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
11 理由，不得為之。

12 三、民事訴訟法第436條之25：

13 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

14 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

15 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。