

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第8909號

原告 大世紀不動產有限公司

法定代理人 章 衛

被告 桂承惠

上列當事人間請求給付居間報酬事件，本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟肆佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第2項定有明文。所謂其他因不動產涉訟，係指因不動產之物權或其分割或經界以外，與不動產有關之一切事項涉訟者而言（最高法院108年度台抗字第1041號裁定意旨參照）。查本件係就門牌號碼臺北市○○區○○街0段0號12樓、12樓之1房屋（下稱系爭房屋）所生之居間報酬事項涉訟，依前開規定，本院自有管轄權。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴請求：「…及自民國112年4月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第9頁），嗣於112年11月28日本院審理時，變更其請求為：「…及自112年4月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第500頁）。核原告前揭變更，其請求之基礎事實同一，且係減縮其應受判決事項之聲明，依上開規定，於法相符，應予准許。

01 三、原告主張略以：訴外人許素晴於民國112年3月15日以「房屋
02 委託租賃契約書」與原告成立居間契約，由許素晴委託原告
03 就其所有之門牌號碼臺北市○○區○○街0段0號12樓、12樓
04 之1房屋（下稱系爭房屋），處理居間出租事宜，原告並於1
05 12年3月31日與被告簽立「不動產租賃斡旋委託書」（下稱
06 系爭斡旋委託書），期間原告協助被告與許素晴就出租條件
07 溝通協商、修改房屋租賃合約，致使被告與許素晴就系爭房
08 屋達成租賃共識，並於112年4月27日雙方正式簽立「房屋租
09 賃契約書」（下稱系爭租賃契約）；依系爭斡旋委託書第4
10 條約定，被告應支付原告新臺幣（下同）135,000元為居間
11 報酬，惟被告迄今仍未給付，爰起訴請求被告給付報酬，及
12 自112年4月27日起算之法定遲延利息等語。並聲明：被告應
13 給付原告135,000元，及自112年4月28日起至清償日止，按
14 年5%計算之利息。

15 四、被告答辯略以：被告與許素晴於112年4月27日進行系爭房屋
16 租賃事宜之協商及簽署時，發現原告並未協助被告與許素晴
17 協商系爭房屋之租賃條件，使雙方就系爭房屋之租金金額及
18 部分條件遲遲未達共識，故於隔日即112年4月28日接續協商
19 時，得了解對方之條件內容，被告及許素晴即先於原告所提
20 供之初步擬定系爭租賃契約中，將未達共識之條件載於爭執
21 條文中（原擬定之條款為黑字；欲協商之條件以灰字新細明
22 體呈現；被告之條件以手寫字呈現），被告與許素晴於112
23 年4月27日並未達成合意，雙方仍於協商階段，原告亦知情
24 且告知被告及許素晴「尚未給付款項，即未成立租賃契
25 約」，可見被告及許素晴均認為此系爭租賃契約之性質僅如
26 意向書一般，係用以作為雙方隔日協商時之條件基礎；另因
27 被告於112年4月28日與許素晴繼續協商前，實係認為當日應
28 可達成系爭房屋租賃事宜之合意，並得與許素晴簽署系爭房
29 屋之正式租賃契約書，故先向原告表示已完成匯款，然因許
30 素晴當日仍無法接受被告之租金條件，故拒絕收取被告之租
31 金匯款，是以，被告自始至終皆未匯款任何費用給許素晴，

原告自不得藉此主張系爭租賃契約已成立等語。並聲明：原告之訴駁回。

五、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項定有明文。媒介居間契約之目的，在使委託人及相對人經由媒介而成立契約，故居間人之報酬，應俟媒介契約成立後支付，此觀民法第568條第1項規定即明（最高法院109年度台上字第1278號判決意旨參照）。次按契約，須當事人互相表示意思一致，始能成立（最高法院112年度台上字第929號判決意旨參照）。又依文書之作成及記載內容，可分為勘驗（生效性）文書與報告（證明、報導性）文書。勘驗文書，乃記載文書製作人內心之意思或其他陳述，於製作文書同時完成法律行為之內容。例如法院判決，此類文書如具形式證據力，原則上亦具實質證據力（最高法院112年度台上字第1892號判決意旨參照）。

(二)本件兩造於112年3月31日簽立系爭斡旋委託書（見本院卷第15頁、第17頁），約定由被告委託原告就系爭房屋之承租事宜代為協商斡旋，如被告與許素晴就系爭房屋簽立租賃契約完成時，即支付原告135,000元為服務報酬等情，兩造均不爭執（見本院卷第501頁至第502頁），可信為真正。經查，本院112年度北小字第3420號小額民事判決明確認定：「被告（即許素晴；下同）與桂承惠（即本件被告；下同）就系爭房屋並未成立租賃契約；…可推知系爭租賃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；…顯見被告與桂承惠雖於112年4月27日簽立系爭租賃契約，實則雙方並未就租金達成合意，綜此，被告與桂承惠於112年4月27日簽立系爭租約時就系爭房屋之租金意思表示並未合致，則渠等既未就租賃契約必要之點達成合意，系爭租賃契約自無從成立；…可見桂承

01 惠111年4月3日匯款之款項應為幹旋金而與租金無涉，是桂
02 承惠於系爭租賃契約簽立以前及簽立時均未交付押租金，其
03 後亦無給付任何款項予被告，被告與桂承惠並無按系爭租賃
04 契約履行之事實，亦可認系爭租賃契約並未成立，是原告主
05 張被告與桂承惠已就系爭房屋成立租賃契約云云，不足為
06 採；…被告、桂承惠於111年5月2日簽立終止契約書所欲約
07 定者，究為終止系爭租約、解除系爭租約或確認系爭房屋之
08 租賃關係不存在，非無可議之處，是被告抗辯其與桂承惠因
09 不諳法律，恐系爭租約具有法律效力，方於112年5月2日簽
10 立終止契約書等語，尚非無稽，不能逕以終止契約書，而認
11 系爭租賃契約係已成立之租賃契約…」等語（見本院卷第48
12 3頁至第493頁），並已判決確定等情，兩造對此均不爭執
13 （見本院卷第503頁），依上開說明，本院前揭民事確定判
14 決即具形式及實質證據力，並為兩造所不爭執，此外，原告
15 復未就系爭租賃契約業已成立乙節，舉證證明之，以實其
16 說，則依舉證責任分配原則暨前開最高法院判決意旨，系爭
17 租賃契約既未成立，原告起訴請求被告給付居間報酬云云，
18 於法自有未合，不應准許。

19 六、綜上所述，原告請求被告給付135,000元，及自112年4月27
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
21 回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及證據方法，核與
23 判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
25 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

26 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
27 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

28 計算書：

29 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
30 第一審裁判費	1,440元	
31 合 計	1,440元	

01 上列正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
03 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
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日

06 書記官 吳昀蔚