

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第372號

原告 鼎賀不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 余世偉

訴訟代理人 陳宥霖

被告 家福股份有限公司

法定代理人 王俊超

訴訟代理人 郭運廣

被告 佰事達物流股份有限公司

法定代理人 張力

訴訟代理人 劉彥呈律師

曾家貽律師

郭崇峻 住桃園市○鎮區○○路○段00號00樓
之0

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國112年3月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告家福股份有限公司應給付原告新臺幣687,500元，及自
民國111年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告家福股份有限公司負擔17%，餘由原告負
擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣23萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告家福股份有限公司如以新臺幣687,500元為原
告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 原告起訴係聲明：(一)被告家福股份有限公司（下稱家福公
03 司）應給付原告新臺幣（下同）225萬元，及自起訴狀繕本
04 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告佰事
05 達物流股份有限公司（下稱佰事達公司）應給付原告450萬
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
07 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中變更
08 上開聲明如後開原告訴之聲明所示（本院卷第247頁），核
09 屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項
10 第3款之規定，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)原告員工陳宥霖經由新聞媒體報導知悉家福公司之桃園楊梅
14 物流中心於民國111年3月14日因火災付之一炬，判斷家福公
15 司有尋找替代倉儲空間之需求，故於111年3月22日至4月間
16 與家福公司倉庫處長張世旺聯繫，提供多筆物件供其參考。
17 陳宥霖為處理家福公司之委託，於111年4月6日前往佰事達
18 公司位於桃園市○○區○○路○○段000號之「庚」，詢問
19 是否有倉儲空間提供租賃。於111年4月11日，陳宥霖接獲佰
20 事達公司趙志明經理介紹其倉儲條件，陳宥霖隨即通知張世
21 旺，張世旺立即要求前往勘查，經陳宥霖溝通協調下，訂於
22 111年4月12日上午10時30分，於桃園市○○區○○路○段00
23 0號的「辛」見面商談。在陳宥霖陪同下，家福公司經理林
24 月芬、倉庫處長張世旺等人前往「辛」，由佰事達公司人員
25 進行會議解說並引導參觀「辛」整體設施，會後全體人員前
26 往參觀「庚」，雙方即就初步租賃方案進行討論，並分別回
27 報公司決定後續處理方案。至此，原告已提供訂約機會予被
28 告，且已完成報告居間。

29 (二)事後陳宥霖於111年4月13日請趙志明提供租賃物件之報價，
30 同時告知本案會收取服務費，趙志明於111年4月15日回覆，
31 表示已報價予林月芬，後續陳宥霖繼續追蹤此案，惟被告未

01 讓陳宥霖有知悉其他資訊之機會。詎陳宥霖於111年6月11日
02 經由張世旺知悉被告已完成簽約，陳宥霖隨即表示依業界慣
03 例，居間租賃案件成交之報酬，向出租人佰事達公司收取1
04 個月租金即275萬元、向承租人家福公司收取半個月租金即
05 1,375,000元，但被告均無給付意願，爰依民法第568條第1
06 項規定，提起本件訴訟等語。

07 (三)並聲明：1. 家福公司應給付原告1,375,000元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 佰事
09 達公司應給付原告275萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
10 清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執
11 行。

12 二、被告分別以下列等語置辯，並均答辯聲明：(一)原告之訴及假
13 執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告
14 免為假執行。

15 (一)家福公司：原告之員工陳宥霖雖曾與家福公司員工張世旺聯
16 繫，但原告與家福公司並未依不動產經紀業管理條例第22條
17 規定簽立書面契約，且就居間內容、居間報酬之有無及金額
18 均未達成合意，故不成立居間契約。再者，111年4月12日參
19 觀的是「戊」，佰事達公司是在與家福公司商談「戊」不成
20 立之後，另主動向家福公司介紹「庚」，但當日「庚」空間
21 不足，故當日未達成租賃合意，事後佰事達公司重新整理、
22 規劃「庚」空間，並以「不同條件」向家福公司介紹
23 「庚」，被告才另有合作機會，故被告間訂立租約與原告無
24 涉，原告請求居間報酬無理由。退步言之，倘認原告得依習
25 慣向家福公司請求居間報酬，因原告未參與締約階段，應類
26 推適適用民法第572條規定，酌減原告請求居間報酬之數額
27 等語。

28 (二)佰事達公司：陳宥霖是受家福公司委任，故原告與佰事達公
29 司間不成立居間契約。家福公司於111年4月12日之後自行聯
30 繫佰事達公司，佰事達公司才經由整合倉庫並將「庚」之倉
31 儲服務價額於111年4月22日報價予家福公司，於111年5月11

01 日被告間才簽立租約，未經陳宥霖斡旋媒介。佰事達公司僅
02 係被動經由陳宥霖告知代客戶尋覓合適之倉儲物件，並有意
03 偕同客戶前往佰事達公司參觀，佰事達公司始安排參觀、場
04 勘及簡報，從未委請原告代為尋覓有意租用倉庫之相對人，
05 故本件縱有居間，僅是報告居間，且成立於原告與家福公司
06 間而已。

07 三、兩造不爭執事項：（本院卷第477頁）

08 (一)原告員工陳宥霖於111年3月22日至4月間曾與家福公司員工
09 張世旺聯繫。

10 (二)原告員工陳宥霖於111年4月間曾與佰事達公司員工趙志明聯
11 繫。

12 (三)於111年4月12日，家福公司經理林月芬、倉庫處長張世旺透
13 過原告員工陳宥霖連絡參觀佰事達公司倉庫，到佰事達公司
14 位於桃園市○○區○○路○段000號的「辛」參觀「戊」，
15 及於同日經佰事達公司主管要求下另參觀位於桃園市○○區
16 ○○路○○段000號之「庚」，佰事達公司業務開發經理趙
17 志明在場，陳宥霖也在場，惟當日並未達成租賃合意，亦未
18 簽訂租約。

19 (四)被告於111年5月11日簽訂倉儲租賃與服務合約書，由家福公
20 司向佰事達公司承租「庚」及委託倉儲服務，租金每月275
21 萬餘元。

22 (五)原告沒有與被告簽立任何書面。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告與家福公司成立報告居間契約。

25 1. 按民法第565條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方
26 為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之
27 契約。」，本條居間有二種情形，一為報告訂約機會之報
28 告居間，一為訂約之媒介居間，前者僅以為他方報告訂約
29 之機會為已足，其報告已有效果時，應許居間人得請求報
30 酬之支付；後者則係訂約時周旋於他人間為之說合，居間
31 人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請

01 求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即
02 已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院
03 52年台上字第2675號民事判決意旨參照）。

04 2. 依原證2通訊軟體LINE對話紀錄顯示，原告員工陳宥霖於
05 一開始即111年3月22日已向家福公司倉庫處長張世旺表示
06 其為工業仲介業者，要提供案件給家福公司，進而為其報
07 告位於桃園市的多個物流倉儲物件，雙方並有聯繫討論坪
08 數、貨梯數量等資訊，而張世旺就上開物件，有認為符合
09 需求者，隨即請陳宥霖儘速聯繫前去現場勘察，如不符合
10 需求者，除回覆不合適之緣由外，張世旺另向陳宥霖詢
11 問：「您還有其他的倉庫嗎？」、「還有嗎？」、「我需
12 要3500~12000坪。」、「請幫忙盡快約時間。」、「兩邊
13 的倉庫經內部會議全被否決了，請跟德宏董事長說謝
14 謝。」、「若有好的案子請再通知，謝謝。」（本院卷第
15 29至55頁），且於111年4月11日，陳宥霖稱：「有一個在
16 ○路那邊的有看過嗎？他們有符合需求的倉庫，一樓單層
17 8000坪。」，張世旺則詢問：「全空曠，地坪碼頭電力符
18 合我們操作？」、「今天有辦法確認嗎？」，陳宥霖答
19 覆：「我們明天去看現場，當場跟他們談條件，省去轉
20 達，直接談最快。」（本院卷第57至61頁），嗣於111年4
21 月12日家福公司經理林月芬、張世旺均透過陳宥霖連絡參
22 觀佰事達公司倉庫，足證明家福公司確實有委託原告尋找
23 倉儲空間，且張世旺也會將陳宥霖介紹的物件回報家福公
24 司，非僅張世旺個人行為，故原告與家福公司成立報告訂
25 約機會之報告居間契約。

26 3. 家福公司雖辯稱就居間內容、居間報酬之有無及金額均未
27 達成合意，故不成立居間契約云云。惟按當事人互相表示
28 意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法
29 第153條定有明文。居間為諾成契約，故當事人雖未訂立
30 書面契約，並不影響居間契約之成立。至於不動產經紀業
31 管理條例第22條第1項第1款「不動產委由經紀業仲介出租

之委託契約書，應由經紀業指派經紀人簽章。」之規定，核屬行政管理性質之規範，違反上開規定，依同法第29條、第31條規定，僅生經紀業應受罰鍰及經紀人員應予申誡而已，難謂居間契約為要式契約。就居間內容，張世旺已於向陳宥霖表示「我需要3500~12000坪」倉儲空間，內容即已明確；就居間報酬之有無，依民法第566條規定：「如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，按照習慣給付。」，陳宥霖一開始即向張世旺表明其為工業仲介業者（本院卷第29頁），一般有智識經驗之人都應該知道仲介業者不會無償服務，家福公司既委託原告尋找倉儲空間，即視為允與報酬，故家福公司所辯不可採。

(二)原告得向家福公司請求居間報酬。

1. 按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第568條第1項定有明文。又報告訂約機會之報告居間，依一般通念，應係提供兩造對話溝通之機會，以促進、提升訂約機會之行為已足。家福公司委託原告尋找倉儲空間，陳宥霖為其尋得佰事達公司之倉儲空間，並安排於111年4月12日見面商談，雖然當天被告並未簽訂契約，但家福公司於111年5月11日即與佰事達公司簽訂倉儲租賃與服務合約書，相隔僅1個月，雖然租賃標的不是陳宥霖事先聯繫的「戊」，而是「庚」，但原告受家福公司指示尋找之租賃標的，本不限於特定之倉儲空間，且租金及倉儲空間亦非居間契約之必要之點，報告居間人僅需報告訂約機會已足，訂約雙方自行磋商後訂約之內容不會影響居間成立與否。申言之，居間人請求報酬固須符合「契約因其報告或媒介而成立」之要件，惟尚無必須完全依照委託人委託內容締約後居間契約始能成立之規定，否則將使居間人能否請求報酬乙情，繫於委託人單方片面決定，顯非公允。

01 2. 依證人趙志明於本院審理中具結證稱略以：「我當天（11
02 1年4月12日）與林月芬交換名片。家福公司的林月芬跟我
03 連絡可否承租庚給家福公司，林月芬也會跟我的總經理或
04 營運長聯繫。我記得是佰事達公司的總經理或營運長向在
05 美國的董事長報告此機會，董事長希望作此生意，後來我的
06 主管叫我報價。我們有將庚的客戶做調整，有部分移回
07 戊，有部分客戶解約騰出空間。」（本院卷第416、417
08 頁）。可知因原告安排被告見面，家福公司才有機會前去
09 參觀「庚」，並向佰事達公司表達欲承租「庚」之需求，
10 最後被告締結租約，堪認原告之報告已有效果，應許原告
11 向委託人即家福公司請求報酬。

12 3. 依上所述，家福公司委託原告找尋倉儲空間，且經由原告
13 安排與佰事達公司見面商談及共同參觀倉儲空間，原告與
14 家福公司成立報告居間契約。最終家福公司因原告之報告
15 訂約機會而與佰事達公司簽訂倉儲租賃與服務合約書，故
16 原告依民法第568條第1項規定，請求家福公司給付居間報
17 酬，自屬有據。

18 (三)原告得向家福公司請求之居間報酬金額若干？

19 1. 按未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價目表者，
20 按照習慣給付，民法第566條第2項定有明文。依內政部頒
21 訂之「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」第1條規
22 定：「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買
23 賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
24 動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金」，原告與
25 家福公司並未約定居間報酬，惟如有約定報酬，不可超過
26 成交租金1個半月。次按，約定之報酬，較居間人所任勞
27 務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務
28 人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，民法
29 第572條定有明文。

30 2. 原告僅於111年4月11日為家福公司報告佰事達公司訂約之
31 機會，及為其安排於111年4月12日參觀佰事達公司倉儲空

間，並未參與議價、斡旋及締約。參以陳宥霖於本院審理中具結證稱：「在111年4月12日佰事達公司總經理有說價錢，家福公司的後勤處經理林月芬也有說價錢。因為是說術語，而且是幾十元，我聽不懂是如何計算」（本院卷第406頁）、「佰事達公司的總經理主動說要去看庚。參觀庚時，佰事達公司總經理有指出哪一個地點可以出租，面積約3、4000多坪，家福公司說能夠愈大愈好。有喊價，但我聽不懂。」（本院卷第407頁）；及趙志明於本院審理中具結證稱：「（被告1家福公司訴代問：請提示卷第69頁。這是你與陳宥霖的對話。上面提到『報價已發給家福林經理』這是什麼報價？）是倉儲物流服務的報價。因我們不只是租倉庫給家福公司，還包含撿貨、理貨、出貨、加工、海運進口貨櫃的拆櫃作業，所以是有附加作業人員。各項明細都有單價，租金也會有一個獨立的單價。」（本院卷第415頁），可知陳宥霖並不了解倉儲物流服務的報價，故關於後續議價、斡旋及締約，恐無法提供協助，則原告請求家福公司給付半個月的成交租金1,375,000元，已屬過高而顯失公平，審酌上情，應酌減為成交租金約4分之1為適當，即原告得請求家福公司給付687,500元，逾此範圍，為無理由。

(四)原告未與佰事達公司成立居間契約。

1. 按居間，依民法第565條規定，有報告居間與媒介居間之分。報告居間，因居間人僅為委託人報告訂約之機會，居間人之報酬固僅由委託人給付，而媒介居間，因居間人與當事人之雙方均有關係，故民法第570條規定：「居間人因媒介應得之報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔。」（最高法院95年度台上字第2921號民事判決意旨參照）。
2. 原告雖主張經佰事達公司主管同意才會帶家福公司去參觀倉庫，佰事達公司同意由原告帶看時即成立居間契約云云。然查，原告是受家福公司委託尋找倉儲空間，原告與

01 佰事達公司聯繫參觀倉庫，是為履行原告受家福公司之委
02 託而已，佰事達公司並未委託陳宥霖找尋客戶，只是被動
03 接受客戶參觀。申言之，居間契約雖不以書面為必要，但
04 仍要有委託及受託之意思表示合致才能成立，不會因為佰
05 事達公司接受陳宥霖帶客戶參觀倉庫此一事實，就認為佰
06 事達公司與原告成立居間契約。

07 3. 依上所述，原告與佰事達公司間無居間契約存在，原告依
08 民法第568條第1項規定請求佰事達公司給付居間報酬，為
09 無理由。

10 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
11 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
12 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
13 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
14 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
15 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
16 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
17 文、第203條分別定有明文。本件原告請求家福公司給付居
18 間報酬，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利
19 息，則家福公司自受催告時起，負遲延責任，是原告就上述
20 得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達家福公司之翌日即
21 111年8月30日起（於111年8月29日送達，本院卷第119頁）
22 至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

23 六、綜上所述，原告依民法第568條第1項規定，請求家福公司給
24 付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍，為
25 無理由，應予駁回。

26 七、原告及家福公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執
27 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔
28 保金額准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所
29 依據，應予駁回。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中華民國 112 年 4 月 14 日
民事第三庭 法官 吳佩玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 4 月 14 日
書記官 龍明珠