

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2291號

原告 詠群工商地產股份有限公司

法定代理人 賴志瑋

被告 啟翔輕金屬科技股份有限公司

法定代理人 陳臆云

訴訟代理人 陳紀瑋

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國114年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣75萬元，及自民國114年8月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔94%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣25萬元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣75萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：被告先前委託原告居間仲介出租桃園市○○區○○路0號土地上之B1棟廠房後半段及空地(下稱系爭租賃物)，經原告居間仲介，被告與訴外人三商美福室內裝修股份有限公司(下稱三商美福公司)於民國113年5月2日簽立租賃契約，兩造並於翌日簽立仲介服務費同意書，明定被告所應給付原告之仲介服務費為新臺幣(下同)75萬元，後原告屢次催告被告給付上開仲介服務費未果，爰依仲介服務費給付同意書、委託出租契約書，請求被告給付75萬元等語，並聲明：(一)被告應給付原告75萬元，及自113年5月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 二、被告則以：仲介服務費給付同意書，並未有兩造之大小章，
03 不得作為被告同意付款之依據。對於應給付原告服務費無意
04 見，但金額應是一個月租金的一半，月租金是79萬元，故金
05 額應為39萬5,000元，且原告在後續簽約及承租人有意見部
06 分都未處理，而是由被告自行出面，原告並未盡到義務等語
07 置辯，並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如
08 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張被告已同意給付75萬元之仲介服務費等語，並提出
11 仲介服務費給付同意書為證（本院司促卷第16頁），又仲介
12 服務費給付同意書上雖未有被告公司之大小章，然其已記載
13 被告委託原告出租系爭租賃物出租方與承租方簽訂不動產租
14 賃契約書之同時，確定支付乙方服務報酬即75萬元等語，並
15 經被告之法定代理人記載被告之統一編號後簽名，已足認被
16 告之法定代理人已合法代理被告同意給付原告75萬元之仲介
17 服務費，是原告依仲介服務費給付同意書請求被告給付75萬
18 元，為有理由，應予准許。被告辯稱仲介服務費給付同意書
19 不得作為被告同意付款之依據及仲介費應為395,000元等
20 語，顯與仲介服務費給付同意書記載不符，要屬無據。

21 (二)按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
22 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給
23 付者，不得請求返還，民法第572條訂有明文。被告固辯以
24 原告未盡其義務，僅得請求395,000元之仲介服務費等語，
25 然查，本件居間報酬為75萬元，約系爭租賃物一個月之租
26 金，其並未高於市場通常行情，遑論房地租賃仲介者非僅有
27 付出接待客戶、交涉及陪同簽約之勞務，尚需調查物件標的
28 租金行情等狀況及尋覓租賃機會，是難認原告收取該75萬元
29 之仲介服務費，有何較其居間所任勞務之價值，為數過鉅而
30 失其公平之處。再者，被告僅泛稱原告未盡義務等語，卻未
31 提出任何證據以實其說，本院自無從為有利被告之認定，是

01 被告主張原告僅得請求395,000元之仲介服務費，即不可
02 採。

03 (三)末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為
04 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同法
05 第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
06 法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規
07 定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其
08 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
09 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
10 類之行為者，與催告有同一之效力。」查本件仲介服務費是
11 以支付金錢為標的，仲介服務費給付同意書固記載，出租方
12 與承租方簽訂不動產租賃契約書之同時，確定支付乙方（即
13 原告）服務報酬等語，然上開約定並非清償期之約定，是原
14 告主張被告應依仲介服務費給付同意書於113年5月3日起負
15 遲延責任，應屬無據。從而，本件仲介服務費應屬給付無確
16 定期限，而本件支付命令係於114年8月5日送達被告，有本
17 院送達證書附卷可證（本院司促卷第33頁），是被告應於11
18 4年8月6日起負遲延責任，故原告請求被告給付自114年8月6
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應
20 予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

21 四、綜上所述，原告依仲介服務費給付同意書、委託出租契約
22 書，請求被告給付75萬元，及自114年8月6日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。超過
24 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

25 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均核無
26 不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假
27 執行之聲請已失所依據，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
29 判決結果不生影響，爰不再一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

民事第五庭 法官 江碧珊

01
02
03
04
05
06

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 114 年 12 月 24 日

書記官 林冠諭