

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2363號

原告 鑫辰國際不動產投資顧問有限公司

法定代理人 何長發

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

被告 日不落長照社團法人

法定代理人 李堃銘

訴訟代理人 陳媛芬

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，於民國115年4月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣60萬元，及自民國114年7月21日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣20萬元供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣60萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國114年6月1日間受臺灣商務印書館股份有限公司（下稱臺灣商務公司）委託，為其出租位於新北市○○區○○街00巷0號1、6、7、8樓房屋（下稱系爭房屋），約定租金單月新臺幣（下同）879,513元。被告法定代理人李堃銘於114年6月間致電詢問是否有可供作長照使用之物件，原告公司業務人員即訴外人王信發為其介紹系爭房屋並提供相關資料，李堃銘聽聞後表示很適合被告所經營之長照中心使用。嗣李堃銘、王信發以及原告公司負責接洽臺灣商務公司之業務人員即訴外人游學智相約至系爭房屋看現場，李堃銘於現場進行丈量後深表滿意，乃於114年6月26日

告知王信發已準備好玉山銀行面額60萬元、支票號碼AD0000000、發票日期114年6月26日之支票(下稱系爭支票)，兩造於隔日即114年6月27日簽署租賃要約書(下稱系爭要約書)，李堃銘並當場依系爭要約書第1條之約定交付系爭支票予原告作為要約金。然被告於簽定系爭要約書後陸續追加承租條件，並多次要求更改系爭要約書之附件，在原告斡旋下，臺灣商務公司於114年7月15日同意被告所開出之全部承租條件，原告乃將系爭支票交付給臺灣商務公司簽收，並相約於114年7月28日進行租約公證。不料李堃銘卻從同月17日開始就租賃契約之草稿多次進行修改，更於114年7月21日以LINE傳送114年4月8日內政部國土管理署函文，表示建築師通知其「F1長照類組」之建築物變更使用無法通過，不會出席114年7月28日之簽約及公證，希望與臺灣商務公司合意解約並退回租金等語。惟內政部國土管理署函文早於111年1月7日就公告，被告對其內容知之甚詳，且李堃銘洽商承租條件時已委請建築師、室內設計師、消防技師至系爭房屋丈量、審視現場，認定一切沒有問題才會持續透過原告向臺灣商務公司討論租賃細節，也曾向王信發表示「F1長類組」建築物變更無法通過，還可以另設立公司去申請「H1日照類組」之替代方案，並被告名義轉租，李堃銘始要求刪除租賃契約第7條承租人名稱，綜觀原告於履約過程，不僅成功說服臺灣商務公司將單月租金自879,513元降低至60萬元，且對於被告及李堃銘要求居間遊說臺灣商務公司降格接受，最終才成功搓合雙方就承租條件達成一致，但被告竟事後反悔不租，爰依兩造間系爭要約書第6條之約定及民法第568條第1項請求被告給付服務報酬等語，並聲明：(一)被告應給付原告60萬元，及自114年7月21日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息。(二)願以現金或等職之合作金庫商業銀行股份有限公司可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於114年6月18日經王信發帶看標的物，本以為樓梯結構不符法規只能申請H1類長照機構，並表示以此規

模營運實在難以經營並不可行，需要能夠申請F1類才有辦法，可能需要作罷，待向建築師確認再看看，並非如原告所稱深表滿意。後經建築師評估F1類長照機構後，雙方遂約定6月27日簽訂委託幹旋，簽幹旋前被告曾要求原告提供幹旋書範本以供事前審閱，原告不僅未能事先提供審閱，亦未向被告明確告知幹旋書與要約書之差異，此舉有刻意隱匿重要資訊之嫌，導致被告受誤導而簽署要約書並支付高額款項。然於114年7月17日下午建築師臨時通知被告，系爭房屋因樓梯結構恐不符現行建築法規要求。國產署函文雖然於114年4月早有釋義，但因該文為針對個別建築師事務所之釋義函，未對外公開周知，建築師114年6月收到被告委託評估時未能即時更新資訊，給予錯誤判斷。租賃標的能否合法作為F1類組用途住宿式長期照護機構，為本契約之主要目的及重要契約條件，惟被告係因客觀法規障礙，使租賃之主要目的客觀上不能達成，絕非惡意刁難或阻撓原告請求服務報酬條件之成就。被告所提出之修改細項，如管理費所應包含內容、消防灑水系統施作需要的房屋結構穿孔、屋頂水箱的設置與其他責任歸屬等，均是長照機構營運及重大裝修工程前必須與出租人達成共識之必要細節，於114年7月17日下午建築師通知有問題之前就已經開始協商，非找藉口不想簽約之惡意刁難。雙方未能就全部租賃條件合意，租賃主契約尚未成立。要約書本身不是本約，而是在雙方簽訂本約前的階段。系爭要約書第6條明定服務報酬之給付前提為簽訂不動產租賃契約，民法第568條第1項規定，係以不動產租賃契約成立為前提，原告居間服務的最終目的尚未達成，欠缺請求權基礎等語置辯，並聲明：(一)駁回原告之訴及其假執行之聲請。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第215、216、292、294、305頁）：

- (一)原告於114年6月1日受臺灣商務公司委託，為其仲介出租系爭房屋。

01 (二)李堃銘、王信發及游學智於114年6月18日相約至系爭房屋勘
02 查現場，李堃銘並於現場進行丈量。

03 (三)李堃銘於114年6月19日會同建築師、室內設計師、消防技師
04 至系爭房屋丈量及審視，以確認系爭房屋是否符合長照法規
05 使用。

06 (四)李堃銘於114年6月26日告知王信發已準備好系爭支票，打算
07 正式委託原告進行斡旋，並詢問王信發是否已擬好斡旋書。

08 (五)王信發於114年7月7日將李堃銘修改後之承租條件傳給台灣
09 商務公司，並於隔日即同月8日向李堃銘表示：「已傳給屋
10 主承辦，今天同事會再前往台灣商務印書館公司～如有說服
11 業主，答應我們這邊的條件，支票會先給屋主公司簽收～
12 (如沒談成，條件就要再重改)特此回報！感恩～」，李堃
13 銘亦以貼圖表示同意。

14 (六)臺灣商務公司、李堃銘曾就車位轉租、管理費標準等條件進
15 行細部修改，嗣於114年7月11日臺灣商務公司同意被告可以
16 就車位進行轉租，李堃銘亦同意管理費以1坪100元計算。

17 (七)臺灣商務公司於114年7月15日同意被告所開出之全部承租條
18 件，原告遂將系爭支票交付給臺灣商務公司簽收，並約李堃
19 銘於114年7月28日至公證人處進行租約公證，同時將合約書
20 初稿傳給李堃銘審閱，李堃銘就王信發所傳送屋主同意出租
21 之訊息回覆：「辛苦你了，想確認一下當天（按：即114年7
22 月28日簽約、公證日）確切的流程。地點是在你們公司嗎？」
23 等語。

24 (八)王信發於114年7月16日向李堃銘確認簽約及公證的時間，李
25 堃銘回覆稱：「28(按：指簽約及公證之日期)可以喔」。

26 (九)李堃銘於114年7月21日以LINE傳送114年4月8日內政部國土
27 管理署函文，並表示建築師通知其「F1長照類組」之建築物
28 變更使用無法通過，故不會出席114年7月28日之簽約及公
29 證，且希望能夠與臺灣商務公司合意解約並退回租金。

30 四、本院判斷：

31 (一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
02 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
03 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
04 稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他
05 方支付租金之契約。民法第153條第1項、第2項、第421條第
06 1項分別定有明文。又按租賃契約為諾成契約，雖當事人間
07 非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來
08 訂立本約之張本。惟當事人間如已就租賃契約必要之點即租
09 賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚
10 未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質。最高法院85年台上
11 字第165號判決意旨參照。再按依習慣或依其事件之性質，
12 承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，
13 其契約為成立。前項規定，於要約人要約當時預先聲明承諾
14 無須通知者準用之，民法第161條定有明文。又依習慣或依
15 其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為
16 承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明
17 文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事
18 實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認
19 為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有
20 無此事實，應依具體情事決定之（最高法院95年度台上字第
21 969號裁判意旨參照）。

- 22 (二)查兩造間系爭要約書已載明租賃標的為系爭房屋，並於第
23 1、2、3條分別約定：「甲方（即被告）於簽訂本要約書同
24 時交付乙方（即原告）新臺幣陸拾萬元整作為要約金」、
25 「承租方願承租之條件：月租金含稅60萬元、押租保證金2
26 個月、租期20年…」、「若出租方同意前條甲方之承租條件
27 時，乙方無須再行通知甲方，契約即成立，出租方收受之要
28 約金轉作契約訂金之一部分；甲方若有反悔不租之情事，訂
29 金任由出租方沒收，若出租方反悔不租，乙方需配合甲方督
30 促出租方加倍返還收受之訂金」等語（見本院卷第29頁），
31 足見被告已授權原告以系爭要約書所載條件向臺灣商務公司

01 為承租之要約，並於臺灣商務公司承諾時，無須再行通知，
02 逕將系爭支票交付予臺灣商務公司，作為租賃契約訂金之一
03 部。

04 (三)原告於簽訂系爭要約書後，已於114年7月15日將系爭支票交
05 付臺灣商務公司，有臺灣商務公司簽具租賃訂金收據在卷
06 (見本院卷第205頁)，該訂金收據並已載明與系爭要約書
07 相同內容之租賃物、月租金60萬元、押租保證金120萬元、
08 租期20年等情，佐以原告人員王信發與被告法定代理人李堃
09 銘間之LINE對話截圖(見本院卷第97頁)，王信發傳送訊
10 息：「李先生您好！跟您報告：屋主已經同意你這邊的條件
11 了！支票也簽收了，晚點屋主會傳合約書來～我再傳給您看
12 ～」等語，足徵臺灣商務公司業已收受被告提出要約金之系
13 爭支票，而對被告所提承租要約為意思實現之承諾，且此承
14 諾毋待通知被告，契約即告成立。是被告與臺灣商務公司已
15 就租賃標的、月租數額等租賃契約必要之點，互為意思表示
16 合致，租約自屬成立。

17 (四)按「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會
18 或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」、「如依情形，非
19 受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬」，民
20 法第565條、第566條第1項分別定有明文。復按系爭要約書
21 第6條約定：甲方應於上開房地之租賃契約簽訂之同時以現
22 金或及即期支票壹次支付服務報酬，服務報酬為壹個月金之
23 金額等語(見本院卷第29頁)。被告授權原告以系爭要約書
24 之租賃標的、月租數額及租期等條件，向臺灣商務公司提出
25 要約，並預先聲明臺灣商務之承諾無須通知被告，經臺灣商
26 務公司收受被告提出系爭支票要約金而為承諾，被告與臺灣
27 商務公司就系爭房屋之標的、租金、租期等租賃契約之必要
28 之點已意思表示合致而成立，業經本院認定如前，足認臺灣
29 商務公司與被告就系爭房屋成立租賃契約，係經由原告居間
30 媒介方始成立，依兩造間系爭要約書上開約定，被告應於系
31 爭房屋租賃契約簽訂之同時支付1個月租金之服務費予原

01 告。

02 (五)又按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
03 條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
04 文。又當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債
05 務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，
06 類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最
07 高法院112年度台上字第2608號判決意旨參照）。再者，民
08 法第101條第1項規定係為維護誠實信用原則，貫徹附條件法
09 律行為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行
10 為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於
11 條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？
12 舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視
13 法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以
14 決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮
15 該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌
16 具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不
17 作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之
18 存在為前提（最高法院103年度台上字第2068號判決亦同此
19 見解）。

20 (六)系爭要約書第5條約定：「簽訂正式租賃契約時間：甲方應
21 於乙方通知時五日內至鑫辰國際不動產投資顧問有限公司與
22 出租方簽訂不動產租賃契約書」等語（見本院卷第29頁），
23 而被告與臺灣商務公司經原告按兩造間系爭要約書之約定居
24 間仲介成立系爭房屋之租賃契約，業如前述，被告依系爭要
25 約書第5條上開約定內容，應於原告通知後5日內與臺灣商務
26 公司簽訂不動產租賃契約，被告固以系爭房屋樓梯結構不符
27 現行建築法規要求，承租目的無法達成，非惡意刁難阻撓原
28 請求服務報酬之條件成就云云；惟系爭房屋縱使不符合F1用
29 途長照使用之建築法規，仍非客觀不能之成立租賃契約之標
30 的，且非被告可得主張無效或可得撤銷其意思表示之事由，
31 亦非可歸責於原告或臺灣商務公司所致而得以主張解除契約

之原因，則被告嗣後以上開原因否認系爭租約已經成立，且無意願依系爭要約書之約定履行簽訂簽訂不動產租賃契約以給付服務報酬，應屬以不正當行為阻止服務報酬之清償期屆至，則類推適用民法第101條第1項規定，應視為服務報酬之清償期已屆至，故原告主張其已履行系爭要約書義務，且被告服務費報酬之清償期已屆至，被告應給付其系爭房屋1個月租金之服務報酬，應屬有據。

(七)被告雖辯稱114年7月15日要約成立後，與臺灣商務公司未能就全部租賃條件合意，租賃主契約尚未成立，而服務報酬給付之前提為簽訂租賃契約云云。惟被告與臺灣商務公司既已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，租賃契約之本約即已成立，依系爭要約書之約定被告有簽訂不動產租賃契約並給付服務報酬之義務，難認伊與臺灣商務公司僅屬預約甚或所謂要約，有無另行簽訂書面契約亦非所問。被告此部分抗辯，非可憑採。

(八)被告另辯稱原告簽訂系爭要約書未給予其審閱期，且未說明斡旋金與要約金性質不同，被告係受誤導始簽立系爭要約書云云。按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1定有明文。惟消費者指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者，被告為經營長照事業之社團法人，難認係以消費為目的而與原告為交易、使用商品或接受服務，亦難認為消費者保護法所指之消費者。準此，兩造間之系爭買賣契約並無消費者保護法之適用，又系爭要約書於第1條、第3條分別約定：「甲方（即被告）於簽訂本要約書同時交付乙方（即原告）新臺幣陸拾萬元整作為要約金」、「若出租方同意前條甲方之承租條件時，乙方無須再行通知甲方，契約即成立，出租

01 方收受之要約金轉作契約訂金之一部分；甲方若有反悔不租
02 之情事，訂金任由出租方沒收，若出租方反悔不租，乙方需
03 配合甲方督促、出租方加倍返還收受之訂金」等語（見本院
04 卷第29頁），被告為經營事業之社團法人，對於上開約定文
05 字「若出租方同意前條甲方之承租條件時，乙方無須再行通
06 知甲方，契約即成立」應無不能理解之處，自難推諉不知要
07 約金與斡旋金性質不同，被告上開抗辯，自無足採。

08 (八)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
10 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
11 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條
12 第1項、第233條第1項前段、第203條規定甚明。系爭要約書
13 第5條約定：「簽訂正式租賃契約時間：甲方應於乙方通知
14 時五日內至鑫辰國際不動產投資顧問有限公司與出租方簽訂
15 不動產租賃契約書」等語，是依上開約定，被告應於原告通
16 知後5日內與臺灣商務公司簽訂不動產租賃契約，並給付原
17 告服務報酬，原告自得據此規定，請求加付法定遲延利息，
18 而臺灣商務公司係於114年7月15日收受被告要約金之系爭支
19 票而與被告成立租賃契約，原告並於同日通知被告簽訂不動
20 產契約之情，有被告提出與原告人員王信發對話截圖可參
21 （見本院卷第171頁），被告依約應於114年7月20日前至原
22 告處所簽訂租賃契約並給付服務報酬，是原告請求被告給付
23 自114年7月21日起算法定遲延利息，並無不合。

24 五、綜上所述，原告依系爭要約書第6條之約定及民法第568條第
25 1項規定，請求被告給付60萬元，及自114年7月21日起至清
26 償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准
27 許。兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，
28 爰分別酌定相當擔保金額准許之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
03 民事第三庭法 官 張世聰
04 正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
08 書記官 尤凱玟