

臺灣士林地方法院民事簡易判決

108年度士簡字第774號

原告 亞太商舖開發有限公司

法定代理人 林麗芬

訴訟代理人 呂四煌

被告 李松峻

訴訟代理人 曾沛筑律師

上列當事人間給付服務費事件，於中華民國108年9月24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參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟肆佰參拾元，其中新臺幣參佰貳拾壹元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣出租人被告前於民國107年10月5日與原告簽立出租委託書（下稱系爭委任契約），約定由被告委託仲介原告出租其所有門牌號碼：台北市○○區○○○路○段○○○巷○○號1樓房屋（下稱系爭房屋），租金每月為新臺幣（下同）400,000元（未稅），押租金為2個月，租賃期間最短2年，最長3年，裝潢期間為45天，仲介費用：租約1年（含）仲介費為半個月租金，委託期限至107年11月15日為止。嗣原告依約為被告覓得承租人即訴外人逸臻企業有限公司（下稱逸臻公司），被告並與逸臻公司於107年10月5日簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定由逸臻公司以每月454,081元（含租金400,000元、租賃所得稅45,408元及二代健保補充保費6,873元）向被告承租系爭房屋，租賃期間自107年11月9日至109年12月31日計2年，自107年11月9日至107年12月24日為免租金裝潢期，押租金為2個月租金即908,162元。原告已依約出租系爭房屋，被告並與逸臻公司完成系爭租約之簽約，顯見原告已完成受託事項，依

系爭委任契約約定，被告即應給付原告半個月租金即227,000元作為仲介服務費。惟被告迄今分文未付，屢經催索，未予置理。為此，爰依系爭委任契約及居間之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告227,000元。

二、被告則以：伊不否認曾與原告簽立系爭委任契約，委託原告居間出租伊所有系爭房屋。嗣伊與逸臻公司固曾於107年10月5日簽立系爭租約，惟雙方就租賃契約必要之點尚未合致，難認該租賃契約已成立，雙方至多僅成立租賃契約之預約，並非契約本約，須待正式租賃契約簽訂，並完成公證，雙方之租賃契約始為成立。且因逸臻公司簽約後遲未依約辦理系爭租約之公證，故雙方遂於107年11月27日另簽立解約協議書，合意解除系爭租約，伊並據以沒收逸臻公司簽立系爭租約時交付之800,000元保證金。本件因伊與逸臻公司間租賃契約本約並未成立，至多僅成立租賃契約之預約，故原告自不得請求伊給付服務費用等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

原告主張兩造於107年10月5日簽立系爭委任契約，約定由被告委託仲介原告出租系爭房屋，嗣被告與逸臻公司於同日簽立系爭租約，約定由逸臻公司以每月454,081元（含租金400,000元、租賃所得稅45,408元及二代健保補充保費6,873元）向被告承租系爭房屋，租賃期間自107年11月9日至109年12月31日，逸臻公司並已給付被告800,000元保證金。嗣被告與逸臻公司於107年11月27日另簽立解約協議書，雙方合意解除系爭租約，被告並已沒收逸臻公司簽約時交付之800,000元保證金等事實，業據提出出租委託書、房屋租賃契約書、身份證件、支票影本3紙等件為證，復為被告所不爭執，此部分之事實首堪認定為真實。至原告主張其已依系爭委任契約完成受託事項，依約被告應給付227,000元服務費用，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（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。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第153條第1項、第2項、第421條第1項分別定有明文。再按租賃契約為諾成契約，雖當事人間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賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質。（最高法院85年台上字第165號判決意旨參照）。

（二）被告雖抗辯伊與逸璦公司於107年10月5日簽立之系爭租約，就租賃契約必要之點尚未合致，雙方僅成立租賃契約之預約，並非契約本約，須待正式租賃契約簽訂，並完成公證，雙方之租賃契約始為成立云云。然查，觀諸被告與逸璦公司於107年10月5日簽立之租賃契約書，核其內容已就租賃標的物即系爭房屋坐落地址台北市○○區○○○路○段○○○巷○○號1樓、租金每月454,081元、押租保證金908,162元、租賃期間107年11月9日至109年12月31日、免租金裝潢期107年11月9日至107年12月24日、提前終止契約方式、違約罰則及特約事項等重要事項為約定，顯見被告與逸璦公司簽立之系爭租約，已就租賃物、租金、押租金、期前終止契約、違約罰則等必要之點為約定，堪認雙方已意思表示合致，租賃契約而成立。此外，佐以被告提出之解約協議書其上記載：「雙方同意解除於民國107年10月5日所簽訂座落於：台北市○○區○○○路○段○○○巷○○號之租賃契約源自於承租方多次（107/11/09、107/11/19、107/11/27共3次）未依約辦理本租約公證，並同意屋主沒收押租保證金新台幣捌拾萬元正（內含當場交付由亞太商鋪代為保管之新台幣肆拾萬元支票正本

01)，承租方：逸璦企業有限公司（統編：000000000）負責
02 人：黃秀足（身分證字號：Z0000000000）及代理人：黃克誠
03 （身分證字號：Z0000000000）同時放棄法律追訴權，承租
04 方無任何異義。」等語（見本院卷第20頁），雙方係以書
05 面合意解除系爭租約，逸璦公司並因而給付被告800,000
06 元之違約金。堪認原告主張被告已與逸璦公司簽立租賃契
07 約，其已完成受託事項，尚非子虛，較為可採。倘被告抗
08 辯該租賃契約僅係預約並非契約本約為真，則被告與逸璦
09 公司又何必簽立解約協議書，逸璦公司又何必支付被告80
10 0,000元違約金（即被告沒收逸璦公司簽約時交付之800,
11 000元保證金），益徵被告與逸璦公司簽立系爭租約係租
12 賃契約之本約，並非僅為租賃契約之預約。足見被告抗辯
13 伊至多僅與逸璦公司成立租賃契約之預約，並未成立本約
14 云云，屬臨訟編撰之詞，為不可採。

15 （三）次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機
16 會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以
17 契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第
18 565條及第568條第1項分別定有明文。觀諸原告所提出
19 之出租委託書其上記載：「仲介費用：租約1年（含）仲
20 介費為半個月租金」等語（見北簡卷第11頁），可知則兩
21 造間就仲介系爭房屋之租賃，性質上屬媒介居間，需因原
22 告之斡旋、協助至契約之簽訂始可請求被告給付報酬，亦
23 即被告給付報酬之義務係於租賃契約簽訂時發生。而被告
24 與逸璦公司於107年10月5日簽立之系爭租約係租賃契約
25 本約，並非預約，業據本院認定如上述，則被告即有給付
26 原告服務報酬之義務。

27 （四）惟按解釋契約，應探求當事人之真意，而於文義上及論理
28 上詳為推求當事人之真意時，應斟酌訂立契約當時及過去
29 之事實、其經濟目的及交易上之習慣，本於經驗法則，基
30 於誠實信用原則而為判斷，最高法院65年度臺上字第2135
31 號判決可參。查被告與承租人之租約第24條第2項約定：

01 「簽約時支付保證金貳個月，其中壹個月保證金支票由亞
02 太商鋪開發有限公司暫為保管，雙方約定於民國107年11
03 月9日辦理租約公證，公證同時承租方應交付民國107年
04 12月25日至民國107年12月31日之租金，及半年6張逐
05 月兌現租金支票給出租方，亞太商鋪開發有限公司亦應同
06 時把暫為保管之押金支票交付給出租方。」（見北簡卷第
07 23頁），另卷附原告庭呈之服務費收據／確認單其上右下
08 方客戶確認欄記載：「（服務費）公證完成時收取－李松
09 峻」等語可知，兩造確有約定被告與承租人之租約應送公
10 證，原告之工作始完成，且始得收取服務費等情，足見兩
11 造間簽訂之出租委託書約定過於簡略，僅約定「租約1年
12 仲介費為半個月租金」，並未約定本件相關情形，即原告
13 雖已完成為被告介紹承租人並簽訂租約，然在公證前隨即
14 解除租約之情形，在此情形之下，原告應收取若干服務費
15 ，兩造間之契約並未約明，顯係漏未約定。

16 （五）末按民法第572條規定：「約定之報酬，較居間人所任勞
17 務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務
18 人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還」。次
19 按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或
20 租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產
21 實際成交價金6%或一個半月之租金，不動產仲介經紀業報
22 酬計收標準規定第1條亦有明文。「乙方（即逸瓏公司）
23 於租約有效期間內得提前終止本租約，但須於三個月提前
24 通知甲方（即被告）、並應賠償甲方二個月的保證金，乙
25 方絕無異議。」，系爭租約第6條約定有明文（見北簡卷
26 第21頁）。查本件無論依原告主張兩造原約定仲介服務費
27 用以半個月租金即227,000元作為仲介服務費，或以被告
28 抗辯未於期限內辦理租約公證，故而無須給付仲介服務費
29 ，皆有失衡平，均不足採憑。本院審酌依系爭租約第6條
30 約定，逸瓏公司原須於3個月提前通知被告，並賠償2個
31 月保證金始得終止系爭租約，然本件經原告居間與雙方協

調後，逸璦公司僅賠償2個月保證金即800,000元之違約金，並未依原約定於3個月期前通知，並賠償被告2個月保證金，即與被告解除系爭租約。而原告自承於居間協調雙方解約過程中，並未言明仍欲向被告收取半個月租金作為仲介服務費等情，認本件原告向被告所收取之服務費用雖未逾不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條之規定，然衡酌原告居間系爭房屋之租賃過程，雖仍有勞務之付出，惟其所付出之勞力、時間、成本究屬有限。倘依系爭委任契約原定報酬額227,000元之金額請求被告給付，顯屬過鉅，而有失公平。本院審酌原告所付出之勞力、時間、成本、系爭房屋之租賃價格及事後被告與逸璦公司合意解除契約約定之違約金數額等一切情狀，認原告之服務費用應酌減為30,000元為適當；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、從而，原告依系爭委任契約及居間之法律關係，請求被告給付服務報酬30,000元，為有理由。逾此部分則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依職權確定訴訟費用額為2,430元（第一審裁判費），其中321元應由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
士林簡易庭法官 張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提

01 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
02 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

03 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日

04 書記官 陳仕偉