

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度中簡字第562號

原告 大霖商用地產有限公司

法定代理人 王清山

訴訟代理人 楊孟凡律師

被告 賴張秀霞

賴佑錡

賴佑文

賴淑玲

共同

訴訟代理人 張英一律師

複代理人 謝宏偉律師

上列當事人間請求給付服務費事件，於民國109年8月11日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告賴張秀霞應給付原告新臺幣參拾伍萬元，及自民國一百零八年十一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟柒佰伍拾元由被告賴張秀霞負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告賴張秀霞以新臺幣參拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)本件門牌號碼臺中市○○區○○○路○段○○號之房屋（下稱系爭房屋）為被告等人共有，原告受被告賴張秀霞口頭委託出租系爭房屋，並表示系爭房屋租賃乙事，均由被告賴張秀霞決定，是原告應向被告報告訂約之機會或為訂約之媒介，故兩造間成立居間契約。在原告之媒介下，於民國107年11月26日被告等人同意系爭房屋由訴外人王繼驊承租，租金為每月新臺幣（下同）35萬元，租期為10年，被告賴張秀霞並於107年11月26日收取承租人即王繼驊70萬元之訂金及押租金，被告與王繼驊並於107年12月2日於原告公司位於臺中市

01 ○○區○○路○段○○○號5樓之3之營業處所內簽訂房屋租賃
02 合約書（下稱系爭租約），是以，被告係因原告介紹王繼驊
03 承租系爭房屋，王繼驊亦因此承租系爭房屋，而簽訂系爭合
04 約書，系爭合約書係因原告媒介而成立，原告自得依民法第
05 568條第1項向被告等人請求居間報酬。

06 (二)按不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條之規定，及一
07 般市場上就房屋租賃仲介費用給付之習慣，係由出租人給付
08 相當於一個月租金之金額，由承租人給付相當於半個月租金
09 之金額，總計相當於一個半月之租金金額作為居間人之報酬
10 ，然本件承租人王繼驊已給付原告相當於半個月租金即175,
11 000元予原告作為本件原告之仲介費用，則被告應給付原告
12 相當於一個月租金即35萬元之仲介費用，故原告依第568條
13 第1項、第570條規定，本於臺灣社會上就房屋租賃仲介費
14 給付之交易習慣，向被告請求35萬元為有理由，應予准許。

15 (三)前因被告拒絕給付原告仲介費用，原告法定代理人於108年
16 9月23日前往被告賴張秀霞住處協商，被告賴張秀霞同意給
17 付原告仲介費用，此有錄音光碟及譯文在卷可稽，但因為不
18 滿申請停車格取消而補貼承租人半個月之租金，故拒絕給付
19 原告仲介費用。系爭房屋自106年12月底前承租人倍適得公
20 司未承租起至與本件承租人達成租賃協議107年11月26日止
21 ，將近一年時間無法出租，並非被告抗辯系爭房屋無庸仲介
22 即容易出租之情事，實情是因系爭房屋長時間無法出租，被
23 告始委託原告出租系爭房屋，被告知悉原告為不動產經紀公
24 司，且兩造並非朋友亦無交情，不可能不計報酬替被告為系
25 爭房屋出租之媒介，被告抗辯實無理由，並不可採。

26 (四)居間契約乃一諾成契約，並非要式契約，被告張賴秀霞已與
27 原告達成居間契約，並將系爭房屋以每月租金35萬元之代價
28 出租予第三人，故被告張賴秀霞應給付原告居間報酬35萬元
29 無疑，被告賴佑錕、賴佑文、賴淑玲則為系爭房屋之共有人
30 之一，按民法第822條之規定，上開居間報酬為因管理系爭
31 共有物所生之管理費用或其他負擔，應由全體共有人負擔，

縱使無法認定被告賴張秀霞有代理被告賴佑錕、賴佑文、賴淑玲之權限，或成立表見代理，然被告賴張秀霞亦應按兩造約定給付原告35萬元之居間報酬，而被告賴張秀霞得就其給付超過其應有部分比例計算之居間報酬，依民法第822條第2項向其他共有人請求，惟此部分乃共有人間就對外債務內部分擔之規定，不影響原告向被告等人請求35萬元之權利。

(五)並聲明：(1)被告等人應給付原告35萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)前項給付，任一被告已為全部或一部之給付，其餘被告於給付範圍內免除給付之義務。

二、被告則以：本件原告係接受系爭房屋之承租人即王繼驊之委託出面與被告洽談房屋租賃事宜，被告並未委託其仲介王繼驊來向被告承租系爭房屋，此於原告與王繼驊簽立租賃住宅委託管理契約書、房屋委託租賃契約書、委託租賃契約書等書面，卻未與被告簽立上開書面可知；再者，系爭房屋係位於台中市○○區○○路○段○○號之黃金店面，本無庸仲介即容易出租，且被告掛上招租之紅布條上亦清楚載明「免仲介」，惟原告於王繼驊與被告簽立系爭租約後，竟誣稱渠為被告之仲介人，向被告收取仲介費用，本件原告未經舉證，空言主張渠與被告間存有仲介契約，起訴請求仲介費用35萬元，殊無理由。縱原告能證明兩造間曾口頭合意仲介之委託，亦因欠缺書面而無效，且仲介契約僅存在渠與被告賴張秀霞間，被告賴佑錕、賴佑文、賴淑玲三人尚無任何表現之行為可依表見代理之法理認定被告賴張秀霞具有代理其他三人與原告簽具仲介契約之權限，本件兩造間並無任何仲介契約，縱原告可證明被告賴張秀霞與之曾有任何口頭合意，亦難認被告賴張秀霞具有其他被告之代理權限等語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房屋為被告等人共有，被告等人於107年11月

01 26日與王繼驊簽立系爭租約，約定由王繼驊承租系爭房屋，
02 租金為每月35萬元，租期為10年，被告賴張秀霞於同日收取
03 王繼驊70萬元之訂金及押租金，被告賴張秀霞與王繼驊並於
04 107年12月2日於原告公司位於臺中市○○區○○路○段000
05 號5樓之3之營業處所內簽訂系爭合約書之事實，業據其提出
06 房屋租賃合約書、房屋租賃內容說明表為證，且為被告所不
07 爭執，堪信為真實。

08 (二)被告辯稱：原告係接受系爭房屋承租人王繼驊之委託出面與
09 被告洽談房屋租賃事宜，被告並未委託原告仲介王繼驊前來
10 承租系爭房屋等語。經查，被告賴張秀霞於107年11月26日
11 填載房屋租賃內容說明表予原告，其上載明租金、押金、租
12 期、裝修期間、租金調幅、租金給付方式、各項稅賦及公證
13 費之負擔，及承辦公司為原告公司、出租人為被告四人、代
14 表人為被告賴張秀霞等情，並由被告賴張秀霞簽名於其上，
15 有房屋租賃內容說明表在卷足憑，顯係被告賴張秀霞將出租
16 之條件告知原告，以利原告尋覓承租人或商議承租條件；參
17 以原告提出其於108年9月23日被告賴張秀霞協商之錄音光碟
18 及譯文，原告前後向被告賴張秀霞表明已積欠伊服務費9個
19 月（見本院卷第172、185頁），及王繼驊為伊介紹來承租（
20 見本院卷第174頁）被告賴張秀霞陳稱「我忙，我要來去」
21 「我不會跟人去互告」（見本院卷第173頁）、「若作完
22 成費用會給你」（見本院卷第185頁），「我不會讓你沒有
23 ，你事情要做，要來做好」（見本院卷第187頁）、「阿你
24 就有介紹，頭一次是你來問說這地方有沒有人要租人，你這
25 房屋有沒有要出租，過幾個月你說沒消息」（見本院卷第
26 174頁）等語，雙方言談對話間，被告賴張秀霞並未否認承
27 租人王繼驊係由原告介紹與之訂約，或否認應給付原告服務
28 費用，惟對簽約當時臨時增加停車格補貼不滿，認為事先之
29 租約並無此項約定，乃不願同意給付服務費予原告，足認被
30 告賴張秀霞確有口頭同意原告介紹王繼驊與其訂立系爭租約
31 。

01 (三)被告另以：縱原告能證明兩造間曾口頭合意仲介之委託，亦
02 因欠缺書面而無效，且仲介契約僅存在渠與被告賴張秀霞間
03 ，被告賴佑鎰、賴佑文、賴淑玲三人（下稱被告賴佑鎰等三
04 人）尚無任何表現之行為亦難認被告賴張秀霞具有其他被告
05 之代理權限等語，資為抗辯。按當事人互相表示意思一致者
06 ，無論其為明示或默示，契約即為成立。稱居間者，謂當事
07 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
08 給付報酬之契約，民法第153條第1項、第565條分別定有明
09 文。又民法第565條規定之居間，乃債權契約、不要式契約
10 ，無論係報告居間或媒介居間，祇要雙方意思表示一致，及
11 有居間之事實存在，即應成立居間契約，不以訂立書面為必
12 要。是居間契約本非為要式契約，被告賴張秀霞既有口頭同
13 意原告為其報告訂約之機會，其與原告間即應成立居間契約
14 。

15 (四)又原告主張被告賴張秀霞以被告賴佑鎰等三人之代表人名義
16 收受70萬元押金，可見被告賴張秀霞有代理被告賴佑鎰等三
17 人之權限，且107年12月2日簽約時，被告賴佑鎰、賴淑玲亦
18 將印章交由被告賴張秀霞用印，可認有表見代理之情形等語
19 ，惟為被告所否認，原告應就上開有利於己之主張，負舉證
20 責任。經查，被告賴張秀霞填載之房屋租賃內容說明表，其
21 上固記載出租人為被告四人，代表人為被告賴張秀霞，惟房
22 屋租賃內容說明表並無被告賴佑鎰等三人之印文或簽名，原
23 告亦未舉證證明被告賴佑鎰等三人有授予被告賴張秀霞代理
24 權，或有任何授權與代理權之表見行為，而被告賴佑鎰、賴
25 淑玲係將印章交由被告賴張秀霞用印於系爭租約，並非系爭
26 房屋租賃內容說明表。是以原告主張被告賴張秀霞代理被告
27 賴佑鎰等三人與原告成立居間契約，洵無可採。

28 (五)又按如依情形，非受報酬即不為報告訂約機會或媒介者，視
29 為允與報酬；未定報酬額者，按照價目表所定給付之。無價
30 目表者，按照習慣給付。居間人，以契約因其報告或媒介而
31 成立者為限，得請求報酬。民法第566條及第568條第1項定

有明文。查系爭租約既經原告居間媒介而成立，且不動產租賃之報告居間行為，在交易上向有給付報酬之習慣，原告為地產公司，為以不動產仲介、代銷為營業範圍，有經濟部商工登記公示資料在卷可稽，其與被告並無淵源，原告與被告賴張秀霞雖未約定報酬，但依上開情形，顯非受報酬，即不為媒介，視為允與報酬，原告自得請求被告賴張秀霞給付報酬。又查，以大臺中地區為基準，店面租賃之仲介服務費用，交易習慣上之計收標準，實務上多以出租人給付相當於一個月租金，承租人給付半個月租金為計收報酬之標準，有臺中市不動產仲介經紀商業同業公會函在卷足稽，據此交易習慣，原告得請求一個月租金35萬元為居間報酬。再者，系爭房屋雖為被告四人所共有，惟原告與被告賴張秀霞係約定就系爭房屋所有權全部報告訂約機會，並非就系爭房屋應有部分1/4報告訂約機會，故原告請求被告賴張秀霞給付系爭房屋一個月租金35萬元為居間報酬，尚無不合。

(六)綜上所述，原告依居間契約法律關係，請求被告給付賴張秀霞35萬元，及自支付命令送達翌日即108年11月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所為被告賴張秀霞敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告賴張秀霞陳明願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 25 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 吳蕙玫

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
02 應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 25 日

04 書記官 黃于容