

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第6915號

原告 金石國際投資顧問有限公司

法定代理人 馮柏勳

訴訟代理人 許英傑律師

複代理人 彭之麟律師

訴訟代理人 楊靜榆律師

被告 大潤發流通事業股份有限公司

法定代理人 陸晏德 (Pascal Antoine DELVAL)

訴訟代理人 郭立婷

複代理人 石文樵

訴訟代理人 洪茂仰

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於中華民國109年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾肆萬元，及自民國一百零六年九月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣肆拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國106年期間受被告委託仲介承租房屋，以作為被告營業據點使用，經原告尋得門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○○號1樓及地下1樓、同路段1249號地下1樓之房屋（下稱系爭房屋），並告知被告如成交後，將依照市場行情收取一個月之租金為服務報酬，被告同意後亦繼續接受原告服務。嗣經原告居間協助下，系爭房屋所有權人即訴外人李威霖與被告於106年9月15日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭契約），並約定每月租金為新台幣（下同）44萬元。是依照雙方約定內容及系爭契約，被告應給付原告相當於

01 一個月租金44萬元之服務報酬。詎原告於106年9月18日向被
02 告表示本件兩造仲介服務已經完成，並請求被告於7日內給
03 付服務費用即一個月租金44萬元，被告竟置之不理，爰依居
04 間契約提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告44萬元，及
05 自106年9月25日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，並
06 願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告辯稱：

- 08 (一)被告從未與原告成立居間契約，更未曾同意給付服務報酬。
09 被告從未委託原告仲介承租房屋，被告自行在為新設賣場尋
10 找適合地點時，相中「桃園市○○區○○路○○○號」房屋，
11 依該房屋外張貼之聯絡資訊撥打並聯繫到原告，獲悉原告係
12 受訴外人李威霖委託而處理系爭房屋之出租事宜。原告既稱
13 與被告間已成立居間契約，自應就兩造於民法第565條所稱
14 居間契約的必要之點達成合意提出證明。又原告於107年7月
15 27日前所登記的營業事業資料，並未包含不動產仲介經紀業
16 ，原告自不得與被告間成立不動產租賃之居間契約。
- 17 (二)退萬步言，縱認雙方之間成立居間契約，原告明顯違反居間
18 義務，故不得向被告請求報酬及費用。依不動產經紀業管理
19 條例第22條、第23條及第24條之規定，原告應提出不動產說
20 明書並指派經紀人在上面簽章，並在居間過程中以不動產說
21 明書向被告解說，最終在被告與訴外人李威霖簽約時，亦應
22 將不動產說明書交付予被告，並由被告在不動產說明書上簽
23 章；出租人就不動產說明書應負有據實填寫的義務，如出租
24 人未就其內容加以填寫者，原告即應要求出租人填寫，以便
25 能調查系爭房屋現況，對被告盡據實告知義務；惟原告自始
26 從未協助提出不動產說明書，遑論履行對被告的告知義務，
27 甚至被告多次提出有看屋需求時，原告皆稱無法陪同看屋，
28 使得被告最終無從得知該不動產的重要事項。被告係以經營
29 大型綜合賣場為業，就系爭房屋向原告詢問時亦清楚告知租
30 賃之目的為設立大型賣場，承租範圍中的地下一樓皆需作為
31 賣場使用，另參原告所提供的系爭房屋廣告，其內容稱系爭

01 房屋地下一樓的建築用途為「辦公室、商場、飲食店、停車
02 場」，使用面積則記載432.66坪（約1430.28平方公尺），
03 被告因而相信系爭房屋符合使用需求，不料在系爭合約簽訂
04 完成之後，被告始知悉系爭房屋因建築技術規則第98條之規
05 定，地下一樓得作為商場使用的面積，至多僅得396平方公
06 尺，甚至未及廣告所宣稱面積的三分之一，並因而不可能達
07 成被告的租賃目的，致被告最終只得與訴外人李威霖於107
08 年9月7日終止系爭合約，並因此蒙受相當之損失。原告自始
09 未向被告出具「不動產說明書」，致被告無從知悉關於系爭
10 房屋的重要事項，原告從未善盡其調查及據實告知義務，並
11 因此使被告受有損害，應按民法第571條之規定而不得向被
12 告請求報酬。

13 (三)並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，被告願供擔保請准
14 宣告免為假執行。

15 三、原告主張被告與系爭房屋所有權人即訴外人李威霖於106年9
16 月15日簽訂系爭契約，並約定每月租金為44萬元等情，業據
17 其提出不動產租賃契約書影本乙份在卷可稽（見本院卷(一)第
18 53頁至第63頁），並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實
19 ，堪信為真實。

20 四、原告復主張被告應給付其居間報酬44萬元，惟為被告所否認
21 ，並以前揭情詞置辯。經查，

22 (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
23 即為成立。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂
24 約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。分別為
25 民法第153條、第565條所明定。是以居間契約為一債權契約
26 ，原非要式行為，只要委託人與居間人就居間人於報告訂約
27 之機會或為訂約之媒介，及契約成立時委託人給付報酬等必
28 要之點意思表示一致即為成立，並不以委託人與居間人就訂
29 立書面之居間契約為必要。

30 (二)證人即原告公司員工楊茹絮就系爭房屋之居間過程證稱：「
31 （法官問：為何會有原證1的對話內容？）證人常啟才於106

01 年3月份來電詢問蘆洲集賢路318號標的物，因為這個物件面
02 積不符合被告的使用，所以當天我有轉介紹蘆洲長榮路的案
03 件給證人常啟才，有約時間於106年3月7日一起去現場會勘
04 ，會勘結束後，我有把長榮路案件的相關訊息，例如案件
05 的基本資料等傳給證人常啟才。會勘結束後，我和張哲源與證
06 人常啟才一起去路易莎咖啡談，了解證人常啟才對於長榮路
07 物件的看法，還有介紹桃園的物件給證人常啟才，就約3月
08 10日去桃園中正路1247號一樓及地下室會勘現場，會勘完後
09 ，證人常啟才有請我們去協調樓梯的開口的問題、管理費如
10 何計算、還有車位的問題，從3月至6月被告公司的高階經理
11 都有去會勘，陸續談到9月，我有提供資料給證人常啟才，
12 一直服務到9月14日，在原告公司簽訂租約並公證租約。」
13 、「證人常啟才來電詢問集賢路標的物時，知道我方是仲介
14 公司，因為集賢路的物件上面有掛原告公司招租的布條。」
15 ，證人常啟才亦結證稱：「對於證人楊茹絮證述106年3月7
16 日在蘆洲長榮路看物件，3月7日在咖啡廳談桃園中正路1247
17 號物件，並於3月10日會勘的，以及證人楊茹絮是仲介公司
18 部分都沒有意見。」等語（見本院卷(一)第290頁至第293頁）
19 ，顯見被告於原告提供服務之初，即知悉原告係以不動產仲
20 介為業。

21 (二)證人楊茹絮證稱其有告知居間報酬依市場行情是一個月租金
22 等語（見本院卷(一)第291頁），並提出line對話紀錄在卷可
23 參（見本院卷第21頁），證人常啟才就此並不爭執（見本院
24 卷(一)第293頁），僅證稱其有口頭告知證人楊茹絮承租方的
25 行情是半個月租金，惟此為證人楊茹絮所否認，而觀諸常啟
26 才不爭執真正之line對話內容，常啟才於原告公司人員楊茹
27 絮告知居間報酬依市場行情是一個月租金後，仍繼續詢問楊
28 茹絮系爭房屋之各項事宜，諸如管理費之計算方式、房東是
29 否有停車位出租、能否保留貨梯、可否加裝電扶梯等，但並
30 未提及不同意報酬為租金一個月（見本院卷(一)第21頁至第23
31 頁、第247頁至第269頁），證人常啟才並證稱：繼續請楊茹

01 繫提供服務是因為所有權人住在花蓮，所有權人是透過原告
02 公司招租，所以只能請楊茹絮繼續提供服務，後來106年3月
03 至9月，被告公司相關處的處長及總經理都有去現場看過，
04 總共去了1、20次；與楊茹絮間的聯繫都有確實的回報給被
05 告公司，也有告知被告公司原告要求要一個月的仲介費等語
06 （見本院卷第293頁），是被告公司於原告提出居間報酬係一
07 個月租金後，並未就租金報酬提出異議，仍請原告繼續提供
08 服務，堪認兩造間有締結居間契約之合致意思表示。雖兩造
09 間並未簽立任何書面居間契約，惟居間契約並非要式行為，
10 則原告既然媒介促成被告與出租人締結系爭契約，履行居間
11 契約之居間人義務，原告依約即得請求被告履行給付居間報
12 酬即一個月租金44萬元之義務。

13 (四)被告雖辯稱原告於107年7月27日前登記之營業事業資料，並
14 未包含不動產仲介經紀業，自不得與被告間成立不動產租賃
15 之居間契約云云，惟此乃行政法上之規制，並不影響兩造間
16 民法上之權利義務關係，是被告前揭所辯，並不可採。

17 (五)被告又辯稱：原告並未善盡不動產仲介業者之應盡職責，系
18 爭房屋之使用分區為住宅區，明顯不能達成被告租賃目的，
19 亦無法合法為變更使用之申請，致原告與出租人於107年9月
20 7日終止系爭契約，依民法第571條之規定，不得請求服務報
21 酬云云。按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託
22 人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受
23 利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條
24 定有明文。被告固主張原告違反民法第571條之規定，惟為
25 原告所否認，經查，系爭房屋之出租廣告已載明使用分區為
26 住宅區，有被告提出之系爭房屋資訊在卷可參（見本院卷(二)
27 第25頁），且原告於106年3月10日亦以電子郵件傳送系爭房
28 屋之相關資料，如系爭房屋一樓圖、使用執照、竣工圖等，
29 有原告提出之電子郵件、使用執照、竣工圖等在卷可稽（見
30 本院卷(二)第65頁至第81頁、第159頁至第171頁），原告亦與
31 被告就系爭房屋之各項事宜，諸如管理費之計算方式、房東

01 是否有停車位出租、能否保留貨梯、可否加裝電扶梯等予以
02 討論，有原告提出之line對話紀錄在卷可稽（見本院卷(一)第
03 249頁至第269頁），顯見原告已提供系爭房屋之相關資訊予
04 被告，此外被告並未就原告違反居間義務等情負舉證責任，
05 是被告前揭所辯，並不足採。

06 (六)未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
07 定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權
08 人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負
09 遲延責任；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
10 據者，週年利率為百分之五，民法第233第1項及第203條定
11 有明文。又以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入，
12 民法第120條第2項定有明文。原告主張其於106年9月18日以
13 電子郵件告知被告等情，為被告所不爭執，並據其提出電子
14 郵件影本乙份在卷可稽（見本院卷(一)第67頁），是依照前開
15 規定，始日不算入，本件原告應自106年9月26日起始可請求
16 遲延利息，故原告逾此部分之請求，並無理由。

17 五、從而，原告依據居間契約，請求被告給付44萬元，及自106
18 年9月26日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，即無不
19 合，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
21 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
23 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
24 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告
25 之聲請，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴
26 部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 109 年 2 月 13 日

29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

30 法 官 郭美杏

31 以上為正本係照原本作成

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
02 ○段○○○巷○號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。
03 中 華 民 國 109 年 2 月 13 日
04 書記官 楊婷雅