

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第116號

原告 臻愛實業股份有限公司

法定代理人 林志成

訴訟代理人 陳進會律師

被告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國112年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500萬元，及自民國112年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣167萬元為被告供擔保後，得假執行；惟被告以新臺幣500萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造前因商業往來結識，於民國109年12月底至110年1月初左右，原告公司法定代理人林志成告知被告公司總經理林宗毅坐落臺中市○○區○○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）適合開發商場，故原告與被告口頭合意，原告協助被告向交通部鐵道局標租系爭土地，並提供規劃方案、投標策略，倘被告標得系爭土地租用權，應給付原告新臺幣（下同）500萬元服務費之約定（下稱系爭協議）。原告並協助被告至交通部鐵道局主動爭取辦理公開招標，兩造並於110年1月21日、110年3月8日見面商討系爭土地租用權及商場經營規劃等相關問題，另於110年3月

01 11日介紹建築師、建商等，原告於110年3月17日，將系爭  
02 協議內容以通訊軟體LINE方式傳予被告公司總經理林宗  
03 毅，確認是否有需要修改，被告收到該協議書後並無任何  
04 反對或修改之處。

05 (二)交通部鐵道局於110年3月30日公告「高速鐵路台中車站地  
06 區新高鐵段38及39地號標租案」之投標須知(下稱系爭投  
07 標案)。被告嗣於110年4月19日向原告表示估算利潤後已  
08 無投標意願，故不投入系爭投標案，然竟仍參加投標且得  
09 標系爭土地20年租用權並得續約一次之權利，被告得標  
10 後，曾向原告表示願給付服務費50萬元，原告表示以雙方  
11 之前合意應為500萬元而拒絕。兩造達成系爭協議後，被  
12 告雖向原告表示不投入系爭投標案，卻仍參與系爭標案之  
13 投標並已得標，被告有以不正當行為阻止被告應給付系爭  
14 服務費500萬元之事實，顯違背誠信原則。兩造約定於被  
15 告得標時，被告應給付原告500萬元服務費，爰依兩造系  
16 爭協議、民法第148條第2項規定之誠實信用原則、類推適  
17 用民法第101條第1項規定，被告清償期已屆至，應給付50  
18 0萬元服務費予原告。若認兩造間「被告得標時」之約定  
19 非屬被告之清償期，而係被告應給付原告服務費500萬元  
20 之停止條件，依系爭協議及民法第99條第1項、同法第101  
21 條第1項、同法第148條第2項、同法第100條、同法第184  
22 條第1項規定，被告仍應給付系爭服務費500萬元予原告。  
23 並聲明：(一)被告應給付原告500萬元暨自起訴狀繕本  
24 送達翌日起至清償日止、按週年利率百分之5計算之利  
25 息。(二)原告願供擔保請准予假執行。

26 二、被告答辯：原告公司法定代理人林志成雖曾告知被告公司系  
27 爭土地原承租人不續租之訊息，並向被告公司法定代理人表  
28 示願意協助了解標租流程並提出自身經驗供參，但招標是招  
29 標機關權限，非原告所能決定，被告不可能同意給付500萬  
30 元之高額報酬。原告於110年3月17日以LINE傳送系爭協議電  
31 子檔予林宗毅非對話之要約，僅回覆已收到，並未為任何承

01 諾，且被告於110年4月23日有以LINE表示不參與投標，即是  
02 拒絕原告之要約，系爭協議之要約失其效力。被告之後幾經  
03 考量，復又決定投標，故於110年5月9日電話聯繫林志成，  
04 邀請原告擔任合作廠商，惟原告拒絕，另原告於110年5月10  
05 日表達無法再次合作外，尚要求被告公司不要參與投標，被  
06 告乃另尋其他廠商合作參與系爭投標且於110年5月12日得  
07 標。觀兩造之對話紀錄，實係一直是在洽約階段，但從未有  
08 合意，無如原告所述成立服務契約關係。並聲明：原告之訴  
09 及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，請准供擔保免為假  
10 執行。

### 11 三、兩造爭執與不爭執事項(見本院卷第222至223頁)

#### 12 (一) 兩造不爭執事項如下：

13 1. 原告有介紹被告標租系爭土地，被告曾於110年4月23日表  
14 示不參與投標。

15 2. 被告有參與投標租賃系爭土地，並得標。

#### 16 (二) 本件爭點：原告主張兩造於109年12月底至110年1月初左 17 右，口頭合意原告協助被告標租系爭土地，提供規劃方 18 案、投標策略，被告如標得系爭土地租用權，應給付原告 19 500萬元服務費之約定，被告否認，原告是否已盡舉證之 20 責？

### 21 四、本院之判斷：

22 (一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視  
23 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞  
24 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民  
25 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。  
26 查，上開三、(一)所示之事項為兩造所不爭執(見本院  
27 卷第222至223頁)，依上開規定，無庸舉證，本院得逕採  
28 認為存在於兩造間之事實，是原告有介紹被告標租系爭土  
29 地，被告曾於110年4月23日表示不參與投標，然仍參與投  
30 標租賃系爭土地，並得標之事實，爰堪認定。

31 (二) 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或

01 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；如依情形，非受報  
02 酬即不為報告訂約機會或媒介者，視為允與報酬；未定報  
03 酬額者，按照價目表所定給付之，民法第565、566條定有  
04 明文。查：

- 05 1. 原告於110年3月17日以LINE傳送系爭協議電子檔予林宗毅  
06 為被告所自認，並有LINE對話紀錄在卷足參（見本院卷第  
07 38頁），自堪認定。又上開系爭協議電子檔內容明載由原  
08 告協助被告取得系爭土地之使用權，被告應支付500萬元  
09 之酬金，原告並提供商場之規劃提供予被告參酌，有協助  
10 標租國有土地協議書在卷足憑（見本院卷第49頁），原告  
11 並於LINE中明白告知：未能取得系爭土地則沒有服務費等  
12 情，被告聯絡人亦回稱：「好收到」等語（見本院卷第3  
13 8頁）。由此可知，原告至少業已於110年3月17日表明本  
14 件原告居間協助被告投標系爭投標案，屬非受報酬即不為  
15 報告訂約機會或媒介之情形，並已標明其價目為500萬  
16 元，而此確為被告所明知。
- 17 2. 又依兩造間110年1月18日起至110年3月31日前之LINE對話  
18 紀錄（見本院卷第29至47頁）：  
19 ①兩造於110年1月18日即  
20 相約會面商討，原告並提供承租開發系爭土地相關之設計  
21 構想，包括停車場、美食街、運動、娛樂、商辦、旅館等  
22 等之規劃（見本院卷第29至30頁）、經營訊息、招商訊  
23 息、協助邀請有意承租之廠商、協助找建築師，並說明投  
24 報情形（見本院卷第29至38頁）。  
25 ②原告於同年月20至29  
26 日持續提供系爭土地規劃想法訊息、招商對象、合理租金  
27 範圍、屋頂太陽能等等。  
28 ③兩造於同年3月8日亦相約會面  
29 商討，原告另告知有邀得有意承租之團體中華民國羽球發  
30 展協會，詢問被告是否先行約見面。原告另協助邀請建築  
31 師及建設公司彰慶副總與被告見面（見本院卷第35至37  
頁）。  
④原告於同年月30日提供被告投標須知，31日提醒  
寫標單應注意事項並提出租金率為5.1%之建議（見本院卷  
第39頁），協助被告了解如何填寫標單。由上開對話內容

01 可知，自110年1月18日至110年3月31日期間，原告已不斷  
02 協助被告了解標得系爭土地之相關知識及營運方式，包括  
03 與有能力興建商場之建築師及建設公司商討，提出建物外  
04 觀及設計圖，提出營運構想，讓被告充分了解投標系爭投  
05 標案之營運方式、成本、預計獲利情形等等，讓被告取得  
06 足夠之資訊及know how得以評估是是否參與投標。原告讓  
07 被告從不知道、不了解有系爭投標案，到110年3月30日一  
08 公告招標，就已經能完成一定之評估，可以填寫標單，是  
09 原告就其本件居間之任務，於110年3月31日時，應可說除  
10 了被告填寫完標單，於同年5月12日實際投標並得標外，  
11 實屬均已完成。

12 3. 就原告是否有於110年3月17日前即口頭告知被告其提供本  
13 件居間服務之價目為500萬元乙節。觀兩造間上開LINE對  
14 話紀錄（見本院卷第29至47頁），自110年1月18日起至11  
15 0年3月17日原告正式提出系爭協議電子檔之前，原告已陸  
16 續提供相關服務，然文字中兩造實均未曾提及報酬之金  
17 額。於此一情形下，原告可於110年3月17日以LINE傳送系  
18 爭協議電子檔內容，即直接以500萬元標示為居間對價，  
19 而對此，被告也未曾對內容表示價格太高或是之前口頭上  
20 不是這樣說的等等，僅是回答：「好收到」（見本院卷  
21 第38頁），再參以證人黃玉雲亦到庭明白證稱：伊是原告  
22 公司員工，有聽聞原告法定代理人林志成與公司員工分享  
23 如達成本件標案之居間服務，將可取得500萬元之服務  
24 費，惟後來被告方先稱不投標，然又參與投標，且僅願付  
25 原告50萬元之服務費，造成原告法定代理人林志成很生氣  
26 等情（見本院卷第275至278頁），明白證稱原告法定代理  
27 人前曾口頭向員工表示本件居間服務之報酬為500萬元。  
28 應可推得，原告前曾有口頭告知被告，原告提供被告居間  
29 服務所要求之報酬為500萬元，應較合於事實。

30 4. 於110年3月31日之後，依兩造之LINE對話紀錄：①於110  
31 年4月15日原告詢問被告標單填寫之情形時，被告回覆還

01 在猶豫要不要投入，原告即再行向被告陳明系爭投標案之  
02 利益，並於同年月17日提出相關資料，進行說服（見本院  
03 卷第40至42頁）。②兩造於同年月18日並再約時間進行會  
04 談，原告仍於同年月19日傳通訊息，勸說如新光、國泰等  
05 公司均對類似案件有高度的興趣，於此時取得系爭土地使用  
06 權，是絕佳的機會及利益（見本院卷第42至44頁）。惟  
07 被告於同年月23日回覆已決定不投入系爭投標案（見本院  
08 卷第163頁）。③嗣依被告所述，於同年5月9日，被告突  
09 又改變心意，想投標系爭投標案（見本院卷第158頁），  
10 惟此時原告已另覓他人合作（見本院卷第46、47頁）。

11 5. 其後，被告於110年5月12日尋新天地國際股份有限公司為  
12 協力廠商參與投標租用系爭土地（見本院卷第165、166  
13 頁），因原告先前有依其經驗（見本院卷第545頁）建議  
14 租金率為5.1%（見本院卷第39頁），被告係以高於原告建  
15 議之租金率6.1%標得（見本院卷第169、171頁），而原告  
16 另覓之拓樸文化有限公司（見本院卷第213頁），則未標  
17 得系爭投標案。

18 6. 觀上開兩造合作之過程，被告就報酬之金額隻字不提，仍  
19 多次約原告見面會談商議標案，原告也不斷提出相關資料  
20 及文件、規劃商場、建築、幫忙約建築師、建商讓原告了  
21 解、提出原告自己經營臻愛花園商場之規劃案供被告參  
22 考、計算投報率、協助被告填寫投標資料（見本院卷第29  
23 至45頁、第75至104頁）。過程中被告也曾以肯定之語句  
24 稱：「林董（指原告法定代理人）謝謝，因為最近要忙32  
25 9檔期，租客的方面我想是不是先麻煩林董處理，宗毅把  
26 這個case確定無誤的拿到手，再來做相關的後續推動」  
27 （見本院卷第36頁），明白表示希望先確定無誤標得系爭  
28 投標案後再來討論出租與何人。直至110年4月23日，被告  
29 突然告知原告決定不投標，原告並表示因此有造成原告作  
30 為中間人與鐵道局負責人溝通上之信用危機（見本院卷第  
31 163頁）。基此可知，原告業已提供完整之居間服務，包

01 括訂約之機會告知、如何投標、如何建設規劃商場等等，  
02 而被告於取得完整之訊息及內容後，卻又以不投標為由，  
03 拒絕原告。

04 7. 本件原告居間之報酬，原告業已標明其價目為500萬元，  
05 說明已如前述，且查，①系爭投標案係111年3月30日公告  
06 標租系爭土地前，原告早於111年1月18日即開始聯絡被  
07 告，確認被告有無投標意願，並提供相關服務及資訊，而  
08 觀交通部鐵道局發動系爭投標案的啟動第一份原始簽呈  
09 （正式）也是押110年1月18日（見本院卷第340頁，另有  
10 內部修正前簽文押110年1月13日，見第346頁），可知原  
11 告主張因得知原承租系爭土地之承租人聯合報因租期屆滿  
12 無意再續租，且本身有類似之承租之經驗，而優先取得商  
13 機等情，並非毫無所據。是原告提供之服務，不但是告知  
14 被告有系爭投標案，更是提前告知，讓被告可以提前準  
15 備，評估，試行詢問有意願之進駐廠商，並告知原告本身  
16 成功之經驗，自具有相當之價值。②證人陳舜智到庭證  
17 稱：伊是立穩營造公司的負責人，拓樸文化開發有限公司  
18 是立穩營造公司百分之百投資的子公司，拓樸文化開發有  
19 限公司有參與投標系爭投標案，本件是原告居間介紹，有  
20 同意如標得系爭土地，願給付原告500萬元之報酬，該標  
21 案的訊息本身就值500萬元等語（見本院卷第309至314  
22 頁），並有原告與拓樸文化開發有限公司之協議書，上載  
23 原告協助拓樸文化開發有限公司標得系爭土地，拓樸文化  
24 開發有限公司願給付居間報酬500萬元予原告等情（見本  
25 院卷第213頁）。③參以本件標案雖經公告，然實際參與  
26 投標者，均係經過原告居間介紹（見本院卷第338頁），  
27 可認具有一定之專業性及相對封閉性，就結果而言，應無  
28 法單純以公告即得引得眾人前來投標，均係經原告為居間  
29 介紹。應足徵原告提供訊息居間協助標得系爭土地之報酬  
30 確值500萬元。

31 8. 基上，本件原告為被告提供居間服務，於110年3月30日公

01 開招標前之同年1月18日即已提前告知被告商機，並為被  
02 告提供相關服務及投標資訊，使被告達已得為投標之準  
03 備，並已明白表示其價目為500萬元，而本件原告之居間  
04 服務，具一定之價值亦說明如前，且原告介紹系爭投標案  
05 之對象即被告及拓樸文化有限公司，原告均有提出書面之  
06 系爭協議要求簽立，被告自明白了解原告非受報酬即不為  
07 報告訂約機會或媒介，然被告於取得相關資訊及服務後，  
08 以不投標為由，拒絕與原告簽立書面合約，卻又自行投標  
09 而得標，依民法第566條應視為被告允與報酬，且因被告  
10 確有標得系爭投標案，條件成立，自應依原告提出之價目  
11 表，給付原告500萬元，原告之主張，應屬有據。

12 (三) 至其餘兩造所提事證：

- 13 1. 被告另提出之商場新建工程案之都市設計審議報告書及本  
14 開發案之籌備會議等光碟資料及委請士錫有限公司為顧問  
15 之委任契約書（見本院卷第265至271頁），此屬得標系爭  
16 土地之後續經營事宜，與本件居間報酬糾紛無關，無從據  
17 此為何有利被告之認定。
- 18 2. 證人潘惠鈴雖到庭證稱：伊是鐵路局原系爭投標案的聯絡  
19 人，伊不清楚原告有無協同被告來拜訪局長，但有相關案  
20 件就會有很多人來拜訪局長，所以伊記不得等語（見本院  
21 卷第305至307頁），無法以此證明原告曾協同被告至鐵路  
22 局拜訪局長爭取系爭投標案，然證人潘惠鈴亦未證述確無  
23 此事，僅是表明不記得，是此部分之證據，尚無何有利不  
24 利兩造之情形。
- 25 3. LINE對話中，①原告雖曾於110年2月23日訊問原告於此開  
26 發案之角色定位及如何協助，惟此應屬標得系爭土地後之  
27 合作事項，無法以此否認原告之前未曾向被告表示本件居  
28 間服務之報酬為500萬元。②原告於被告110年5月12日得  
29 標後即另向被告尋求後續合作之機會（見本院卷第167  
30 頁）。此亦屬得標後續是否合作之事宜，實無從對本件原  
31 居間糾紛為何證明。

01 (四) 又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延  
02 責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付  
03 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。  
04 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
05 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法  
06 第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付  
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
08 息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債  
09 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分  
10 之5。民法第233條第1項、第203條亦有明文。查，本件原  
11 告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告  
12 起訴而送達訴狀，且本件起訴狀繕本業於112年1月11日送  
13 達於被告，有送達證書可參，且為被告所承（見本院卷第  
14 217、222頁）。從而，原告請求被告給付500萬元及自112  
15 年1月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定  
16 遲延利息，自屬有據。

17 五、綜上所述，原告主張依居間法律關係，請求被告應給付原告  
18 500萬元及自112年1月12日起至清償日止，按週年利率百分  
19 之5計算之利息，為有理由，應予准許。

20 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合  
21 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

22 七、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，  
23 核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

24 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
25 第390條第2項、第392條第2項規定，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日  
27 民事第一庭 法 官 王 詩 銘

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日

