臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度湖簡字第491號

原　　告　新明屋房屋仲介有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃家杰

訴訟代理人　方志偉律師

被　　告　余柏緯

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　黃志國律師

上列當事人間給付服務報酬事件，經本院於民國115年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣5,140元由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

㈠原告主張被告經原告媒合後購買新北市汐止區福德一路86巷A戶型3樓及車位，並於民國114年3月10日簽立不動產買賣契約書，編號517711為房屋買賣，編號557115為車位買賣（下合稱系爭買賣契約），同日與原告簽立服務報酬給付同意書，約定應給付原告該次交易成交金額新臺幣（下同）18,800,000元之2%服務報酬即376,000元作為仲介服務之報酬，惟上開不動產買賣交易因被告未依約遵期給付第三期款而通知解約，然系爭買賣契約既已因仲介而成立，被告仍應給付之而拒絕給付，爰提起本訴。

㈡被告辯稱原告同時接受系爭買賣契約標的物之賣方委託銷售，又同時與被告成立買方居間契約關係而簽署服務報酬給

付同意書（下稱系爭居間契約，見本院卷第181頁），惟系爭居間契約並無記明被告同意原告為雙方委託而效力未定，被告拒絕承認對原告之居間委託，原告違反不動產經紀業管理條例第24條之2及民法第567條之調查及說明義務，而依民法第571條規定，原告自不得向被告收取仲介報酬等語。

㈢按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明文。居間既屬契約之一種，因不動產買賣之居間業務，係屬特許管制之營業，自應受不動產經紀業管理條例之規範。依上揭條例第24條之2規定反面解釋，經營仲介業務者未經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，不得同時接受雙方之委託。又上揭規定既明定應「書面同意」，則依此意旨，應以「明示同意」者為限，亦即於其書面應表明同意其受雙方委託之文義，始符合上述規定意旨。至於不動產仲介有受雙方委託情形，卻欠缺上項「告知」及「書面同意」者，其居間契約之效力除應類推適用民法第106條規定，於委託人未事後追認者，對其不生效力外，亦應准許委託人以債務不履行之規定解除居間契約，或依民法第571條規定拒絕給付報酬。蓋不動產雙方委託之居間，依上揭條例第24條之2 規定，業者對其客戶負有：「一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」等應遵守辦理事項，這些都應屬不動產居間時，仲介業者應對客戶履行之契約忠實義務內容。如仲介業者未履行上項應盡義務時，即構成債務不履行責任。

㈣本件原告同時接受系爭買賣契約標的房地之賣方余海上及陳建宏之委託銷售，卻又同時於上述受委託期間帶看房屋時，欲與被告成立買方之委託契約關係，則其居間之立場，究係

為賣方爭取最大利益，抑為買方爭取最大利益，則難謂無相互衝突之虞。上述情形，原告是否於與被告成立居間契約關係時，已充分告知並取得被告同意，則依卷內原告提出之證據資料，難以認定。綜上所述，本件原告請求之基礎乃不動產仲介業者與客戶間之居間服務報酬，其前提應以上開居間服務契約合法成立及有效，以及其服務之事項即不動產買賣最終有效成立，始可請求，然系爭居間契約均未能看出買賣雙方有同意由原告作為居間服務，且原告業已違反不動產經紀業管理條例第24條之2之規定，是原告上開主張，即屬無據，應予駁回。

三、從而，原告依系爭居間契約法律關係，請求被告給付376,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　6　　日

內湖簡易庭　法　官　徐文瑞

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　余佩珊