

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度中簡字第2315號

原告 三弘不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 陳裕方

訴訟代理人 詹志宏 律師

被告 許銘麟

居新北市○○區○○街000巷00弄00號00樓

被告 張怡嫩

前列2人共同訴訟代理人

陳振德

陳葛耘 律師

複代理人 陳昭全 律師

上列當事人間給付居間報酬事件，本院於民國111年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：門牌號碼臺中市○○區○○里○○○街00號12樓之3房屋及其坐落土地(下稱系爭不動產)為被告2人夫妻共有，於民國110年初有出售必要，遂與被告簽立不動產一般委託銷售契約書(下稱系爭銷售契約)，約定被告2人於110年3月6日起至同年12月31日止，代為出售系爭不動產，出售價格為新臺幣(下同)698萬元(嗣經雙方合意變更為650萬元)，待買賣成交時，被告須向原告給付實際成交價格4%之服務報酬。原告取得被告上開委託後，已於110年5月21日尋得買家蔡杰宇，願意以658萬元購買系爭不動產，完全符

01 合被告之要求，爰先位依系爭銷售契約第5條約定：「買賣
02 成交時，乙方(指原告)得向甲方(指被告)收取服務報酬，
03 其數額為實際成交價百分之肆」、備位依系爭銷售契約第
04 十條(二)中段約定：「如因可歸責於甲方(指被告)之事由，
05 致無法完成簽約者，甲方應加倍返還買方已付之定金，並
06 願依第五條之約定服務報酬給付乙方做為違約金」，請求
07 被告給付服務報酬263500元及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：兩造就系爭不動產之銷售，係約定為一般委託
10 銷售，故被告本得自行出售，或另行委託其他仲介業者出
11 售。被告就系爭不動產，除委託原告出售外，亦委託永慶
12 房屋臺中好市多加盟店代為銷售，被告於110年5月21日接
13 獲該加盟店告稱：已尋得買家願以650萬元承購系爭不動產
14 ，即於同日與買家見面，最後同意以658萬元出售系爭不動
15 產。被告既於110年5月21日將系爭不動產出售予第三人，
16 自無再與原告媒介之第三人成立買賣契約之可能。是原告
17 於被告110年5月21日出售系爭不動產前，既未媒介成立買
18 賣契約，被告當無給付原告居間報酬之義務等語置辯，請
19 求駁回原告之訴，並陳明如受不利判決，願供擔保，請准
20 宣告免為假執行。

21 三、稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
22 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
23 文。而行政院消費者保護委員會所制訂不動產委託銷售契約
24 書簽約注意事項第3條載明：「目前國內仲介業所使用之委
25 託銷售契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷
26 售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有『在委託期間內，
27 不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲
28 介行為』之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書…」。
29 可見居間（仲介）分為「一般委託」與「專任委託」二種，前
30 者僅授與居間人普通報告或媒介權限，委託人親自或委請他
31 人買賣，不構成違約事由，居間人必須完成居間事務，始可

請求報酬。專任委託居間人則獲得獨占性授權，於委託期間，僅居間人有權進行相關仲介事務，若是委託人另與他人訂立居間契約，或是自行出售標的物，即違反專任委託本旨，應負擔債務不履行責任。系爭銷售契約第二十條特約條款記載：「此合約改為一般委託」，約首亦從「不動產『專任』委託銷售契約書」改為「不動產『一般』委託銷售契約書」，兩造亦不爭執系爭銷售契約為一般委託，依上開說明，被告僅授與原告普通報告或媒介權限，被告親自或委請他人買賣，並不構成違約事由，且原告必須完成居間事務，始可請求報酬。惟系爭不動產係於110年5月21日經由「樂家不動產仲介經紀有限公司」（下稱樂家仲介公司）仲介成立買賣契約，有被告提出之系爭不動產買賣契約書、第二類登記謄本、照片等件為證。是系爭不動產既非原告仲介成立買賣契約，被告委請樂家仲介公司仲介，亦不構成違約事由。從而，原告先位依系爭銷售契約第5條約定，備位依系爭銷售契約第10條約定，請求被告給付服務報酬263500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。即屬無據，應予駁回。

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

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日
臺中簡易庭 法 官 劉正中

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日
書記官 江婉君