

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第67號

原告 安逸窩有限公司

法定代理人 張楷荃

被告 曾胤維

訴訟代理人 廖慧伶

上列當事人間給付違約金事件，於民國113年7月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣5,070元由原告負擔。

事實及理由

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言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷

(一)原告主張兩造於民國(下同)112年8月21日簽訂大家房屋土地專任委託銷售契約書(下稱系爭居間委託契約)，約定由原告為被告居間仲介系爭土地，業據原告提出系爭居間委託契約、授權書、委託銷售出租契約內容變更同意書、買賣議價委託書等件影本為證(見本院卷第15至27頁)，而為被告所不爭執，堪信原告此部分之主張為真實。

(二)按不動產經紀業管理條例第24條之2規定，經營仲介業務者需於經買賣雙方或租賃雙方當事人之書面同意，始得同時接受雙方之委託。依立法院第7屆第8會期第6次會議議案關係文書所載，上述條文各提案人之修正說明均清楚揭示此一修正係參照民法106條前段之規定，以書面同意之方式避免利益衝突，保障雙方委託人之利益，是經營仲介業務者倘未經買賣雙方當事人書面同意即同時接受雙方委託，因此種委託契約兼具雙方代理性質，故其法律效果，應依民法第106條

之規定，即倘未經本人事後承認，不生委託契約效力。查本件原告接受系爭土地之賣方即本件被告之委託銷售，此有原告提出之系爭居間委託契約書在卷可稽(見本院卷第15頁)，卻又同時於上述受委託期間，接受訴外人曾○○之委託，另有原告提出之「大家房屋買賣議價委託書」附卷足憑(見本院卷第27頁)，足認原告乃同時受買賣雙方即被告與訴外人曾○○之委託，處理系爭土地之買賣事宜，則原告居間之立場，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，依卷內原告所提出之證據資料，難以認定，復被告就其有無以「書面」同意原告接受雙方委託乙節既有爭執，並拒絕承認此雙方委託契約，依上揭說明，系爭居間委託契約對被告不生效力，原告依系爭居間委託契約之約定，向被告請求給付違約金，應屬無據。

三、綜上所述，系爭居間委託契約對被告確定不生效力，原告依系爭居間委託契約第10條第1項第1款之規定，請求被告給付新台幣46萬8,000元，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
斗六簡易庭

法 官 陳定國

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭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（須按他造人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
書記官 陳佩愉