

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第944號

上訴人 如春房屋仲介有限公司

法定代理人 鄭添榮

訴訟代理人 林坤賢律師

邱華南律師

被上訴人 游人傑

訴訟代理人 顏鳳君律師

複代理人 劉又瑄律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國109年6月15日臺灣新竹地方法院108年度訴字第617號第一審判決提起上訴，本院於109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國107年8月20日告知被上訴人，訴外人吳小乙願以新臺幣（下同）2500萬元購買被上訴人所有之門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號8樓之5房屋（含2個停車位，下稱系爭房屋），被上訴人則表示同意以該價格出售，並願意負擔仲介費3%，且允諾後續買賣事宜交由伊處理，伊乃於同年月21日提供「專任銷售委託書」（下稱系爭委託契約）予被上訴人確認，兩造成立具居間契約性質之系爭委託契約。伊嗣於107年8月22日向吳小乙提出被上訴人願以2500萬元出售系爭房屋，經吳小乙同意以此價格買受後，系爭房屋之買賣契約已告成立。伊依民法第568條規定及系爭委託契約第2條約定，自得請求被上訴人給付成交總價3%計算之報酬75萬元。縱認系爭房屋買賣契約不成立，伊亦得依系爭委託契約第6條約定請求被上訴人給付違約金75萬元等語。

01 二、被上訴人則以：系爭委託契約不具備不動產經紀業管理條例
02 第22條規定之要式性，兩造並未成立居間契約關係。縱認兩
03 造有成立居間契約，惟上訴人同時接受吳小乙與伊之委託，
04 屬雙方委託，但未經伊或吳小乙以書面同意，且伊事後亦未
05 承認，系爭委託契約對伊不生效力，上訴人不得向伊請求報
06 酬或違約金。縱認伊須給付報酬，惟上訴人於兩造居間契約
07 尚未成立前之107年8月18日已開始進行系爭房屋之仲介銷售
08 行為，顯違反不動產經紀業管理條例第21條第1項規定，且
09 系爭委託契約第6條約定內容乃加重伊之負擔而有顯失公平
10 之情形，依民法第247條之1規定，應屬無效；縱認上開約定
11 有效，惟亦有約定之居間報酬過高情形，應依民法第572條
12 規定予以酌減。又上訴人未告知伊有契約審閱期間，妨害伊
13 行使契約審閱權，違反消費者保護法(下稱消保法)第11條之
14 1規定，系爭委託契約第6條約定不生效力；縱認系爭委託契
15 約第6條有效，惟該條約定之違約金性質屬損害賠償額預定
16 性違約金，上訴人請求成交總價3%實屬過高，應予酌減等
17 語，資為抗辯。

18 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，並聲
19 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人75萬元，及自
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
21 算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

22 四、上訴人主張系爭房屋為被上訴人所有，上訴人有提供系爭委
23 託契約予被上訴人確認，及被上訴人將系爭房屋於107年11
24 月8日出售予訴外人金展租賃股份有限公司(下稱金展公司)
25 等情，業據上訴人提出通訊軟體LINE對話紀錄、系爭委託契
26 約、建物登記第二類謄本為證(見臺灣臺中地方法院108年
27 度訴字第1084號卷，下稱1084號卷，第13至54頁)，且為被
28 上訴人所不爭執(見本院卷第200頁)。則上訴人此部分之主
29 張，堪信為真實。

30 五、上訴人主張兩造就系爭房屋成立居間契約，被上訴人委託其
31 以2500萬元出售系爭房屋，經伊居間，吳小乙與被上訴人已

01 就系爭房屋成立買賣契約，其得依民法第568條規定請求被
02 上訴人給付居間報酬75萬元；縱認吳小乙與被上訴人間買賣
03 契約不成立，其亦得依系爭委託契約第6條約定，請求被上
04 訴人給付違約金75萬元等語，為被上訴人否認，並以前揭情
05 詞置辯。經查：

06 (一)按居間為諾成契約，當事人雖未訂立書面契約，並不影響居
07 間契約之成立。不動產經紀業管理條例第22條雖規定不動產
08 委由經紀業仲介出售之委託契約書，應由經紀業指派經紀人
09 簽章，簽訂承買要約書或委託銷售合約書、不動產說明書等
10 文件，該規定之立法目的，係在管理經紀業及經紀人員，避
11 免交易發生爭議。若未依上開規定，依同條例第29條、第31
12 條規定，僅經紀業及經紀人員，應受懲戒。是上開不動產經
13 紀業管理條例規定係屬對經紀業及經紀人員行政管理規定。
14 故居間契約雖未依該規定訂立書面，於居間契約之成立並不
15 生影響。

16 (二)惟按不動產經紀業管理條例第24條之2規定，經營仲介業務
17 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
18 接受雙方之委託。是經營仲介業務者倘未經買賣雙方當事人
19 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
20 理性質，故其法律效果，應依民法第106條之規定，即倘未
21 經本人事後承認，不生委託契約效力(最高法院85年度台上
22 字第106號判決意旨參照)。查證人即上訴人員工鄭春輝於原
23 審審理時證稱：系爭房屋之買賣事宜，出賣人即被上訴人與
24 買受人吳小乙均有委託上訴人，因為政府規定針對賣方比較
25 多、比較嚴格，所以業界只會簽書面委託的是賣方，買方的
26 話，業界很少會簽書面委託等語（見原審卷第206至207
27 頁）；且依上訴人所提出系爭委託契約上並未有被上訴人之
28 簽名(見1084號卷第13頁)，足認上訴人乃同時受買賣雙方即
29 被上訴人與吳小乙之委託，處理系爭房屋之買賣事宜，惟並
30 未經雙方書面同意，且被上訴人已拒絕承認對上訴人之委託
31 （見原審卷第209頁），則依上揭說明，系爭委託契約自確

01 定不生效力。上訴人依系爭委託契約之約定及民法第568條
02 第1項規定請求被上訴人給付以成交總價3%計算之居間報
03 酬，即屬無據。

04 (三)兩造間居間契約既因上訴人違反民法第106條規定而為雙方
05 代理，且上訴人已表示不承認雙方居間代理，自不成立居間
06 契約。系爭委託契約之約定對被上訴人自不生效力，上訴人
07 依系爭委託契約第6條約定請求被上訴人給付違約金，亦非
08 有據。

09 六、綜上所述，上訴人依民法第581條規定、系爭委託契約第6條
10 約定，請求被上訴人給付75萬元本息，為無理由，不應准
11 許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指
12 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 11 月 17 日
19 民事第二十五庭

20 審判長法 官 謝碧莉

21 法 官 林晏如

22 法 官 陳月雯

23 正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 109 年 11 月 18 日

26 書記官 侯雅文