

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第617號

原告 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

複代理人 邱華南律師

被告 游人傑

訴訟代理人 顏鳳君律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年5月18日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、坐落臺中市○○區市○○○路○○○號8樓之5房屋（含2個停車位，下稱系爭房屋）為被告所有，訴外人吳小乙於民國107年8月18日上午接洽原告公司之員工鄭春輝表示欲購買系爭房屋，並由鄭春輝處理後續溝通事宜，原告於同日下午旋即詢問被告是否有出售系爭房屋的意願，被告於翌（19）日主動告知無論出租或出售均可談，遂由原告居中協調吳小乙與被告間就系爭房屋的買賣事宜，原告並於107年8月20日告知被告，吳小乙願以新臺幣（下同）2,500萬元購買系爭房屋，被告表示同意此2,500萬元的買賣價格出售給吳小乙，並願意負擔3%的仲介費，更告知後續的買賣事宜就交給原告處理，原告並於翌（21）日提供「專任銷售委託書」（下稱系爭委託書）予被告確認，被告也明確表示同意委託原告銷售，可知兩造已合意系爭委託書之內容並願依其內容履行，原告並將被告同意出售此事於107年8月22日告知吳小乙，吳小乙同意以此價格買受，因此被告與吳小乙之買賣契約於斯時即已成立。渠料被告於107年8月27日單方面告知原告，因系爭房屋有朋友出價2,550萬元要購買，故不願出

售系爭房屋予原告所介紹之吳小乙，嗣被告即將系爭房屋出售給訴外人金展租賃股份有限公司，被告亦自認其是因為反悔，所以不再出售系爭房屋，故依系爭委託書第6條之約定，被告應給付成交總價的3%作為服務費，即被告應給付75萬元予原告（計算式： $25,000,000 \times 3\% = 750,000$ ）。

(二)、原告依被告之意思將系爭房屋以2,500萬元的價格出售予吳小乙，且吳小乙也同意此價金買受，被告本應給付報酬予原告。再者，系爭房屋買賣成立後，係被告故意不將系爭房屋出售予吳小乙，復將系爭房屋另行出售予金展租賃股份有限公司，而拒絕給付服務報酬予原告，乃違反誠信原則，原告請求被告給付報酬，自屬有理。

(三)、退步言之，如認原告前述主張無理由，原告仍得依系爭委託書第6條約定請求被告給付違約金。

(四)、綜上所述，爰依民法第568條之規定及系爭委託書第6條、第2條之約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告75萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日為止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、系爭委託書欠缺不動產居間契約之要式性，因此雙方間之約定未成立：

1、不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款之規定係指當事人在委託不動產經紀業為不動產之買賣、租賃之要約或承諾時，必須先出具不動產出租、出售委託契約書或承租、承購要約書，且由不動產經紀業指派經紀人簽章，因此，不動產居間契約即為要式契約。

2、原告為不動產仲介經紀業，原告員工鄭春輝以通訊軟體LINE傳送系爭委託書之翻拍照片予被告，雖系爭委託書上蓋有鄭春輝之章，然鄭春輝並非原告之僱用經紀人，而係訴外人如春「開發」有限公司之僱用經紀人，因此依不動產經紀業管理條例第16條之規定，鄭春輝不得為原告執行仲介業務，故鄭春輝並非原告公司之合法經紀人，則系爭委託書無合法經

紀人之簽章，系爭委託書未符合不動產經紀業管理條例第22條所規定之要式性，且被告當時係以通訊軟體LINE回覆同意依上面條件委託如春房屋銷售，被告並未於系爭委託書上簽章，則系爭委託書不符合不動產居間契約之要式性，故該契約未成立。

3、又原告是依據主管機關許可成立之特許行業，具有不動產經紀之專門知識，鄭春輝亦自稱「有不動產經紀人、地政士、不動產估價師執照」，相較於一般民眾實應負更高之注意義務，詎料其竟為謀求成交賺取報酬，罔顧不動產經紀業管理條例對於要式性之規定而要求被告以通訊軟體LINE回覆同意，其行為不僅違反不動產經紀業管理條例之規定，亦違反民法第148條誠信原則。

(二)、縱認不動產居間契約無須具備要式性，系爭委託書亦因原告違反不動產經紀業管理條例第24條之2前段之規定而無效，蓋因依照該條之立法理由，既係參照民法第106條前段所訂定，以書面同意之方式避免利益衝突，保障雙方委託人之利益，則違反本條規定之效力應類推違反民法第106條之效力，係屬無權代理之行為，依民法第170條之規定，非經本人承認前，對於本人不生效力。而本件原告同時接受吳小乙與被告之委託，乃屬雙方委託，依前開規定，原告應取得買賣雙方之書面同意。然原告從未告知被告雙方委託有利益衝突，亦未就此取得被告及吳小乙之書面同意，而被告亦未事後承認系爭委託書之效力，則系爭委託書不生效力，原告基於無效之居間契約請求被告給付75萬元，顯無理由。

(三)、再者，由原告與吳小乙之對話紀錄可知，原告係依據被告所提出之售價報告予吳小乙，究其性質乃屬穿梭來回報告雙方要價、出價之仲介性質，被告並未授權原告有代為出售房地之權限。

(四)、由原告提出之通訊軟體LINE對話顯示，原告於107年8月18日已開始進行仲介銷售之行為，惟此時原告尚未與被告簽署任何委託銷售契約，直到被告表示願以2,500萬元售出後，

原告於107年8月21日方提出系爭委託書予被告，足見原告在尚未與被告簽署委託契約時即偷跑先行銷售，違反不動產經紀業管理條例第21條第1項之規定。

(五)、系爭委託書第6條之約定對被告顯失公平，依民法第247條之1之規定，應為無效：

1、我國民法並未規定委託人僅得委託一位居間人為媒介，另依民法第568條第1項之規定可知，居間人僅在契約因其報告或媒介而成立時，始得請求報酬。然系爭委託書第6條之約定卻限制了被告自行銷售系爭房屋之權利，又使居間人在契約非因其報告或媒介而成立時，仍得向委託人請求報酬，此擴張了居間人之權利，亦加重了委託人之責任。

2、被告並非從事專業法律事務之人員，不動產居間又非被告之專業領域，反之，原告係不動產經紀業，其具有此領域之專業優勢，故被告相較原告而言顯然係處於弱勢地位，而原告未給予被告在「一般委託」與「專任委託」中擇一之機會，亦未告知被告二者差別何在，而逕自選擇對原告有利之專任委託銷售，並將加重被告責任之條款納入系爭委託書第6條中，而被告並不具有不動產經紀領域之專業，實難在原告未向其清楚說明之情形下自行區辨二者之差別，亦難知悉系爭委託書第6條之規定將使其負有大於法律所規定之義務。

3、不動產委託銷售契約範本雖亦係以專任委託為原則，惟此並不改變專任委託條款確實加重了被告基於民法上居間規定所負之責任，使被告於契約非因原告媒介而成立之情形下，仍須向居間人給付服務費。

4、本件被告處於弱勢地位，而原告利用其對不動產經紀領域之專業優勢，將加重被告責任之條款納入系爭委託書，使被告需承受大於法律所規定之責任，對於被告而言顯失公平，依民法第247條之1規定，系爭委託書第6款應為無效。

(六)、原告不載明亦不告知被告享有契約審閱期間，妨礙被告行使契約審閱權，顯已違反消費者保護法第11條之1之規定，系爭委託書第6條應不構成契約之內容：

01 1、本件原告為以提供不動產仲介經紀為業之企業經營者，系爭
02 委託書係原告為與不特定多數消費者訂立同類型契約之用而
03 預先擬定之契約書面，屬消保法第2條第9款所稱之定型化
04 契約，自有消保法相關規定之適用。又不動產委託銷售定型
05 化契約應記載及不得記載事項中規定：契約審閱期間不得少
06 於三日。

07 2、本件原告與被告訂立系爭委託書，應有3日以上之契約審閱
08 期間，然原告於107年8月21日傳送系爭委託書，並逕自於
09 系爭委託書上之日期欄記載「中華民國一〇七年八月二十一
10 日」，而系爭委託書上未載明原告依法享有之契約合理審閱
11 期間，又未約定排除前開契約合理審閱期間之適用，原告以
12 通訊軟體LINE傳送系爭委託書時，亦未留言告知被告，原告
13 顯然係以「不告知被告有契約審閱期間」之方式妨礙被告之
14 契約審閱權，致使被告無足夠時間詳細審閱系爭委託書之內
15 容，而未發現系爭委託書第6條係對己不利。因此，依消費
16 者保護法第11條之1第3項之規定，系爭委託書第6條應不
17 構成契約之內容。

18 (四)、吳小乙與被告間之買賣契約並未成立，依民法關於居間規定
19 之法律精神，原告請求給付居間報酬，實屬無理由：

20 1、按買賣契約需雙方就「必要之點」達成共識，契約方能成立
21 ，然而不動產買賣契約「必要之點」並非僅有買賣價金這一
22 項，其餘尚包括是否有特殊內部裝潢、有無漏水或其他瑕疵
23 、價金是否分期給付、稅金、手續費及代書費用由何方負擔
24 等等重要買賣條件。本件中被告與吳小乙素未謀面，僅透過
25 鄭春輝就買賣價金達成初步共識，其餘必要之點付之闕如，
26 故難認吳小乙與被告之買賣契約已成立。

27 2、又依鄭春輝與吳小乙之通訊軟體LINE對話可知，原告亦認為
28 交付定金後，方可使買賣契約確定成立，顯見定金亦為買賣
29 契約必要之點。然本件中原告未曾與被告商議定金之數額，
30 吳小乙亦未提及定金之數額，況且吳小乙斯時尚在國外，原
31 告根本尚未收取定金，則被告與吳小乙間之買賣契約顯未成

立。且鄭春輝於8月22日轉達「屋主已以含車位總價2,500萬的售價專任委託」等語後，吳小乙僅以貼圖（OK、謝謝）回覆，並未明示其願意以該價格承買，則此一貼圖亦可能僅係表示其已瞭解被告之出價而非指其願意承買，故尚難認被告與吳小乙已達成買賣之合意。

3、且系爭委託書更約定，原告並非於買賣契約成立時即可請求報酬，其需待「甲方收取尾款且買賣雙方點交完成時」，方取得居間報酬請求權，亦即本件係以「收取尾款」及「買賣雙方點交完成」為停止條件，故須待條件成就時，被告方有給付報酬之義務。本件買賣契約根本尚未成立，被告更未收取尾款及點交房屋，則系爭委託書中所約定給付報酬之條件尚未成就，故被告並無給付報酬之義務。

(八)、於被告終止系爭委託書前，吳小乙與被告間之買賣契約並未成立，原告未完成其受託之事務，故原告並無終止前之報酬或損害賠償可請求。

(九)、縱認系爭委託書確實成立且系爭委託書第6條有效，其性質亦應屬損害賠償預定性違約金，原告請求成交總價3%實屬過高，應予酌減；且縱認原告所請求者確係居間報酬，依民法第572條之規定亦應予酌減：

1、系爭委託書第6條固約定，委託人於委託有效期間內若自行銷售、委託或接受他人安排銷售，則仍須支付服務費，惟依民法第568條之規定，居間人報酬之請求，應以契約因其報告或媒介而成立者為限。本件原告並未促成任何買賣契約之成立，已如前述，則原告依系爭委託書第6條請求之75萬元，應非居間買賣成立而應支付之服務報酬，而屬委託人債務不履行時應支付之損害賠償預定性違約金。惟如前所述，被告與吳小乙之買賣契約並未成立，原告本即無服務費可請求，故原告未受有75萬元服務費之損害，原告既無損害，則其請求損害賠償預定性違約金，實無理由。縱認原告居中聯絡有所付出，然已進行之委託期間僅短短6日（8月22日至8月27日），原告自始至終僅透過通訊軟體LINE協調，未實際

帶看房屋，亦無刊登廣告等成本支出，且原告自認吳小乙尚未支付定金，距離買賣成立尚遠，故原告請求75萬元實屬過高，依民法第252條之規定，應酌減至5萬元為當。

2、又按一般不動產仲介業者除為買方覓得賣方，並斡旋買賣雙方提出之條件外，尚需在買賣雙方達成合意後，協助處理簽署不動產買賣契約書及過戶等後續事宜。原告依系爭委託書之規定，需媒介並使買賣契約成立，後續尚須代為收取訂金及處理簽約、付款、登記產權等事宜，待買賣雙方點交完成後，方可收取實際成交總價3%之服務費，堪認原告依系爭委託書約定原告提供之服務內容應包括上開事項。惟本案中，買賣雙方當時人均不在國內，原告僅報告訂約機會並斡旋使被告與吳小乙就價金有初步共識，後續不動產買賣契約之簽署及過戶等繁瑣事宜均未進行因而節省了人力支出及金錢花費，且原告僅透過通訊軟體LINE聯繫，委任期間僅6日，未花費時間帶看房屋、亦未支出廣告行銷費用，則原告請求75萬元之報酬較其所任勞務之價值，為數過鉅。此外，原告為專業不動產經紀公司，竟違反數項不動產經紀業管理條例之規定（包括：不動產經紀業管理條例第21條第1項、第22條第1項、第23條、第16條、第24條之2），其執行業務之過程多所取巧，有違經紀專業法規，衡酌原告所付出之勞務及業務完成度，如允其向被告請求全額75萬之報酬，顯然有失公平，故依民法第572條之規定，應予酌減。

(H)、綜上所述，原告起訴請求被告給付報酬或違約金，顯無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭房屋為被告所有，被告於107年8月19日告知原告無論出租或出售均可談，原告於107年8月20日告知被告，吳小乙願以2,500萬元購買系爭房屋，被告表示同意此2,500萬元的買賣價格出售給吳小乙，並願意負擔3%的仲介費，原告並於翌(21)日提供系爭委託書予被告確認，被告於107年8月27日告知原告，不願出售系爭房屋予吳小乙，

嗣被告即將系爭房屋出售予金展租賃股份有限公司等情，業據其提出通訊軟體LINE對話紀錄、系爭委託書、建物登記第二類謄本在卷可憑（見臺灣臺中地方法院108年度訴字第1084號卷第13至54頁），且為被告所不爭執，是此部份之事實應堪信為真實。

四、原告主張兩造就系爭房屋成立居間契約，被告委託原告出售系爭房屋，原告自得向被告請求居間報酬，縱認原告不得請求居間報酬，其尚得依系爭委託書第6條之約定，請求被告給付違約金等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：（一）兩造是否就系爭房屋成立居間契約？（二）原告請求被告給付75萬元，有無理由？茲分述如下：

（一）、按居間為諾成契約，當事人雖未訂立書面契約，並不影響居間契約之成立。不動產經紀業管理條例第22條第1項第1款規定，不動產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簽章，係屬行政管理性質之規範，違反上開規定，僅生經紀業應否受行政處罰而已，居間契約之效力，不因此而受影響（最高法院99年度台上字第388號判決意旨參照）。不動產經紀業管理條例第22條第1項、第23條及第24條之立法目的，在管理經紀業及經紀人員，避免交易發生爭議。不動產買賣委由經紀業仲介或代銷，若未依該規定簽訂承買要約書或委託銷售合約書、不動產說明書等文件，依上開條例第29條、第31條規定，僅經紀業及經紀人員，應受懲戒。是上開條例規定係屬對經紀業及經紀人員行政管理之規定，兩造雖未依該規定訂立書面，於居間契約之成立並不生影響（最高法院98年度台上字第1240號裁定意旨參照）。是本件原告主張居間契約非屬要式契約等語，應屬可採，被告所辯則於法無據，不足為憑。

（二）、惟按不動產經紀業管理條例第24條之2前段規定，經營仲介業務者經買賣雙方或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，而依立法院公報第100卷第88期院會紀錄所載，上述條文提案之修正說明均清楚揭示此一修正係參照民

01 法第106條前段之規定，以書面同意之方式避免利益衝突，
02 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
03 當事人書面同意即同時接受雙方委託，此委託契約之法律效
04 果應屬效力未定。經查，證人鄭春輝於本院審理時證稱：系
05 爭房屋之買賣，被告與吳小乙均有委託原告，因為政府規定
06 針對賣方比較多、比較嚴格，所以業界只會簽書面委託的是
07 賣方，買方的話，業界很少會簽書面委託等語（見本院訴字
08 卷第206至207頁），顯見本件原告受買賣雙方即被告與吳
09 小乙之委託，處理系爭房屋之買賣事宜，並未經雙方「書面
10 」同意，則被告就其有無以書面同意原告接受買賣雙方委託
11 乙節有爭執，並拒絕承認此雙方委託（見本院訴字卷第209
12 頁），依前揭說明，此雙方委託契約自應確定不生效力。原
13 告基於無效之居間契約，依民法第568條第1項規定請求被
14 告給付報酬，或依系爭委託書第6條之約定請求被告給付違
15 約金，均屬無據。

16 五、從而，兩造之居間契約既為無效，原告依民法第568條第1
17 項或系爭委託書第6條之約定，請求被告給付75萬元及法定
18 利息，即屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執
19 行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
21 核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日
24 民 事 第 一 庭 法 官 莊 仁 杰

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 109 年 6 月 16 日
29 書 記 官 蔡 美 如