


想委託仲介賣房子, 可以口頭約定就好嗎？

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋買賣 2019-07-03 06:35



法律百科（認證法律人）

讚：2 留言：0

2019-07-11 10:17

（這題由法律百科編輯高子涵回答）

前次於2019-07-08 14：57回答，謝謝品毅提供意見。以下為吸收後調整的回答。

=====

先簡單回答，委託人和房屋仲介之間可以只有口頭約定，不過如果委託人沒有與房屋仲介簽訂書面的委託契約，房屋仲介業者會被處以罰鍰。

但無論如何還是建議委託人要與房屋仲介簽訂書面契約，避免發生爭議時無所憑據。

國家有制定專門管理房屋仲介業的法律

房屋仲介業者在法律上被稱為「不動產經紀業」^[1]。為了管理並建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進市場健全發展，我國制定不動產經紀業管理條例^[2]。

未簽訂委託契約書，房屋仲介業者會受罰鍰

如果房屋仲介要刊登廣告或銷售委託人的房屋，必須和委託人簽訂委託契約書^[3]，並由房屋仲介公司指派的仲介人員簽章^[4]。

如果業者在沒有委託契約書的情況下就刊登廣告或是銷售，又或者是委託契約書沒有經過簽章的話，就會被處以6到30萬的罰鍰，經主管機關^[5]要求限期改正而屆期未改正，還會被按次處罰^[6]。

書面合約的內容可以參考內政部公布的「不動產委託銷售契約書範本^[7]」，以及「不動產說明書應記載及不得記載事項^[8]」。

口頭委託具有法律效力，不因房屋仲介業者受罰而影響

這種當事人間約定好，由其中一方告訴他方有訂約機會，或做為訂約媒介，然後由他方給付報酬的契約，稱為「居間」。而居間是私人之間，雙方談好，意思一致，就可以完成的契約（學理稱為「諾成契約」）。所以即使當事人沒有訂立書面契約，也不會影響居間契約成立^[9]。

至於不動產經紀業管理條例，則是國家管制私人的法律，屬於國家對房屋仲介業者的行政管理層面規定，違反規定只會使得國家可以對房屋仲介業者處行政罰；房屋仲介業者與委託人之間的契約效力不受影響^[10]。

也就是說，雖然房屋仲介業者會因為未簽訂合約被國家處罰鍰，但房屋仲介業者與委託人之間的口頭約定仍有法律效力。

回應品毅

如同品毅的說明，法律實務及學說將「禁止規定」分為「效力規定」、「取締規定」。

不動產經紀業管理條例就是屬於即使違反而受處罰，仍有法律效力的取締規定。從另一個角度來看，房屋仲介的本質上是居間，居間契約僅口頭約定也會有法律效力。只是沒有書面委託契約，除了房屋仲介業者會被罰鍰，對委託人而言也比較沒有保障。

因此，還是建議委託人與房屋仲介業者簽訂書面契約，避免發生爭議時無所憑據，保障雙方權益。

以上是目前的回答，歡迎大家提供意見。謝謝。

註腳

[1] [不動產經紀業管理條例第4條](#)第1款、第4款、第5款及第7款：「本條例用辭定義如下：

一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。……

四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。……

五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。……

七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」

[2] [不動產經紀業管理條例第1條](#)：「為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。」

[3] [不動產經紀業管理條例第21條](#)第1項：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」

[4] [不動產經紀業管理條例第22條](#)第1項：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出受委託契約書。」

[5] [不動產經紀業管理條例第3條](#)：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」

[6] [不動產經紀業管理條例第29條](#)第1項第3款：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。……」

[7] 內政部（2007），《[不動產委託銷售契約書範本](#)》。

[8] 內政部（104）[內授中辦地字第1041309504號令](#)（2015/11/25）。

[9] 最高法院99年台上字第388號民事判決。

[10]最高法院98年台上字第1240號民事裁定。



洪品毅（認證法律人）

讚：1 留言：0

2019-07-10 08:40

管見認為，委任仲介處理房屋一事，得以口頭約定，不需要以書面為必要：

一、爭點：

（一）違反法律規定的法律行為，都會是無效的嗎？

（二）違反系爭〈不動產經紀業管理條例〉規定的效果為何？

二、爭點一：效力規定與取締規定的區分？

（一）民法第71條明定「法律行為，違反強制或禁止規定者，無效。」其中法律行為指得是債權（契約）行為、處分（物權）行為而言。強制規定指得是法條明定「……，應……。」禁止規定則指「……，不得……。」

（二）違反強制規定者，法律行為無效。但實務與學說將法規範中種種的禁止規定，劃分成1.效力規定與2.取締規定。兩者區分的實益在於：

1. 違反效力規定的法律行為，屬於無效的法律行為；但是

2. 違反取締規定的法律行為，並不會無效，只是處於該法律關係之當事人會受到處罰而已。^[1]

也就是說，違反強制規定的法律行為，屬於無效；違反禁止規定的法律行為，還要先區分「究竟是效力規定，還是取締規定。」至於如何區分法規範究屬效力規定還是取締規定，應本於法規範的性質。通常情形，解釋禁止規定應該顧及法規範的目的與法益權衡，盡量維持法律行為的效力，以保護私法自治原則。^[2]

三、爭點二：系爭〈不動產經紀業管理條例〉是屬於何種規定？

（一）查該條例第21條規定「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」另於同法第29條第三款明定，違反該規定的罰鍰。此顯示該條例僅在拘束經紀業者，而不在排除法律關係的成立，即使雙方當事人以口頭方式成立契約，而未簽訂委任契約書，則雙方當事人間之委任關係，並非無效，僅該經紀業者須受罰鍰而已。

（二）實務上亦表明此見解^[3]：

按法律行為，違反強制規定或禁止之規定者，無效，民法第71條前段定有明文。又不動產經紀業管理條例第21條第1項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」，第29條第1項第1款規定：「違反...第21條第1項...規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬以下罰鍰。」，又前開規定，究其性質，應為取締規定而非效力規定。申言之，此項規定，係在對於違反者課以制裁，以禁止其行為為目的，而非以否認該行為之法律上效果為目的。是以兩造於96年12月21日所成立之居間契約，即令違反不動產經紀業管理條例第21條第1項之規定，亦不能指為無效。

（三）曾有當事人向法院主張，該條例屬於特別規定，應以書面為契約成立的必要方式^[4]：

再審原告主張	依不動產經紀業管理條例第21條第1項規定「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」顯見不動產經紀（包括仲介居間）之委託須以書面方式為之...有關不動產經紀業者從事之不動產買賣居間，應依上開管理條例第21條第1項規定簽訂書面委託契約。
承審法院表示	<ol style="list-style-type: none">1. 惟按居間者，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條訂有明文。依學者通說之見解，居間契約之成立，原則上依民法第153條雙方當事人意思表示一致，即可成立，不必以一定方式為之，故居間為不要式契約2. 至再審原告所引不動產經紀管理條例第21條第1項「經紀業及委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售」之規定，乃行政機關為管理不動產經紀業所頒佈之法規，其規定僅係取締規定，而非效力規定，如有違反，其行為人雖應受一定之制裁，但違反行為本身，民法上並不以為違反強行法而使之無效，即取締規定，綜有違反，並不影響該法律行為之效力，在私法上仍得生效

（四）不僅本條例第21條屬於取締規定，該規範本身皆屬於取締規定^[5]：

不動產經紀業管理條例係為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展而制定，如有違反，亦僅主管機關得依相關規定處以禁止營業及罰鍰，該等規定係取締規定，並非強行規定，自無民法第71條之適用，原告縱違反該等規定，亦與契約效力無涉...

意見不同，請不吝賜教。

註腳

[1] 例如，最高法院68年度台上字第879號判例表明，即使違反〈證券交易法〉第60條之規定，法律行為也不會無效，僅僅使該違反之人受到相關處罰罷了。

[2] 王澤鑑，民法總則，增訂七版，頁318

[3] 臺灣宜蘭地方法院民事判決97年度簡上字第40號。同見解參照臺灣桃園地方法院民事簡易判決100年度桃簡字第649號、臺灣高等法院民事判決95年度重上字第86號。

[4] 臺灣高等法院臺中分院民事判決100年度再易字第23號。然而該原告於下文，另以「縱認本件居間關係屬非要式行為」進行論述，顯見其對於自身立場有所退讓。

[5] 臺灣臺北地方法院民事判決98年度訴字第140號

