

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第821號

原告 昕錄不動產有限公司

法定代理人 莊宗穎

被告 坤勝國際有限公司

法定代理人 鄧乾坤

訴訟代理人 苗繼業律師

吳世敏律師

上列當事人間請求給付仲介服務費事件，本院於民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬元，及自民國一百一十三年七月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾捌萬元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年1月12日接受被告委託銷售門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋及坐落之土地（下稱系爭不動產），雙方簽定委託銷售合約（下稱系爭契約），約定委託銷售金額為新臺幣（下同）2280萬元，並同時簽署第一次契約變更同意書，約定底價為1980萬，後雙方陸續於112年3月17日、112年12月14日簽訂契約變更同意書，底價最後變更為1700萬元。112年3月4日，被告傳訊告知原告有太平洋房屋洪小姐與其聯繫，希望由原告接手洽談，由於買方透過同業聯賣，無法收取2%服務費，原告基於信任及友好關係承諾會全力促成買賣，經過幾天斡旋後，原告取得同業買家

01 1800萬的要約，與最後被告簽訂之比價相比大幅溢價100  
02 萬，被告知悉溢價100萬是犧牲原告利益所得，遂承諾願意  
03 多支付原告1%服務費(總額90萬元)以補償專員勞務及公司損  
04 失，並分兩筆支付，第一筆為同業佣金折算，自履保公司申  
05 請54萬元，第二筆於房屋點交當日交付36萬元現金或匯款。  
06 112年3月9日簽約時，原告將雙方達成共識之最後條件以契  
07 約變更同意書(下稱系爭同意書)及服務費確認單(下稱系  
08 爭確認單)讓被告簽署確認，但被告卻遲未給付上述36萬元  
09 服務費，爰依系爭契約及服務費確認單請求被告給付等語。  
10 聲明:被告應給付原告36萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至  
11 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告則以:系爭契約原約定銷售金額2280萬元、服務費為成  
13 交價之4%，後因原告無法找到符合價格之買家，希望被告降  
14 價，雙方並約定改以成交價3%為服務費報酬，此由原告提出  
15 之履約保證金專戶收支明細表所載「賣方仲介費總額」54萬  
16 元、原告提出經原告用印之履約保證仲介費出款單亦明確手  
17 寫賣方仲介費總額為54萬元、並記載經紀業已確認上開仲介  
18 費總額與客戶之委託合約相符等語，均可為證。又其不確定  
19 系爭確認單是否為其所簽，且該單日期有塗改痕跡、被告曾  
20 另填過54萬元之服務費確認單，原告僅執系爭確認單請求為  
21 無理由等語，資為抗辯。聲明:原告之訴駁回。

22 三、本院之判斷:

23 (一)原告主張被告曾委託原告銷售系爭不動產並簽訂系爭契約，  
24 嗣系爭不動產於前述時間以1800萬元成交，被告已給付原告  
25 服務費54萬元(成交價之3%，從履保帳戶扣款)，後原告請  
26 求被告再給付36萬元，但被告並未給付等事實，有系爭契  
27 約、契約變更同意書、雙方通訊軟體對話紀錄、服務費確認  
28 單等件為證，且未據被告爭執，此部分事實堪以認定。又系  
29 爭契約雖僅由被告公司負責人鄧乾坤在委託人欄簽名，但系  
30 爭不動產為被告所有，原告簽約時應可推知鄧乾坤是以被告  
31 代理人意思為之，且嗣後被告與買方簽訂之買賣契約係以被

01 告名義而非鄧乾坤為之，被告於本院審理時亦表示對原告所  
02 主張委託銷售系爭不動產之事不爭執（本院卷第97至98  
03 頁），堪認系爭契約之效力是發生在兩造而非原告與鄧乾坤  
04 之間。

05 (二)按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介  
06 業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之  
07 報酬標準計收；違反前項規定者，其已收取之差價或其他報  
08 酬，應於加計利息後加倍返還支付人；經營仲介業務者應揭  
09 示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處，不動產經紀業  
10 管理條例第19條、第20條分別定有明文。而「中央主管機關  
11 規定之報酬標準」依內政部89年5月2日台（89）台內中地字  
12 第8979087號函文亦揭示「二、(四)經紀業或經紀人員應將所  
13 欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房  
14 地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約  
15 書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。」。又觀之不動產  
16 經紀業管理條例第19條規範文句，經紀業、經紀人員違反規  
17 範所生罰鍰、行政裁罰處分規定及同條例第1條立法意旨，  
18 可知係為防免仲介業者以差價約定巧取不當報酬，強制其依  
19 照中央主管機關規定報酬標準計收，避免其仗恃資訊優勢，  
20 以交易平臺角色恣意操縱交易、哄抬價格，使不動產買賣交  
21 易價額透明公開化。經查：

22 1、系爭契約第5條第1項前段約定「買賣契約成立後，受託人得  
23 向委託人收取服務報酬，其數額為成交價之百分之肆【手  
24 寫】（最高不得超過中央主管機關之規定），數額空白未記載  
25 者，受託人不得向委託人收取服務報酬。」可見雙方當時已  
26 約定以成交總價4%為服務報酬，且由上述「數額空白未記載  
27 者，受託人不得向委託人收取服務報酬」之用語，可見該契  
28 約有特別強調以該契約所載之服務報酬為準之意。

29 2、有關原告提出系爭同意書、系爭確認單（本院卷第17、29  
30 頁）主張兩造後來已合意將服務費變更為90萬元，而被告辯  
31 稱其不確定該確認單是否為鄧乾坤所簽、且該確認單有日期

01 塗改等語（本院卷第101頁）乙節，經查卷內對話紀錄顯示  
02 原告人員曾經傳送系爭確認單的圖片給鄧乾坤，要求被告給  
03 付36萬元，當時鄧乾坤並未否認系爭確認單之存在及簽名之  
04 真實性，僅稱「以合約為主」等語（本院卷第93頁），且被  
05 告於本件審理中亦未就該確認單之真實性明確爭執，堪認該  
06 確認單上之簽名應係鄧乾坤所為。本院審酌若被告從未同意  
07 過要給付90萬元之服務費，鄧乾坤理應不致無端在系爭確認  
08 單上簽名，原告此主張之事實經過尚非全然無稽。但依原告  
09 主張，該90萬元是因為成交犧牲原告利益，所以由被告多付  
10 服務費以補償原告專員勞務及公司損失等語，顯示超過系爭  
11 契約原本約定部分（成交價4%）的報酬，實係出於嗣後利益  
12 分配、損失補償等其他考量而來，而非依照事前揭示之報酬  
13 標準，事先約定依成交價金按照中央主管機關規定之報酬標  
14 準計收，與不動產經紀業管理條例第19條之禁止規定有違，  
15 原告自不得請求被告給付超過4%之報酬。

16 3、被告雖辯稱兩造另有約定以3%為服務費報酬云云，但被告並  
17 未提出其所稱曾簽署的其他服務費確認單，或足以證明雙方  
18 曾合意變更服務費報酬為3%之事證。又被告雖辯稱履約保證  
19 金專戶收支明細表、履約保證仲介費出款單（本院卷第33、  
20 125頁）都顯示賣方仲介費總額為54萬元等語，但上開文件  
21 是原告提出向履保公司請款用的資料，而非兩造簽訂之文  
22 件，只能證明原告當時向履保公司要求撥款的金額是54萬元  
23 而已，無從認定原告並無再向被告請求款項之意。且依卷內  
24 對話紀錄顯示原告人員向被告負責人要求給付餘款時，被告  
25 負責人表示「履約都過了，合約也有，寄這個有什麼意  
26 思」、「以合約為主」、「合約上就有了」等語（本院卷第  
27 91至93），可見被告的認知也是服務費應以合約為主，而本  
28 件除了系爭契約之外，未見兩造曾簽訂其他關於服務費的契  
29 約，故關於服務費之約定，自應回歸系爭契約所約定成交價  
30 4%之標準。

31 4、綜上，本件原告得請求之服務費總額為72萬元（1800萬x4%=

01 72萬)。扣除被告已給付之54萬元後，原告尚得請求18萬  
02 元。

03 四、從而，原告主張被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送  
04 達翌日即113年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
05 利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，  
06 應予駁回。

07 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
08 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
09 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，  
10 依職權宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
12 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

15 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

16 以上正本與原本相符。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
18 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  
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

21 書 記 官 陳勁綸