臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第42號

原　　告　鄧為
　　鄧原
000000000000000000
　　陳君聆
共　　同
訴訟代理人　黃子寧律師
被　　告　雙和企業社
兼法定代理人 劉曉曄
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國110年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告各新臺幣（下同）295,070元及自民國110年3月5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。

訴訟費用由被告連帶負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，原告各自以98,500元供擔保後得就其各自部分假執行。但被告如各以295,070元為原告預供擔保後得就該部分免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告鄧為、鄧原、陳君聆等三人欲出賣其共有之系爭門牌花蓮縣○○鄉○○路000巷00號房屋，原告鄧原及陳君聆則委託阿姨皮貞德與被告雙和企業社締結委託銷售契約，承辦人員為被告劉曉曄，原告鄧為則自行委託其他仲介銷售，嗣後皮貞德告知原告陳君聆稱被告已找到買家，經陳君聆轉達

後，原告鄧為同意也委託劉曉曄，故於民國109年10月29日與劉曉曄簽署委託事項變更契約書與買賣契約，惟被告當下即催促原告鄧為簽名，未讓其詳閱契約內容，亦拒絕讓其攜回契約，原告鄧為僅知委託銷售契約變更為800萬元，並在委託事項變更契約書上註記「以上價格賣方賣清，不含其他費用支出」之字樣，至於買賣契約內容則係訴外人賴麗玲以930萬元向原告等買受系爭房屋，並約定賣方負擔相關稅費，豈料被告嗣後向原告稱因原告所締結之委託銷售契約為800萬元賣清，意即縱使實際價金為930萬元，原告等亦僅能拿到800萬元，兩者相差130萬元將由仲介收取後用於支付買賣契約所生之全部費用，若有剩餘亦不退還，原告始知受騙，遂向被告追問130萬元之支出細節，被告以各種理由推諉，嗣後提供之明細更有許多不合理之處，像是代書費高達40萬元，原告阿姨皮貞德無端領取35萬元、發票稅17,032元、個人所得稅34,065元等，迄今僅提出房地合一稅之代繳單據。

(二)依不動產經紀業管理條例第19條，被告為經紀人員不得收取價差或其他報酬，其違反規定所收取之價差及其他報酬，應加計利息加倍返還。系爭房屋之交易價格為930萬元，委託銷售價格為800萬元，期間價差為130萬元，除房地合一稅447,489元，均無其他憑證，則被告應於上開價差扣除房地合一稅447,489元、服務費150,000元、其他費用（代書費、增值稅、履約保證）40,647元後加倍返還原告，即1,323,728元。

(三)退步言之，被告為經紀人員發生上開情事即屬民法第184條所規定之侵權行為法律關係，原告等自得依民法第184條備位主張被告應返還扣除代繳費用後所剩餘之買賣價金。

(四)被告完全未盡經紀人員之契約義務，甚至以詐欺原告之方式獲取價差聯合原告之阿姨皮貞德一同詐騙原告，不但不讓原告知悉契約內容，甚至未告知委託銷售之服務報酬約定，被告違反善良管理人原則，誤導原告僅能獲取800萬元價金，

顯然未盡其居間人之義務，其服務費用15萬元應依民法第572條予以酌減。

(五)聲明：

1.被告應連帶給付原告各441,242元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)本件買賣契約書嗣經原告變更條件，並簽立委託事項變更契約書在案，兩造就買賣標的物、價格、委託時間、出售條件等必要之點，皆意思一致。依委託事項變更契約書約定買賣價款為800萬元，並記載此價格以上價格賣方賣清，不含其他費用支出，核其真意應係原告欲實拿800萬元，其他必要費用由原告負擔者，則委任被告代為支付繳納，如有剩餘則屬被告之報酬，本件雖有價差130萬元，然扣除仲介服務費461,815元、房地合一稅447,489元、代書費用18,176元、履約保證費4,344元、土增稅16,940元、原告之代理人皮貞德代原告所收取之價金350,000元，尚有1,236元之支出待補陳，然依上述，縱被告未能補陳相關單據，委託事項變更契約書該部分亦歸屬為被告之仲介服務費。

(二)本件被告受原告委任經居間系爭不動產買賣並完成交易，依相關規範受領461,815元，尚低於買賣價金之6%，原告主張被告違反不動產經紀管理條例等語，尚非屬實。原告請求被告返還811,864元，即表示原告認為本件除房地合一稅外，無須繳納其他有關代書費、履保費、房屋稅、土增稅、仲介服務費等，實非有理。依民法第572條，約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還。本件價金履約專戶明細業經點交，有原告等親簽在案，可見本件並無任何詐欺情事存在。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)關於原告三人與被告雙和企業社間之委託銷售契約：

1.原告鄧為、鄧原、陳君聆三人本為系爭花蓮縣○○市○○段000000地號土地及其上門牌花蓮縣○○鄉○○路000巷00號房屋之分別共有人，應有部分各三分之一；被告雙和企業社為由被告劉曉曄（登記負責人）與訴外人劉朝陽合夥設立之不動產經紀業者（卷第25頁），為兩造不爭之事實。訴外人皮貞德持原告鄧原、陳君聆二人於109年7月12日簽章之授權書（卷第277、279頁，內容僅有建物門牌而無土地之記載），代理上開二人與被告雙和企業社簽訂「專任委託銷售契約書」（卷第127至128頁，內無簽約日期之記載），約定以950萬元之售價委託被告銷售，服務報酬為成交價額之百分之四，委託期間為自109年10月27日起至109年10月31日止。上開契約書最上方有一欄載明「委託人業已於中華民國109年10月24日攜回審閱3日」並由皮貞德簽字於後，參諸該契約書附件之「標的物現況說明書」（卷第129至130頁）下方末尾處有皮貞德之簽名及簽立日期109年10月27日，應得認上開委託銷售契約係由皮貞德代理鄧原、陳君聆二人於109年10月27日與被告簽訂。

2.嗣原告鄧為本人復與皮貞德（鄧原、陳君聆之代理人）與被告雙和企業社簽訂「委託事項變更契約書」（卷第131頁），其內容係同意就上項原委託銷售契約書之委託價額變更為800萬元，並載明「以上價格賣方賣清，不含其它費用支出」等語，並由上開二人與被告劉曉曄簽名。依此「委託事項變更契約書」上方一欄載明「委託人業已於中華民國109年10月25日攜回審閱3日」但未有任何簽名，應可推認此文書應係於109年10月28日作成。

3.原告鄧為本人復與皮貞德（鄧原、陳君聆之代理人）與訴外人賴麗玲於109年10月28日簽訂「不動產買賣契約書」（卷第133至137頁），約定就系爭房地以930萬元成立買賣，約定依合泰建經機構之價金履約保證相關手續辦理，由買方負擔契稅、印花稅、登記規費、履約保證費及地政士業務執行

費等，由賣方負擔土地增值稅、印花稅、登記規費、塗銷費、履約保證費、地政士業務執行費及未繳之房屋稅、地價稅、水電費、社區管理費等。上開買賣業已履行完畢，為兩造所不爭。

4. 綜上情形，原告鄧原、陳君聆與皮貞德間之上開授權書雖漏未記載土地部分，但由常情土地必須與房屋一同出售，且其事後對於委託被告雙和企業社事宜出售房地乙事並無爭執，應認原告鄧原、陳君聆確經由皮貞德代理與被告雙和企業社成立系爭委託銷售契約。又原告鄧為固既未委任皮貞德為代理人，亦未與被告雙和企業社簽訂系爭委託銷售契約，然其於附屬於系爭委託銷售契約之「委託事項變更契約書」上簽名，且事後仍與買方簽訂買賣契約，並未就委託銷售乙事爭執，應認已一併同意系爭委託銷售契約之約定，而與被告雙和企業社成立契約關係，應受該契約內容之拘束。簡言之，兩造間確有簽訂系爭委託銷售契約之情事。

(二)關於「委託銷售價額」：

1. 通常客戶委託房仲業者銷售不動產，必會討論到應以何價格出售，而就所謂委託銷售價額預先約定。此約定之價額，通常為客戶之底價，亦即向交易相對人提出買賣要約或承諾之最低價額。實務上，房仲業者所覓得之買家若出價高於上開委託銷售價額者，依此約定，房仲業者可立即向買家收定金，宣布成交，並通知委託之賣方客戶簽約；若房仲業者所覓得之買家若出價低於上開委託銷售價額者，房仲業者可以向買方收取斡旋金，並通知賣方客戶決定是否願意降價成交，賣方客戶同意者，房仲業者為確保其事後不會反悔，通常會要求賣方客戶簽署「委託事項變更契約書」。

2. 兩造間系爭委託銷售契約書所約定之委託銷售價額為950萬元，而後來實際之成交價為930萬元。依上說明，顯然係於被告覓得買家及收到買家出價斡旋後，聯絡原告決定是否願意降價出售。由於鄧為尚未委託被告銷售，賣方之授權不足，才會找來鄧為本人告知其事，因事前突然，且可能被告

未明確告知買方實際出價，客戶不知應如何同意降價出售，因此才會於「委託事項變更契約書」上將委託銷售價額變更為變更為800萬元，並載明「以上價格賣方賣清，不含其它費用支出」等語。惟按不動產經紀業管理條例第19條，經紀業或經紀人員不得收取價差或其他報酬，其違反規定所收取之價差及其他報酬，應加計利息加倍返還。因此變更後之委託銷售價額仍屬「底價」性質，亦即受委託之房仲業者僅能以高於此價額成交，而不得低於此價額成交。又所謂「賣方賣清」之本旨，乃賣方客戶於資訊不對等之狀況下，且對於實際成交價所包含之各種稅賦、規費或手續費用等支出項目不能清楚掌控，無從計算出其委託售價，乃以「最少實得金額」來定其底價。在此種「賣方賣清」之委託銷售價額型態下，房仲業者維護客戶最佳利益之注意義務，並未因此免除，反而應予提高，亦即其向買家收定而宣布成交前，應為其賣方客戶詳細計算，若事後實際成交價額扣除上述稅賦等支出後，高於委託價額者，其差額利益仍應歸於賣方客戶；反之，若事後實際成交價額扣除上述稅賦等支出後，低於委託價額者，房仲業者應補償賣方客戶其差額。

3. 簡言之，原告雖於「委託事項變更契約書」將委託銷售價額由950萬元變更為800萬元，並註明「賣方賣清」約款，惟此變更之意旨仍屬決定「底價」性質，也就是被告應負起實際成交價扣除相關支出項目後，原告實拿金額應不低於800萬元，若有高於上開金額之差額者，仍應歸屬原告；若有低於上開金額之差額者，應由被告補齊。被告若將實際售價與委託底價間多出之差額收歸於己者，即屬上揭不動產經紀業管理條例第19條「不得收取價差」規定之違反。

(三)關於「價金履約保證」制度之採用：

1. 不動產買賣價金履約保證的意義，簡單來說，「履約保證」就是當雙方簽完買賣契約之後，找一個第三方公正人（不屬於買方、賣方、房仲、地政士之中任何一方），負責用一個專門、獨立的銀行信託帳戶，保管買方陸續支付進來的買賣

房屋款項，並由這公正第三方負責來撥付中間產生的相關手續、稅捐等費用。等到確認買賣雙方的付錢和房屋過戶動作全部完成了，再把專戶裡剩餘款項及利息全數移交撥款給賣方（原屋主），差不多就是一手交錢一手交屋。這個制度的優點是，從簽定買賣契約開始，到辦理過戶、交屋完成之間，錢都由公正第三方機構居間執行價金收受和撥款動作（履約專戶），同時監督雙方付款、辦理過戶的程序，避免因為買賣任何一方故意或過失的行為，導致契約無法順利履行時（例如一方落跑、不動產被查封、惡意違約、一屋二賣），另外的一方才不會因此發生損失或民事糾紛的一種制度。以下是大致的履保流程：(1)若房屋是透過房仲業成交時，通常會在徵求雙方都同意辦理履保方式後，即事先預開辦履保專門帳戶；(2)正式簽訂房屋買賣契約當天，地政士會向雙方解說並簽訂履約保證委託契約，現場核發履約保證書和匯款帳號號碼給買賣雙方，買方日後就是將各階段款項陸續存入該履保專戶帳號裡；(3)履保公司會依據收到買方支付（現金或匯款）各階段款項進度，通知買賣當事人（通常是以電話簡訊通知）；(4)履保公司依據地政士辦理過戶過程中，所需支付的各項規費、水電費與應繳稅費，在履保專戶中扣除支付；(5)履保公司在最終收到地政士辦理交屋完成通知後，扣除手續費、房仲服務費等剩餘費用之後，結清帳戶，將所餘款項轉給賣方指定戶頭。（見網頁https://dozen885.pixnet.net/blog/post/000000000）

2. 本件不動產買賣於契約書特別約定「依合泰建經機構之價金履約保證相關手續辦理」，並由買賣雙方各支付履約保證費用2,790元予上開機構（卷第259頁），原告即應受上項履約保證制度之保障。進而，依上項制度之程序，所有收付之金錢應集中由「履約專戶」保管，而於全部契約履行完成，經交易雙方確認無訛，始由第三方機構結算後，撥款予賣方當事人指定之金融帳戶。基於此項「價金履約保證」之採用，已將買賣價金之收取乙事委託合泰建經機構代為處理及收受

至上述指定專戶內保管，皮貞德與原告鄧原、陳君聆二人於109年7月12日簽立之「授權書」內雖於授權事項欄有「出售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約、收款、點交房地事宜」之約定，但因與「價金履約保證」程序本旨不符合，應認原告已以「價金履約保證」之價款收付制度取代上述授權，亦即取消了原本「授權書」關於授予皮貞德代為收款之授權。故依上述授權「收款」業已變更之情事，系爭不動產買賣交易之賣方不得直接將價款交付賣方之代理人皮貞德收受，而應交予第三方履保機構；第三方履保機構應依約撥款至原告指定之帳戶，亦不得交付予皮貞德收受。

(四)關於「被告賺取差價之行為」：

1. 系爭不動產買賣實際成交價額為930萬元，依系爭委託銷售契約之約定，被告可向原告收取上述價額4%之服務費報酬，亦即37.2萬元。依系爭不動產買賣契約書之約定，賣方即原告應負擔土地增值稅、印花稅、登記規費、塗銷費、履約保證費、地政士業務執行費及未繳之房屋稅、地價稅、水電費、社區管理費等各項目支出。依被告答辯及所提出之計算表（卷第259頁），可認定系爭交易應由原告負擔之支出項目如下：

(1)個人房屋土地交易所得稅：447,489元。（即各149,163元，稅單見卷第261至265頁）

(2)地政士業務執行費：18,176元。（收據見卷第267頁）

(3)土地增值稅：16,940元。（卷單見卷第273頁）

(4)欠繳房屋稅：1,231元。

(5)履約保證費：2,790元。

綜上各項，合計應扣支出項目金額為486,626元。

2. 買賣價款930萬元，扣除約定之被告服務報酬37.2萬元及應由原告負擔之上述支出項目486,626元，再由履保機構代償原告系爭房屋貸款5,184,133元（卷第287頁），尚餘金額應為3,257,241元，原告三人平分，每人應得1,085,747元。惟依履保機構實際撥入原告帳戶之金額乃每人938,212元，確

有不足之情形。差額總計為442,605元。

3. 履保機構何以會撥款不足之原因，乃受被告指示。亦即履保機構係於收到房仲業者提出之「價金履約專戶明細暨點交證明書」，證明買賣交易已依約履行完成後，始會依其書面內所載之「結餘款」撥付至賣方指定之金融機構帳戶。本件被告提出之上述證明書內所列之仲介服務費為130萬元（卷第287至289頁）。被告答辯狀所附之計算書亦係記載服務費為130萬元（卷第271頁）。通常履保機構未必相信仲介業者所列之服務費金額，故仲介業者會讓客戶簽署「服務費確認單」，以確認客戶同意履保機構將此項金額撥付給仲介業者。本件亦然，被告於系爭不動產買賣成交時，即要求原告簽立「服務費確認單」，載明服務費為130萬元，並約定繳款方式為「履保轉」（卷第147頁）。參酌被告劉曉曄於言詞辯論中特別強調本件委託價額係採「賣方賣清」等語（卷第299頁），故綜上事證及全辯論意旨，應認被告於覓得買家後，確有藉用資訊不對等之狀態，使原告於與買家見面及簽訂買賣契約前，先簽署「委託事項變更契約書」及「服務費確認單」，並利用原告不諳不動產經紀業管理條例第19條「不得收取價差」之規定，營造狀態使原告誤認及同意實際成交價930萬元與委託出售價額800萬元之差價，扣除應由原告由負擔之各項支出之稅賦等費用後，應由被告收取。

4. 原告雖有上述簽認「服務費確認單」及「價金履約專戶明細暨點交證明書」而形式同意給付被告服務費130萬元之行為，然此同意行為係利用原告對於資訊及法令之不明瞭下，違背不動產經紀業者應遵守之規範，而取得者，依上揭條例第19條得請求加計利息2倍返還之意旨，其同意收取差價之約定仍屬無效或不拘束原告，或亦可解釋為應准許原告依民法第92條第1項或侵權行為廢止請求權等規定，於事後發覺時，反悔撤銷而同時請求償還。故本件原告提起返還不當得利之訴，即一併含有上述請求撤銷或廢止其同意之行為。故被告之服務費報酬請求權應回歸依原本系爭委託銷售契約書

所約定之以實際成交金額4%計算。

(五)關於本件原告之請求：

1. 本件不動產買賣採用「價金履約保證」制度，皮貞德並無代原告收取買賣價金之權限，已如前述，而由第三方履保機構撥款之形式，係依被告提出之「服務費確認單」及「價金履約專戶明細暨點交證明書」，撥付服務費130萬元予被告，再由被告自行給付皮貞德35萬元，則難認被告給付此金錢係經原告同意，且係屬被告受領服務費後為分配利益所為之處分行為，與原告無關，從而被告不得主張應由原告應得之買賣價金中扣除。又皮貞德乃因被告行為受有利益之人，其證詞可信度本有存疑，且其無權代原告受領上項金額，可由卷內文書等資料判斷，被告聲請其為證人，以證明其收款乙事，應無必要。

2. 按「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。」，不動產經紀業管理條例第4條第7款有明文定義。被告劉曉曄除為被告雙和企業社之負責人外，有其簽名於委託銷售契約書之「承辦人」欄可證（卷第128、131頁），亦為本件從事仲介行為之營業人員，應屬經紀人員。

3. 被告雙和企業社有超收買賣委託價差額442,605元之行為，已如前述，應構成對原告之損害，且屬故意行為。原告依上揭條例第19條：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收（第1項）。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人（第2項）。」及第26條第2項：「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。 」之規定（上2項規定為請求權競合關係），請求被告連帶返還上項差額之2倍及加計利息，乃屬合法。

4. 上項差額442,605元之2倍為885,210元，平分原告三人，則

每人應得295,070元。至於原告主張一開始雙方未約定服務費報酬及請求酌減等語，與卷內之委託書內容不符，且上開成交價4%之服務費乃業界慣行，尚非過高，應無民法572條之適用。

(六)從而，原告依不動產經紀業管理條例之返還請求權法律關係，請求被告連帶給付原告各295,070元及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月5日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

(七)本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據暨所提之攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影響，均毋庸再予一一審酌，乃不贅述。

四、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，其勝訴部分爰定相當之擔保准許之，並依職宣告被告得預供擔保免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

民事庭 法　官　沈培錚

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　黃慧中