

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第669號

原告 高惠珍

訴訟代理人 高金海

高洪碧玉

被告 聯網房屋仲介有限公司

法定代理人 蘇財福

上列當事人間請求返還超收之佣金事件，本院於民國110年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣(下同)13萬9,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用2,100元，由被告負擔1,470元，由原告負擔630元。

本判決第一項得假執行；但被告如於假執行程序實施前以13萬9,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於110年1月23日委託被告洽購訴外人張次郎所有門牌號碼基隆市○○區○○路000000號房屋及坐落土地應有部分（下稱系爭不動產），原告出價1,250萬元，約定仲介報酬20萬元，代書等費用1萬5,000元由賣方負擔，嗣成交後，被告告稱因賣方張次郎不付仲介報酬，故將原告之仲介報酬提高至38萬5,000元，原告乃付了38萬5,000元予被告，惟經原告向賣方張次郎了解實情，系爭不動產實際成交價係1,230萬元，且賣方張次郎亦有付仲介費予被告，被告詐騙原告致原告多付仲介費，故請求退還原告超收之仲介費20萬元等語。

二、被告答辯：

(一)系爭不動產，一開始賣方張次郎出售之底價係1,345萬元，而原告係以1,200萬元開始出價，嗣賣方張次郎變更出售底價為1,270萬元，仲介報酬2%，被告有向證人馬薌凌說如果

01 未達1,270萬元，賣方是不付仲介費，請證人馬薌凌去向買
02 方即原告更改1,230萬元，付報酬40萬元，再去與賣方議
03 價，後來議價有成，成交價是1,230萬元，賣方張次郎是付
04 了30萬元的仲介費。

05 (二)本件一開始與原告簽立的不動產買賣意願書有約定仲介費是
06 成交價的2%，因原告出價與賣方張次郎出售之底價價格差太
07 多就作廢了，後來口頭約定原告加價至1,250萬元付2%的仲
08 介費，最後是簽了一紙買賣意願書，價金係1,230萬元，約
09 定仲介費40萬元，因原告不願支付代書費、更換燈泡等費用
10 共1萬5,000元，故被告自願退讓仲介費收取38萬5,000元。

11 (三)本件被告總收取之仲介費並沒有超過成交價的6%，並未違反
12 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定。故請求判決駁回原告
13 之訴。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)109年11月間訴外人張次郎與被告簽署不動產專任委託銷售
16 契約書，委託被告以1,345萬元價格銷售其所有系爭不動
17 產，約定服務報酬為實際成交價之4%，嗣於109年11月12日
18 簽署契約變更附表，更改「底價1,270萬元、付仲介費
19 2%」，再於110年1月19日簽署契約變更附表，更改「成交價
20 1,230萬元，需付仲介費30萬元」。被告於110年1月28日開
21 立買受人張次郎、品名服務費、金額30萬元之統一發票(票
22 號JE000000000)。(見本院卷第109-123頁)

23 (二)原告之訴訟代理人高洪碧玉於110年1月18日以買方身分簽署
24 不動產買賣意願書委託被告以1,230萬元出價買受系爭不動
25 產，同日簽署權益確認書，於買方服務費給付及其他約定事
26 項中記載：「買方承諾應於買賣契約成立時，付肆拾萬之服
27 務費予本公司（指被告），於簽訂不動產買賣契約時以現金
28 一次給付，絕無異議，…」，並於緊接『肆拾萬』文字後簽
29 名。（見本院卷第125頁）

30 (三)原告於110年1月23日與訴外人張次郎簽訂不動產買賣契約
31 書，以總價款1,230萬元向訴外人張次郎買受系爭不動產，

01 原告之訴訟代理人高洪碧玉以買方身分於110年1月23日全數
02 付清服務費38萬5,000元予被告，被告於110年1月28日開立
03 買受人高惠珍、品名服務費、金額385000元之統一發票據
04 （票號JE00000000）。（見本院卷第99-107頁、第115頁、
05 第117頁）

06 四、本院判斷：

07 (一)按不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租
08 賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際
09 成交價金6%或一個半月之租金。前述報酬標準為收費之最高
10 上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人
11 員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標
12 準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。不動產仲
13 介經紀業報酬計收標準規定第1條、第2條定有明文。又所謂
14 誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平
15 之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利
16 益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依
17 據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用
18 之方法。有最高法院86年台再字第64號民事判決要旨參照。

19 (二)次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
20 之辭句。民法第98條固定有明文。惟解釋當事人之契約，應
21 以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事
22 實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真
23 意，有最高法院39年台上字第1053號判決足資參照。是解釋
24 契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時
25 之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實
26 、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信
27 原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其
28 判斷之基礎。又仲介業於斡旋時為促成買賣雙方交易成立，
29 故以免收或減收服務報酬方式讓價金達成一致，固為該仲介
30 業的商業慣例，經查，原告之訴訟代理人高洪碧玉固有於11
31 0年1月18日有以買方身分簽署權益確認書，於買方服務費給

01 付及其他約定事項中記載：「買方承諾應於買賣契約成立
02 時，付肆拾萬之服務費予本公司（指被告），於簽訂不動產
03 買賣契約時以現金一次給付，絕無異議，…」，並於緊接
04 『肆拾萬』文字後簽名。惟被告自陳被告有向證人馬薌凌說
05 如果未達1,270萬元，賣方是不付仲介費，請證人馬薌凌去
06 向買方即原告更改1,230萬元，付報酬40萬元，而證人馬薌
07 凌於本院110年11月2日言詞論期日亦到庭證述：有向高洪碧
08 玉說賣方不付仲介費，時間是在還沒有出價1,230萬元或125
09 0萬元的時間，因為買方要買便宜，賣方又不付仲介費，所
10 以有跟高洪碧玉講要提高仲介費等語。由此可證，被告之所
11 以要提高與原告約定之服務費，係植基於成交價若低於1,27
12 0萬元，賣方張次郎不付服務費，被告將無法收取賣方1,270
13 萬元之2%之服務費，然事實上賣方張次郎於成交價1,230萬
14 元時，係簽署需付仲介費30萬元（約成交價之2.4%），且事
15 實上已支付30萬元服務費予被告，被告並無因而免收賣方張
16 次郎之仲介費，反而收取了較原約定之服務費（1,270萬元×
17 2%=25萬4,000元）高，被告竟於賣方張次郎於110年1月19日
18 簽署成交價1,230萬元，需付仲介費30萬元後之110年1月23
19 日仍向原告收取提高後之38萬5,000元服務費，顯有違誠實
20 信用原則。

21 (三)惟原告固主張系爭仲介服務費係約定20萬元，然並未提出相
22 關之證據資料以實其說，而據被告所自陳本件一開始與原告
23 的不動產買賣意願書有約定仲介費是成交價的2%，後來口頭
24 約定原告加價至1,250萬元付2%的仲介費，且與證人馬薌
25 凌所述相符，是以本件原告應給付予被告之仲介服務費應依
26 成交價1,230萬元之2%計算即24萬6,000元，被告以欺罔方式
27 （如前所述）向原告收取38萬5,000元，自係以故意不法行
28 為致原告受有差額13萬9,000元（計算式：385,000—246,000
29 =139,000）之損害，從而，原告請求被告退還13萬9,000
30 元，為有理由，應予准許，至逾此範圍之請求，則屬無據，
31 應予駁回。

01 五、本件係適用簡易程序所為之判決，依民事訴訟法第389條第1
02 項第3款規定，原告勝訴部分應依職權宣告假執行，爰依職
03 權宣告之。惟本衡平之原則，並許被告於假執行程序實施前
04 ，以13萬9,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

05 六、訴訟費用即第一審裁判費2,100元，由被告負擔1,470元，原
06 告負擔630元。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之各項
08 證據資料，經審酌後，核與本件判決之結果不生影響，爰不
09 予以一一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事
11 訴訟法第436條第2項、第79條，第389條第1項第3款、第392
12 條第2項、第3項，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
14 民事庭法 官 林淑鳳

15 以上正本係照原本作成。

16 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
17 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日
20 書記官 陳櫻姿