

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度簡上字第5號

上訴人 聯網房屋仲介有限公司

法定代理人 蘇財福

被上訴人 高惠珍

訴訟代理人 高金海

高洪碧玉

上列當事人間返還超收佣金事件，上訴人對於中華民國110年11月16日本院基隆簡易庭110年度基簡字第669號第一審民事簡易判決提起上訴，本院第二審合議庭於111年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第463條，再準用同法第385條第1項前段之規定，准上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、被上訴人起訴及本院主張：

被上訴人於民國110年1月23日委託上訴人洽購訴外人即賣方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），被上訴人出價新臺幣（下同）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，上訴人告稱因賣方張次郎不付仲介報酬，故將被上訴人之仲介報酬提高至38萬5,000元，被上訴人乃付了38萬5,000元予上訴人，惟經被上訴人

01 向賣方張次郎了解實情，系爭不動產實際成交價係1,230萬
02 元，且賣方張次郎亦有付仲介費予上訴人，上訴人詐騙被上
03 訴人致被上訴人多付仲介費，故請求退還原告超收之仲介費
04 20萬元等語，並聲明：上訴駁回。

05 二、上訴人上訴主張以：

06 (一)上訴人與賣方張次郎於109年簽訂不動產專任委託銷售契約
07 書，其中委託銷售價為1,345萬元，服務報酬為實際交易成
08 交金額之4%。嗣於109年11月12日，變更底價為1,270萬元，
09 仲介費用為成交金額之2%。嗣再於110年1月9日變更底價為
10 1,230萬元，仲介費30萬元。後續上訴人則與被上訴人訴訟
11 代理人高洪碧玉於110年1月18日簽訂不動產買賣意願書，以
12 承購總價1,230萬元進行斡旋，買賣雙方遂於110年1月23日
13 簽訂不動產買賣契約書。

14 (二)上訴人係於110年1月18日收受被上訴人之斡旋金，而後賣方
15 張次郎始於同年1月19日變更價款為1,230萬元、仲介服務費
16 30萬元，加計被上訴人所給付之仲介服務費38.5萬元，上訴
17 人所收取之仲介服務費僅為實際成交金額之5.6%，符合內政
18 部89年7月19台內中字第89979517號函：不動產仲介經紀業
19 或經紀人員經營仲介業物者，其向買賣之一方或雙方收取報
20 酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金之6%之規定。

21 (三)原審判決認上訴人係以欺罔之方式，向被上訴人收取超額之
22 仲介服務費，然上訴人從未欺罔被上訴人，茲說明理由如
23 下：

24 1. 賣方張次郎於109年11月12日變更委託銷售價額之底價為1,2
25 70萬元，仲介費為成交金額之2%，已如前述，可見賣方就系
26 爭不動產之委託銷售價額，於被上訴人訴訟代理人高洪碧玉
27 於110年1月18日簽訂不動產買賣意願書前，為1,270萬元，
28 仲介費則為成交金額之2%。

29 2. 嗣被上訴人訴訟代理人高洪碧玉於110年1月18日簽訂不動產
30 買賣意願書，承諾給予上訴人40萬元之仲介費，而賣方張次
31 郎嗣於110年1月9日變更底價為1,230萬元，仲介費30萬元，

並無被上訴人所指系爭房屋因成交價格低於1,270萬元，賣方不付仲介費，上訴人因而要求提高被上訴人應給予之仲介費之情事。

3. 至於被上訴人之所以願意提高仲介費，是否植基於「系爭房屋因成交價格低於1,270萬元，賣方不付仲介費」之前提是實，上訴人不得而知，且就被上訴人訴訟代理人高洪碧玉於110年1月18日簽訂不動產買賣意願書所載：「買方承諾應於買賣契約成立時，付40萬之服務費與本公司，於簽訂不動產買賣契約書以現金一次給付，絕無異議」等語，並無從認定上開前提事實。是依被上訴人訴訟代理人高洪碧玉於110年1月18日簽訂不動產買賣意願書，上訴人向被上訴人收取40萬元之仲介費（其中1萬5,000元係代書費及更換燈泡等費用，仲介費部分僅為38萬5,000元）。

- (四)綜上，爰聲明：原判決關於上訴人應給付被上訴人13萬9,000元之部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回；第一、二審之訴訟費用由被上訴人負擔。

三、本件不爭執之事項：

- (一)109年11月間賣方張次郎與上訴人簽署不動產專任委託銷售契約書，委託上訴人以1,345萬元價格銷售其所有系爭不動產，約定服務報酬為實際成交價之4%，嗣於109年11月12日簽署契約變更附表，更改「底價1,270萬元、付仲介費2%」，再於110年1月19日簽署契約變更附表，更改「成交價1,230萬元，需付仲介費30萬元」。上訴人於110年1月28日開立買受人張次郎、品名服務費、金額30萬元之統一發票（票號JE000000000）。

- (二)被上訴人之訴訟代理人高洪碧玉於110年1月18日以買方身分簽署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產，同日簽署權益確認書，於買方服務費給付及其他約定事項中記載：「買方承諾應於買賣契約成立時，付肆拾萬之服務費予本公司（指被告），於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議，…」，並於緊接『肆拾萬』文字

01 後簽名。

02 (三)被上訴人於110年1月23日與賣方張次郎簽訂不動產買賣契約
03 書，以總價款1,230萬元向賣方張次郎買受系爭不動產，被
04 上訴人之訴訟代理人高洪碧玉以買方身分於110年1月23日全
05 數付清服務費38萬5,000元予上訴人，上訴人於110年1月28
06 日開立買受人高惠珍、品名服務費、金額38萬5,000元之統
07 一發票據（票號JE000000000）。

08 四、本件被上訴人主張遭上訴人欺罔，而支付上訴人超額之仲介
09 費，而請求上訴人返還，然為上訴人所否認，並以並以前詞
10 置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

11 (一)上訴人有無以欺罔之方式收取高額之仲介費？

12 1. 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
13 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
14 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
15 上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人
16 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
17 準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。不動產仲
18 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
19 誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平
20 之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利
21 益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依
22 據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用
23 之方法。有最高法院86台再字第64號民事判決要旨參照。

24 2. 次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
25 之辭句。民法第98條固定有明文。惟解釋當事人之契約，應
26 以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事
27 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
28 意（最高法院39台上字第1053號判決參照）。是解釋契約，
29 應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
30 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
31 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原

則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

3. 經查，被上訴人之訴訟代理人高洪碧玉固於110年1月18日有以買方身分簽署權益確認書，於買方服務費給付及其他約定事項中記載：「買方承諾應於買賣契約成立時，付肆拾萬之服務費予本公司，於簽訂不動產買賣契約時以現金一次給付，絕無異議，…」，並於緊接『肆拾萬』文字後簽名。惟上訴人自陳被上訴人有向證人馬薌凌說如果未達1,270萬元，賣方是不付仲介費，請證人馬薌凌去向買方即被上訴人更改1,230萬元，付報酬40萬元，而證人馬薌凌於原審110年11月2日言詞論期日亦到庭證述：有向高洪碧玉說賣方不付仲介費，時間是在還沒有出價1,230萬元或1,250萬元的時間，因為買方要買便宜，賣方又不付仲介費，所以有跟高洪碧玉講要提高仲介費等語。由此可證，被上訴人之所以要提高與被上訴人約定之服務費，係植基於成交價若低於1,270萬元，賣方張次郎不付服務費，上訴人將無法收取賣方1,270萬元之2%之服務費，然事實上賣方張次郎於成交價1,230萬元時，係簽署需付仲介費30萬元（約成交價之2.4%），且事實上已支付30萬元服務費予被告，上訴人並無因而免收賣方張次郎之仲介費，反而收取了較原約定之服務費（1,270萬元 $\times$ 2%=25萬4,000元）高，上訴人竟於賣方張次郎於110年1月19日簽署成交價1,230萬元，需付仲介費30萬元後之110年1月23日仍向被上訴人收取提高後之38萬5,000元服務費，顯有被上訴人所指欺罔被上訴人而收取高額仲介費之行為。

(二)本件上訴人應退還之仲介費金額為何？

1. 本件被上訴人固主張其與上訴人原來約定之仲介費為20萬元，惟並無提出任何證據可為證明。本院參諸上訴人所陳：本件一開始與被上訴人的不動產買賣意願書有約定仲介費是成交價的2%，後來口頭約定原告加價至1,250萬元付2%的仲介費（見原審卷第97頁、第148頁），核與證人馬薌凌於原審證述：當時約定的報酬為成交價的2%，因為當時賣方要

賣1,250萬元等語相符，認是以本件被上訴人應給付予上訴人之仲介服務費應依成交價1,230萬元之2%計算即24萬6,000元，上訴人以欺罔方式向被上訴人收取38萬5,000元，自係以故意不法行為致被上訴人受有差額13萬9,000元（計算式：38萬5,000元－24萬6,000元＝13萬9,000元）之損害，從而，被上訴人請求上訴人退還13萬9,000元，為有理由，應予准許。

2. 至上訴人主張其就系爭不動產向買賣雙方收取之仲介費僅為5.6%，未逾主管機關前開函示6%之規定云云。惟前述報酬標準為主管機關所定不動產仲介費收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人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準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為已如前述。而本件上訴人有前述欺罔被上訴人之行為，既為本院所認定，自無從以其向買賣雙方收取之仲介費未逾6%，而合理化其欺罔之行為。從而，上訴人此部分之主張，即非可採。

五、綜上所述，本件被上訴人依侵權行為之法律關係，請求上訴人給付13萬9,000元之佣金，為有理由，應予准許。從而，原審判決上訴人敗訴，核無違誤，上訴人空言提起上訴，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 8 日
民事庭審判長法官 黃梅淑

法 官 曹庭毓

法 官 周裕暉

01 以上正本係照原本作成

02 本件不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 8 月 8 日

04 書記官 謝佩芸