

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第34號

上訴人 彭秋梅

訴訟代理人 吳威廷律師

被上訴人 科達環球行銷股份有限公司（原名禾達不動產仲介有限公司）

法定代理人 賴建程

訴訟代理人 蔣美龍律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國112年11月17日本院三重簡易庭112年度重簡字第618號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審含追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，同法第262條亦有明定。上開規定，依同法第436條之1第3項、第463條規定，於簡易訴訟程序之上訴程序，準用之。本件上訴人於原審依不當得利之規定，請求被上訴人返還服務報酬新臺幣（下同）20萬元

01 本息，嗣於本院先追加依不當得利之法則，請求被上訴人返
02 還土地增值稅10萬元本息，再追加依不動產經紀業管理條例
03 第19條第2項規定，請求被上訴人加倍返還差價共40萬元本
04 息，核其追加之請求，與原請求之基礎事實同一，與首揭規
05 定相符，被上訴人雖不同意，仍應准許；另上訴人於民國11
06 4年4月2日以民事綜合言詞辯論意旨狀，並於本院114年4月8
07 日言詞辯論時以言詞，撤回請求返還土地增值稅10萬元本息
08 之訴（見本院卷二第124頁第9行、第136頁），被上訴人逾1
09 0日未提出異議，視為同意撤回，此部分已生撤回效力，非
10 本院審理範圍，合先敘明。

11 貳、實體部分：

12 一、上訴人主張：兩造於110年6月22日訂立委託銷售契約書（下
13 稱系爭委銷契約），約定上訴人以1,800萬元委託銷售總
14 價，委託被上訴人銷售斯時為上訴人所有之門牌號碼新北市
15 ○○區○○路000○00號3樓建物及其坐落基地（下稱系爭房
16 地），其後兩造訂立契約內容變更合意書（下稱系爭變更
17 書），約定買方價格達1,750萬元含4%仲介服務費及土地增
18 值稅，上訴人同意出售系爭房地，是上訴人始終要求實拿1,
19 680萬元，若成交價格未逾1,680萬元，被上訴人即不得收取
20 賣方服務報酬，詎上訴人與買方訴外人楊佳霖於110年8月22
21 日晚間，在被上訴人原址新北市○○區○○路000○0號（下
22 稱上址）店內，被各自帶開議價時，被上訴人明知楊佳霖於
23 110年8月22日以前已出價至1,680萬元，或至遲於110年8月2
24 2日議價時已出價至1,680萬元，楊佳霖並有簽立承購總價1,
25 680萬元之斡旋契約書交付被上訴人，被上訴人卻故意隱匿
26 此資訊，向告訴人謊稱楊佳霖至多僅願出價1,660萬元，致
27 上訴人誤信為真，乃在兩造約定被上訴人無賣方服務報酬之
28 前提下，同意實拿1,660萬元出售系爭房地，而上訴人與楊
29 佳霖於110年8月22日晚間議價結束後，當場訂立系爭房地不
30 動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價為1,
31 680萬元，被上訴人明知其不得收取賣方服務報酬，竟使上

01 訴人在已填載賣方仲介服務費為20萬元之服務費確認書（下
02 稱系爭服務費確認書）下方簽章欄簽名，並自買賣價金1,68
03 0萬元中收取20萬元作為賣方服務報酬，構成不當得利，上
04 訴人自得依民法第179條規定，請求被上訴人返還20萬元本
05 息等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，
06 並於本院主張被上訴人刻意隱瞞楊佳霖實際出價等資訊，背
07 於居間人之據實報告義務，藉此從中牟取20萬元差價，違反
08 不動產經紀業管理條例第19條第1項規定，追加依同條第2項
09 規定，請求被上訴人加倍返還差價共40萬元。並上訴含追加
10 聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人40萬元，及
11 其中20萬元自起訴狀繕本送達翌日即112年3月11日起，其餘
12 20萬元自民事綜合言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清
13 償日止，均按週年利率5%計算之利息。

14 二、被上訴人則以：系爭委銷契約第5條與系爭變更書第4條均明
15 定上訴人應給付被上訴人仲介服務報酬，上訴人亦在載明賣
16 方仲介服務費為20萬元之系爭服務費確認書與賣方不動產買
17 賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（下稱系爭點交
18 確認書）簽名確認，而依本院113年12月4日準備程序勘驗11
19 0年8月22日議價過程影音檔（下稱系爭議價影音檔）結果
20 （下稱系爭議價影音檔勘驗結果），可知議價過程完全透
21 明，上訴人清楚知悉成交價格為1,680萬元，被上訴人賣方
22 仲介服務費為20萬元，絕無欺瞞不實，上訴人上訴及追加之
23 訴顯無理由等語資為抗辯。並聲明：上訴及追加之訴均駁
24 回。

25 三、經查，以下事實有下列證據可稽，並經證人楊佳霖於本院準
26 備程序具結證述在卷（見本院卷二第94頁至第100頁），且
27 為兩造所不爭執，堪信為真實：

28 （一）兩造於110年6月22日訂立系爭委銷契約，約定上訴人以1,80
29 0萬元委託銷售總價，委託被上訴人銷售斯時為上訴人所有
30 之系爭房地，委託銷售期間自110年6月22日起至110年12月3
31 1日止；系爭委銷契約第5條服務報酬記載：買賣成交者，賣

01 方上訴人同意一次給付受託人被上訴人按成交總價款4%之
02 服務報酬；其後兩造訂立系爭變更書，系爭變更書第4條特
03 約條款約定買方價格達1,750萬元，委託人上訴人同意出售
04 系爭房地，此價格含4%仲介服務費及土地增值稅（見原審
05 卷第17頁至第23頁系爭委銷契約、原審卷第25頁系爭變更
06 書、臺灣新北地方檢察署111年度他字第195號卷【下稱他字
07 卷】第26頁至第29頁）。

08 (二)楊佳霖於110年8月21日21時訂立不動產買賣斡旋契約書（下
09 稱系爭斡旋契約）、買方給付服務報酬承諾書，約定楊佳霖
10 以1,650萬元承購總價，委託被上訴人居間仲介向上訴人買
11 受系爭房地（見本院卷一第119頁至第121頁系爭斡旋契約、
12 買方給付服務報酬承諾書）。

13 (三)賣方上訴人、買方楊佳霖於110年8月22日晚間在上址店內就
14 系爭房地買賣議價，議價結束後，上訴人、楊佳霖當場訂立
15 約定楊佳霖以買賣總價1,680萬元向被上訴人買受系爭房地
16 之系爭買賣契約，上訴人並當場在已填載賣方仲介服務費為
17 20萬元之系爭服務費確認書下方簽章欄簽名（見他字卷第33
18 頁至第40頁系爭買賣契約、原審卷第27頁系爭服務費確認
19 書、本院卷二第60頁至第65頁系爭議價影音檔勘驗結果、原
20 審卷第13頁第7至9行、他字卷第3頁）。

21 四、本院之判斷：

22 (一)被上訴人有無故意隱匿買方出價等重要交易資訊？有無違反
23 居間人據實報告義務？兩造有無約定被上訴人不得收取賣方
24 服務報酬？

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
26 民事訴訟法第277條前段定有明文。本件上訴人主張被上訴
27 人故意隱瞞買方出價等重要交易資訊，違反居間人據實報告
28 義務，且兩造約定被上訴人不得收取賣方服務報酬等節，為
29 被上訴人所否認，上訴人自應負舉證之責。

30 2.楊佳霖於110年8月21日21時訂立載明其承購總價1,650萬元
31 之系爭斡旋契約，此承購總價1,650萬元係楊佳霖就系爭房

01 地買賣斡旋之最初斡旋價，而自楊佳霖於110年8月21日21時
02 訂立承購總價1,650萬元之系爭斡旋契約後，截至楊佳霖於
03 翌日110年8月22日晚間至上址店內議價前之期間，楊佳霖不
04 曾與賣方或仲介洽商承買價格，亦未曾向賣方或仲介表示願
05 再提高承買價格，楊佳霖係直至110年8月22日晚間在上址店
06 內，始就承買價格更行提高為議價，並在議價結束前方同意
07 將承買價格最終提高至1,680萬元，且楊佳霖最終同意將承
08 買價格提高至1,680萬元後，買賣雙方即以此價格成交，楊
09 佳霖並與上訴人當場簽立系爭買賣契約，未有另簽立承購總
10 價1,680萬元的斡旋契約書之情，業據證人楊佳霖於本院具
11 結證陳明確（見本院卷二第94頁至第100頁），核與系爭議
12 價影音檔勘驗結果所呈現之客觀情節相符（見本院卷二第60
13 頁至第65頁；摘錄如附表），而本院依上訴人聲請向新北
14 市政府地政局調取被上訴人於消費爭議申訴過程提出之買方
15 斡旋契約書，亦唯有承購總價1,650萬元之系爭斡旋契約（見
16 本院卷一第117頁），足見楊佳霖自110年8月21日21時訂立
17 系爭斡旋契約後，截至110年8月22日晚間議價前，其承買價
18 格均維持系爭斡旋契約之承購總價1,650萬元未有變動或增
19 加，更從未提高至1,680萬元，係直至110年8月22日晚間在
20 上址店內議價結束前，最終才同意將承買價格提高至1,680
21 萬元，復無所謂承購總價1,680萬元的斡旋契約書存在甚
22 明，則上訴人主張楊佳霖於110年8月22日以前已出價至1,68
23 0萬元，並有簽立承購總價1,680萬元的斡旋契約書，被上訴
24 人卻故意隱瞞此情云云，殊非可採。

25 3.兩造訂立之系爭委銷契約、系爭變更書皆明定被上訴人得收
26 取4%之賣方服務報酬（見原審卷第19頁、第25頁），而觀
27 之系爭議價影音檔勘驗結果（見本院卷二第60頁至第65頁及
28 附表），上訴人經被上訴人當時店長訴外人盧永泰、賣方仲
29 介訴外人鄭秀菊告知買方目前承買價格1,660萬元，而向被
30 上訴人表明自己實拿1,660萬元才願出售後，盧永泰向上訴
31 人表示賣方「服務費0元」、「沒有服務費」被上訴人不可

01 能承接本案，並向上訴人說明待其稍後徵詢被上訴人負責人
02 本案「賣方多少服務費、買方多少服務費可以做」，而經負
03 責人告知本案須收取賣方服務費、買方服務費的明確金額
04 後，其即會與買方洽商，促成買方同意將承買價格加價本案
05 須收取賣方服務費金額，亦即將承買價格提高至計入本案須
06 收取賣方服務費金額的承買價格，以目前買方承買價格1,66
07 0萬元但賣方要求實拿1,660萬元為準，假設本案須收取賣方
08 服務費金額為10萬元，其即會與買方洽商，促成買方將承買
09 價格從1,660萬元加價賣方服務費10萬元提高至1,670萬元，
10 其後經盧永泰實際徵詢負責人並向上訴人報告本案確定須收
11 取賣方服務費金額為20萬元後，盧永泰復向上訴人解釋其稍
12 等會與買方洽商：賣方要求實拿1,660萬元，但賣方服務費
13 不可能是0元，賣方服務費0元被上訴人不可能承接，而本
14 案被上訴人須收取賣方服務費為20萬元，若買方同意將承買
15 價格加價賣方服務費20萬元，使被上訴人得賺取這賣方服務
16 費20萬元，買賣雙方即成交，上訴人當即回應被上訴人
17 「（加）20萬元就變1,680萬元」，嗣盧永泰與買方洽商結
18 束並回報上訴人「買方同意」，意謂買方同意將承買價格從
19 1,660萬元加價賣方服務費20萬元提高至1,680萬元等節，可
20 知110年8月22日議價時，被上訴人已向上訴人表明被上訴人
21 不可能接受賣方服務費0元，且本案被上訴人確定須收取賣
22 方服務費為20萬元，並已向上訴人說明因上訴人要求實拿1,
23 660萬元，被上訴人會藉由促成買方同意將承買價格從1,660
24 萬元加價賣方服務費20萬元提高至1,680萬元之方式，收取
25 其中買方20萬元加價作為賣方服務費，不容上訴人推諉不
26 知，否則上訴人焉有在盧永泰向其解釋促成買方將承買價格
27 從1,660萬元加價賣方服務費20萬元時，自發陳述「（加）2
28 0萬元就變1,680萬元」之理；又上訴人在盧永泰向其回報買
29 方允諾將承買價格從1,660萬元加價賣方服務費20萬元提高
30 至1,680萬元以前，經盧永泰前述說明，已然知悉一旦買方
31 願將承買價格從1,660萬元加價賣方服務費20萬元提高至1,6

80萬元，買賣雙方即以此價格成交，且承買價格從1,660萬元加價賣方服務費20萬元提高至1,680萬元，其中買方20萬元加價係被上訴人收取之賣方服務費，上訴人僅實得其餘1,660萬元，其後買方經買方仲介訴外人劉政豪及盧永泰與之議價（見本院卷二第97頁、第99頁），而同意將承買價格從1,660萬元加價賣方服務費20萬元提高至1,680萬元時，盧永泰亦立即向上訴人報告此事，非但足徵上訴人於議價結束時，買賣雙方訂立系爭買賣契約以前，經盧永泰前揭解釋說明與及時報告，已清楚知悉楊佳霖業已應允將承買價格提高至1,680萬元，被上訴人自無故意隱匿買方實際出價資訊，或向上訴人不實壓低買方承買價格之情事，遑論違反居間人據實報告義務可言，亦顯見被上訴人從未與上訴人合意拋棄自己依系爭委銷契約、系爭變更書得請求賣方服務報酬之權利，並已將自己透過促成買方將承買價格從1,660萬元加價賣方服務費20萬元即將承買價格計入賣方服務費20萬元提高至1,680萬元之方式，收取其中買方加價20萬元作為賣方服務費，其餘1,660萬元方由上訴人實得等情，如實告知上訴人，上訴人亦知之甚詳，並於後續締約程序時，經代書訴外人洪百合、鄭秀菊再三明示買賣雙方成交總價1,680萬元，上訴人實得1,660萬元，差額20萬元為賣方服務費等節後，上訴人仍當場在已填載賣方仲介服務費為20萬元之系爭服務費確認書下方簽章欄簽名，表明自己同意並確認賣方仲介服務費為20萬元等事項，繼於系爭房地點交後之110年10月30日，猶在載明被上訴人自買賣價金1,680萬元中收取其中20萬元作為賣方仲介服務費之系爭點交確認書下方賣方簽章欄簽名（見本院卷二第197頁），再次表明自己同意並確認賣方仲介服務費為20萬元等旨，若兩造有約定被上訴人不得收取賣方服務報酬，或上訴人不同意被上訴人收取賣方服務報酬，上訴人豈可能願在已載明前揭事項之系爭服務費確認書與系爭點交確認書下方簽章欄簽名確認，綜上，足認上訴人明白知悉並確認同意本件賣方服務報酬20萬元，且同意被上

01 訴人以自加價後買賣價金1,680萬元中收取其中買方20萬元
02 加價之方式收取賣方服務報酬，而已與被上訴人達成意思表
03 示合致無訛。至上訴人主張兩造約定被上訴人不得收取賣方
04 服務報酬云云，與事實不符，無以為採。

05 4.盧永泰於議價時所稱上訴人/屋主「（這邊）是0元」等語
06 （見本院卷二第63頁、第64頁），係指上訴人要求實拿1,66
07 0萬元，此價格不含賣方服務費，非係意指被上訴人不收取
08 賣方服務報酬，此由盧永泰一再表明賣方服務費0元不可
09 能、賣方服務費不可能是0元之情自明；另盧永泰111年2月
10 19日警詢筆錄記載「買方先加到1,650萬元，又接續加到
11 『1,680萬元』，跟屋主溝通可不可以降價，過程當中屋主
12 降了20萬元，等於實拿1,660萬元，…，後續屋主叫我跟買
13 方拉價，拉的價格作為仲介服務費，經過溝通協調，買方順
14 利加到『1,680萬元』」（見他字卷第15頁），其所載第1個
15 「1,680萬元」應為「1,660萬元」之一時口誤或誤載，此見
16 諸系爭議價影音檔勘驗結果顯示之客觀情事，以及盧永泰於
17 此段記載後面即清楚敘明買方承買價格係最後才順利加到1,
18 680萬元之情即明，非可執此即謂上訴人降價至實拿1,660萬
19 元以前買方即已出價至1,680萬元，均無從推翻本院前揭認
20 定。

21 5.上訴人另主張系爭議價影音檔並非完整，前面議價過程影像
22 已被上訴人事先剪輯刪除，並聲請本院命被上訴人提出議價
23 當日20時起至21時49分前之影像檔，否則應依民事訴訟法證
24 據之規定，認上訴人主張為真云云，惟系爭議價影音檔為全
25 程連續錄音錄影，並無中斷或被剪輯等情狀，而上訴人主張
26 被剪輯刪除之上訴人/屋主/賣方「是實拿」、「是0元」、
27 「買方給20萬元」等議價內容（見本院卷一第15頁），均詳
28 實被攝錄於系爭議價影音檔，如附表摘錄系爭議價影音檔勘
29 驗結果所示，則上訴人主張系爭議價影音檔被上訴人事先剪
30 輯云云，已難信為真；況本件事證已臻明瞭，並無命被上訴
31 人提出議價當日20時起至21時49分前影音檔之必要與實益，

01 本院亦未依上訴人聲請裁定命被上訴人提出，被上訴人復陳
02 明議價當日20時起至21時49分前之影音檔因年限已久現未留
03 存（見本院卷二第83頁），與故意將之滅失、隱匿或致礙難
04 使用尚屬有間，本件自無適用民事訴訟法第282條之1第1
05 項、第345條第1項規定之餘地。

06 (二)上訴人依不當得利之規定請求被上訴人給付20萬元有無理
07 由？

08 兩造訂立之系爭委銷契約、系爭變更書皆約明被上訴人得收
09 取4%之賣方服務報酬，兩造復就本件賣方服務報酬確定為2
10 0萬元而由被上訴人自加價後買賣價金1,680萬元中收取其中
11 買方20萬元加價作為賣方服務報酬等事項達成合意，則被上
12 訴人以此方式收取賣方服務報酬20萬元，自有法律上之原
13 因，從而，上訴人依民法第179條規定，請求被告返還20萬
14 元本息，殊非正當，不能准許。

15 (三)上訴人依不動產經紀業管理條例第19條第2項規定請求被上
16 訴人給付40萬元有無理由？

17 1.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
18 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
19 報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報
20 酬，應於加計利息後加倍返還支付人，不動產經紀業管理條
21 例第19條第1、2項固有明文。惟所謂經紀業或經紀人員不得
22 收取差價或其他報酬，係指經紀業或經紀人員就其受託居間
23 之事項，應依委託居間契約內容，且在中央主管機關規定之
24 報酬上限內，收取合法報酬與費用，不得藉故逾越委託居間
25 契約內容或中央主管機關規定之報酬上限向委託人多收差價
26 或其他報酬之謂。而行政院內政部制訂發布之不動產仲介經
27 紀業報酬計收標準規定第1條規定「不動產經紀業或經紀人
28 員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬
29 之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%或一個半月
30 之租金」。

31 2.被上訴人收取賣方服務報酬20萬元，係本於系爭委銷契約、

系爭變更書賦予被上訴人得收取賣方服務報酬之權利，以及兩造間成立本件賣方服務報酬確定為20萬元並由被上訴人自加價後買賣價金1,680萬元中收取其中買方20萬元加價作為賣方服務報酬之合意，則被上訴人收取賣方服務報酬20萬元，洵屬兩造間居間契約約定之合法正當報酬，亦未逾不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第1條所定之報酬上限，不生違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規定之問題，則上訴人依同條第2項規定，請求被上訴人給付40萬元本息，容屬無據，不應准許。

五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人於本院另追加依不動產經紀業管理條例第19條第2項規定，請求被上訴人給付40萬元，及其中20萬元自112年3月11日起，其餘20萬元自民事綜合言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，亦為無理由，應併駁回之。

據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為無理由，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 114 年 5 月 27 日

民事第四庭 審判長法 官 張筱琪

法 官 古秋菊

法 官 陳佳君

附表

編號	系爭議價影音檔勘驗結果摘錄
----	---------------

	(以下盧永泰簡稱「盧」，鄭秀菊簡稱「鄭」，上訴人簡稱「彭」)
1	【21：56：40至21：58：50】 盧、鄭進入會議室 盧：（對彭說）我跟你報告一下，我會很直白跟買方講我現在沒有服務費不能做這個案子，因為0元，所以我剛剛講的是0元不可能，所以等下我會打電話給我的上司長官，問他「這個案子，屋主跟買方要給的服務費total多少，可以讓我做」，因為我是被人雇請的，我要尊重我的老闆，我會問他「這個案子，賣方多少服務費，買方多少服務費，是可以做的」，他會給我一個明確數字，我會很直白跟買方講可不可以加到這個價格，例如現在1660，假如我的長官跟我講10萬，假如啦，我會直接跟買方說我要10萬元，他一定要1670才能成交，我會很直白地講，我很明確地就跟他講我就是賺這個10萬的服務費，然後你就是買這個1670，因為這個裡面10萬是我要賺的，我會很直白地講，大概情況是這樣。我現在會先去打電話給我的老闆，因為賣方1660沒有服務費，1660你這邊是0，我會問我老闆，賣方多少的服務費是可以的，慣例我跟你報備慣例，通常是賣方至少要有1%，至少啦，才有可能做，我先問我老闆怎麼講，看結果怎樣我再跟你報告 盧離開會議室，會議室剩鄭、彭。
2	【22：08：05至22：10：02】 盧進入會議室 盧：我剛剛打給我老闆，他沒接，他剛剛有回撥，我大概跟你報告一下，你聽聽看，跟我講的跟我猜測的慣例是一樣，他希望是1%，他把它湊整數20萬，賣方20萬，我等下我會很直接直白地跟買方講，我說「屋主這邊是零元」，你們等下一定會碰面，你也可以跟他講「你沒有半毛錢給我，你是0元，你是實拿」，我會直接跟他講「屋主這邊我不可能是0元」，我會跟他講說「你要給

	我20萬，我們今天就成交」 彭：我要給你20萬？ 盧：不是，買方啦 盧：我會跟他講說「屋主這邊是0元」，所以你們等下碰面他也會問你「仲介你給他0元喔？」，你要坦白跟他講「是啊」，真的是這樣，我沒有騙他 彭：我損失很多ㄋㄟ 盧：我損失更多ㄋㄟ，我損失更多 盧：我的意思是，我等下會很直白跟他講「屋主0元我不能做」，我會讓他知道這件事情，我會跟他講「我公司跟我講說我要賺20萬，你可不可以，可以的話今天就成交」 彭：20萬元就變1680 盧：對，可以的話今天就成交，不行的話，你也不可以怨我，因為我是給人請的... 盧離開會議室
3	【22：32：39至22：32：50】 盧進入會議室 盧：（告知彭）買方同意，恭喜雙方（鞠躬）
4	會議室內有彭秀梅、楊佳霖、一名不知姓名的男子、鄭秀菊、代書洪百合在場。錄影中買賣雙方在進行簽立不動產買賣契約等文件的程序，代書洪百合向買賣雙方說明不動產買賣契約內容及買賣雙方各自應負擔的費用及稅捐。 【23：25：10】 洪：（對買賣雙方說）我們今天成交價1680萬元整 【23：31：13】 洪：（對買賣雙方說）屋主這邊有增值稅 【23：45：18】 鄭：（出示服務費確認書）服務費確認書給你簽名，這邊簽名跟身分證字號就可以 彭：服務費，我不是沒有服務費嗎？ 【23：45：29】

01

鄭：你就1660實拿沒錯啊，我們成交1680，你1660實拿沒錯啊

彭：啊怎麼會有一個服務費？

洪：這是成（聽不清楚）差額

鄭：對對，不用再拿出來

鄭：簽名跟身分字號就可以

【23：45：49】

彭秋梅在服務費確認書簽名

02

以上正本係照原本製作。

03

本判決不得上訴。

04

中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

05

書記官 郭于溱