

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2899號

原告 張子恭

被告 春耕不動產經紀股份有限公司

法定代理人 陳三奇 住臺中市西屯區市○○○路000號00樓
之0

劉志雄

共同

訴訟代理人 陳嘉琳律師

吳紹貴律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭慶

訴訟代理人 鄭亨偉

林晉丞

被告 葉士旗

上列當事人間請求償還債務事件，本院於民國113年1月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告葉士旗經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論
期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原
告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告與被告春耕不動產經紀股份有限公司（下稱
春耕公司）、劉志雄及葉士旗，於民國110年3月23日簽立土

01 地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託書），約定原告將其
02 所有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土
03 地）委由春耕公司、劉志雄及葉士旗銷售，銷售期間自110
04 年3月26日起至110年6月30日止，銷售總價為新臺幣（下
05 同）3508萬元，並特別約定底價為每坪7萬元，含190萬元服
06 務費及鑑界費用，嗣原告與春耕公司簽立買方（賣方）給付
07 仲介服務費同意書（下稱系爭同意書），將原告應給付之服
08 務費改為185萬元。惟依內政部89年5月2日台（89）內中地
09 字第8979087號函（下稱系爭內政部函文）規定，被告向買
10 賣雙方收取之報酬總額不得超過該不動產實際成交價之6%
11 （向買方收取實際成交價之4%，向賣方收取實際成交價之
12 2%），被告得向原告收取之服務報酬為不動產實際成交價金
13 之4%即140萬3200元，是被告違反該內政部函文規定向原告
14 超額收取服務報酬，應將超收金額加倍返還予原告，爰依系
15 爭委託書、內政部函文，訴請被告連帶返還98萬元等語。並
16 聲明：被告應連帶給付原告98萬元，及自112年10月3日起至
17 清償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 三、被告抗辯：

19 (一)春耕公司、劉志雄以：原告與訴外人賴世炯、賴美香、賴美
20 娟及賴美廷經由春耕公司及劉志雄仲介，於110年3月28日就
21 系爭土地以3508萬元成立買賣契約，並共同委任僑馥建築經
22 理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價金信託履約保
23 證相關事宜。而內政部不動產仲介經紀業報酬計收標準第1
24 條，僅規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者向買賣
25 或租賃之一方或雙方收取報酬之總額，合計不得超過該不動
26 產實際成交價金6%，並未規定買賣雙方所應分攤之服務費
27 比例，本件春耕公司向賴世炯、賴美香、賴美娟、賴美廷及
28 原告收取之服務費分別為25萬元、185萬元，合計210萬元，
29 並未超過系爭土地實際成交價金6%，春耕公司及劉志雄自
30 得依系爭委託書、同意書之約定，取得僑馥公司撥付之仲介
31 服務費185萬元等語，資為抗辯。

01 (二)僑馥公司以：原告、春耕公司及賴世炯於110年3月共同委任
02 僑馥公司辦理系爭土地買賣價金履約保證業務，僑馥公司僅
03 收取履約保證業務之服務費1萬524元，並未居間仲介系爭土
04 地，亦未向原告收取仲介服務費等語，資為抗辯。

05 (三)葉士旗以：本件服務費係依系爭委託書約定給付，其收費標
06 準並未超過不動產經紀條例規定之系爭土地實際成交價金之
07 6%等語，資為抗辯。

08 (四)並均聲明：原告之訴駁回。

09 四、不爭執之事項（見卷第223頁）：

10 (一)被證1為原告與春耕公司所簽立。

11 (二)被證2為原告所親自簽名。

12 (三)原告已經付款185萬元的服務費予春耕公司。

13 (四)被證4為原告親自簽名。

14 五、本件爭點（見卷第223頁）：

15 (一)春耕公司就系爭的服務費有無收受超過內政部所規定的
16 6%？

17 (二)內政部關於賣方服務費標準為4%、買方服務費2%的建議，
18 是否可以在6%以內相互調整？

19 (三)如春耕公司有收受超過服務費6%，法律效果為何？

20 六、本院得心證之理由：

21 (一)春耕公司就系爭的服務費有無收受超過內政部所規定的
22 6%？

23 原告主張被告於系爭土地買賣，收取之服務費報酬超過內政
24 部限制之6%，違反系爭內政部函文等語。然查，系爭土地最
25 後成交價為3508萬元，春耕公司向原告收取服務費報酬185
26 萬，向買方4人收取報酬25萬（計算式： $62500 \times 4 = 250000$ ），
27 此有土地買賣契約書（見本院卷第143-159頁）、買方（賣方）
28 給付仲介服務費同意書（見本院卷第141、199-205頁）各1份
29 在卷可佐，是依系爭內政部函文之規範，本件服務費上限以
30 系爭土地之成交價6%計算，即為210萬4800元（計算式： 0000
31 $0000 \times 0.06 = 0000000$ ），而本件春耕公司收取之服務費為210

萬元(計算式： $0000000+250000=0000000$)，並未逾系爭內政部函文之規範，合先敘明。

(二)內政部關於賣方服務費標準為4%、買方服務費2%的建議，是否可以在6%以內相互調整？

原告又主張，依系爭內政部函文，被告不得向原告即買方收取超過系爭土地之成交價之4%即140萬3200元(計算式： $0000000 \times 0.04 = 0000000$)等情。然內政部地政司之地政問答表示「主管機關也沒有規定房仲業應向買方、賣方各收4%-2%之規定；所以買賣雙方可以在實際成交價金6%之範圍內與房仲業議價」，此有內政部地政司全球資訊網-地政問答網路截圖1份(見本院卷第213頁)在卷可憑，是被告所稱，內證部僅係規範總服務費不得超過實際成交價金6%，並無限制向買方及賣方收取之比例一情，堪信為真。況該內政部之函釋僅為行政上之管制，違反該規範可能生行政上處分之效果，得否以此否認當事人雙方之民事上之契約約定，亦有疑義。是原告之主張於法無據，自難可採。

(三)而僑馥公司為提供履約保證服務之公司，並未向原告收取仲介費服務費(僅收取履約保證服務費1萬524元)，未受有仲介服務費之利益，原告請求僑馥公司返還仲介服務費之部分，亦無理由。

七、綜上所述，原告之上開主張被告收取服務報酬違反系爭內政部函示並無理由，應予以駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
民事第五庭 法 官 陳冠霖

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 113 年 3 月 19 日

