

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第1575號

原告 寓美廣告有限公司

法定代理人 簡健祐

訴訟代理人 徐仲志律師

莊佳蓉律師

複代理人 陳郁翎律師

被告 天桂不動產仲介股份有限公司

法定代理人 王春玲

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

何翊萍律師

上列當事人間給付仲介費事件，本院於民國108年5月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬捌仟元為原告提供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告為住商不動產三多加盟店，被告為永慶不動產五甲鳳甲加盟店，兩造均係從事房屋買賣仲介服務。緣被告有一位於高雄市○鎮區○○路○○○號房地（下稱系爭房地）之委售案件，而原告有客戶對系爭房地具承購意願，且系爭房地有提供聯賣服務（即由房仲業者間合作尋找買家），原告因此作為銷售方，與開發方即被告協談交易事宜。原告於民國107年6月10日與買方即訴外人莊家蓁簽立確認書及買賣議價委託書（下合稱系爭委託書），並載明購買總價為新臺幣（下同）3,200萬元含服務費2%（即64萬元）。原告之銷售員即訴外人潘孟君並以LINE告知被告之開發人員即訴外

01 人洪揚智上開出價，且傳送系爭委託書予洪揚智，並經洪揚
02 智確認買方上開出價乃包含2%服務費後，雙方合意成交，並
03 於同年月13日簽訂買賣契約書（下稱系爭契約）。兩造並同
04 時簽立聯賣服務費確認單（下稱系爭確認單），上載業績分
05 配比例為6：4（亦即賣方佣收與買方佣收合計之總佣收以6
06 ：4計算），被告業績為115.2萬元，原告業績為76.8萬元；
07 又因原告業績76.8萬元高於買方佣收64萬元，差額12.8萬元
08 部分由被告補予原告，故原告需開立12.8萬元之發票予被告
09 沖帳。詎系爭房地完成交易過戶後，被告迄今未給付上開業
10 績分配額。為此，爰依系爭確認單之法律關係提起本訴等語
11 。並聲明：（一）被告應給付原告768,000元，及自起訴狀繕本
12 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保
13 ，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告固於系爭契約簽立前曾傳送系爭委託書予洪
15 揚智，系爭委託書並有載明「購買總價參仟貳佰萬元含服務
16 費2%，一般買賣」等語。惟所謂「含服務費2%」之語意不明
17 ，倘解釋為賣方除支付其應負擔之4%服務費外，另應支付買
18 方應付之2%服務費，賣方即需支付6%之服務費用，與法令規
19 定賣方僅支付「最高4%服務費」之規定不符，亦形同減少賣
20 方於立約時可預期之價金收入。故洪揚智於收到系爭委託書
21 後，隨即以LINE回覆「買方是3200萬元，2%服務費」等語，
22 亦即服務費係外計而非包含於3,200萬元價款內，經潘孟君
23 回應「對」而確認買方出價，並安排買賣雙方面議協商後以
24 3,200萬元成交，並無售價包含買方應付2%服務費之約定。
25 又兩造當日簽立之系爭確認單記載之總佣收192萬元，為賣
26 方佣收4%（128萬元）及買方2%佣收（64萬元）之總合，賣
27 方佣收由為賣方服務之被告向賣方收取，買方佣收則由負責
28 為買方服務之原告向買方收取，此乃仲介業界跨店聯賣方式
29 之通常法則。是本件買方應給付之仲介服務費64萬元，既應
30 由原告負責向買方收取，買方亦未將該款項交予被告，原告
31 就買方應付之2%服務費，轉向未受領該等服務費之被告請求

，顯無理由。而依系爭確認單所示，被告僅須給付原告12.8萬元，被告於交易完成後，已亦107年8月3日以LINE通知原告：「煩請把12.8萬的發票寄來我們公司」、「我們補12.8萬給您們公司」，惟原告卻於同年月7日回覆：「目前先不請款」而拒絕受領，亦未開立12.8萬元之發票予被告等語置辯。並聲明：(一)原告請求逾128,000元部分駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告為住商不動產三多加盟店，被告為永慶不動產五甲鳳甲加盟店，兩造均係從事房屋買賣仲介服務。

(二)原告於107年6月10日與買方莊家蓁就系爭房地簽訂系爭委託書，系爭委託書第8條特約條款記載：「購買總價參仟貳佰萬元含服務費2%、一般買賣」。

(三)原告之銷售員潘孟君於107年6月11日以LINE向被告之開發人員洪揚智告知買方出價，並傳送系爭委託書予洪揚智，洪揚智回覆：「學姐所以我們買方是3200萬，2%服務費」等語。

(四)兩造磋商買賣雙方就系爭房地於107年6月13日簽訂系爭契約，系爭契約記載之買賣價金為3,200萬元。

(五)兩造於107年6月13日簽立系爭確認單，上載系爭房地成交金額為3,200萬元，總佣收為192萬元；賣方佣收128萬元、買方佣收64萬元；開發店與銷售店之業績分配百分比為60%（被告方）：40%（原告方）；被告業績115.2萬元、原告業績76.8萬元；原告需開立金額12.8萬元之發票給被告。

(六)系爭房地已移轉過戶交易完成，賣方已支付佣金128萬元予被告。

四、本件爭點：

原告請求被告給付768,000元聯賣服務費，有無理由？

五、本院論斷：

(一)原告固提出系爭委託書及系爭確認單，主張系爭房地交易價金3,200萬元其中包含買方原應給付予原告之2%服務費（即768,000元）云云。惟：

- 01 1.系爭委託書係原告與莊家蓁於與賣方締結系爭契約前私下簽
02 署之文件，買賣雙方或兩造均未將之列為系爭契約或系爭確
03 認單之一部而由雙方同意遵守，且買賣雙方事後簽署之系爭
04 契約明載交易價金為3,200萬元，並未特約載述該價金乃包
05 含2%服務費等語（本院卷第8、11頁），是尚難遽憑系爭委
06 託書而為有利於原告之認定。
- 07 2.系爭契約明載交易價金為3,200萬元（本院卷第8、11頁）；
08 賣方與被告簽署之服務費確認單載明成交金額為3,200萬元
09 ，賣方應負擔之服務費為128萬元（即成交價額之4%，本院
10 卷第48頁）；系爭確認單亦載明成交金額為3,200萬元，兩
11 造並據此計算各自應得之佣收及業績分配金額（本院卷第21
12 頁）。證人即被告員工洪揚智證稱：系爭委託書字義模糊，
13 一般如果是3,200萬不負擔仲介費，就會寫不再負擔仲介費
14 ，不會寫「含」，因為店跟店聯賣配合時，一定會講清楚他
15 講的「打底」是指買方有收到買方該收到的服務費，賣方有
16 收到賣方該收到的服務費，也就是沒有折損有收到6%服務費
17 的情況下才會說打底。對方回覆打底，代表他們是有收到2%
18 服務費。因為我要確認業績比例的金額，而且覺得他文件上
19 寫3,200萬含2%服務費是有疑問的，所以才會跟他再確認比
20 例。服務費是按照實際買賣金額來計算。如果成交金額是3,
21 136萬【即3200萬元 $\times$ （1-2%）=3136萬元】，就應該按照
22 這個金額來收佣金，而不是用3,200萬來算，不然就不合理
23 等語（本院卷第93頁），所述核與上開文件記載內容相符。
24 莊家蓁及證人即負責本件仲介案之原告員工潘孟君雖證稱3,
25 200萬元包含2%服務費云云。然如依其等所述，系爭房地之
26 實際出價亦即賣方實際可取得之價金應為3,136萬元，此為
27 莊家蓁、潘孟君所是認（本院卷第87-89頁）。顯然與上開
28 文件明確記載之交易金額不符；且莊家蓁並不清楚兩造拆帳
29 、分配佣金模式；潘孟君與本件並有利益衝突（本件訴訟勝
30 敗攸關其可否取得若干佣金），所言自非可採。是以，被告
31 辯稱實際成交價即為3,200萬元不含2%服務費等語，並非無

據。

3. 又一般合作聯賣案件，通常由買賣方仲介各自向自己的委託人收取佣金，再按約定比例找補，此據潘孟君證述明確（本院卷第89頁）。而系爭確認單記載：「成交金額3200萬元、總佣收192萬元；賣方佣收128萬元、買方佣收64萬元；業績分配比：60%（被告方）：40%（原告方）、被告業績115.2萬元、原告業績76.8萬元；住商新光三多店（即原告）開發票給永慶五甲鳳甲（即被告）金額12.8萬元」（本院卷第21頁），核與潘孟君所述雙方各自收取佣金，再按約定比例找補之情相符。原告亦不否認賣方僅交付被告128萬元佣金（本院卷第68頁），其雖另稱係因被告疏失而未向賣主取得64萬元佣金云云。然系爭確認單明載原告需開立給被告之發票金額為128,000元，亦即扣除64萬元佣金後之業績分配差額，如該筆64萬元應自賣主取得之價金扣除而轉付給原告，則原告需開立給被告之發票金額應為768,000元，而非128,000元。且該64萬元佣金如應自賣主取得之價金中扣除，等同賣主在本件交易中需負擔之服務費共計應為6%。而經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解，不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第4條定有明文。原告為專業仲介，其既需透過被告取得該筆2%服務費，對此種異於一般仲介交易之取款模式，理應有相關書證為憑。然原告未能提出任何有記載賣主應負擔高達6%服務費之文件，或被告同意代收、轉付64萬元佣金之相關憑證。潘孟君更證稱：當時並沒有說佣金是先扣下來，還是由對方再付給我們等語（本院卷第89頁被面），顯然不符常理。再者，如依原告所主張，系爭房地之實際交易價應為3,136萬元，已如前述。則兩造可收取之佣金及業績分配金額即應以此實際成交金額為計算依據，被告如明知買賣價金包含2%服務費而僅有3,136萬元，豈有自甘損失，仍將原告可收取之佣金復行計入成交金額

01 而以3,200萬元計算佣金分配額，額外增給原告之理？是原
02 告上開主張，顯然違反系爭確認單之文義，亦違反經驗法則
03 ，無可採信。被告辯稱64萬元佣金應由原告自行向買方收取
04 乙節，其僅需補足原告業績分配差額12,800元等語，則堪信
05 實。

06 4.至原告主張依其內部規約，其不得與永慶房產集團以外同業
07 聯賣，其係配合被告安排，亦未在買賣契約落款，無從得知
08 被告事後稱買方出價不含服務費云云。然原告內部規約有無
09 處罰其與永慶房產集團以外同業聯賣之規定，與本件並無相
10 關。而買賣契約原無須仲介落款。原告仲介、協助成立系爭
11 契約，如買賣雙方未就價金、達成一致之合意，原告身為專
12 業仲介，豈未盡其受託人義務當場向其委託人或對造反應，
13 仍任憑被告安排簽約？又豈有不明白自身可收取之佣金數額
14 及收取方式，任令被告書寫金額及應開立之發票數額之理。
15 是原告上開所述，亦無可採。

16 5.綜上，原告所舉事證，難令本院獲致對其有利之心證，其主
17 張被告除給付128,000元業績分配差額外，尚應負擔64萬元
18 佣金云云，並無理由。

19 (二)次按，在債權人遲延中，債務人無須支付利息。民法第238
20 條定有明文。被告前請求原告提供匯款帳戶，以給付業績分
21 配差額128,000元，為原告所拒絕受領，有卷附LINE通訊內
22 容可憑（本院卷第50頁）。是被告就其應行給付之128,000
23 元部分，自無庸負擔遲延利息。

24 六、綜上所述，原告依系爭確認單之法律關係，請求被告給付12
25 8,000元部分為有理由，應予准許；逾此範圍外，則無依據
26 ，應予駁回。又本件主文第1項係所命給付之金額未逾50萬
27 元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依
28 職權宣告假執行，原告就此陳明願供擔保聲請准予假執行，
29 應係促使本院為上開職權發動，至原告敗訴部分，其假執行
30 之聲請即失所依附，應予駁回。併依被告聲請，核定相當之
31 擔保金額，准免為假執行。

01 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
02 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
03 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

04 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文
05 。

06 中 華 民 國 108 年 5 月 27 日
07 民事第八庭法 官 郭宜芳

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 108 年 5 月 27 日
12 書記官 鍾淑美