

斡旋不買 強收 2%服務費 熟女控仲介「只是先簽個名」騙簽同意書

2019年08月27日

【熊培瑄／台北報導】高雄市1名婦人日前看中高雄市左營區1戶大樓，繳付10萬元斡旋金，請仲介議價，買賣雙方協商以1530萬元交易，但簽約前，孫婦反悔，不只斡旋金被沒收，仲介還寄證信函要她付2%服務費，孫婦不滿表示，「沒有正式簽約，卻要我付30.6萬元，講不過去吧！」憤而向消保官投訴。



買方付斡旋金請仲介議價，但需簽書面依據。(照片非當事人) 資料照片

對此，《蘋果》詢問5大房仲，業者多表示只要簽訂斡旋書、買賣雙方同意價格，就需給付2%服務費；消保官則建議下斡旋前購屋者要問清楚，仲介要說明白，此案還可再協調。

認賠10萬元斡旋金

40歲的孫小姐和丈夫近期欲換房，看上位於漢神巨蛋商圈附近、屋齡6年的大樓，總坪數69坪，開價1688萬元。6月底她和房仲接洽，第1次出價1430萬元，並付10萬元斡旋金，簽《不動產買賣意願書》，另簽《買方給付服務費同意書》，文件載明需支付2%服務費，當時夫妻倆不接受，仲介卻說，「這還不是正式合約，只是先簽個名而已，一切會以正式合約書為主。」這個動作，成了孫小姐噩夢的開端。

因反覆議價，上月12日買賣雙方同意以1530萬元交易，但簽約後，孫婦想到丈夫可能因工作調動，搬到外縣市，3天後反悔，告知房仲「不買了」，但對方屋主已經簽收確認，故沒收10萬元斡旋金，孫小姐甘願認賠，豈料事情並未結束，近日她收到業者寄發的存證信函，控她違約，並要求付2%服務費，金額高達30.6萬元。

當她質疑此事時，業者卻說，「業務員四處奔波過程很辛苦，收服務費是應該的！」讓孫小姐既傻眼又無奈，「我已經被沒收10萬元了，為什麼還要再收服務費？我甚至還沒簽買賣契約啊！」她憤而向消保官投

訴。

記者詢問該加盟業者總公司，對方回應，流程都是根據《民法》第 153 條，「委託期間內，買方簽斡旋會一併簽《買方給付服務費同意書》，代表買方同意該名仲介媒合、議價，若賣方同意價格，並在斡旋單上簽名，那契約就成立生效，仲介也有權拿回 2% 服務費。」

仲介業者表示，購屋者下斡旋議價，會簽署《不動產買賣意願書》，以及載明仲介服務費的《買方給付服務費同意書》共 2 份文件，但斡旋成功，是否就要收取服務費，各業者標準不一，《蘋果》詢問包括信義、永慶、住商、台灣房屋、中信等 5 大房仲，其中信義、永慶拒絕回答，住商、台灣房屋、中信則表示，買方下斡旋後，只要屋主同意價格並簽字，合約就成立，買方即便在簽訂正式合約前反悔，也需支付 2% 服務費。

台灣房屋智庫分析師陳炳辰認為，以此案來看，其《買方給付服務費同意書》上有寫「契約成立」等文字，應該是要進行到簽定買賣契約這步才算數，買方以主張這一點，但各家房仲業對收取服務費定義大不同，這就有很大爭議。



孫小姐付斡旋金並簽《不動產買賣意願書》與《買

方給付服務費同意書》。投訴人提供

簽約前要看懂契約

美商 ERA 不動產資深經理陳泰源表示，遇到類似事件，買方並非只能自認倒楣，簽約是為避免買賣雙方反悔，法理來說得付服務費沒錯，但實務訴訟通常不會成立，法官會認為業者已沒收買家斡旋金，且雙方並無損失，最終判定買方無須給付。

高雄市消保官林輝雄指出，債權買賣不以書面契約為限，當買賣雙方同

意價格一致，就算口頭契約成立，簽立書面資料只是為了不動產移轉。不過，「大部分仲介都只會沒收斡旋金，不會要這 2% 服務費。以此案來說，買方可主張自己不同意、受騙，和仲介協調。」他也建議購屋者，買房是一輩子的事，簽約前要先看懂契約，把權利義務關係問清楚講明白；房仲也應該明確告知，才能避免爭議。

要約斡旋制度內容

資料來源：《蘋果》採訪整理

流程	斡旋	要約
簽署文件	斡旋書(不動產買賣意願書)+買方給付服務費同意書	要約書
費用	斡旋金	不需要先付現金
結果	斡旋金轉定金，簽買賣契約	簽買賣契約
違約賠償	買方：斡旋金+服務費 賣方：賠償斡旋金相同金額	成交總價3%

 蘋果日報

服務費爭議事件簿

時間/事件

2019 年 6 月中 和房仲接洽看房

2019 年 6 月底 第 1 次斡旋出價 1430 萬元斡旋失敗，斡旋金 10 萬元退回

2019 年 7 月 12 日 第 2 次斡旋雙方同意 1530 萬元，斡旋金 10 萬元轉定金

2019 年 7 月 15 日 孫小姐反悔不買

2019 年 7 月 25 日 仲介業者寄存證信函，要求服務費 30.6 萬元

2019 年 8 月 27 日 原定第 1 次調解，雙方未達成共識取消

資料來源：投訴人提供、《蘋果》採訪整理