

## 仲介費糾紛 購屋前先簽約載明

2016年11月19日

仲介費不得超過總價**6%** 有糾紛可至房仲總部申訴

【葉家銘／高雄報導】房地產消費糾紛頻傳，根據內政部統計，全台每季約**15~20**件糾紛是由服務報酬衍生而來，最常發生房仲服務費超收、買賣方要實付與實拿購屋金等爭議。專家指出，購屋前把服務費支付方式與服務內容以紙本載明，將可有效降低爭端。



房屋交易時，若買方要與實拿一定金額，常衍生出服務費報酬爭議。唐郡威攝

律師何曜男指出，內政部已明文規定房仲服務費不得收超過**6%**，市場則多以賣方**4%**、買方**2%**收取服務費，「事實上買賣方要付多少比例服務費，均是雙方與房仲協商，若購屋金額高，收取費用比也會減少，而低總價如**2~300**萬元物件若買清或賣清，因購屋金額低，若房仲賣出高價，較容易出現超收爭議。」

---

購屋前先約定服務報酬

此外，買賣方想實付與實拿一定金額屋款，也常會引起糾紛，永慶不動產高雄中華藝校加盟店店長郭銘揮表示，賣方售屋要支付增值稅、代書費與塗銷費等；買方除購屋費外也有契稅、代書費、貸款設定費與印花稅，「若買方要實拿一定的購屋金額，這些額外費用不可能叫房仲自行吸收，勢必得增加房屋售價，不過當價格提高、也會降低購屋族買屋意願。」

郭銘揮指出，房屋售價扣除必要支出後，若比屋主原先設定的實拿金額還高，其差額可視為服務費，但仍要符合內政部規範、買賣房屋服務費不能超過總價**6%**，部分不肖房仲業者不會主動告知，買賣方在支付服務費前可簡單試算。

群義房屋客戶服務暨法務部經理汪靜雯認為，購屋前應先約定服務報酬，即便是租屋，租金服務費也不能超過**1.5**個月租金，建議可在「服務費確認單」內清楚載明，根據《民法》**565**條，凡透過仲介促成買賣或租賃契約成立物件，經雙方事先磋商協議約定服務費報酬，一旦成交，雙方就必須支付服務費，「部分屋主或買方若想私下協商省去服務報酬，在法律上並不允許。」

郭銘揮提醒，若發生服務費報酬糾紛，民眾除可向各大房仲總部申訴，也可到各地區調解委員會請求調解，以確保自身權利。



若發生服務費報酬糾紛時，民眾可到鄉鎮市公所調解委員會請求調解。



民眾可在「服務費確認單」上填寫支付與實拿金額。

## 仲介服務費常見爭議

狀況	解決方法
服務費超收	內政部規定房仲服務費不得收超過6%，一般行規為向賣方4%、買方2%收取服務費
買賣方要實付(買清)與實拿(賣清)	買賣方若要實拿或實付固定金額，不願意支付其他相關稅費與代辦費，買賣前應在服務費確認單中清楚載明，列出房仲服務費的支付項目
貸款未過，房仲收取服務費	購屋前可在買賣契約中註明，若無法貸款，契約無條件解約
屋況不佳買方要求房仲退服務費	房屋若有瑕疵，其責任多屬屋主，房仲的責任是告知買方屋況。若買賣交易完成，房屋出現問題，房仲並無義務退服務費給買方

資料來源：《蘋果》採訪整理



**【專家意見】貸款未過 須仲介費**

常見服務費報酬爭議，還有買方的房屋貸款未被核准、導致違約被沒收訂金、也須支付服務費，建議在購屋前可在買賣契約中註明須貸款金額，若無法貸款、契約可無條件解約以自保。