

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第13號

原告 竝旺廣告有限公司

法定代理人 高伯宇

訴訟代理人 林煥程律師

複代理人 林拔群律師

被告 宏貿建設股份有限公司

法定代理人 蔡和進

訴訟代理人 楊政雄律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰肆拾參萬零參佰元，及自民國一百一十四年一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍佰肆拾參萬零參佰元為原告預供擔保，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：

(一)兩造前於民國110年6月28日簽訂「宏貿臻璽」建案之委託銷售合約書（下稱系爭契約），由被告委託原告媒介銷售其所有坐落於基隆市○○區○○○段000地號土地上興建之房地及車位（下稱系爭建案），委託服務期間自110年6月28日起至系爭建案售罄為止，原告並得依系爭契約第4條第1項第1、2款約定，向被告請領其所售出房地（含車位）總金額5%

01 之銷售服務報酬。復於110年11月30日，被告以營造物價成  
02 本為由，發函通知原告擬調整系爭建案預售底價，兩造因而  
03 於同年12月9日另訂委託「銷售契約增補、修改協議」（下  
04 稱系爭增補協議），就系爭契約第3條第2項之超價條款、雨  
05 遮是否計入坪數等契約內容加以修改，並約定自110年12月5  
06 日後（即原告銷售之第26戶起），適用系爭增補協議。

07 (二)原告簽立系爭契約後，即著手規劃、安排暨廣告銷售系爭建  
08 案事宜，並成功媒介銷售系爭建案達34戶、32個車位。詎原  
09 告向被告請求服務報酬時，卻發現被告尚有下列款項漏未支  
10 付：

11 1. 原告自110年12月25日起，先後向被告請領第4期、第5期、  
12 第20期、第21期及第22期服務報酬時，遭被告以系爭增補協  
13 議之「雨遮計價條款」計價，扣抵原告原應領得之服務報  
14 酬，合計短付原告新臺幣（下同）537萬7,000元：

15 (1)就系爭建案「A4-05」、「C1-06」、「B3-06」、「A4-0  
16 9」、「A1-09」、「C2-09」、「A2-04」等7戶，被告未依  
17 系爭契約第4條第1項第2款約定給付5%佣金（含3%簽約款、  
18 2%保留款），並以系爭增補協議之雨遮計價條款為由，拒絕  
19 給付原告全部報酬（金額各如起訴狀附表1序號1至7「雨遮  
20 扣款欄」所示；頁27）。

21 (2)就系爭建案「A1-07」、「A3-05」、「B3-05」、「C2-0  
22 4」、「C2-07」、「C2-06」、「B4-08」、「B4-05」、「B  
23 3-09」、「C2-03」、「C2-05」、「B3-04」、「A4-04」、  
24 「A4-06」及「A1-08」等15戶，被告僅給付原告1%保留款，  
25 拒絕給付剩餘1%保留款（金額各如起訴狀附表1序號8至22  
26 「雨遮扣款欄」所示；頁27）。

27 (3)就系爭建案「B3-03」戶，被告支付原告之保留款不足，尚  
28 以系爭增補協議之雨遮計價條款為由扣抵原告之報酬（金額  
29 如起訴狀附表1序號23「雨遮扣款欄」所示；頁27）。

30 2. 就系爭建案「B1-02」戶型成屋（樣品屋），經被告委託原  
31 告代為僱工進行裝修工程、裝設冷氣，以利銷售，原告為此

01 支出145萬2,900元，然被告僅核撥21萬3,400元予原告，漏  
02 未依民法第546條第1項規定，給付原告123萬9,500元。

03 3. 原告代銷系爭建案「B3-08」戶，本得依系爭契約第4條第1  
04 項第1款向被告請款39萬3,000元，卻遭被告以該戶為議員關  
05 係戶為由，責令原告不得請領佣金，並經被告分別於原告請  
06 領第4期、第5期款服務報酬時，扣抵各20萬元，合計扣抵40  
07 萬元，額外超扣原告7,000元之服務報酬；另於原告請領第2  
08 1期服務報酬時，以超價為名目再扣抵原告4萬6,300元，合  
09 計溢扣原告服務報酬中之5萬3,300元。

10 4. 基上所述，被告短付原告之金額合計為666萬9,800元（計算  
11 式：5,377,000元+1,239,500元+53,300元=6,669,800元），  
12 原告自得依系爭契約第4條第1項第1、2款約定及民法第546  
13 條第1項規定提起本件訴訟，請求被告給付報酬666萬9,800  
14 元。

15 (三)對被告抗辯所為陳述：

16 1. 被告雖辯稱雨遮面積不得計算佣金，故原告請求銷售報酬無  
17 理由云云。惟：

18 被告所述定型化契約事項、系爭建案之買賣契約或地籍測量  
19 實施規則等規定，或係拘束被告與消費者間、保障消費者權  
20 益、或屬地政機關管制被告之用，與兩造間私人約定之服務  
21 報酬無涉。實則，本件被告當知系爭契約之服務報酬計算係  
22 包含「雨遮」範圍在內，否則豈可能於系爭契約簽訂時，漏  
23 未將雨遮計價特約排除於服務報酬之外？又倘雨遮確不計入  
24 銷售報酬計算，被告何須另簽訂系爭增補協議，就報酬區分  
25 修改前後、有無雨遮之計算方式？凡此俱徵被告執消保法、  
26 地政及建管規定，辯稱服務報酬不應計入雨遮部分云云，誠  
27 屬臨訟杜撰。況參系爭增補協議修改底價表之計算方式有  
28 「修改前…(無雨遮)」、「修改後…(含雨遮)」字樣，更  
29 徵系爭增補協議確已影響雨遮是否計入服務報酬之基準，並  
30 依系爭增補協議第3條約定，自銷售第26戶起至售罄止，方  
31 得按系爭協議扣除雨遮部分佣金至明。

01 2. 被告復辯稱依系爭契約第6條第1項約定，原告請求之裝修費  
02 用已包含在內，故依同條第2項約定，原告不得再為請求「B  
03 1-02」戶之裝修及冷氣費用云云：

04 (1) 依系爭契約第6條第1項提及「業務、廣告及企劃費用，均由  
05 乙方支付，依總銷底價金額乘以百分之二計算」及附件二  
06 「宏貿臻璽全案廣告媒體預算表」其上記載「總銷：70842  
07 2%廣告預算編列1417」可知，系爭契約第6條之業務、廣告  
08 及企劃費用，已限於上開預算表列之內。是除該預算表所羅  
09 列之項目外，均非由原告即乙方所負擔之成本，此亦可由系  
10 爭契約第6條第2項中「模型25萬元」與預算表「固定成本-  
11 模型」相符可佐。且遍觀上開廣告媒體預算表，其中提及  
12 「裝潢費用」部分，僅有「接待中心」，而無樣品屋或實品  
13 屋等項目，亦見被告辯稱「B1-02」裝潢費用已囊括於系爭  
14 契約第6條約定云云，已屬無據。遑論，被告負責處理請款  
15 事宜之職員吳晉鴻曾傳送原證7佣金明細截圖予原告，其上  
16 記載「樣品屋裝修款213,400」，並於原告在第20期請領服  
17 務報酬時，由被告給付該部分樣品屋裝修款予原告，是倘被  
18 告認為依系爭契約第6條約定其無給付樣品屋（實品屋）裝  
19 修費用之義務，被告豈有可能於原告第20期請款時，以「樣  
20 品屋裝修款」為名目給付21萬3,400元予原告？彰顯被告此  
21 部辯詞實無理由。

22 (2) 被告雖爭執原證5裝潢施工承攬合約書形式真正，並辯稱缺  
23 少付款憑證，故原告請求損害賠償實無理由。惟被告確有委  
24 託訴外人立峰室內空間設計有限公司（下稱立峰公司）及威  
25 灃電器工程有限公司（下稱威灃公司）等廠商進行「B1-0  
26 2」戶之成屋裝潢及冷氣工程，原告業已代被告如數給付款  
27 項（威灃公司之冷氣報價單，自始均係以電子檔案傳送予原  
28 告，並未另行提供以蓋印發票章或公司大小章之紙本），被  
29 告亦於原證7記載「樣品屋裝修款」字樣屬實（按：被告一  
30 方面對於「樣品屋裝修款」等字樣恕置未論不為詳細答辯，  
31 另一方面又反稱此筆裝修款係「裝潢戶與鄰房無裝潢戶之售

01 價之價差」云云，前後已相齟齬），業如上述，顯見原告確  
02 因處理被告之委任事務，支出該必要費用，被告自應償還。

03 (3)被告雖再稱其給付21萬3,400元樣品屋裝修款之緣由，係因  
04 「B1-02」戶與「未裝潢之鄰屋」總售價多出22萬元，故給  
05 付售價之價差予原告云云。然依內政部就系爭建案之實價登  
06 錄資料，「B1-02(79號2樓之3)」之實價登錄價格為1120萬  
07 元（含車位190萬元）、「未裝潢之鄰屋（即83號2樓之3）」  
08 則為820萬元，二者之價差實為110萬元，非被告所述之22萬  
09 元，足徵被告為推諉給付樣品屋裝修款，諉稱此係裝潢與否  
10 之銷售價差云云，斷不足取。

11 (4)實則，「B1-02」戶由原告代為僱工裝修及裝設冷氣之緣  
12 由，實係因原告作為代銷業者，深諳銷售現場狀況，熟悉何  
13 種裝潢較促進銷售績效，此由被告法定代理人之子蔡漢讀，  
14 亦係先將其施作「B2-03」戶型之裝潢細項提供予原告審核  
15 乙節，可見一斑。否若原告未取得被告同意，殊無可能貿然  
16 違反刑法，逕自僱工侵入系爭建案之工地進行裝修。且系爭  
17 建案當時未取得使用執照，被告斷無可能甘冒行政罰鍰風險  
18 放任原告進場施作，足徵系爭建案「B1-02」戶型，原告確  
19 受被告委託，始進行裝修工程及裝設冷氣。

20 3. 原告請求系爭契約遭短付、溢扣服務報酬之消滅時效起算時  
21 點為113年1月31日、系爭建案「B1-02」戶型代為支出裝修  
22 費用之消滅時效起算時點則依冷氣、室內裝潢分別為113年7  
23 月7日、114年6月26日，請求權時效均為15年，本件請求權  
24 俱未消滅時效：

25 (1)依系爭契約之名稱及前言、系爭契約第6條第4項及第5項、  
26 第8條後段、第9條、第12條、第18條後段等約定，可見系爭  
27 契約除以包銷制計算銷售，具備「完成一定工作」之特性  
28 外，其餘諸多條款均係側重「處理一定事務」，顯見系爭契  
29 約兼有「事務處理」與「工作完成」特質，按最高法院實務  
30 見解，其定性應為承攬及委任之混合契約，應適用委任之規  
31 定，其報酬之請求權時效，即應依民法第125條規定適用15

01 年之一般時效，先予說明。

02 (2)有關溢扣系爭契約之委任報酬部分：

03 按系爭契約第12條第4、5款明文：「乙方應提供及協助甲方  
04 完成下列事項之服務：…四、結案後十天內，提出結案報告  
05 書。五、本案尾款請款待全案銷售完畢，並將結案報告製作  
06 完畢，與超價結餘款一併請回，由甲方開立支票支付乙  
07 方。」，被告於113年1月間在系爭建案銷售案場，向原告表  
08 示原告就系爭建案之銷售，至113年2月1日告終，責令原告  
09 於113年1月31日前撤離案場，原告並因而向被告提出移交設  
10 備清單，則就遭溢扣之「雨遮」、「B3-08」戶服務報酬，  
11 自應以得請領全數服務報酬之113年1月31日作為消滅時效起  
12 算時點，原告此部分請求顯未罹於15年之時效。退言之，倘  
13 鈞院認移交設備清單無兩造之簽署而難以認定，則原告最終  
14 銷售之系爭建案「B2-3F」戶型，係於113年1月21日售出  
15 （參原證12），縱以系爭建案原告最終銷售時間，即原告得  
16 出具結案報告書之時點起算，原告上開請求亦未罹於消滅時  
17 效。

18 (3)有關係爭建案「B1-02」戶型所支出之冷氣及裝修費用：

19 本件原告就系爭建案之「B1-02」戶型，被告曾為建案銷  
20 售，委託原告代為僱工進行裝修工程及裝設冷氣，因此支出  
21 145萬2,900元之裝修費用，業如前述，是原告因受委任而代  
22 被告支出之裝修工程、冷氣費用，其請求權基礎為民法第54  
23 6條第1項規定，其請求權時效為民法第125條規定之15年，  
24 起算時點則係自受任人即原告支出該費用時起算。核原告已  
25 於113年7月9日給付款項予威灃公司，並收受發票；而施作  
26 上開裝修工程之立峰公司亦已於111年12月1日即向原告請  
27 款，係原告周轉不易，遲至114年6月26日方給付款項。是原  
28 告就代為支出費用部分，依民法第546條第1項規定之請求權  
29 起算時點，分別為威灃公司之113年7月9日及立峰公司之114  
30 年6月26日，二者均未罹於時效。

31 (4)被告藉其作為代銷業主之履約上優勢地位，致原告誤信被告

01 將於結案時如數給付款項，其臨訟所為之時效抗辯，顯係違  
02 反誠信原則：

03 本件原告就系爭建案之23戶銷售成果，本得依系爭契約第4  
04 條第1、2款約定向被告請求其銷售金額之足額5%服務報酬，  
05 且此銷售成果均為110年12月5日以前所為，被告實不得以系  
06 爭增補協議之兩遮計價為由扣發服務報酬。詎被告竟置系爭  
07 增補協議第3條約定不顧，分別於原告請領第4期、第5期、  
08 第20期、第21期及第22期服務報酬時，以系爭增補協議之兩  
09 遮計價為據，分別扣抵1%至5%不等之報酬，難認被告履約上  
10 具備誠實信用。細觀兩造間就系爭契約之履約過程，原告自  
11 110年6月28日即受任銷售系爭建案，直至113年1月31日被告  
12 通知原告終止契約，履約期間近2年7個月，倘被告時效抗辯  
13 成立，勢將致原告於結案時僅得就近2年之報酬請求給付，  
14 而無從就服務開始時之前7個月服務報酬為請求，無異剝奪  
15 原告報酬請求權甚鉅，亦與代銷實務現況相悖，其時效抗辯  
16 顯然違反誠實信用原則，不應准許。復且，被告本已有支付  
17 原告部分報酬，原告方誤信結案時可得請領遭扣款之報酬，  
18 原告係自113年1月31日撤離系爭建案銷售案場，始知被告似  
19 有不願給付報酬及費用之情形，直至原告於113年11月25日  
20 受領最後一筆款項時，方確知被告拒絕給付遭溢扣之服務報  
21 酬及代為支出之裝潢、冷氣費用，惟被告竟於鈞院審理中  
22 以此提出時效抗辯，亦顯然破壞原告之正當信賴，其時效抗辯  
23 權之行使確有違誠實信用原則。

24 (四)並聲明：

25 1. 被告應給付原告666萬9,800元，及自114年1月1日起至清償  
26 日止，按年息5%計算之利息。

27 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告答辯：

29 (一)原告依系爭契約第4條第1項第1款約定，請求被告支付包含  
30 銷售「兩遮」之報酬共537萬7,000元，並無理由：

31 1. 系爭契約第4條第1項第1款固約定「(一)乙方請領之銷售

01 佣金，以所售出之房地（含車位）總金額之百分之五計算」  
02 等語。惟參內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不  
03 得記載事項」，已規定「雨遮」面積為「不計價」項目，另  
04 依106年1月9日修正之地籍測量實施規則第273條規定，附屬  
05 建物中亦僅有「陽臺」可以為建物登記之標的，且參被告與  
06 消費者訂定之「預售房屋土地買賣契約書」第4條、第10條  
07 亦明定「雨遮不計價」、不得為銷售目的作違反「不得記  
08 載」法令之不實解說等語，顯見「雨遮」不屬於系爭契約約  
09 定「售出之房地（含車位）總金額」範圍，原告亦知悉法令  
10 規定「雨遮」不屬於房地售價之範圍，且適用「計坪、不計  
11 價」之法令，因此系爭契約第4條依法令自不得計算「雨  
12 遮」面積之金額，原告請求被告應給付「雨遮」部分計算價  
13 金之佣金云云，違反上開法令，自無理由。

14 2. 進者，原告在提出請款明細前，早已同意「雨遮扣款」，且  
15 於備註欄載明無訛，今再起訴請求，已違反「禁反言」原  
16 則。此參原告提出「第20次請款明細」備註欄（按：「序號  
17 1-11」記載「1%佣金抵雨遮金額戶別」；「序號13-17」記  
18 載「5%佣金抵雨遮金額戶別」）、「第21次請款明細」備註  
19 欄（按：「序號5-6」記載「1%佣金抵雨遮金額戶別」）、  
20 「第22次請款明細」備註欄（按：「序號1」記載「1%佣金  
21 抵雨遮金額戶別」；「序號2」記載「5%佣金抵雨遮金額戶  
22 別」；「序號3」記載「1%佣金抵雨遮金額戶別」等語）即  
23 明。

24 (二)原告依民法委任關係，請求被告給付系爭建案「B1-02」被  
25 告僱工進行裝修工程費用123萬9,500元，並無理由：

26 1. 系爭建案係屬原告以「包銷」之銷售方式代銷，亦即係由代  
27 銷之廣告公司（即原告）先支出廣告設計與銷售現場費用  
28 （包括銷售人員薪資），處理規劃房屋基本坪數、室內隔  
29 局、中庭規劃、公共設施、設置接待中心、樣品屋、決定廣  
30 告媒體、準備現場銷售道具、建立形象公共關係等，再向建  
31 設公司（即被告）領取一定比例的佣金以賺取利潤，故銷售

01 時所有支出，包括接待中心、樣品屋、銷售人員薪資成本，  
02 全由代銷公司來負擔，與由建設公司負擔成本、銷售率、代  
03 銷公司只負責規劃及提供人員之「純企畫」不同，系爭契約  
04 第6條第1項、第2項已明確約定。是「B1-02」戶型之裝修本  
05 係原告為系爭建案所裝修之「樣品屋」，應屬原告為銷售房  
06 屋而生之業務、廣告及企劃費用之一部分，本即應由原告自  
07 行負擔其費用，雙方並無委任關係存在，被告亦未委託原告  
08 就「B1-02」戶進行裝修，原告縱使已經支出上開費用，亦  
09 不屬原告所稱「因委任所生之費用」。是原告請求被告給付  
10 本項費用，自不可採。

11 2. 被告不爭執其已給付原告21萬3,400元，但否認其尚應給付  
12 裝修費用123萬9,500元：

13 (1) 觀諸原告提出原證5裝潢施工承攬合約書、工程驗收同意  
14 書、工程預算單、報價單等件，其中：「裝潢施工承攬合約  
15 書」雖有甲、乙方蓋章，但無簽約日期，工程期限亦為空  
16 白，無法確認承攬合約施工期間與本件之關聯性；而「工程  
17 驗收同意書」雖有甲方、乙方蓋章，但無簽約日期，亦無從  
18 起算保固1年期間之起、迄期間；又「工程預算單」記載之  
19 金額與上開「裝潢施工承攬合約書」第4條之裝潢總價不  
20 符，預算單記載「不含稅」為130萬4,800元，合約書卻記載  
21 「含稅」為130萬4,800元，其記載之金額之形式已有重大瑕  
22 疵；至日立變頻冷氣「報價單」未有製作名義人簽名或蓋  
23 章，報價單記載之管線、線材有無安裝及其金額亦無法確  
24 認。故被告就上開單據均爭執形式真正。

25 (2) 承前，上開承攬合約與報價單，兩者記載之金額不一致，其  
26 與第三人約定裝修之承攬金額為何，亦有爭議，且承攬合約  
27 與工程預算單，至多僅能證明雙方是否有達成契約合意，無  
28 從進一步證明原告已經依約付款。又一般公司收款、付款，  
29 均會要求開立發票或收據，原告後續固有提出請款單、發  
30 票，然均係被告質疑後方為提出，難認訴外人立峰公司確有  
31 向其請款並收受款項之事實，應無從證明其已經支出上開費

01 用而受有損害。至於原告所提其餘請款單據，均係原告與第  
02 三人之請款紀錄，亦無被告人員簽名或確認，更難認被告有  
03 「委託」第三人施作「B1-02」戶之裝潢及冷氣工程，原告  
04 向被告請求145萬2,900元裝修費用中之123萬9,500元，亦無  
05 理由。

06 (3)實則，被告係於「B1-02」戶售出後，因其附帶裝潢較未裝  
07 潢之鄰屋總售價多出22萬元，乃同意給付二者價差21萬3,40  
08 0元予原告，此即被告同意給付原告有裝潢戶與鄰房無裝潢  
09 戶之「售價之價差」，並非同意給付原告所稱已支出之「裝  
10 潢之費用」。就此價差，在原告第20期請款時，被告業已告  
11 知，並經原告同意且收受此金額（按：原告第20期領款時，  
12 已知領得金額529萬5,400元是包括「B1-02」與鄰房售價價  
13 差，並同意且領取支票2張，簽收時亦無加註保留意見）。  
14 後續原告之請款明細亦未再有此「裝潢費用」之相關主張，  
15 顯然原告當時亦對21萬3,400元處理裝潢問題表示同意，如  
16 今再起訴主張，顯無理由。

17 (三)原告依系爭契約第4條第1項第1款約定，就系爭建案「B3-0  
18 8」戶，請領承攬報酬中之5萬3,300元，亦無理由：

19 依原告提出之「請款明細」（第21次請款）序號3記載：「B  
20 3-08邱彥晴…備註『議員關係戶，本戶不請佣故不計超低底  
21 累計』」等語，可見原告明知就「B3-08」戶別，兩造已合  
22 意不請領佣金，原告於起訴狀再請求「B3-08」戶之佣金，  
23 自屬無據。

24 (四)倘鈞院認原告之上開三項請求有理由，被告乃依民法第127  
25 條規定，提出時效抗辯：

26 1. 參諸系爭契約文義，系爭契約乃係原告為被告完成廣告業務  
27 企劃及銷售系爭建案之工作為標的，並非辦理系爭契約第10  
28 至15條之內容，顯見兩造就系爭契約約定之工作內容，應屬  
29 單純之承攬關係，並非承攬及委任之混合契約。本件自應適  
30 用民法第127條承攬人之報酬及墊款之2年短期時效。

31 2. 有關原告請求「兩遮扣款」、「B3-08戶報酬溢扣款」部

01 分，均屬承攬人之報酬，本應適用短期2年消滅時效規定。  
02 至於「裝修費用」部分，因本案為原告「包銷」，本應由原  
03 告自行負擔裝潢「B1-02」樣品屋費用，自不待言。況系爭  
04 建案原有之「接待中心」是被告所施作完成，原告並未施作  
05 接待中心，亦即原告實際並無支付施作接待中心工程之費  
06 用。另依系爭契約所附「宏貿臻璽全案廣告媒體預算表」，  
07 記載「廣告預算編列1417(按：1417萬元)」，其中「固定  
08 成本」第1列記載有「接待中心工程細目接待中心裝潢及復  
09 原費用200(按：200萬元)」等語，亦表明原告已編列裝潢  
10 之固定成本，縱使支出，亦應屬於原告應支付之費用。故此  
11 費用倘若有理由，亦應屬於承攬人報酬或墊款，而非委任支  
12 出費用，同應適用短期消滅時效。

13 3. 依民法第128條規定，自請求權可行使時，起算消滅時效，  
14 故系爭契約當於各期可分別請領佣金時即可起算時效，是就  
15 原告請求權之消滅時效起算時點，應分別以：

16 (1) 兩遮扣款部分，依系爭契約第4條第2項約定可知，各期之佣  
17 金為分別請領，不須等到系爭契約終止或解除時才能請領，  
18 因此消滅時效，應自各期之佣金可以請款（行使）時即得起  
19 算，無須等到契約終止。故被告謹以原告主張得請領日期11  
20 0年12月25日起算，至遲應自110年12月25日起算2年罹於消  
21 滅時效。

22 (2) 「B1-02」樣品屋裝潢費用部分：因原告提出之裝修承攬合  
23 約並未記載「工程期限」，而依「工程預算單」右上角記載  
24 「日期2022/06/01」、冷氣報價單記載「報價日期：111年1  
25 0月3日」計算，故裝潢部分被告以111年6月1日起算、冷氣  
26 部分以111年10月3日起算2年罹於消滅時效。

27 (3) 「B3-08」戶之報酬溢扣款：被告僅以原告主張請款時點即  
28 第五期款所開立之發票日期記載為111年2月18日起算，至遲  
29 應自111年2月18日起算2年罹於消滅時效。

30 4. 本件被告抗辯消滅時效，並無違反誠信原則：

31 有關第「兩遮扣款」、「B3-08」戶之報酬溢扣款，被告均

01 係於原告請款時即予以扣除，未有扣款前行為有所矛盾之情  
02 形；又上開各期扣款併為原告知悉後才簽收各期請款支票，  
03 原告為專業之銷售公司，對於各期佣金請款及領款時，均無  
04 加註保留意見，因此本件尚無「有其他特別情事，因其權利  
05 之行使，將致權義狀態顯然失衡」之情形。此外，被告並無  
06 「與其前之行為有所矛盾；或有其他特別情事，因其權利之  
07 行使，將致權義狀態顯然失衡」之情形，是被告抗辯消滅時  
08 效，應無違反誠信原則。

09 (五)並聲明：

- 10 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 11 2. 願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、本院之判斷：

13 (一)不爭執事項與爭點：

- 14 1. 原告主張兩造前於110年6月28日簽訂系爭契約，由被告委託  
15 原告媒介銷售被告所有之系爭建案，委託服務期間自110年6  
16 月28日起至系爭建案售罄為止，原告並得依系爭契約第4條  
17 第1項第1、2款約定，向被告請領原告所售出房地（含車  
18 位）總金額5%之銷售服務報酬；兩造復於110年12月9日另訂  
19 系爭增補協議，其上記載「兩遮計價條款」；原告媒介銷售  
20 系爭建案達34戶、32個車位；原告自110年12月25日起，先  
21 後向被告請領第4期、第5期、第20期、第21期及第22期服務  
22 報酬時，遭被告以系爭增補協議之「兩遮計價條款」計價，  
23 扣抵原告之服務報酬537萬7,000元，其中就系爭建案「A4-0  
24 5」、「C1-06」、「B3-06」、「A4-09」、「A1-09」、「C  
25 2-09」、「A2-04」等7戶，扣抵5%之全部報酬（金額各如起  
26 訴狀附表1序號1至7「兩遮扣款欄」所示；頁27），就系爭  
27 建案「A1-07」、「A3-05」、「B3-05」、「C2-04」、「C2  
28 -07」、「C2-06」、「B4-08」、「B4-05」、「B3-09」、  
29 「C2-03」、「C2-05」、「B3-04」、「A4-04」、「A4-0  
30 6」、「A1-08」等15戶，扣抵1%保留款之報酬（金額各如起  
31 訴狀附表1序號8至22「兩遮扣款欄」所示；頁27），就系爭

01 建案「B3-03」戶，扣抵部分報酬（金額如起訴狀附表1序號  
02 23「兩遮扣款欄」所示；頁27）；原告媒介銷售系爭建案  
03 「B3-08」戶，本得依系爭契約第4條第1項第1款向被告請款  
04 39萬3,000元，然被告以該戶為議員關係戶為由，責令原告  
05 不得請領佣金，原告亦表示同意，嗣經被告分別於原告請領  
06 第4期、第5期款服務報酬時，扣抵各20萬元，合計扣抵40萬  
07 元，並於原告請領第21期服務報酬時，再扣抵4萬6,300元等  
08 情，業據原告提出「兩遮計價條款」扣抵金額表（即起訴狀  
09 附表1）、系爭契約、被告110年11月30日臻璽售字第00102  
10 號函、系爭增補協議、歷次請款明細等件為證（頁27至6  
11 6），且為被告所不爭執，可知，原告此部分之主張堪信為  
12 真實。

- 13 2. 至原告主張系爭增補協議之「兩遮計價條款」係自110年12  
14 月5日後（即原告銷售之第26戶起）始開始適用，故被告即  
15 不得以此為由扣抵原告於110年12月5日前銷售成果之服務報  
16 酬537萬7,000元；被告以系爭建案「B3-08」戶為議員關係  
17 戶為由，責令原告不得請領佣金，原告雖表示同意，然扣抵  
18 之金額僅為39萬3,000元，被告卻扣抵40萬元、4萬6,300  
19 元，溢扣金額5萬3,300元；就系爭建案「B1-02」戶型成屋  
20 （樣品屋），被告曾另外委託原告代為僱工進行裝修工程、  
21 裝設冷氣，原告為此支出145萬2,900元，然被告僅核撥21萬  
22 3,400元，尚應給付原告123萬9,500元；職故，原告得依系  
23 爭契約第4條第1項第1款約定、民法第546條第1項規定，請  
24 求被告給付原告666萬9,800元（計算式：5,377,000元+53,3  
25 00元+1,239,500元=6,669,800元）等語，則為被告所否認，  
26 並以前詞置辯。是本件之爭點為：原告主張被告不得以「兩  
27 遮計價條款」為由扣抵原告之服務報酬537萬7,000元，故原  
28 告得請求被告給付537萬7,000元等語，有無理由？原告主張  
29 被告以系爭建案「B3-08」戶為議員關係戶為由所扣抵之金  
30 額，溢扣5萬3,300元，故原告得請求被告給付5萬3,300元等  
31 語，有無理由？原告主張就系爭建案「B1-02」戶型成屋

01 (樣品屋)，被告曾委託原告代為僱工進行裝修工程、裝設  
02 冷氣，而被告尚應給付原告代墊款123萬9,500元等語，有無  
03 理由？被告答辯原告本件之請求權已罹於消滅時效等語，有  
04 無理由？現判斷如下。

05 (二)原告主張被告不得以「兩遮計價條款」為由扣抵原告之服務  
06 報酬537萬7,000元，故原告得請求被告給付537萬7,000元等  
07 語，應有理由：

08 1. 按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，  
09 從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文  
10 字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之  
11 辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業  
12 已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字  
13 更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號民事裁判意旨參  
14 照）。亦即，查契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩  
15 可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但  
16 解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當  
17 事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋  
18 （最高法院71年度台上字第4707號民事裁判意旨參照）。

19 2. 系爭契約第3條第2項、第4條第1項第1款、第2款約定記載：  
20 乙方（按：原告）出售之價格超過附件一之底價時計為超  
21 價，超價部份雙方同意依次使用於：（一）先補低於底價部  
22 份（二）其他依甲（按：被告）乙方協議支出之費用或補貼  
23 等，如仍有剩餘則乙方分得百分之30，其餘歸甲方所有，並  
24 於結案（或終止）後15日，由甲方開立支票支付乙方。（百  
25 分之50現金，百分之50壹個月票。）；乙方請領之銷售佣  
26 金，以所售出之房地（含車位）總金額之百分之5計算；若  
27 於預售階段，乙方收款達銷售金額（或底價）百分之10時，  
28 先請領總金額百分之3點佣金，待客戶全額款項繳清或銀行  
29 撥款後，乙方始得請領剩餘百分之2之佣金等語。系爭增補  
30 協議記載：一、修改原契約第3條第2項：原契約內容：「乙  
31 方出售之價格超過附件一之底價時計為超價」（按：此部分

01 保留)，「超價部份雙方同意依次使用於：（一）先補低於  
02 底價部份（二）其他依甲乙方協議支出之費用或補貼等，如  
03 仍有剩餘則乙方分得百分之30，其餘歸甲方所有，並於結案  
04 （或終止）後15日，由甲方開立支票支付乙方。（百分之50  
05 現金，百分之50壹個月票。）」（按：此部分經劃線刪除）  
06 增補、修改契約內容為：乙方出售之價格超過附件一之底價  
07 時計為超價（1）超價部分乙方得百分之30（2）低於底價部  
08 分乙方不得以超價部分補足（3）低於底價部分由當月請款  
09 金額直接扣除。二、底價表修改：銷售坪數計入雨遮坪數。  
10 銷售總價=12/06底價\*計入雨遮之銷售坪數。修改前：銷售  
11 坪數（無雨遮）為26.98坪，每坪底價（12.06）為27.04  
12 萬，銷售底價（總價）為729萬。修改後：銷售坪數（含雨  
13 遮）為28.07坪，每坪底價（12.06）為27.04萬，銷售底價  
14 （總價）為759萬。客戶合約雨遮依舊不計價。759萬（修改  
15 後銷售底價）/26.98（不含雨遮）=28.13萬為客戶每坪單  
16 價。三、本協議為契約之一部份，截至110/12/05日前乙方  
17 已銷售25戶，甲、乙雙方同意自第26戶起至售罄按本次協議  
18 進行銷售等語。

- 19 3. 互核系爭契約第3條第2項約定與系爭增補協議約定，可知兩  
20 造有關低於底價部分原告不得以超價部分補足、低於底價部  
21 分由當月請款金額直接扣除、銷售坪數計入雨遮坪數而計算  
22 銷售底價等系爭增補協議約定，明顯係自110年12月6日後原  
23 告銷售第26戶起始有適用，亦即於110年12月5日前原告銷售  
24 前25戶部分，並不適用上開系爭增補協議約定。從而，原告  
25 主張被告不得以系爭增補協議之「雨遮計價條款」為由，扣  
26 抵原告於110年12月5日前銷售成果之服務報酬等語，於法有  
27 據。再者，原告主張被告以系爭增補協議之「雨遮計價條  
28 款」為由，扣抵原告於110年12月5日前銷售成果之服務報  
29 酬，金額為537萬7,000元乙情，業據原告提出計算表、歷次  
30 請款明細等件為證（頁27、43至66），且為被告所不爭執  
31 （頁186），亦堪信為真。從而，原告主張被告不得以「雨

01 遮計價條款」為由扣抵原告之服務報酬537萬7,000元，故原  
02 告得請求被告給付537萬7,000元等語，應有理由。

03 4. 被告雖答辯內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不  
04 得記載事項」規定，「雨遮」為「不計價」項目，地籍測量  
05 實施規則第273條規定，附屬建物僅有「陽臺」得為登記之  
06 標的，且被告與消費者訂定之「預售房屋土地買賣契約書」  
07 第4條、第10條亦明定，雨遮不計價，不得為銷售目的而為  
08 不實解說，顯見「雨遮」不屬系爭契約約定「售出之房地  
09 (含車位)總金額」範圍，原告亦知悉之，故系爭契約第4  
10 條之約定，依法不得計算「雨遮」之金額，原告不得請求被  
11 告給付以「雨遮」價金計算之佣金云云。然觀諸被告所援引  
12 之上開規定，其立法目的均係為保護消費者所為，而兩造均  
13 為企業經營者，自無上開規定之適用。再者，債權契約僅具  
14 相對性，僅於當事人間有其效力，故被告所援引之上開契約  
15 約定，亦僅適用於被告與消費者間之債權債務關係，自不適  
16 用於兩造間之債權債務關係。況且，契約文字業已表示當事  
17 人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解，  
18 而兩造有關低於底價部分原告不得以超價部分補足、低於底  
19 價部分由當月請款金額直接扣除、銷售坪數計入雨遮坪數而  
20 計算銷售底價等約定，系爭增補協議之文字明確記載自110  
21 年12月6日後原告銷售第26戶起始有適用，亦即於110年12月  
22 5日前原告銷售前25戶部分，並不適用上開系爭增補協議約  
23 定，則被告再援引上開規定及約定，曲解系爭增補協議之真  
24 意云云，自不可採。

25 5. 被告雖又答辯原告於請款明細備註欄記載「佣金抵雨遮金額  
26 戶別」，已同意「雨遮扣款」，今再起訴請求，違反「禁反  
27 言」原則云云。然原告於請款明細備註欄僅記載「佣金抵雨  
28 遮金額戶別」，從未記載原告同意被告以系爭增補協議之  
29 「雨遮計價條款」扣抵原告於110年12月5日前銷售成果之服  
30 務報酬等語，自不得率認原告有何同意之意思表示。況且，  
31 原告於請款明細備註欄為上開記載，原因可能係註記被告之

01 不當扣款、表明金額之計算過程、強調其對被告之權利等，  
02 不一而足，當不得以原告於請款明細備註欄記載「佣金抵兩  
03 遮金額戶別」，即驟認原告有何同意被告扣款之意思表示。  
04 從而，被告此部分之答辯，亦無理由。

- 05 6. 被告雖又聲請傳訊證人即原告前員工沈睿升（原名沈伯  
06 檉），以證明原告同意被告就兩遮所為之扣款。然觀諸被告  
07 所提出付款明細表所附之廠商請款支票簽收單（頁239至28  
08 1），沈睿升簽收之日期分別為110年10月25日、110年11月2  
09 7日，且其於110年12月6日業已從原告之公司離職（頁323至  
10 324），而兩造簽訂系爭增補協議之日期為110年12月9日  
11 （頁41），可知，沈睿升代原告向被告收款時，兩造尚未簽  
12 訂系爭增補協議，更尚未發生被告得否以系爭增補協議之  
13 「兩遮計價條款」扣抵原告於110年12月5日前銷售成果之服  
14 務報酬此爭議，從而，被告此部分證據之聲請，即難認有何  
15 調查之關連性、必要性，應併予駁回。

16 (三)原告主張被告以系爭建案「B3-08」戶為議員關係戶為由所  
17 扣抵之金額，溢扣5萬3,300元，故原告得請求被告給付5萬  
18 3,300元等語，應有理由：

- 19 1. 原告主張被告以系爭建案「B3-08」戶為議員關係戶為由，  
20 責令原告不得請領佣金，原告雖表示同意，然扣抵之金額僅  
21 為39萬3,000元，被告卻扣抵40萬元、4萬6,300元，溢扣金  
22 額5萬3,300元乙情，業據原告提出歷次請款明細等件為證  
23 （頁43至66），並為被告所不爭執，堪信原告之主張為真  
24 實。從而，原告主張被告以系爭建案「B3-08」戶為議員關  
25 係戶為由所扣抵之金額，溢扣5萬3,300元，故原告得請求被  
26 告給付5萬3,300元等語，應有理由。
- 27 2. 被告雖答辯依原告提出之請款明細（第21次請款）序號3記  
28 載「備註『議員關係戶，本戶不請佣故不計超低底累  
29 計』」，可見兩造就「B3-08」戶別已合意不請領佣金，原  
30 告再請求「B3-08」戶之佣金，自屬無據云云。然原告本件  
31 請求之意係指「B3-08」戶之佣金為39萬3,000元，原告亦同

01 意被告扣抵39萬3,000元，然被告前後卻扣抵40萬元、4萬6,  
02 300元，溢扣金額5萬3,300元，即應將溢扣之金額5萬3,300  
03 元返還予原告等語，而非不同意扣抵「B3-08」戶之佣金39  
04 萬3,000元，故被告此部分之答辯，顯有誤解，難認可採。

05 (四)原告主張就系爭建案「B1-02」戶型成屋(樣品屋)，被告  
06 曾另外委託原告代為僱工進行裝修工程、裝設冷氣，而被告  
07 尚應給付原告代墊款123萬9,500元等語，難認有理由：

08 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，  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。準此，民事訴訟如係由  
10 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
11 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即  
12 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求  
13 (最高法院17年上字第917號民事裁判意旨參照)。

14 2. 原告雖主張就系爭建案「B1-02」戶型成屋(樣品屋)，經  
15 被告另外委託原告代為僱工進行裝修工程、裝設冷氣，原告  
16 為此支出145萬2,900元，而被告僅核撥21萬3,400元，漏未  
17 給付123萬9,500元等語，然為被告所否認，揆諸上開規定及  
18 說明，原告自應就兩造間就系爭建案「B1-02」戶型成屋  
19 (樣品屋)有另外訂立委託裝修工程、裝設冷氣之契約乙  
20 節，負舉證責任。

21 3. 對此，原告雖提出被告負責處理請款事宜之職員吳晉鴻所傳  
22 送之佣金明細截圖，且其上記載「樣品屋裝修款213,40  
23 0」，而主張兩造間另有成立系爭建案「B1-02」戶型成屋  
24 (樣品屋)委託裝修工程、裝設冷氣之契約乙節。然觀諸上  
25 開佣金明細截圖及記載，至多僅得證明被告願給付樣品屋裝  
26 修款21萬3,400元予原告乙情，況且，被告願給付21萬3,400  
27 元之原因，可能出於退讓之意、維持兩造間之和諧、或認為  
28 裝修工程及裝設冷氣有此價值、或認為裝潢戶確有售價之價  
29 差等緣由，不一而足，並無法證明兩造間就「B1-02」戶型  
30 成屋(樣品屋)有何另外訂立委託裝修工程、裝設冷氣之契  
31 約乙節，更無法證明兩造間有約定裝修工程及裝設冷氣之費

01 用均由被告負擔乙節，可知，原告提出上開佣金明細截圖及  
02 其上記載，而主張兩造間就系爭建案「B1-02」戶型成屋  
03 （樣品屋）另外有訂立委託裝修工程、裝設冷氣之契約等  
04 語，即難認可採。至原告所提出之另件裝潢細項表，核與兩  
05 造間就系爭建案「B1-02」戶型成屋（樣品屋）有無另外訂  
06 立委託裝修工程、裝設冷氣之契約乙節，顯然無涉，職故，  
07 亦不得作為有利原告之認定。從而，原告主張就系爭建案  
08 「B1-02」戶型成屋（樣品屋），被告曾另外委託原告代為  
09 僱工進行裝修工程、裝設冷氣，而被告僅核撥21萬3,400  
10 元，尚應給付原告代墊款123萬9,500元等語，即礙難准許。  
11 (五)被告答辯原告本件之請求權已罹於消滅時效等語，應無理  
12 由：

- 13 1. 按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之  
14 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人  
15 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型  
16 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律  
17 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與  
18 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即  
19 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律  
20 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規範構成要  
21 件之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之  
22 法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規  
23 適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於  
24 法院之職責，與契約之解釋係就契約客體（契約內容所記載  
25 之文字或當事人口頭所使用之語言）及解釋上所參考之資料  
26 （如交易或商業習慣）之探究，以闡明契約內容之真正意  
27 涵，並不相同，自可不受當事人所陳述法律意見之拘束。又  
28 委任與承攬於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手  
29 段，在性質上同屬勞務契約。然受任人提供勞務旨在本於一  
30 定之目的，為委任人處理事務，其契約之標的重在「事務之  
31 處理」；至於承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工

01 作，其契約之標的重在「一定工作之完成」。因此，民法各  
02 種之債乃將委任與承攬分別規定為兩種不同之有名契約（民  
03 法第490條第1項、第528條）。苟當事人所訂立之契約，係  
04 由承攬之構成分子與委任之構成分子混合而成，且各具有一  
05 定之分量時，其既同時兼有「事務處理」與「工作完成」之  
06 特質，即不能再將之視為純粹之委任或承攬契約，而應歸入  
07 非典型契約中之混合契約（司法院院字第2287號解釋參  
08 照），而成為一種法律所未規定之無名勞務契約。復以委任  
09 契約為最典型及一般性之勞務契約，為便於釐定有名勞務契  
10 約以外之同質契約所應適用之規範，俾契約當事人間之權利  
11 義務關係有所依循，民法第529條乃規定：「關於勞務給付  
12 之契約，不屬於法律所定契約之種類者，適用關於委任之規  
13 定。」故有關由委任與承攬二種勞務契約之成分所組成之混  
14 合契約，性質上仍不失為勞務契約之一種，自應依該條之規  
15 定，適用關於委任之規定，庶符立法之旨意。本件契約之名  
16 稱為委託技術服務案契約，契約之標的包括「完成一定之工  
17 作」及「處理一定之事務」；且契約之相關約定，部分帶有  
18 委任之性質，部分含有承攬之特性，為原審所認定。如果無  
19 訛，契約既由委任之構成分子與承攬之構成分子混合而成，  
20 且各具有一定之分量，其性質似應認為係委任與承攬所混合  
21 而成之無名勞務契約，而非純粹典型之承攬契約。果爾，依  
22 上說明，即應適用關於委任之規定作為判斷兩造間權利義務  
23 關係之依據。乃原審見未及此，遽以上開理由認上訴人對於  
24 系爭契約之報酬請求權，應適用承攬人報酬請求權消滅時效  
25 2年期間之規定，進而為上訴人不利之論斷，尚嫌速斷（最  
26 高法院107年度台上字第1394號、103年度台上字第560號民  
27 事判決意旨參照）。

- 28 2. 查系爭合約之名稱為委託銷售契約書。第3條第4項記載：雙  
29 方所進行之一切業務銷售及廣告製作均應符合消費者保護法  
30 及公平交易法之規定並需經甲方簽認後始可製造、印刷、發  
31 送及傳播等語。第3條第5項記載：凡因銷售需要之社區保

01 全、清潔之費用、接待中心及實品屋之清潔費用由乙方負擔  
02 等語。第3條第6項記載：因乙方因素與客戶於房地預定買賣  
03 契約中之條款或買賣坪數標示方式致生糾紛時，乙方同意負  
04 責解決，如無法處理導致退戶時，乙方同意退還甲方已請款  
05 之該戶佣金並重新銷售（含簽約及過戶後未撥款之退戶）等  
06 語。第6條記載：一、合約期間內因銷售房屋而生之業務、  
07 廣告及企劃費用，均由乙方支付，依總銷底價金額乘百分之  
08 2計算，該費用包括一切廣告費、模型、宣傳海報說明書、  
09 手繪透視圖等之印刷費、攝影費、接待中心之施工佈置及現  
10 場美化、水電費、保全費用，不含現場人員（及專案人員）  
11 管銷薪資獎金。上開廣告企劃銷售費用以用完為原則，由乙  
12 方負責處理，甲方有監督權。二、簽定本約後，雙方協議  
13 （一）、本案模型已完成製作金額25萬元（二）、租賃基隆市○  
14 ○區○○○段000地號做為賞屋停車區及廣告告示用每月租  
15 金1萬5仟元，用電以每度5元計算（三）、工地現場有關銷售  
16 所有使用水、電費用每月2仟元計算，上述三項費用皆由乙  
17 方支付甲方，有關接待中心搭設、圍籬美化、鐵架搭設、燈  
18 光照明、網路、電話等一切銷售相關事項均由乙方負責，但  
19 事前經甲方認可後，其所有費用亦由乙方負擔之。四、銷售  
20 價格表及相關之資料、文案定位、媒體等，應擔保內容之正  
21 確性與合法性，於擬訂後需經甲方負責人員確認後始得發  
22 佈。若未經甲方同意，或因內容不實或違法，而使甲方蒙受  
23 損失時乙方應負賠償之全責。五、如因乙方發佈之資料、文  
24 案、媒體或現場銷售人員之說明、陳述不當致生違法或造成  
25 甲方與承購戶發生糾紛者，乙方應負責釐清或排除，若造成  
26 甲方損害者，乙方並應負賠償責任等語。第8條記載：乙方  
27 代表甲方簽發購屋者之預約單中，除一般條款外，如有附加  
28 購屋條件，應經甲方同意簽章，此附加購屋條件若列入正式  
29 買賣契約書內，甲乙雙方不得任意更動。如乙方自行同意附  
30 加購屋條件而增加甲方支出時，得由乙方銷售佣金內扣除，  
31 如甲方因而遭致損害時，應由乙方負責賠償等語。第9條記

01 載：雙方同意由乙方協助甲方與客戶簽訂正式買賣合約，倘  
02 乙方代為收取訂金、期款、客戶資料時，應於當日或隔日內  
03 交予甲方指定人收受，乙方不得以任何理由拖延挪用。其所  
04 簽訂合約金額須與訂購單相符等語。第10條記載：由乙方所  
05 仲介銷售之房屋，經甲方與購屋者訂立買賣契約後，依所訂  
06 契約內容，互負履行義務。一切施工設備、建材、面積等均  
07 以甲方所提供為標準，並以新北市工務局所核准之建照執照  
08 圖說為標準。乙方不得為銷售之目的作違反消保法、公平法  
09 或其他相關法令之不實解說，否則應負責解決，直至交屋完  
10 成，若造成甲方任何損失，並應負責賠償責任等語。第11條  
11 記載：乙方所派駐工地之負責人及銷售人員若經甲方認定不  
12 足以達成銷售任務時，乙方應無異議予以調換。除上述因素  
13 調換人員外，乙方所派駐工地人員不得經常性調換等語。第  
14 12條記載：乙方應提供及協助甲方完成下列事項之服務：  
15 一、銷售前置作業之市場最新資訊、市場調查報告、完整銷  
16 售計劃及工作進度報告。二、客戶簽約與室內變更設計之說  
17 明，簽認與收款及配合銀行對保、驗屋、交屋（權狀之點  
18 收）。三、定期召開銷售會議，檢討銷售業務。四、結案後  
19 十天內，提出結案報告書。五、本案尾款請款待全案銷售完  
20 畢，並將結案報告製作完畢，與超價結餘款一併請回，由甲  
21 方開立支票支付乙方。（票期50%現金，50%壹個月票）等  
22 語。第14條記載：乙方所仲介銷售之房屋，經甲方與承購戶  
23 訂立買賣契約後，依所訂契約內容互相負責，嗣後與乙方無  
24 涉；惟若証實可歸責於乙方之因素，而造成客戶額外要求時  
25 其損失之費用由乙方負責。乙方亦應善加控制銷售情況，不  
26 得有重覆銷售或金額誤寫等情事發生。否則乙方應負完全責  
27 任等語。第20條記載：合約期滿或終止時，乙方所搭建之接  
28 待中心及現場之廣告物除租借物外，如甲方自行銷售認為有  
29 保留之必要時，乙方得無償提供甲方，如甲方認為沒有保留  
30 必要時，乙方應於接獲甲方通知七日內全部拆除完畢，並將  
31 現場恢復原狀點交甲方或折價轉售其它代銷公司。（如為外

01 接待，則除前項甲方認為應保留之物品外，乙方應自行處  
02 理，與甲方無涉。)等語。由上可知，系爭契約之名稱為委  
03 託銷售契約書，且契約之標的包括「處理一定之事務」，又  
04 契約之相關約定，帶有委任之性質，則系爭契約應係由委任  
05 之構成分子與承攬之構成分子混合而成，性質應認為係委任  
06 與承攬所混合而成之無名勞務契約，而顯非純粹典型之承攬  
07 契約，又參民法第529條規定，關於勞務給付之契約，不屬  
08 於法律所定契約之種類者，適用關於委任之規定，則系爭契  
09 約應適用關於委任之規定，庶符立法之旨意，從而，原告本  
10 於系爭契約之請求權，消滅時效應為民法第125條規定之15  
11 年。

12 3. 系爭契約第12條第5項記載：本案尾款請款待全案銷售完  
13 畢，並將結案報告製作完畢，與超價結餘款一併請回，由甲  
14 方開立支票支付乙方。(票期50%現金，50%壹個月票)。又  
15 原告就系爭建案所銷售之最後戶，日期為113年1月21日乙  
16 情，此亦有原告所提出之成交明細表為證(頁337)。可  
17 知，自系爭建案之全案銷售完畢日即113年1月21日起，加計  
18 消滅時效15年，即為128年1月21日，而原告提起本件訴訟，  
19 係於114年1月22日(頁9)，則原告本於系爭契約之請求  
20 權，即顯未罹於消滅時效，從而，被告答辯原告本件之請求  
21 權已罹於消滅時效等語，應無理由。

22 (六)職故，原告得請求被告給付之金額為543萬0,300元(計算  
23 式： $5,377,000 + 53,300 = 5,430,300$ )。又未按給付無確定期  
24 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給  
25 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴  
26 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，  
27 與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，  
28 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債  
29 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民  
30 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明  
31 文。本件原告請求被告給付自原告所寄存證信函之催告期滿

01 翌日即114年1月1日（頁77至86）起至清償日止，按週年利  
02 率5%計算之利息，符合上揭法律規定，即屬有據。

03 四、綜上所述，原告依系爭契約第4條第1項第1款約定，請求被  
04 告給付543萬0,300元，及自114年1月1日起至清償日止，按  
05 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請  
06 求，為無理由，應予駁回。

07 五、原告陳明願供擔保，請准為假執行之宣告，就其勝訴部分核  
08 與法律規定相符，應予准許，並依被告聲請，宣告被告提供  
09 相當之擔保金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既  
10 經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

11 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民  
12 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
13 文。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

15 民事第二庭法 官 曹庭毓

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按  
18 他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳  
19 納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

21 書記官 羅惠琳