

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度重訴字第160號

原告 世博國際創意有限公司

法定代理人 鄭駿杰

訴訟代理人 胡高誠律師

被告 仁本建設有限公司

法定代理人 謝銘仁

訴訟代理人 黃韡誠律師

龔柏霖律師

郭清寶律師

鍾靚凌律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國115年5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4,941,500元，及自民國114年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔3分之2，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1,647,167元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣4,941,500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：兩造於民國112年8月間簽立代理銷售合約書（下稱系爭契約），委由伊就被告所興建坐落於高雄市○鎮區○路000地號不動產建案「灣兜」（下稱系爭建案）之房地產廣告銷售業務。系爭契約第4條第4項第1、2款明定本案採「包銷」方式合作，佣金為底價5%，溢價部分被告分配7

01 0%、原告得請款30%。系爭契約第5條約定於訂購客戶簽訂
02 正式買賣契約，對保完成經銀行核貸撥款，取得銀行貸款金
03 額並完成交屋後，原告即可請領已出售房地之銷售服務費，
04 請款方式採月結，於次月10日前送請款單；系爭契約第11條
05 復約定，縱為第三者介紹或交易，只要為原告銷售帶看及收
06 定者，均為系爭契約有效之售出交易。系爭建案共34戶，除
07 陳麗芳等下訂之7戶，因被告認有與仲介勾結疑慮而令其等
08 簽訂解除買賣契約，嗣被告法定代理人並表示不願再由原告
09 代為銷售外，其餘均已完售，原告並已於113年11月12日將
10 銷售中心裝潢回復原狀交付予被告，被告法定代理人亦同
11 意，原告並製作結案報告予被告向被告請款，惟被告迄今尚
12 有以下款項未給付：(一)113年8-9月之服務費用，僅給付新臺
13 幣（下同）5,889,000元，尚積欠原告169,500元未給付；(二)
14 113年9-10月服務費用3,380,000元尚未給付；(三)本案報酬即
15 溢價分配款1,392,000元（計算式：溢價總金額4,640,000元
16 $\times 30\% = 1,392,000$ 元）；(四)被告關係戶4戶購屋之銷售服務
17 費，依系爭契約第11條約定，原告得請求溢價之5%為銷售
18 服務費，然被告自行認定應給付2%，故尚有1,297,500元未
19 給付（計算式：2,162,500元－865,000元＝1,297,500
20 元），以上金額合計6,239,000元（計算式：169,500元＋3,
21 380,000元＋1,392,000元＋1,297,500元＝6,239,000元）。
22 並聲明：(一)被告應給付原告6,239,000元，及自起訴狀送達
23 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)訴訟費用由
24 被告負擔；(三)願供擔保，請准宣告假執行等語。

25 二、被告則以：就原告請求(一)、(二)之項目及金額並不爭執，然因
26 原告與李淑貞、陳麗芳等投資客私自勾結，且陳麗芳等人訂
27 購上開建物後，旋即委託仲介江瑞庭刊登廣告，聯手炒作系
28 爭建案，違反平均地權條例第47條之4之規定，致有7戶解除
29 契約，目前尚餘6戶未出售，被告因此受有市場跌價損失4,7
30 39,200元；依系爭契約第6條第4款約定，若銷售合約到期尚
31 有餘屋，則原告應將銷售接待中心之裝修、桌椅無償移交給

01 被告使用，原告自行拆除銷售中心，違反系爭契約第12條，
02 被告因此受有需再行設置銷售中心費用1,405,020元及商譽
03 損失200萬元，並以之主張抵銷。又本案尚未完銷（尚有陳
04 麗芳等7戶並未銷售），原告製作原證10之結案報告未檢附
05 營運期間相關廣告支出憑證，未依債之本旨給付，且未依照
06 第6條第4項之約定，將銷售中心之裝修無償移交給被告使
07 用，自不得請求本案報酬即溢價分配款1,392,000元。另
08 外，兩造法定代理人已合意就被告之關係4戶訂購，原告僅
09 得請求2%之報酬，原告請求被告給付5%之報酬自無所據等
10 語置辯。並聲明(一)原告之訴駁回；(二)訴訟費用由原告負
11 擔；(三)如受不利判決，願供擔保免為假執行等語。

12 三、不爭執事項（本院卷二第37-38頁、本院卷二第111頁、第11
13 4-115頁）：

14 (一)兩造於112年8月間簽立系爭契約，委由原告為被告處理系爭
15 建案房地產廣告銷售業務。

16 (二)系爭契約第4條第4項第2款約定，請領佣金為底價5%計算。
17 溢價部分另計；於結案時結算溢折價總額，依甲方（被告）
18 得70%，乙方（原告）得30%比例分配，於本案完銷後結案
19 報告完成請領。

20 (三)系爭契約第6條第3項約定，銷售接待中心裝修由乙方（原
21 告）支出；同條第4項第2款約定，若銷售合約到期尚有餘
22 屋，則乙方（原告）應將銷售接待中心之裝修、桌椅無償移
23 交給甲方（被告）使用。

24 (四)系爭契約並未約定結案報告應如何製作，以及應有何內容。

25 (五)被告就113年8-9月之服務費用已經給付原告5,889,000元，
26 且尚欠原告169,500元未給付。

27 (六)原告已發生113年9-10月之服務費用3,380,000元，被告尚未
28 給付。

29 (七)系爭建案之A1棟7樓、A2棟4樓、A2棟5樓、A1棟5樓、A2棟6
30 樓、A3棟5樓、A3棟3樓等7戶原由李淑貞、陳麗芳訂購，然
31 嗣後均與被告簽立解除買賣契約書，並未簽定買賣契約。其

01 餘均已銷售完畢。（客觀上有7戶未完銷）

02 (八)原告已向被告提出結案報告（原證10），結案報告並未附營
03 運期間相關廣告支出憑證。

04 (九)原告並未將銷售接待中心之裝修、桌椅無償移交給被告使
05 用，原告於颱風過後，將銷售接待中心之裝修、桌椅均拆除
06 清空後，交還予被告。

07 (十)蕭靜雯、吳仁麟、林俐岑、薛明安是被告法定代理人之朋
08 友，是關係戶。

09 四、爭點：

10 (一)原告是否得主張溢價分配款1,392,000元？兩造是否已達成
11 合意，被告同意原告退場，無須再繼續銷售到完畢？原告提
12 出之結案報告有不合債之本旨？

13 (二)原告請求被告給付113年8-9月及113年9-10月之服務費用是
14 否有理由？被告是否可主張抵銷？若可，能抵銷之金額若
15 干？是否業經被告同意，銷售中心回復原狀後移交給被告？

16 (三)就原告主張被告法代關係戶4戶之銷售服務費部分，兩造是
17 否有達成降為2%之合意？

18 五、本院之判斷：

19 (一)原告是否得請求溢價分配款1,392,000元？兩造是否已達成
20 合意，被告同意原告退場，無須再繼續銷售到完畢？原告提
21 出之結案報告有不合債之本旨？

22 1.兩造對於系爭契約第4條第4項第2款約定，原告須於本案完
23 銷後結案報告完成，始能請領溢價分配款1,392,000元並不
24 爭執（見不爭執事項(二)），又兩造對於除與李淑貞、陳麗芳
25 解約訂購之7戶未完銷外，其餘均已銷售完畢，且原告已向
26 被告提出原證10所示結案報告，結案報告並未附營運期間相
27 關廣告支出憑證（見不爭執事項(七)、(八)）均不爭執，然原告
28 主張兩造已達成合意，被告同意不再銷售上開7戶，且系爭
29 契約並未約定結案報告須附上廣告支出憑證，原告自得請求
30 被告給付溢價分配款，被告則以客觀上既有李淑貞、陳麗芳
31 解約訂購之7戶未完銷，且原告提出之結案報告既然未檢附

廣告支出憑證，依系爭契約第4條第4項第2款之約定，原告自不得請求溢價分配款1,392,000元等語置辯。而系爭契約既已約定須於本案完銷後結案報告完成，始得請領溢價分配款，而本案客觀上確實有7戶未完銷，則原告自應就兩造已另外達成合意，被告同意原告不再繼續銷售上開7戶乙節，負舉證責任。

2.查被告法定代理人謝銘仁於113年6月26日傳訊息給鄭洛澤表示：「@貴，阿貴請問之前完成簽約的客人，有沒有是投資客再轉手的？」，證人鄭洛澤：「沒有的」，被告法定代理人：「好這件事情我們要小心面對！不要因為這些投資客害到我們！」證人鄭洛澤：「收到。…」；被告法定代理人「這個客戶我不要賣給他，他是哪一戶？這幾戶，我不要跟他們簽約！」，此有鄭洛澤與被告公司法定代理人謝銘仁之對話紀錄在卷可證（本院卷一第113頁之原證6），固僅見被告公司法定代理人謝銘仁明白向證人鄭洛澤表示不願再賣給陳麗芳、李淑貞，未必是被告不再賣該7戶或是被告不願意再委由原告代銷的意思，然依證人鄭洛澤於本院中具結證稱：「被告公司董事長謝銘仁傳上開訊息給我後，我們就繼續賣其他戶，其他戶也賣完後，我口頭問董事長這7戶可不可以賣，董事長回覆我不要賣了，我記得我不只問過一次，我問過董事長2、3次，電話及當面詢問都有，他說不要再賣了」等語（本院卷一第529-531頁），足見被告法定代理人確實有向證人鄭洛澤明確答覆不再賣該7戶，則原告認被告已無意願再委由原告代銷該7戶一節，即非無據，故客觀上雖尚有7戶尚未銷售完畢，但被告法定代理人既已明確向原告員工鄭洛澤表示不再銷售該7戶，已變更系爭契約之約定，原告主張系爭建案已完銷，依系爭契約第4條第4項第2款約定請領溢價報酬，自屬有據。

3.又系爭契約並未約定結案報告應如何製作，以及應有何內容，兩造並不爭執（見不爭執事項(四)），且依證人鄭洛澤、原告公司會計林鳳萍之證詞（本院卷一第532頁、本院卷二

第236、239頁），可知原告公司在出原證10之結案報告前，即曾於114年1月間由原告法定代理人、鄭洛澤及林鳳萍，一同前往被告公司，提供廣告憑證（發票）當面與被告法定代理人及會計核對過，只是核對完後即帶走，足證原告公司所出具之結案報告固未附上廣告憑證，然前已提出供被告公司核對，被告辯稱原告未依債之本旨提出檢附廣告支出憑證之結案報告，自無所據。被告復以系爭契約為定型化契約，自應為有利於被告之解釋置辯，然本件並非消費關係，兩造均是同具相當締約能力之法人，任一方並非為締約能力較差之自然人，被告所辯亦無可採。準此，原告既已證明被告法定代理人已同意原告不再銷售解約之7戶，且已提出結案報告給被告，則原告主張依系爭契約第4條第4項第2款約定，被告應給付溢價分配款1,392,000元，自屬有據，應予准許。

(二)原告請求被告給付113年8-9月之服務費用及113年9-10月之服務費用，被告是否可主張抵銷？若可，被告得主張抵銷之金額若干？是否業經被告同意，銷售中心回復原狀後移交給被告？

兩造對於被告尚積欠113年8-9月之服務費用169,500元、113年9-10月之服務費用3,380,000元未給付均不爭執（不爭執事項(五)(六)），然被告抗辯有以下事由主張抵銷，茲一一論述如下：

1.兩造對於系爭建案之A1棟7樓、A2棟4樓、A2棟5樓、A1棟5樓、A2棟6樓、A3棟5樓、A3棟3樓等7戶分別由陳麗芳、李淑貞訂購，然嗣後均與被告簽立解除買賣契約協議書均不爭執（見不爭執事項(七)），被告抗辯原告有勾結投資客陳麗芳、李淑貞及不動產仲介公司嘉寶地產企業行員工江瑞庭聯手炒作系爭建案建物之行為，而有違反平均地權條例第47條之4規定之違約情事，然此為原告所否認。經查：

(1)證人陳麗芳於本院審理中證稱：我從事會計，每月薪資約8萬元，自有房屋有5棟，每月要繳40-50萬之貸款利息，我有訂購系爭建案A2四樓、A2六樓、A1五樓、A3五樓，並刷信用

01 卡付訂金，是家人要自住，我幫忙下訂，後來代銷人員鄭洛
02 澤說系爭建案的老闆不賣給我們了，說要解除契約，我想說
03 既然老闆不賣了，就在解除買賣契約協議書上簽名，我沒有
04 注意看協議書上的內容就簽名，我沒有協議書上所稱的未依
05 約履行，私下轉售的行為，我與江瑞庭只有一面之緣，我只
06 有告訴江瑞庭說系爭建案地點不錯，我也有訂購，他可以去
07 看看，我不曾書面或口頭委託江瑞庭轉售我所訂購之上開房
08 屋或刊登廣告，也沒有告知江瑞庭我訂購的底價，是鄭洛澤
09 告訴我說被告公司老闆在臉書看到江瑞庭刊登的廣告，我很
10 驚訝怎麼會這樣，鄭洛澤沒有跟我說是誰刊登的，我也沒有
11 過問刊登的內容。…我沒有跟世博國際創意有限公司勾結，
12 就我訂購的房屋去進行市場炒作與銷售。…我簽解除買賣契
13 約協議書，並不是承認上面說的有勾結，而是因為對方說不
14 賣了，我才簽名的等語（本院卷一第492-502頁）；證人李
15 淑貞於本院中證稱：我是家庭主婦，名下有14間不動產出
16 租，每月有租金45-50萬元收入，我有訂購系爭建案A1七
17 樓、A2五樓、A2九樓、A3三樓，接待人員有施定呈和鄭洛
18 澤，我未曾委託江瑞庭轉售我訂購的上開房屋，我沒有告訴
19 江瑞庭我購買哪幾戶和購買的底價，是後來代銷人員跟我說
20 有人在臉書刊登廣告，老闆生氣不賣我們了，所以我就不買
21 了，…我沒有與世博國際創意有限公司勾結去炒作仁本灣兜
22 房屋，我來開庭之前沒有跟鄭洛澤、施定呈聯繫，我去看房
23 時，沒有看到江瑞庭有跟代銷公司人員互動，我覺得他們應
24 該不認識等語（本院卷一第503-515頁），均證稱並未與原
25 告公司勾結去炒作仁本灣兜房屋，也未看到江瑞庭有跟原告
26 公司員工有何互動，是被告抗辯原告有勾結投資客陳麗芳、
27 李淑貞而違反平均地權條例之情事，並無所據。

28 (2)證人陳麗芳、李淑貞上開證詞雖證稱沒有委託江瑞庭轉售其
29 等訂購之系爭建案房屋，也未曾告知江瑞庭系爭建案之底
30 價，固與證人江瑞庭於本院中證稱：我受託於李淑貞、陳麗
31 芳刊登廣告，與李淑貞、陳麗芳討論後，以委託人買價加10

01 0萬元定售價，臉書廣告是我刊登的，委託我的人應該是陳
02 麗芳，一開始是陳麗芳跟我說他有仁本灣兜的房子，當時陳
03 麗芳和李淑貞都在現場，我就問李淑貞的房子可不可以賣，
04 李淑貞說可以，我就幫他們賣，廣告是我自己刊登的，陳麗
05 芳和李淑貞跟我說他們買多少錢，我們討論大概買價加100
06 萬元，我的報酬是談每一個物件價格的2%，跟陳麗芳和李
07 淑貞沒有簽約，我們沒有談好要怎麼幫他們賣，我就自己在
08 臉書刊登廣告（本院卷二第27-31頁）等語，證稱有受陳麗
09 芳之託銷售陳麗芳、李淑貞所訂購之系爭建案房屋，明顯迥
10 異，但就刊登銷售廣告係江瑞庭個人之行為則互核相符，堪
11 認刊登廣告係江瑞庭之個人行為甚明，縱認若非證人陳麗
12 芳、李淑貞有將其等購買系爭建案之價格洩漏予江瑞庭，否
13 則江瑞庭刊登之廣告所定出售之價格不會恰巧等同於陳麗
14 芳、李淑貞之買價加100萬元，然最多亦僅能認定江瑞庭與
15 陳麗芳、李淑貞有聯手炒作系爭建案建物之共同犯意聯絡或
16 行為分擔，難認原告與其等有何共同犯意聯絡或行為分擔。

17 (3)再參酌證人江瑞庭與證人鄭洛澤間之對話紀錄（本院卷二第
18 45-55頁），雙方第一則聯絡就是113年6月26日，鄭洛澤要
19 求江瑞庭：「您好」、「請您把仁本灣兜的廣告下架乾
20 淨」，足證雙方在此之前並無任何聯繫，其後，鄭洛澤固有
21 詢問江瑞庭是否有去地政局接受調查，然其為代銷人員，此
22 事與原告公司利害相關，鄭洛澤傳訊詢問後續進度並無不合
23 常情之處，且從鄭洛澤所傳訊息：「還懷疑我跟你們一起炒
24 房，我暈」，可見鄭洛澤自認並未與江瑞庭等人炒房，再
25 者，自113年7月18日後迄今，則再無任何聯繫，僅有江瑞庭
26 到法院作證當天傳訊息給鄭洛澤，詢問原告是否與被告打官
27 司，鄭洛澤亦無回復，此部分亦經證人江瑞庭於本院中證
28 稱：「（問：你跟你所屬之不動產仲介公司，有無跟原告公
29 司有業務上往來？）沒有，本案是第一次遇到。（問：你在
30 113年6月26日『貴』用LINE傳訊息給你前，你未曾跟原告公
31 司任何人員聯繫過？）沒有。（問：你在做整個刊登廣告之

前，有無跟原告公司的任何員工或老闆有任何接觸？）沒有。（問：在本案訴訟過程中，你收到開庭通知之前或之後，有跟原告公司任何人主動或被動聯繫過嗎？）我只有開庭前傳LINE問『貴』，你們跟董事長上法院嗎？（問：你是想問什麼？）因為我不知道為什麼要我來作證。（問：所以在收到開庭通知之前或之後，原告公司的任何人或律師，有無人告訴你上法庭要怎麼說或告知你要或不要來法院？）沒有」等語明確（本院卷二第34-35頁），足證江瑞庭於刊登廣告前或後，未曾與原告公司員工或任何人有不當或可疑之互動，再參酌陳麗芳、李淑貞上開證詞，其等亦未曾見過江瑞庭與原告公司人員有互動，並認為江瑞庭與原告應該互不認識等情觀之，本案尚乏事證足資證明原告有與江瑞庭、陳麗芳、李淑貞聯手炒作系爭建案建物之共同犯意聯絡，而有違反平均地權條例，構成系爭契約第8條第6項之違約情事。

(4)被告既未能證明原告有與江瑞庭、陳麗芳、李淑貞有聯手炒作系爭建案建物之情事，原告自無以不正當行為促其條件成就之情形，被告欲以原告有上開違約導致7戶跌價，或造成被告商譽之損失，並主張抵銷，自無可採。被告聲請鑑定目前尚未出售6戶之跌價若干，自無送鑑定之必要，附此敘明。

(5)至於被告對於其因此受有商譽之損失200萬元亦未舉證證明，自難認有據。

2.被告另抗辯依照系爭契約第6條第4項之約定，若銷售合約到期尚有餘屋，原告應將銷售中心之裝修無償移交給被告使用，原告已將銷售中心之裝修、桌椅均拆除，致被告受有損害，並主張抵銷云云。惟查，兩造對於系爭契約第6條第4項有上開約定，及原告並未將銷售接待中心之裝修、桌椅無償移交給被告使用，原告於颱風過後，將銷售接待中心之裝修、桌椅均拆除清空後，交還予被告等情均不爭執（見不爭執事項(三)、(九)），而被告法定代理人既已同意不再由原告繼續銷售解約之7戶，並經鄭洛澤多次確認過，業經本院認定

如前（詳如五(一)2.所述），鄭洛澤復於113年10月7日傳送訊息給被告法定代理人：「報告謝董，仁本灣兜目前進度：1. 10/8（二）10：00，A1-11F最後一戶交屋。2.接待內部桌椅、櫃體撤場搬離。3.10/10(四)接待油漆修補。4.公鎖已交於管理室秘書，剩餘店面遙控器待週四完成油漆，交付管理室秘書。5.10/10(四)即可完成撤場」等語，被告法定代理人回覆：「好，謝謝」；鄭洛澤再於113年10月10日傳訊息給被告法定代理人：「今日接待油漆復原狀況如下圖照片，今日未施作完成，明日一早持續施作，師傅說明日即可完工，完工後我會把地板再掃一次、拖一次。小型的東西都已搬離，大型傢俱，廠商預計下週三可來搬離，下週一會再與廠商精確確認時間，以上回報（傳送照片4張）」等語，被告法定代理人回覆：「好，謝謝」；鄭洛澤再於113年10月12日傳訊息給被告法定代理人：「報告謝總，今日油漆師傅再來補一層，接待補完後，會上去樓上補樣廳部分（傳送照片4張）」，被告法定代理人回覆：「好，謝謝」；鄭洛澤再於113年11月12日傳訊息給被告法定代理人：「報告謝總：於11/9(六)已把接待中心全部清空完畢，於11/12(二)早上清潔也做完了，垃圾也清運離開了，現況如上照片」，被告法定代理人回覆：「好，謝謝」（本院卷一第131頁原證9），由此可見，在兩造合意不再由原告繼續銷售解約之7戶後，鄭洛澤從113年10月7日至同年11月12日持續告知被告法定代理人關於銷售中心回復原狀之進度，被告法定代理人均回覆「好」，被告在長達1個月餘之時間，從未表示或質疑銷售中心之裝修或桌椅是否應修復後交給被告使用，不應是回復原狀，卻在原告持續報告銷售中心回復原狀之進度時，均表示「好，謝謝」，足徵被告已同意原告將銷售中心回復原狀歸還給被告，被告法定代理人雖於本院審理時陳稱我當時人在國外，鄭洛澤傳訊息，我也只能回覆好云云（本院卷一第454頁），實與常情不符。兩造既已事後就不再銷售7戶及將銷售中心回復原狀交還給被告等情達成合意，改

變系爭契約之約定，則原告將銷售中心回復原狀交還給被告，自難認有何違約情事。

3.綜上所述，被告抗辯原告有如上所述之違約情事而主張抵銷，均無理由，原告自得請求被告給付113年8-9月之服務費用169,500元及113年9-10月之服務費用3,380,000元。

(三)就原告主張被告法定代理人關係戶4戶之銷售服務費部分，兩造是否有達成降為2%之合意？

1.兩造對於系爭契約第4條第4項第2款約定，佣金（即銷售服務費）為底價5%計算，且蕭靜雯、吳仁麟、林俐岑、薛明安是被告法定代理人之關係戶均不爭執（見不爭執事項(二)、(十)），被告抗辯關係戶4戶之銷售服務費，兩造法定代理人另於113年4月18日通話中達成共識降為2%，並提出被證8、10-14、13-1為據，然此情為原告所否認。由被證10-11之鄭洛澤與被告法定代理人之對話紀錄（本院卷二第73-75頁）可見，鄭洛澤傳送自己與原告法定代理人之訊息截圖給被告法定代理人謝銘仁，由該訊息截圖可見原告法定代理人要鄭洛澤去詢問謝銘仁，「他的朋友（即指謝銘仁之關係戶）希望我們（即原告）怎麼回饋，請他（即指謝銘仁）明示不是很好嗎，希望少請多少？還是POP也跟他付租金」，鄭洛澤回覆原告法定代理人稱：「但他（謝銘仁）不想明講…想看我們誠意，建議是不是鄭總打一通電話給謝董會比較好呢？」原告法定代理人回覆鄭洛澤以：「窗口都是你在聯繫，有什麼需求方案是什麼？應該要給我」等語，可見原告公司法定代理人當下即拒絕鄭洛澤之提議（提議由原告法定代理人親自與謝董談），原告法定代理人並向鄭洛澤表示應由鄭洛澤去向被告法定代理人確認需求方案是什麼，再回報，則在上開對話紀錄後，到底兩造法定代理人後續有無通話，以及在電話中有無就達成降為2%之共識，尚無法得知，故無法證明兩造斯時已達成降為2%之合意。

2.惟依被證12-14、13-1，及證人宋明樺之證述（本院卷二第204-217頁）可知，原告公司之會計林鳳萍於113年8月上旬送

01 出首批6-7月請款單時，其上就關係戶4戶就是以2%計價，
02 一直到提起本案訴訟前，原告未曾向被告主張2%是誤寫。
03 雖由宋明樺之證詞可知，宋明樺未曾參與兩造法定代理人間
04 之協議，是被告公司法定代理人告訴伊兩造已就關係戶達成
05 協議降為2%，伊未曾當面或親自向林鳳萍確認或詢問過關
06 係戶是2%，然依證人林鳳萍證稱：「合約書是寫5%，我原
07 先就關係戶部分，製作請款單是寫5%，但送去後被會計宋
08 明樺退，宋明樺要求修改成2%，我就去請示老闆，跟老闆
09 說我送去被退回不能請款，老闆沒跟我說原因，就說先改
10 2%，若之後變更的話再做處理」等語（本院卷二第230
11 頁），足證原告法定代理人縱使先前並未同意降為2%，亦
12 於林鳳萍向其請示時，已默示同意降為2%。原告再執前
13 詞，欲以系爭契約約定之5%計算該4戶關係戶之佣金，並請
14 求差額，自無可採，不應准許。

15 (四)綜上所述，原告得依系爭契約第4條第4項第2款約定，請求
16 被告給付溢價分配款1,392,000元；得請求被告給付積欠113
17 年8-9月之服務費用169,500元、113年9-10月之服務費用3,3
18 80,000元，被告抗辯原告有上開違約情事而主張抵銷均無理
19 由；兩造之法定代理人就關係戶之佣金已達成降為2%之合
20 意，原告再依系爭契約約定之5%請求兩者之差額，並無理
21 由；從而，原告得請求之金額共計4,941,500元（計算式：
22 1,392,000元+169,500元+3,380,000元=4,941,500元），
23 及自起訴書送達被告（審重訴卷第63頁）翌日即114年3月19
24 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，逾此範圍之
25 請求，則無理由，應予駁回。

26 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，於
27 法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；並職權酌定相
28 當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部
29 分，因該部分之訴業經駁回，其此部分假執行之聲請亦失去
30 依據，應併駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與

01 判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

02 八、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部為無理由，依民
03 事訴訟法第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

05 民事第二庭法 官 葉逸如

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 29 日

10 書記官 劉佩燁