臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第544號

原　　告　遠大事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝慧俐

被　　告　鴻展建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　曾張雪美

000000000000000000

訴訟代理人　柯舜元

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國111 年7 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾柒萬貳仟元，及自民國一一一年一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣肆拾柒萬貳仟元供擔保後免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊受被告委託代理銷售坐落於高雄市小港區港墘段11筆土地上共11戶之「名港首席」建案，兩造於民國109年11月1 日簽立廣告行銷代理合約書（下稱系爭代銷合約），約定銷售期間自即日起至110 年5 月16日止，共6 個半月期間，代銷服務費則以各戶之成交總金額2%計算。伊於110 年2 月26日代為銷售編號B2即門牌號碼高雄市○○區○○街000 號房屋予訴外人即買受人陳麗華，嗣陳麗華以風水考量為由，請求加價換購編號B3即門牌號碼高雄市○○區○○街000 ○0 號房屋（下稱系爭房屋），惟因貸款成數不足，故由其胞妹即訴外人陳麗淑出名以總價新臺幣（下同）2,360萬元簽立系爭房屋買賣契約（下稱系爭A 契約），被

告亦於110 年9 月10日交屋完畢，依約被告應給付代銷費用472,000 元予伊，然被告卻拒絕付款，為此，爰依系爭合約及民法第565 條之規定，提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告472,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：伊有與原告簽立系爭代銷合約，原告固曾於110 年2 月24日代為銷售「名港首席」建案1 戶（嗣標的物由編號B2棟換B3棟），並與買受人陳麗淑完成簽立系爭A 契約，然原告現場銷售人員未核實陳麗淑之付款能力及貸款條件，逕誆稱保證銀行核撥貸款成數可達總價8 成，致使陳麗淑草率簽訂買賣合約，而陷入銀行核貸成數不足，又無法補足自備款差額之窘境。嗣伊於110 年5 月26日以新興郵局第909號存證信函為附條件解除系爭A 契約之意思表示通知陳麗淑，雙方遂於110 年6 月24日解除系爭A 契約，惟陳麗淑不甘受有違約損失，雙方復於110 年8 月4 日重行議定買賣新約（下稱系爭B 契約）。又兩造間系爭代銷合約已於110 年2 月28日即協議終止，原告違反系爭代銷合約及誠信原則在先，系爭B 契約亦不能視為原告銷售期間內所完成之銷售戶，原告主張即屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項：

㈠兩造有簽立系爭代銷合約。

㈡訴外人陳麗華於系爭代銷合約約定期間，曾於110 年2 月26日透過原告以陳麗淑之名義向被告簽立系爭A 契約購買系爭房屋，嗣因貸款成數不足之故，先與被告共同於110 年6 月24日向高雄市稅捐稽徵處以合意解除系爭A 契約為由申報撤銷契稅，復於110 年7 月30日就系爭房屋簽立系爭B 契約，並於110 年8 月12日完成登記。

㈢若陳麗淑（或陳麗華）購買之系爭房屋係由原告依系爭代銷合約所售出，原告可取得系爭房屋買賣總價2%之廣告行銷費472,000 元。

四、得心證之理由：

本件原告主張其與被告有簽立系爭代銷合約，為被告所不爭執，堪信為真實。又原告主張其依系爭代銷合約約定，代為銷售系爭房屋，被告業已與買受人陳麗淑（實際出資者為陳麗華）簽立系爭A 契約，並於110 年9 月10日完成交屋，故得向被告請求給付服務費，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點為：㈠兩造依系爭代銷合約所約定原告之廣告行銷售出房屋之真意為何？原告是否負有協助客戶完成貸款、協助辦理客戶的交屋事宜，作為請求廣告行銷費用之前提條件？㈡本件陳麗淑（或陳麗華）購買之系爭房屋是否屬於前項由原告行銷售出之房屋，而得由原告請求被告給付廣告行銷費用472,000 元？茲分述如下：

㈠兩造依系爭代銷合約所約定原告之廣告行銷售出房屋之真意為何？原告是否負有協助客戶完成貸款、協助辦理客戶的交屋事宜，作為請求廣告行銷費用之前提條件？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153 條定有明文。次按解釋契約，應探求當事人立約之真意，以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，不能拘泥文字致失真意，即解釋契約，應斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上習慣，依誠信原則，從契約之主要目的，及經濟價值作全盤之觀察（最高法院85年度台上字第517 號判決意旨參照）。如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。（最高法院96年度台上字第286 號民事判決要旨參照）。

2.經查，兩造所簽訂之系爭代銷合約第1 條、第2 條約定：「甲方（即被告）所有之不動產透天成屋：名港首席…，甲方委託代理廣告行銷之戶數共11戶，廣告行銷總金額為2 億7,000 萬元整」、「代理廣告行銷期間經雙方洽定：㈠自109 年11月1日起至110 年5 月16日止共6 個半月。㈡甲方若

在廣告行銷期限內自行售出本案任何一戶，甲方同意支付成交總金額之2%服務費給乙方（即原告）」，有系爭代銷合約在卷可稽（見本院卷一第24頁、第25頁），足見兩造係約定由原告於系爭代銷合約存續期間，為被告企劃及代理銷售「名港首席」建案11戶，如原告促成銷售使被告與客戶完成簽約，即得向被告請求給付代銷費用。

3. 被告雖抗辯原告依系爭代銷合約，負有核實陳麗淑之付款能力及貸款條件之責任，卻疏未注意，致陳麗淑簽約後無法履行而與被告合意終止系爭A 契約，認原告有違系爭代銷合約之義務云云，然依系爭代銷合約第3 條、第9 條約定：「廣告行銷預算編列：本案乙方採代銷方式做行銷，由甲方製作廣告行銷預算之編列，乙方協助執行，全案廣告費用由甲方支付」、「㈠甲方支付廣告行銷預算編列包含所有廣告預算編列項目及文案設計企劃費、廣告製作費等等。㈡乙方支付：行銷人員薪資獎金、人事費用、接待中心水電雜支」（見本院卷一第24頁、第25頁），足見系爭代銷合約內容架構可再細分如下：其一為廣告行銷宣傳，由被告編列預算，原告則負責發想企劃行銷，相關費用由被告負擔；其二則為居間代銷，由原告負責媒合被告與潛在買受人，如被告能因此與買受人成立買賣契約，出售該建案標的物，原告即可按件獲取依前述買賣契約議定總價之2%作為服務報酬。此觀系爭合約書第10條亦約定原告提供之服務包括企劃作業、廣告行銷作業、協助收取訂金、協同被告與客戶訂立買賣契約書、應協助被告辦理客戶交屋事宜等語甚明，而就該條款中「協助」、「協同」之文義解釋，益徵原告僅係協助被告與買受人訂立買賣契約及交屋事宜，核與系爭A 契約、B 契約之當事人為被告與買受人陳麗華或陳麗淑，被告始終為出售系爭房屋之權利義務主體乙情相符，是原告依系爭代銷合約實不負協助陳麗淑完成貸款之責，被告將陳麗淑簽立系爭A 契約後無法履行之責任歸屬原告違反系爭代銷合約之義務，已難認為可採。

4.又原告代理銷售系爭房屋予出名人陳麗淑（實際買受人為陳麗華）並促成其與被告簽訂系爭A 契約後，雖仍持續為陳麗華等人協助辦理貸款，並請陳麗華提供其及家人之資力狀況資料供金融機構審核，惟依前揭說明，原告並無協同辦理貸款之義務，且原告並非銀行業者，只能向與被告合作之往來銀行詢問或是依其自身輔佐之經驗供被告判斷系爭房屋實際出資者即陳麗華或系爭A 契約買受人陳麗淑之履約能力，尚不就陳麗華或陳麗淑評估自身所能負擔的自備款成數，以及銀行是否核撥足額成數貸款負保證之責，況金融機構核貸與否有其內部判斷標準，會依系爭房屋概況，貸款當事人之職業、資力條件審核後有所異同，非原告於居間媒合被告與陳麗淑簽立系爭A 契約時即得以預見，另據被告辯稱系爭房屋依系爭A 契約之條件，銀行核撥貸款數額為總價金7 成即1,635萬元，尚有不足額為275 萬元，雖未達到三方期待之貸款8 成數額，仍難謂有顯然異常或不合理之情事，被告空言泛稱原告違反居間人之調查義務，尚屬無據，且因系爭A 契約第4 條已有明定若貸款金額少於預定貸款金額時，買方亦得以現金補足之（本件則係陳麗淑以自己與被告董事長間「私人」借貸之225 萬元款項以彌補貸款之不足，且就系爭B 契約所約定之買賣價金從形式上觀之，確實係由陳麗淑自備之資金來源補足買賣總價金2,360 萬元與銀行核撥貸款1,635 元間之差額，對於被告公司並不生何影響），尚不致因此致生危害於被告或是影響交易安全，是原告既有覓得買主並完成銷售簽約服務，即已履行系爭代銷合約約定之代理銷售義務，自得依系爭代銷合約之約定請求代銷費用，此不因被告與陳麗淑私下基於其他考量以系爭B 契約替換系爭A 契約而有別，否則豈非形同在原告已依約媒介被告與買受人成立系爭房屋之買賣契約後，另外使被告得藉端換約脫免給付原告報酬之義務，卻又實際上享有締結相同契約利益（即系爭A 契約與系爭B 契約總價不變，差別僅在買受人自備款金額與籌措來源）之效果，顯有違誠信原則而非事理之平（最

高法院58年台上字第2929號原判例、84年度台上字第2925號民事判決意旨參照）。

5.末系爭代銷合約第10條固另有原告需協助被告辦理客戶交屋事宜之文字約定，然原告僅負「協助」被告辦理交屋之義務，蓋系爭房屋並非原告所有，其並無所有權狀及住家鑰匙，事實上僅能由被告辦理交屋，自應由被告通知原告交屋日期，原告始得協同辦理，非謂必然應由原告親自履行交屋事宜，而不能由被告逕自交屋予陳麗淑，本件被告迄言詞辯論終結前俱未提出任何證據證明其曾通知原告協助辦理交屋而遭拒，則被告選擇自行與陳麗淑完成系爭房屋之交付事宜，尚難以此抗辯原告違反系爭代銷合約之義務。

6.綜上，兩造依系爭代銷合約之約定，原告所負有廣告行銷房屋之義務，應係指原告於其代銷期間內促成銷售使被告與客戶完成簽約，即得向被告請求給付代銷費用。至客戶是否能順利貸款或另需以自備款補足差額，均非原告依系爭代銷合約所應負擔之責，且原告未獲被告通知協助辦理與客戶交屋之事宜，亦不能認原告有違反契約之義務。

㈡本件陳麗淑（或陳麗華）購買之系爭房屋是否屬於前項由原告行銷售出之房屋，而得由原告請求被告給付廣告行銷費用472,000 元？

兩造雖均稱系爭代銷合約因故於110 年2 月28日合意終止，原告已於同日撤離「名港首席」案場，惟觀卷附兩造歷次書狀主張之內容，及原告提出其與系爭房屋買受人陳麗華間之通訊軟體LINE對話紀錄所示，原告於110 年3 月1 日以後仍持續於被告與陳麗華之間協助洽談議價（包含補足差額加價承購屬同建案，但不同門牌號碼之房屋），並協助買受人陳麗淑辦理貸款事宜，足認兩造間確有默示於原告媒合之被告與潛在買受人陳麗華（或陳麗淑）之間，延續原告履行系爭代銷合約之義務，繼續協助至被告與陳麗華或陳麗淑完成簽立房屋買賣契約之真意。復衡酌陳麗華本有意購入該建案編號B2房屋，並於110 年2 月24日支付20萬元、翌（25）日匯

款200 萬元予被告，後因陳麗華個人考量始行詢問再加價換購編號B3房屋事宜，仍係透過原告居間向被告洽談，佐以被告所提出編號B2房屋及編號B3房屋之2 份買賣契約，該2 份買賣契約書之書立日期均為110 年2 月26日，依常情有意購買房屋之消費者多會謹慎考量所購屋況及應買條件，當不致於同日即會匆促決定變更契約買受人名義及買賣標的物，如是，又何必大費周章先簽立完整之編號B2房屋之買賣契約，復未於其上直接塗改或將之回收銷毀，反而再另行簽立編號B3房屋之買賣契約（即系爭A 契約），綜合上情判斷堪認買受人陳麗淑最後決定購入系爭房屋而簽立系爭A 契約之實際日期與書立日期不符，應係在更晚之時點，然雙方卻仍合意在系爭A 契約填入與編號B2房屋買賣契約相同之日期，更可認定系爭A 契約係立基於編號B2房屋買賣契約之基礎上，本質上仍屬同一買賣契約，僅係經過原告協助被告與陳麗華雙方同意變更系爭A 契約之標的物及價金，尚無礙原告確實有代理銷售系爭房屋之事實。又被告既已於110 年8 月12日將系爭房屋所有權移轉登記予買受人陳麗淑，並於110 年9 月10日完成交屋，即應依系爭代銷合約之約定按銷售總價2%給付代銷費用472,000 元，從而，原告主張已完成系爭合約約定之代理銷售義務，堪屬可採，其依系爭代銷合約之法律關係，請求被告給付472,000 元，自屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭代銷合約之法律關係，請求被告給付472,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日即111 年1 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法於本件判決結果不生影響，故不再逐一論述。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，依職權宣告假執行。並依同法第436 條第2 項適用第392 條第2 項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　15　　日

高雄簡易庭　法　　官　謝宗翰

以上正本係照原本作成。

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　15　　日

書　記　官　許弘杰