

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第617號

原告 永岩行銷有限公司

法定代理人 賴信櫟

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

林子峰律師

複代理人 黃怡聞律師

陳怡妃律師

被告 仟崎建設股份有限公司

法定代理人 林俞綺

訴訟代理人 谷逸晨律師

黃斐旻律師

上列當事人間損害賠償事件，經本院於民國113年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣（下同）107萬3,312元，及自111年11月22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百分之7，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以36萬元供擔保後，得假執行。但被告得以107萬3,312元預供擔保而免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)事實部分：

1.緣原告與被告前於111年3月15日簽訂「委託銷售契約書」（原證1，下稱系爭契約），約定由被告委託原告銷售案名為「仟葉美」之預售屋（於111年2月14日取得建照，原證

01 2，下稱系爭建案），銷售底價定為每坪46萬元（銷售率30%
02 以下時，如銷售率達30%以上，則為每坪48萬元），銷售期
03 間自契約簽訂後即111年3月15日起，至建造執照取得日起算
04 8個月即111年10月25日止。

05 2.簽訂系爭契約後，原告即致力於銷售系爭建案，然被告於銷
06 售期間，遲至111年5月24日始與板信商業銀行簽定不動產
07 信託契約（原證3），致使銷售期程延誤而喪失簽定預售屋
08 買賣契約之機會（共四戶，詳下述）、片面要求變更系爭
09 契約第四條第一項所約定之銷售底價、於客戶（共二戶，
10 詳下述）以高於系爭契約第四條第一項所約定之銷售底價
11 下訂後，被告卻無故拒絕出售，最終被告竟於111年8月3日
12 由該公司之林于翔經理告知業無合作意願，請原告辦理交
13 接手續，更於111年8月6日在未通知原告之情形下擅自更換
14 銷售中心門鎖（原證4）。

15 3.嗣被告分別於111年8月9日、111年8月18日寄發新莊化成路
16 郵局104、117號存證信函（原證5、6）予原告，原告亦分
17 別於111年8月12日、111年8月26日以台北敦南郵局651、69
18 6號存證信函函覆之（原證7、8）。其後被告先於111年9月
19 28日自行向新北市政府地政局將系爭建案銷售方式變更為
20 自售（原證9），並於111年10月4日寄發新莊化成路郵局14
21 2號存證信函為終止系爭契約之意思表示（原證10），由前
22 述可知，被告已有終止系爭契約之意，原告遂提起本件訴
23 訟，請求被告支付系爭契約期間未給付之報酬、獎金，及
24 因終止系爭契約所生之損害。

25 (二)理由部分：

26 1.原告得依系爭契約第四條第二項、第五條第二項之約定請求
27 被告給付158萬2400元：

28 (1)按「二~十三樓住宅房地，平均底價銷售率30%(含)以下為46
29 萬元/坪，…」、「雙方同意本案乙方銷售之服務費以第四
30 條約定之銷售底價之6%計算請領；…」、「超價獎金按以第
31 四條第二項之銷售底價執行計算，總成交售價高於總成交底

價計算，並於本案結案時，超價總金額扣除低總價金額後之餘額，以甲方分得50%，乙方分得50%。」分別為系爭契約第四條第二項、第五條第一項、第五條第二項所明定。

(2)查原告於系爭契約期間，有於111年6月15日銷售系爭建案A5-5F戶及B3-7號車位，總價為1794萬元（房地價款：1624萬元、車位價款170萬元，原證11），該戶含車位之底價為1679萬元（房地底價：1509萬元、車位底價170萬元[1]），二者價差為115萬元（即1794萬元- 1679萬元）。被告依系爭契約第四條第二項之約定應支付之佣金為100萬7400元（即1679萬元x6%）；被告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為57萬5000元（即115萬元÷ 2）。

(3)綜上，原告得依系爭契約第四條第二項、第五條第二項之約定請求被告給付158萬2400元（即100萬7400元+ 57萬5000元）。

2.原告得依民法第229條第1項、同法第231條第1項之規定請求被告賠償594萬9400元：

(1)按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」、「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。」分別為民法第229條第1項、同法第231條第1項所明定。

(2)查兩造所約定之銷售期間乃111年3月15日至111年10月25日止，於銷售期間內被告依約應有確保系爭建案處於已得銷售之情狀，包含應使預售屋買賣契約之內容合於消費者保護法、定型化契約應記載及不得記載事項等規範，而可供原告與買受人簽訂買賣合約。

(3)次查，依消費者保護法第17條第2項第3款規定：「前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：…預付型交易之履約擔保。」、定型化契約應記載及不得記載事項第七之一條記載：「本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：☐不動產開發信託…☐價金返還之保證…☐價金信託…☐同業連帶擔保…☐公會辦理連帶保

證協定」等語可知，系爭建案之預售屋買賣契約需約定有履約擔保條款始符合前述消費者保護法、定型化契約應記載及不得記載事項之要求。

(4)再查，系爭契約簽訂後，原告前分別於111年5月3日銷售系爭建案A1-13F戶[2]及B3-8號車位、於111年5月7日銷售系爭建案A1-6F戶、於111年5月11日銷售系爭建案A1-4F戶、於111年5月20日銷售系爭建案A2-6F戶及B2-15號車位，然因當時被告遲未與履約保證銀行簽妥不動產開發信託契約（按被告遲至111年5月24日始與板信商業銀行簽定不動產信託契約，原證3），致使未能於預售屋買賣契約中載明履約擔保條款，故原告雖已順利銷售，但僅能與客戶簽訂「房地買賣預約單」（原證12、13、14、15），而無法簽訂正式買賣契約。嗣各該客戶或因何時可簽立正式契約時間不明而不願再繼續等待，乃紛紛退訂。是以，前述未能順利銷售之4戶顯係可歸責於被告之遲延所致，致使原告無法依約請求佣金、超價獎金，此應屬原告所受損害，原告自得依民法第229條第1項、同法第231條第1項之規定請求被告負給付遲延之損害賠償之責。茲整理各戶原可得之佣金、超價獎金如下：

①A1-13F戶及B3-8號車位：「房地買賣預約單」（原證12）所載總價為2128萬元（房地價款：1953萬元、車位價款175萬元），該戶含車位之底價為1955萬元（房地底價：1785萬元、車位底價170萬元，附表1），二者價差為173萬元（即2128萬元- 1955萬元）。原告依系爭契約第四條第二項之約定可請求之佣金為117萬3000元（即1955萬元x6%）；被告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為86萬5000元（即173萬元÷ 2），總計203萬8000元（即117萬3000元+ 86萬5000元）。

②A1-6F戶：「房地買賣預約單」（原證13）所載總價為1192萬元，該戶之底價為1083萬元（附表1），二者價差為109萬元（即1192萬元- 1083萬元）。原告依系爭契約第四條第二項之約定可請求之佣金為64萬9800元（即1083萬元x6%）；

01 被告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為54
02 萬5000元（即109萬元÷ 2）。

03 ③A1-4F戶：「房地買賣預約單」（原證14）所載總價為1156
04 萬元，該戶之底價為1055萬元（附表1），二者價差為101萬
05 元（即1192萬元- 1083萬元）。原告依系爭契約第四條第二
06 項之約定可請求之佣金為63萬3000元（即1055萬元x6%）；
07 被告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為50
08 萬5000元（即101萬元÷ 2）。

09 ④A2-6F戶及B2-15號車位：「房地買賣預約單」（原證15）所
10 載總價為1751萬元（房地價款：1556萬元、車位價款195萬
11 元），該戶含車位之底價為1631萬元（房地底價：1451萬
12 元、車位底價180萬元，附表1），故二者價差為120萬元
13 （即1751萬元- 1631萬元）。原告依系爭契約第四條第二項
14 之約定可請求之佣金為97萬8600元（即1631萬元x6%）；被
15 告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為60萬
16 元（即120萬元÷ 2），總計157萬8600元（即97萬8600元+ 6
17 0萬元）。

18 (5)綜上，此部分原告所得請求被告給付之損害賠償數額為594
19 萬9400元（即203萬8000元+ 54萬5000元+ 50萬5000元+ 15
20 7萬8600元）。

21 3.被告故意阻止原告報酬、獎金請求權之成就，原告得請求被
22 告給付共計218萬7600元：

23 (1)按「因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
24 條件之成就者，視為條件已成就。」為民法第101條所明
25 定。

26 (2)查依系爭契約第四條第二項之約定，系爭建案兩造所約定之
27 平均底價為46萬元，如銷售過程中客戶所提出之價格已達
28 此一底價，除有正當理由，被告不得拒絕出售房地，否則
29 應屬故意阻止原告報酬、獎金請求權之成就，依民法第101
30 條之規定，應視為原告已得請求房地出售之報酬。

31 (3)次查，原告於111年7月23日有銷售A1-5F戶及B3-10號車位，

01 並經客戶簽訂「房地買賣預約單」（原證16），此案客戶出
02 價1315萬元（房地價款：1165萬元、車位價款150萬元），
03 此一金額已超過該戶含車位之底價1243萬元（房地底價：10
04 73萬元、車位底價170萬元，附表1）。然被告竟無正當理由
05 拒絕出售此一房地，屬故意阻止原告報酬獎金請求權之成
06 就，原告得請求此房地出售之報酬。本戶及車位價差為72萬
07 元（即1315萬元- 1243萬元）。被告依系爭契約第四條第二
08 項之約定應支付之佣金為74萬5800元（即1243萬元x6%）；
09 被告依系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為36
10 萬元（即72萬元÷ 2），總計110萬5800元（即74萬5800元+
11 36萬元）。

12 (4)再查，原告於111年7月24日有銷售A1-6F戶及B3-8號車位，
13 並經客戶簽訂「房地買賣預約單」（原證17），此案客戶出
14 價1319萬元（房地價款：1169萬元、車位價款150萬元），
15 此一金額已超過該戶含車位之底價1253萬元（房地底價：10
16 83萬元、車位底價170萬元，附表1）。然被告竟無正當理由
17 拒絕出售此一房地，屬故意阻止原告報酬請求權之成就，原
18 告得請求此房地出售之報酬。本戶及車位價差為66萬元（即
19 1319萬元- 1253萬元）。被告依系爭契約第四條第二項之約
20 定應支付之佣金為75萬1800元（即1083萬元x6%）；被告依
21 系爭契約第五條第二項之約定應支付之超價獎金為33萬元
22 （即66萬元÷ 2），總計108萬1800元（即75萬1800元+ 33萬
23 元）。

24 (5)綜上，此部分原告所得請求被告給付之佣金、超價獎金數額
25 為218萬7600元（即110萬5800元+ 108萬1800元）。

26 4.原告得依民法第549條第2項之規定請求被告賠償516萬6774
27 元：

28 (1)按「當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負
29 損害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得
30 不終止契約者，不在此限。」、「依民法第549條第2項規
31 定，委任關係中，當事人之一方於不利於他方之時期終止

01 契約者，應負損害賠償責任。其所謂損害，係指不於此時
02 終止，他方即可不受該項損害而言，固非指當事人間原先
03 約定之報酬，然非謂一切預期利益之損失，均在不得請求
04 賠償之列。」分別為民法第549條第2項、最高法院100年度
05 台上字第2216號民事判決所明揭。

06 (2)查系爭契約簽訂後，原告基於銷售系爭建案之目的，業支出
07 相當之人事成本、廣告費用等成本，包括模型、現場裱
08 板、電子廣告、海報之製作等，其金額高達516萬6774元
09 （原證18，另按損益表之金額有扣除其中所列之勞務費23
10 萬8000元）。原告乃著眼於得以依約順利銷售系爭建案達8
11 個月，經預估損益後，方願意投入如此高額之費用，今因
12 可歸責於被告之事由而無故終止系爭契約，致使原告前開
13 已支出之成本無從收回，原告自得依民法第549條第2項之
14 規定請求被告付損害賠償之責。

15 (三)並聲明：

- 16 1.被告應給付原告1488萬6174元，及自起訴狀繕本送達被告之
17 翌日起，按週年利率百分之五計算之利息。
18 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告答辯：

20 (一)謹將本件事實扼要說明如下：

21 1.緣被告於新北市○○區○○段000地號土地開發建設地上13
22 層及地下3層之集合式住宅（建案名稱「仟葉美」），並委
23 託原告辦理廣告企劃製作及銷售業務執行等事宜，委託銷售
24 期間則自建造執照取得日起算八個月，此有兩造於110年12
25 月8日簽訂之委託銷售契約書（被證1，下稱「本件委託契
26 約」）在案可稽。兩造於簽訂本件委託契約後，原告為開始
27 推展銷售業務，乃於111年3月15日將預售屋資訊及買賣定型
28 化契約內容送請新北市政府地政局審查，並於111年5月24日
29 獲得准予備查（被證2）。

30 2.另為預備銷售業務之推展，被告實質負責人鄭志隆先生與原
31 告負責人賴信傑先生，於111年4月30日依照本件委託契約第

01 四條第一項第（五）款約定，以2～13樓住宅房地為基準，
02 重新議定平均底價為51.99萬元/坪（被證3），故雙方約定
03 之銷售底價已非本件委託契約原概算之46萬元/坪。原告之
04 負責人賴信傑先生更依據雙方重新議定的平均底價製作新的
05 底價表（被證4），作為銷售本件建案之基準。然而，原告
06 嗣後卻反悔不認雙方底價之約定，且於111年8月4日無故下
07 架已刊登之廣告，繼而於同月5日竟然逕自撤場（經檢視現
08 場監視錄影，原告於111年8月3日即開始打包裝箱準備撤
09 離，被證5）停止銷售。

10 3.為此，被告於111年8月9日寄發新莊化成路郵局存證號碼000
11 104號信函（被證6），請原告於三日內進場依約續行銷售，
12 否則即以該函為終止雙方本件委託契約之意思，並催請原告
13 給付積欠被告之代墊款項至少1,022萬7,538元。然而，原告
14 卻並無繼續履約之意願，被告乃再次於111年8月18日寄發新
15 莊化成路郵局存證號碼000117號信函（被證7），澄清事
16 實，以確保自身權益。嗣後，被告又於111年10月4日再次寄
17 發新莊化成路郵局存證號碼000142號信函（被證8），重申
18 被告已經依法終止本件委託契約，並請原告給付被告代墊款
19 1,022萬7,538元之意思。

20 4.被告於終止雙方本件委託契約後，為繼續推展建案的銷售，
21 乃向新北市政府地政局申報將本件建案改為「自售」，俾維
22 護被告之權益。豈料，原告不思無故撤場而違約在先，又拖
23 延給付代墊款項1,022萬7,538元在後，其竟然提起本件訴
24 訟，實令被告非常驚訝。

25 (二)原告主張依本件委託契約第四條第二項、第五條第二項之約
26 定，請求被告給付158萬2,400元云云，於法無據：

27 1.本件應以原告之負責人賴信傑先生依據雙方重新議定的平均
28 底價製作之新底價表為計算基準：

29 經查，被告實質負責人鄭志隆先生與原告負責人賴信傑先
30 生，於111年4月30日依照本件委託契約第四條第一項第
31 （五）款約定，以2～13樓住宅房地為基準，重新議定平均

底價為51.99萬元/坪（參被證3），故雙方約定之銷售底價已非本件委託契約原概算之46萬元/坪。原告之負責人賴信傑先生更依據雙方重新議定的平均底價製作新的底價表（參被證4），作為銷售本件建案之基準，已如前述。

2.原告關於「A5-5F」戶與「B3-7」車位部分，得請求之銷售服務費與超價獎金應為107萬3,312元，是原告主張158萬2,400元云云，應屬謬誤：

(1)依照111年6月15日房屋（車位）土地預定買賣契約書所載（參原證11），原告主張該戶買賣總價款為1,794萬元（房地售價1,624萬元；車位售價170萬元）。

(2)依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶的表定底價應為1,856萬元（房地售價1,696萬元；車位售價160萬元）。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，故調整後本戶之真正底價為1,789萬0,200元（房地售價1,629萬0,200元，計算式 $1,696\text{萬} - (2\text{萬元} \times 33.49\text{坪}) = 1,629\text{萬}0,200\text{元}$ ；車位售價160萬元）。

(3)承前，此戶銷售服務費為107萬3,412元（計算式： $1,789\text{萬}0,200\text{元} \times 6\% = 107\text{萬}3,412\text{元}$ ）；超價獎金則為2萬4,900元（計算式： $(1,794\text{萬元} - 1,789\text{萬}0,200\text{元}) \times 50\% = 2\text{萬}4,900\text{元}$ ）；總計109萬8,312元（計算式： $107\text{萬}3,412\text{元} + 2\text{萬}4,900\text{元} = 109\text{萬}8,312\text{元}$ ）。

(4)又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張之金額僅為107萬3,312元（計算式： $109\text{萬}8,312\text{元} - 2\text{萬}5,000\text{元} = 107\text{萬}3,312\text{元}$ ）。

(三)原告主張依民法第229條第1項、同法第231條第1項之規定，請求被告賠償594萬9,400元云云，實於法無據：

1.依照《平均地權條例》第47條之3第1項等規定，原告根本不可能於111年5月24日前進行銷售。再者，於原告111年8月5日無故退場之前，原告從未提出系爭六紙之房地買賣預約單，故該等文件應屬嗣後製作之文書，並不足採：

01 (1)按「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名
02 稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契
03 約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主
04 管機關備查。」、「有下列情形之一者，由主管機關處新臺
05 幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未
06 改正者，按次處罰：…二、違反第四十七條之三第一項規
07 定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售
08 地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備
09 查。」、「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關
10 公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直
11 轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三
12 十萬元以下罰鍰。」《平均地權條例》第47條之3第1項、第
13 81條之2第3項及第5項定有明文。

14 (2)經查，本件「仟葉美」建案之預售屋資訊及買賣定型化契約
15 書，係由原告於111年3月15日備具申報書及相關文件，送請
16 新北市政府地政局備查。新北市政府地政局則係於111年5月
17 24日發函通知兩造准予備查，故依照前揭《平均地權條例》
18 第47條之3第1項等規定，在預售屋資訊及買賣定型化契約獲
19 得新北市政府地政局備查以前，不得銷售本件「仟葉美」建
20 案。從而，原告提出之111年5月3日、111年5月7日、111年5
21 月11日及111年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12
22 ～原證15），均早於新北市政府地政局核備系爭「仟葉美」
23 建案預售屋資訊及買賣定型化契約書之日期，依法是時不得
24 進行銷售，是被告否認原告所主張之銷售事實為真。

25 (3)第查，原告本件提出之111年5月3日、111年5月7日、111年5
26 月11日、111年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12
27 ～原證15），以及111年7月23日、111年7月24日等兩戶之房
28 地買賣預約單（參原證16、原證17），皆屬原告於111年8月
29 5日無故退場後，方才提出之文件。該六紙之房地買賣預約
30 單，從未提供予被告存查審核，其上亦無被告或被告人員之

01 簽章，顯見該等房地買賣約單應屬原告嗣後製作之文件，並
02 不足採信，被告否認其真正。

03 2.退步言之，被告既於新北市政府地政局備查本件預售屋資訊
04 及買賣定型化契約同日，便完成不動產開發信託之契約簽
05 訂，自無原告所指因被告遲延導致該四戶客戶退訂云云之情
06 形：

07 (1)經查，兩造尚無任何被告完成不動產開發契約簽訂之期限約
08 定，原告亦從未對此催告被告辦理，故原告指摘被告遲延云
09 云，實屬無據。再者，依照平均地權條例第47條之3第1項等
10 規定，於預售屋資訊及買賣定型化契約經主管機關備查前，
11 本件「仟葉美」建案不得銷售。因此，縱使被告於主管機關
12 完成備查前辦妥不動產開發信託契約之簽訂，原告仍無法開
13 始銷售本件「仟葉美」建案。

14 (2)第查，新北市政府地政局係於111年5月24日發函通知兩造
15 准予備查「仟葉美」建案之預售屋資訊及買賣定型化契約，
16 故原告最早僅得於111年5月24日開始銷售系爭建案。又被告
17 於同日即111年5月24日完成不動產開發信託契約簽訂，並取
18 得不動產信託證明書（參原證3），完全可配合原告銷售之
19 時程，故斷無原告所指摘之遲延情形云云。被告既然並無任
20 何遲延之情事，則111年5月3日、111年5月7日、111年5月11
21 日、111年5月20日等四戶房地買賣預約單所載客戶，嗣後未
22 進一步完成正式買賣契約之簽訂，自與被告無涉，原告主張
23 被告應負遲延所生之損害賠償，實於法無據。

24 (三)退萬步言之，根據兩造間議定之底價表計算，倘原告確有損
25 害，其損害金額應為407萬8,400元，並非 594萬9,400元：

26 1.關於「A1-13F」戶與「B3-8」車位部分，銷售服務費及超價
27 獎金應為158萬1,360元（僅為試算，被告否認之）：

28 (1)首應說明者，依照111年5月3日房地買賣預約單所載（參原
29 證12），該預約購買之戶別無法辨識，原告則主張該客戶係
30 預約「A1-13F」。然而，系爭「仟葉美」建案並無「A1-13

01 F」，故原告之主張明顯有誤，益徵原告之主張皆不足採
02 信。

03 (2)承前，依照111年5月3日房地買賣預約單所載，原告主張該
04 戶預約總價款為2,128萬元（房地售價1953萬元；車位售價1
05 75萬元）。

06 (3)雖然原告主張該客戶購買之「A1-13F」並不存在，但依照原
07 告主張房地底價1,785萬元為基準（參原告附表1之A2-13F底
08 價），再對照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶
09 的表定底價應為2,127萬元（房地售價1,967萬元；車位售價
10 160萬元）。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，
11 故調整後本戶之真正底價為2,053萬1,000元（房地售價1893
12 萬1,000元，計算式：1,967萬元-（2萬元×36.95坪）=1893
13 萬1,000元；車位售價160萬元）。

14 (4)承前，此戶銷售服務費為123萬1,860元（計算式：2,053萬
15 1,000元×6%=123萬1,860元）；超價獎金則為37萬4,500元
16 （計算式：（2,128萬元-2,053萬1,000元）×50%=37萬4,500
17 元）；總計160萬6,360元（計算式：123萬1,860元+37萬450
18 0元=160萬6,360元）。

19 (5)又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
20 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
21 之金額僅為158萬1,360元（計算式：160萬6,360元-2萬5,00
22 0元=158萬1,360元）。

23 2.關於「A1-6F」戶部分，銷售服務費及超價獎金應為70萬1,7
24 28元（僅為試算，被告否認之）：

25 (1)依照111年5月7日房地買賣預約單所載（參原證13），原告
26 主張該戶預約總價款為1,192萬元（無車位）。

27 (2)依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶的表定底
28 價應為1,237萬元。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2
29 萬元，故調整後本戶之真正底價為1,189萬3,800元（計算
30 式：1,237萬元-（2萬元×23.81坪）=1,189萬3,800元）。

01 (3)承前，此戶銷售服務費為71萬3,628元（計算式：1,189萬3,
02 800元 $\times$ 6%=71萬3,628元）；超價獎金則為1萬3,100元（計算
03 式：（1,192萬元-1,189萬3,800元） $\times$ 50%=1萬3,100元）；
04 總計72萬6,728元（計算式：71萬3,628元+1萬3,100元=72萬
05 6,728元）。

06 (4)又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
07 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
08 之金額僅為70萬1,728元（計算式：72萬6,728元-2萬5,000
09 元=70萬1,728元）。

10 3.關於「A1-4F」戶部分，銷售服務費及超價獎金應為68萬0,1
11 28元（僅為試算，被告否認之）：

12 (1)依照111年5月11日房地買賣預約單所載（參原證14），原告
13 主張該戶預約總價款為1,156萬元（無車位）。

14 (2)依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶的表定底
15 價應為1,201萬元。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2
16 萬元，故調整後本戶之真正底價為1,153萬3,800元（計算
17 式：1,201萬元-（2萬元 $\times$ 23.81坪）=1,153萬3,800元）。

18 (3)承前，此戶銷售服務費為69萬2,028元（計算式：1,153萬3,
19 800元 $\times$ 6%=69萬2,028元）；超價獎金則為1萬3,100元（計算
20 式：（1,156萬元-1,153萬3,800元） $\times$ 50%=1萬3,100元）；
21 總計70萬5,128元（計算式：69萬2,028元+1萬3,100元=70萬
22 5,128元）。

23 (4)又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
24 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
25 之金額僅為68萬0,128元（計算式：70萬5,128元-2萬5,000
26 元=68萬0,128元）。

27 4.關於「A2-6F」戶與「B2-15」車位部分，銷售服務費及超價
28 獎金應為111萬5,184元（僅為試算，被告否認之）：

29 (1)依照111年5月20日房地買賣預約單所載（參原證15），原告
30 主張該戶預約總價款為1,751萬元（房地售價1556萬元；車
31 位售價195萬元）。

01 (2)依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶的表定底
02 價應為1,796萬元（房地售價1,616萬元；車位售價180萬
03 元）。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，故調
04 整後本戶之真正底價為1,730萬6,400元（房地售價1,550萬
05 6,400元，計算式：1,616萬元-（2萬元×32.68坪）=1,550萬
06 6,400元；車位售價180萬元）。

07 (3)承前，此戶銷售服務費為103萬8,384元（計算式：1,730萬
08 6,400元×6%=103萬8,384元）；超價獎金則為10萬1,800元
09 （計算式：（1,751萬元-1,730萬6,400元）×50%=10萬1,800
10 元）；總計114萬0,184元（計算式：103萬8,384元+10萬1,8
11 00元=114萬0,184元）。

12 (4)又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
13 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
14 之金額僅為111萬5,184元（計算式：114萬0,184元-2萬5,00
15 0元=111萬5,184元）。

16 5.綜上，縱使原告得請求損害賠償（被告否認之），其亦僅得
17 請求407萬8,400元（158萬1,360元+70萬1,728元+68萬0,128
18 元+111萬5,184元=407萬8,400元）。

19 (四)原告主張被告故意阻止原告報酬、獎金請求權之成就，而得
20 請求被告給付218萬7,600元云云，實於法無據：

21 1.原告於111年8月5日撤場前，從未提出111年7月23日及111年
22 7月24日兩紙房地買賣契約單予被告，被告亦無從拒絕出售
23 此二筆房地：

24 (1)經查，原告本件提出之111年5月3日、111年5月7日、111年5
25 月11日、111年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12
26 ～原證15），以及111年7月23日、111年7月24日等兩戶之房
27 地買賣預約單（參原證16、原證17），皆屬原告於111年8月
28 5日無故退場後，方才提出之文件。該六紙之房地買賣預約
29 單，從未提供予被告存查審核，其上亦無被告或被告人員之
30 簽章，顯見該等房地買賣約單應屬原告嗣後製作之文件，並
31 不足採信，被告否認其真正。

01 (2)第查，原告既然從未提出系爭111年7月23日與111年7月24日
02 兩筆房地買賣預約單予被告，則被告於原告退場之前，並不知
03 知道此兩筆訂單的存在，被告自無從拒絕該兩筆房地買賣契
04 約之成立。從而，原告指摘被告故意拒絕成立買賣契約，阻
05 其取得銷售服務費及超價獎金之條件成就云云，並非事實，
06 且論理明顯有誤，顯不足採。

07 2.退步言之，根據兩造間議定之底價表計算，倘原告確得請求
08 此兩戶之銷售服務費及超價獎金，則其金額亦為161萬1,256
09 元，並非218萬7,600元：

10 (1)關於「A1-5F」戶與「B3-8」車位部分，銷售服務費及超價
11 獎金應為80萬3,528元（僅為試算，被告否認之）：

12 ①依照111年7月23日房地買賣預約單所載（參原證15），原告
13 主張該戶預約總價款為1,347萬元（房地售價1,197萬元；車
14 位售價150萬元）。此部分原告之民事起訴狀所載有誤。

15 ②依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本件戶的表定
16 底價應為1,390萬元（房地售價1,230萬元；車位售價160萬
17 元）。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，故調
18 整後本戶之真正底價為1,342萬3,800元（房地售價1,182萬
19 3,800元，計算式： $1,230\text{萬元} - (2\text{萬元} \times 23.81\text{坪}) = 1,182\text{萬}$
20 $3,800\text{元}$ ；車位售價160萬元）。

21 ③承前，此戶銷售服務費為80萬5,428元（計算式： $1,342\text{萬}3,$
22 $800\text{元} \times 6\% = 80\text{萬}5,428\text{元}$ ）；超價獎金則為2萬3,100元（計算
23 式： $(1,347\text{萬元} - 1,342\text{萬}3,800\text{元}) \times 50\% = 2\text{萬}3,100\text{元}$ ）；
24 總計82萬8,528元（計算式： $80\text{萬}5,428\text{元} + 2\text{萬}3,100\text{元} = 82\text{萬}$
25 $8,528\text{元}$ ）。

26 ④又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
27 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
28 之金額僅為80萬3,528元（計算式： $82\text{萬}8,528\text{元} - 2\text{萬}5,000$
29 $\text{元} = 80\text{萬}3,528\text{元}$ ）。

30 (2)關於「A1-6F」戶與「B3-10」車位部分，銷售服務費及超價
31 獎金應為80萬7,728元（僅為試算，被告否認之）：

01 ①依照111年7月24日房地買賣預約單所載（參原證16），原告
02 主張該戶預約總價款為1,354萬元（房地售價1,204萬元；車
03 位售價150萬元）。此部分原告之民事起訴狀所載有誤。

04 ②依照兩造議定之底價表所示（參被證4），則本件戶的表定
05 底價應為1,397萬元（房地售價1,237萬元；車位售價160萬
06 元）。又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，故調
07 整後本戶之真正底價為1,349萬3,800元（房地售價1,189萬
08 3,800元，計算式：1,237萬元-（2萬元×23.81坪）=1,189萬
09 3,800元；車位售價160萬元）。

10 ③承前，此戶銷售服務費為80萬9,628元（計算式：1,349萬3,
11 800元×6%=80萬9,628元）；超價獎金則為2萬3,100元（計算
12 式：（1,354萬元-1,349萬3,800元）×50%=2萬3,100元）；
13 總計83萬2,728元（計算式：80萬9,628元+2萬3,100元=83萬
14 2,728元）。

15 ④又依照雙方議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售
16 服務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張
17 之金額僅為80萬7,728元（計算式：83萬2,728元-2萬5,000
18 元=80萬7,728元）。

19 3.綜上，縱使原告得請求此部分銷售服務費及超價獎金（被告
20 否認之），其亦僅得請求161萬1,256元（80萬3,528元+ 80
21 萬7,728元=161萬1,256元）。

22 (五)原告主張其得依民法第549條第2項規定，請求被告賠償516
23 萬6,774元云云，實於法無據：

24 1.原告違反本件委託契約第二條第一項、第十條第一項與第二
25 項，被告依第十五條終止本件委託契約，應屬有據，原告不
26 得依民法第549條第2項規定主張損害賠償：

27 (1)按「本契約自簽約之日起發生效力。本案銷售期間自本契約
28 簽立後，直至建造執照取得日起算銷售期8個月止（以樣品
29 屋完成且人員進場，以公開價格日認定）」、「銷售企劃範
30 圍包括各項廣告企劃設計、製作發包、刊登媒體及各項銷售
31 前之銷售業務準備、執行及內外接待中心（含樣品屋）設計

01 施工及管理事項」、「預售階段外接待中心（含樣品屋）預
02 售期間之水、電、電話等概由乙方負責申請設置付費，日後
03 銷售期間所衍生之費用皆亦由乙方負擔」、「本契約經雙方
04 同意訂定，存續期間倘雙方之任一方違反本契約任何條款約
05 定時，經他方以書面催告違約方仍未履行或改善時，即得終
06 止本契約，如致損害者，並得向違約之一方請求賠償之損
07 失」本件委託契約第二條第一項、第十條第一項與第二項，
08 被告依第十五條約有明文。

09 (2)經查，原告於委託銷售期間，無故於111年8月5日撤場，停
10 止履行銷售企劃義務，實已然違反本件委託契約第二條第一
11 項及第十條第一項之約定。被告於111年8月9日寄發新莊化
12 成路郵局存證號碼000104信函（參被證6）催告原告於三日
13 內進場履行契約義務，並明確表示若原告屆期仍不履行，則
14 以該函為終止之意思表示。嗣後，被告再以111年10月4日再
15 次寄發新莊化成路郵局存證號碼000142號信函（參被證
16 8），重申被告已經依約終止本件委託契約，實合於本件委
17 託契約第十五條之約定，故被告之終止契約，並無疑義。

18 (3)第查，依照本件委託契約第十條第二項約定，關於接待中心
19 之租金、管理費、房仲傭金、裝修設計費、裝修費（含家
20 具）、水費、電費等，皆應由原告負擔。然而，被告代墊前
21 開各項費用至少已達1,022萬7,538元，經被告以111年8月9
22 日新莊化成路郵局存證號碼000104信函、111年10月4日新莊
23 化成路郵局存證號碼000142號信函催請原告給付，原告皆予
24 以拒絕。準此，被告依據本件委託契約第十五條，終止本件
25 委託契約，應屬有據。

26 (4)綜上，被告終止本件委託契約既然於法有據，自無於不利原
27 告之時期終止契約之情形，更何況被告主張終止之時，原告
28 業已撤場停止銷售、企劃執行，自無任何不利原告之情事存
29 在。從而，原告依據民法第549條第2項規定，請求被告賠償
30 516萬6,774元云云，於法無據。

01 2.原告所提原證18皆屬影本或為其自行製作之文件，被告否認
02 其真正。再者，各單據雜亂而無法勾稽，無從核實原告主張
03 金額516萬6,774元之細目組成，被告亦無法答辯。

04 (六)並聲明：

05 1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。

06 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、原告主張兩造於111年3月15日簽訂委託銷售契約書，約定由
08 被告委託原告銷售案名為「仟葉美」預售屋建案（即於111
09 年2月14日取得建照之系爭建案）之事實，有委託銷售契約
10 書在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

11 四、原告復主張兩造於系爭契約約定銷售底價定為每坪46萬元
12 （銷售率30%以下時，如銷售率達30%以上，則為每坪48萬
13 元），銷售期間自契約簽訂後即111年3月15日起，至建造執
14 照取得日起算8個月即111年10月25日止。原告於簽訂系爭契
15 約後，即致力於銷售系爭建案，然被告於銷售期間，遲至11
16 1年5月24日始與板信商業銀行簽定不動產信託契約，致使銷
17 售期程延誤而喪失簽定預售屋買賣契約之機會、片面要求變
18 更系爭契約第四條第一項所約定之銷售底價、於客戶以高於
19 系爭契約第四條第一項所約定之銷售底價下訂後，被告卻無
20 故拒絕出售，最終被告竟於111年8月3日由該公司之林于翔
21 經理告知業無合作意願，請原告辦理交接手續，更於111年8
22 月6日在未通知原告之情形下擅自更換銷售中心門鎖。嗣被
23 告分別於111年8月9日、111年8月18日寄發新莊化成路郵局1
24 04、117號存證信函予原告，原告亦分別於111年8月12日、1
25 11年8月26日以台北敦南郵局651、696號存證信函函覆之。
26 其後被告先於111年9月28日自行向新北市政府地政局將系爭
27 建案銷售方式變更為自售，並於111年10月4日寄發新莊化成
28 路郵局142號存證信函為終止系爭契約之意思表示，可知被
29 告已有終止系爭契約之意，原告自得提起本件訴訟，請求被
30 告支付系爭契約期間未給付之報酬、獎金，及因終止系爭契
31 約所生之損害，共計1488萬6174元等情。則為被告所否認，

01 並以前詞置辯。經查：

02 (一)本件兩造間約定之底價金額應係以被證4之底價金額為準，
03 詳述如下：

04 1.系爭委託契約第四條第一項第（五）款及同條第五項約定，
05 應屬系爭委託契約第十三條之特別約定，故兩造依據系爭委
06 託契約第四條第一項第（五）款及同條第五項約定，重新議
07 定底價表，應無疑義：

08 (1)按「依底價表詳細戶數、坪數及執行底價之總承銷金額之計
09 算，目前為建造執照申請階段之面積概估，日後應依建造執
10 照核准後，依地政機關登記面積為準後為計算總銷金額計算
11 之標準；則附件一底價表面積之異動，雙方同意待以地政機
12 關登記之面積做為日後更換合約附件內容底價表之銷售依
13 據。」、「乙方應於公開銷售十五日前，訂定各戶別之表價
14 及底價，經雙方檢討同意後確認之。…」、「本契約自雙方
15 簽章日起生效，期滿自動廢止；本約文字如有增刪修正，需
16 經雙方當事人簽章始生效力。本約之約定力並及於乙方聘用
17 之本案銷售人員，本約之附件視為本契約之一部份，與本約
18 具有同等效力。」本件委託契約第四條第一項第（五）款、
19 同條第五項、第十三條約有明文。

20 (2)查本件委託契約第四條第一項第（五）款及同條第五項特別
21 約定，兩造應於建造執照核准後重新議定底價表。是本件委
22 託契約第四條第一項第（五）款既已明文約定原底價表數據
23 僅為概估，且直接約明於取得建造執照後應重新議定底價
24 表，故兩造於訂約時便「已預期」底價表之變動，核與本件
25 委託契約第十三條係就非預期之事後契約變動而為約定之情
26 形不同。此與證人林俞綺所證：「（問：本銷售案的底價是
27 否是依照銷售契約書的第四條第一項的約定？）當初簽合約
28 時，我們建照還沒下來，我們一開始依照市場行情，所以我
29 們一開始有約定，合約第4條第5項有約定銷售前15天，我們
30 重新預定金額。」、「（問：（提示被證4）底價依據是否
31 指此份？）6月23日底價表是永岩行銷賴信樑提議車位要調

01 價，總價是他們調整過後的底價表是此份沒錯。此份是賴信
02 樑建議調降車位，但總價沒有變動。」等語（參112年10月1
03 3日言詞辯論筆錄第11頁第4~16行）相符。從而，前揭本件
04 委託契約第四條第一項第（五）款及同條第五項應係第十三
05 條之特別約定，原告主張雙方未就新底價表另行簽章用印，
06 自不生效力云云，並無可取。

07 2.兩造重新確定之底價版本係原告負責人賴信樑所自行提出，
08 並經被告同意：

09 (1)本件被告之實質負責人鄭志隆於111年4月30日提出被告試算
10 之底價表，原告負責人賴信樑並將底價表重要內容，以簡訊
11 方式與鄭志隆確認無誤，有2人當日通訊軟體對話紀錄可稽
12 （參被證3）。嗣賴信樑復於111年6月24日微調底價表，並
13 再次提出予鄭志隆確認同意，兩造即確認以原告微調後的底
14 價表作為銷售基準，此亦有2人之通訊軟體對話紀錄可參
15 （參被證4）。

16 (2)原告負責人賴信樑微調底價表，應屬向被告提出新要約，並
17 獲得被告之同意，是兩造所適用之底價表實係原告所提出，
18 故原告臨訟否認其自行提出之底價表，實與事實不符，而不
19 足採。

20 (二)原告固主張依本件委託契約第四條第二項、第五條第一項、
21 第五條第二項之約定，請求被告給付158萬2,400元云云，惟
22 查：

23 1.本件應以原告負責人賴信樑依據雙方重新議定平均底價製作
24 之新底價表為計算基準。查被告實質負責人鄭志隆與原告負
25 責人賴信樑，於111年4月30日依照本件委託契約第四條第一
26 項第（五）款及同條第五項約定，以2~13樓住宅房地為基
27 準，重新議定平均底價為51.99萬元/坪（參被證3），故雙
28 方約定之銷售底價已非本件委託契約原概算之46萬元/坪。
29 賴信樑更依據雙方重新議定平均底價製作新的底價表（參被
30 證4），作為銷售本件建案之基準，已如前述。

01 2.被告抗辯原告關於「A5-5F」戶與「B3-7」車位部分，得請
02 求之銷售服務費與超價獎金應為107萬3,312元，分論如下：

03 (1)依111年6月15日房屋（車位）土地預定買賣契約書所載（參
04 原證11），原告主張該戶買賣總價款為1,794萬元（房地售
05 價1,624萬元；車位售價170萬元）。

06 (2)依兩造議定之底價表所示（參被證4），則本戶表定底價應
07 為1,856萬元（房地售價1,696萬元；車位售價160萬元）。
08 又兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減少2萬元，故調整後本
09 戶之真正底價為1,789萬0,200元（房地售價1,629萬0,200
10 元，計算式 $1,696\text{萬} - (2\text{萬元} \times 33.49\text{坪}) = 1,629\text{萬}0,200$
11 元；車位售價160萬元）。

12 (3)承前，此戶銷售服務費為107萬3,412元（計算式： $1,789\text{萬}$
13 $0,200\text{元} \times 6\% = 107\text{萬}3,412\text{元}$ ）；超價獎金則為2萬4,900元
14 （計算式： $(1,794\text{萬元} - 1,789\text{萬}0,200\text{元}) \times 50\% = 2\text{萬}4,900$
15 元）；總計109萬8,312元（計算式： $107\text{萬}3,412\text{元} + 2\text{萬}4,900$
16 $0\text{元} = 109\text{萬}8,312\text{元}$ ）。

17 (4)另依兩造議定，電子鎖每戶5萬元由溢價內支付，故銷售服
18 務費及超價獎金尚須扣除2萬5,000元，則原告實際可主張之
19 金額僅為107萬3,312元（計算式： $109\text{萬}8,312\text{元} - 2\text{萬}5,000$
20 $\text{元} = 107\text{萬}3,312\text{元}$ ）。

21 (三)原告主張依民法第229條第1項、同法第231條第1項之規定，
22 請求被告賠償594萬9,400元云云，並無理由：

23 1.原告所提出之原證12至原證15之四戶房地，並未與消費者簽
24 訂買賣契約書且收足定金、簽約金，亦即不符合請款之要件，
25 被告自無給付所謂6%服務費，或超價獎金之義務，遑論
26 有何原告指稱之遲延之損害賠償甚明：

27 (1)按「一、乙方於每月10日前向甲方遞送當月售出戶別之請款
28 明細表及發票憑證予甲方核對，經甲方審核無誤後於當月25
29 日，甲方以50%現金，50%開立60天支票交付予乙方。二、
30 第一項規定之銷售服務費用請款，需經消費者簽訂買賣契約
31 書且甲方收足定金、簽約金兌現後始得請領服務費6%。

01 三、乙方之超價分得款，於本案結案日起算30日內，由甲方
02 開立30天期票支付予乙方（請款方式需依第一項規定請
03 領）。」系爭委託契約第七條第一項、第二項、第三項定有
04 明文。準此，原告所提出之原證12至原證15之房地買賣預約
05 單，並未與消費者簽訂買賣契約書且收足定金、簽約金兌現
06 後，亦即不符合請款之要件，被告自無給付所謂6%服務
07 費，或超價獎金之義務，遑論有何原告指稱之遲延之損害賠
08 償甚明。

09 (2)次按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
11 限。」民事訴訟法第277條定有明文。本件被告並無何可歸
12 責之事由，且原告迄今無法證明其陳稱原證12至原證15之4
13 戶房地未能順利銷售係可歸責於被告云云，所為主張顯無理
14 由。

15 2.依平均地權條例第47條之3第1項等規定，原告不能於111年5
16 月24日前進行銷售，且於原告111年8月5日無故退場之前，
17 原告並未提出系爭6紙之房地買賣預約單，亦從未據此向被
18 告請求服務報酬或超價獎金：

19 (1)按「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名
20 稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契
21 約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主
22 管機關備查。」、「有下列情形之一者，由主管機關處新臺
23 幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未
24 改正者，按次處罰：…二、違反第四十七條之三第一項規
25 定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售
26 地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備
27 查。」、「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關
28 公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直
29 轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三
30 十萬元以下罰鍰。」平均地權條例第47條之3第1項、第81條
31 之2第3項及第5項定有明文。

01 (2)查本件「仟葉美」建案之預售屋資訊及買賣定型化契約書，
02 係由原告於111年3月15日備具申報書及相關文件，送請新北
03 市政府地政局備查。新北市政府地政局則係於111年5月24日
04 發函通知兩造准予備查，故依照前揭平均地權條例第47條之
05 3第1項等規定，在預售屋資訊及買賣定型化契約獲得新北
06 市政府地政局備查以前，不得銷售本件「仟葉美」建案。是原
07 告提出之111年5月3日、111年5月7日、111年5月11日及111
08 年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12～原證1
09 5），均早於新北市政府地政局核備系爭「仟葉美」建案預
10 售屋資訊及買賣定型化契約書之日期，依法是時不得進行銷
11 售。

12 (3)原告提出111年5月3日、111年5月7日、111年5月11日、111
13 年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12～原證1
14 5），以及111年7月23日、111年7月24日等兩戶之房地買賣
15 預約單（參原證16、原證17），皆屬原告於111年8月5日無
16 故退場後，方才提出之文件，該六紙之房地買賣預約單，從
17 未提供予被告存查審核，其上亦無被告或被告人員之簽章，
18 顯見該等房地買賣約單應屬原告嗣後製作之文件，並不足採
19 信。

20 3.原告於契約履行期間，會定時提供日報表予被告，而根據原
21 告所提出的日報表，足證原告確實從未提出原證14～原證17
22 的房地買賣資訊予被告，且原證12～原證13之預約戶退訂亦
23 與被告無關，是原告於本件訴訟向被告請求此部分「根本未
24 成立的交易」之損害賠償云云，實無理由：

25 (1)原告固然提出原證19之房地買賣預約單，並欲以此證明原證
26 12～原證17房地買賣預約單之真正。然而原證19之房地買賣
27 預約單縱使與原證12～原證17樣式相同，仍無法直接證明原
28 證12～原證17之房地買賣預約單係屬真正，亦根本無從排除
29 原告臨訟製作原證12～原證17之可能性。

30 (2)原證20、原證21之對話紀錄，僅單純說明當日個別看屋顧客
31 之情形，並無任何成交之文字，尚非原告所指之成交回報云

01 云。再者，原證20之對話內容明確仍處於付款方式等條件之
02 討論，顯然根本沒有成交。又原證21截圖之A1-5客戶出價為
03 1315萬元，但原證16之客戶出價為1347萬元；原證21截圖之
04 A1-6客戶出價為1319萬元，但原證17之客戶出價為1354萬
05 元，兩相無法勾稽，益徵原告移花接木，將不特定看屋、出
06 價之消費者紀錄，任意攀指，並不足採。

07 4.證人程淑澂、林和嫻、洪秋香、高銓宏皆無法證明原告已經
08 將原證12至原證17之房地買賣預約單提供被告確認；反之，
09 依證人林俞綺之證述，足明前開房地買賣預約單確實未曾提
10 供予被告，益徵原告之請求並無依據。

11 (四)本件被告否認有何原告所稱之故意阻止原告報酬、獎金請求
12 權之成就，而原告迄今無法證明被告確實有故意阻止原告報
13 酬、獎金請求權之成就，故其請求被告給付218萬7,600元云
14 云，實於法無據：

15 1.原證16、17之房地買賣預約單所示之交易，證人高銓宏已明
16 確證述未達雙方約定之底價金額，是原告依約不得向被告請
17 求此兩筆未成立交易之服務費用或超價獎金，此觀諸高銓宏
18 證述：「（問：原證17的銷售金額是否已達兩造銷售合約約
19 定底價？）當時有協調過底價，不知道是以哪張底價為基
20 準，目前這張是因為沒有達到他們希望的數字，所以希望可
21 以協調。」、「（問：原證16銷售日期記載為111年7月23
22 日，為何被證14同日報表未記載有銷售之紀錄？）一樣的因素，
23 數字未到」云云（參112年12月22日言詞辯論筆錄第5頁
24 第26～31行、第6頁第4～8行），可證原證17（「A1-5F」戶
25 與「B3-8」車位部分）、原證16（「A1-6F」戶與「B3-10」
26 車位部分）根本並未達於底價，原告自不得向被告請求任何
27 銷售服務費，或超價獎金甚明。

28 2.本件原告於111年8月5日撤場前，並未曾提出111年7月23日
29 及111年7月24日兩紙房地買賣契約單予被告，被告亦無從拒
30 絕出售此二筆房地：

01 (1)原告提出之111年5月3日、111年5月7日、111年5月11日、11
02 1年5月20日等四戶之房地買賣預約單（參原證12～原證1
03 5），以及111年7月23日、111年7月24日等兩戶之房地買賣
04 預約單（參原證16、原證17），皆屬原告於111年8月5日無
05 故退場後，方才提出之文件，該六紙之房地買賣預約單，從
06 未提供予被告存查審核，其上亦無被告或被告人員之簽章，
07 顯見該等房地買賣約單應屬原告嗣後製作之文件，並不足採
08 信，且被告否認其真正。

09 (2)原告既然從未提出系爭111年7月23日與111年7月24日兩筆房
10 地買賣預約單予被告，則被告於原告退場之前，並不知道此
11 兩筆訂單的存在，被告自無從拒絕該兩筆房地買賣契約之成
12 立。故原告指摘被告故意拒絕成立買賣契約，阻其取得銷售
13 服務費及超價獎金之條件成就云云，並非事實，顯不足採。

14 (五)原告主張其得依民法第549條第2項規定，請求被告賠償516
15 萬6,774元云云，亦於法無據：

16 原告違反本件委託契約第二條第一項、第十條第一項與第二
17 項，被告依第十五條終止本件委託契約，應屬有據，原告不
18 得依民法第549條第2項規定主張損害賠償：

19 1.按「本契約自簽約之日起發生效力。本案銷售期間自本契約
20 簽立後，直至建造執照取得日起算銷售期8個月止（以樣品
21 屋完成且人員進場，以公開價格日認定）」、「銷售企劃範
22 圍包括各項廣告企劃設計、製作發包、刊登媒體及各項銷售
23 前之銷售業務準備、執行及內外接待中心（含樣品屋）設計
24 施工及管理事項」、「預售階段外接待中心（含樣品屋）預
25 售期間之水、電、電話等概由乙方負責申請設置付費，日後
26 銷售期間所衍生之費用皆亦由乙方負擔」、「本契約經雙方
27 同意訂定，存續期間倘雙方之任一方違反本契約任何條款約
28 定時，經他方以書面催告違約方仍未履行或改善時，即得終
29 止本契約，如致損害者，並得向違約之一方請求賠償之損
30 失」，系爭委託契約第二條第一項、第十條第一項與第二
31 項，、第十五條有明文約定。

01 2.查原告於委託銷售期間，無故於111年8月5日撤場，停止履
02 行銷售企劃義務，實已然違反本件委託契約第二條第一項及
03 第十條第一項之約定。被告於111年8月9日寄發新莊化成路
04 郵局存證號碼000104信函（參被證6）催告原告於三日內進
05 場履行契約義務，並明確表示若原告屆期仍不履行，則以該
06 函為終止之意思表示。嗣後，被告再以111年10月4日再次寄
07 發新莊化成路郵局存證號碼000142號信函（參被證8），重
08 申被告已經依約終止本件委託契約，實合於本件委託契約第
09 十五條之約定，故被告之終止契約，並無疑義。

10 3.查依系爭委託契約第十條第二項約定，關於接待中心之租
11 金、管理費、房仲傭金、裝修設計費、裝修費（含家具）、
12 水費、電費等，皆應由原告負擔。然而，被告代墊前開各項
13 費用至少已達1,022萬7,538元，經被告以111年8月9日新莊
14 化成路郵局存證號碼000104信函、111年10月4日新莊化成路
15 郵局存證號碼000142號信函催請原告給付，原告皆予以拒
16 絕。準此，被告依據本件委託契約第十五條，終止本件委託
17 契約，應屬有據。

18 4.綜上，被告終止本件委託契約既然於法有據，自無於不利原
19 告之時期終止契約之情形，更何況被告主張終止之時，原告
20 業已撤場停止銷售、企劃執行，自無任何不利原告之情事存
21 在。從而，原告依民法第549條第2項規定，請求被告賠償51
22 6萬6,774元云云，於法無據。

23 五、從而，本件原告依系爭契約第四條第二項、第五條第二項等
24 約定及民法第229條第1項、第231條第1項、第101條、549條
25 第2項等規定，請求被告應給付原告107萬3,312元，及自起
26 訴狀繕本送達翌日即111年11月22日起至清償日止，按年息
27 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請
28 求，為無理由，應予駁回。

29 六、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，就原告勝訴部
30 分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併予准許；至
31 原告敗訴部分，假執行聲請已失依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，亦併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日
民事第五庭 法 官 連士綱

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日
書記官 游舜傑