

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2927號

原告 加欣房地產開發有限公司

法定代理人 連臣均

訴訟代理人 周福珊律師

被告 富剛有限公司

法定代理人 黃玉輝

上列當事人間請求給付服務報酬事件，經本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾柒萬元，及自民國一百一十三年十月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾貳萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣兩造均為不動產仲介業者，原告屬全國不動產加盟商、名稱為「全國不動產北大樂活店」，被告屬台慶不動產加盟商、名稱為「台慶北大學成店」。兩造於民國113年4月1日就門牌「新北市○○區○○路000號19樓」房屋（下稱系爭房屋）簽訂「委託主力銷售協議書」，約定就系爭房屋之銷售佣金，按總佣收比例5：5分配，亦即系爭房屋銷售後之總佣金，不論由何方收取，兩造各取得50%，期間自113年4月1日起至113年6月30日止（下稱原證1委託主力銷售協議書）。

(二)查系爭房屋於113年6月4日有買方黃琬慧委託原告出價購買，經原告告知被告後，買賣雙方於113年6月5日在被告公

01 司簽立不動產買賣契約書，完成買賣交易。依買賣雙方於11
02 3年6月5日簽立之服務報酬收取確認單所載，買方同意支付
03 服務報酬新臺幣（下同）114萬元、賣方同意支付服務報酬2
04 0萬元，總計134萬元，兩造各佔50%即為67萬元。

05 (三)系爭房屋買賣所有款項均已依約匯入履保帳戶，被告已實際
06 領取買賣雙方支付之服務報酬134萬元，依原證1委託主力銷
07 售協議書之約定，被告應將總佣金（即服務報酬）之50%計
08 67萬元分配給付予原告。詎原告於113年9月9日開立發票向
09 被告請款未果。故依原證1委託主力銷售協議書之約定，請
10 求被告給付服務報酬。並聲明：1.被告應給付原告67萬元，
11 及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5
12 計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 (四)對被告陳述之意見：記載「期限113年5月1日起至113年5月3
14 1日止，簽立日期113年5月1日」之委託主力銷售協議書（下
15 稱被證2委託主力銷售協議書）乃是113年4月30日所簽立，
16 但該次配合銷售因買方黃琬慧於113年5月1日看屋後出價未
17 達賣方預期而未成交，而記載「期限113年4月1日起至113年
18 6月30日止，簽立日期113年4月1日」之原證1委託主力銷售
19 協議書，則是買賣雙方成交後，原告公司業務員洪振凱於11
20 3年6月6日傳給被告公司業務員胡賀欽請求被告公司用印，
21 嗣後被告公司於113年6月8日用印回傳給洪振凱。因此，本
22 件應適用之委託主力銷售協議書自然是被告公司於113年6月
23 8日用印之原證1委託主力銷售協議書，被告辯稱依被證2委
24 託主力銷售協議書之約定，系爭房屋成交日期已在約定期限
25 之後云云，自不可採。

26 二、被告則以：兩造間就系爭房屋之銷售事宜簽訂原證1委託主
27 力銷售協議書，期間原為113年4月1日至113年6月30日，嗣
28 兩造另簽立另一份委託主力銷售協議書（即被證2委託主力
29 銷售協議書），將契約期限合意變更為「113年5月1日至113
30 年5月31日」。而本件系爭房屋買賣雙方係於113年6月5日簽
31 立買賣契約書而成交，已逾兩造合意變更後之期限，故原告

01 以原證1委託主力銷售協議書之法律關係為請求權基礎，請
02 求被告給付服務報酬，自無理由。並聲明：(一)原告之訴及假
03 執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告
04 免為假執行。

05 三、兩造不爭執事實：

06 (一)兩造曾簽署原證1、被證2之委託主力銷售協議書。

07 (二)訴外人黃琬慧於113年6月4日簽立不動產買賣契約書，委託
08 原告以3720萬元價格，仲介購買系爭房屋。

09 (三)訴外人黃琬慧與林哲寬於113年6月5日在被告公司簽立系爭
10 房屋之不動產買賣契約書，以3700萬元價格成交。

11 (四)前開系爭房屋買賣契約成立後，由訴外人黃琬慧給付仲介服
12 務報酬114萬元，訴外人林哲寬給付仲介服務報酬20萬元，
13 故被告已經受領系爭房屋之買賣雙方服務報酬共134萬元。

14 四、本件爭點如下：

15 (一)兩造所簽署原證1、被證2之委託主力銷售協議書順序為何？

16 (二)原告依原證1委託主力銷售協議書約定，請求被告給付服務
17 報酬67萬元，有無理由？

18 五、得心證之理由：

19 (一)經查，證人洪振凱到庭證稱：伊帶黃琬慧看了大概1年多，
20 從112年底就在帶看了，在本件紫京城社區之前，有看了附
21 近的翡冷翠、碧連天，黃琬慧就是要找大坪數的。113年2月
22 底就有看到紫京城的這個案件，兩間本來是打通的，伊看到
23 這個案子的時候，兩間已經隔回來了，伊有問黃琬慧要不要
24 看，但黃琬慧沒有給伊明確答案，一直到4月底左右黃琬慧
25 才說約時間去看，大概是5月初去看，接洽胡賀欽去看了兩
26 間，看完以後一段時間黃琬慧有出價，伊有跟胡賀欽說黃琬
27 慧出價了，但是後來價格沒有談攏，所以就沒了，到5月底
28 以後客人還是蠻喜歡這間房子的，所以就問說有無機會再談
29 看看，然後伊才問黃玉輝價格部分可不可以談，6月1日黃玉
30 輝回說價格有變動，所以才又再去看，看完以後黃琬慧又出
31 價談，然後才約去台慶見面談，看的人有伊、黃琬慧及其配

01 偶跟胡賀欽。當初看的是540號，因為黃玉輝說542號已經賣
02 掉了，只剩540號。簽約的時候伊有在場，伊就是買方黃琬
03 慧的仲介，代表全國不動產北大樂活店，胡賀欽就是賣方的
04 仲介（見本院卷第166至167頁）。伊於113年2月16日就有向
05 被告法定代理人黃玉輝詢問這個案件可否配案，黃玉輝有說
06 可以，但是因為客人沒有回覆時間，所以後來到4月黃琬慧
07 才說要看。伊詢問配案都會跟店長講。伊於113年6月1日跟
08 黃玉輝聯絡時，沒有特別注意有沒有過期，因為之前有傳過
09 配案單了。因為正常的流程都不會很特別去注意配案單，所
10 以後來伊有在LINE內跟胡賀欽說請胡賀欽補配案單給伊，胡
11 賀欽也無意見（見本院卷第167至168頁）。兩造間曾經簽署
12 委託主力銷售協議書，第一張到5月底，因為之前沒談成，6
13 月1日才又開始談，談成後才又補第二張，第二張就是寫到6
14 月底。原證1跟被證2的銷售協議書上面所載的洪振凱均係伊
15 簽的。原證1是第二張、被證2是第一張。兩造係於113年4月
16 底先簽署被證2，期間過了之後又簽了原證1，簽立原證1的
17 時間應該是113年6月3日或4日左右，因為伊實際上從4月份
18 就已經接洽此案，所以往前推從4月份開始寫。簽立原證1的
19 委託主力銷售協議書是在簽立不動產買賣契約書後簽的，正
20 確時間要看原證16伊與胡賀欽的對話，伊有說「再麻煩你補
21 蓋章」（見本院卷第170至172頁）等語。依證人洪振凱前開
22 證述內容，證人洪振凱早於112年底即已開始帶黃琬慧看
23 屋，並於113年2月與被告公司法定代理人黃玉輝聯繫配案
24 後，兩造於113年4月間簽立被證2委託主力銷售協議書，證
25 人洪振凱即帶黃琬慧看系爭房屋，因價格未達成共識而未成
26 交，嗣再於113年5月底經黃琬慧表示希望可以再談，買賣雙
27 方始於113年6月5日在被告公司以3700萬元之價格成交，並
28 另行簽署原證1委託主力銷售協議書。

29 (二)依證人洪振凱與黃玉輝之對話截圖，證人洪振凱於113年2月
30 16日即有詢問黃玉輝配案意願，並於113年4月30日傳送配案
31 單（即被證2委託主力銷售協議書，但開發店名稱、店東、

01 承辦人欄位為空白，詳參原證10，見本院卷第93至97頁）予
02 黃玉輝，黃玉輝於113年6月1日表示價格有變動，買賣雙方
03 並於113年6月5日就系爭房屋達成買賣合意，此觀諸黃玉輝
04 所表示「今天真的很感謝您 沒有您真的無法成交」等語可
05 明，有前開對話截圖可稽（原證15，見本院卷第189至195
06 頁）。又依證人洪振凱與胡賀欽間之對話截圖，證人洪振凱
07 於113年6月6日傳送配案單（即原證1之委託主力銷售協議
08 書，但開發店名稱、店東、承辦人欄位為空白）予胡賀欽，
09 並表示「再麻煩你幫我補簽章一下回傳給我，謝謝」，經胡
10 賀欽回覆「好的」，又於113年6月7日經證人洪振凱傳送
11 「早安，配案單再麻煩蓋章回傳，秘書要建檔，謝謝」，經
12 胡賀欽回覆「我印出來了 等店長來公司」，又於該日稍晚
13 稱「我們店長回彰化了 要等他回來才能提供喔」，嗣胡賀
14 欽於113年6月8日傳送已簽名用印之原證1委託主力銷售協議
15 書予洪振凱，經洪振凱稱「開發店名沒有寫」，胡賀欽即於
16 補填開發店名後再次傳送予洪振凱，此亦有前開對話截圖可
17 參（原證16，見本院卷第201至203頁，較清晰版本則見原證
18 12至13，見本院卷第103至115頁）。經核前開對話截圖之經
19 過與證人洪振凱所述均屬相符，堪認證人洪振凱證詞屬實。

20 (三)被告雖抗辯兩造間所簽署之2份委託主力銷售協議書，係以
21 原證1簽署時間在前、被證2在後，兩造間就委託主力銷售日
22 期原「自113年4月1日起至113年6月30日止」（原證1），已
23 為被證2委託主力銷售協議書變更為「自113年5月1日起至11
24 3年5月31日止」，則兩造間就系爭房屋買賣委託主力銷售日
25 期即應變更，系爭房屋買賣契約成立日113年6月5日既已超
26 過變更後委託銷售期間，原告自不得請求被告分配服務報酬
27 云云。惟依證人洪振凱與原證15、原證16之對話截圖，堪認
28 兩造間係先簽署被證2委託主力銷售協議書後，因系爭房屋
29 買賣契約成立時，原約定委託銷售日期已過，始經由證人洪
30 振凱請求，兩造再為簽署原證1委託主力銷售協議書，則兩
31 造間就系爭房屋之委託銷售協議內容當以原證1為主，而非

01 被證2。原告就其主張原證1簽署時間實為113年6月間乙情已
02 舉證如前，被告雖為相反抗辯，惟並未就該部分提出相對應
03 之證明推翻原告主張；且依證人胡賀欽證稱：簽買賣契約時
04 洪振凱有在場，賣方仲介是伊，買方仲介是洪振凱，洪振凱
05 於113年6月6日傳配案單，伊有跟店長講，詢問店長為何已
06 經簽過了還要補配案單，但洪振凱說他們公司要補建檔，伊
07 就問店長說是否還要再補配案單給洪振凱，店長說可以，伊
08 有詢問店長補配案單的原因，因為洪振凱表示是配案單的契
09 據歸檔，所以店長就答應洪振凱可以補簽名，讓洪振凱歸檔
10 等語（見本院卷第173至174頁），亦證述原證1委託主力銷
11 售協議書係於113年6月6日由洪振凱所傳送請求被告再為簽
12 名用印，是被告所辯，實屬無據，難認可採。

13 (四)再查，兩造間委託銷售協議之委託銷售日期為「自113年4月
14 1日起至113年6月30日止」，有原證1委託主力銷售協議書在
15 卷可稽（見本院卷第13頁），又系爭房屋經黃琬慧與林哲寬
16 於113年6月5日簽署不動產買賣契約書而成交，為兩造不爭
17 執事項，則系爭房屋買賣契約成立日係在前開委託銷售期間
18 內甚明，另依原證1委託主力銷售協議書約定，系爭房屋由
19 原告為主銷店、被告為開發店，經買方直接配對方式，總擁
20 收比例為開發店5成、售出店5成，故原告依原證1委託主力
21 銷售協議書約定，請求被告給付5成佣金即67萬元（計算
22 式： $134\text{萬元}/2=67\text{萬元}$ ），自屬有據。

23 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
24 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
25 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
26 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
27 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
28 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
29 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
30 別定有明文。本件原告請求被告給付服務報酬，係以支付金
31 錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告給付

01 自起訴狀繕本送達翌日即113年10月22日（見本院卷第49
02 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應
03 准許。

04 六、從而，原告依原證1委託主力銷售協議書之約定，請求被告
05 給付原告67萬元，及自113年10月22日起至清償日止，按週
06 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
08 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

11 民事第五庭 法官 陳怡親

12 以上正本係照原本作成

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

16 書記官 游舜傑