

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第245號

原告 龍綦淳國際股份有限公司

法定代理人 塗佩容

訴訟代理人 岑家隆

被告 寶豐顧問有限公司

法定代理人 李錫榮

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）69萬7,575元，及自民國114年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以24萬元供擔保後，得假執行。但被告如以69萬7,575元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告公司於111年8月12日與訴外人勝泰豐建設股份有限公司（下稱勝泰豐公司）簽訂行銷企劃合約書（下稱系爭代銷合約），由原告公司代銷勝泰豐公司安慶首澤案（下稱系爭建案），並約定行銷企劃服務費為各戶總成交價6%。嗣於111年8月19日再與勝泰豐公司簽訂增補契約，約定原告違反代銷合約及增補契約各條款，導致勝泰豐公司損失，原告應負賠償責任。原告另於111年8月12日與被告就系爭建案簽定包櫃合約書（下稱系爭包櫃合約），由被告承攬原告公司代銷系爭建案之包櫃行銷事項，並約定被告承攬戶數，詳細坪數、單價、總價，非經雙方同意簽章認可，不得變更；如有增列或刪減，應由雙方同意並簽認確定，若被告違反合約書各條款，導致原告損失，被告應負賠償責任。被告於系爭包櫃合約期間仲介訴外人曾正煌於112年2月24日簽訂購買

01 系爭建案第1棟第7樓第C戶（下稱系爭7樓C戶），車位編號
02 為地下室第1層編號22號（下稱系爭車位）之買賣契約（下
03 稱系爭買賣契約）。原告已依系爭包櫃合約給付被告備金69
04 萬7,575元。然曾正煌嗣於113年12月12日以系爭買賣契約第
05 3條第3項第1款停車位規格2.5公尺與附件二停車空間平面圖
06 記載系爭車位實際寬度為230公分不同為由，提出預售屋解
07 約申請書，經磋商討論後，勝泰豐公司與曾正煌於113年12
08 月25日簽署解約協議書，同意返還曾正煌已支付價金243萬
09 9,000元。被告公司疏失導致曾正煌解除系爭買賣契約，勝
10 泰豐公司因而依系爭代銷合約及增補契約約定請求原告公司
11 返還勝泰豐公司已給付原告有關於銷售系爭7樓C戶及系爭車
12 位之服務費97萬5,600元。致原告公司受有已支付被告69萬
13 7,575元損失。原告爰依系爭包櫃合約第2條、第9條第11項
14 約定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告69萬7,
15 575元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
16 週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
17 行。

18 二、被告則以：兩造合作由被告提供廣告、企劃、銷售人員。銷
19 售仲介工作為到客戶處收取訂金、簽約，然後轉交建設公
20 司，階段任務完成。因客戶由被告接洽，如有退購情形，應
21 告知被告參與協調解決，不得逕自解約。客戶退購後，期間
22 房價仍有上漲，並經查明原告已轉售第三方，未告知被告，
23 亦未拆付佣金。被告就系爭買賣契約係依據底價受領佣金43
24 萬2,575元，超價部分之佣金係由銷售人員與原告公司對
25 分，被告公司並未取得等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
26 駁回。

27 三、兩造不爭執事項（本院卷第170至171頁）：

28 (一)、原告公司於111年8月12日與勝泰豐公司簽訂系爭代銷合約
29 書，由原告代銷勝泰豐公司系爭建案。原告行銷企劃服務費
30 為各戶總成交價6%。原告於111年8月19日再與勝泰豐公司簽
31 訂增補契約，並約定原告違反原代銷合約及增補契約各條

01 款，導致勝泰豐公司損失，原告應負賠償責任。

02 (二)、兩造於111年8月12日簽訂系爭包櫃合約，原告委託被告銷售
03 坐落於新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地興建之
04 系爭建案。被告可售樓層為1、2、3、4、6、7樓共計19戶及
05 車位20個。

06 (三)、系爭包櫃合約書第2條載明：「雙方洽定自民國111年9月1日
07 起至民國112年5月31日止。本案委託期間乙方（即被告公
08 司）承攬戶數，其詳細坪數、單價、總價、如附件所載，非
09 經雙方同意簽章認可，不得變更」。

10 (四)、被告於系爭包櫃合約期間仲介曾正煌於112年2月24日簽訂購
11 買系爭7樓C戶及系爭車位之系爭買賣契約。系爭7樓C戶房地
12 銷售價額為1,416萬元、系爭車位銷售價額為210萬元，合計
13 1,626萬元。

14 (五)、兩造就系爭7樓C戶房地及車位約定之底價別為1,373萬元及2
15 00萬元。原告依據系爭包櫃合約包括超價部分應給付被告之
16 服務費為69萬7,575元。

17 (六)、被告於112年10月13日與訴外人即鴻澤企業有限公司（下稱
18 鴻擇企業公司）簽訂讓渡書，將原告應給付被告有關係爭建
19 案超價部分之服務費轉讓予鴻澤企業有限公司，並經原告同
20 意。

21 (七)、原告已將系爭7樓C戶地及車位服務費共計67萬9,575元，分
22 別給付被告43萬2,575元及鴻擇企業公司26萬5,000元。

23 (八)、系爭買賣契約附件二停車空間平面圖載明系爭車位實際寬度
24 為230公分。然被告公司業務人員即訴外人沈師緩以手寫方
25 式填載系爭買賣契約第3條第3項第1款停車位規格之欄位
26 時，記載2.5公尺。

27 (九)、曾正煌於113年12月25日簽立解約協議書，解除系爭買賣契
28 約。

29 (十)、勝泰豐公司已於113年12月26日發函請求原告返還系爭買賣
30 契約服務費97萬5,600元。但原告迄今尚未將上開款項給付
31 勝泰豐公司。

01 四、本院之判斷：

02 原告主張曾正煌因被告公司於系爭買賣契約第3條第3項第1
03 款停車位規格記載錯誤，乃要求解除系爭買賣契約，導致原
04 告受有給付被告服務費之損失，原告依系爭包櫃合約書第2
05 條、第9條第11項約定，請求被告公司應負損害賠償責任等
06 語。惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，茲就本件爭點，
07 本院論述如下：

- 08 (一)、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。又原告於起訴原因已有
10 相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法者，當然
11 認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高
12 法院18年上字第1679號判決意旨參照）。另事實有常態與變
13 態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變
14 態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
15 年度台上字第891號判決意旨參照）。而負舉證責任之當事
16 人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其
17 證明責任。
- 18 (二)、經查，系爭包櫃合約書第2條約定：本案委託期間被告公司
19 承攬戶數，其詳細坪數、單價、總價、如附件所載，非經雙
20 方同意簽章認可，不得變更；被告於系爭包櫃合約期間仲介
21 曾正煌購買系爭7樓C戶房地與車位，並於112年2月24日簽訂
22 系爭買賣契約，系爭買賣契約附件二停車空間平面圖載明系
23 爭車位實際寬度為230公分，被告公司業務人員沈師緩以手
24 寫方式填載系爭買賣契約第3條第3項第1款停車位規格之欄
25 位時，記載寬度為2.5公尺等情，為兩造所不爭執（詳兩造
26 不爭執事項(三)、(四)、(八)）。而被告並未提出兩造同意變更系
27 爭車位寬度之簽章認可資料。足證原告主張被告未經同意擅
28 自變更委託承攬戶數之坪數，已違反系爭包櫃合約第2條約
29 定乙節，應屬有據，自堪憑信。
- 30 (三)、次查，兩造就系爭7樓C戶房地及車位約定之底價別為1,373
31 萬元及200萬元；被告仲介銷售系爭7樓C戶房地及車位予曾

01 正煌實際銷售價額分別為1,416萬元、210萬元。原告依據系
02 爭包櫃合約，應給付仲介系爭7樓C戶房地及車位之服務費為
03 69萬7,575元，其中超價部分之服務費為26萬5,000元。原告
04 已將前開應給付之服務費，分別給付予被告43萬2,575元、
05 鴻擇企業公司26萬5,000元；原告另方面則向勝泰豐公司受
06 領銷售系爭7樓C戶房地及車位之服務費97萬5,600元等情，
07 為兩造所不爭執（詳兩造不爭執事項(四)、(五)、(七)、(十)）。其
08 次，曾正煌嗣於113年12月12日以合約書B1車位書寫寬度2.5
09 公尺，合約書B1車位圖示寬度2.3公尺，合約書出現不同內
10 容，造成買家擔心，無法購買此商品為由，向勝泰豐公司提
11 出解約申請。勝泰豐公司經與曾正煌商議後，雙方於113年1
12 2月25日簽立解約協議書，解除系爭買賣契約，勝泰豐並將
13 曾正煌已給付之價金243萬9,000元，全數無息退還曾正煌。
14 另函文原告請求原告退還依據系爭代銷契約已給付原告有關
15 系爭買賣契約之服務費97萬5,600元等情，有預售屋解約申
16 請書、解約協議書及勝泰豐公司函文在卷可證（本院卷第53
17 至55頁、第161至165頁）。又系爭包櫃合約第9條第11項約
18 定，若被告公司違反合約書各條款，導致原告公司損失，被
19 告公司應負賠償責任等情，有系爭包櫃合約書附卷可稽（本
20 院卷第15至17頁）。被告仲介曾正煌購買系爭7樓C戶房地及
21 車位，於系爭買賣契約記載車位寬度內容錯誤，係屬違反系
22 爭包櫃合約第2條約定乙節，業經本院認定如上。而曾正煌
23 亦因系爭買賣契約有關車位寬度記載不一致，而主張解除系
24 爭買賣契約，並導致原告需將因簽定系爭買賣契約已受領之
25 服務費返還勝泰豐公司。惟原告於被告完成系爭買賣契約之
26 簽訂已支付服務費67萬9,575元，自係受有支付此筆服務費
27 之財產上損失。從而，原告依據系爭包櫃合約第2條、第9條
28 第11項約定，請求被告賠償已支付之服務費67萬9,575元，
29 洵屬有據，應予准許。

30 (四)、至於被告辯稱其對於系爭買賣契約之簽定僅受領底價之服務
31 費43萬2,575元，超價部分之服務費係由原告與銷售人員對

01 分等語。惟查，被告於112年10月13日與鴻擇企業公司簽訂
02 讓渡書，將原告應給付被告有關係爭建築超價部分之服務費
03 轉讓予鴻澤企業有限公司，並於同日通知原告，經原告同意
04 後生債權讓與之效力等情，有讓渡契約書及讓渡契約書通知
05 書在卷可參（本院卷第141至143頁）。又證諸原告已將系爭
06 7樓C戶房地及車位服務費分別給付被告43萬2,575元及鴻擇
07 企業公司26萬5,000元等情。足證被告依據兩造間簽定包櫃
08 合約約定，被告完成仲介簽訂系爭買賣契約可獲取服務費報
09 酬為67萬9,575元，僅因被告將部分債權讓與鴻澤企業公
10 司，原告始在被告通知下將部分款項給付鴻澤契約公司。原
11 告請求被告需負擔賠償全部已支付之服務費，自屬有據。次
12 查，曾正煌於113年12月12日向勝泰豐公司提出解約申請
13 時，原告已於113年12月17日以存證信函檢附解約申請書通
14 知被告於10日內儘速與原告聯絡妥為處理，被告於同年月18
15 日受領後，並未有任何回應等情，有存證信函及郵件收件回
16 執在卷可證（本院卷第57至63頁）。從而，被告抗辯原告未
17 通知被告參與協調等情，洵屬無據。再者，被告雖又抗辯原
18 告已將系爭7樓C戶房地及車位另行轉售予第三方，且未拆封
19 佣金等語。惟為原告所否認，被告表示至目前仍在銷售中，
20 尚未售出等語（本院卷第170頁）。而被告就系爭7樓C戶房
21 地及車位已售出之有利於己之事實，並未舉證以實其說，自
22 難逕認為真實。

23 (五)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
27 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
28 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
29 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
30 第203條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，係以
31 支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自

01 民事起訴狀繕本送達翌日即114年2月7日起(送達證書詳本院
02 卷第79頁)，至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法
03 有據，應予准許。

04 五、結論，原告依系爭包櫃合約第2條，第9條第11項約定，請求
05 被告給付69萬7,575元，及自114年2月7日起至清償日止，按
06 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

07 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，合於法律規定，爰酌定
08 相當之擔保金額宣告之。另依民事訴訟法第392條第2項規
09 定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免
10 為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
13 論駁之必要，併此敘明。

14 八、據上論結：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

16 民事第七庭 法官 王婉如

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

21 書記官 張育慈