臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第201號

原　　告　鼎峰不動產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　林家正

訴訟代理人　吳國源律師

被　　告　閎基開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭素媛

訴訟代理人　林仕訪律師

訴訟代理人　蔡頤奕律師

上列當事人間給付委託銷售款事件，本院於民國110年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）18,497,135元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（本院卷一第9頁）。嗣原告因其起訴狀有漏計算代銷之金額，乃於民國109年3月9日具狀追加請求金額，將其第一項聲明之金額更正為：28,102,650元（本院卷一第329頁）。復原告於109年12月10日具狀追加請求金額，將其第一項聲明之金額更正為64,193,650元（本院卷二第74頁），核原告前揭所為，既係就其請求之代銷服務費金額為增減，所據基礎事實同一，證據資料亦得加以援用，且屬單純擴張

請求之金額，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告前於103年4月14日就其所有位於新竹縣○○市○○段000○00000○00000地號土地之「B&W 樹位光廊」建案（51戶、199格停車位，下稱系爭建案），委託原告銷售，並簽立房地委託銷售合約書，約定原告代銷服務費計算方式為如售出戶數比率，在銷售金額在全案60%以下，以實際成交底價總金額5%計算，倘銷售金額達全案61%以上，以實際成交底價總金額5.5%計算，並得溯及補請60%以下時實際成交底價0.5%之差額，即原告銷售金額達全案61%時，均以實際成交底價總金額5.5%計算原告之報酬。嗣原告於103年間銷售予華美航運股份有限公司等人（下稱華美航運等人）之10戶、5格B1停車位、33格B2停車位金額合計為277,930,000元、於105年12月16日將系爭建案剩餘戶數及停車位（41戶、161格停車位）全數銷售予訴外人凱峰國際興業股份有限公司（下稱凱峰公司），雙方並簽立「B&W樹位光廊」買賣續建契約書（下稱系爭買賣契約），銷售金額為1,320,000,000元，總計銷售金額1,597,930,000元，是原告已將系爭建案全數銷售完畢，被告應給付87,886,150元及30%溢價款51,255,000元，總計139,141,150元，惟被告僅給付原告59,783,500元，尚積欠原告79,357,650元。此外，兩造間因本院107年重訴字242號轉讓股票事件判命原告給付被告15,164,000元，扣除該部分金額後，原告尚得請求被告給付代銷服務費64,193,650元。

（二）被告雖稱原告就代銷服務費金額有重複計算，系爭買賣契約已包含華美航運等人所承購之戶數，故系爭建案全數銷售總價為1,320,000,000元，而被告已依約全數支付代銷服務費等語，然原告於系爭建案銷售預售屋予上開華美航運等人承購之戶數為10戶，且自系爭買賣契約書所載第6

條第5項關於買賣標的物之點交，又參酌原證8請款明細之記載，足見凱峰公司買賣範圍為系爭建案剩餘之41戶，華美航運等人所承購10戶並非買賣範圍，而原告僅負責替被告銷售系爭建案，被告與凱峰公司間因被告積欠工程款174,645,730元約定由凱峰公司代償始扣除該筆款項，然此為被告予凱峰公司間之協議，要與本件原告銷售金額予凱峰公司金額無涉，並不影響原告請求代銷服務費之計算。又原告非該被告公司股東成員，亦非合夥人，縱該「B&W個案－股東會」決議有效，而林家慶確實有積欠被告款項，被告亦不得以林家慶積欠其保管之土地價款為由，抵銷原告對其之代銷服務費債權。

（三）綜上，爰依民法第565條及兩造委託銷售契約規定，提起本件訴訟，請求被告給付代銷服務費64,193,650元等語。並聲明：

１、被告應給付原告64,193,650元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

２、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告固委託原告銷售系爭建案並已確實銷售完畢，惟原告在系爭建案全數銷售予凱峰公司前，已代銷10戶並由被告收取客戶預收款79,660,000元，而斯時因系爭建案尚未完工，故將系爭建案全部戶數及停車格一併出售轉讓予凱峰公司，售價為1,320,000,000元，起造人並變更為凱峰公司。又原告雖稱被告出售系爭建案予凱峰公司之範圍並不包含原告出售予華美航運等人戶數，然觀系爭買賣契約書所載，其中在建工程總價款中已扣除被告收取之已售客戶預收款79,660,000元，此外，倘凱峰公司以1,320,000,000元僅購得系爭建案41戶，每戶總價相當於32,000,000元，顯高於每戶底價金額介於19,000,000至22,000,000元間，足見凱峰公司買受範圍自包含原告前已代銷之戶數。

（二）另原告代銷服務費之計算，先依系爭建案底價1,316,880,

000元乘以5.5%算出服務費為72,428,400元，復依原告銷售予凱峰公司實際價格為1,320,000,000元，超過底價3,120,000元，該溢價部分款項歸屬於原告，故原告得領取代銷服務費為75,548,400元，扣除原告自承被告已支付59,783,500元，剩餘款項15,764,900元，該款項經系爭建案合夥投資人於107年8月1日「B&W個案－股東會」結算會議中，決議逕由原告時任法定代理人林家慶所保管之土地價款中扣除，該會議現今原告公司法定代理人林家正亦有參與，足見被告並無積欠原告代銷服務費。

（三）綜上，爰為答辯聲明：

1、原告之訴駁回。

2、如受不利宣判，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、經本院109年12月18日言詞辯論程序，協同兩造進行爭點整理結果，兩造不爭執事項如下（本院卷二第116頁）：

（一）兩造前就被告所有位於新竹縣○○市○○段000○00000○00000地號土地之「B&W樹位光廊」建案（共51戶、199格停車位，即系爭建案），於103年4月14日簽立房屋委託銷售合約書，約定由原告替被告銷售系爭建案，代銷服務費計算方式為若銷售金額在全案60%以下時，以實際成交金額底價總金額之5%原告銷售金額達全案61%以上時，以實際成交底價總金額5.5%計算，同時溯及60%以下之銷售服務費0.5%之差額。

（二）被告及地主林家慶於103年間經原告代銷，已將系爭建案其中10戶、38格停車位銷售予華美航運等人，銷售金額為277,930,000元。嗣被告及地主林家慶於105年12月16日，與凱峰公司簽立買賣續建契約書，買賣總價款為1,320,000,000元，其中土地總價款為660,000,000元、在建工程總價款經扣除被告未給付之工程款174,645,730元及已售客戶預收款79,660,000元後，為485,354,270元。

（三）系爭建案迄至105年12月16日全部戶數及停車位已銷售完畢，原告得請求被告依實際成交底價總金額5.5%計算本件

代銷服務費，被告已給付代銷服務費59,783,500元。

四、本件爭執事項：

（一）原告請求被告給付代銷服務費64,193,650元，有無理由？

（二）被告與凱峰公司間系爭買賣契約之買賣範圍為何？

（三）原告請求溢價的部分，有無理由？

（四）被告主張剩餘代銷服務費15,764,900元，由林家慶保管之土地價款中扣除，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）原告主張兩造前簽有房地委託銷售合約書，約定由原告替被告銷售系爭建案，而系爭建案業於105年12月16日全數銷售完畢，原告得請求被告依實際成交底價總金額5.5%之代銷服務費及溢價款，而被告已給付代銷服務費59,783,500元等情，業據原告提出房地銷售合約書、建物及土地買賣合約書、「B&W樹位光廊」買賣續建契約書為證（本院卷一第15至281-5頁），上情且為被告所不爭執，堪以為真。又原告主張其代銷系爭建案之總買賣價金為1,597,930,000元，依約被告應給付原告代銷服務費87,886,150元及30%溢價款51,255,000元，合計139,141,150元，扣除被告已給付59,783,500元，尚應給付原告79,357,650元等情，則為被告以前詞置辯，是本件首應審究者為系爭買賣契約之買賣範圍為何？原告為被告代銷系爭建案之總買賣價金為何？其中溢價款數額為何？

（二）按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條固有明文。原告雖稱系爭買賣契約買受範圍僅為剩餘戶數，雖據其提出閎基B&W請款明細為證（本院卷二第85頁），並有證人林家慶證述為佐（本院卷二第18至29頁），惟查：

１、系爭買賣契約買賣標的範圍為系爭建案全部（51戶、199格停車位）：

⑴由證人郭有仁證稱：這個案子原來銷售十幾戶的時候，證

人林家慶有接洽到凱峰公司，有關未售戶40幾戶全部一起購買，才會簽立買賣續建契約書，當時有跟證人林家慶談到已售出之客戶如何處理，證人林家慶稱可以跟客戶換約，直接由客戶向凱峰公司購買，價格13.2億元為系爭建案整棟總價等語（本院卷二第10至12頁）；證人黃照峯證稱：當時負責系爭建案契約見證部分，我有參與簽訂買賣續建契約書之過程，當時在場人員有證人林家慶、施國興、凱峰公司嚴總等人，他們有將已出售之戶數作信託處理，放在信託專戶內，有將錢一併移到凱峰公司，實際我沒有介入，就我了解是整個移轉到凱峰公司這邊，因系爭買賣契約第4條規定，如果沒有全部一起打包後面會出問題，對預售屋當事人還是要負責，但仍有履行之問題，而系爭買賣契約第6條第4項要通知預售屋承認有無意見，如有意見就可以解約，沒意見就換為凱峰公司，價金部分也由凱峰公司承受等語（本院卷一第401至406頁）；證人施國興證稱：當時證人林家慶跟被告想把案子賣給我們，我是參與者之一，協助合約的審理，金額部分我有參與數字審核即確認，當時我們有請鑑價公司進行鑑價，鑑價報告土地及地上物全部之總價為13.2億元，土地建物各一半，因建物未完工扣除未付工程款，系爭買賣契約簽立時被告公司已出售10戶，我們也要承接這10戶之買賣契約，當初從被告公司移轉到我們的京城建經信託專戶內，客戶繳的款項繳到我們的信託專戶內，而已出售之10戶款項也會移交到我們的信託專戶，故系爭買賣契約價金並不會因有無已出售戶數影響價金等語（本院卷一第408至414頁）。

⑵由上開證述可知，系爭建案之土地及地上物鑑價後價值為1,320,000,000元，由凱峰公司以該價格向被告購買系爭建案全部，並承接被告公司未完成興建之項目，並由凱峰公司與被告已出售之10戶之預售屋客戶進行換約，由華美航運等人將剩餘款項匯入凱峰公司之信託專戶內。

⑶復參酌系爭買賣契約書第3條第1款約定，凱峰公司在建工

程實付金額上須扣除被告公司收受已售客戶預收款79,660,000元，核與上開證人所述大致相符，足見凱峰公司買受範圍為系爭建案全部，併由凱峰公司續建系爭建案，併就已售出之戶數與華美航運等人進行換約，改由凱峰公司為負擔預售屋後續責任，華美航運等人並將款項匯入凱峰公司指定之信託專戶內，堪認系爭買賣契約書之買賣標的為系爭建案全部（51戶、199格停車位），買賣價金為1,320,000,000元。

２、原告所得受領之行銷服務費為72,428,400元：

原告固稱代銷服務費應以銷售金額1,597,930,000元為計算等情，惟查：

⑴證人郭有仁證稱：銷售獎金為銷售金額百分之5，當銷售到一定程度時，會追溯到前面，全部以5.5%計算，被證一所示超價3,120,000元即為實際成交價大於訂的底價，本件原先是沒有超出我們預期的底價，該超價3,120,000元金額為證人林家慶與被告公司洽談後結果，並全歸由原告獨得等語（本院卷二第12至17頁）；證人林家慶證稱：對凱峰公司銷售41戶之銷售金額底價為1,316,880,000元等語（本院卷二第27頁）。

⑵原告已於系爭買賣契約簽立前將系爭建案其中10戶銷售予華美航運等人銷售金額為277,930,000元，而系爭買賣契約買賣標的既為系爭建案全部（51戶、199格停車位），業經本院認定如前，則原告向華美航運等人銷售金額277,930,000元，自應包含在系爭買賣契約之價金範圍即1,320,000,000元內，故原告就剩餘41戶促成被告與凱峰公司買賣之代銷金額應為1,042,070,000元，此金額亦與日後凱峰公司委託原告公司銷售底價數額相當，足見原告主張代銷服務費應以1,597,930,000元為計算等情，並不可採，是本件代銷服務費計算應以1,320,000,000元為計算基準。

⑶又凱峰公司買受範圍既為系爭建案全部，則原告既已將系

爭建案全數銷售予凱峰公司，本件銷售服務費計算即應以實際成交底價之5.5%計算，而系爭建案全部底價已調整為1,316,880,000元，則原告所得受領之行銷服務費為72,428,400元【計算式：1,316,880,000元x5.5%＝72,428,400元】。

３、原告得受領溢價金額3,120,000元：

本件代銷服務費既為1,320,000,000元，已超出兩造調整後底價3,120,000元，而證人郭有仁自承超出底價部分全歸由原告獨得，則原告自得受領該溢價金額3,120,000元。

４、從而，原告得請求被告給付行銷服務費72,428,400元、溢價金額3,120,000元，扣除被告已給付59,783,500元，原告尚得請求代銷服務費為15,764,900元【計算式：72,428,400 元 ＋ 3,120,000 元 －59,783,500 元 ＝ 15,764,900元】。

（三）次按代表公司之股東，關於公司營業上之一切事務，有辦理之權；代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表；第57條、第59條，於董事準用之，公司法第57條、第59條前段、第108條第4項分別定有明文。原告固稱證人林家慶與原告公司間人格各自獨立，自無從以其積欠被告之債務，抵銷原告對被告之債權等情，惟查，證人林家慶證稱：於103至105年間在原告公司任職，職稱為總經理，有參與系爭買賣契約書簽訂過程，一方面擔任原告公司總經理，另一方面負責與被告公司合作開發系爭建案，我也是合約的賣方等語（本院卷二第19頁），而林家正於該次會議中表示：（凱峰應付土地款323,858,935元，存放在那個帳戶？）林家慶於106年與凱峰簽訂附買回條款，因此目前被凱峰公司扣住，待林家慶與閎基B&W股東結算後會要求凱峰撥付款項至林家慶台中商銀竹南分行之信託專戶等語，而該次會議中並決議凱峰應付土地款323,858,935元

領回方式扣除林家慶之本利及管理費、保留稅金、佣金尾款後，剩餘68,822,991元由林家慶匯入被告公司台中商銀竹南分行，有會議記錄單可參（本院卷一第354至358頁）；復經本院核閱當時原告公司登記變更資料記載：原告公司董事林家慶、股東林家正等情，有本院107年重訴字第242號返還股票事件所附原告公司變更登記表可稽，足見該次會議召開時，原告公司當時出資人即董事林家慶、股東林家正均有出席該次會議，均足代表原告公司辦理公司之一切事務，而該次會議並決議被告應給付予原告公司之代銷服務費15,764,900元，直接至林家慶保管之土地價款中扣除，堪認原告公司已同意被告應給付原告之代銷服務費15,764,900元，自林家慶保管之土地價款中扣除，則原告自不得再向被告請求代銷服務費【計算式：15,764,900元－15,764,900元＝0元】。

六、綜上所述，被告既已依約給付全數代銷服務費75,548,400元，原告已無從請求其給付代銷服務費，則其依民法第565條及兩造委託銷售契約之法律關係，請求被告給付代銷服務費64,193,650元，洵屬無據，應予駁回；原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　23　　日

民事第一庭　法　官　王碧瑩

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　　110　　年　　2　　月　　23　　日

書記官　嚴翠意