

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1922號

原告 晟揮廣告國際有限公司

法定代理人 曾景烽

訴訟代理人 吳孟育律師

複代理人 卓育佐律師

被告 屏仕建設股份有限公司

法定代理人 蔡又鈞

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

複代理人 許煜婕律師

上當事人間履行契約事件，本院於民國111年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰柒拾參萬貳仟元及自民國一一〇年七月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾肆萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰柒拾參萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告方面：

一、兩造於民國109年3月1日簽立「銷售企劃承攬合約書」（下稱系爭契約），由原告承攬被告「沙鹿預售新案：大尺之間」（下稱系爭建案）之房地產代理銷售廣告企劃工作，合約期限自109年3月1日起至109年12月31日止。兩造就請領服務費條件，依系爭契約第六條第1項第2款之約定，於委託銷售期間（至109年12月31日），未完銷請領5%，完銷請領5.5%，如溢價金額（不含夾層工程款）高於訂底價之總銷售金

01 額新臺幣（下同）1000萬元，完銷請領服務費6%。就承攬銷
02 售之損溢價款分配，依系爭契約第十一條第2項則約定「損
03 溢價可互補，結算後總溢價依甲方（被告）70%，乙方30%之
04 比例分配」。而被告就系爭建案訂定完銷底價為2億9126萬
05 元，原告完銷金額為3億0419萬元，扣除支出電器櫃49萬元
06 後，高於被告所訂底價之總溢價為1244萬元。

07 二、因原告銷售金額滿足系爭契約第七條第1項第2款第C目可請
08 領服務費6%之約定，而被告原先已支付5%之服務費用，原告
09 乃於合約期限屆至後，第6次向被告請款應給付6%於扣除原
10 已給付5%之1%服務費用即291萬2600元，被告亦依原告請領
11 給付，顯見被告亦認原告有溢價完銷之情。詎原告於合約期
12 限屆至後，依系爭契約請求被告給付總溢價金額30%之溢價
13 款373萬2000元時，被告竟拒絕給付。爰依系爭契約之約
14 定，請求被告履行契約給付原告總溢價金額30%之溢價款。

15 三、聲明：被告應給付原告373萬2000元及自起訴狀繕本送達翌
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣
17 告假執行。

18 貳、被告方面：

19 一、系爭契約約定之系爭建案委託銷售戶數為住家38戶、店面1
20 戶、車位39個。嗣被告依臺中市政府都市發展局109年8月11
21 日通知辦理變更設計，店面（鋪）變更為室內停車空間（4
22 個停車位）、C3棟2樓及C4棟2樓減少建築面積，並於同年11
23 月25日獲准變更設計。原告於系爭建案獲准變更設計前，已
24 出售35戶，另有前述C3棟2樓及C4棟2樓客戶等待變更設計後
25 確定價格，於獲准變更設計後，則仍有B2棟3樓（含車位）及
26 原為店面之4個停車位未售出，因原告於109年10月底前陸續
27 停掉GOOGLE聯播網廣告、591房屋交易網廣告及臉書廣告，
28 並開始經常關閉接待中心無人駐守，營業日報表僅提供至10
29 9年11月8日，即原告已無意再繼續銷售，亦未再積極銷售，
30 兩造乃合意提前於原告已找好買主待變更設計確定後之價格
31 即可成交之C3棟2樓及C4棟2樓銷售後，終止系爭契約，辦理

01 結案，而於109年12月14日合意提前終止系爭契約，於提前
02 終止時，仍有B2棟3樓(含車位)及原為店面之4個停車位未
03 售出，故原告並未完銷系爭建案。俟被告於110年2月24日始
04 將B2棟3樓出賣予訴外人陳煥文，於110年2月20日將編號4
05 0、41停車位出賣予C3棟2樓及C4棟2樓買受人徐家棋，尚有2
06 停車位迄今仍未賣出。

07 二、兩造約定銷售底價原為3億1244萬元，嗣依臺中市政府要求
08 辦理變更設計後，減少一間店面(原底價996萬元)及C3棟2
09 樓(C3-2F)面積縮減(原底價859萬元、新底價573萬元，減
10 少286萬元)、C4棟2樓(C4-2F)面積縮減(原底價861萬元、
11 新底價799萬元，減少62萬元)，另增加4個車位(每個車位1
12 00萬元，計增加400萬元)，故系爭建案總銷售底價變更為3
13 億0300萬元(計算式：3億1244萬元-996萬元-286萬元-62萬
14 元+400萬元=3億0300萬元)。原告主張之銷售底價為2億9126
15 萬元，係指原告已銷售之部分，並非系爭建案之銷售底價，
16 原告已銷售部分之底價2億9126萬元，加計未銷售4個停車
17 位、B2棟3樓底價774萬元，共計3億0300萬元，始為系爭建
18 案之總銷售底價，故原告已銷售總額3億0419萬元，並未高
19 於系爭建物總銷售底價3億0300萬元1000萬元。

20 三、依系爭契約第六條第1項第2款第C目之約定，必須溢價金額
21 高於底價總銷金額1000萬元且「完銷」，始得請領6%服務
22 費，否則「未完銷」依第A目僅得請領5%服務費，「已完
23 銷但溢價未超過1000萬元」依第B目僅得請領5.5%服務費。
24 再依系爭契約第七條第6款約定，委託期間(109年12月31
25 日)內達成完銷即本約第七條第1項第2款第B目(或完銷且
26 溢價款高於總銷金額1000萬元，即本約第七條第1項第2款第
27 C目)未請領之銷售服務費、溢價款項、於合約到期後請款
28 (應保留請領服務費之10%做為保留款，於交屋後請領1
29 0%)。可知必須完銷且溢價款高於底價總銷金額1000萬元，
30 始符合請領溢價款之條件。而原告未完銷系爭建案，依系爭
31 契約第七條第1項第2款第C目及第七條第6款之約定，原告不

得請領6%計算之服務費及溢價款。因原告配合被告辦理結案，兩造乃於協商後，同意以服務費6%辦理結案結算，原告並據此於110年2月23日提出結案請款，請領增加給付1%之服務費291萬2600元結案，除該結案請款10%保留款外，由被告分別於110年3月及4月付清。

四、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院判斷：

一、原告主張兩造於109年3月1日簽訂系爭契約，由原告承攬被告系爭建案房地產代理銷售廣告企劃事宜，原告就系爭建案除B2棟3樓(含車位)及原為店面之4個停車位未售出外，均已銷售完成，原告完銷金額為3億0419萬元，系爭建案已結案，被告於110年3月25日、110年4月25日各給付131萬0670元，合計262萬1340元予原告等情，為被告所不爭執，並有銷售企劃承攬合約書、各戶別售價、底價及溢價表、請款單在卷可據(第21至31、57、81、93、240至241頁)，堪信為真實。至於原告主張系爭建案完銷底價為2億9126萬元，原告完銷金額為3億0419萬元，扣除支出電器櫃49萬元後，高於被告所訂底價之總溢價為1244萬元，依系爭契約第六條第1項第2款第C目之約定，原告請領6%之銷售服務費，及依系爭契約第十一條第2項，可分配總溢價1244萬元之30%即373萬2000元等情，則為被告否認，並以前詞置辯。

二、查系爭契約明定委託銷售期間至109年12月31日，未就「完銷」有所特別約定，有系爭契約可按(本院卷第21至29頁)。再兩造均未表示系爭契約有協議延展情事，被告復自認兩造合意系爭契約提前於C3棟2樓及C4棟2樓銷售後辦理結案，結案時尚有B2棟3樓(含車位)及原為店面之4個停車位未售出一節在卷(本院卷第57頁)，則系爭契約迄今已屆期無訛。再系爭契約原約定銷售戶數為住家38戶、店面1戶、車位39個，嗣被告依臺中市政府都市發展局109年8月11日通知辦理變更設計，店面(鋪)變更為室內停車空間(4個停車

01 位)、C3棟2樓及C4棟2樓減少建築面積，並於同年11月25日
02 獲准變更設計，系爭建案變更後為住家38戶、車位43個。於
03 兩造協議結案時，原告已銷售住家37戶、車位39個，僅有住
04 家1戶，車位4個非由原告售出，未售出之車位4個為變更前
05 之店面1戶等情，有系爭契約、臺中市政府都市發展局109年
06 8月11日中市都建字第1090155026號（含附件）、109年11月
07 25日中市都建字第1090182520號簡便行文表、第1次變更設
08 計申請書在卷可稽（本院卷第22、65至71頁）。

09 三、被告公司人員即被告負責人之弟蔡又豪於109年9月12日，於
10 原告代表人曾景烽之「B2-3F我要開出來了唷」LINE訊息回
11 覆「我臻愛最近退租了，我在考慮轉來大尺，給我這個週末
12 考慮一下」，於同年11月3日傳送「幫我做總價800好了，車
13 位一樣135，這樣應該還好沒差太多」之訊息予曾景烽。另
14 於同年11月13日傳送「大歎，我有請景烽做我這戶的合約
15 書，他有請你做嗎？」予原告公司員工。而原告公司員工曾
16 於109年11月6日傳送B2棟3樓(含車位)合約予被告公司員
17 工。蔡又豪再於109年12月3日傳送「剩餘車位蔡總指示公司
18 後面自行銷售給已購客，這兩戶賣完就算結案，請開始著手
19 準備結案報告，謝謝」LINE訊息予原告等情，有原告提出之
20 上開LINE對話之擷圖在卷可按（本院卷第103、109至112
21 頁），足見原告主張B2棟3F及4個車位係因被告欲自行購買
22 或銷售，故未算入系爭契約之完銷範圍，本件原告於C3棟2
23 樓及C4棟2樓經臺中市政府都市發展局核准變更後售出，即
24 屬系爭契約約定之完銷，洵屬有據。

25 四、按系爭契約第七條請款方式約定原告每戶請領之銷售服務費
26 每月請領1次，委託期間內達成完銷即本約第六條第一項第2
27 款第B目、第C目而未請領之銷售服務費、溢價款項，於合約
28 到期時請款。而原告係以自製之「大尺之間晟揮廣告銷售服
29 務費第六次請款」表單，並檢附銷售總明細表向被告請款，
30 被告並以之為據製作110年2月23日請款單一節，業據被告具
31 狀在卷（本院卷第57頁），並有被告製作之請款單、原告製

01 作之大尺之間晟揮廣告銷售服務費第六次請款表單及銷售總
02 明細表在卷可按（本院卷第81至87頁）。被告固抗辯因第六
03 次請款表單及檢附之銷售總明細表，均為原告自行製作，被
04 告無法自行修正內容。然依據被告於其製作之110年2月23日
05 請款單之請款說明欄內記載：「銷售服務費：總銷售金額
06 $\times 1\%$ 、結案總銷售服務費 $\times 1\%$ 、總銷售金額 $\rightarrow 29126$ 、合
07 計： $29126\text{萬} \times 1\% = 2,912,600$ 元整、扣保留款 $10\% 291,260$ 元
08 整、此次請款為 $2,621,340$ 元整（明細詳附件）」等語（附件
09 即上開原告製作之表單及明細），顯然被告於110年2月23日
10 製作請款單時肯認原告交付之前述請款表單及明細，觀之銷
11 售明細表記載之已銷總價「30419」、已銷總底價「2912
12 6」、總價差「1293」、扣電器櫃價差「1244」等內容，與
13 原告主張其已完銷之情節相符。被告抗辯其製作之110年2月
14 23日請款單係因原告配合被告辦理結案，兩造乃協商以服務
15 費 6% 辦理結案結算，原告不得請領溢價款云云，惟竟未在其
16 製作之請款單上註明，已有可疑，而原告第六次請款之日期
17 係在系爭契約結算後，足見原告係依前述系爭契約第七條約
18 定之請款方式，請領因結算時符合系爭契約第六條第1項第2
19 款第C目約定之完銷請領 6% 之銷售服務費之情事，而因兩造
20 間係約定原告可每月請領之請款方式，故先請領每戶銷售金
21 額 5% 之服務費，扣除原告已先請領銷售金額 5% 之服務費，故
22 於結案後依前述約定請領未請領之每戶銷售金額 1% 之服務費
23 至為明確。被告以前述第六次請款情節，抗辯兩造已合意原
24 告不得請領系爭契約第十一條之溢價款云云，實屬無據。

25 五、綜上，原告已依系爭契約完銷，總計原告已銷售總價為3億0
26 419萬元，而系爭建案已銷售底價為2億9126萬元，依原告主
27 張扣除支出電器櫃49萬元，總計原告就系爭建案銷售總價高
28 於被告所訂底價之總溢價為1244萬元無誤。原告之銷售金額
29 除符合系爭契約第六條第1項第2款第C目約定，就系爭建案
30 可請領銷售金額 6% 之銷售服務費外，依系爭契約第十一條第
31 2項「損溢價可互補，結算後總溢價依甲方 70% ，乙方 30% 之

01 比例分配。」之約定，原告主張結算後可分配總溢價30%即3
02 73萬2000元，為有理由。

03 六、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力。為民法第229條第1
08 項、第2項所明定。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，
09 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高
10 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約
11 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條
12 第1項、第203條亦有明文。經查，原告得請求被告給付373
13 萬2000元，被告未為給付，本件起訴狀繕本經本院於110年7
14 月20日送達被告（本院卷第47頁送達證書），被告迄未給
15 付，自應負遲延責任。原告訴請被告給付自110年7月21日
16 起，至清償日止，按年息5%計付遲延利息，自屬有據。

17 肆、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付373萬200
18 0元，及自110年7月21日起至清償日止，按年息5%計算之利
19 息，為有理由，應予准許。

20 伍、兩造均陳明願供擔保請准、免假執行，經核於法均無不合，
21 爰分別酌定相當擔保金額准許之。

22 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
24 論列，附此敘明。

25 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 17 日
27 民事第五庭 法 官 林秀菊

28 正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 5 月 17 日

