

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1086號

原告 百億國際行銷有限公司

法定代理人 蔡鎧程

訴訟代理人 羅誌輝律師

被告 寶宇建設股份有限公司

法定代理人 謝志典

訴訟代理人 陳鎮律師

葉育菁律師

複代理人 韓尚諭律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國112年5月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰柒拾貳萬叁仟伍佰伍拾元，及自民國  
111年5月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔其中100分之94，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍拾柒萬伍仟元為  
被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰柒拾貳萬叁仟  
伍佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告為出售坐落臺中市○○區○○段000○○00000  
地號土地及其上12戶房屋即房屋編號A7（下稱A7房屋）、房  
屋編號B6（下稱B6房屋）、房屋編號A5、A6（下稱A5A6房

01 屋，此係2戶合併為1戶）、房屋編號A3（下稱A3房屋）、房  
02 屋編號A2（下稱A2房屋）、房屋編號A1（下稱A1房屋）、房  
03 屋編號B2（下稱B2房屋）、房屋編號B1（下稱B1房屋）、房  
04 屋編號B3（下稱B3房屋）、房屋編號B7（下稱B7房屋）、房  
05 屋編號B5（下稱B5房屋）（下合稱系爭不動產），於民國10  
06 7年9月18日與原告簽立業務銷售及廣告企劃承攬合約書（下  
07 稱系爭合約），委託原告廣告銷售系爭不動產。原告於完成  
08 系爭不動產之銷售後，遂依系爭合約第7條第2項約定請求被  
09 告給付10%保留款新臺幣（下同）112萬2000元（下稱系爭保  
10 留款）及溢價金額71萬元（下稱系爭溢價款），合計共183  
11 萬2000元（下合稱系爭銷售金額）；惟被告則主張原告依系  
12 爭合約仍有須負擔給付而應扣除之費用，並拒絕付款，為此  
13 爰依系爭合約第7條第2項提起本件訴訟等語。並聲明：  
14 （一）被告應給付原告183萬2000元，及自起訴狀繕本送達  
15 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供  
16 擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：原告雖主張依系爭合約第7條第2項約定，被告應  
18 給付原告系爭銷售金額，惟依系爭合約及兩造另行就銷售系  
19 爭不動產所簽訂之各戶房屋銷售價格確認單（下稱系爭價格  
20 確認單），尚有本應由原告負擔之款項而已先由被告代為支  
21 付者，故被告主張以下項目及金額，應得自原告請求被告給  
22 付之系爭銷售金額中扣除或為抵銷：（一）依系爭合約第8  
23 條第2項約定：「經由甲（下均指被告）乙（下均指原告）  
24 雙方同意，銷售時所附加之贈品須經由甲乙書面同意確認，  
25 其贈品金額由乙方（即原告）溢價款支付，不得列入該戶請  
26 款銷售金額。」，及兩造已特約約定系爭各戶價格確認單之  
27 內容，即以銷售系爭不動產之溢價款施作各戶價格確認單說  
28 明欄所列之項目，該說明欄所列之費用不論係「贈送」或贈  
29 送外之「施工客變項目」，皆應由原告依系爭合約所得之溢  
30 價款負擔。而各戶房屋之施工及贈品費用分別為：A7房屋72  
31 萬5959元、B6房屋42萬4314元、A5A6房屋8萬3810元、A3房

01 屋39萬266元、A2房屋12萬375元、A1房屋28萬725元、B1房  
02 屋37萬8598元、B3房屋8萬137元、B7房屋3萬6157元、B5房  
03 屋3萬2648元，皆應自原告請求之系爭銷售價額中予以扣  
04 除。若該部分費用超出系爭溢價款，亦屬被告對原告之債  
05 權，被告得以之與原告本件請求之系爭銷售金額為抵銷。

06 （二）依系爭合約第10條第3項約定：「乙方（即原告）應  
07 負擔之費用如下：…2. 現場銷售人員之管銷費用（含薪資、  
08 獎金、…等）、5. 接待中心（含工學館及樣品屋…等）需展  
09 示之規畫設計、施工、裝潢布置、傢俱設備、擺飾…等，統  
10 一由乙方發包施作負擔該施工費用，與甲方（即被告）無  
11 涉。」，是原告應負擔接待中心之施工及家具擺設費用。接  
12 待中心基地上原存在建物龍寶宮廟宇，則拆除該廟宇並清空  
13 基地以供建置接待中心，當屬兩造已約定應由原告負責之接  
14 待中心施工項目，而被告既已先為原告墊支該廟宇之拆清費  
15 用2萬6459元（下稱系爭拆清費用），則被告應得就此主張  
16 與原告所為本件請求之系爭銷售金額互為抵銷。另者，接待  
17 中心之樣品屋中必定有樣品廚具供買受人參酌，而原告所提  
18 發包申請單中並未有廚具項目，是被告既已為原告添購樣品  
19 屋廚具（下稱系爭廚具）並支出8萬9516元廚具費用（下稱  
20 系爭廚具費用），被告應得就此主張與原告所為本件請求之  
21 系爭銷售金額為抵銷。（三）依系爭合約第3條第3款：「乙  
22 方（即原告）代理銷售執行事項如下：其他有關銷售業務等  
23 執行事項」之約定，可見原告應有為被告於系爭不動產銷售  
24 後，負責交屋予買家之義務。而原告因未派員為被告完成交  
25 屋事宜，被告為此另行雇用交屋人員而支出費用12萬元（下  
26 稱系爭代雇交屋人員費用），當得與原告所為本件系爭銷售  
27 金額之請求為抵銷。（四）依系爭合約第4條第2項：「雙方  
28 協定本案之房地付款辦法如下：…二、訂金10萬元可刷卡，  
29 手續費由甲方（即被告）支付。其餘刷卡手續費皆由乙方  
30 （即原告）支付。」之約定，原告應負擔客戶就買受系爭不  
31 動產過程中超出訂金10萬元以外所為給付之刷卡手續費。而

01 被告既已為原告墊支B3房屋簽約金之刷卡手續費7,400元、A  
02 2房屋簽約金之刷卡手續費1,850元、A1房屋簽約金之刷卡手  
03 續費3,700元、B5房屋之簽約金刷卡手續費350元、B5房屋之  
04 刷卡手續費1,400元及B7房屋之開工款刷卡手續費3,700元，  
05 共計1萬8400元（下稱系爭刷卡手續費），自得就此主張與  
06 原告所為本件請求之系爭銷售金額為抵銷等語，以資抗辯。  
07 並聲明：（1）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（2）如受  
08 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、兩造經本院整理並協議不爭執事項如下（調整部分文字用  
10 語，見本院卷第481至第482頁）

11 （一）兩造於107年9月18日簽立系爭合約。

12 （二）系爭不動產業已全數銷售完畢。

13 （三）原告就系爭保留款及系爭溢價款已開立發票予被告，被告  
14 業已向國稅局申報費用入帳。

15 （四）被告尚有系爭溢價款71萬元及系爭保留款112萬2000元  
16 （合計183萬2000元）未給付予原告。

17 （五）銷售人員林瑜恩及黃義迪為原告之員工。

18 （六）系爭價格確認單為原告所製作之文書，系爭價格確認單上  
19 原因說明之內容為林瑜恩及黃義迪所填載。

20 四、法院得心證之理由

21 （一）查兩造於107年9月18日簽立系爭合約，約定由原告負責銷  
22 售系爭不動產，並就系爭不動產各別簽訂系爭價格確認  
23 單，而系爭不動產皆業已由原告代為銷售完畢，本案之系  
24 爭溢價款為71萬元、保留款為112萬2000元，被告現尚未  
25 給付系爭溢價款及系爭保留款共計183萬2000元予原告等  
26 情，乃為兩造所不爭執，已如前述，自堪信為真。至原告  
27 主張伊業已將系爭不動產銷售完畢，當得依系爭合約第7  
28 條第2項約定請求被告給付系爭銷售金額等情，則為被告  
29 所否認，且以上情置辯。是本件應審究者，厥為：（1）  
30 被告辯稱依系爭合約及價格確認單，其得向原告主張自系  
31 爭銷售金額中扣除各戶價格確認單中所列之贈送物品及客

變項目之費用，有無理由？（2）被告抗辯依系爭合約第10條第3項約定，其對原告有請求返還系爭拆清費用及系爭廚具費用之債權，應得與原告請求本件系爭銷售之金額互為抵銷，有無理由？（3）被告辯稱依系爭合約第3條第3款約定，其對原告具有請求返還系爭代雇交屋人員費用之債權，應得與原告請求本件系爭銷售之金額為抵銷，有無理由？（4）被告辯稱依系爭合約第4條第2項約定，其對原告具有請求返還系爭刷卡手續費之債權，應得與原告請求本件系爭銷售之金額互為抵銷，有無理由？茲分述如下：

（二）被告主張系爭價格確認單所載贈送及客變費用部分：

（1）按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度臺上字第1671號判決先例要旨參照）。又按解釋當事人之契

約，應以當事人立約當時之真意為準，而真義何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。查兩造於107年9月18日簽立系爭合約，並於系爭合約第8條約定：「一、本案溢價款以請款合約之階段銷售底價計算，超過部分為正溢價，低於底價表為負溢價，正負溢價的互補之，結案時一併計算，若有正溢價則甲乙雙方各分得50%，若為負溢價，則由乙方（指原告）服務費扣除。二、經由甲、乙雙方同意，銷售時附加之贈品須經由甲方書面同意確認，其贈品由乙方（指原告）溢價款支付，不得列入該戶請款銷售金額。」等情，復於A7房屋簽訂系爭價格確認單（下稱A7確認單）之原因說明欄內約定：「本戶原底價1900萬，房地買賣合約雙方協議，以此房地總價施作以下項目：1. 贈送9顆小型電表。2. 贈送9樘硫化銅門（附貓眼）。3. 贈送9間衛浴及隔間」等情；另於B6房屋簽訂系爭價格確認單（下稱B6確認單）之原因說明欄內約定：「本戶原底價1410萬，房地買賣合約雙方協議，以溢價金額施作下列項目：1. 一樓浴室外推（如圖示）。2. 二樓後陽台外推，衛浴設備後移（如圖示）。3. 三樓後浴室加大，增加淋浴拉門1樘（如圖示）。4. 原浴室排風機改贈送三合一暖風機，共計3台。5. 贈送SAVAGO-ST5000B獨立式蒸烤箱1台（含安裝）。6. 上述工程結餘雙方得各50%」；又就A5A6房屋簽訂系爭價格確認單（下稱A5A6確認單），於原因說明欄內約定：「本戶原底價3650萬，房地買賣合約雙方協議，以此房地總價施作以下項目：1. A5、A6合併為1戶，各層平面圖如圖示（詳客變圖）。2. 門牌合併為1戶、水錶為1顆、電錶為4顆，以1戶為單位申請使用執照。3. 原A5戶電梯及1樓至屋突貳層樓梯不施作（詳客變圖）。4. 二樓露臺與屋突壹層分戶之女兒牆，增築至2米高度，面飾材同外觀樣式。5. 四樓增加2套衛浴、屋突壹層改為2間套房2套衛浴、屋突貳層改為2間套房2套衛浴（加裝三合一暖風

機)。6. A5、A6中島流理台退掉。7. 贈送BOSCH嵌入式烤箱1台（型號：HBA5370SON）交屋時點交，客戶自行安裝。8. 贈送BOSCH全嵌入式洗碗機1台（型號：SMV68MD02E）交屋時點交，客戶自行安裝。」；另就A3房屋簽訂系爭價格確認單（下稱A3確認單），於原因說明欄中約定：「本戶原底價1780萬，房地買賣合約雙方協議，以溢價金額施作下列項目：1. 屋突壹層改為臥室及增加1套衛浴設備（衛浴大小同4樓）。2. 屋突貳層原神門廳改為臥室格局（如圖示）。3. 四樓浴室原單體馬桶改贈送免治馬桶1組（型號：C656NA）及原浴室排風扇改贈送德瑞克四合一暖房乾燥機1組（型號：5832-11）。4. 三樓衛浴設備更改位置&主臥房施作衣櫃（如圖示）。5. 二樓及屋突壹層的衛浴馬桶旁預留插座共計2組。6. 各樓層房間地坪、房間外走道、客餐廳地坪更改為RAK120\*80地磚（型號：RAK82GPHD-8082）退原配置磁磚。7. 一樓房門更改開門位置。8. 贈送SAVAGO嵌入式電烤箱1台含安裝（型號：FDT4007）上述工程結餘雙方得各50%」；又就A1房屋簽訂銷售價格確認單（下稱A1確認單），於原因說明欄中約定：「本戶原底價1700萬，房地買賣合約雙方協議，以溢價金額施作以下項目：1. 二樓樓梯間廁所之牆面預留開口裝設玻璃磚（尺寸皆與客變圖為主）。2. 四樓衛浴施做鋁窗（尺寸皆與客變圖為主）」；另就B3房屋簽訂銷售價格確認單（下稱B3確認單），於原因說明欄中約定：「本戶原底價1410萬，房地買賣雙方合約雙方協議，以溢價金額施作下列項目：（以上空白）6. 上述工程結餘雙方得各50%」等情，有系爭合約（見本院卷第21至第27頁）、A7確認單（見本院卷第102頁）、B6確認單（見本院卷第126頁）、A5A6確認單（見本院卷第144頁）、A3確認單（見本院卷第160頁）、A1確認單（見本院卷第182頁）及B3確認單（見本院卷第198頁）等在卷可證，此等部分亦為兩造所不爭執，應堪信為真實。承上，則依系爭合約第8條之內容及

01 系爭不動產之各戶系爭價格確認單之內容以觀，堪認兩造  
02 乃係就各戶房屋超出銷售底價之正負溢價於系爭合約結案  
03 時合併計算後，若尚有正溢價之數額，則由原告與被告各  
04 得50%；而原告於銷售系爭不動產時所約定贈與買家之贈  
05 品，應於各戶房屋之系爭價格確認單中載明而予確認，並  
06 由原告以伊所得總銷售金額正溢價之50%款項支付該等贈  
07 品之價額無疑。基此，當堪認原告應以系爭溢價款71萬元  
08 負擔各戶房屋之系爭價格銷售單內記載為「贈送」之贈  
09 品，亦即B6確認單所載「SAVAGO-ST5000B獨立式蒸烤箱1  
10 台」；另A5A6確認單所載「BOSCH嵌入式烤箱（型號：HBA  
11 5370SON）1台及BOSCH全嵌入式洗碗機（型號：SMV68MD02  
12 E）1台」；又A3確認單所載「SAVAGO嵌入式電烤箱1台  
13 （型號：FDT4007）」等之額外贈品部分均屬之，已甚明  
14 確。另觀諸A7確認單雖亦記載贈送「小型電表9顆、硫化  
15 銅門（附貓眼）9樘、衛浴及隔間9間」；另B6確認單記載  
16 贈送「三合一暖風機3台」；又A3確認單記載贈送「免治  
17 馬桶（型號：C656NA）1組、德瑞克四合一暖房乾燥機1組  
18 （型號：5832-11）」等語；然則，A7確認單所載贈送  
19 「小型電表9顆、硫化銅門（附貓眼）9樘、衛浴及隔間9  
20 間」部分，既係基於買受人為室內隔間變更及新增6套衛  
21 浴設備、防水及瓷磚工程、機電工程變更等所致，亦即均  
22 屬該等營造土木等客變工項所衍生之必要設備，此見被告  
23 所提A7客變追加減明細所列客變內容可明（見本院卷第10  
24 1頁），且未為兩造所爭執，自屬需經被告確認得否為客  
25 變施作之工項，尚難認屬系爭買賣契約標的以外所為額外  
26 贈送之贈品性質者，當非屬原告應以伊溢價款負擔之贈品  
27 甚明。另者，B6確認單雖亦記載贈送「三合一暖風機3  
28 台」；而A3確認單記載贈送「免治馬桶（型號：C656NA）  
29 1組、德瑞克四合一暖房乾燥機1組（型號：5832-11）」  
30 等語；惟查，觀諸A5A6客變追加減之客變內容中既記載  
31 「一樓、三樓次浴排風機改為三合一暖風機，合計3



台」；又其系爭價格確認單之原因說明欄中記載「原浴室排風機改贈送三合一暖風機，共計3台」等語；另A3客變追加減之客變內容中乃記載「5. 四樓衛浴原標配馬桶改為德瑞克電腦馬桶、6. 主臥暖三合一風機改為德瑞克四合一暖風機（型號：5832-11）」；又其系爭價格確認單之原因說明欄中記載「3. 四樓浴室原單體馬桶改贈送免治馬桶1組（型號：C656NA）及原浴室排風扇改贈送德瑞克四合一暖房乾燥機1組（型號：5832-11）」等語，此見被告所提該等客變追加減明細所列客變內容及系爭價格確認單可明（見本院卷第143至144頁及第159至160頁），且經兩造公司之專案人員及工務部人員於其上簽名確認無訛，亦未為兩造所爭執，自堪認該等記載為贈送之物品實係原屬被告應為給付項目之變更品項，並非系爭買賣契約標的以外所為額外贈送之贈品性質者，是依上開說明，自亦無從歸由原告以伊溢價款為負擔。至原告雖仍主張兩造所簽訂之系爭價格確認單均載明「以溢價金額施作以下項目」，顯見該等部分所列費用，均應全數以買賣價金支付，不應由原告負擔云云；惟查，依系爭合約第8條約定，原告本應以所得之溢價款支付銷售各戶房屋所贈送之物品費用，且各戶系爭價格確認單內確有明確記載為「贈送」且核屬贈品之項目者等情，業經本院認定如前，則就兩造締約之內容綜合解釋系爭價格確認單所載之文義，當足認原告應有以伊所得系爭50%溢價款負擔系爭價格確認單所列屬贈送之額外贈品項目，尚屬無疑，從而，原告猶以上情主張伊完全毋庸負擔系爭價格確認單所列之任何項目云云，顯無足採。

- (2) 另被告雖辯稱系爭價格確認單係屬系爭合約之內容以外，原告自行與各戶買受人約定系爭價格確認單之原因說明欄所列內容，故不論其中記載為「贈送」項目或非屬「贈送」之其餘客變施工項目，皆屬應由原告以伊可得50%之溢價款等款項為負擔者，而各戶房屋之施工及贈品費用分

別為：A7房屋72萬5959元、B6房屋42萬4314元、A5A6房屋8萬3810元、A3房屋39萬266元、A2房屋12萬375元、A1房屋28萬725元、B1房屋37萬8598元、B3房屋8萬137元、B7房屋3萬6157元、B5房屋3萬2648元（以上合計共255萬2989元），此等部分自應由原告請求之本件系爭銷售價額中為扣除等情，並提出A7確認單及A7房屋之客變計算式（見本院卷第102頁、第375至第382頁）、B6確認單及B6房屋之客變計算式（見本院卷第126頁、第383至第394頁）、A5A6確認單及A5A6房屋之客變計算式（見本院卷第144頁、第395至第408頁）、A3確認單及A3房屋之客變計算式（見本院卷第160頁、第409至第416頁）、A2房屋之銷售價格確認單（下稱A2確認單）及A2房屋之客變計算式（見本院卷第178頁、第417至第420頁）、A1確認單及A1房屋之客變計算式（見本院卷第182頁、第421至第424頁）、B1房屋之客變追加減、B1房屋之訂購單及B1房屋之客變計算式（見本院卷第185頁、第186頁、第425至第437頁）、B3確認單及B3房屋之客變計算式（見本院卷第198頁、第439至第442頁）、B7房屋客變追加減及B7房屋之客變計算式（見本院卷第205頁、第443至第445頁）、B5房屋之客變計算式（見本院卷第447至第449頁），以及證人即原告銷售人員林瑜恩及黃義迪於本院審理中證稱：兩造係約定以溢價金額施作客變項目等語為證（見本院卷第341頁及第344頁）。惟查，觀諸證人林瑜恩於本院審理時乃具結證稱：「A7確認單之記載內容，係指以溢價款贈送贈品及施作房屋結構變更，至於各別項目是由兩造中何人負擔應依照兩造約定之內容分配，我不清楚。」等語（見本院卷第337至第341頁）；另證人黃義迪於本院審理時則具結證稱：「銷售價格確認單是由業務跟客戶確認內容後所製作，其中所列內容部分為贈品部分不是。會送的普遍係現場固定之東西如烤箱等，房屋格局變更比較細項之設計變更非為贈送，而係客戶要求變更之內容，由於尚須估算變

更之金額，亦不是一定在銷售價格中就確定有這些變更項目。A3確認單所載之以溢價金額施作以下項目，可能係指該戶以超出底價之金額銷售而有溢價時，始得以溢價施作下列項目，而客變部分數量大且無法於現場估算金額，故須由被告確認後才可以施作。」等語（見本院卷第343頁），足徵證人林瑜恩等人僅知悉系爭價格確認單之內容係指兩造均同意將以溢價款為施作之項目，惟對於該等項目究應由兩造中何人為負擔及其款項為何等情，則均非渠等所能知悉者，基此，自尚難徒以證人林瑜恩等2人所述上情，遽認被告所辯上情為可採，抑或認定系爭價格確認單上所載贈送部分即非屬系爭合約第8條所約定應自原告由溢價款支付而不得列入該戶請款銷售金額之贈品。又者，系爭價格確認單所載除贈品外之其餘客變項目，亦應歸由原告負擔等節，既未據被告提出究依兩造系爭合約所為何項約定為主張；而依系爭合約第8條第2項約定以觀，原告應以溢價款負擔而不得列入該戶請款銷售金額部分，僅約定「銷售時附加之贈品須經由甲方即被告書面同意確認，其贈品由乙方溢價款支付。」，已足見該等贈品，應僅屬銷售系爭不動產時所為附加之贈品，自不包含系爭不動產本身所為屬營建部分變更之其餘客變項目甚明。況且，原告依系爭合約僅負責代理銷售及廣告企劃，有系爭合約在卷可證，是倘若系爭價格確認單所為記載之內容，均應解釋為原告亦須以系爭溢價款負擔僅被告始能施作完成之客變施工部分費用，則不僅係使原告承擔伊專業無法衡量之成本，亦顯然超出原告依系爭合約所負擔之廣告銷售業務，實與兩造整體之締約目的及約定內容不符。蓋以該等應屬營建事項變更之其餘客變項目，例如樓梯及電梯取消，各樓層變更套房數及衛浴設備數量，由原排風扇改加裝暖風機等等，既屬系爭不動產之建造結構或原附屬設備等之變更，本當為從事建造方之被告始得於是否同意買受人欲為該等客變時，預先估算其所需費用是否顯然超出

01 溢價金額甚鉅及合宜施作與否，再予確認是否同意進行該  
02 等變更，尚非僅從事銷售方之原告可得確認相關價格及是  
03 否宜於施作而為同意變更與否之表示者，承上，當徵被告  
04 辯稱此等客變項目亦應由原告以溢價款等為負擔云云，非  
05 僅無據，亦非公允。又者，觀諸被告其後所舉該等客變項  
06 目之相關支出款項，既可見各戶房屋之施工及贈品費用合  
07 計共達255萬2989元，已如前述，而顯已逾越原告可得50%  
08 溢價款之71萬元甚或兩造可得總溢價款142萬元至鉅，是  
09 益徵被告辯稱該等客變項目均係約定由原告全數負擔云  
10 云，顯與常情事理相悖，難為憑採。至審之B6確認單、A3  
11 確認單、A1確認單及B3確認單之原因說明欄中雖載明「以  
12 溢價金額施作下列項目」；惟A7確認單及A5A6確認單則記  
13 載「以此房地總價施作以下項目」等情，是基於該等確認  
14 單實均未詳細說明以下項目之費用係如何分配由兩造何人  
15 負擔，當顯難逕以上開文字記載即推認兩造係約定由原告  
16 以系爭溢價款負擔所有施工及贈送物品之費用，附此說  
17 明。

18 (3) 又查，被告不僅並未提出B1房屋之銷售價格確認單（主張  
19 溢價款78萬元，見本院卷第185至196頁）、B7房屋之銷售  
20 價格確認單（主張溢價款為0元，見本院卷第99頁被證  
21 二）、B5房屋之銷售價格確認單（主張負溢價，見本院卷  
22 第99頁被證二），且被告所提A1確認單、A2確認單及B3確  
23 認單或未記載任何贈送部分（見本院卷第181至182頁），  
24 抑或未載任何應以溢價款施作之內容（見本院卷第177至1  
25 87頁、第197至198頁），則本院實無從認定原告就A1房  
26 屋、A2房屋、A3房屋、B1房屋、B7房屋及B5房屋所為「贈  
27 送」而應由原告負擔自系爭溢價款扣除之項目為何，從  
28 而，當認此等部分核屬被告顯未就其主張有利於己之事實  
29 善盡舉證之責，本院就此當難為被告有利之認定。綜上所  
30 述，被告上開所辯不僅與兩造間締約之情狀及目的有所不  
31 符，且證人林瑜恩等人所為證述尚難以佐證被告所為上開

01 抗辯為真，復被告亦未能就此再行提出其他舉證以證其  
02 說，是被告空言就上開A1房屋等房屋主張亦有應由原告以  
03 溢價款承擔之「贈送」費用云云，顯不足採。

04 (4) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
05 任，民事訴訟法第277條定有明文。經查，B6確認單所載  
06 「SAVAGO-ST5000B獨立式蒸烤箱1台」，其單價為1萬9900  
07 元（含稅）；另A5A6確認單所載「BOSCH嵌入式烤箱（型  
08 號：HBA5370SON）1台及BOSCH全嵌入式洗碗機（型號：SM  
09 V68MD02E）1台」，其中BOSCH嵌入式烤箱（型號：HBA537  
10 0SON）之含稅單價為35,500元、BOSCH全嵌入式洗碗機  
11 （型號：SMV68MD02E）之含稅單價為41,500元，含稅共計  
12 7萬7000元；另A3確認單所載「SAVAGO嵌入式電烤箱1台  
13 （型號：FDT4007）」，其金額含稅為1萬1550元，有被告  
14 所提B6工程計價單、A5A6工程計價單及統一發票、A3台灣  
15 櫻花股份有限公司整體廚房事業處報價單及電子發票證明  
16 聯在卷可參（見本院卷第136頁及第138頁、第152頁至153  
17 頁、第171至173頁），亦未為原告所否認，應堪認屬實，  
18 則原告就上述贈品費用所應負擔之費用總額，合計應為10  
19 萬8450元（計算式：1萬9900元＋7萬7000元＋1萬1550元  
20 ＝10萬8450元）。基上，經扣除原告應依兩造間約定應負  
21 擔之贈品費用後，原告尚得向被告請求之溢價款項應為60  
22 萬1550元（計算式：71萬元－10萬8450元＝60萬1550  
23 元）。

24 (三) 被告就系爭拆清費及系爭廚具費用主張抵銷部分：按當事  
25 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事  
26 訴訟法第277條定有明文。次按契約之解釋固須探求當事  
27 人之真意，惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探  
28 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院著有17  
29 年度上字第1118號判決可參。查被告雖辯稱依系爭合約第  
30 10條第3項：「乙方應負擔之費用如下：…2. 現場銷售人  
31 員之管銷費用（含薪資、獎金、…等）、5. 接待中心（含

01 工學館及樣品屋…等) 需展示之規畫設計、施工、裝潢布  
02 置、傢俱設備、擺飾…等, 統一由乙方(即原告)發包施  
03 作負擔該施工費用, 與甲方(即被告)無涉。」之約定,  
04 原告應負擔接待中心之施工及家具擺設費用; 而該接待中  
05 心基地之原址上本有建物即龍寶宮廟宇, 則拆除該廟宇及  
06 清空基地上建造之接待中心, 亦核屬兩造約定應由原告負  
07 責接待中心之施工項目, 被告既已先為原告墊支該廟宇之  
08 系爭拆清費用, 自得主張與原告所為本件請求之系爭銷售  
09 金額為抵銷; 又因接待中心之樣品屋中必定有樣品廚具供  
10 買受人參酌, 而原告所提發包申請單中並未有廚具項目,  
11 此核屬原告負擔項目之樣品廚具, 被告既已為原告添購並  
12 支出, 亦得主張與原告所為本件請求之系爭銷售金額為抵  
13 銷等情, 並提出瑞壕環保工程有限公司開立之統一發票  
14 (見本院卷第233頁)、原告發包申請單(見本院卷第293  
15 頁)、被告向慶聯廚具有限公司開立之支票及慶聯廚具公  
16 司發票(見本院卷第241頁)為證。惟查, 依上開合約內  
17 容, 既僅載明原告須負擔發包施作接待中心之規劃設計、  
18 施工、裝潢布置等事項, 亦即皆為就接待中心為「建置」  
19 之內容為約定, 並未載明原告另需負擔搭建該接待中心  
20 前、後之基地拆清及建物騰空義務, 則被告抗辯原告應負  
21 擔系爭拆清費用云云, 實已與系爭合約所為約定之文義有  
22 違, 難為遽採。又查, 系爭廟宇係於107年5月起即開始進  
23 行拆除工程等情, 有被告所提之拆清費估價單及請款明細  
24 (見本院卷第221至233頁, 即被告所提附件1書證) 在卷  
25 可稽, 可見兩造於該廟宇進行拆除時, 實尚未簽訂系爭合  
26 約(107年9月18日簽訂)無疑, 是益徵系爭拆清費用委難  
27 認屬原告依系爭合約所應負擔之支出款項, 從而, 被告辯  
28 稱系爭接待中心建置前、後之拆清工作, 亦屬原告依約應  
29 負擔之接待中心建置「施工」義務之範圍云云, 顯屬無  
30 據。又查, 系爭合約第10條第3項雖約定原告有支出接待  
31 中心內樣品屋傢俱之義務, 而樣品廚具係屬原告所應負擔

01 之傢俱項目，固屬無疑；惟直至108年11月間，系爭不動  
02 產均業經原告代銷完結，僅餘A3房屋尚有水泥牆重新施作  
03 之情，此有被告所提之原告保留款請款明細表在卷可參  
04 （見本院卷第77頁），並為兩造所不爭；而參諸被告所提  
05 慶聯廚具公司之發票日期乃為109年12月31日（見本院卷  
06 第214頁），顯與原告履行系爭合約第10條第3項之銷售主  
07 要期間有所不符，自己難認被告此部分之支出與本件原告  
08 應負責之樣品屋有關；況且，縱使被告確有為接待中心購  
09 買系爭廚具，然該廚具是否確有用於本件原告所建置之接  
10 待中心，亦非無疑，是被告既未就上開事實舉證以實其  
11 說，本院實難徒以被告所提上開發票單據即認被告對於原  
12 告有請求返還系爭廚具費用之債權存在。綜上所述，被告  
13 主張其尚得以其為原告墊支之系爭拆清費及系爭廚具費用  
14 與原告主張之系爭銷售金額為抵銷云云，均屬無據，無從  
15 採信。

16 （四）被告就系爭刷卡手續費主張抵銷部分：查被告雖辯稱依系  
17 爭合約第4條第2項：「雙方協定本案之房地付款辦法如  
18 下：…二、訂金10萬元可刷卡，手續費由甲方支付。其餘  
19 刷卡手續費皆由乙方支付。」之約定，原告應負擔客戶超  
20 出訂金10萬元範圍外之刷卡手續費，而被告既已為原告墊  
21 支B3房屋簽約金之刷卡手續費7,400元、A2房屋簽約金之  
22 刷卡手續費1,850元、A1房屋簽約金之刷卡手續費3,700  
23 元、B5房屋之簽約金刷卡手續費350元、B5房屋之刷卡手  
24 續費1,400元及B7房屋之開工款刷卡手續費3,700元，應得  
25 就此向原告主張抵銷等情，並提出訴外人即B3房屋買家李  
26 秀美之配偶陳裕景之刷卡簽帳單、元大銀行特約商店108  
27 年6月之月結對帳單、訴外人即A1房屋買家塗如妙之配偶  
28 楊金昌之刷卡簽帳單、元大銀行特約商店108年7月之月結  
29 對帳單、訴外人即B7房屋買家黃政傑之阿姨廖麗玲之刷卡  
30 簽帳單、元大銀行特約商店108年10月之月結對帳單、訴  
31 外人即B5房屋買家張恩慧之刷卡簽帳單、元大銀行特約商

店108年12月之月結對帳單（見本院卷第255至261頁）為證。惟查，依系爭合約第4條之約定，原告應僅負擔買家於系爭不動產付款內容中，超出10萬元訂金範圍外之刷卡手續費，此為兩造所不爭執，是依舉證責任分配原則，原告既否認上情，此部分當由被告就有利於己之事實負舉證責任。經查，被告雖提出上述買家或買家親屬之刷卡簽帳單；惟該等簽帳單上並未載明刷卡人所為刷卡支付之項目為何，尚無法證明此等刷卡項目均確屬被告所稱為買受人購買系爭不動產所為支付之簽約定金，自無從要求原告支付上開刷卡款項中超出10萬元部分款項之手續費，復被告亦未提出其他積極證據以實其說，是本院自難就此為被告有利之認定。

（五）被告就系爭代雇交屋人員費用主張抵銷部分：查被告雖辯稱依系爭合約第3條第3款：「乙方代理銷售執行事項如下：其他有關銷售業務等執行事項」之約定，原告應有為被告完成交屋之義務，而原告因未派員為被告完成交屋，被告自得以系爭代雇交屋人員費用向原告主張抵銷等情，並以證人黃義迪證稱：一般正常在代銷行業都會協助交屋等語為據（見本院卷第345頁），且提出支出證明單及領款簽收單為證（見本院卷第245至第249頁）。惟查，系爭合約第3條所約定之「其他有關銷售業務等事項」，依系爭合約之文義解釋，本應尚未包含房屋已銷售完成後之交屋事宜；而審之證人黃義迪於本院言詞辯論時實係證稱：「我的認知是一般正常在代銷行業都會協助交屋，本案交屋期間我因為母親過世沒有參與，兩造合約詳細係如何約定我不清楚。」等語（見本院卷第345頁），足徵證人黃義迪僅係說明渠個人對於一般代銷業務之理解，且稱代銷行業亦有協助交屋之情；惟渠既稱不清楚兩造間所為約定，且渠所稱該協助交屋之定義是否即為負有交屋之義務，實非無疑，自尚不足遽依證人所稱上情認定被告所辯原告之銷售業務即包括交屋之義務等情為真。況且，即便



01 審認原告依約確有負擔交屋之義務而遲未履行，顯有債務  
02 不履行之情；然被告本應先就此向原告通知催告履行上開  
03 義務，而非於未通知原告並使原告確認費用之情況下即自  
04 行為原告代雇交屋人員，事後再以其支出系爭代雇交屋人  
05 員費用向原告主張抵銷系爭銷售金額；又被告自始均未就  
06 此提出其已通知原告履約而遭原告拒絕履約之相關舉證以  
07 明，是當認被告逕行雇請交屋人員而支出之費用，尚難歸  
08 由原告負擔。從而，被告為上開抵銷之主張，洵屬無據。

09 (六) 準此，原告履行系爭合約後應得向被告請求系爭溢價款及  
10 系爭保留款之數額共為183萬2000元等情，既為兩造所不  
11 爭執（見本院卷第86頁）；而原告應依系爭合約第8條及  
12 系爭不動產各戶價格確認單所載贈送項目之約定，以伊所  
13 得溢價款負擔10萬8450元；另被告其餘所為抵銷抗辯均屬  
14 無據，業經本院審認如前，則經扣除被告主張之上開金額  
15 後，原告依系爭合約之約定，請求被告給付60萬1550元溢  
16 價款及112萬2000元保留款，合計共172萬3550元（計算  
17 式：60萬1550元+112萬2000元=172萬3550元），為有理  
18 由，應屬有據。

19 (七) 末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付  
20 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，  
21 其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲  
22 延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利  
23 率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，  
24 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2  
25 項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查被告  
26 於111年5月20日合法收受本件起訴狀繕本後（見本院卷第  
27 65頁之送達證書）迄仍未為上開給付，是原告本於系爭合  
28 約之法律關係，請求被告加計給付自民事起訴狀繕本送達  
29 之翌日起即111年5月21日起至清償日止，按週年利率百分  
30 之5計算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准許。

31 五、綜上所述，原告依系爭合約之法律關係，請求被告給付172

萬3550元，及自111年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造各陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法相合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其逾攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 112 年 7 月 7 日  
民事第五庭 法 官 許惠瑜

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 112 年 7 月 7 日  
書記官 高偉庭