

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第769號

原告 禾太廣告行銷有限公司

法定代理人 曾烱峰

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 張可麗律師

被告 碧國建設股份有限公司

法定代理人 蔡碧霞

訴訟代理人 林志銘律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國111年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰零貳萬伍仟貳佰參拾陸元，及自民國一百一十年十二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰零貳萬伍仟貳佰參拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造前簽立委託銷售契約書（下稱系爭契約），由被告委託原告銷售「碧國時雍」建案（109年度中都建字第273號建築執照，下稱系爭建案），而原告已完成系爭建案全部戶數之銷售，依系爭契約第3條、第4條之約定，被告應給付原告銷售報酬362萬5236元，原告提出請款明細並經被告人員確認後，原告即於110年10月14日依照明細金額提出請款發票予被告，被告卻未依約給付報酬，經原告多次催促，被告僅給付其中60萬元，尚積欠原告302萬5236元未給付，且依系爭

01 契約第4條之約定，被告應於110年11月30日依約全部給付，
02 是被告逾期未給付，應加計自翌日即110年12月1日起之法定
03 遲延利息。為此，爰依系爭契約之約定請求被告給付等語。
04 並聲明：1.被告應給付原告302萬5236元，及自110年12月1
05 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供
06 擔保，請准宣告假執行。

07 (二)對被告抗辯所為之陳述：

08 兩造並無車位需與房屋搭配完銷之約定，系爭契約亦無相關
09 記載；且兩造簽立系爭契約時，被告已銷售之4戶均僅購買1
10 個車位，而彼時系爭建案尚餘42戶房屋、88個車位未銷售，
11 系爭契約底價表所載各戶總價約為950萬元至1690萬元，格
12 局為2至3房，是系爭建案之目標承購戶應為中產階級以下之
13 客群，自無可能期待每一承購戶均購買2個以上之車位；況
14 被告明知承購戶總購買車位數不足原設計車位數，於各次簽
15 立買賣契約時均未曾拒絕出售，原告按月請領報酬時，被告
16 亦未曾對車位剩餘數表示意見，兩造如確有車位完銷之合
17 意，被告又豈會承認原告所提出之請款明細，並於原告每戶
18 銷售達2個車位時另給予獎勵金；此外，未銷售之車位仍屬
19 被告所有，被告仍可出售或由被告自行出租收益，難謂被告
20 有何損害等語。

21 二、被告則以：兩造雖未明確於系爭契約中約定需全案完銷始得
22 請款，惟系爭契約於底價表載稱：「車位總底17620」、「
23 「全案總銷82995」，足見兩造係約定應將車位搭配房屋完
24 銷。縱認原告請求有理由，然依公寓大廈管理條例第4條第2
25 項之規定，車位買賣對象僅限同棟大樓住戶，原告於出售房
26 屋期間未嚴格控管，而未能依系爭契約之約定將車位全部售
27 出，迄今尚餘19個車位未能售出，致被告受有損失3665萬
28 元，依民法第227條第1項、第225條、第334條第1項之規
29 定，亦得與原告請求之報酬抵銷等語資為抗辯。並聲明：
30 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，
31 請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張兩造前簽立系爭契約，由被告委託原告銷售系爭建
03 案，原告至110年10月因將全部房屋37戶銷售完畢（不含被
04 告自售4戶、員工購買5戶、保留戶2戶），依系爭契約第4條
05 第1項約定之銷售佣金比例，計算最後4戶、8個車位所得請
06 領之佣金及全部銷售37戶、58個車位所得請領之累進佣金合
07 計為362萬5236元，原告即開立發票向被告請款，被告並已
08 支付60萬元等情，業據原告提出佣金請領明細、系爭契約、
09 統一發票等件為證（參本院卷第19至27頁），且為被告所不
10 爭執（參本院卷第146頁），此部分事實應堪認定。

11 (二)按系爭契約第4條銷售佣金比約定於銷售成數（售出戶/委託
12 戶）8成以上佣金從2.8%調整為3.0%，並採累進追溯計
13 佣，且於銷售成數8成時累進之佣金一次請領；另於支付比
14 例及方式約定：「銷售佣金計算依附件一底價表為計算佣金
15 基礎，高於底價以底價計算，低於底價以實際成交價計算，
16 甲方（即被告）同意經乙方（即原告）銷售完成簽約手續後
17 （簽約金兌現），乙方始得請款佣金。」、支付方式則約
18 定：「一、每月請款一次，當月25日前送請款單，領款日為
19 次月30日即期支票。」（參本院卷第21至22頁），是原告於
20 110年10月14日請款時，累積銷售37戶，銷售成數已逾委託
21 戶數44戶之8成，已得請領佣金比調整後之累進佣金，則原
22 告於銷售完成簽約手續後，依系爭契約第4條及契約附件底
23 價表之約定，自得請求被告於次月30日即110年11月30日前
24 支付佣金362萬5236元，被告既僅支付其中60萬元，原告請
25 求被告支付尚積欠之佣金302萬5236元，即屬有據，應予准
26 許。

27 (三)被告雖以前詞置辯，惟按解釋當事人所立書據之真意，應以
28 當時之事實及其他一切證據資料，於文義上及論理上詳為推
29 求，以為判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，
30 任意推解，致失當時立約之真意（最高法院109年度台上字
31 第790號判決意旨參照）。被告自承系爭契約並未明文約定

01 原告需將全部房屋及車位完銷後始得請領佣金（參本院卷第
02 115頁），且綜觀前開系爭契約第4條關於付款方式、期間、
03 金額之約定，亦無隻字片語得推求出兩造有此部分之約定，
04 況該底價表之價格包含被告先前已自行出售之戶數及所謂建
05 商保留戶，而逾兩造委託銷售範圍，其上「車位總底」、
06 「全案總銷」之記載，顯僅為被告於推出系爭建案初始統計
07 全部房屋、店面、車位銷售底價總和，實難認此記載係約定
08 兩造間應就車位一併完銷，是被告此部分辯解自不足採。

09 （四）再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
10 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，又同法第400條第2
11 項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當
12 事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證
13 責任（最高法院95年度台上字第1225號判決意旨參照）。被
14 告既以其對原告有損害賠償債權得主張抵銷相抗辯，依法自
15 應就對原告有前開債權存在負舉證責任。被告就此僅提出其
16 自行製作之系爭建案未出售車位表為證（參本院卷第121
17 頁），惟系爭契約底價表上「車位總底」、「全案總銷」之
18 記載，不足作為原告有將系爭建案全部車位銷售完畢之義務
19 之依據，業據前述，被告迄今亦未能提出他證以實其說，自
20 難認原告有何不完全給付之情，是被告此部分辯解，亦無足
21 採。

22 （五）末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任；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；應付利息之債務，其利率未經約
25 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
26 1項、第233第1項前段、第203條分別定有明文。原告對被告
27 前開債權，以支付金錢為標的，且依系爭契約第4條之約
28 定，履行期為原告請款之次月30日即110年11月30日，被告
29 既未給付，應負遲延責任，則因兩造並未約定利率，原告併
30 請求自110年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計
31 算之利息，於法有據，亦應予准許。

01 四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付302萬523
02 6元，及自110年12月1日起至清償日止，按週年利率百分之5
03 計算之利息，為有理由，應予准許。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證
05 據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰毋庸一一論
06 述，併此敘明。

07 六、兩造均陳明願供擔保聲請准宣告假執行或免為假執行，核無
08 不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 七、據上論結，本件原告之訴為有理由。依民事訴訟法第78條、
10 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 111 年 6 月 16 日
12 民事第四庭 法 官 蔡家瑜

13 以上正本係照原本作成。

14 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
15 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 6 月 16 日
17 書記官 蔡秀貞