

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第356號

上訴人 屏仕建設股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 蔡又鈞

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

被上訴人 晟揮廣告國際有限公司

0000000000000000

法定代理人 曾景烽

訴訟代理人 吳孟育律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年5月17日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1922號第一審判決提起上訴，本院於112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：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），由伊承攬上訴人案名「大尺之間」（下稱系爭建案）之預售房地代理銷售及廣告企劃工作，合約期限自109年3月1日起至109年12月31日止。關於服務費部分，兩造約定依系爭契約第6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額新臺幣（下同）1000萬元，完銷請領服務費6%。關於承攬銷售總溢價分配款部分，兩造約定依系爭契約第11條第2項：損溢價可互補，結算後總溢價依上訴人70%，伊30%之比例分配。嗣兩造於109年12月14日合意終止系爭契約。結算結果，上訴人所訂系爭建案完銷底價為2億9126萬元，伊完銷之金額為3億419萬元，扣除支出電器櫃49萬元

01 後，高於上訴人訂定底價總溢價1244萬元。因伊已完銷且溢
02 價金額逾1000萬元，故上訴人依系爭契約第6條第1項第2款C
03 目約定，給付伊6%之服務費（保留款尚未給付），伊前向上
04 訴人依系爭契約第11條約定請求給付總溢價分配款30%即373
05 萬2000元時，遭上訴人以伊未完銷而拒絕給付。爰依系爭契
06 約第11條約定，請求上訴人給付上開溢價分配款，並聲明求
07 為：上訴人應給付被上訴人373萬2000元，及自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審
09 為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯
10 聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：系爭建案原規劃為住家38戶、店面1戶、車位
12 39個，嗣臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）通知
13 辦理變更設計，於店面（鋪）變更為室內停車空間（4個停
14 車位）、C3棟2樓及C4棟2樓減少建築面積，變更為住家38
15 戶，車位43個。被上訴人於109年11月25日系爭建案獲准變
16 更設計前，已出售35戶，另C3棟2樓及C4棟2樓部分於變更設
17 計後經確定價格，先於109年12月14日支付定金、簽約金及
18 開工款，並於110年2月20日簽買賣契約書。被上訴人因另外
19 接到其他建設公司代銷案後，於109年10月底前陸續停掉相
20 關銷售廣告，並關閉接待中心而未積極銷售，經兩造合意提
21 前於109年12月14日終止系爭契約，惟於終止時，被上訴人
22 仍有B2棟3樓（含車位，以下簡稱B2棟3樓）及原為店面之4個
23 停車位（下稱系爭4個車位）未售出，故被上訴人並未完銷
24 系爭建案。系爭契約第6條第1項第2款C目之約定，須溢價金
25 額高於底價總銷售金額1000萬元且完銷，始得請領6%服務
26 費，上訴人給付6%服務費係經協商之結果，非承認被上訴人
27 有完銷之事實。且綜合系爭契約第6條第1項第2款C目及第7
28 條第6款約定，系爭契約第11條請求總溢價分配款應以完銷
29 為要件，被上訴人既未完銷系爭建案，自不得依系爭契約第
30 11條請求等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.
31 被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第151至153頁、
02 212頁）

03 (一)、不爭執事項：

- 04 1、兩造於109年3月1日簽立系爭契約，由被上訴人承攬上訴人
05 系爭建案（規劃戶數：住家38戶、店面1戶、車位39個；委
06 託銷售戶數：住家38戶、店面1戶、車位39個，以進場未收
07 訂之戶數及車位為準）之房地產代理銷售廣告企劃工作，合
08 約期限自109年3月1日起至109年12月31日止。原契約約定之
09 總銷售底價為3億1244萬元（原審卷第21至29頁）。
- 10 2、系爭契約第6條就被上訴人請領服務費之計算方式為：於委
11 託銷售期間，如未完銷請領5%，如完銷請領5.5%；如溢價金
12 額（不含夾層工程款）高於簽訂底價之總銷售金額1000萬元
13 （溢價金額以委託銷售期間售出戶數之總溢價款認定，由乙
14 方選擇是否採用此方式計算及請領服務費）委託銷售時間經
15 徵得甲方同意後得以延長，完銷請領6%。各戶服務費依底價
16 請領服務費，若低於底價，依成交價請領服務費。
- 17 3、系爭契約第11條約定：損溢價可互補，結算後總溢價依甲方
18 （即上訴人，下同）70%，乙方（即被上訴人，下同）30%
19 之比例分配。
- 20 4、上訴人經臺中市都發局通知後於109年9月16日申請變更設
21 計，其中店面（鋪）變更為室內停車空間（4個停車位）、C
22 3棟2樓及C4棟2樓減少建築面積，並於同年11月25日經臺中
23 市都發局核准變更設計。
- 24 5、因第4.項變更設計，約定之底價變更情形為：減少一間店面
25 996萬元、C3棟2樓（原底價859萬元-新底價573萬元，減少
26 286萬元）及C4棟2樓減少建築面積（原底價861萬元-新底價
27 799萬元，減少62萬元），增加4個車位（每個車位100萬
28 元，增加400萬元，下稱系爭4個車位），即因變更設計後底
29 價減少944萬元（996萬+286萬+62萬-400萬）。
- 30 6、兩造於109年12月14日合意終止系爭契約。
- 31 7、至109年12月14日止，系爭建案尚未銷售之標的為B2棟3樓及

01 系爭4個車位。系爭4個車位兩造合意由上訴人自行銷售。

02 8、被上訴人已銷售總額為3億419萬元，所銷售部分之底價為2
03 億9126萬元，扣除支出電器櫃49萬元，被上訴人就系爭建案
04 已銷售總價高於該已銷售底價總溢價1244萬元。

05 9、上訴人於110年2月23日前已給付5%之服務費，被上訴人於
06 110年2月23日向上訴人請領1%服務費291萬2600元（上開給
07 付部分不包括保留款），上訴人已為給付。

08 □、上訴人於110年2月24日將B2棟3樓出售予訴外人陳○○；系
09 爭4個車位部分，其中編號40、41號於000年0月00日出售同
10 棟其他住戶買受人徐○○。

11 (二)、爭點：

12 1、被上訴人關於系爭契約第11條請求總溢價30%，是否以系爭
13 建案完銷為要件？

14 2、被上訴人就系爭建案是否已完銷？

15 3、被上訴人依據系爭契約第11條約定，請求上訴人給付總溢價
16 之30%即373萬2000元，有無理由？

17 四、得心證之理由：

18 (一)、被上訴人主張依據系爭契約第11條約定，兩造約定於結算後
19 總溢價之70%分配予上訴人，30%分配予伊，系爭建案已經結
20 算，總溢價金額為1244萬元，伊得依上開約定請求上訴人給
21 付總溢價分配款373萬2000元等語，惟為上訴人所否認，並
22 辯稱系爭契約第11條請求總溢價分配款須以被上訴人完銷為
23 要件，被上訴人並未完銷，自不得請求等語。則兩造對於系
24 爭契約第11條是否以完銷為要件乙節，即屬有爭執。而按當
25 事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解
26 釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證
27 據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時
28 之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行
29 此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契
30 約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋
31 （斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的

及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義。除非確認當事人於訂約時，關於某事項依契約計畫顯然應有所訂定而漏未訂定，致無法完滿達成契約目的而出現契約漏洞者，方可進行補充性之解釋（契約漏洞之填補），以示尊重當事人自主決定契約內容之權利，並避免任意侵入當事人私法自治之領域，創造當事人原有意思以外之條款，俾維持法官之中立性。又解釋契約須以邏輯推理及演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，始屬該當，否則即屬違背論理法則（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

(二)、綜觀系爭契約之約定，被上訴人因承攬系爭建案之代理銷售廣告企劃工作，可請求之款項有二，一為系爭契約第6條之服務費，二為系爭契約第11條之總溢價分配款。而依系爭契約第6條約定：一、銷售服務費計算辦法：1.各戶銷售（房屋+車位）金額若經甲方同意出售後，乙方服務費以每銷售戶（房屋+車位）單戶服務費請款。2.依銷售時間請領服務費之計算：A. 委託銷售期間（至109年12月31日），未完銷請領5%。B. 委託銷售期間（至109年12月31日），完銷請領5.5%。C. 委託銷售期間，如溢價金額（不含夾層工程款）高於簽訂底價之總銷售金額1000萬元（溢價金額以委託銷售期間售出戶數之總溢價款認定，由乙方選擇是否採用此方式計算及請領服務費）委託銷售時間經徵得甲方同意後得以延長，（廣告執行需配合甲方），完銷請領6%。以上請領之服務費A、B、C擇一方式請領，不採累進追溯計算。3.各戶服務費依底價請領服務費，若低於底價，依成交價請領服務費。另於系爭契約第11條則約定差價計算及運用方式：1.底價之認定：銷售戶別之底價認定以本合約（附件：房屋土地面積暨底價表）內容計算。2.損溢價可互補，結算後總溢價依甲方70%，乙方30%之比例分配（見原審卷第22至29頁）。則由上開約定可知，就服務費部分，如未完銷，被上訴人得

01 請領銷售金額之5%；如完銷者，總溢價金額未逾1000萬元，
02 可請領5.5%，逾1000萬元，則可請領6%。而於系爭契約11
03 條，則僅約定結算後總溢價款由兩造以70%、30%之比例分
04 配，並未約定以完銷為前提。而所謂溢價款，依據系爭契約
05 第4條約定：乙方得視銷售情形及實際需要，以高於或低於
06 第1項之委託價格出售。如以高於委託價格出售之金額，即
07 為溢價款（見原審卷第23頁）。由上開約定可知，兩造約定
08 總溢價分配款之意旨，應係上訴人鼓勵被上訴人儘可能提高
09 其所訂之委託價格出售以增加系爭建案之獲利，並願將被上
10 訴人銷售結果之額外利潤分配一部分予被上訴人之意旨。再
11 觀之系爭契約第11條並未約定總溢價之最低金額為分配之條
12 件；而系爭契約第6條第1項第2款C目，除完銷外，另設定可
13 請領6%服務費之門檻，即須溢價金額高於銷售底價總銷售金
14 額1000萬元，足見系爭契約關於給付被上訴人服務費（承攬
15 報酬），及總溢價分配款（利潤分配）之給付條件，各自不
16 同，因此服務費及總溢價分配款乃屬二事，並非以彼此為請
17 領之要件，系爭契約第11條既未明文約定以完銷為要件，解
18 釋上亦非因契約計畫應有訂定而漏未訂定而須補充解釋之情
19 形。至於上訴人雖稱依系爭契約第7條第6款之約定可知系爭
20 契約第11條以完銷為要件云云。惟系爭契約第7條係有關請
21 款方式之約定，另觀之該條第6款約定：委託期間內達成完
22 銷即本約第6條第1項第2款第B目（或完銷且溢價款高於總銷
23 售金額1000萬即本約第6條第1項第2款第C目）未請領之銷售
24 服務費、溢價款項，於合約到期時請款（應保留請款服務費
25 之10%為保留款，於交屋後請領10%）等語，亦僅在約定上開
26 款項請領之時點，並無法解釋系爭契約第11條請領總溢價分
27 配款須以完銷為要件。基上，上訴人主張被上訴人依據系爭
28 契約第11條請領總溢價分配款，須以完銷為要件云云，洵無
29 足採。

30 (三)、復查，系爭建案於委託銷售期間，經臺中市都發局要求變更
31 設計，嗣經上訴人將其中一店面變更為系爭4個停車位，而

01 因停車位須出售予相同建案之區分所有權人，不得單獨出
02 售，而經兩造合意由上訴人自行銷售乙節，為兩造所不爭執
03 （見不爭執事項4、7），則系爭4個車位既非在被上訴人
04 負責銷售範圍，自不得以系爭4個車位未於兩造合意終止系
05 爭契約時售出，而認被上訴人並未完銷。另關於B2棟3樓部
06 分，證人即上訴人公司負責系爭建案銷售之蔡○○雖於本院
07 證稱：被上訴人之法定代理人曾景烽在109年9月12日LINE對
08 話中說：「B2棟3樓我要開出來了唷」等語，是因為這戶配
09 的車位比較好，通常比較好賣，所以會壓在後面賣，被上訴
10 人銷售已經到後段了，就可以拿出來賣，所以曾景烽問伊可
11 不可以拿出來賣，伊就在LINE中說伊有考慮要買，請他等伊
12 一個禮拜考慮，過幾天伊有口頭跟曾景烽說伊決定不買，要
13 他開出去賣等語（見本院卷第169至170頁、原審卷第109
14 頁），惟蔡○○於109年11月3日傳LINE訊息請曾景烽將B2棟
15 3樓的合約做起來；於同年月13日再向被上訴人員工「大
16 歆」確認有無將合約做起來，該員工表示：伊做好請嚴經理
17 拿回去了等語（見原審卷第110頁、112頁），此據蔡○○證
18 稱：我們10月底已經結案，所以在11月就請曾景烽把未售戶
19 別的合約預做起來，因為已經結案，所以被上訴人沒有要繼
20 續賣，由伊交回去賣（見本院卷171至173頁），足見上訴人
21 確有於109年10月底、11月初向被上訴人表示要將B2棟3樓拿
22 回去自己賣之情事。而衡諸蔡○○所稱，B2棟3樓車位較
23 好，比較好賣，且兩造係於109年12月14日合意終止系爭契
24 約，若非兩造有合意被上訴人無庸繼續銷售B2棟3樓，而係
25 交回去由上訴人繼續賣，被上訴人在該戶條件佳，可較易賣
26 出之情形下，應無願冒因未銷售B2棟3樓致遭上訴人未完
27 銷，而無法請領5.5%甚至6%服務費之風險。且兩造在109年
28 12月14日始合意終止契約，若非係上訴人同意被上訴人無庸
29 繼續銷售，蔡○○何必在109年11月初即要求曾景烽將合約
30 做好交給伊，由伊拿回去自己賣。足見，被上訴人主張兩造
31 就B2棟3樓已同意交回上訴人自行銷售，其無庸再為代銷等

語，應堪採信。是以B2棟3樓既已同意非在被上訴人負責銷售範圍，自不得以B2棟3樓於兩造終止系爭契約時未售出，而認被上訴人並未完銷。況且，上訴人先前已給付被上訴人5%之服務費，復於110年2月23日，被上訴人另向上訴人請領1%服務費291萬2600元（不包括保留款），並經上訴人給付等情，有請款單在卷可稽，且為兩造所不爭執（見本院卷第97頁。不爭執事項9），即上訴人係以被上訴人符合系爭契約第6條第1項第2款C目所定完銷且溢價金額逾1000萬元而給付6%之服務費，則上訴人於本件再稱被上訴人並未完銷云云，亦無足採。雖蔡○○復證稱：被上訴人在9月就沒有打廣告，他們在忙另一個案子，伊回去跟老闆討論，結論是他們沒有要好好賣，我們就跟他結案，提前終止，雖然沒有賣完，有超價1000萬元，但老闆說要領超價獎金就要完銷，後來伊跟老闆爭取，老闆念在被上訴人銷售不錯，就給他們6%，被上訴人也同意，所以在11月退場等語（見本院卷第172頁）。然而B2棟3樓已由負責系爭建案之蔡○○向被上訴人表示同意收回自行銷售，自不能認為係被上訴人未完銷，業如前述，依系爭契約第6條第1項第2款C目，上訴人即應給付被上訴人6%之服務費。至於蔡○○如何與其法定代理人間之溝通，或其結論為何，乃係上訴人間內部之問題，並不影響被上訴人已經完銷之事實。

(四)、基上，被上訴人依據系爭契約第11條約定請求總溢價之分配款，不以完銷為要件，況且，被上訴人關於系爭建案，亦應認已完銷，均如前述。而兩造關於系爭建案已經結算，且被上訴人就系爭建案已銷售總價高於已銷售底價總溢價為1244萬元乙節，均不爭執（見本院卷第152頁、211頁），則被上訴人依據系爭契約第11條約定，請求上訴人給付溢價分配款373萬2000元【計算式：1244萬元X30%=373萬2000元】，自屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依據系爭契約第11條約定，請求上訴人給付373萬2000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月21

01 日（見原審卷第47頁）起至清償日止按年息百分之5計算之
02 利息，為有理由，應予准許。從而，原審所為上訴人敗訴之
03 判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
04 判，為無理由，應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證
06 據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論
07 列，併予敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

10 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

11 法官 楊珮瑛

12 法官 李慧瑜

13 正本係照原本作成。

14 上訴人得上訴。

15 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
16 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
17 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

18 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
19 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
20 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
21 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 書記官 陳秀鳳

23 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日