

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第112號

原告

即反訴被告 聯揚廣告有限公司

法定代理人 李安紘

訴訟代理人 鄭瑞崙律師

複代理人 李幸倫律師

被告

即反訴原告 國信開發建設股份有限公司

法定代理人 楊琦珍

訴訟代理人 藍慶道律師

上列當事人間給付服務報酬事件，本院於民國111年6月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰玖拾肆萬柒仟捌佰玖拾肆元，及自民國110年5月14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。

訴訟費用新臺幣柒萬陸仟壹佰肆拾壹元，由被告負擔新臺幣柒萬元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰參拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行標的物拍定、變賣或其他財產權假執程序終結前，以新臺幣陸佰玖拾肆萬柒仟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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣伍萬陸仟壹佰肆拾參元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

01 一、原告起訴主張：

02 (一) 兩造於民國109年間簽立「行銷企劃合約書」(以下簡
03 稱系爭銷售契約)，由被告委託原告代銷被告所有位於
04 臺南市○市區○○段000地號土地及其上興建之房屋
05 (即陽光樹建案「預售屋」，委託代銷188戶，以下簡
06 稱系爭房地)，委託期間為自109年7月15日起至使用執
07 照取得後六個月止，但雙方得視實際銷售狀況協議提前
08 終止或協議延長之。原告已於委託期間內，依照系爭銷
09 售契約之約定銷售系爭房地，共完成200戶簽訂合約
10 書，且該200戶已繳付簽約金，並於110年2月1日全部點
11 交完畢，原告自得請領188戶銷售佣金，而原告於起訴
12 前已領取其中184戶之銷售佣金95%，被告本應依系爭銷
13 售契約第7條第1項及第4項之約定給付業務銷售報酬新
14 臺幣(下同)531,619元(第三次請款一剩餘4戶之銷售
15 佣金95%部分)及溢價佣金6,706,500元予原告，惟被告
16 卻無正當理由拒絕給付，經原告發函催告後，仍拒絕給
17 付，原告因而提起本件訴訟。

18 (二) 對被告抗辯之陳述：

19 1. 依系爭銷售契約第7條第1項約定，原告僅需將已簽訂合
20 約書並繳付簽約金之客戶資料整理並提出「成交資料
21 表」，即得請求被告給付銷售報酬。被告已給付原告第
22 一、二次請款之銷售報酬共23,488,751元，可證原告已
23 履行第一、二次請款之「成交資料表」繳交義務，經被
24 告審核無誤後才會通知原告開立發票。惟原告於第三次
25 請款最後四次之銷售報酬時，同樣已提出「成交資料
26 表」，並無拒不提出之情事，但被告後續未要求修改金
27 額或有其他回覆，即逕行暫停出款，顯屬無理。系爭銷
28 售契約第13條第6項第7款所約定之款項，係指「結案
29 後」應繳交之資料，應屬被告所稱「第二階段」結案報
30 告資料，故被告以此作為拒絕給付銷售報酬之依據，並
31 無理由。

- 01 2.原告於計算溢價佣金數額時，已依被告算法將第三人介
02 紹佣金先行扣除，且該第三人介紹佣金1,350,225元係
03 由被告自行核算，其中已包含陳寶玉之介紹佣金，則原
04 告並無重複獲利之情形。
- 05 3.依系爭銷售契約第7條第4項第2款約定，原告於「全案
06 結案時」可請領溢價款。又「全案結案時」，除雙方協
07 議提前終止外，依業界慣例即指「全數銷售完畢」，契
08 約約定之銷售義務履行完畢時。又系爭銷售契約第7條
09 第4項第2款及第13條第6項、同項第7款之「結案」用語
10 均指全數銷售完畢，原告於全數銷售完畢並將結案報告
11 繳交被告後，被告即有給付溢價佣金之義務。原告已將
12 系爭房地全部銷售完畢，且於110年2月5日將結案報告
13 繳交被告，並與被告辦理接待中心物品、鑰匙點交完
14 畢，應認全案已結案，則原告請求被告給付溢價佣金，
15 應屬有理。
- 16 4.被告雖辯稱「全案結案時」係指系爭銷售契約第2條有
17 效期間屆滿，即取得使用執照後六個月云云，惟系爭銷
18 售契約第2條之契約有效期間僅係指原告委託「代銷」
19 之期間，絕非須待預售屋完工、取得使用執照後六個月
20 始稱「全案結案」，況若因原告未達契約約定之銷售目
21 標而遭被告提前終止契約，原告尚可因契約終止而請領
22 溢價佣金，反而提前「完售」，契約約定之銷售義務已
23 履行完畢者，卻必須拖延至預售屋完工、使用執照取得
24 後六個月方可請領溢價佣金，不合理之處顯而易見，益
25 徵被告所辯過於牽強且違失常理。
- 26 5.被告辯稱其尚未實際收足溢價款，或未來有可能發生買
27 方違約未給付買賣價款、客戶要求退屋等情事，然此乃
28 被告與買方間之民事糾紛，究與原告無涉；何況原告就
29 銷售報酬部分已有5%保留未請領，足以作為日後協助相
30 關退屋事宜處理之擔保，反而溢價佣金部分並無約定任
31 何保留款作為擔保，是被告以此為由主張溢價佣金未屆

清償期，拖延溢價佣金之給付，顯屬無理。至於買方給付價款乃全數存入履約保證價金信託專戶，被告尚未取得價款乙節，與原告得否請求溢價佣金無關，溢價佣金本應為建設公司應先支出之成本，否則何以被告已先行給付銷售報酬？

6. 系爭銷售契約第7條第4項第2款、第13條第6項第1～6款雖記載「原告應將結案報告及相關企劃製作原始檔、各項銷售廣告資料整理成冊及其電子檔繳交被告後，始得請領溢價佣金」。惟此僅為兩造錯誤引用「包銷」契約範本所致，實則(1)系爭建案之相關廣告企劃、契約書均為被告自行委託「東方文博視覺設計工作室」製作，而電子表板、3D圖及空拍環境鳥瞰圖等軟體設計則係透過原告介紹而由被告委託「創景有限公司」製作，二者均非原告委託製作，縱原告曾與上開廠商討論設計，但原告並未持有各項銷售廣告企劃、契約書資料及其電子檔之最終版本，且銷售中心內之實體資料或物品已於結案後交由被告取回，原告實無從交付第7條第4項第2款「相關企劃」及第13條第6項第2～6款「平面銷售資料、銷售圖說資料、現場媒體表現、動態銷售媒體、銷售簽約資料」及其電子檔。(2)系爭銷售契約第7條第4項第2款及第13條第6項第1款所指「結案報告」，原告已於110年2月5日交付被告經理李美珍。(3)系爭銷售契約第13條第6項第1款「案前銷講資料」，原告有製作供銷售前教育訓練之用，但於系爭房地開始銷售前已有提供予被告確認，且被告工務部副總亦有擔任教育訓練講者，待教育訓練結束後開始銷售，故被告本即有案前銷講資料，無待原告再提出。(4)系爭銷售契約第13條第6項第1款「客戶資料」，系爭房地之預約臨時證明單及買賣契約均已由被告取回，被告本即有客戶資料，無待原告再提出。基此，被告以原告未交付「第二階段」結案報告相關資料為由，暫停原告溢價佣金請款作業，顯

屬無理。

7.系爭建案總戶數208戶，原告已完成200戶簽約，未簽約8戶乃因被告負責人兼總經理楊琦珍及經理李美珍指定保留，原告不得出售，依原告立場亦無法催促楊琦珍及李美珍儘速完成簽約。在110年2月1日兩造點交完成後，被告在未通知原告處理之情況下，自行完成簽約，或故意不簽約，則被告以此理由推託，顯係以不正當行為阻卻條件之成就，依照民法第101條第1項規定，視為條件已成就，故原告自得請領最後4戶之銷售佣金及全案溢價佣金。

8.依系爭銷售契約第7條第1項約定，則簽訂合約書及簽約金兌現之後，因可歸責於被告之事由，導致合約書必須修改，本非屬原告之契約義務範圍，既然客戶已簽訂合約書且簽約金兌現（原告已完成200戶簽訂合約書且簽約金兌現，其餘8戶為被告負責人及經理指定保留，不得銷售第三人），被告即有給付承攬報酬之義務，但被告額外要求協助修改合約書，原告只好同意簽署聲明書（以下簡稱系爭聲明書，見本院卷第77頁），惟此僅屬於額外服務原告之性質，又依系爭聲明書文義乃雙方真意，被告確實只要求原告應修改完成188戶合約，未區分公關戶或非公關戶，超出188戶部分，本應由被告自行完成。

（三）聲明：

1.被告應給付原告7,586,330元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：

（一）兩造於109年間簽署「行銷企劃合約書」（即系爭銷售契約），被告就其所規劃預售於臺南市○市區○○段000地號土地及其上興建之房屋【案名為「陽光樹」之建

案，委託代銷208戶（其中公關戶20戶不能計佣，得計佣之戶數為188戶），即系爭房地】由原告代為銷售，惟原告於銷售期間內，僅派任1名專案、3名跑單人員到場，或有部分遲到早退及遭客戶反映銷售人員服務態度不佳等情事，經被告向原告反映情形仍未見改善；原告雖依約於110年4月1日間全部銷售完畢，惟其中曾發生2戶退屋之情事，原告並未負責協助處理，且原告並未接續完成最後10戶客戶之簽約等程序，因原告持續怠惰拖延時程，嗣由被告自行派員與客戶接洽聯絡處理，最後一戶係於110年4月29日始完成簽約手續。

（二）有關原告主張銷售佣金部分：

1. 被告主張原告所請求銷售佣金之債權請求權清償期限尚未屆至：本件原告尚未按系爭銷售契約第13條第6項第1-6款所約定提交完整銷售之第一階段結案報告，則被告依約自得暫停乙方後續之請款作業，並無不合，故原告主張最後4件之銷售佣金請款亦因原告未依系爭銷售契約第13條第6項約定履行，被告自得於原告提出完整銷售之第一階段報告資料之前暫停後續請款作業，本件原告縱有銷售佣金之債權，惟因尚未屆至清償期，債權請求權尚未發生，其遽爾請求期前清償，顯屬無據。
2. 退步言之，縱鈞院仍認原告所主張銷售佣金部分已屆清償期，亦無被告上開主張之抗辯事由，惟被告主張原告並未依系爭銷售契約第13條第3項約定「本案乙方人力銷配置至少為1名專案、4名跑單、上班時間早上9點30分至18點30分、假日9點至19點30分（輪班）」，而實際僅委派1名專案、3名跑單到場，並有遲到早退及客訴服務人員態度不佳等情事，此事實復經原告書立聲明書承認且同意扣除該1名銷售人員之銷售相關費用，因原告未依聲明書承諾完成第1條第2項最後10戶應於110年1月31日（含）完成合約最後版本之客戶用印完成並同時完成交付被告公司，而實係由被告自行派員收尾完成，

違反系爭銷售契約第13條第3項約定，應屬兩造所不爭執之事實，被告因而主張原告除應返還被告代墊予第三人陳寶玉之款項125,225元之外，另應履行聲明書第1條第3項放棄5%保留款之請求權，另應依第2條所承諾返還扣除該1名人員之銷售相關費用2,573,252元，另主張應依系爭銷售契約第14條規定以原告違反契約約定事項，除應負損害賠償責任之外，另應以最高保留款5%之部分計算懲罰性違約金1,599,555元，並主張與原告所得請求之銷售佣金報酬531,619元中予以抵銷，原告主張被告應給付銷售佣金部分，已因抵銷而失所附麗。

(三) 有關原告主張溢價佣金報酬部分：

1. 本件被告銷售案場係為「預售屋」性質，房屋承買人應依實際興建進度分數期款給付價款，直至本件被告興建完工交屋完畢之後，房屋承買人始可能付清全數價款，房屋出賣人即被告於完工交屋之後，始可能收清全數客戶價款；況本件案場被告全數委由台北富邦銀行辦理履約保證，所有消費買方所付各期價款均係轉入台北富邦銀行履約保證專戶之內，於本件買賣雙方交屋完成清楚之前，非經買賣雙方及第三人台北富邦銀行監督同意下，任何人均無從動支，故本件買賣客戶價款迄今尚未有分文進入被告公司，應屬兩造所不爭執之事實，又依系爭銷售契約第2條第1項、第6條、第7條第1項第4款後段約定，顯足證系爭銷售契約係著重乙方所提供服務之內容不僅單純係提供短期之現場銷售服務，並應於銷售後，如遇有客戶要求退屋時，仍應由甲乙雙方共同協議處理之，而直至本案場完工交屋買賣雙方價款給付清楚為止，而既銷售佣金仍保留5%直至現金交屋後始得請款，探究其契約當事人真意，顯係著重於押金之性質，確保乙方即原告除負責銷售外，將會繼續提供相關服務內容直至本件興建完工與客戶交屋清楚後為止，自不待言，俱足證兩造所簽署系爭銷售契約之本意乙方不

01 僅僅係提供現場銷售服務，而仍應繼續提供服務直至興
02 建完工取得使用執照後六個月始為屆止，並雙方契約當
03 事人並已明文預慮期間如有客戶要求退屋等之情事時，
04 應仍由甲乙雙方共同協議處理之，均足證本件原告所提
05 供服務內容負責之契約期間應自簽約所約定之109年7月
06 15日起算直至興建完成取得使用執照後六個月始為屆
07 止，均有依約完成工作，始能稱為乙方即原告業已完成
08 工作。

09 2.被告主張原告所請求之溢價佣金報酬部分，尚未屆雙方
10 約定之清償期限：本件有關溢價佣金報酬部分係特別另
11 約定「應於全案結案時方可請領價款」，並約定「乙方
12 需將結案報告及相關企劃製作原始檔繳交甲方後，始得
13 請領，甲方應於次月15日前開立現金支票或匯款支付予
14 乙方」，復觀被告係以「預售屋」之方式銷售，並非一
15 次收足全部買賣價金，況本件係辦理台北富邦銀行之履
16 約保價金信託，全部買方所給付之價款均全數存入履約
17 保證價金信託專戶，換言之，被告迄今尚未收到買方客
18 戶之任何價款，更何況系爭銷售契約已有於第2條明文
19 約定契約有效期間為「取得使用執照之後六個月為
20 止」，並於第6條約定「客戶要求退屋時，由甲乙雙方
21 共同協議處理」，在在顯示系爭銷售契約著重於乙方除
22 提供現場銷售服務之外，另應包括繼續提供服務，並應
23 提供銷售階段及溢價部分之各項結案報告資料檔案整理
24 成冊，不論本件係屬承攬約抑或委任契約抑或二者之混
25 合契約，均應至原告工作完成及契約關係終止及受任人
26 為明確報告顛末後，始得請求給付報酬，本件原告顯並
27 未完成全部工作，雙方契約關係亦尚未終止。是以，本
28 件原告必得於本件預售屋興建取得使用執照後六個月並
29 係個案客戶現金交屋清楚確認被告業已收訖價款，並依
30 約完成顛末報告之後，清償期限始能謂屆至，始得向被
31 告請領溢價部分之佣金報酬。

01 3.退步言之，縱認原告已可請求給付溢價佣金報酬，惟依
02 系爭銷售契約第13條第6項第7款約定，本件原告尚未依
03 系爭銷售契約第13條第6項第1-6款約定提交第二階段即
04 完整全部結案報告檔案等文件提交予被告，則被告依約
05 自得暫停乙方後續之請款作業，並無不合，原告所主張
06 之溢價佣金報酬亦因原告並按系爭銷售契約第13條第6
07 項約定履行，被告自得主張於原告提出完整報告資料之
08 前暫停後續請款作業，故本件原告縱有溢價佣金之報酬
09 債權，並認已屆清償期，被告亦得主張暫停原告後續之
10 請款作業，屬另有其他妨礙原告債權請求之事由，原告
11 於未同時履行契約義務之情況下，遽爾請求給付清償，
12 亦屬無據。

13 4.原告主張總銷售額應為1,351,120,000元，計算原告可
14 請領溢價金數額應為6,938,933元云云，而被告抗辯總
15 銷售額應為1,350,430,000元，依系爭銷售契約第7條第
16 6項規定按實際銷售金額比例調整之底價計算，房車底
17 價應係1,326,850,000元，溢價差額係23,580,000元，
18 扣除第三人介紹費1,225,000元（全部第三人介紹費總
19 額應係1,350,225元，包含陳寶玉介紹佣金125,225
20 元），溢價金額應係22,355,000元，原告於清償期屆至
21 時應得請求30%即6,706,500元之溢價佣金報酬。

22 （四）原告主張僅需負責「188戶」買賣合約之修改，並非208
23 戶，超過部分本非原告應負責修改之範圍等語，被告否
24 認，蓋以系爭銷售契約第3條第1項約定「本約乙方負責
25 業務銷售戶數共約208戶（店面16戶、住家192戶）銷售
26 坪數約6751.61坪、車位221位（甲方保留住家公關戶20
27 戶，不能計佣）。」，足證雙方契約原約定應由原告負
28 責業務銷售戶數確係208戶，僅其中被告保留住家公關
29 戶20戶之部分依契約約定不能計佣，並非代表原告僅就
30 其中得計佣之188戶負責而不計佣之20戶不用負責之
31 意；原告書立系爭聲明書僅係向被告表示保證至遲應於

110年1月25日前至少完成188戶其中178戶之合約修改用印完成，另保證其餘10戶至少應於110年1月31日前完成合約修改用印完成，否則原告同意於被告保留之特支付銷售服務費5%之部分全數放棄請款等之單方意思表示，被告固有同意且無反對之意，惟被告所同意之範疇僅係同意原告承諾儘速於該聲明書約定期限應至少提出非屬保留戶、公關戶之其他188戶之修改契約完成，至少其他20戶之保留戶、公關戶之部分則未明確要求原告至遲應於110年1月31日前完成爾，被告從未表示同意原告可從原契約約定應負責之208戶減免責任而成僅係負責188戶即可之意，原告執此主張其僅係負責188戶，並非208戶等語，誠屬莫名。

（五）依證人沈太淵到庭所述，可徵原告交付之193戶修改契約內含13戶之公關戶，而系爭聲明書上記載之188戶，兩造真意實係銷售總戶數208戶扣除20戶公開戶而成之188戶，然而原告總共交回已完成修改契約用印之193戶，實係內含包括公關戶13戶，換言之，原告於110年1月31日所交回之修改契約書於扣除上開13戶公開戶後，僅交出一般戶180戶，尚欠缺8戶之一般戶修改契約繳回，顯然不符合系爭聲明書約定不包括公開戶20戶之一般戶188戶之給付本旨，足證原告並未依約完成承攬工作之事實。

（六）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

3.訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

（一）反訴原告主張反訴被告應給付4,298,032元：

1.返還第三人陳寶玉服務報酬費代墊款項125,225元：

本件銷售過程中，曾經由反訴原告公司其他案場之銷售

人員即第三人陳寶玉協助處理成交4戶店面及4戶住家，應給付該第三人陳寶玉服務報酬費用分別為4戶店面以千分之2.5計算、4戶住家以千分之1計算，合計服務報酬費用共125,225元，此部分當時並獲反訴被告同意全數吸收負擔，且實際亦已由反訴原告代墊給付予該第三人完畢。

2.反訴被告提供之服務人員與契約約定不合，欠缺1名銷售人員所應扣除相關費用2,573,252元及未依約提出第一階段銷售部分之結案報告檔案整理成冊等：

依系爭銷售契約第13條第4項所載，可徵每一現場銷售人員均有發放一定底薪及業績獎金，是反訴被告每少提供1名銷售人員，其所節省之費用不僅包括基本底薪，亦節省該名銷售人員之業績獎金，且雙方當約定之相互條件優劣明顯關涉反訴被告所可得之銷售佣金優劣，二者係呈正比，亦即反訴被告果如可提供之服務愈好，反訴原告當然可以考慮給付較高之報酬，反之則否，換言之，如反訴被告誠實告知實際僅會委派專案1名、銷售人員3人到場提供服務，且會有遲到早退及服務態度不佳及不負責協助收尾等情形，反訴原告考慮此明確約定條件，應允反訴被告之銷售及溢價佣金可能不會達百分之2，可能往下修正為百分之1.5或百分之1，溢價報酬亦可能會減為百分之25甚或百分之20，故而，本件因反訴被告違約減少1名銷售人員部分及反訴原告認反訴被告應屬故意於其中夾雜多計算佣金報酬之小動作、拒不提出銷售第一階段之結案檔案報告整理成冊、退屋戶之協同協商處理、最後客戶簽訂契約完成等其他違反契約約定之情況，因甚難正面表列計算反訴被告「有形」及「無形」之損害數額，僅以反訴被告所減少之成本開銷為計算，計算1名銷售人員薪資每月3.5萬元×6個月+銷售業績獎金2,363,252元（即總銷售額1,350,430,000元，已扣除公關戶之銷售金額）按每一銷售人員通常業

績獎金為千分之3.5，再酌減折半以千分之1.75計算＝2,573,252元，已係從低核算，應屬公平合理。

3.懲罰性違約金1,599,555元：

依系爭銷售契約第14條、第7條第1項及系爭聲明書第1項第3款所載，足徵雙方契約所約定之懲罰性違約金真意應係指所有全案可得佣金5%保留於反訴原告之款項合計之數額而言，而觀本件建案全部銷售總金額高達13億5,043萬元，反訴被告於本案場所有銷售佣金報酬共係25,284,600元及溢價報酬數額6,706,500元，合計達31,991,100元，若計算5%保留款作為懲罰性違約金，應僅為1,599,555元，另審究反訴被告上開所有違反契約約定等綜合情節，本件以5%保留款之數額1,599,555元作為反訴被告懲罰性違約金，俾符合契約當事人立約原旨精神，亦僅占反訴被告全案所得佣金報酬5%，顯無過高之虞。

(二) 反訴被告應履行系爭聲明書所承諾放棄全數5%之保留款債權：

本件因反訴被告持續怠惰未依約完成系爭聲明書第1條第2項所載之最後10戶應履行簽約完成等事項，最終實係由反訴原告自行派員負責與客戶協商解決所有客戶問題後收尾，始於110年4月29日完成合約最後版本之客戶簽約用印等作業，反訴原告因反訴被告未履行上開應履行行為，自得主張反訴被告應依系爭聲明書承諾放棄保留於反訴被告之5%保留款1,264,230元之債權請求權，主張確認該保留金債權不存在。

(三) 聲明：

- 1.反訴被告應給付反訴原告4,298,032元，及自反訴狀繕本送達對造翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 2.確認反訴被告對於反訴原告之1,264,230元保留金債權不存在。

01 3.第一項部分反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 4.反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

03 二、反訴被告抗辯：

04 (一) 第三人陳寶玉服務報酬費代墊款125,225元部分：

05 反訴被告於計算溢價佣金數額時，已依照反訴原告算法
06 將陳寶玉介紹佣金扣除，且陳寶玉介紹佣金1,350,225
07 元係由反訴原告自行核算，而其中已包括陳寶玉之介紹
08 佣金，則反訴被告並無重複獲利之情形，故反訴原告不
09 得再請求反訴被告另行返還。

10 (二) 返還1名銷售人員費用2,573,252元部分：

11 1.實際上反訴被告派至接待中心之人員配置為6人（含業
12 務主管2人、1名專案、3名跑單），因業務主管本身亦
13 有為銷售工作，故實際銷售人員共有5人。惟反訴原告
14 卻無故反對反訴被告加計業務主管2人，主張僅能計算3
15 名跑單人員，後經雙方協調，反訴被告同意退讓返還1
16 名銷售人員之費用作為補償（僅限薪資，銷售獎金部分
17 已由實際銷售者分配完畢），又依系爭聲明書所載，雙
18 方係約定返還費用由反訴被告核算並交付公司同意後返
19 還反訴原告，而反訴被告銷售人員月薪為3萬元，並非
20 3.5萬元，故反訴原告以3.5萬元計算，並無理由。

21 2.反訴被告實際銷售期間為109年7月15日起至109年11月
22 間，僅5個月，並非9.5個月，後續109年12月至110年1
23 月（甚至反訴原告主張之4月），乃純屬反訴被告為配
24 合反訴原告二度修改買賣契約版本之要求，而與客戶端
25 相約修改買賣契約內容之期間，並非銷售期間，自不得
26 計入，故反訴被告同意返還之金額僅為15萬元（計算
27 式：3萬元×5個月＝15萬元）。

28 3.因本案是提前完銷之情形，以總銷售額計算之銷售獎
29 金，已按各實際銷售人員業績分配給各業務人員，換言
30 之，反訴被告並未因減少1名銷售人員，而減少業績獎
31 金之成本開銷，再者，反訴被告以總銷售額計算之銷售

獎金是分配給全體業務人員獎金之「總額」，並非單一名銷售人員之業績獎金，是反訴原告主張應以總銷售額千分之1.75計算一名銷售人員之銷售獎金，顯無依據亦不合理。

(三) 反訴原告主張反訴被告未依系爭聲明書第1條第2項於110年1月31日前完成最後10戶簽訂買賣契約書部分：

1. 反訴被告於109年9月8日即將當時已成交客戶之簽約排程提供予反訴原告，惟反訴原告於9月16日提供建照號碼後，9月22日又通知待設計變更核准後才能取得變更後建照，取得變更後建照才能提供銀行匯款帳號；嗣待188戶全數簽完修改後買賣契約後，反訴原告於11月12日又通知銀行履保合約於11月4日取得，故需再請客戶簽名、修改合約，此即系爭聲明書第1條所載「178戶應於110年1月25日前修改完成，其餘10戶應於110年1月31日前修改完成」。

2. 反訴被告於110年1月29日已累計繳回189戶合約修改，1月30又繳回4戶，總計完成193戶，已提早完成系爭聲明書第1條第1、2項之約定，是以，反訴被告絕無反訴原告所指持續怠惰拖延時程，未完成簽約作業或於110年4月29日才由反訴原告派員收尾之情事。

3. 因反訴原告未及提供正確契約書版本，造成簽約完成後，反訴被告必須配合反訴原告要求二度另行與客戶約時間協助修改契約內容，等於反訴被告同一件事必須做3次，增加反訴被告付出之勞力、時間及費用外，尚需忍受客戶質疑及抱怨，且倘不配合反訴原告，反訴原告就不同意反訴被告第二次請款，嗣經兩造協商後，約定反訴被告於110年1月31日前完成188戶合約修改即可，超出188戶部分，本應由反訴原告自行完成，是縱有反訴原告所稱其於110年4月29日派員完成修改合約之情事，此亦非反訴被告違反義務所致，詎反訴原告故意為不實陳述，更提起反訴，要求反訴被告給付違約金，並

01 請求確認反訴被告5%保留款1,264,230元債權不存在，
02 實甚無理。

03 4.依系爭聲明書第1條第3項記載，反訴被告同意銷售服務
04 費5%全數放棄請款，僅同意不行使債權請求權，並非免
05 除債務之意思，債之關係並未消滅，又反訴被告就該5%
06 保留款尚未請款，反訴原告私法上地位並無受侵害之不
07 安狀態存在，更何況反訴被告並未違反系爭聲明書第1
08 條第2項之約定，故反訴原告請求確認反訴被告5%保留
09 款1,264,230元債權不存在，並無確認利益，亦無理
10 由。

11 (四)懲罰性違約金1,599,555元部分：

- 12 1.反訴原告主張反訴被告僅派3名跑單人員到場，及未完
13 成最後10戶修改契約部分，反訴被告均否認之。再者，
14 兩造既另行以系爭聲明書分別約定此部分之違約效果，
15 即反訴被告放棄請領5%保留款1,264,230元，及返還1名
16 銷售人員費用，依理自不得再另外請求給付違約金。
- 17 2.反訴被告於110年2月5日辦理點交前，並無客戶退屋之
18 情形，而在點交之後，縱有客戶退屋之情形，反訴原告
19 亦從未通知反訴被告，反訴被告實無從得知有客戶退屋
20 乙情，對此，反訴原告應就那2戶退屋？退屋時點為
21 何？反訴原告有無通知反訴被告？反訴被告知悉後是否
22 拒絕協助處理？等節說明並舉證。
- 23 3.反訴被告為謀求反訴原告最大利益，固守理想價格，不
24 任意減價，本易遭到客戶不滿；又反訴原告有二度修改
25 契約內容之情形，客戶必須配合修改，造成客戶不便，
26 此亦會引起客戶不滿，據此，如有客訴之情形發生，實
27 難歸責於反訴被告。況依常理判斷，倘反訴被告服務態
28 度不佳，豈會提早全部銷售完畢？
- 29 4.反訴被告於系爭房地銷售完畢前，均係依兩造約定時間
30 正常出勤，而於系爭房地銷售完畢後，因接待中心現場
31 已無銷售業務需進行，且反訴被告必須配合共188戶客

戶之時間，外出前往客戶指定地點修改合約，理所當然無法正常出勤，對此兩造亦曾溝通並合意得採彈性上班，故反訴原告事後指摘反訴被告遲到早退，顯屬無理。

5.另懲罰性違約金「最高保留款5%」計算部分，5%保留款係指保留於反訴原告之款項1,264,230元，即系爭銷售契約第7條第1項銷售報酬5%，溢價佣金並無5%保留款之約定，故反訴原告以「（銷售佣金25,284,600+溢價佣金6,706,500） $\times$ 5%=1,599,555」計算懲罰性違約金，顯然有誤。

6.退步言之，縱認反訴被告有違約情形而有給付違約金之義務，惟反訴被告主張違約金過高，應予酌減。

（五）聲明：

- 1.反訴原告之訴駁回。
- 2.反訴訴訟費用由反訴原告負擔。
- 3.願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、本訴部分：

（一）原告主張兩造於109年7月間簽署「行銷企劃合約書」（即系爭銷售契約），由原告代為銷售被告預售於臺南市○市區○○段000地號土地及其上興建之房屋（案名為「陽光樹」之建案，即系爭房地），而原告已完成188戶得請款戶之簽約，且已領取其中184戶之銷售佣金23,488,751元等情，業據提出系爭銷售契約及結案報告為憑，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

（二）原告復主張其已於委託期間內，依照系爭銷售契約之約定銷售系爭房地，共完成200戶簽訂合約書，且該200戶已繳付簽約金，並於110年2月1日全部點交完畢，原告自得請領188戶銷售佣金，而原告已領取其中184戶之銷售佣金95%，依系爭銷售契約第7條第1項及第4項之約

01 定，請求被告給付剩餘4戶之銷售佣金95%531,619元及
02 溢價佣金6,706,500元，共計7,238,119元等語；為被告
03 所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 04 1.觀系爭銷售契約中就原告得向被告請領銷售佣金及溢價
05 佣金報酬之約定，係以系爭房地售出簽約為條件，並無
06 原告於銷售期間內如有【派任之跑單人力不足、部分遲
07 到早退、遭客戶反映銷售人員服務態度不佳、未協助處
08 理退屋等情事】即不得請領之約定，而被告並不爭執原
09 告已完成200戶簽約，則原告主張請領188戶中尚未請領
10 之4戶之銷售佣金及溢價佣金報酬，合於契約約定。被
11 告以前揭事由抗辯原告不得請領云云，自不足採。
- 12 2.再觀系爭聲明書所載，第1項為原告就「陽光樹客戶買
13 賣合約修改」之聲明，其中第3點亦僅就如未完成188戶
14 之合約修改，則放棄5%保留款之請款，而第2項則為原
15 告就「返還1名銷售人員相關費用」之聲明，均與原告
16 得否向被告請領銷售佣金及溢價佣金報酬之約定無關。
17 是被告執系爭聲明書抗辯原告不得請求被告給付銷售佣
18 金及溢價佣金報酬云云，實不足採。
- 19 3.被告另抗辯原告未將結案報告及相關企劃製作原始檔、
20 各項銷售廣告資料整理成冊及其電子檔完整繳交被告，
21 不得請領銷售佣金及溢價佣金報酬云云。惟原告已完售
22 系爭房地，並將已銷售之房屋合約交付被告，且已將接
23 待中心物品、鑰匙點交被告，應認原告已將結案重要資
24 料（最重要者為成交戶之銷售契約）均已交付被告，縱
25 有部分書面資料或廣告資料未完整交付，而被告以此拒
26 絕應給付原告高達7百多萬元之報酬，顯非系爭銷售契
27 約之真意，亦不符公平原則。是被告以前揭事由，抗辯
28 原告不得請領銷售佣金及溢價佣金報酬云云，實不足
29 採。
- 30 4.綜上，被告所為原告不得請領銷售佣金及溢價佣金報酬
31 之抗辯，均不足採。是原告所為得向被告請求給付剩餘

01 4戶銷售佣金共531,619元【計算式：（銷售佣金報酬總
02 額25,284,600元－5%保留款1,264,230元）－已領取23,
03 488,751元＝531,619元】及溢價佣金報酬為6,706,500
04 元【計算式：（總銷售額1,350,430,000元－房車底價
05 1,326,850,000元－第三人介紹費1,225,000元）×30%＝
06 6,706,500元】之主張，為可採信。

07 5.從而，原告依系爭銷售契約請求被告給付4戶之銷售佣
08 金95%531,619元及溢價佣金6,706,500元，共計7,238,1
09 19元，為有理由，應予准許。

10 （三）被告抗辯原告並未依系爭銷售契約第13條第3項約定配
11 置銷售人員，復經原告書立聲明書承認且同意扣除該1
12 名銷售人員之銷售相關費用，因原告未依聲明書承諾完
13 成第1條第2項最後10戶應於110年1月31日（含）完成合
14 約最後版本之客戶用印完成並同時完成交付被告公司，
15 而實係由被告自行派員收尾完成，違反系爭銷售契約第
16 13條第3項約定，被告因而主張原告除應返還被告代墊
17 予第三人陳寶玉之款項125,225元之外；另應履行聲明
18 書第1條第3項放棄5%保留款之請求權，並應依第2條所
19 承諾返還扣除該1名人員之銷售相關費用2,573,252元；
20 復抗辯應依系爭銷售契約第14條規定，以原告違反契約
21 約定事項，除應負損害賠償責任之外，另應以最高保留
22 款5%之部分計算懲罰性違約金1,599,555元，並抗辯與
23 原告所得請求之銷售佣金報酬531,619元中予以抵銷等
24 語。經查：

25 1.返還第三人陳寶玉之款項125,225元部分：被告抗辯原
26 告應返還被告代墊予第三人陳寶玉之款項125,225元等
27 語，原告雖不爭執應返還，惟主張該代墊款已於原告依
28 被告算法將第三人介紹佣金1,350,225元先行扣除云
29 云，則為被告所否認。而原告並未舉證證明此部分金額
30 已扣除未請求，自難採信。是被告所為原告應返還第三
31 人陳寶玉代墊款125,225元，並以之抵銷應給付原告款

01 項之抗辯，為可採信。

02 2.放棄5%保留款之請求權部分：被告抗辯原告未依聲明書
03 承諾完成第1條第2項最後10戶應於110年1月31日（含）
04 完成合約最後版本之客戶用印完成並同時完成交付被告
05 公司云云。惟系爭聲明書第1項第2款僅記載「待完成合
06 約188戶扣除(1)之178項後之10戶應於2021/1/31（含）
07 完成合約最後版本之客戶用印完成並同時完成交付國信
08 開發建設（股）公司」等語，並未區分公關戶或非公關
09 戶，而被告亦不爭執原告已於期限內即110年1月31日修
10 改完成含公關戶共188戶合約。是被告抗辯系爭聲明書
11 上記載之188戶應不包括公關戶20戶，應依系爭聲明書
12 第1條第3項約定放棄請領5%之銷售服務費云云，不足採
13 信。

14 3.返還1名銷售人員之銷售相關費用2,573,252元部分：被
15 告抗辯原告應依系爭聲明書第2條所承諾返還1名銷售人
16 員之相關費用2,573,252元【以每個月薪資3.5萬元、銷
17 售期間9.5個月（自109年7月15日至110年4月29日）計
18 算，加計業績獎金2,363,252元，共計2,573,252元】云
19 云；原告雖同意返還1名銷售人員費用，然認應以月薪3
20 萬元、銷售期間5.5月計算，且不應加計業績獎金。經
21 查：

22 (1)按銷售獎金部分，係按各實際銷售人員業績分配予各
23 業務人員，原告並未因減少1名銷售人員，而減少業
24 績獎金之支付。是被告抗辯返還1名銷售人員費用應
25 包含業績獎金云云，尚非可採。

26 (2)原告於110年1月間已銷售188戶，為被告所不爭執。
27 是被告抗辯銷售期間應至110年4月29日云云，亦不足
28 採。

29 (3)被告抗辯銷售人員月薪為3.5萬元云云，既為原告所
30 否認，被告復未提出任何證據以實其說，自應以原告
31 不爭執之3萬元計算。又被告委託原告銷售期間自109

01 年7月15日起，既於110年1月間已銷售完188戶，則原
02 告主張銷售銷售期間為5.5個月等語，為可採信。被
03 告雖抗辯應計算至110年底（或至11年4月29日）云
04 云，惟原告於110年1月間已依約銷售188戶（不含保
05 留戶），其後原告僅餘修改合約工作，應不再適用系
06 爭銷售契約之銷售人員人數約定。是被告此部分抗
07 辯，不足採信。

08 (4)綜上，被告得抵銷之1名銷售人員費用為165,000元
09 （計算式：3萬元 $\times$ 5.5個月=165,000元）。

10 4.懲罰性違約金1,599,555元部分：被告雖以原告缺少配
11 置1名跑單人員，且有遲到、早退及服務人員態度不佳
12 遭客訴等情事，依系爭銷售契約第14條約定，請求原告
13 給付懲罰性違約金即5%保留款1,599,555元云云，惟被
14 告就原告有其前揭抗辯，並未提出相關證據以實其說，
15 已難採信；況系爭房地於系爭銷售契約有效期間內提前
16 完銷，為被告所不爭執，足徵原告並未因缺少1名跑單
17 人員而影響銷售進度，被告亦未因此受到損害。是被告
18 以上開情事，抗辯原告違反系爭銷售契約約定事項，並
19 據以請求原告給付懲罰性違約金云云，自屬無據。

20 5.綜上，被告得請求抵銷之金額為290,225元【計算式：
21 第三人陳寶玉代墊款125,225元+返還1名銷售人員費用
22 為165,000元=290,225元】。

23 (四)綜上所述，原告就系爭房地已依約銷售完畢，被告依約
24 自應給付4戶之銷售佣金531,619元及溢價佣金6,706,50
25 0元，合計為7,238,119元，扣除被告得抵銷之第三人陳
26 寶玉代墊款125,225元、1名銷售人員費用165,000元
27 後，被告尚應給付原告6,947,894元【計算式：7,238,1
28 19元-125,225元-165,000元=6,947,894元】。

29 (五)從而，原告依系爭銷售契約之法律關係，請求被告給付
30 原告6,947,894元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即110
31 年5月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息，為有理由，應予准許；至逾前開範圍所為之請求，
為無理由，應予駁回。

二、反訴部分：

(一) 反訴原告主張 1.反訴被告應給付反訴原告4,298,032元，及自反訴狀繕本送達對造翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.確認反訴被告對於反訴原告之1,264,230元保留金債權不存在。為反訴被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.反訴原告請求反訴被告返還第三人陳寶玉代墊款125,225元乙節，已於本訴抵銷完畢，反訴原告自不得再請求返還代墊款125,225元。

2.反訴原告得請求返還之銷售人員一名之薪資為165,000元，並非2,573,252元，業如前揭本訴理由所述，且已於本訴抵銷165,000元完畢，故反訴原告自不得再請求反訴被告給付2,573,252元。

3.反訴原告並無懲罰性違約金1,599,555元部分之抵銷權，業如前揭本訴理由所述，則反訴原告請求反訴被告給付懲罰性違約金1,599,555元，並無理由。

4.反訴被告並未放棄5%保留款之請求權，亦無違反系爭銷售契約，業如前揭本訴理由所述，則反訴原告請求確認反訴被告就5%保留款1,264,230元之請求權不存在，自乏依據，並無理由。

(二) 綜上，反訴原告請求【1.反訴被告應給付4,298,032元，並自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息、2.確認反訴被告對於反訴原告之1,264,230元保留金債權不存在】，均為無理由，不應准許。

肆、綜上所述，本訴原告請求被告應給付原告6,947,894元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即110年5月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至逾前開範圍所為之請求，為無理由，應予駁回。而反訴原告請求【1.反訴被告應給付4,298,032元，並自反訴狀繕本送

達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息、2.確認反訴被告對於反訴原告之1,264,230元保留金債權不存在】，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據資料，經本院斟酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論究，併此敘明。

陸、兩造均陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，於原告勝訴部分，經核尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分假執行及免為假執行之聲請，暨反訴原告假執行之聲請，均已失所附麗，不應准許。

柒、據上論結，本訴原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴原告之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 7 月 7 日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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 111 年 7 月 7 日

書記官 蕭 雅 文