

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1325號

原告 舜田不動產開發股份有限公司

法定代理人 王靜雯

訴訟代理人 朱宏杰律師

被告 得邦建設有限公司

法定代理人 林柏宇

訴訟代理人 林國明律師

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國114年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣153,120元，及自民國114年7月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之7，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣153,120元為原告預供擔保，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：被告就坐落臺南市○○區○○段000○○00000○○00000地號土地興建之18戶三樓透天建物（即真合邑8建案，下稱系爭建案）委託原告銷售，兩造並於民國111年7月20日簽訂廣告銷售合約書（下稱系爭契約），委託銷售期間自111年7月20日起至系爭建案取得使用執照後4個月即114年1月27日止。於委託銷售期間僅原告可銷售，被告於委託銷售期間自行銷售戶別B1，違反系爭契約約定，故系爭契約第6條之成交價（總成交金額）應計入被告自售戶別B1之成交價，

01 則系爭建案成交價共計新臺幣（下同）220,950,000元。依
02 系爭契約第6條第1項約定，被告應給付服務費4,860,900
03 元，依系爭契約第6條第2項約定，被告應給付溢價款1,612,
04 500元，惟被告僅給付服務費4,401,980元，尚有服務費458,
05 920元未給付，共積欠2,071,420元未給付。依系爭契約第6
06 條、民法第505條，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原
07 告2,071,420元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：系爭建案接待中心租約至112年6月4日屆滿，原
10 告於同日撤出接待中心，結束銷售行為，原告員工李佳千於
11 112年6月5日以Line向被告原法定代理人王伶祝表示已撤場
12 完畢，並將代售客戶資料、空白預訂單等文件交還被告，系
13 爭契約於斯時已終止。原告於114年3月25日傳送「真合邑8
14 請領服務費明細」予被告，被告於114年4月21日付清10%服
15 務費保留款440,198元，兩造已結清，原告不得再請求被告
16 給付。戶別B1為被告自行銷售，系爭契約第6條第2項明確約
17 定原告銷售總金額必須超過214,500,000元，始得請求超額
18 之溢價款，文義甚為明確，而原告銷售成交金額為207,050,
19 000元，明顯少於214,500,000元，自不得請求溢價款。倘原
20 告除已收取服務費外，於銷售成交金額低於214,500,000元
21 之情形下，得再另外按比例請求已出售部分之超額抽成，則
22 尚未出售部分所造成之損失均由被告承受，顯不合理。並聲
23 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願
24 供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張被告就系爭建案委託原告銷售，兩造並於111年7月
27 20日簽訂系爭契約；系爭建案各戶成交價如附表所示，系爭
28 建案已全數賣出，除戶別B1為被告自售外，其餘17戶均為原
29 告所銷售；原告依系爭契約已自被告受領4,401,980元等
30 情，有系爭契約為證（補字卷第21-25頁、本院卷第55
31 頁），復為被告所不爭執（本院卷第72、73頁），堪信為真

實。

(二)原告主張被告自售戶別B1之成交價應計入總成交金額，被告應給付服務費458,920元、溢價款1,612,500元等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 1.系爭契約第6條約定（補字卷第23頁）：廣告銷售服務費1.本案總銷底價金額214,370,000元。售出戶請款前需完成簽約並收足成交價10%以上價款，服務費依成交價2.2%（含稅）計算。簽約完成當樂得請領90%服務費。保留10%服務費待銀行貸款撥核及交屋後請領。2.溢價計算方式：（A）214,500,000元整（減）甲方保留戶底價。（B）仲人費。實際總成交金額扣除【（A）+（B）】後，乙方（即原告）得請領25%（含稅）。
- 2.兩造均不爭執戶別B1為被告自售，且兩造於系爭契約未約定甲方保留戶（本院卷第73頁），系爭建案由原告銷售部分之成交價總額為207,050,000元（計算式：220,950,000—13,900,000=207,050,000），審酌系爭契約係被告委託原告銷售系爭建案所簽立，原告付出其勞力及能力銷售建物，當得依約請款，然非由原告所銷售者，自難認屬原告銷售之成交價而得請求此部分之款項。依系爭契約第6條第1項約定，原告依約得請求之服務費為4,555,100元（計算式：207,050,000×2.2%=4,555,100），扣除被告已給付4,401,980元，原告得依系爭契約第6條第1項約定請求被告給付剩餘服務費153,120元（計算式：4,555,100—4,401,980=153,120）。
- 3.系爭契約第6條第2項關於溢價計算方式之約定，其文義約定總成交金額扣除甲方保留戶底價、仲人費後之餘額，原告得請領25%，又兩造均不爭執本件無甲方保留戶、仲人費，則依該約定，總成交金額須高於214,500,000元，原告始有溢價款可請求，而原告就系爭建案之銷售成交價總額為207,050,000元，未達214,500,000元，則被告抗辯原告未達系爭契約第6條第2項之約定，無溢價款可得請求，堪可採信。兩造就服務費、溢價款之給付既已約定如系爭契約所示，原告另

01 依第民法505條請求被告給付超過153,120元之服務費或溢價
02 款，均屬無據。

03 4.原告主張於委託銷售期間被告不可銷售，被告自行銷售戶別
04 B1，違反系爭契約，故系爭契約第6條之成交價（總成交金
05 額）應計入被告自售戶別B1之成交價等等。

06 (1)內政部於92年6月26日內政部內授中辦地字第0920082745號
07 公告修正之不動產委託銷售契約書範本，其中不動產委託銷
08 售契約書簽約注意事項第三項規定目前國內仲介業所使用之
09 委託契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售
10 契約書，如屬專任委託銷售契約書則有「在委託期間內，不
11 得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介
12 行為」之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書，而觀諸系
13 爭契約全文，並無任何禁止被告自行銷售之約定，則原告主
14 張於委託銷售期間被告不可銷售一節，並無憑據。

15 (2)審酌原告提出被告會計王雅玲與原告前法定代理人、原告員
16 工之LINE對話紀錄所示（本院卷第122頁），原告於112年7
17 月14日發現有客戶施先生詢問系爭建案，詢問被告前法定代
18 理人王伶祝是否將資料轉給被告會計王雅玲，經王伶祝表示
19 「好」後，即傳訊予被告會計王雅玲：有客戶問安定真合邑
20 8，王總表示將客戶交給你聯繫，並附上客戶之電話及聯絡
21 時間，被告會計王雅玲回覆「好的，謝謝」，嗣傳訊「謝謝
22 喔，我們下午剛好有收1組」，依此情節，足見原告並未反
23 對被告自行銷售，反而還將潛在購買者之資訊交給被告，被
24 告向原告表示已收一組後，亦未見原告有何爭執被告不得自
25 行銷售之舉，益徵兩造未約定被告不得銷售。故原告主張於
26 委託銷售期間被告不得銷售、系爭契約第6條未區分何人銷
27 售，並據此主張應將戶別B1成交價計入原告之銷售成交金
28 額，並不可採。至原告主張被告自售戶別B1違反誠信原則，
29 亦不可採。

30 5.被告抗辯原告於同日撤出接待中心，結束銷售行為，原告員
31 工李佳千於112年6月5日以LINE向被告原法定代理人王伶祝

01 表示已撤場完畢，並將代售客戶資料、空白預訂單等文件交
02 還被告，系爭契約於斯時已終止，固提出LINE對話紀錄、簽
03 收表為佐（本院卷第61、63頁），惟上開資料僅足證明於系
04 爭建案接待中心租期屆至後，原告有撤離接待中心並交還文
05 件之行為，尚不足認兩造合意終止系爭契約，被告此部分抗
06 辯尚不可採。

07 6.被告抗辯原告於114年3月25日傳送「真合邑8結算服務費用
08 明細」予被告，被告於114年4月21日付清10%服務費保留款4
09 40,198元，兩造已結清等等，固提出統一發票為證（本院卷
10 第57頁）。依原告提出之「真合邑8請領服務費明細」所示
11 （本院卷第55頁），其上固記載應請領服務費（底價×2.
12 2%），原告就此主張兩造因戶別B1可否算入成交價有所爭
13 執，念於舊情，希冀好聚好散，故提出「真合邑8結算服務
14 費用明細」向被告請款，然被告仍有爭執，可知兩造就「真
15 合邑8請領服務費明細」未達成合意等語，此由原告與被告
16 間之LINE對話紀錄顯示（本院卷第51-53頁），原告傳送
17 「真合邑8請領服務費明細」予被告後，被告回覆「保留款
18 正確，溢價部分沒有達標」，原告員工回覆「不了解，哪部
19 分沒達標」，被告表示「需要達成000000000後才有算溢
20 價」，原告員工回覆「不是這樣解釋的」自明，故難認兩造
21 就「真合邑8請領服務費明細」所載已達成合意，被告上開
22 抗辯亦不可採。

23 四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第1項約定，請求被告給付
24 153,120元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月21日（本
25 院卷第19頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
26 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
27 回。

28 五、本判決原告勝訴部分給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第
29 389條第1項第5款，應依職權宣告假執行，原告聲請願供擔
30 保，准予假執行，核無必要；復依民事訴訟法第392條第2項
31 規定，准被告聲請預供相當擔保後，得免為假執行；另原告

敗訴部分，其假執行之聲請亦失其附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 11 月 27 日

民事第二庭 法 官 楊亞臻

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 114 年 11 月 27 日

書記官 陳雅婷

附表：（新臺幣）

戶別	成交價
A1	14,200,000
A2	15,100,000
A3	12,000,000
A5	12,050,000
A6	12,000,000
A7	12,200,000
A8	12,000,000
A9	12,000,000
A10	12,150,000
A11	12,100,000
B1	13,900,000
B2	11,500,000
B3	11,700,000
B5	11,800,000
B6	11,900,000

(續上頁)

01

B7	11, 550, 000
B8	11, 350, 000
B9	11, 450, 000
共計	220, 950, 000