

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第35號

原告 登上數位行銷股份有限公司

法定代理人 陳勝豐

訴訟代理人 王朝揚律師

被告 宇新建設有限公司

法定代理人 陳志孝

訴訟代理人 陳進長律師

複代理人 黃若珊律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國115年6月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣125萬8,036元，及自民國115年3月7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88%，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣42萬元為被告供擔保後，得假執行；但被
告如以新臺幣125萬8,036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、原告起訴主張：原告係以房地產銷售、網路行銷企劃為主要
營業項目之公司。兩造於民國112年4月20日就被告所有坐落
臺南市○○區○○段000地號土地上所興建之4戶建物即門牌
號碼分別為臺南市○○區○○里○○○00號、47之1號、47
之2號、47之3號之建物（下分別稱A至D戶；並合稱春日朗2
建案）簽訂「不動產委託銷售合約書」（下稱系爭契約），
約定由原告至少以附表「銷售底價」欄所示價格為被告進行
春日朗2建案之行銷業務，系爭契約第6條第1項並約定被告
同意支付原告銷售服務費，計算標準為實際成交金額之5%、

第2項並約定全案銷售溢價部分被告分配60%，原告分配40%，而原告均已將春日朗2建案以高於底價之價格出售完畢，故原告得向被告請求如附表「銷售服務費」、「銷售溢價」欄所示之報酬，共計新臺幣（下同）318萬7,000元，惟被告前後僅給付175萬8,875元，餘款尚有142萬8,125元；另原告同意零用金16萬0,089元、代墊款1萬元得於本件扣除，爰依系爭契約第6條第1項、第2項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告142萬8,125元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯略以：原告曾於寄發予購買春日朗2建案買受人之存證信函中稱與被告並無代銷合約，可見原告法定代理人係擅自以原告之名義與被告簽立系爭契約，故原告依系爭契約之約定請求被告給付銷售服務費、銷售溢價，顯無理由；且依不動產經紀業管理條例第19條之規定，系爭契約第6條第2項縱有約定銷售溢價之分配額，亦因違反不動產經紀業管理條例第19條之規定而屬無效；就銷售服務費而言，應以附表「銷售底價」欄之5%為計算，分別為：A戶59萬4,000元、B戶57萬5,000元、C戶59萬元、D戶59萬0,500元，合計為234萬9,500元（計算式：594,000元+575,000元+590,000元+590,500元=2,349,500元），而被告已支付175萬8,875元，故原告僅能請求59萬0,625元之銷售服務費。此外，就原告得請求之銷售服務費應再扣除於銷售過程中被告有為原告墊支之零用金16萬0,089元、原告因處理與客戶糾紛而承諾給付客戶之1萬元係由被告代墊，合計17萬0,089元等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

（一）原告主張兩造於112年4月20日就被告所興建之春日朗2建案簽訂系爭契約，約定由原告至少以附表「銷售底價」欄所示價格為被告進行春日朗2建案之行銷業務，而原告已

01 將春日朗2建案銷售完畢，被告已給付原告175萬8,875元
02 等情，業據提出系爭契約（含附件一）、付款明細及A至D
03 戶之買賣契約等件為證（補卷第19至29頁、本院卷第27至
04 41頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真。

05 （二）原告主張其依系爭契約第6條第1項、第2項之約定，得請
06 求被告給付銷售服務費、銷售溢價之報酬等節，為被告所
07 否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：1.兩造間有無系爭
08 契約存在？2.若有，原告依系爭契約第6條第1項之約定，
09 請求被告給付如附表「銷售服務費」欄所示報酬，有無理
10 由？3.原告依系爭契約第6條第2項之約定，請求被告給付
11 如附表「銷售溢價」欄所示報酬，有無理由？茲分述如
12 下：

13 1.兩造間存在系爭契約：

14 被告雖抗辯系爭契約係存在於原告法定代理人陳勝豐與被
15 告之間等等，惟觀諸原告提出之系爭契約，其內容略以：
16 「不動產房屋業主宇新建設有限公司（即被告）委託登上
17 數位行銷股份有限公司（即原告）承攬宇新建設有限公司
18 所有房地產之行銷業務」，再參照系爭契約上有兩造公司
19 之大小章一節，足認系爭契約之當事人確實為兩造，被告
20 上開抗辯，自不可採。

21 2.原告得依系爭契約第6條第1項之約定請求如附表「銷售服
22 務費」欄所示之報酬：

23 (1)解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
24 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
25 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

26 (2)經查，系爭契約第6條第1項約定：「甲方（即被告）同意
27 支付乙方（即原告）銷售服務費的標準如下：銷售服務費
28 =實際成交金額×5%計算。」，已明確約定原告得依附表
29 「成交金額」欄所示金額乘上5%向被告請求銷售服務費，
30 故被告抗辯銷售服務費係以銷售底價為計算基礎，尚非可
31 取，據此計算，原告得請求之銷售服務費即如附表「銷售

服務費」欄所示A至D戶之銷售服務費合計為244萬3,000元。

3.原告得依系爭契約第6條第2項之約定請求如附表「銷售溢價費」欄所示金額：

(1)經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。不動產經紀業管理條例第19條第1項定有明文。其立法理由為：「仲介業務屬代理、居間性質，應收取合理之報酬。爰明定經紀業應按中央主管機關規定之報酬標準依交易當事人簽訂買賣、互易或租賃契約之價金或租金計收之，不得收取差價或其他報酬，如收取差價或其他報酬，應加計利息後加倍退支付人，以杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估價系統而被收取超價報酬之情事發生。」。

(2)經查，系爭契約第6條第2項約定：「全案正負價差可互補（但低於底價須事先經過甲方同意），全案銷售溢價部分甲方分配60%，乙方分配40%，並於代理期間結束交屋後，當月底請款，次月10日現金領款。」，足知原告係因其與被告間有系爭契約之故，每成功仲介買家以超出銷售底價之金額與被告簽訂買賣契約，即由被告給付溢價報酬予原告，則該溢價報酬本非原告藉故向被告（即委任人）多收取之差價或其他報酬，自非屬不動產經紀業管理條例第19條規定所指之「差價或其他報酬」，被告抗辯原告依系爭契約第6條第2項約定向其請求銷售溢價已違反不動產經紀業管理條例第19條第1項規定，為不可採，故原告主張其得依系爭契約第6條第2項約定請求被告給付74萬4,000元（計算結果如附表銷售溢價欄所示），應屬有據。

4.從而，原告依系爭契約第6條第1項、第2項請求之銷售服務費、銷售溢價分別為244萬3,000元、74萬4,000元，合計為318萬7,000元。

（三）又兩造均不爭執被告業已給付175萬8,875元，及零用金16

萬0,089元、代墊款1萬元得於本件扣除（本院卷第136頁），則於扣除後，原告得請求被告給付之金額合計為125萬8,036元（計算式：3,187,000元－1,758,875元－160,089元－10,000元＝1,258,036元）。

四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第1項、第2項之約定，請求被告給付125萬8,036元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年3月7日（本院卷第17頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 29 日
民事第二庭 法 官 丁婉容

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 115 年 6 月 29 日
書記官 康紀媛

附表（新臺幣）：

編號	銷售底價	成交金額	溢價（成交金額－銷售底價）	銷售服務費（成交金額5%）	銷售溢價（溢價數額40%）
A	1,188萬元	1,260萬元	72萬元	63萬元	28萬8,000元
B	1,151萬元	1,206萬元	55萬元	60萬3,000元	22萬元
C	1,180萬元	1,210萬元	30萬元	60萬5,000元	12萬元
D	1,181萬元	1,210萬元	29萬元	60萬5,000元	11萬6,000元

(續上頁)

01

合計	244萬3,000元	74萬4,000元
----	------------	-----------