

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2023號

原告 樽前舞有限公司

法定代理人 謝憲昇

訴訟代理人 陳建宏律師

複代理人 趙子翔律師

被告 利冠地產開發有限公司

法定代理人 翁瑞林

訴訟代理人 林明科

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國109年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾柒萬陸仟參佰壹拾元，及其中新臺幣捌拾柒萬陸仟參佰壹拾元自民國一百零八年七月十一日起、其中新臺幣壹拾萬元自民國一百零九年三月二十二日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾貳萬陸仟元供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣玖拾柒萬陸仟參佰壹拾元供擔保後，得免假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告前受被告委託代銷位於臺北市○○區○○○○段000地號土地上之「奕品竹」建案（下稱系爭建案），並與被告簽訂「奕品竹代銷委託合約書」（下稱系爭合約）。而系爭建案中位於臺北市○○區○○街000號2樓

01 之3（2D）、8樓之5（8E）二戶房屋均由原告接洽買方與被
02 告簽約出售，依系爭合約第6條約定，原告得向被告請求售
03 出房地價總價5%之服務報酬。原告與買方洽談時，兩造間之
04 代銷合約期間即將屆至，被告本同意依原條件繼續由原告完
05 成後續銷售事宜，但因8E戶房屋之買方給付訂金時間於委託
06 代銷期間後，被告要求就此部分折讓部分報酬，兩造遂另行
07 協議將該戶之服務報酬更改為以成交金額2%計算，原告於民
08 國108年7月5日開立發票向被告請領該兩戶之服務報酬新臺
09 幣（下同）876,310元，被告未依系爭合約第6條第2項約
10 定，於108年7月10日前付款，且屢次藉詞推託，依系爭合約
11 第14條約定，被告應賠償原告報酬2倍計算之懲罰性違約，
12 原告僅就其中一部分876,310元為請求。為此，爰依系爭合
13 約第6條、第14條及民法第565條、第568條規定提起本件訴
14 訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告1,752,620元，及自108
15 年7月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔
16 保請准宣告假執行。

17 二、被告則以：依系爭合約第7條約定，原告欲請領傭金須先提
18 出廣告預算書，且廣告預算以總價2%去編列，原告所列員工
19 勞健保、員工薪水費用、實品屋費用應不在提列範圍內，然
20 原告就此多提列2,762,079元，被告以此為抵銷等語，資為
21 抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受
22 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 （一）就原告請求2D、8E戶之服務報酬部分：

25 1.經查，被告就其所興建之系爭建案於107年8月23日與原告
26 簽訂系爭合約，委請原告負責銷售系爭建案之廣告與銷售，
27 銷售期間自契約簽訂後起至108年5月31日止。原告於代理銷
28 售期間共銷售2D、8E二戶，成交金額分別為12,046,200元、
29 13,700,000元；兩造另就8E戶之報酬比例協議改以房地總價
30 2%計算等情，有系爭合約、統一發票、原告公司簽收單在卷
31 可稽（見本院卷第25頁至第45頁），復為兩造所不爭執，應

01 堪認屬實。又依系爭合約第6條：「1.甲方（即被告）同意
02 給付乙方（即原告）廣告業務企劃費用為本合約有效期間所
03 售出房地總價（高於底價以底價計，低於底價以成交價計）
04 百分之5，銷售總金額達五成以上為百分之5.5，銷售總金額
05 達六成以上為百分之6（含稅）。該項費用以本約有效期間
06 所售出之房地總價金額為計算基準。2.乙方訂戶簽訂合約
07 後，於每月五日前開立發票向甲方請領該項費用，而甲方應
08 於每月十日以現金支付該項費用於乙方。」之約定，原告代
09 銷系爭建案之報酬係按銷售達成率，依售出房地總價之一定
10 比例給付報酬。而原告於代銷期間售出2D、8E二戶，成交金
11 額分別為12,046,200元、13,700,000元，依系爭合約第6條
12 第1項計算，原告就代理銷售2D戶得請求之服務報酬為602,3
13 10元（計算式：12,046,200元 $\times$ 5%=602,310元）；另兩造就
14 8E戶之報酬比例降為2%，則原告就此戶得請求之服務費為27
15 4,000元（計算式：13,700,000元 $\times$ 5%=274,000元），二戶
16 合計為876,310元。

17 2.按民法第334條第1項規定，二人互負債務，而其給付種類相
18 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方債務，互相抵
19 銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，
20 不在此限。故抵銷應具備四要件：(1)當事人互負同種類標的
21 之債務、(2)雙方所負債務均已屆清償期、(3)依債務性質及法
22 律之規定適於抵銷、(4)當事人未預先表示反對之意思（最高
23 法院80年台上第1345號裁判要旨參照）。被告雖辯稱原告將
24 不得列入廣告預算之員工勞健保、薪水等項目計入，浮報預
25 算2,762,079元，爰以此主張抵銷云云。惟觀諸系爭合約第7
26 條明定：「1.甲乙雙方同意廣告預算以總銷售底價百分之2%
27 編列，廣告及業務企劃費用由乙方負擔，給付企畫費用暨業
28 務服務費用之分配，由乙方自行協議之。2.本條所稱之廣告
29 費用，係指因廣告行銷所需而為之調查、企劃、現場表現
30 （如接待中心…等），各類媒體、宣傳工具及其他一切必要
31 之公開宣傳及活動而支出之刊登及相關人員費用。實品屋2

01 戶之裝潢費用不計入廣告預算內。」，可知兩造就系爭建案
02 之代銷係採由原告包銷方式銷售，設置接待中心、樣品屋、
03 決定廣告文宣、媒體、現場銷售道具、人員等費用均由原告
04 負擔，再依代銷所得成果，向被告領取一定比例之報酬，則
05 因銷售房屋所需之業務、廣告及企劃等費用均由原告應負責
06 支付，被告就此並未支出，即無可供抵銷之債權存在，自不
07 生以其所指被告浮報數額抵銷之問題，其所為抵銷抗辯，洵
08 屬無據。

09 (二)就原告請求懲罰性違約金部分：

10 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
11 賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法
12 履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行
13 時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法
14 第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性
15 違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所
16 生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債
17 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
18 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當
19 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無
20 從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2
21 項規定，視為賠償性違約金（參照最高法院86年度台上字第
22 1620號判決要旨）。查依系爭合約第14條之內容：「本合約
23 雙方應誠信履行，如有一方違約，應負責加倍賠償對方之損
24 失，以作為懲罰性違約金」，約定兩造如有違約之情事時，
25 應加倍賠償他方所受損害，其條文用詞已明定為懲罰性違約
26 金。而被告未依約給付服務報酬，業如前述，衡情即屬違
27 約，則原告自得依系爭合約第14條約定，請求被告給付懲罰
28 性違約金。

29 2.復按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不
30 履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約
31 約定其為懲罰性之違約金外，均屬於賠償總額預定性之違約

01 金。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決
02 定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則
03 之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其
04 約束。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度
05 造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履
06 行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金（最
07 高法院108年度台上字第369號判決可參）。本院審酌被告積
08 欠服務費用之金額非鉅，自原告請款後，被告應給付之日迄
09 今遲延約一年餘，縱因被告遲未履行，致原告受有無法如期
10 收款所生之利息損失，依法定遲延利息計算，亦僅約43,816
11 元；且原告復未證明除此之外其另因此受有何種損害及損害
12 之範圍為何，併考量懲罰性違約金之訂定，具有督促被告確
13 實履約，並就其未履約時科以一定處罰之警惕功能等節，認
14 原告得向請求之違約金數額應以100,000元為適當。

15 (三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
20 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
21 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
22 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
23 週年利率為百分之五，民法第229條、第233條第1項前
24 段、第203條分別定有明文。查原告請求服務報酬876,310元
25 部分，依系爭合約第6條第2項約定，原告於每月五日前開立
26 發票請領，被告應於每月十日以現金支付，已明定清償期
27 限。而原告於108年7月5日開立發票向被告請款，被告依約
28 應於108年7月10日前給付，迄未清償，則被告自108年7月11
29 日起即負給付遲延之責，原告請求被告應自108年7月11日
30 起至清償日止，加給按年息5%計算之法定遲延利息，核屬有
31 據。另原告請求被告給付100,000元違約金部分，為未確定

01 期限之債務，且係以支付金錢為標的，原告依法應為催告，
02 被告始負遲延責任。而原告以起訴請求被告給付而送達起訴
03 狀，與催告有同一之效力，是違約金部分應以起訴狀繕本送
04 達翌日即109年3月22日（本院卷第79頁）起算法定遲延利
05 息，超過此部分之利息請求，則屬無據。

06 四、綜上所述，原告依系爭合約第6條第1項、第14條約定，請求
07 被告給付服務費876,310元、違約金100,000元，合計976,31
08 0元，及其中876,310元自108年7月11日起，其中100,000元
09 自109年3月22日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，
10 為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁
11 回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
12 行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許
13 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁
14 回。

15 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
16 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
17 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
18 併此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
21 民事第八庭 法 官 宣玉華

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
26 書記官 林怡秀