臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5657號

原　　告　瀚悅行銷有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱君宇

訴訟代理人　林鼎鈞律師

　　董之頤律師

被　　告　高群開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭玉蓮

訴訟代理人　陳慶尚律師

上列當事人間給付佣金事件，本院於民國一一二年十月三日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾玖萬柒仟肆佰元，及自民國一一一年九月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾玖萬柒仟肆佰元為原告預供擔保，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：被告委請原告銷售坐落臺北市○○區○○段○○段000地號上之大安上品建案（下稱系爭建案），委託銷售期間自民國於110年11月15日起至111年11月14日止，兩造於110年12月3日簽訂委託銷售合約書（下稱系爭合約）。原告分別於111年3、4月間銷售系爭建案之C棟3樓（下稱C-3F戶）、B棟3樓（下稱B-3F戶，與C-3F戶合稱系爭兩戶房屋），並向被告請求給付系爭兩戶房屋佣金共新臺幣（下同）1,997,400元，竟遭被告拒絕，經原告以存證信函催請

被告依約給付佣金，否則即終止系爭契約，被告仍置之不理，原告乃於111年7月12日以存證信函通知被告終止系爭合約，並依系爭合約第4條、民法第505條規定，請求被告給付佣金1,997,400元。訴之聲明：(一）被告應給付原告1,997,400元，及自民國111年7月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭建案共有16戶、17個車位，可售總銷金額為556,070,000元，依系爭合約第6條約定，系爭建案廣告預算為總銷金額2.5%，故原告應執行之廣告預算應為13,901,750元（計算式：556,070,000元× 2.5% ＝13,901,750元）。又依原告提出之「廣告預算及分段行銷計劃表」（下稱系爭計劃表）所載可售戶數17戶，總銷金額5億9,188萬元，廣告預算為1,480萬元（2.5%），準備期廣告預算為1.13%，金額應為6,665,450元。強銷期廣告預算為1.48%，金額應為8,745,600元。依系爭合約第4條約定，原告請款時應檢附發票、請款單、廣告預算進度及執行明細予被告，然原告就系爭兩戶房屋請款時，其所提出之廣告預算進度及執行明細與系爭計劃表有明顯落差，顯已無依約銷售之意願。嗣被告雖於111年6月27日、7月4日兩次召開工務會議，要求原告確實執行廣告預算，原告仍不配合，亦未提出任何廣告預算執行之具體付款憑證、廠商發票或合約，原告顯未履行契約義務，難認已符合請領佣金之條件。又，原告銷售之B-3F戶底價為2,685萬元，銷售成交價為2650萬元，較底價低35萬元(下稱系爭差額)，被告雖同意原告銷售，但要求該戶之請佣條件為原告於銷售他戶補足系爭差額後，才能請領，但原告未再銷售他戶補足系爭差額，自不能請領B-3F戶之佣金。

(二)原告未依約履行廣告預算執行，亦已構成民法第229條第1項給付遲延、第227條第1項不完全給付，於銷售B-3F戶後亦無其他銷售業績，構成民法第226條第1項給付不能。依系爭計劃表所載準備期間及強銷期間預估應銷售之戶數分別為4戶

及11戶，預估成交金額分別為131,528,889元及361,704,444元，再依房屋興建投資業之110年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，淨利率為10%，則被告因原告債務不履行所失利益之損失，就準備期被告所失利益之損失即已達13,152,888元（計算式：預估成交金額131,528,889元×10%＝13,152,888元）；至於強銷期間以每月保守銷售1戶為例，至原告111年7月12日發函終止委託銷售之日止，原告至少也應銷售4戶以上，被告所失利益損失亦為13,152,888元。被告就此預期利益所失損失於原告於本案得請求佣金金額範圍內行使抵銷權，即非無據。又原告未依約執行廣告預算已構成違約，依系爭合約第19條第1項約定應給付單戶佣金的雙倍作為懲罰性違約金，依系爭合約附件銷售底價表16戶之總銷金額55,607萬元計算，原告應給付懲罰性違約金為3,475,437元（計算式：55,607萬元÷16戶×5%佣金×2倍違約金＝3,475,437元），被告就此違約金於原告本案得請求佣金金額範圍內行使抵銷權。

(三)答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免假執行。

三、原告主張兩造於110年12月3日簽訂系爭合約，委託銷售期間自民國於110年11月15日起至111年11月14日止，原告已於111年3月20日售出C-3F戶，該戶底價為2,624萬元、成交價為2,625萬；於111年4月10日售出B-3F戶，該戶底價為2,685萬元，成交價為2,650萬元，低於底價35萬元之等節，業據原告提出系爭合約、系爭兩戶房屋之買賣訂購單等件影本為據（見本院卷一第17至38頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。

四、原告主張已售出系爭兩戶房屋，依系爭合約第4條、民法第505條規定，請求被告給付佣金1,997,400元等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)原告就系爭兩戶房屋，請求被告給付佣金1,997,400元，為有理由：

1.原告主張被告遲未給付系爭兩戶房屋銷售佣金，已以存證信函向被告終止契約，經被告於111年7月12日收受（見本院卷一第61至69頁），被告就曾收受上開存證信函不爭執，惟辯稱原告終止契約不合法，被告另已以答辯狀向原告為終止契約之意思表示，原告亦稱於111年10月3日收受書狀等（見本院卷二第12至13頁）。衡之兩造均已無繼續履行系爭合約之意，應認於111年10月3日原告收受被告答辯狀時，合意終止系爭合約，該合約嗣後失效，然兩造原已依約行使、履行之權利義務不受影響，合先敘明。

2.觀之系爭合約第3條「銷售價格」約定：「…二、成交價格低於底價時，乙方須經由甲方同意後始得售出，低底部分由已發生之總超價中優先回補，但需先告知甲方，取得甲方同意後始可收款，若仍有不足之差額乙方須回報甲方，經書面同意才可成交。三、乙方出售之價格超過本條第一所列之底價時為超價，超價部分雙方同意使用於補低底部分。…五、各戶簽約之房價與訂單售價若無超價回補，須事先知會甲方並經甲方同意。」（見本院卷一第19頁）可知原告就系爭建案銷售之成交價若低於底價，須經被告同意始可售出。

3.次觀系爭合約4條第1項「銷售佣金之計算」約定：「一、佣金之計算：(一)甲、乙雙方同意乙方台北市○○區○○段○○段000地號等1筆土地全案服務費以下二階段計，請領方式說明。 第一階段：(1～11戶)乙方可請領5%佣金。 第二階段：(12戶以上，含12戶)乙方可請領5.5%佣金，並可追加第一階段的戶數為5.5%佣金計。(二)成交價低於底價時，則以實際成交價為計算佣金之基礎；成交價高於底價時，以底價為計算基礎，超價部分於全案銷售完畢計算。超價部分須先補低於底價部分，補後如有超價再依第三條第三項計算給付。」（見本院卷一第19頁）可知若原告銷售戶數為1至11戶，而成交價低於底價者，以實際成交價之5%計算佣金，成交價高於底價者，則以底價之5%計算佣金。又就佣金之「支付方式」，系爭合約4條第2項約定：「(一)台北市○○區○

◯段◯◯段000地號等1筆土地之銷售戶別完成簽約，並簽約金兌現後，依前條之請佣%數計算請款。(二)每一個月請款乙次，請款日以得請款當月30日為結算酬金日，請款單需於次月5號前送達，甲方於次月底1放款開票付訖乙方90%支票(30日期票)，交屋驗收(專有部分)同時收取5%客戶交屋款兌現後，依公司請款作業請款，完成後請領保留款10%(30日期票)。(三)乙方每次請款時應檢附全額發票(營業稅內含)、請款單、廣告預算進度及實際廣告預算執行名細予甲方。（四）乙方請領最後一期尾款時，乙方需將本案廣告執行結案報告光碟及紙本交給甲方，方可領取。」（見本院卷一第20頁）可知原告就售出戶數於簽約金兌現後，即可依請佣比例計算佣金後於當月30日結算酬金，並於次月5號前送達請款單，系爭合約已約定甚明。據上，依系爭合約第3、4條約定，低於底價售出之戶數，除出售前須經被告同意、佣金計算係依實際成交價而非底價為計算外，就佣金之支付條件，並未另行約定或為其他限制。

4. 查，原告於111年3月20日以2,625萬售出C-3F戶，於111年4月10日以2,650萬售出B-3F戶，有房地買賣預約單、贈品呈報單、匯款單、確認書、贈品確認書及會簽單等件影本可稽（見本院卷一第25至38頁），且為被告所不爭執。則依系爭合約第4條第1項關於佣金計算之約定，原告就C-3F戶得請領之佣金為1,180,800元（計算式：2,624萬元x佣金比例5%x簽約時請領90%＝1,180,800元），就B-3F戶得請領之佣金為1,192,500元（計算式：2,650萬元x佣金比例5%x簽約時請領90%＝1,192,500元）。又B-3F戶低於底價售出業經被告同意，有合約會審附件檢核表、贈品呈報單、會簽單（見本院卷一第32、33、36、71頁）。觀之B-3F戶贈品呈報單（下稱系爭呈報單）下方第一行手寫文字「出售低於底價35萬元，今業主同意出售，雙方協議低底價部分由未售戶售出時超價扣除」為證人即原告斯時行銷經理錢信宏於111年4月11日所寫，第二行手寫文字「未補35萬元前不得用於累進成數　而

是以5%請佣並扣除35萬元」為證人即被告顧問兼總經理鄭傳興於同日所寫等情，均經證人錢信宏、鄭傳興證述在卷（見本院卷一第264至265、277頁）。則依該兩行手寫文字可知，被告同意原告以低於底價35萬元之價格出售B-3F戶，並同意其佣金以5%計算後，須再扣除35萬元。參以證人錢信宏證稱：「因為我們銷售都會有每戶客戶的狀況、需求，所以我們會以此贈品呈報單書面來與被告做書面的銷售確認，例如本件是有送淨水器、加熱器，付款金額也有做調整，這些以書面與被告做確認。簽立當時有我、詹澤竣、孔承信、被告公司的鄭傳興顧問。我們是在被告公司的會議室簽的。（問：這份贈品呈報單最下方有手寫高群二字，旁邊手寫4/11，此部分是由何人手寫的?）這是鄭傳興在我們三人面前寫的，因為要釐清銷售條件，因為這戶是低底價賣出，所以被告要求之後賣第三戶時要補這一戶低底價的差額部分，所以要書面釐清。因為當天鄭傳興是代表高群公司，所以他就手寫高群二字，而4/11是當天的日期。…手寫文字第一行是指這一戶低於底價35萬元，被告同意銷售。第二行是鄭傳興補充，合約內所提累進%，也就是我們未補足35萬元差額前，只能用5%的比例去計算佣金。」（見本院卷一第264至266頁）可知111年4月11日兩造簽立系爭呈報單時，被告已同意B-3F戶出售，其佣金以5%的比例計算，且須再扣除低於底價之35萬元價差。

5.證人鄭傳興雖另證稱：「（問：〔請求提示原證5，本院卷一第71頁〕此份贈品呈報單，是不是第二戶即B-3F出售後雙方所簽？為何簽立此份文件?）這個細節我已經不太記得了，但是過程是這戶低底價出售，被告原本不同意，後來瀚悅公司與被告溝通後，被告有條件同意出售，但先決條件是不能請佣，必須賣第三戶補第二戶低底差額後，才能請第二戶的佣金。另其他會議上我也有同意，若第三戶是低底價出售，第三戶也可以請佣，但只能以5%計算佣金。…（問：如你所述，若是要銷售第三戶補足第二戶不足底價之35萬元後，才

能請求第二戶之佣金，為何第二行是寫不得用以累進成數，而是以5%請佣，並扣除35萬元?）這個我剛才回答過了，我們是為了獎勵原告花錢再打廣告賣第三戶，第三戶如果低於底價亦可請佣5%，而第二戶是要補足低底差額才可以請佣。」（見本院卷一第277至278頁）然觀之鄭傳興於系爭呈報單手寫之「未補35萬元前不得用於累進成數　而是以5%請佣並扣除35萬元」等文字，僅表明佣金仍以5%比例計算並須扣除35萬元，並無原告於售出第三戶時始可請求B-3F戶佣金之文意，且系爭合約就低於底價出售戶之佣金請領亦無此條件，自難認兩造於111年4月11日簽立系爭呈報單時，曾達成B-3F戶佣金須待原告售出第三戶時始得請領之意。

6.再觀原告111年5月3日會議記錄之會議結論第5點記載：「111.05.03起，低底出售戶，補足低底差額後請款（第三戶起）」該會議紀錄並有兩造人員簽名（見本院卷一第213頁），可知兩造曾於該會議中同意自111年5月3日起，原告若低於底價售出房屋，須補足差額後始得請款，並註明係自第三戶起適用，自不包含系爭兩戶房屋。徵以證人錢信宏證稱：「(問：〔請求提示原證9，本院卷一第213頁〕當天開會時有誰在場？是在哪裡開會？)當天有我、詹澤竣、孔承信、被告公司的鄭傳興顧問四人一起開會，我們是在被告公司的會議室開的。（問：下方第5點是什麼意思？)從4月開始至5月間被告製訂了新的請佣金辦法，要求我們從5月3日起出售的第三戶起要補足前面第二戶的差額35萬元後，才能請佣金。…也就是如果出售第三戶，而第三戶底價為1000萬元，第三戶出售價格若未達1035萬元，以超出之35萬元去抵第二戶低底價35萬元的話，第三戶就不能請領佣金。(問：依你所述，是否代表原告公司仍可向被告公司請求出售第一、二戶之銷售佣金?）依照會議紀錄的流程及時間點，一定是可以請求佣金的。」（見本院卷一第266至267頁）益證被告係於當日會議向原告表示自該日起，低於底價出售戶數須於補足差額後始得請款，並製成上開會議紀錄。證人鄭傳

興雖證稱：「(問：〔請求提示原證9會議紀錄，本院卷一第213頁〕請說明會議紀錄第5點『111.05.03 起低底出售戶補足低底價差額後請款(第三戶起)』，係何意?）這就是鼓勵原告繼續花廣告繼續行銷，所以第三戶低底價仍給原告請佣，但第二戶部分就不能給他請佣，除非第四戶有補足第二戶之低底價。」（見本院卷一第278頁）惟其證詞與上開111年5月3日會議紀錄結論第5點所稱第三戶起低底出售戶於補足低底差額後請款之記載顯不相符，已難採憑；且證人鄭傳興所稱第二戶低底價不能請佣、但第三戶低底價仍可請佣云云，亦與系爭合約約定之佣金支付條件不符，洵屬無據。

7.被告雖另提出111年6月27日、111年7月4日、111年7月11日會議紀錄，表示曾於會議中要求原告就B-3F戶低於底價之差額，須待後續銷售他戶補足價差後，才能請款等節（見本院卷一第107至111頁），惟原告與會人員均表示須由原告總公司回覆、與會人員無法自行簽核等語。足見兩造確曾於111年4月11日就系爭兩戶房屋請款及佣金計算達成合意，復於111年5月3日合意自第三戶起若有低於底價出售時，以補足低底差額為請款之條件，惟被告嗣後於上開3次會議另提出第二戶即B-3F戶亦須補足差額始得請款之要求，與兩造前於111年4月11日、5月3日達成之合意內容已有不同，原告人員始表示無法簽核、須由公司回覆等語，被告據此拒付佣金，難認有據。至被告以原告製作之「第一次請佣明細表-111.04.25」（下稱請佣表）表格下方灰底部分文字記載「一、B-3F低底35萬，須用其他戶補足35萬後方可請領此戶佣金」字樣（見本院卷一第77頁），辯稱原告亦同意此請款條件云云，惟觀請佣表說明欄第一點亦表明：「B-3F出售低於底價三十五萬元整，經業主同意售出，雙方協議低底價部分由未售戶出售時超價扣除，未補足35萬前不得用於累進成數，而是以5%請佣並扣除35萬。」核其文意與證人鄭傳興於系爭呈報單手寫字樣文意均相符，且請佣表就系爭兩戶房屋之佣金一併列計，於扣除35萬元後請求之金額即1,997,400元，顯係同

時請求系爭兩戶房屋佣金，並無僅先請領C-3F戶佣金之意，被告此部分辯詞，亦無足採。據上，原告主張依依系爭合約第4條請求被告佣金，並按被告於系爭呈報單指示之方式計算得請領之佣金金額為1,997,400元，應屬有據。

(二)被告以原告未依系爭計劃表履行廣告預算執行，構成民法第229條第1項給付遲延、第227條第1項不完全給付，應賠償被告所失利益損失13,152,888元，原告並應給付懲罰性違約金3,475,437元，為抵銷抗辯，為無理由：

被告另辯稱原告應依系爭計劃表係原告製作，原告應依「準備期＋醞釀期」、「強銷期」所列廣告預算執行，原告未確實執行，構成給付遲延、不完全給付等債務不履行，被告得請求損害賠償並據為抵銷等節；原告則主張其確有已依約執行廣告，然預算系爭計劃表並非系爭合約之一部分，不得拘束原告。觀之系爭計劃表（見本院卷一第105頁）所列銷售期間為110年12月1日至111年11月30日，與系爭合約第2條委託銷售期間為111年11月15日至111年11月14日（見本院卷一第18頁）已不相同；系爭計劃表所列總銷戶數華廈18戶、業績目標可售合計17戶，而系爭合約第1條約定總戶數19戶、20車位，業主保留戶3戶3車，兩者亦不相同；又系爭計劃表所列廣告預算雖記載為「1480萬元(2.5%）」，惟其銷售階段表格所列「準備期＋醞釀期」之廣告預算為1.13%、「強銷期」為1.48%、「盤整期＋完銷期」為0.20%，合計預算達2.81%，與系爭合約第6條約定廣告預算為2.5%亦不相符，系爭計劃表內容顯與系爭合約多有相悖，且兩造均未簽名用印，已難認屬系爭合約之一部分。徵以證人錢信宏證稱：「（問：〔請求提示被證2，本院卷一第105頁〕這張計畫表由何人製作？製作之理由為何？為何雙方公司沒有用印蓋章?）本計畫表是由瀚悅公司行銷協理詹澤竣製作，因我們在110年8月至110年12月期間，我們有提出非常多版本的計畫表給被告，故這只是其中的一版，這份計畫表只是一個預估，所以雙方不會用印蓋章…。」、「（問：〔請求提示被

證2，本院卷一第105頁〕該計畫表三、業績目標所載「可售合計17戶」，為何與契約第三條第一項「共計16戶/17車」，可售戶為何不同？四、總銷金額所載「59188萬」，為何與契約第三條第一項「5億5千5百零7萬」，總銷金額為何不同？）此預估表為多個預估版本中之一，實際簽約時業主要求保留戶不可銷售，所以才會有戶數的變動，而保留戶的戶數業主前後也有變動，最終簽約時是約定保留戶有三戶，被告可自由出售。戶數不一樣，總銷金額當然也會不同。」(見本院卷一第263頁)可知系爭計劃表僅為原告於曾製作之數份廣告預算表中之一，並非屬系爭合約之一部分，則被告辯稱原告未履行系爭計劃表，構成債務不履行及違反系爭合約之事由云云，即難認有據；被告雖辯稱因此造成所失利益利益損失13,152,888元，惟系爭建案銷售情形除廣告預算外，疫情程度、政府稅制、銀行利率等均可能影響銷售成果，其影響因素不一而足，亦難認原告就系爭合約廣告預算執行情形與被告未能獲利間有相當因果關係。又系爭計劃表既非系爭合約之一部分，原告亦無何未能執行而違約之情形，被告辯稱原告應依約給付懲罰性違約金3,475,437元，並為抵銷抗辯等節，亦無足採。

(三)綜上，原告請求被告給付1,997,400元，應屬有據。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之；法定週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告就上開佣金債權，雖主張曾於111年6月1日、6月2日前後以實體信件、通訊軟體檢附請領佣金文件寄送被告（見本院卷一第12頁），並提出兩造間LINE對話紀錄及回執影本乙份（見本院卷一第73至75頁），故一併請求被告給付自111年7月1日起按週年利率百分之5計算之利息云云，惟觀該LINE對話紀錄及回執影本（見本院卷一第73至75頁），實無從辨視原告曾要求示被告於111年6月30日前給付完畢，揆諸前開說明，應以原告

起訴狀繕本送達被告即111年9月7日(見本院卷一第87頁)之翌日為利息起算日，按週年利率5%計算利息，故原告逾此部分之利息請求，洵屬無據。

五、從而，原告依系爭合約第4條，請求被告給付佣金1,997,400元，及自111年9月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求即屬無據，應予駁回。原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，均核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　12　　日

民事第四庭　　法　官　杜慧玲

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　　112　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　陳玉瓊