

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第889號

原告 璞石開發股份有限公司

法定代理人 許芄綺

訴訟代理人 王志超律師

林大鈞律師

被告 順天利實業股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 郭春利

共 同

訴訟代理人 蔡靜娟律師

複代理人 黃偵聿律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年6月12日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣玖佰陸拾捌萬零玖佰伍拾貳元，及其
中新臺幣玖佰肆拾玖萬參仟肆佰元，自民國一百一十一年十月十
三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣參佰貳拾貳萬柒仟元為被
告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣玖佰陸拾捌萬零玖佰伍
拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
05 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
06 法第24條定有明文。依兩造於民國109年間所簽定之「銷售
07 企劃合約書（下稱系爭合約）」第10條第6項約定，兩造合
08 意以本院為契約涉訟時之第一審管轄法院（見本院卷(一)第31
09 頁），是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無
10 不合，合先敘明。

11 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張應
12 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
13 第2、3款分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)被
14 告應給付原告新臺幣（下同）1,933萬9,603元，及其中1,89
15 4萬2,400元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
16 率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷
17 (一)第9頁）；嗣於112年5月22日以準備(五)狀變更聲明為：(一)
18 被告應給付原告1,938萬9,952元，及其中1,894萬2,400元自
19 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
20 利息。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷(二)第35頁），
21 核原告上開所為屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規
22 定，原告所為訴之變更，應予准許。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：

25 (一)原告為房屋代銷公司，被告順天利實業股份有限公司（下稱
26 順天利公司）為建設公司，被告郭春利為地主及順天利公司
27 之法定代理人，被告就臺北市中山區房屋銷售案「原樹」
28 （下稱系爭銷售案）之房地及車位銷售、現場管理、人力配
29 置等行銷事項委託原告執行，兩造遂於109年間簽訂系爭合
30 約，並於110年3月30日簽立補充協議書（下稱系爭協議）。
31 又依系爭合約第4條、第8條之約定，均為甲方之被告應就給
32 付義務負連帶責任。

01 (二)被告應給付超價獎金485萬4,000元：依系爭合約第3條第1
02 項，住宅部分銷售底價原為每坪85萬元，嗣經兩造合意簽訂
03 改為90萬元，露台單價以該戶底價5分之1計算，另機械升降
04 汽車停車位平均每位180萬元，並於第4條第1項約定，原告
05 得請領之服務費為售出房屋、車位底價5.5%計價（含
06 稅），如低於底價但經被告同意出售，以實際成交價格5.
07 5%計算，超價部分於結案時，經已售戶高低價金額互補計
08 算後，就高於互補後之超價部分被告分得70%，原告分得3
09 0%，並以一半現金，一半月結30天票一次請領之，故就此
10 部分，即以附表「原告主張之住宅含露台、車位底價」與成
11 交價之差額，乘以30%即為超價獎金，共計485萬4,000元。

12 (三)被告應給付銷售達7成之額外銷售獎金327萬7,400元：另依
13 系爭合約第4條第3項約定，若銷售達7成時，房屋、車位底
14 價以6%計算之，並追溯至第一戶計算請領，系爭銷售案可
15 售戶為33戶35車，嗣經兩造協議由被告保留3戶3車，故實際
16 可售戶為30戶32車，結案時銷售已達7成，原告自得額外請
17 領按底價計算原服務費5.5%與6%之差額即0.5%之銷售獎
18 金，故就此部分，即以附表「原告主張之住宅含露台、車位
19 底價」，乘以0.5%即為銷售達7成之額外銷售獎金，共計32
20 7萬7,400元。

21 (四)被告應另給付6戶銷售服務費1,055萬1,000元：被告保留3戶
22 戶號為A1-12F、A2-12F、A3-12F，並不包括A1-2F、A1-9F、
23 A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-10F此6戶，然於A1-2F、A1-9F、
24 A2-5F、A2-9F、A3-10F依序由訴外人葉宜軒、姜萱及許晴、
25 陳淑燕與陳仁傑、蔡靜娟、陳小姐分別以超過底價表明簽約
26 意願或其中A1-2F、A1-9F、A2-5F甚至經客戶簽訂購單，然
27 經原告向被告確認後，被告仍表示不同意出售，或迨至銷售
28 中心拆除時，均未接到可簽約通知。另A2-2F經被告將售價
29 調高至同A2戶最高之3,430萬元含車位之價格銷售，原告多
30 次反應價格不合理，並接待15組客戶，惟仍未能完成銷售。
31 故被告於無正當理由時，拒絕將此6戶以超出底價銷售客
32 戶，拒絕與客戶簽約，阻止條件成就，故此部分之服務費即

為各戶與所各搭配1車位之銷售底價，乘以因已銷售達7成之6%服務費計算，即為1055萬1,000元。故就此部分，即為附表編號1、8、11、14、18、29之「原告主張之住宅含露台、車位底價」，乘以銷售已達7成調整為6%之服務費比例計算，共計1,055萬1,000元。

(五)被告應給付遲延利息44萬7,552元：

1. 依據系爭合約第4條第2項約定承購戶簽立完成正式買賣合約書且訂金及簽約金繳足並兌現後當月請款，原告應請服務費於每月20日前將明細表、服務費請款表及等額發票向被告請款，被告核驗無誤後於次月5日以一半現金、一半月結30天票方式支付原告，然被告就每次服務費給付均有遲延，故應給付如附表之「原告主張之住宅含露台、車位底價」與成交價之差額，乘以「原告主張請款日」與「原告主張應出款末日」間之天數，再乘以年息5%計算之遲延利息，即為29萬7,176元。

2. 另就銷售達7成之額外銷售獎金部分亦給付遲延，此部分即以附表「原告主張之住宅含露台、車位底價」與成交價之差額，乘以0.5%，並均自111年5月31日至111年10月12日止，期間共135日，按年息5%計算之遲延利息，即為6萬0,609元。

3. 另超價獎金部分即以附表「原告主張之住宅含露台、車位底價」與成交價之差額，乘以30%即為超價獎金，再乘以以111年5月31日計至111年10月12日之期間共135天，年息5%計算之利息，即共計為8萬9,767元。

(六)被告應賠償其不當指示致原告所生損害26萬元：系爭銷售案之A1-6F、A2-7F、A1-3F、A3-6F、A1-8F、A2-11F、A3-9F、A1-10F共8戶，經被告與客戶於110年10月簽訂預售屋買賣契約後，依不動產經紀業管理條例規定，應於30日內即同年11月底由原告協助完成實價登錄，但被告竟於同年11月初臨時要求修正契約中土地與房屋之拆款比，並要求以簽約完成日期為實價登錄起算日期，致原告因上開戶別於110年11月底重新簽約，始可著手進行實價登錄，故未於期限內完成實價

01 登錄，遭臺北市政府地政局處以26萬元罰鍰。

02 (七)又被告經原告於111年5月底陸續向被告請款後，被告竟故意
03 阻止原告依約取得上開款項以節省成本，係以違反善良風俗
04 之方法加損害於原告，被告郭春利對被告順天利公司確實有
05 實質管理決定權，卻對被告順天利公司為不當指示，自屬共
06 同侵權行為人，就此部分受有之損害為扣除上開利息請求之
07 本金部分，即1,894萬2,400元，爰另依民法第28條、第184
08 條第1項後段、第185條第1項、第273條第1項之規定與前揭
09 本於系爭合約、系爭協議之約定，擇一請求為對原告有利之
10 判決，乃提起本件訴訟，並請求被告給付遲延利息。

11 (八)另被告雖提出介紹費之抵銷抗辯，然兩造職員間雖曾就此情
12 進行討論，惟最終並未由兩造達成合意，原告亦無提出任何
13 經兩造當事人簽名用印之書面協議或協議以實其說，故原告
14 未就此情盡其舉證責任等情。

15 (九)並聲明：1. 被告應給付原告1,938萬9,952元，及其中1,894
16 萬2,400元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
17 率5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)依系爭合約第2條第2項約定，雙方本得協商調整之，且系爭
20 銷售案各戶底價均有調整，並經原告製作新底價表、要求客
21 戶出價高於新底價，及原告於調整底價後已按調整後底價4
22 次請款，即於110年11月20日、111年1月23日、111年3月14
23 日、111年4月15日提出服務費請款資料，經被告核驗無誤
24 後，於次月依約支付款項，總計由原告領得服務費3,675萬
25 3,750元，故原告不得又要求以未調整之底價或未曾合意調
26 整底價、或調整後之底價僅供現場銷售作為表價使用等事
27 由，另依調整前之底價進行超價款之請領。

28 (二)依據系爭合約第4、7條之約定，需於承購戶完成正式買賣契
29 約書，且將訂金、簽約金繳足並兌現後，始為「售出」並據
30 以請領服務費，但該6戶即A1-2F、A1-9F、A2-2F、A2-5F、A
31 2-9F、A3-10F此6戶，原告並未說明被告有以何故意阻止條
32 件成就之具體行為並提出相關佐證，其中A1-2F戶部分，原

告先前未曾提出所指之訂購單，被告毫不知悉有簽寫訂購單之情形，另A1-9F係於111年3月13日遭客戶退戶後並無再有任何簽約紀錄，另A2-2F原告未曾提出有客戶成交或通知辦理簽約之情形，另A2-5F部分，係因客戶不來簽約，並非原告拒絕與客戶簽約，另A2-9F從未經原告通知已成交之情形；A3-10F係因客戶換戶至A3-5F，其後並無成交情形；且系爭銷售案係於111年3月31日為止，然原告提出舊客戶出價情形，乃111年5月之訊息，已為系爭銷售案約定期間之後，故非被告故意阻止條件成就致該戶未能完成銷售。

(三)另依系爭合約第4條第1項後段與第3項約定係於結案時，被告始有給付超價獎金、銷售達7成之30%服務費，並於系爭合約第9條第11項約定，係由原告於結案後30日內，彙整結案報告書交給被告為請款條件。因系爭銷售案銷售期間雖至111年3月31日為止，然因銷售期間後30日內售出仍依系爭合約第7條第2項後段得請領服務費，而原告係於111年4月底始將場地點交給被告，且原告係於111年7月1日始將系爭銷售案之結案報告書送至被告，故應於111年7月2日後始得辦理算請款，甚至計付遲延利息。

(四)原告遭臺北市政府地政局裁罰係因原告為不動產經紀業，本於其業務有依法申報登錄之義務，其既因從事該行業且未於期限內完成實價登錄申報，並非簽約後有發生契約修訂之情形始遭裁罰；且依內政部地政局公布之「實價登錄2.0新制QA（110年7月1日施行）」第參點Q5、Q6之記載，代銷業者之申報登錄義務於申報完成後，如有契約價格、面積、格局上之調整，無須辦理撤銷原申報，而是等到交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄即可，故與契約有無修改無關，又原告遭裁罰後亦未循行政爭訟途徑救濟，故無從將遭裁罰之結果推由被告負擔。

(五)因原告曾承諾給付被告郭春利介紹親友買受系爭銷售案之介紹費15萬元，然原告迄今尚未匯款，被告郭春利自得就上開部分主張抵銷。

(六)又原告與被告順天利公司簽訂系爭合約後，又於110年3月30

日簽訂系爭協議，其中系爭協議就土地銷售部分，雖增加地主及被告郭春利為系爭合約與系爭協議之甲方，並以系爭銷售案於被告順天利公司與被告郭春利可分配之比例，按該比例負擔給付原告報酬，即被告順天利公司、郭春利負擔比例依序為34%、66%，並非負擔連帶責任，故原告自無從請求被告就給付義務部分負連帶責任。

(七)並聲明：1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查下列事項堪信為真實：

(一)原告為房屋代銷公司，被告順天利公司為建設公司，被告郭春利為地主及被告順天利公司之法定代理人，被告就臺北市中山區之系爭銷售案之房地及車位銷售、現場管理、人力配置等行銷事項委託原告執行，兩造遂於109年間簽訂系爭合約，並於其後再簽立系爭協議，被告均應依系爭合約、系爭協議負擔甲方之義務等情，經兩造所不爭執（見本院卷(一)第182、305頁），並有系爭合約（見本院卷(一)第27至32頁）、系爭協議（見本院卷(一)第33頁）在卷可稽，復有本院112年1月5日當庭之勘驗筆錄可資佐證（見本院卷(一)第258頁）。

(二)被告曾於原告在110年11月20日、111年1月23日、111年3月14日、111年4月15日提出服務費請款資料，經被告核驗無誤後，於次月依約支付款項，總計由原告領得服務費3,675萬3,750元部分，該筆款項不包括獎金等情，亦經兩造確認無誤（見本院卷(一)第182頁）。

(三)系爭銷售案之戶別、配置車位數、住宅坪數與露台坪數、是否成交與成交價、實際出款日之情形，如附表所示等情，經兩造所不爭執（見本院卷(一)第255頁）。

(四)兩造就請款日之約定，除系爭合約、系爭協議之約定情形，並無為其他變更之約定等情，亦經兩造所不爭執（見本院卷(一)第257頁）。

(五)系爭銷售案之A1-6F、A2-7F、A1-3F、A3-6F、A1-8F、A2-11F、A3-9F、A1-10F共8戶，經被告與客戶於110年10月簽訂預售屋買賣契約後，被告於同年11月初要求修正契約中土地與

01 房屋之拆款比，經原告因上開戶別於110年11月底重新簽
02 約，原告並因未於期限內完成實價登錄，遭臺北市政府地政
03 局處以26萬元罰鍰等情，經兩造所不爭執（見本院卷(一)第30
04 7頁），並有臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理
05 條例事件裁處書及限期申報通知書（見本院卷(一)第63至64
06 頁）、原告提出之逾時及申報不實清冊（見本院卷(一)第65
07 頁）、於111年6月27日繳款書（見本院卷(一)第66頁）及原告
08 於111年3月10日發給臺北市政府地政局之函文（見本院卷(一)
09 第67至68頁）存卷為憑。

10 四、原告主張兩造就系爭銷售案之約定底價如附表「原告主張之
11 住宅含露台、車位底價」欄位所示，就該欄位與成交價之差
12 額應由被告給付30%為超價獎金；另因系爭銷售案委託原告
13 銷售並成交部分已達7成，自應由被告支付銷售達7成之額外
14 銷售獎金；其中A1-2F、A1-9F、A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-
15 10F係因被告以不正當手段阻止原告銷售，故應給付此6戶之
16 銷售服務費獎金，並就原告得請領之全數服務費、銷售達7
17 成之額外獎金、超價獎金均因被告遲延給付計付遲延利息，
18 上開部分應由被告依系爭合約、系爭協議之約定負連帶給付
19 責任，另由被告連帶賠償原告遭臺北市政府地政局裁罰之26
20 萬元罰鍰等情；為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭
21 點為：(一)就原告主張之超價獎金、銷售達7成之額外獎金部
22 分，兩造就系爭銷售案約定之住宅含露台、車位底價應為若
23 干？(二)被告有無以不正當手段阻止原告銷售A1-2F、A1-9F、
24 A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-10F（依序為附表編號1、8、1
25 1、14、18、29）此6戶以請領銷售服務費之情形？(三)就服務
26 費、銷售達7成之額外獎金、超價獎金請領遲延利息部分，
27 原告得為請款日、實際請款日為何？如有遲延，應如何計付
28 利息？(四)原告主張被告應賠償原告遭臺北市政府地政局裁罰
29 之26萬元，是否有據？(五)被告郭春利所為之抵銷抗辯是否可
30 採？(六)倘被告有上開給付義務，其2人就上開義務是否需負
31 連帶責任？(七)倘原告上開主張均不可採，則其另主張依民法
32 第28條、第184條第1項後段、第185條第1項、第273條第1項

之規定，由被告負侵權行為責任，是否有據？茲析述如下：

(一)就原告主張之超價獎金、銷售達7成之額外獎金部分，兩造就系爭銷售案約定之住宅含露台、車位底價應為若干？

1. 查兩造於109年間簽訂之系爭合約中第3條第1項約定「本約第一條之房地承攬銷售底價，住宅部分，每坪平均底價為85萬元，露台單價各以該戶底價之5分之1計價之，機械升降汽車停車位價格平均每位180萬元，1樓如有規劃店面（舖），每坪平均底價則另由雙方以書面定之」等情，有系爭合約在卷可稽（見本院卷(一)第27頁）；另依兩造於110年3月30日簽訂之系爭協議另約定「原合約（即系爭合約）第3條住宅部分每坪平均底價調整為90萬元」、「原合約第4條超價部分認定以每坪平均底價90萬元（含）以上計算超價」、「原合約第10條第5項原甲方保留3戶2車，變更為保留3戶3車」（見本院卷(一)第33頁），是兩造本於系爭合約、系爭協議之約定，就住宅部分之底價為依系爭協議調整後之每坪90萬元，車位部分則未經調整，即仍依系爭合約約定之每位180萬元等情，應甚明確。

2. 被告雖以兩造於系爭協議簽訂後，有再調整底價，最後底價如附表被告抗辯之底價所示，故原告已不得按系爭合約、系爭協議約定之底價為計算等節；查：

(1)被告固以兩造曾於110年8月13日製作訂價表，該表上車位即以每位200萬元為底價（見本院卷(二)第81頁）；兩造再於111年10月28日會議中就房地底價再為調整，並於會中記載「璞石要作一張新的底價表（執行底價）6樓以下加2萬（5萬加2.5萬）」等內容（見本院卷(一)第220頁），並於110年11月1日再由原告按照上開會議內容製作房屋價表（見本院卷(一)第353頁），並將該房屋價表以通訊軟體傳送給被告人員洪文浩等情，有該對話紀錄在卷可稽（見本院卷(二)第83頁），嗣兩造於110年11月18日會議中就部分低樓層戶別底價續為調整，並由原告於同日以通訊軟體傳送新底價表給被告人員洪文浩等情，亦有該對話紀錄存卷為憑（見本院卷(一)第355頁），並由原告就A3-3F以客戶出

價低於新底價辦理退定金等情，亦有該對話紀錄在卷為據（見本院卷(二)第91頁），其後原告亦係以調整後之底價向被告為4次請款等情，有原告於110年11月20日之原數銷售服務費請款NO.1、明細表、原告於111年1月23日之原數銷售服務費請款NO.2、明細表、原告於111年3月14日之原數銷售服務費請款NO.3、明細表、原告於111年4月15日之原數銷售服務費請款NO.4、明細表附卷為據（見本院卷(一)第135至144頁）。

(2)然按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。查，系爭合約第11條約定「本約及附件自雙方簽訂日起生效，合約期滿自動廢止，本約文字如有增減修正，非經雙方簽章不生效力，本約之拘束力並及於乙方聘雇為本案之銷售人員」，有系爭合約在卷為憑（見本院卷(一)第31頁），兩造並於系爭協議第7條約定「為因應整體市場之變化，公開銷售後若市場情況不利於銷售，致使銷售相關事宜需調整，得由雙方另以書面調整之」等節，亦有系爭協議附卷可查（見本院卷(一)第33頁），是綜觀系爭合約、系爭協議之約定，兩造已明確約定倘欲調整系爭合約之內容，即諸如系爭銷售案房屋與車位之底價，自應以書面為之，並經兩造簽章始生效力，為其要式之約定。且系爭協議亦係於系爭合約後，兩造以上開要式約定達成調整底價之增減修正，亦徵兩造倘欲調整系爭銷售案之房屋、車位底價，自應以如系爭協議之方式，以書面記載並經兩造簽章始生效力。

(3)又證人黃銘宏即原告之執行長於言詞辯論中證稱：系爭合約、系爭協議都是我代表簽署的，簽署完後，都沒有再調過底價，110年10月28日會議中提告由原告作出新的底價表並未經過原告同意，雙方並無用印確認等語（見本院卷(一)第370頁），並經證人被告順天利公司副總洪文浩於言詞辯論中證稱：車位自始底價都是200萬元，系爭協議簽完後到系爭銷售案正式銷售還有一段時間，每次開會都講

01 到調整底價的事情，會有會議記錄，會議完成後原告會提
02 出底價表，沒有另外再簽立像系爭合約這樣的約等語（見
03 本院卷(二)第6至7頁），可見雙方固曾於前開會議中討論調
04 整底價，並要求原告製作底價表，然均未有任何符合如系
05 爭合約第11條要式之約定，以書面調整後經雙方簽章生
06 效。

07 (4)另前揭底價表確係原告製作並以通訊軟體傳送給被告，且
08 上開4次請款亦確係原告按照調整後之底價向被告為請
09 款；然查，上開會議紀錄與底價表，均無經兩造依系爭合
10 約第11條之約定為要式用印確認；且於原告向被告請領服
11 務費款項時，曾有被告人員何咏馨即通訊軟體名稱「何小
12 葵」向原告表示「第二次請款明細改好了嗎」，並經原告
13 人員確認「要修改哪個部分」及是否按照明細資料請款等
14 節，有該對話紀錄在卷可稽（見本院卷(一)第201至203
15 頁），另證人黃銘宏亦曾於111年1月21日於通訊軟體對話
16 紀錄中表示「第二次請款：十三戶請款明細單之前已經送
17 至公司，發票昨天已經送至公司。依代銷合約（即系爭合
18 約）已附合請款條件，所以沒有理由再更改」等語，經何
19 咏馨再以「公司指示為8戶，昨日會議前有將新的明細表
20 給您，並請您重新修正和開立發票喔」，證人黃銘宏再覆
21 以「請貴公司依約配合本公司第二次請款」，經何咏馨以
22 「剛剛有跟公司報告有關第二次請款一事，公司指示維持
23 先請八戶，若無意見請先送此8戶的請款明細和發票，若
24 有其他問題就再討論」等語，另就車位請款部分，亦有原
25 告人員提問「車位是按原合約底價180萬做請款嗎？」，
26 經何咏馨覆以「是依1／20給黃執行長（即證人黃銘宏）
27 的那張表喔」等節，其後於111年3月7日請款時，經原告
28 人員楊天厚提問「這一期請款發票有何錯誤之處需更改，
29 要改哪些內容」，經何咏馨覆以「主管指示可請四戶，發
30 票要更改」等語，再於第三次請款時，被告人員「心燕」
31 再於對話紀錄中表示「第三次請款，底價請依110／10／2
32 8開會後調整金額申請，請從新製作請款單及開立發

票」，原告人員楊天厚再於111年3月10日表示「本次請款車位部分，是以合約底價180萬請領，還是先按成交價請領，請公司裁示」等語，經何咏馨覆以「200萬」等語，均有各該對話紀錄在卷可稽（見本院卷(一)第204至211、214至217頁），並經證人黃銘宏證稱：我請款時按照車位底價180萬元、房屋底價90萬元請款，建設公司（即被告順天利公司）要求我改房屋底價、車位一定要200萬元才讓我請款，我送去他就把發票退回來，我有打電話去反應，但沒有用等語（見本院卷(一)第371頁），且證人何咏馨亦證稱：第二、三次請款部分，原告呈上的金額有不一樣，所以被告當時僅就還是不一樣的金額部分先讓原告請款8戶等語（見本院卷(一)第377頁）；另佐以就服務費以外部分之請款，亦曾經證人何咏馨以「主管告知暫緩請」，並經原告人員詢問原因，何咏馨僅覆以「主管未說明喔」等語（見本院卷(一)第70頁），及證人何咏馨證述：我有跟主管詢問，主管說有私事要暫緩，但他沒有說是什麼事，中間一直未能完成付款，也是因為前述私事等語（見本院卷(一)第376至377頁），可見原告欲按系爭合約、系爭協議約定之底價為各項請款時，經被告屢以理由推辭、要求原告按照會議後之底價表上底價為請款，且原告人員黃銘宏已表達該情節與系爭合約約定不符後，被告人員仍要求更改，則原告按照被告要求之底價為4次請款，自無法排除係因於請款階段未能依約請得款項，乃於該階段選擇暫配合被告要求以求儘速獲得撥款而已，是尚無從遽認原告已合意變更底價。

3. 又兩造均不爭執如附表所示原告主張之底價即為系爭合約、系爭協議簽訂後所整理之底價（見本院卷(二)第201頁），是應認系爭銷售案之底價，自應以上開約定之底價為準，無從僅以原告曾配合被告於會議中要求另製作底價表、按新底價請款等情，遽認底價已變更如附表所示被告抗辯之底價，是系爭銷售案之底價，應如原告如附表所示之主張，即為本院認定之住宅含露台、車位底價。據此：

01 (1)超價獎金，自應按系爭合約第4條第1項之約定「甲方（即
02 被告）同意付給乙方（即原告）之服務費為本合約有效期
03 間所售出之房屋、車位底價金額5.5%計算請款（含
04 稅），若銷售戶成交價格低於該戶底價（每坪以2萬元為
05 限），但經甲方同意出售時，則依該戶實際成交金額5.
06 5%計算請款，超價部分於結案時，經已售戶高、低底價
07 互補計算後，就高於互補後之超價部分甲方分得70%，乙
08 方分得30%，並以一半現金、一半月結30天票一次請領
09 之」（見本院卷(一)第28頁），即以上開認定之底價與實際
10 成交價之差額，即如附表所示「成交價與底價之差額」欄
11 位之總和即1,618萬元，乘以上開原告得分得之約定比例3
12 0%，為原告可受領之超價獎金，就此部分即為485萬4,00
13 0元。

14 (2)另銷售達7成之額外獎金部分，依系爭合約第4條第3項約
15 定「甲方同意付給乙方之服務費為本合約有效期間所售出
16 之房屋、車位底價金額5.5%計算請款（含稅），若銷售
17 達7成（含）時以6%（含稅）計算之，並追朔至第一戶計
18 算請領」（見本院卷(一)第28頁）；查兩造均不爭執系爭銷
19 售案經委託原告銷售之房屋、車位數為30戶、32車等情
20 （見本院卷(一)第183、262頁），並如附表所示僅6戶未成
21 交，故其銷售確實已達7成無誤，是就原約定比例5.5%與
22 6%之差額0.5%部分，亦應由被告給付原告。即應以附表
23 所示「本院認定之住宅含露台、車位底價」欄位之總和即
24 6億5,548萬元，乘以0.5%，即為327萬7,400元

25 (二)被告有無以不正當手段阻止原告銷售A1-2F、A1-9F、A2-2
26 F、A2-5F、A2-9F、A3-10F（依序為附表編號1、8、11、1
27 4、18、29）此6戶以請領銷售服務費之情形？

28 1. 按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
29 件之成就者，視為條件已成就，民法第104條第1項定有明
30 文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。本件原告主張被告
32 就附表編號1、8、11、14、18、29共6戶於銷售時有以不正

01 當行為阻止原告銷售，應視為已經銷售完成，且如前開所述
02 銷售已達7成，應由被告依系爭合約之約定以6%計付服務費
03 等情，自應由原告舉證證明被告有阻止上開6戶之銷售，並
04 倘無被告之阻止行為，原告可完成銷售之情節。

05 2. 經查：

06 (1)系爭合約第7條第2項售出之定義部分，「由乙方（即原
07 告）代為售出部分：乙方售出認定標準需以訂金即簽約金
08 為現金或期票兌現後為基準」，有系爭合約在卷可稽（見
09 本院卷(一)第29頁），是原告為銷售完成，自以其所招攬之
10 客戶已就系爭銷售案之房屋、車位足以符合上開給付定金
11 即簽約金，並該款項業已現金給付或期票兌現為基準，先
12 予敘明。又兩造約定可供原告銷售之房屋、車位為30戶、
13 32車，已如前述，是上開房屋、車位本於系爭合約第4條
14 第1項之約定，於高於底價者，自得由原告完成銷售，並
15 於低於底價者，經被告同意銷售時，仍得請領服務費，且
16 無其他得限制原告銷售之約款等情，亦有系爭合約在卷可
17 查（見本院卷(一)第27至32頁），是可供銷售之房屋、車位
18 數，自與原告得請領之服務費攸關，兩造本於系爭合約、
19 系爭協議之約定，自無從任意限制可供原告銷售之房屋、
20 車位數。

21 (2)另就銷售流程部分，證人黃銘宏證稱：客人首次出價後，
22 不會陳報被告，經過幾次議價後，我判斷客人真的要買，
23 我會看是否為合約底價90萬元以上，我才會收，收了我就
24 會跟洪文浩報告，報告後，洪文浩會告訴我可否賣，可以
25 的話我就會跟客戶約簽約時間，在此之前，客人會先付出
26 三、五萬元小定，可以賣的話，客人要付3%定金到專
27 戶，確認匯款到專戶後，我這邊才會做買賣合約書，做好
28 合約書就會交給被告處理，再由被告確認合約內容有無問
29 題，若被告確認無誤，就會約客人在銷售中心簽約；客人
30 看過房子、確定要買，確定要買付了小定就會簽訂購單，
31 都是統一格式訂購單（見本院卷(一)第368至369頁）；另證
32 人即原告聘僱之系爭銷售案銷售人員黃靜瑜證稱：客人有

01 喜歡就簽立訂購單付定金，定金是付小訂或收足看客人方
02 便，刷卡或付現都可以，我會在現場告訴原告，原告會再
03 跟被告溝通，被告順天利公司會提供合約，我們會在合約
04 記載戶別、車位、金額，再送回被告順天利公司核定，核
05 定後拿合約到現場給客戶簽約，這時被告順天利公司的人
06 員也會到，要收定金、確認戶別、簽約完成才算成交等語
07 （見本院卷(二)第16頁），可見客戶係以簽立訂購單、支付
08 部分定金之方式表達其意願，應認倘確有客戶完成上開事
09 項，且出價高於房屋、車位於系爭合約、系爭協議約定之
10 底價，亦無其他因素介入，原告自可再本於上開流程聯繫
11 被告與客戶成立買賣契約，完成系爭合約第7條第2項「售
12 出」事務。

13 (3)就A1-2F部分，原告提出曾由葉姓客戶於111年3月4日簽立
14 之訂購單，並載明已支付5萬元定金，另A1-9F部分，亦有
15 黃姓客戶於111年3月14日簽訂之訂購單，並載明已支付現
16 金5萬元定金等情，有該訂購單在卷可稽（見本院卷(一)第2
17 41、247頁）；另A1-9F部分，原告提出由姜姓客戶於110
18 年12月27日簽訂、蔡姓客戶於111年1月9日簽訂、黃姓客
19 戶於111年2月11日簽訂、許姓客戶於111年2月26日簽訂
20 （見本院卷(一)第243、244、245、246頁），惟各該訂購單
21 經以劃叉方式作廢，無從查悉該作廢之原因為事後取消或
22 填載錯誤所致，並經證人黃銘宏並證稱：若1戶有人訂
23 購，我們不會再介紹給其他人，除非該客人不要了等語
24 （見本院卷(一)第369頁），則上開作廢究係客人不要抑或
25 其他原因，已難僅憑訂購單本身查知，是無從僅以該作廢
26 之訂購單確知A1-9F曾經客戶簽立訂購單表達購買意願之
27 情形；另A2-5F部分，原告提出陳姓客戶於110年12月18日
28 簽訂、黃姓客戶於111年2月28日簽訂、陳姓客戶於111年3
29 月19日簽訂之訂購單（見本院卷(一)第249至251頁），惟該
30 訂購單亦以劃叉方式作廢，同有上開無從認定作廢原因之
31 情形，故無法僅以該作廢之訂購單確知A2-5F曾經客戶簽
32 立訂購單表達購買意願之情形，是自上開訂購單僅可知就

01 A1-2F部分，確實曾有葉姓客戶於111年3月4日簽立訂購單
02 並支付一部分定金表達訂購意願。

03 (4)又A1-2F部分，雖有訂購單，並經證人黃銘宏證稱：A1-2F
04 該戶客人已經出價（見本院卷(一)第372頁），另證人曾曉
05 芬證稱：A1-2F在退戶之前有簽過訂購單，當時客戶說成
06 交價格過高他無法接受，也有試圖磋商，我也有請原告轉
07 達，但業主（即被告）跟我們說，低於成交價他不會讓我
08 們賣等語（見本院卷(二)第24頁），則A1-2F於客戶簽立訂
09 購單並支付部分定金後，倘出價已高於底價，然係因被告
10 因素不賣，始屬被告以不正當手段阻止條件成就之情形。
11 就此部分，上開訂購單上記載之總價為3,310萬元（見本
12 院卷(一)第241頁），顯高於系爭合約、系爭協議約定之房
13 屋底價即2,674萬元，惟證人黃銘宏雖先證稱：訂購單上
14 的總價寫入訂購單後，買賣雙方不能再調整等語（見本院
15 卷(一)第369頁）；然於同日庭期又改證以：訂購單上總價
16 只是表定的價格，不是客人真實的出價情形，客人實際出
17 價情形會在另外文件記載等語（見本院卷(一)第373頁），
18 則該葉姓客戶之出價是否已高於底價，自無從僅以訂購單
19 上所載之總價為斷，併就此部分，原告亦未提出該客戶出
20 價已高於底價，故依系爭合約之前揭約定無庸得被告同意
21 已可為出售等情節之其他證據，則縱此戶有證人曾曉芬證
22 稱磋商價格過高致客戶無法接受退戶之情形，亦難認屬被
23 告以不正當手段阻止條件成就。

24 (5)另A1-9F部分，證人何咏馨雖證稱：A1-9F有看過報表上有
25 記載有客戶出價情形，但之後原告沒有通知要簽約等語
26 （見本院卷(一)第379頁）；證人洪文浩證述稱：111年2月2
27 8日是我跟黃銘宏的對話紀錄，通常黃銘宏傳給我的時候
28 都是該戶快要成交了，我就會要求原告按照上開流程處理
29 定金、簽約的事，我從來沒有拒絕出售等語（見本院卷(二)
30 第10頁）；參以該111年2月28日對話紀錄中證人黃銘宏傳
31 送記載A2-5F、A1-9F之底價，其後有與證人洪文浩進行1
32 分26秒之對話，並由證人黃銘宏傳遞「招財貓」、「非常

01 感恩」之貼圖，及以「A1-9F是之前舊客戶回籠成交」等
02 語，有該對話紀錄翻拍照片可憑（見本院卷(二)第97頁），
03 及於2月28日日報表其上記載A1-9F客戶多次回訪談價，今
04 下訂A1-9F成交金額2488萬含車位等情（見本院卷(一)第295
05 頁），可見A1-9F部分，確實有客戶出價，且經證人黃銘
06 宏將該成交訊息通知被告人員即證人洪文浩，是於111年2
07 月28日斯時，就A1-9F確實已達足以「售出」之階段；然
08 證人黃靜瑜證稱：A1-9F是很搶手的坪數也不能賣，A1-9F
09 是收了定金後希望我們拉高價格，業主又說不能賣等語
10 （見本院卷(二)第17、21頁），然被告人員廖偉丞即通訊軟
11 體名稱「廖少少」卻於111年3月3日之對話紀錄向原告人
12 員黃銘宏表示「A1-9F尚未收到通知可以賣，請先從週報
13 表刪除」等語（見本院卷(一)第55頁），顯見該戶確實已達
14 足以「售出」之程度，卻因被告表示該戶不能賣，乃致最
15 終以退戶方式處理，是應認就此戶部分，確係被告以不正
16 當方式阻止條件成就，自應由被告按銷售已達7成，依底
17 價即2,270萬元之6%服務費計算，即為136萬2,000元給付
18 原告。

19 (6)又A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-10F部分，均未有經客戶完
20 成簽立訂購單並支付部分定金之相關證據，已如前述，且
21 查，證人何咏馨證稱：A2-2F、A2-9F、A3-10F我沒有收到
22 原告說要請被告辦理簽約等語（見本院卷(一)第379至380
23 頁），其中A2-5F雖有前開證人黃銘宏於111年2月28日以
24 通訊軟體傳送底價給證人洪文浩之對話紀錄（見本院卷(二)
25 第97頁），然雙方均無表達就該戶已成交，另於2月28日
26 日報表上記載固記載「A2-5F客戶多次回訪談價，今下訂A
27 2-5F成交金額3488萬含車位」（見本院卷(一)第295頁），
28 然其後於111年3月3日對話紀錄中被告人員廖偉丞仍向證
29 人黃銘宏表示「A2-5F再確認補足款何時進來？」等語
30 （見本院卷(一)第55頁），再於3月6日之日報表記載：A2-5
31 F客戶原訂3/8（二）約，改約3/13（日）簽約」（見本
32 院卷(一)第299頁），併於111年3月13日之對話紀錄中被告

01 人員廖偉丞提問「A2-5樓狀況如何？客人決定要補足了
02 嗎」，經證人黃銘宏覆以「客戶今天會來」等語（見本院
03 卷(一)第171頁），並經證人黃銘宏證稱：在3月13日時，A2
04 -5F客戶沒有到現場簽約（見本院卷(一)第374頁），及證人
05 何咏馨證稱：A2-5F沒有訂購單，但工作群組中有通知成
06 交，並約定簽約時間，但因為客戶沒有匯足定金，最後沒
07 有簽約等語（見本院卷(一)第379頁），是依上開證據可
08 知，就A2-5F部分，被告均無任何阻止締約之情形，反而
09 係該戶之客戶表達訂約意願後，有改期簽約且亦未到現場
10 簽約、未能準時繳付定金之情形，自難認A2-5F部分，係
11 由被告以不正當手段阻止條件成就。至原告人員楊天厚曾
12 於111年5月17日在順天利原樹業主群之對話紀錄中表示
13 「原樹舊客戶A2／5F及B3F／14號車位含計拉價至總價348
14 0萬元，呈請公司核示出售」等語，有該對話紀錄在卷可
15 稽（見本院卷(一)第51頁），然該對話紀錄並無任何被告為
16 不允銷售等回應之訊息，顯無從遽認待至111年5月17日再
17 有成交訊息時，被告有以任何作為阻止條件成就。

18 (7)另A2-9F、A3-10F部分，於10月10日日報表上有記載「成
19 交A3-10F車位28號表價（未議價）」（見本院卷(二)第111
20 頁），則日報表上雖記載「已成交」，然同時記載「未議
21 價」，可見僅係客戶表達購買意願，然實際對於不動產交
22 易重要之點即價格部分既未商議，本已難認已達即將完成
23 「售出」之階段；又順天利實業原樹案110年10月21日會
24 議記錄雖有記載「目前8樓以上先不銷售（先封起
25 來）」、「A3-10有小訂的部分現場先退恰各戶，此戶先
26 不銷售」等內容（見本院卷(一)第219頁），併證人黃靜榆
27 於同月17日後曾以對話紀錄向原告人員表示關於A3-10F究
28 係保留不賣抑或拉高價格可賣出等節，及「A2-9F、A3-10
29 F什麼時候可以簽約啊」等語，有該對話紀錄在卷可稽
30 （見本院卷(一)第43至50頁），及證人黃靜榆證稱：A2-9
31 F、A3-10F這兩戶都是關係戶，A2-10F的客人想買A3-10
32 F，到現在都還沒簽約；A2-9F、A3-10F一直到我不當銷售

01 人員都還是不賣，我記得A3-10F已經有一個客戶簽訂訂購
02 單也付錢了，但我不確定是付小訂還是付足，對方就是確
03 認要那1戶，但建設公司（即被告順天利公司）還是說不
04 能賣；A2-9F自始保留給客戶蔡律師，最後沒有簽約成
05 功，關係戶也是要由我們處理簽約的事，不是由被告順天
06 利公司處理等語（見本院卷(二)第16至17頁），是綜合上開
07 證述內容可知，就A2-9F、A3-10F部分，係因被告有意願
08 將之銷售給特定客戶，乃要求原告暫款銷售；惟就特定客
09 戶部分，仍係由原告負責處理，且其中A2-9F部分，則毫
10 無業經客戶簽立訂購單並繳付部分定金之情形，僅A3-10F
11 部分，僅依證人黃靜榆之證述，有客戶簽訂訂購單並已支
12 付部分定金，先予敘明。然就同時期關於A3-10F部分，順
13 天利實業原樹案110年10月28日會議記錄有記載「A3-10F
14 因出價太低，訂金先退還洽客戶」（見本院卷(一)第220
15 頁），則A3-10F究係客戶出價已高於底價但被告猶任意拒
16 絕出售，抑或客戶出價尚未高於底價故被告本於系爭合約
17 第4條第1項本得拒絕出售，此部分既無明確之訂購單或議
18 價情形等相關證據，已難一概而論，自無從僅憑被告有要
19 求就A3-10F退訂等情，遽認係被告以不正當手段阻止條件
20 成就。至原告人員林詩恩曾於111年1月13日原樹專案群組
21 中表示「A3-10F跟A2-9F他們要先保留，說他們這兩週會
22 再討論」等語（見本院卷(一)第53頁），然該2戶兩週後討
23 論之情形為何，亦無其他證據足以佐證，且證人黃靜榆雖
24 以被告就該2戶均不賣，及證人黃銘宏證稱：A1-2F、A2-9
25 F、A3-10F這3戶被告不給我銷售，沒有告訴我理由等語，
26 然證人黃銘宏亦證稱：但我還是有繼續介紹給客人等語
27 （見本院卷(一)第372頁），則縱被告就上開戶別表達不賣
28 之情形，惟仍不影響原告持續對外推銷，則此部分既無其
29 他原告本於持續推銷後曾有客戶完成訂購單與繳付定金之
30 前揭段磋商議約行為，自無從因被告拒絕出售而受影響，
31 是難認就A2-9F、A3-10F部分，屬被告以不正當手段阻止
32 條件成就。

01 (8)從而，此部分應認僅A1-9F部分應認被告有以不正當手段
02 阻止該戶之售出，故應由被告給付原告136萬2,000元之服
03 務費。

04 (三)就服務費、銷售達7成之額外獎金、超價獎金請領遲延利息
05 部分，原告得為請款日、實際請款日為何？如有遲延，應如
06 何計付利息？

07 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
08 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
09 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年度上字
10 第1118號判決意旨參照）。

11 2. 關於原告得為請款日為何一節：

12 (1)系爭合約第4條第2項約定「承購戶簽立完成正式買賣合約
13 書且訂金及簽約金繳足並兌現後當月請款，乙方應請服務
14 費於每月20日前將明細表、服務費請款表及等額發票向甲
15 方請款，甲方核驗無誤後於次月5日以一半現金、一半月
16 結30天票方式支付乙方」，是就服務費部分，上開約款文
17 義已清楚表明得為請款之日即為上開完成交易之當月20日
18 前，原告得向被告為請款，並由被告於核驗無誤後於次月
19 5日、再次月5日給付現金與兌現支票，是原告就已銷售各
20 戶之服務費請款日，自應依上開文義已明之內容為認定。
21 至系爭合約第9條第11項固有原告應於結案後30日內彙整2
22 份報告書交予被告之約定（見本院卷(一)第30頁），然該部
23 分應認僅屬原告另負結案時彙整、報告之義務，尚與原告
24 得為請款之日無關，否則何以於系爭合約第4條第2項已有
25 請款日程之明確約定，又再以第9條第11項未隻字提及請
26 款期限之約款變動上開已明確之契約內容，故被告辯稱應
27 於結案由原告將報告書寄送被告之翌日始可辦理各款項之
28 結算請款云云，自不可採。

29 (2)另關於銷售達7成之額外銷售獎金、超價獎金部分，依系
30 爭合約第4條第1項後段係以「超價部分於結案時，經已售
31 戶高、低底價互補計算後，就高於互補後之超價部分甲方
32 （即被告）分得70%，乙方（即原告）分得30%，並以一

半現金、一半月結30天票一次請領之」，並於同條第3項係以「甲方同意付給乙方之服務費為本合約有效期間所售出之房屋、車位底價金額5.5%計算請款（含稅），若銷售達7成（含）時以6%（含稅）計算之，並追朔至第一戶計算請領」（見本院卷(一)第28頁），是就銷售達7成之額外銷售獎金、超價獎金，本係以銷售案結案後始可確認銷售是否已達7成，並為超價部分為高低底價之互補計算，始可確知金額，故於確知上開金額前，原告實無本於確定之請求權為請求。又系爭合約第9條第11項係以「乙方應於結案後30日內，彙整兩份結案報告書交付甲方」（見本院卷(一)第30頁），是應認兩造應屆至斯時始可能確定銷售達7成之額外銷售獎金、超價獎金，故應認該二獎金之得為請求之時，即為結案後30日之翌日。又系爭銷售案依據系爭合約之結案時間為111年3月31日等情，經被告自述在卷（見本院卷(二)第76頁），並為兩造所不爭執（見本院卷(二)第202頁），是自應以111年5月1日為上開二獎金得為請求之始日。

3. 關於原告實際請款日為何一節：

(1)被告實際出款日即如附表所示一情，為兩造所不爭執，業如前述（見三、(三)），先予敘明。

(2)原告雖主張就各戶之請款時間如附表所示，並提出請款發票（見本院卷(一)第319至333頁）、第一、二、三次服務費請款明細各3張（見本院卷(二)第191至195頁）為據，然各該發票上記載之日期為110年10月19日、110年11月3日、110年11月16日、110年11月23日、110年12月8日、111年1月19日、111年1月25日、111年2月16日、111年3月14日、111年3月25日、111年4月12日、111年4月15日、111年5月31日，僅其中110年11月16日、110年12月8日、111年2月16日之發票日期與原告主張如附表所示之請款日相符；另110年11月16日之該兩張發票均記載作廢，且品名僅記載「服務費」，並無具體記載戶別、車位，另110年12月8日之該兩張發票、111年2月16日之該兩張發票，亦已記載作

廢，且亦有品名僅概略記載「服務費」之情形，顯無從核對是否確即為如附表所示原告主張請款日為110年11月16日、110年12月8日、111年2月16日之戶號之請款單據；另原告提出之第一、二、三次服務費請款明細，其上均無任何曾向被告提出之記載，末段分別記載「執行長」、「副總經理」、「專案經理」、「會計」簽名蓋章之欄位均為空白，自難僅憑該原告單方製作且無彰顯曾提出予被告之請款明細，遽認原告確實已於上開時間為歷次請款；併參以兩造間之通訊軟體對話紀錄，其中固有原告人員於111年1月20日業向被告為第二次請款13戶之內容，然就該原告已於111年1月20日之第二次請款13戶之具體戶別、車位，遍查該對話紀錄內容均無記載，亦有該對話紀錄可查（見本院卷(一)第199至205頁），自無從核對各戶別實際請款日。況就此部分業經本院闡明請提出與主張請款日相符之證據（見本院卷(一)第307頁），原告亦僅再整理其主張（見本院卷(一)第315頁），並提出上開資料為據，再經闡明確認後亦無其他證據資料提出（見本院卷(二)第203頁），是自難認原告主張確有於上開時間為請款一節為可採。又此部分既經被告答辯(二)狀所附附表一即整理如本判決附表所示被告抗辯之請款日，故就此部分自應就如附表所示被告抗辯之請款日，作為原告之請款日。

4. 關於遲延利息之起算與利息若干一節：

(1)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。

01 (2)就服務費部分，係以原告請款次月5日、再次月5日為被告
02 撥款末日，故應以各該日期之翌日為遲延利息起算日，故
03 如附表所示，僅就附表編號7、9、10、20、27、28確有遲
04 延撥款之情形，並應按遲延天數與依本院認定底價乘以5.
05 5%之半數，並應就系爭合約、系爭協議遍查無約定遲延
06 利率，自應依前開說明，以週年利率5%計付利息，並分
07 別計算應負擔之遲延利息如附表所示，合計為4萬8,265
08 元。至其餘編號部分核對原告實際請款日與被告實際撥款
09 日後，均無遲延撥款應負擔遲延利息之情事，是原告就附
10 表編號7、9、10、20、27、28以外之服務費遲延利息之請
11 求，尚不可採。

12 (3)就銷售達7成之額外獎金與超價獎金部分，系爭合約、系
13 爭協議並無約定被告撥款之末日，自應以原告實際為請款
14 之翌日，起算遲延利息。又原告固主張此二獎金均自111
15 年5月31日起算至111年10月12日，並陳明原因事實為：原
16 告就上開兩種獎金均係於111年5月31日開立發票當日向被告
17 為請款，遂以該日為起算日，並計算至被告收受本件訴
18 訟之起訴狀繕本送達日即111年10月12日為止等情（見本
19 院卷(二)第202頁）；查，被告對其確實於111年10月12日收
20 受起訴狀繕本一節，固無爭執（見本院卷(二)第202頁），
21 然就原告是否曾於111年5月31日請款，則以無法確定為由
22 爭執該日即為請款日，是就此部分，自應由原告曾就上開
23 兩種獎金業於111年5月31日為請款一情，負舉證責任。又
24 就此部分，原告提出曾於111年5月31日以通訊軟體傳送請
25 領上開兩種獎金之單據資料，並經被告何咏馨人員於同年
26 6月10日經詢問後覆以該款項尚未核撥等情，有該通訊軟
27 體對話紀錄翻拍照片在卷可稽（見本院卷(一)第71至72
28 頁），應認原告確實已於111年5月31日就該兩種獎金向被告
29 為請款之意思表示無誤，是原告請求被告按其得請領之
30 銷售達7成之額外獎金為327萬7,400元，及超價獎金485萬
31 4,000元，各自其請款之翌日即111年6月1日起至被告收受
32 本件訴訟之起訴狀繕本送達日即111年10月12日止，即遲

延日數為134日，按週年利率5%計算之遲延利息，即依序為6萬0,160元（計算式：3,277,400元×5%×134日／365）、7萬9,127元【以一半現金，一半30日期票之計算式：（4,854,000元÷2×5%×134日／365）+（4,854,000元÷2×5%×104日／365）】，自屬有據。至逾此部分之請求，則不可採。

(四)原告主張被告應賠償原告遭臺北市政府地政局裁罰之26萬元，是否有據？

1. 按受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償，民法第546條第3項定有明文。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項亦有明文。

2. 本件原告主張係因被告就實價登錄事項對原告為不當指示，導致原告遭臺北市地政局裁罰，就此部分應由被告依民法第546條第3項、民法第184條第1項負損害賠償責任等節，並以順天利實業原樹案110年11月11日會議記錄上記載「實價登錄的起算日期經郭董跟相關單位確認以簽約完成日期為起算日期」（見本院卷(一)第237頁），及證人黃銘宏證稱：實價登錄日期當初有經過被告郭春利指示按照會議紀錄方式登錄，原本我會依照法規登錄，就是因為會議記錄才會比較慢登錄，才會被罰等語（見本院卷(一)第373至頁）為據。並就原告確實曾遭裁罰一節，固為兩造所不爭執（見三、(五)）。然查：

(1)按經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊，不動產經紀業管理條例第24條之1第2項定有明文。本件系爭合約前言段已清楚記載「茲為甲方委託乙方辦理甲方推出系爭銷售案，有關房地及車位銷售、現場管理、人力配置等行銷執行事

項，經雙方協議訂立本約以下各項條款」等內容（見本院卷(一)第27頁），可見系爭銷售案係由從事不動產經紀業之原告進行代銷，是關於系爭銷售案之申報登錄資訊義務，依上開條例之規定，應由原告負擔，上開義務既非由被告負擔，自與被告是否熟悉法規規定、有無指示登錄方式等情無涉。

(2)又申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。代銷業者於申報登錄完成後，如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報，而由建物買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登錄，或加註轉售情況及最後成交價格。所以代銷業者只須注意申報資料正確，不用擔心後續換約申報問題，有實價登錄2.0新制QA附卷可按（見本院卷(一)第175至176頁），上開關於實價登錄之事項，本屬義務人即從事代銷之不動產經紀業即原告本應查悉之規範內容，倘原告因未能查悉法規內容受罰，自屬可歸責於自己之事由所致。

(3)況上開會議紀錄中所載之內容為「實價登錄的起算日期經郭董跟相關單位確認以簽約完成日期為起算日期」，本即與不動產經紀業管理條例第24條之1第2項之規定係按「簽訂買賣契約書之日起三十日內」為實價登錄期限相符，難認有何不當指示之情形。則原告主張其係因被告臨時修改土地與房屋之拆款比，並要求以修改後之簽約完成日為起算日，致原告未及於原約簽訂完成起算期限完成實價登錄等節，揆諸前開說明，均屬原告應自行查悉法規規定之代銷任務事項，是原告主張此部分係因不可歸責其之事由，並屬被告故意、過失行為所致，應由被告負賠償責任云云，顯不足採。

(五)被告郭春利所為之抵銷抗辯是否可採？

1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各

01 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
02 前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實
03 有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。被告以
04 原告曾就其與被告郭春利曾合意由被告郭春利介紹之買方，
05 將由原告支付介紹費給被告郭春利，現已積欠15萬元介紹費
06 未給付，乃以該介紹費為主動債權為抵銷等節，自應由被告
07 郭春利就兩造確有合意支付介紹費15萬元一情負舉證責任。

- 08 2. 經查，證人黃銘宏證稱：A3-10F是被告郭春利朋友，他已經
09 有訂別戶，表示該戶要晚點訂，A2-9F也是被告郭春利朋
10 友，在我拆除建設中心前，該人也有帶其家人來看過。這兩
11 戶都是透過原告銷售接洽，但因為被告表示該2戶會直接安
12 排簽約，所以沒有後續原告負責簽約流程。原告也沒有和該
13 2戶談定成交價格，因為對方表示會直接跟被告郭春利談等
14 語（見本院卷(一)第374頁），固有被告郭春利介紹買家以供
15 促成系爭銷售案房屋、車位銷售完成之情節；然被告提出第
16 19週即110年12月30日至111年1月5日由原告製作之銷售週報
17 表之本週報告事項有記載「已購客戶介紹聯絡，目前尚有3
18 組客戶有介紹親友來現場（介紹費用為10萬元）」等文字
19 （見本院卷(二)第155頁），並再以被告人員證人何咏馨曾於1
20 11年4月7日即通訊軟體群組對話訊息中張貼「請問有哪些戶
21 是郭總（即被告郭春利）朋友介紹購買的？請提供名單」、
22 「每戶介紹費是多少呢」之提問截圖後，向原告人員要求
23 「提供完整名單和金額」，經原告人員即群組名稱「林建
24 辰」覆以「A1-5F袁伊珊，介紹費5萬，A2-10F陳佩玉，介紹
25 費10萬」等內容（見本院卷(二)第99至101頁），是依被告提
26 出之上述週報表、對話紀錄所示，被告郭春利介紹洽購系爭
27 銷售案之戶數分別為2戶、3戶，戶數已有不同，且其中週報
28 表係記載介紹費10萬元，另對話紀錄係記載介紹費合計15萬
29 元，其介紹費金額亦顯然有異，併對話紀錄所示戶別為A1-5
30 F、A2-10F，亦與證人黃銘宏證述與被告郭春利相關之戶別
31 為A3-10F、A2-9F亦不一致，則兩造究係對何戶別、分別以
32 若干數額為介紹費，是否已達成合意等情，自難僅憑上開證

01 人黃銘宏之證述、對話紀錄與週報表釐清之，是被告郭春利
02 所為上開抵銷抗辯，尚不可採。

03 (六)倘被告有上開給付義務，其2人就上開義務是否需負連帶責
04 任？

05 1. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
06 者，為連帶債務。民法第272條第1項定有明文。故祇須數債
07 務人就同一債務明白表示對於債權人各負全部給付之責任者
08 即為連帶債務人，至契約當事人之稱謂有無表明為「連帶債
09 務人」，與連帶債務是否成立無關（最高法院87年度台上字
10 第1322號判決意旨參照）。

11 2. 經查：

12 (1)系爭合約、系爭協議上之甲方，原僅有被告順天利公司，
13 並於簽約完成後，再由被告郭春利加入成為甲方，並以填
14 貼之方式將被告郭春利黏貼在系爭合約、系爭協議之甲方
15 欄位一情，經兩造確認後不爭執，並經本院當庭勘驗系爭
16 合約、系爭協議之原本確有上情無誤（見本院卷(一)第258
17 頁），然上情不影響被告順天利公司與郭春利均為系爭合
18 約、系爭協議之甲方無疑，此情亦為兩造所不爭執，業如
19 前述（見三、(一)），先予敘明。

20 (2)又系爭合約僅有甲方、乙方（即原告）為契約當事人，並
21 就甲方、乙方之權利義務，係於第8條、第9條分別約定，
22 另就服務費部分，係於第4條服務費請領方式中，亦僅有
23 記載甲方、乙方，且於給付義務人均係以「甲方同意付給
24 乙方」之方式為表達，並未區分甲方之被告順天利公司、
25 郭春利分別就所載甲方之義務有何區分或部分負擔之情
26 形，顯見被告順天利公司、被告郭春利本於系爭合約、系
27 爭協議，均為甲方之全部權利義務之當事人無疑，揆諸前
28 開說明，雖系爭合約、系爭協議並未記載「連帶」之字
29 樣，然尚不影響被告順天利公司、郭春利已就本於系爭合
30 約、系爭協議對原告負擔之同一債務明白表示對於原告各
31 負全部給付之責任之意旨，應認被告就本於系爭合約、系
32 爭協議所生之義務，確屬連帶債務人無誤。

01 (3)至原告於110年11月20日之原數銷售服務費請款NO.1、明
02 細表（見本院卷(一)第135至136頁）、原告於111年1月23日
03 之原數銷售服務費請款NO.2、明細表（見本院卷(一)第137
04 至139頁）、原告於111年3月14日之原數銷售服務費請款N
05 0.3、明細表（見本院卷(一)第141至142頁）、原告於111年
06 4月15日之原數銷售服務費請款NO.4、明細表（見本院卷
07 (一)第143至144頁），其上固均有記載「順天利實業股份有
08 限公司… x34%」、「郭春利… x66%」等文字，並經證
09 人何咏馨證稱：因為該案是地主、建商合建銷售，經過計
10 算後，被告順天利公司和地主即被告郭春利就是該比例，
11 實際支付各該請款不是由被告順天利公司與被告郭春利分
12 別匯款給原告，客人的錢都是放在信託銀行，所有的資料
13 要給信託銀行審閱後，沒有問題他才會撥款，交付撥款時
14 會分兩筆撥款給原告等語（見本院卷(一)第377至378頁），
15 然連帶債務人彼此間對外負擔同一債務時，內部本得就其
16 責任範圍劃分彼此分擔比例，是縱被告順天利公司與郭春
17 利間本其合建契約關係所分單之筆錄為34%與66%，亦僅
18 被告內部之責任分擔比例問題，與其對外即本於系爭合
19 約、系爭協議對原告所負擔之全部責任不生影響，亦與連
20 帶債務人即被告如何按其內部比例清償債務之情節無涉，
21 是自無從僅因各次請款資料與證人何咏馨之上開證述，遽
22 認被告本於系爭合約、系爭協議之義務內容非屬連帶債
23 務。

24 3. 從而，被告就系爭合約、系爭協議應負擔對原告之給付義
25 務，自應由被告連帶負擔之。

26 (七)倘原告上開主張均不可採，則其另主張依民法第28條、第18
27 4條第1項後段、第185條第1項、第273條第1項之規定，由被
28 告負侵權行為責任，是否有據？

29 1. 按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法
30 侵害他人權利、故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，
31 違反保護他人之法令，並他人因此受有實際損害為成立要
32 件，若其行為不符合上開情節，或絕無損害發生，即無賠償

之可言。又按侵權行為之賠償責任，以加害人之故意或過失與被害人之損害有因果聯絡者為限。上訴人之被繼承人徐某既於生前向被上訴人租用房屋，則其占用房屋顯係基於租賃關係，如其於租賃期限屆滿後未將租賃物返還於被上訴人，固屬違背民法第455條之規定，應負債務不履行之損害賠償責任，但與因故意侵害他人之權利應負損害賠償責任並非相同。此由民法既設侵權行為損害賠償之規定，又另有債務不履行損害賠償之條文觀之自明。原審徒以上訴人及其被繼承人未於租賃期限屆滿後，返還所承租之房屋，即謂上訴人應負共同侵權行為損害賠償責任，即屬可議（最高法院87年度台上字第1243號判決意旨參照）。

2. 原告雖以被告無故拖延不給付銷售達7成之額外獎金、超價獎金，並就附表編號1、8、11、14、18、29之該6戶以違背經紀競爭秩序與商業倫理之背於善良風俗方法阻止原告銷售，並不當指示實價登錄日期，造成原告受裁罰之損害，均係被告本於其業主之優勢地位，基於故意共同侵權行為所為，自應由被告本於侵權行為之法律關係負連帶損害賠償責任。然查：

(1)就原告主張被告就附表編號1、11、14、18、29之5戶有以不正當手段阻止條件成就部分，經本院認定原告此部分主張之事實不可採，則原告既無從舉證證明有該部分事實，自難認被告就此情節應負侵權行為責任。

(2)另就原告主張被告不當指示為實價登錄部分，前亦已說明被告並無故意或過失之侵權行為（見四）。

(3)至超價獎金、銷售達7成之額外獎金、上開獎金與服務費之遲延利息、就A1-9F（附表編號8）阻止售出部分，既經本院前揭認定則為請求，並經原告陳明就上開請求之各請求權基礎為擇一對原告為有利之判決（見本院卷(二)第201頁），是各該部分，自無庸再予審究有無構成侵權行為，併予敘明。

五、綜上所述，兩造間經約定之底價，應如附表「本院認定之住宅含露台、車位底價」，並被告尚應給付超價獎金部分485

萬4,000元、銷售達7成之額外獎金327萬7,400元、A1-9F部分被告以不正當手段阻止該戶之售出之136萬2,000元服務費為得請求本金給付部分，即合計為949萬3,400元，及服務費遲延利息4萬8,265元、超價獎金遲延利息7萬9,127元、銷售達7成額外獎金之遲延利息6萬0,160元為利息部分，即合計為18萬7,552元，並就上開本金部分依前揭民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條之規定，自起訴狀繕本送達被告翌日即111年10月13日（見本院卷(二)第202頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由被告就上開應給付部分，負連帶清償責任。至其餘部分之主張則不可採。從而，原告依系爭合約、系爭協議之前揭約定，請求被告給付968萬0,952元（計算式：本金9,493,400元＋利息187,552元），及其中949萬3,400元自111年10月13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。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定相符，爰酌定相當擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
民事第七庭 法 官 陳彥君

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 6 月 21 日
書記官 吳昭誼

01 附表：
02

編號	原樹銷售案之戶別	配置車位數	住宅坪數 露台坪數	是否成交、如成交者成交價	原告主張與被告抗辯之住宅含露台、車位底價（原告主張／被告抗辯）	本院認定之住宅含露台、車位底價	成交價與底價之差額	原告主張與被告抗辯之服務費請款日（原告主張／被告抗辯）	本院認定之原告為服務費之請款日	原告主張與被告抗辯應為服務費出款之末日（原告主張／被告抗辯）	本院認定被告依約應為服務費出款之末日	被告實際服務費出款日	本院認定服務費之遲延天數與計付之利息（計算式：底價半數×分配比例5.5%年息5%×遲延日數÷365）
1	A1-2F	1	住22.82坪 露20.47坪	未成交	房屋2,494萬元 +車位180萬元 =2,674萬元 ／ 2,739萬元	2,674萬元	未成交	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）
2	A1-3F	1	22.81坪	2,243萬元	房屋2,043萬元 +車位180萬元 =2,223萬元 ／ 2,243萬元	2,223萬元	20萬元	110年11月16日 ／ 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
3	A1-4F	1	22.81坪	2,300萬元	房屋2,049萬元 +車位180萬元 =2,229萬元 ／ 2,295萬元	2,229萬元	71萬元	110年12月8日 ／ 111年3月14日	111年3月14日	111年1月5日 111年2月5日 ／ 111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	無遲延
4	A1-5F	1	22.81坪	2,259萬元	房屋2,059萬元 +車位180萬元 =2,239萬元 ／ 2,259萬元	2,239萬元	20萬元	110年11月16日 ／ 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
5	A1-6F	1	22.81坪	2,280萬元	房屋2,065萬元 +車位180萬元 =2,245萬元 ／ 2,265萬元	2,245萬元	35萬元	110年11月16日 ／ 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
6	A1-7F	1	22.81坪	2,323萬元	房屋2,072萬元 +車位180萬元 =2,252萬元 ／ 2,341萬元	2,252萬元	71萬元	110年11月16日 ／ 111年3月14日	111年3月14日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	無遲延
7	A1-8F	1	22.81坪	2,276萬元	房屋2,079萬元 +車位180萬元 =2,259萬元 ／ 2,259萬元	2,259萬元	17萬元	110年11月16日 ／ 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為： 2,638元 4,340元
8	A1-9F	1	22.81坪	未成交	房屋2,090萬元 +車位180萬元 =2,270萬元 ／ 2,405萬元	2,270萬元	未成交	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）
9	A1-10F	1	22.81坪	2,310萬元	房屋2,102萬元 +車位180萬元 =2,282萬元 ／ 2,282萬元	2,282萬元	28萬元	110年11月16日 ／ 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為： 2,665元 4,384元
10	A1-11F	1	22.81坪	2,322萬元	房屋2,113萬元 +車位180萬元 =2,293萬元 ／ 2,293萬元	2,293萬元	29萬元	110年11月16日 ／ 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 111年1月5日 ／ 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為： 2,678元 4,405元
11	A2-2F	1	住35.08坪 露0.70坪	未成交	房屋3,098萬元 +車位180萬元 =3,278萬元 ／ 3,430萬元	3,278萬元	未成交	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）	（無）
12	A2-3F	1	35.08坪	3,427萬元	房屋3,089萬元 +車位180萬元 =3,269萬元 ／ 3,427萬元	3,269萬元	158萬元	111年2月20日 ／ 111年4月15日	111年4月15日	111年3月5日 111年4月5日 ／ 111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	無遲延
13	A2-4F	1	35.08坪	3,446萬元	房屋3,099萬元 +車位180萬元	3,279萬元	167萬元	111年2月20日 ／	111年4月15日	111年3月5日	111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	無遲延

(續上頁)

01

					=3,279萬元 / 3,445萬元			111年4月15日		111年4月5日 / 111年5月5日 111年6月5日			
14	A2-5F	1	35.08坪	未成交	房屋3,113萬元 +車位180萬元 =3,293萬元 / 3,480萬元	3,293萬元	未成交	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)
15	A2-6F	1	35.08坪	3,400萬元	房屋3,124萬元 +車位180萬元 =3,304萬元 / 3,324萬元	3,304萬元	96萬元	110年11月16日 / 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
16	A2-7F	1	35.08坪	3,335萬元	房屋3,134萬元 +車位180萬元 =3,314萬元 / 3,334萬元	3,314萬元	21萬元	110年11月16日 / 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
17	A2-8F	1	35.08坪	3,590萬元	房屋3,145萬元 +車位180萬元 =3,325萬元 / 3,585萬元	3,325萬元	265萬元	111年2月16日 / 111年4月15日	111年4月15日	111年3月5日 111年4月5日 / 111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	無遲延
18	A2-9F	1	35.08坪	未成交	房屋3,162萬元 +車位180萬元 =3,342萬元 / 3,362萬元	3,342萬元	未成交	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)
19	A2-10F	2	35.08坪	3,580萬元	房屋3,180萬元 +車位360萬元 =3,540萬元 / 3,580萬元	3,540萬元	40萬元	110年11月16日 / 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
20	A2-11F	1	35.08坪	3,440萬元	房屋3,197萬元 +車位180萬元 =3,377萬元 / 3,377萬元	3,377萬元	63萬元	110年11月16日 / 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為： 3,944元 6,488元
21	A3-2F	1	27.96坪	2,660萬元	房屋2,411萬元 +車位180萬元 =2,591萬元 / 2,667萬元	2,591萬元	69萬元	110年12月8日 / 111年4月15日	111年4月15日	111年1月5日 111年2月5日 / 111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	無遲延
22	A3-3F	1	27.96坪	2,775萬元	房屋2,476萬元 +車位180萬元 =2,656萬元 / 2,772萬元	2,656萬元	119萬元	111年2月16日 / 111年4月15日	111年4月15日	111年3月5日 111年4月5日 / 111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	111年5月5日 111年6月5日	無遲延
23	A3-4F	1	27.96坪	2,745萬元	房屋2,484萬元 +車位180萬元 =2,664萬元 / 2,740萬元	2,664萬元	81萬元	110年12月8日 / 111年3月14日	111年3月14日	111年1月5日 111年2月5日 / 111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	無遲延
24	A3-5F	1	27.96坪	2,768萬元	房屋2,495萬元 +車位180萬元 =2,675萬元 / 2,765萬元	2,675萬元	93萬元	110年11月16日 / 111年3月14日	111年3月14日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	111年4月5日 111年5月5日	無遲延
25	A3-6F	1	27.96坪	2,716萬元	房屋2,504萬元 +車位180萬元 =2,684萬元 / 2,684萬元	2,684萬元	32萬元	110年11月16日 / 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	無遲延
26	A3-7F	1	27.96坪	2,716萬元	房屋2,512萬元 +車位180萬元 =2,692萬元 / 2,712萬元	2,692萬元	24萬元	110年11月16日 / 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延
27	A3-8F	1	27.96坪	2,745萬元	房屋2,520萬元 +車位180萬元 =2,700萬元 / 2,700萬元	2,700萬元	45萬元	110年11月16日 / 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 / 111年1月5日 / 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為：

(續上頁)

01

					2,700萬元					110年12月5日 111年1月5日			3,153元 5,187元
28	A3-9F	1	27.96坪	2,745萬元	房屋2,534萬元 +車位180萬元 =2,714萬元 / 2,714萬元	2,714萬元	31萬元	110年11月16日 / 110年11月20日	110年11月20日	110年12月5日 111年1月5日 / 110年12月5日 111年1月5日	110年12月5日 111年1月5日	111年1月5日 111年2月25日	31日 51日 期間遲延利息 依序為： 3,169元 5,214元
29	A3-10F	1	27.96坪	未成交	房屋2,548萬元 +車位180萬元 =2,728萬元 / 2,888萬元	2,728萬元	未成交	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)	(無)
30	A3-11F	1	27.96坪	2,765萬元	房屋2,562萬元 +車位180萬元 =2,742萬元 / 2,762萬元	2,742萬元	23萬元	110年11月16日 / 111年1月23日	111年1月23日	110年12月5日 111年1月5日 / 111年3月5日 111年4月5日	111年2月5日 111年3月5日	111年2月5日 111年3月5日	無遲延