

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4442號

原告 如來廣告股份有限公司

法定代理人 陳麒文

訴訟代理人 楊延壽律師

被告 樸縈建設有限公司

法定代理人 陳重文

訴訟代理人 李巧雯律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國112年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰陸拾捌萬捌仟肆佰貳拾伍元，及自民國一百一十二年五月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣捌拾玖萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣貳佰陸拾捌萬捌仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年3月28日簽立委託代理銷售合約書（下稱系爭契約），由被告將其所起造位於新竹市○○段0000地號土地上之住宅新建案（建照號碼110府都建字第166號，下稱系爭建案）委託伊進行整合行銷及廣告設計相關事宜，並約定委託期間為自接待中心完工、銷售人員進駐起算6個月，另視銷售市場反應協議增減之，伊之服務費以成交金額之2.5%按月結算，銷售價格高於底價時，依底價請款，另就差額部分計超（溢）價款，銷售價格低於底價時，優先以超（溢）價額補完之價格請款，無超（溢）價額可補時，依成交價請款，每期服務費應保留10%於結案時一併結

清，超（溢）價款優先補銷售價格低於底價部分後，於結案時由伊分得20%（以上均含稅）。伊自111年6月24日銷售人員進駐接待中心以來，至000年00月間已累計銷售完成如附表所示之15戶及5車位，然被告仍通知系爭契約期滿無意續約，兩造遂於111年12月26日簽立銷售契約終止同意書（下稱系爭同意書）並於同日完成點交作業。系爭契約既已結案，被告即應結清如附表所示之服務費保留款新臺幣（下同）48萬0,425元及超（溢）價分配款220萬8,000元（共計：268萬8,425元），然被告迄未給付，爰依系爭契約第8、9、12條約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告268萬8,425元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭契約約定伊於結案時方有給付原告服務費保留款及超（溢）價分配款之義務，依業界慣例，結案時係指系爭建案全數銷售並交屋完畢，而系爭建案迄今尚未全數銷售完畢，系爭契約所定給付服務費保留款及超（溢）價分配款之條件尚未成就，伊自毋須給付。且系爭契約所定服務費保留款之目的在於確保原告除負責銷售外，會繼續提供相關服務內容直至與訂購戶交屋為止，兩造於系爭契約期滿後既未續約，原告因而省去後續服務，伊當毋須給付服務費保留款予原告。又縱認系爭契約所定結案時非指全案銷售並交屋完畢，然兩造簽訂系爭同意書時已約定原告不得主張任何損害賠償或要求任何補償，原告既未將尚未請領之費用列入系爭同意書之一部，顯已明示拋棄超（溢）價分配款之請求，自不得再向伊請求給付等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第126至127頁）

（一）兩造於111年3月28日簽立系爭契約，由被告將系爭建案委託原告進行整合行銷及廣告設計相關事宜。（見本院卷第13至

22頁)

(二)原告銷售人員自111年6月24日進駐接待中心，至000年00月間累計完成銷售15戶、5車位。

(三)兩造於111年12月26日簽立系爭同意書，並於同日完成所有點交作業。(見本院卷第23至24頁)

(四)系爭建案尚未全數銷售完畢。

(五)計算至兩造簽立系爭同意書時，原告之服務費保留款、超(溢)價分配款數額分別為48萬0,425元、220萬8,000元。(見本院卷第101至107頁)

四、本院之判斷：

原告主張系爭契約期滿未續約即已結案，被告應給付其服務費保留款48萬0,425元及超(溢)價分配款220萬8,000元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本件應審酌者厥為：(一)原告依系爭契約第8條第4項、第12條第3項約定，請求被告給付系爭建案超(溢)價分配款220萬8,000元，有無理由？1.系爭契約第8條第4項所定「全案銷售結案」、第12條第3項所定「結案」所指為何？2.兩造簽定系爭同意書時，原告有無拋棄超(溢)價款220萬8,000元請求權之意？(二)原告依系爭契約第9條、第12條第4項約定，請求被告給付服務費保留款48萬0,425元，有無理由？1.兩造終止系爭契約時，被告是否即不負給付服務費保留款之義務？2.系爭契約第12條第4項所定「結案」所指為何？茲分述如下：

(一)原告依系爭契約第8條第4項、第12條第3項約定，請求被告給付系爭建案超(溢)價分配款220萬8,000元，有無理由？

1.依系爭契約第8條第1項約定：「銷售價額高於底價以上之部分始計超(溢)價。」、第4項約定：「超(溢)價優先補低於底價部分，另於全案銷售結案，雙方同意超(溢)價為甲方(即被告)分配80%，乙方(即原告)分配20%。超(溢)價分配均含營業稅。」、第12條第3項約定：「超(溢)價款部分於結案時一併結清，於次月10日以現金支付予乙方(即原告)。」(見本院卷第16至17頁)，原告就系

01 爭建案銷售價額超過底價部分之超（溢）價款，於填補完銷
02 售價格低於底價部分後之數額可分配20%，且被告應於結案
03 時之次月10日以現金支付原告。又依系爭契約第2條第2項約
04 定，系爭契約之有效期間係自接待中心完工、銷售人員進駐
05 起算銷售6個月，兩造得視執行銷售市場反應，協議是否增
06 減有效期間（見本院卷第14頁），而自原告銷售人員於111
07 年6月24日進駐接待中心起算之6個月內，系爭建案並未全數
08 銷售完畢，且兩造並未續約延長系爭契約之有效期間，故於
09 111年12月26日簽立系爭同意書等情，為兩造所不爭執（見
10 本院卷第126至127頁），又系爭同意書第2條第1項亦約定：
11 「雙方（即兩造）議定之有效期6個月，自111年6月24日起
12 至111年12月25日止；銷售因合約期屆滿，甲（乙）雙方因
13 銷售等因素不再委託乙方（即原告）銷售。」（見本院卷第
14 23頁），足見系爭契約已因約定期滿而向後失效，原告並已
15 完成依系爭契約所應負之銷售義務，當已合於系爭契約第8
16 條第4項、第12條第3項所定之結案。另查原告因銷售系爭建
17 案而得分配之20%超（溢）價款，計算至兩造簽立系爭同意
18 書時為220萬8,000元乙節，亦為被告所不爭執（見本院卷第
19 127頁），是原告依系爭契約第8條第4項、第12條第3項約
20 定，請求被告給付前揭金額，自屬有據。

21 2.被告固辯稱系爭契約第8條第4項、第12條第3項所定之結案
22 時，依業界慣例係指系爭建案全數銷售並交屋完畢，因系爭
23 建案尚未全數銷售完畢，其給付原告超（溢）價款之條件尚
24 未成就云云。然查，兩造於系爭契約第2條第2項本即約定得
25 視銷售情況協議增減契約之有效期間，佐以系爭同意書第2
26 條第1項亦載明被告不再委託原告銷售，可見兩造間就原告
27 銷售系爭建案不僅可能因銷售狀況較預期理想而縮短銷售期
28 間，亦可能延長期間繼續委由原告銷售，或者期滿不再委由
29 原告銷售。且依系爭契約第8條、第9條約定，超（溢）價款
30 需待結案時結算，核其目的應係因需優先填補銷售價格低於
31 底價之銷售部分之故，則兩造間就超（溢）價款之分配自僅

01 以原告銷售之部分為限，而應於原告所負銷售義務完成時進
02 行分配甚明。另衡以系爭建案為預售屋，被告於系爭契約期
03 滿失效後，是否再委由其他代銷公司續為銷售，後續銷售成
04 交價額為何，乃至銷售完畢後是否如期建造完成及交屋，均
05 與原告無涉，此後所生之相關收益，亦與原告無關，原告就
06 其銷售完成部分所得分配之超（溢）價款，要無待系爭建案
07 全數銷售完畢，甚至待興建完成及交屋後始得受償之理。至
08 被告所提內政部不動產委託銷售契約書範本第5條第2項固記
09 載：「前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契
10 約時，支付服務報酬百分之__予受託人，餘百分之__於交屋
11 時繳清。」，然觀諸該範本第1條關於銷售標的均記載「詳
12 如登記簿謄本」，可見此契約範本係針對成屋委託仲介銷售
13 所定，要非適用於建商委託代銷公司銷售預售屋之情形，已
14 與系爭契約之性質不同，遑論此僅為契約書範本，仍需兩造
15 確有將此納入契約約定範圍內方生拘束兩造之效力，自無從
16 據此解釋系爭契約所定之結案時亦係全部戶數交屋完畢之
17 意。是以，系爭契約第8條第4項雖使用「全案」銷售結案之
18 文字，尚難認係待被告將系爭建案全數售出並完成交屋之
19 意，被告此部分辯詞，洵無足採。

- 20 3.被告另辯稱兩造簽立系爭同意書時已約定原告不得主張任何
21 損害賠償或要求任何補償，原告既未將尚未請領之費用列入
22 系爭同意書之一部，顯已明示拋棄超（溢）價分配款之請求
23 云云。查系爭同意書第2條第2項雖約定：「甲方（即被告）
24 依上開終止契約時，乙方（即原告）除不得主張任何損害賠
25 償或要求何補償外，如造成甲方損害，乙方並應負責賠償
26 償。」（見本院卷第23頁），此當係針對被告不得就兩造於
27 系爭契約期滿不再延長乙事而向原告請求損害賠償或補償
28 之意，且原告得受分配之超（溢）價款，係系爭契約原定原
29 告所得請求之權利，要屬其依系爭契約提供勞務之對價，自
30 非原告因兩造不再延長契約期間而受之損害或請求之補償，
31 系爭同意書縱未將原告之超（溢）價分配款列入，亦難認原

01 告有拋棄超（溢）價分配款之請求之意，被告此部分辯詞，
02 亦無可採。

03 (二)原告依系爭契約第9條、第12條第4項約定，請求被告給付服
04 務費保留款48萬0,425元，有無理由？

05 1.依系爭契約第4條第1項約定：「服務費以成交金額之2.5%
06 計算（以上均含稅）」、第9條約定：「一、若銷售價格高
07 於底價或平底價時，依底價請款，超價累計至結案時一次請
08 領。二、若銷售價格低於底價時，有超價可補時優先補低
09 底，依補完的價格請款。三、若銷售價格低於底價時，無超
10 價可補，依成交價請款。」、第12條第4項約定：「四、每
11 期服務費請款保留10%於結案時一併結清，於次月10日以現
12 金支付予乙方（即原告）。」（見本院卷第15至17頁），原
13 告就銷售系爭建案之服務費係以成交金額之2.5%計算，且
14 每月請領服務費時保留10%，被告就服務費保留款應於結案
15 之次月10日給付原告。而兩造既已簽立系爭同意書確認系爭
16 契約期滿不再延長而向後失效，原告即已完成依系爭契約所
17 負之銷售義務，當合於系爭契約第12條第4項所定之結案。
18 又查原告銷售系爭建案所得服務費之10%保留款，計算至兩
19 造簽立系爭同意書時為48萬0,425元乙節，既為被告所不爭
20 執（見本院卷第127頁），是原告依系爭契約第9條、第12條
21 第4項約定，請求被告給付前揭金額，亦屬有據。

22 2.被告雖辯稱系爭契約所定服務費保留款之目的在於確保原告
23 除負責銷售外，會繼續提供相關服務內容直至與訂購戶交屋
24 為止，兩造於系爭契約期滿後既未續約，原告因而省去後續
25 服務，伊當毋須給付服務費保留款予原告云云。然查系爭契
26 約僅約定被告委由原告就系爭建案進行整合行銷及廣告設計
27 事宜，通篇未載關於訂購戶簽約後至交屋時原告所應提供之
28 相關服務，難認兩造間就原告於銷售後應繼續提供相關服務
29 內容直至交屋為止乙節有所合意，自無從推認服務保留款之
30 目的係為擔保原告於銷售外繼續提供其他服務，或屬於原告
31 繼續提供其他服務之對價，被告此部分辯詞，顯無足憑採。

01 3.被告另辯稱系爭契約第12條第4項所定結案係指系爭建案全
02 數銷售完畢並交屋，其給付服務費保留款義務之條件尚未成
03 就云云。然查，被告應給付之服務費既係原告受託銷售系爭
04 建案之報酬，於兩造簽定系爭同意書確認被告不再委由原告
05 繼續銷售後，原告之受任事務已終了，所得收取之服務費總
06 額即已確定，且原告亦無後續銷售服務需提供，自己達系爭
07 契約第12條第4項約定之結案時，被告後續再委由何人續為
08 銷售、何時完銷、完工及交屋，概與原告無涉，被告此後所
09 生收益亦不影響原告於系爭契約期間完成銷售所得之報酬，
10 自無待系爭建案全數銷售完畢並交屋方屬系爭契約結案之
11 理，被告此部分辯詞，洵無可採。

12 (三)準此，原告依系爭契約第8條第4項、第12條第3項約定，請
13 求被告給付超（溢）價分配款220萬8,000元，及依系爭契約
14 第9條、第12條第4項約定，請求被告給付服務費保留款48萬
15 0,425元，共計268萬8,425元（計算式：2,208,000元+480,
16 425元=2,688,425元），應屬有據。

17 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
19 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
20 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
21 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
22 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
23 段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付上開金
24 額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為給付時起，
25 始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於112年5月4日送達予被
26 告，有本院送達證書在卷可考（見本院卷第47頁），自上開
27 日期生送達、催告之效力，是原告請求被告給付自起訴狀繕
28 本送達之翌日即112年5月5日起至清償日止，按年息5%計算
29 之利息，亦屬有據，應予准許。

30 五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第4項、第9條、第12條第3
31 項、第4項約定，請求被告給付268萬8,425元，及自112年5

月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 10 日
民事第八庭 法 官 蕭如儀

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 113 年 1 月 10 日
書記官 劉茵綺

附表：

編號	戶 別 / 車位	成交 (A)		底價 (B)		超 (溢) 價 (計算式： A－B)	服務費 (D， 計算式：B×2.5%)	保留款 (E， 計算式：D×10%)
		房屋	車位	房屋	車位			
1	6A/ 無	1, 293萬元	0元	1, 293萬元	0元	不計	32萬3, 250元	3萬2, 325元
2	6B/6	1, 383萬元	255萬元	1, 234萬元	210萬元	194萬元	36萬1, 000元	3萬6, 100元
		1, 638萬元		1, 444萬元				
3	4B/ 無	1, 336萬元	0元	1, 311萬元	0元	不計	32萬7, 750元	3萬2, 775元
		1, 336萬元		1, 311萬元				
4	4C/ 無	1, 238萬元	0元	1, 213萬元	0元	不計	30萬3, 250元	3萬0, 325元
		1, 238萬元		1, 213萬元				
5	4D/ 無	1, 250萬元	0元	1, 226萬元	0元	不計	30萬6, 500元	3萬0, 650元
		1, 250萬元		1, 226萬元				
6	5C/2	1, 250萬元	250萬元	1, 226萬元	250萬元	不計	36萬9, 000元	3萬6, 900元
		1, 500萬元		1, 476萬元				
7	5D/1	1, 257萬元	250萬元	1, 233萬元	250萬元	不計	37萬0, 750元	3萬7, 075元
		1, 507萬元		1, 483萬元				
8	2A/ 無	1, 257萬元	0元	1, 257萬元	0元	不計	31萬4, 250元	3萬1, 425元
		1, 257萬元		1, 257萬元				
9	3A/ 無	1, 305萬元	0元	1, 169萬元	0元	136萬元	29萬2, 250元	2萬9, 225元
		1, 305萬元		1, 169萬元				

(續上頁)

01

10	5A/無	1,326萬元	0元	1,183萬元	0元	143萬元	29萬5,750元	2萬9,575元
		1,326萬元		1,183萬元				
11	3C/無	1,245萬元	0元	1,108萬元	0元	137萬元	27萬7,000元	2萬7,700元
		1,245萬元		1,108萬元				
12	7A/3	1,333萬元	250萬元	1,190萬元	210萬元	183萬元	35萬元	3萬5,000元
		1,583萬元		1,400萬元				
13	7D/無	1,208萬元	0元	1,149萬元	0元	59萬元	28萬7,250元	2萬8,725元
		1,208萬元		1,149萬元				
14	6C/無	1,241萬元	0元	1,144萬元	0元	97萬元	28萬6,000元	2萬8,600元
		1,241萬元		1,144萬元				
15	6D/4	1,266萬元	250萬元	1,151萬元	210萬元	155萬元	34萬0,250元	3萬4,025元
		1,516萬元		1,361萬元				
總計	--	--		--		1,104萬元	480萬4,250元	48萬0,425元
備註	1. 原告可受分配之超（溢）價額為220萬8,000元（計算式：1,104萬元×20％＝220萬8,000元）。 2. 「超（溢）價」欄計載「不計」者，為被告推介之關係戶購買，兩造合意原告不請求超（溢）價分配款。							