

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第850號

原告 巨將創意廣告股份有限公司

法定代理人 張鴻遠

訴訟代理人 林宗平

楊延壽律師

被告 三豐建設股份有限公司

法定代理人 洪炳耀

訴訟代理人 王志哲律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,958萬9,117元，及自民國112年4月26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。

本判決於原告以新臺幣1,986萬3,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣5,958萬9,117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：

(一)被告於民國109年10月14日委託巨將創意廣告有限公司就被
告在臺北市大同區雙連段三小段810、811、812、813、81
4、815、816、817、818、823、824、825、826、827、82
8、829、890、831、832、833土地（下稱系爭土地）上興建
之「三豐雲極」建案（下稱系爭建案）為銷售，並簽立廣告
製作及業務銷售合約書（下稱系爭合約書），嗣因原告名稱
自巨將創意廣告有限公司變更為巨將創意廣告股份有限公

01 司，兩造遂於110年9月13日簽立契約修訂協議書，同意系爭
02 合約書在兩造間仍發生效力。又依系爭合約書第6條約定，
03 如原告銷售率為6成以下時，被告應以實銷底價金額4.5%為
04 計算標準，給付原告業務銷售及廣告製作等費用（不含溢價
05 款，下稱銷售佣金），惟如原告銷售率於原告請款後另達6
06 成之上，被告除就嗣後給付之銷售佣金改以實銷底價金額
07 5%為計算標準外，並應就前開已給付予原告之銷售佣金追
08 加給付按實銷底價金額0.5%為計算基礎之銷售佣金予原
09 告。就銷售底價部分，兩造另約定系爭建案之車位銷售底價
10 為平均240萬元，就系爭建案房屋之銷售底價則約定如原告
11 銷售率達5成之上為平均每坪為83萬元，如系爭建案成交價
12 超出兩造約定之銷售底價時，該超額部分之溢價款由被告分
13 得75%，原告則分得25%，至系爭建案A4-24樓及A5-24樓建
14 物所為銷售，原告則依兩造於簽立系爭合約書後之協議而不
15 請求溢價款，該部分銷售佣金亦改以系爭建案A4-24樓及A5-
16 24樓建物之成交價2%計算。

17 (二)系爭建案嗣於110年12月6日銷售完畢，可見原告銷售率業已
18 達100%，被告共計應給付原告1億3,530萬0,300元之銷售佣
19 金，原告分別於110年9月15日、110年10月15日、同年11月1
20 0日及111年1月3日開立發票金額為3,198萬2,400元、6,573
21 萬0,100元、2,522萬6,500元、1,236萬1,300元之統一發票
22 予被告，被告亦依系爭合約書第8條約定扣除5%保留款後支
23 付共計1億2,853萬5,285元之銷售佣金予原告。原告嗣於111
24 年2月11日開立溢價款5,326萬7,500元【計算式：2億1,307
25 萬元×25%】之統一發票予被告請求如數給付，惟經被告拒
26 絕給付，故依系爭合約書第8條約定，被告已自111年3月26
27 日起就保留款部分陷於給付遲延，至系爭合約書第8條並無
28 明文溢價款之請款方式，然兩造締約真意係以系爭合約書第
29 8條作為溢價款請款方式，故原告就本件請求款項均得請求
30 自111年3月26日起算之遲延利息。爰依系爭合約書第6條、
31 第8條約定提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告

01 5,958萬9,117元，及自111年3月26日起至清償日止，按週年
02 利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告依不動產經紀管理條例第19條第1項規定不
04 得收取成交價與委託銷售價格之差價，故兩造間就原告得請
05 求溢價款之約定為無效。再者，兩造於109年10月14日簽訂
06 系爭合約書時並無新冠疫情、烏俄戰爭等造成物價大幅調漲
07 之情形存在，於110年度營造工程總指數業已上漲高達131.1
08 1%，然此實非兩造於109年10月14日簽訂系爭合約書時所得
09 預料，故兩造嗣於110年8月11日起多次調漲銷售底價直至每
10 坪89.5萬元，並將車位之銷售底價調漲為240萬2,532元，從
11 而，原告所得請求之溢價款應以89.5萬元計算方符兩造間約
12 定，再者，原告僅於3個月內即將系爭建案銷售完畢，足徵
13 原告係以低價銷售系爭建案之方式為勞務給付，其給付之勞
14 務與所得報酬自不相當，況且，因上開物價調漲情事非兩造
15 簽訂系爭合約書時所得預見，本件自應依民法第227條之2、
16 第572條及誠信原則減免原告所得請求之保留款、溢價款數
17 額，且被告法定代理人曾協商系爭建案就頂樓部分按成交價
18 2%請領銷售佣金，其餘部分按4.5%請領銷售佣金，溢價款
19 部分則不予請佣，此約定未經原告反對在案，故本件原告亦
20 僅能依上述協商結果為請求。再者，系爭合約書就溢價款部
21 分無約定給付確定期限，故原告僅得依系爭合約書第8條約
22 定分別請求自112年5月11日及同年月26日起算之遲延利息等
23 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第398至399頁）：

26 (一)被告於109年10月14日委託巨將創意廣告有限公司就被告在
27 系爭土地上興建之系爭建案為銷售，並簽立系爭合約書。

28 (二)原告銷售系爭建案之銷售率為100%。

29 (三)因原告名稱自巨將創意廣告有限公司變更為巨將創意廣告股
30 份有限公司，兩造遂於110年9月13日簽立契約修訂協議書，
31 同意系爭合約書在兩造間仍發生效力。

01 (四)被告依系爭合約書應給付予原告之銷售佣金共計為1億3,530
02 萬0,300元，被告業已支付原告1億2,853萬5,285元之銷售佣
03 金。

04 (五)兩造約定原告就系爭建案A4-24樓及A5-24樓建物所為銷售不
05 請求溢價款，銷售佣金則以系爭建案A4-24樓及A5-24樓建物
06 之成交價2%計算。

07 (六)原告分別於110年9月15日、同年10月15日、同年11月10日及
08 111年1月3日開立發票金額為3,198萬2,400元、6,573萬0,10
09 0元、2,522萬6,500元及1,236萬1,300元之統一發票予被
10 告。

11 四、原告主張得因系爭建案之銷售向被告請求溢價款，且被告應
12 將本件請求金額如數給付予原告等節，為被告所否認，並以
13 前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)本件有無不動產經紀業管理
14 條例第19條第1項規定之適用？(二)被告應給付予原告之溢價
15 款金額、保留款金額共計為若干？(三)本件是否應依民法第22
16 7條之2第1項、第572條或誠信原則酌減原告本件所得請求之
17 保留款、溢價款數額？(四)本件利息起算日為何時？茲分述如
18 下：

19 (一)本件並無不動產經紀業管理條例第19條第1項規定之適用：

20 1.按經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介
21 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
22 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
23 文。惟所謂經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，係
24 指經紀業或經紀人員就其受委託之事項，應依委託契約內容
25 收取合法之報酬及費用，不得藉故向委任人多收差價或其他
26 報酬之謂。

27 2.查，系爭合約書第6條第2、3項分別明定：「1.銷售底價五
28 成（含）以下均價為82萬/坪、五成（不含）以上均價為83
29 萬/坪 2.車位均價為：平面車位均價為240萬/位。」、「若
30 有超價部份甲方（即被告）分得75%，乙方（即原告）分得
31 25%。」（見本院卷第22頁）。依上可知，原告係因其與被

01 告間代銷契約之故，每成功仲介買家以超出銷售底價之金額
02 與被告簽訂買賣契約，即由被告給付溢價款予原告，則該溢
03 價款本非原告藉故向被告（即委任人）多收取之差價或其他
04 報酬，自非屬不動產經紀業管理條例第19條規定所指之「差
05 價或其他報酬」至明；再者，觀以卷附內政部96年5月9日內
06 授中辦地字第0960726246號函（見本院卷第179頁），已載
07 明：「本部為落實不動產經紀業管理條例第19條有關禁止收
08 取差價及其他報酬之規定，對於經營仲介業務於89年5月2日
09 台（89）內中地字第8979087號函訂定不動產仲介經紀業報
10 酬計收標準（向買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過該不
11 動產實際成交價金6%）；而經營代銷業務者，因其代銷費
12 用係由起造人或建築業與經紀業自行約定，故無上開規定之
13 適用。是以，本件經紀業如從事代銷業務，則不問代銷標的
14 物是否為預售屋或成屋，均無本部上開函釋之適用，而代銷
15 業如何向起造人或建設公司收取代銷費用，本部尚無相關規
16 定，惟據了解建設公司因銷售成屋與不動產經紀業簽定之代
17 銷契約，均由經紀業依代銷契約條款向建設公司或起造人收
18 取代銷費用等，未再向買方收取服務費或以其他名義收取報
19 酬，一併敘明。」，益徵被告抗辯：原告向被告請求之超額
20 款屬不動產經紀業管理條例第19條第1項請求所定之「差價
21 或其他報酬」等語，與上開函釋內容迥異，並非可採。職
22 是，本件並無不動產經紀業管理條例第19條第1項規定適
23 用，至為灼然。

24 (二)被告應給付予原告之溢價款、保留款金額共計為6,003萬2,5
25 15元：

26 1.經查，考以原告所提出之系爭建案歷次請款明細表（見本院
27 卷第345至359頁），可見原告歷次請求銷售佣金之金額均係
28 以如附表一至三及如附表四編號1至5所載底價小計金額乘以
29 4.5%或5%而得（如附表四編號6、7部分依兩造約定則係以
30 成交價2%為計算，見兩造不爭執之事項(五)），被告雖辯
31 稱：無法確定其上所載金額是否與真實金額相符等語，然

01 則，本院觀諸原告所提出之歷次請款發票、被告開立之支票
02 （見本院卷第105至111頁），各次支票所載金額加總後均核
03 與原告提出之該次請款發票所載金額扣除5%保留款後之金
04 額相符，且原告提出之歷次請款發票所載金額亦核與歷次請
05 款明細表所載銷售佣金總額相符，顯見原告所提出之系爭建
06 案歷次請款明細表確為原告請款時提出與被告核對之請款明
07 細表無訛，足認被告前開辯解，並不足採，本院自得以上開
08 請款明細表作為本件判斷之基礎。再者，兩造約定於系爭建
09 案銷售率達6成之上時，原告之銷售佣金，係按實銷底價金
10 額5%計算。另就溢價款部分，則係按銷售底價計算，此分
11 有系爭合約書第6條第1、2及3項約定為佐（見本院卷第22
12 頁），又「實銷底價」即為「銷售底價」一節，亦為被告所
13 自承在卷（見本院卷第362頁），職是，原告請求銷售佣金
14 之金額既係以如附表一至三及如附表四編號1至5所載底價小
15 計金額為其計算基礎，就原告銷售系爭建案所取得之溢價
16 款，自應同以如附表所載底價小計金額為計算基礎甚明。

17 2.至被告雖抗辯：兩造間已調高底價等語，並提出兩造於110
18 年8月11日後某日所簽立之廣告製作及業務銷售補充協議書
19 （下稱系爭補充協議書）、兩造間110年8月11日會議紀錄為
20 證（見本院卷第123至137、151頁），然細觀系爭補充協議
21 書所附價格表雖載有：「底價89.50」等語（見本院卷第137
22 頁），惟原告則主張：兩造所調整之價格實為銷售價格即
23 「表價」，而非「底價」等語，已徵兩造間就系爭補充協議
24 書所調整之價格為何有所疑義，本院自無從單憑系爭補充協
25 議書所載文字逕認兩造存在底價調整協議。又，兩造約定原
26 告之銷售佣金、溢價款均係以銷售底價即實銷底價為計算基
27 礎等情，均如前述，顯見兩造間之銷售業務報酬計算方式，
28 均以底價為計算基準甚明。更甚者，參以系爭合約書第6條
29 第4項約定，如原告低於底價銷售系爭建案之建物時，更須
30 自原告所獲得之銷售佣金、溢價款中扣除該不足之數額（見
31 本院卷第22頁），足見底價實為兩造所重視並據以為契約各

01 項約定之核心，且底價之變更影響系爭合約書所定兩造權利
02 義務甚多，然考諸卷附系爭補充協議書第3條（見本院卷第1
03 25頁）載明：「其餘委託銷售條款與民國109年10月14日簽
04 訂之廣告製作及業務銷售合約書同。」等語，果如被告所
05 稱，兩造間存在底價調整協議，底價調整影響兩造權利義務
06 非小，又何以系爭補充協議書僅表明其餘條款均與系爭合約
07 書相同，而未就兩造間變更系爭合約書第6條所載底價為記
08 載？足認兩造間於簽立系爭補充協議書之際並無調整底價之
09 協議。另兩造於110年8月11日會議係討論不二價銷售策略，
10 且議定銷售均價為86萬至87萬/坪，A1、A2、A3戶別則再加2
11 至3萬，正式開牌之銷售均價則為87萬至88萬/坪一節，此有
12 兩造間110年8月11日會議紀錄在卷足憑（見本院卷第151
13 頁），觀諸前開會議紀錄前後文，益徵兩造斯時確係討論調
14 整兩造間表價約定無誤。職是，卷附系爭補充協議書、兩造
15 間110年8月11日會議紀錄均無由為有利於被告之認定。

16 3.被告復抗辯：兩造業約定溢價款不予請佣等語，然為原告所
17 否認，被告迄至本院言詞辯論終結前均未提出證據以佐其
18 說，自難採信。從而，本院分別將如附表一至三及如附表四
19 編號1至5所載成交價小計金額，扣除如附表一至三及如附表
20 四編號1至5所載底價小計金額後，分別得出如附表一至三及
21 如附表四編號1至5溢價欄所載金額，嗣將該金額加總並乘以
22 25%後，可認原告因銷售系爭建案而取得之溢價款為5,326
23 萬7,500元【計算式： $(6,316\text{萬元} + 1\text{億}1,018\text{萬元} + 2,919$
24 $\text{萬元} + 1,054\text{萬元}) \times 25\% = 5,326\text{萬}7,500\text{元}$ 】。又被告尚未
25 給付予原告之保留款金額為676萬5,015元之事實，為兩造所
26 不爭執（見本院卷第165至166頁），堪信為真，綜上，應認
27 原告因銷售系爭建案所應取得之溢價款及保留款共計為6,00
28 3萬2,515元【計算式： $5,326\text{萬}7,500\text{元} + 676\text{萬}5,015\text{元} = 6,$
29 $003\text{萬}2,515\text{元}$ 】無誤。

30 (三)本件不應依民法第227條之2第1項、第572條或誠信原則酌減
31 原告本件所得請求之保留款、溢價款數額：

01 1.按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠
02 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
03 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規
04 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
05 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸
06 責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫
07 徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則
08 加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損
09 失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人
10 間之法律關係，使之趨於公平之結果（最高法院103年度台
11 上字第308號判決參照）。又按約定之報酬，較居間人所任
12 勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務
13 人之請求酌減之，民法第572條第1項本文定有明文。其立法
14 理由明載因居間人每乘委託人之無知識經驗，約取不當高額
15 之報酬，本條規定之意旨，即以居間人報酬之數額，雖得由
16 契約當事人自由約定，然居間人所受之報酬額，必須與其所
17 任勞務之價值相當，方為公允。若報酬數額過鉅，顯失公平
18 者，法院得因委託人之請求酌減之。

19 2.經查，被告係實收資本總額21億6,225萬5,300元之公司，所
20 營事業含住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業、不動產
21 買賣業等情，有被告之股份有限公司變更登記表在卷可稽
22 （見本院卷第85至89頁），顯見被告為頗具規模及具營造經
23 驗之專業廠商，對於未來物價之變動，實具相當之專業知
24 識、經驗及推估判斷能力。又兩造係於109年10月14日簽訂
25 系爭合約書，嗣兩造於110年8月11日會議中決定系爭建案採
26 取不二價之銷售策略，並共同決議提高表價，業經本院認定
27 如前，且被告亦於本院審理中自承：110年8月11日開會調高
28 價格之原因為物價波動致營造成本增加等語（見本院卷第16
29 8頁），顯見被告應已綜合評估其因疫情所增加之興建成
30 本，方本其自主意思，而與原告協議並變更表價，職是，被
31 告既為以營造為業之廠商，更為實際興建系爭建案者，其對

01 於營建成本有無上漲、上漲幅度、鄰近建案販售價格等節均
02 應知之甚詳，從而，被告於上開會議中與原告所協議而得之
03 表價，自己反應市場價格、建造成本之波動無訛。則原告既
04 係依兩造協議而得之表價為系爭建案販售，實難認有何提供
05 勞務與報酬顯不相當之情，再觀諸卷附被告所提出之前開會
06 議紀錄，亦可見原告於系爭建案開始對外銷售前1年，即與
07 被告洽商、確認系爭建案之銷售價格，而為銷售勞務之提
08 供，本院自無從逕以原告銷售期間長短一節，逕認原告有何
09 收受報酬與提供勞務價值顯不相當，甚或低價銷售系爭建案
10 之情。再者，被告實非無與原告磋商之能力，果依被告所
11 述，其確因營建成本上漲，繼而致在系爭建案之獲利大幅減
12 損，應得再行與原告磋商並調整表價，則被告捨此不為，而
13 空言泛稱：衡量原告收受報酬與其提供之勞務價值、被告蒙
14 受營建成本高漲之損失等因素後，應認本件有情事變更原
15 則、民法第572條規定之適用等語，顯與常情有違，足認被
16 告所述顯為其臨訟卸責之詞，尚難採取。

17 3. 又被告雖提出消費者物價基本分類暨項目群指數（年增
18 率）、營造工程物價指數（年增率）、新聞截圖為佐（見本
19 院卷第139、141、143頁），然此僅能說明近年物價確有波
20 動，未能證明被告因此而大幅減低其因系爭建案所獲利益。
21 被告復提出大同區新建個案單價均價比較表及實價登錄截圖
22 （見本院卷第191至215頁），以證原告確有低價銷售之情，
23 然細觀被告所提出之建案位置與系爭建案位置有相當距離，
24 且各建案之銷售價格高低與否，除與施作成本相關外，更涉
25 及建商評價、地理位置等因素，從而，被告前開抗辯本院均
26 難採為有利於被告之認定。至民法第227條之2第1項所定之
27 情事變更原則，為誠信原則之具體化規範，亦如前述，本件
28 自應優先適用民法第227條之2第1項規定，本院即毋庸審究
29 原告本件有無違誠信原則，附此敘明。

30 4. 綜上，本件並無民法第227條之2第1項、第572條或誠信原則
31 之適用，是原告本件將其依系爭合約書所得請求之保留款、

01 溢價款金額共計6,003萬2,515元，扣除44萬3,398元之系爭
02 建案接待中心拆除費用後，向被告請求5,958萬9,117元，洵
03 屬有據。

04 (四)本件保留款之利息起算日為111年3月26日，溢價款之利息起
05 算日則為112年4月26日：

06 1.按乙方（即原告）與購屋者簽訂正式買賣合約後，於每月15
07 日前送請款單，每月25日領款，每月請款實應檢附支出廣告
08 費明細表及已支付之廣告發票單據影本，甲方（即被告）依
09 請款金額平均開立二分之一15天及二分之一30天之期票支
10 付。但每月請款金額甲方保留5%於全案結案時與超價一併
11 結清。保留款按前述請款方式請款，系爭合約書第8條定有
12 明文。再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負
13 遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
14 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。又
15 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利
16 率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，
17 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2
18 項前段、第233條第1項本文、第203條分有明定。末按解釋
19 契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文
20 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即
21 不得反捨契約文字更為曲解（最高法院112年度台上字第255
22 9號判決意旨參照）。

23 2.經查，系爭合約書第6條業載明本件原告所得請求之報酬除
24 銷售佣金外，尚包含溢價款，已如前述，然細繹系爭合約書
25 第8條本文約定，兩造並未就溢價款部分約定應踐行該條文
26 所定之請款程序，已難認溢價款亦受系爭合約書第8條本文
27 之規範。再者，本院細觀原告所提出系爭建案歷次佣金請款
28 明細表、發票及支票（見本院卷第105至111、345至359
29 頁），均可見原告歷次請領銷售佣金之時，已就保留款部分
30 開立發票並為請款，被告亦扣除保留款後開立相應票面金額
31 之支票，可見系爭合約書第8條但書所稱「保留款按前述請

01 款方式請款」等語，實係約定原告應於歷次開立請款發票之
02 時，將保留款部分併同開立發票，足徵本件原告所請求之保
03 留款業已按系爭合約書第8條約定為請款，而毋庸再行開立
04 發票、請款明細表為請款，此觀原告所提出卷附系爭建案第
05 5次溢價請款明細表、發票（見本院卷第31、37頁），亦未
06 就保留款部分為請款亦明，職此，保留款部分既毋須再為請
07 款，而係依系爭合約書第8條但書約定，與溢價款一併結
08 清。至溢價款利息起算日部分，原告雖提出兩造合作之【大
09 同區長安西路案】房地委託銷售合約書、三豐長安匯佣金、
10 溢價請款明細表、發票及支票（見本院卷第295至311頁）以
11 證兩造確有就溢價款為請款方式約定之真意，然則，觀諸原
12 告所提出之契約，原告就「三豐長安匯」建案銷售之請款方
13 式，實非僅於銷售完畢時始請求溢價款，而與系爭合約書之
14 約定有別，本院自無由以與系爭合約書無涉之其他契約約
15 定，逕論兩造就溢價款有何按系爭合約書第8條本文約定為
16 請款之情，從而，原告迄未舉證證明溢價款亦為系爭合約書
17 第8條約定所涵蓋，自難憑採。

18 3. 末查，就原告請求被告併同給付之溢價款、保留款，核屬未
19 定給付期限，且為以支付金錢為標的之債，復未約定利息，
20 則被告應自受催告時起，負遲延責任，然原告就其已於111
21 年2月11日催告被告為溢價款、保留款給付一節，迄未提出
22 證據以佐其說，自無可採。是原告請求被告給付扣除拆除費
23 用之溢價款、保留款，併請求自原告催告被告為保留款、溢
24 價款給付之存證信函送達被告之翌日（即112年4月26日，見
25 本院卷第53至59頁存證信函）為利息起算日，方屬可採。是
26 原告請求自112年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計
27 算之利息，尚屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

28 五、綜上所述，原告依系爭合約書第6條、第8條約定，請求被告
29 給付5,958萬9,117元，及自112年4月26日起至清償日止，按
30 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍
31 之請求，為無理由，應予駁回。

01 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
02 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
03 之；至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附
04 麗，併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
06 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
07 論列，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
10 民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

11 法官 劉宇霖

12 法官 余沛潔

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 24 日
17 書記官 李云馨

18 附表一（系爭建案第1次請款明細表）：
19

編號	戶別	車位	成交價		小計 (萬)	底價			小計 (萬)	溢價 (萬)
			房價 (萬)	車位價 (萬)		房價 (萬)	單價 (萬)	車位價 (萬)		
1	A1-23F	B2/170	4,780	330	5,110	4,249	85.80	315	4,564	546
2	A5-19F	B4/84	3,815	280	4,095	3,571	80.99	255	3,826	269
3	A1-22F	B3/129	4,750	290	5,040	4,207	85.01	275	4,482	558
4	A5-23F	B3/132	3,900	310	4,210	3,651	82.81	275	3,926	284
5	B3-21F	無	2,685	無	2,685	2,466	84.80	無	2,466	219
6	B3-22F	B6/24	2,700	210	2,910	2,481	85.32	165	2,646	264
7	B4-19F	B6/13	2,810	215	3,025	2,610	84.30	170	2,780	245
8	B4-16F	B5/62	2,765	260	3,025	2,579	83.30	215	2,794	231
9	A4-16F	B5/48	3,888	250	4,138	3,611	79.89	215	3,826	312
10	A4-19F	B4/91	3,955	280	4,235	3,657	80.91	255	3,912	323
11	B1-19F	B3/125	3,330	290	3,620	3,038	82.80	285	3,323	297

(續上頁)

01

12	A1-21F	B3/126	4,730	280	5,010	4,184	84.49	275	4,459	551
13	A5-16F	B4/85	3,750	280	4,030	3,527	80.00	255	3,782	248
14	B1-02F	B4/90	2,990	290	3,280	2,843	77.28	265	3,108	172
15	A1-02F	B3/127	2,940	290	3,230	2,764	79.40	275	3,039	191
16	B1-23F	BA/101	3,405	270	3,675	3,104	84.60	245	3,349	326
17	B3-19F	B3/144	2,655	310	2,965	2,451	84.28	295	2,746	219
18	B2-16F	B5/50	3,035	250	3,285	2,831	83.31	225	3,056	229
19	B3-20F	B6/15	2,670	225	2,895	2,466	84.80	180	2,646	249
20	B2-17F	B5/51	3,040	250	3,290	2,839	83.80	215	3,054	236
21	B1-22F	B5/49	3,395	240	3,635	3,083	83.80	205	3,288	347
總計	21戶	20車	71,988	5,400	77,388	66,212	1,742	4,860	71,072	6,316
請佣金額			71,072萬×4.5%=3198.24萬元。							

02

附表二 (系爭建案第2次請款明細表) :

03

編號	戶別	車位	成交價		小計 (萬)	底價			小計 (萬)	溢價 (萬)
			房價 (萬)	車位價 (萬)		房價 (萬)	單價 (萬)	車位價 (萬)		
1	A5-15F	B4/87	3,840	270	4,110	3,615	79.50	245	3,860	250
2	B4-20F	B5/52	2,828	260	3,088	2,625	84.79	205	2,830	258
3	B3-17F	B6/26	2,625	200	2,825	2,437	83.80	155	2,592	233
4	B2-22F	無	3,135	無	3,135	2,898	85.29	無	2,898	237
5	B2-03F	B5/64	3,040	250	3,290	2,818	76.81	215	3,033	257
6	B1-20F	B4/92	3,360	270	3,630	3,065	83.31	245	3,310	320
7	B4-17F	B6/28	2,780	210	2,990	2,594	83.79	155	2,749	241
8	B1-03F	B6/25	3,040	210	3,250	2,763	75.31	165	2,928	322
9	B4-02F	B6/16	2,575	215	2,790	2,451	79.17	170	2,621	169
10	A5-14F	B6/06	3,798	210	4,008	3,569	78.49	165	3,734	274
11	B3-02F	B6/05	2,535	210	2,745	2,334	75.29	165	2,499	246
12	A4-17F	B5/54	3,910	250	4,160	3,634	80.40	215	3,849	311
13	A1-04F	B6/21、 22	4,298	430	4,728	3,843	76.01	340	4,183	545
14	B1-18F	B4/83	3,320	280	3,600	3,046	82.79	265	3,311	289
15	B4-23F	B5/53	2,875	260	3,135	2,666	86.11	225	2,891	244
16	B2-21F	B3/134	3,110	300	3,410	2,873	84.80	285	3,158	252
17	B3-16F	無	2,655	無	2,655	2,422	83.29	無	2,422	233
18	B2-20F	B3/137	3,100	310	3,410	2,915	85.79	295	3,210	200
19	A3-20F	B6/23	4,110	220	4,330	3,741	86.50	175	3,916	414
20	A3-22F	B3/130	4,150	310	4,460	3,763	87.01	295	4,058	402
21	A5-17F	B3/128	3,835	300	4,135	3,593	81.49	285	3,878	257

(續上頁)

01

22	B4-22F	B4/94	2,905	280	3,185	2,672	86.30	255	2,927	258
23	B4-13F	B4/93	2,705	290	2,995	2,548	82.30	265	2,813	182
24	B3-23F	B3/131	2,755	300	3,055	2,533	87.10	285	2,818	237
25	A3-21F	B6/11	4,125	205	4,330	3,735	86.50	160	3,895	435
26	A2-20F	無	2,658	無	2,658	2,382	86.49	無	2,382	276
27	B3-18F	B3/142	2,685	310	2,995	2,481	85.32	285	2,766	229
28	A2-22F	B5/63	2,645	260	2,905	2,396	87.00	225	2,621	284
29	B1-04F	B6/18	3,028	225	3,253	2,789	75.81	180	2,969	284
30	B2-18F	B3/133	3,068	310	3,378	2,898	85.29	295	3,193	185
31	A2-23F	B6/20	2,650	220	2,870	2,412	87.80	175	2,587	283
32	A4-18F	B6/02	4,000	180	4,180	3,702	81.90	155	3,857	323
33	A5-20F	B2/156	3,900	290	4,190	3,637	82.49	285	3,922	268
34	A5-19F	B1/196 (加購車位)	無	340	340	無	無	305	305	35
35	B4-18F	B6/17	2,840	215	3,055	2,641	85.30	160	2,801	254
36	A5-03F	B3/124	3,638	300	3,938	3,388	74.51	285	3,673	265
37	B4-21F	B6/19	2,890	210	3,100	2,656	85.79	165	2,821	279
38	A4-03F	B6/01	3,770	180	3,950	3,465	74.40	145	3,610	340
39	A5-21F	B4/86	3,925	270	4,195	3,637	82.49	245	3,882	313
40	A2-21F	B5/61	2,665	250	2,915	2,376	86.49	205	2,581	334
總計	39戶	38車	125,771	9,600	135,371	116,013	3,223	8,340	124,353	11,018
請佣金額			124,353萬×5%+71,072萬×0.5% (因銷售率達6成,故前次請佣金額再乘以0.5%)=6573.01萬元。							

02

03

附表三 (系爭建案第3次請款明細表) :

編號	戶別	車位	成交價		小計 (萬)	底價			小計 (萬)	溢價 (萬)
			房價 (萬)	車位價 (萬)		房價 (萬)	單價 (萬)	車位價 (萬)		
1	A5-18F	B5/45	3,858	250	4,108	3,615	81.99	215	3,830	278
2	A3-23F	B2/167	4,168	310	4,478	3,791	87.80	295	4,086	392
3	B4-24F	B3/143	3,136	320	3,456	3,136	101.29	305	3,441	15
4	A4-04F	B6/12	3,750	205	3,955	3,442	73.91	160	3,602	353
5	A2-24F	B2/163	2,896	330	3,226	2,896	105.16	315	3,211	15
6	A4-02F	B3/141	3,840	300	4,140	3,580	76.87	275	3,855	285
7	B3-24F	B1/202	2,960	350	3,310	2,960	101.79	325	3,285	25
8	A1-24F	B2/168	5,196	310	5,506	5,196	104.99	305	5,501	5
9	A5-02F	B5/44	3,795	255	4,050	3,532	77.68	215	3,747	303
10	B2-24F	B2/183	3,440	330	3,770	3,440	101.24	315	3,755	15

(續上頁)

01

11	A1-03F	B3/39	4,485	230	4,715	3,952	78.12	215	4,167	548
12	A4-21F	B2/179	4,068	295	4,363	3,724	82.39	295	4,019	344
13	A5-22F	B2/157	4,000	295	4,295	3,659	82.99	295	3,954	341
總計	13戶	13車	49,592	3,780	53,372	46,923	1,156	3,530	50,453	2,919
請佣金額			50,453萬×5%=2522.65萬元。							

02

03

附表四（系爭建案第4次請款明細表）：

編號	戶別	車位	成交價		小計 (萬)	底價			小計 (萬)	溢價 (萬)
			房價 (萬)	車位價 (萬)		房價 (萬)	單價 (萬)	車位價 (萬)		
1	A4-20F	B2/184	4,045	320	4,365	3,724	82.39	305	4,029	336
2	B1-24F	B3/145	3,726	295	4,021	3,726	101.28	295	4,021	0
3	A4-22F	B4/79	4,090	280	4,370	3,747	82.90	255	4,002	368
4	A4-23F	B2/165	4,115	320	4,435	3,783	83.69	305	4,088	347
5	A3-24F	B2/164	4,540	308	4,848	4,540	104.97	305	4,845	3
6	A4-24F	B2/166	4,430	298	4,728	4,430	98.01	295	4,725	兩造約定不請求溢價款
7	A5-24F	B1/203	4,276	340	4,616	4,276	96.98	325	4,601	
總計	7戶	7車	29,222	2,161	31,383	28,226	650.22	2,085	30,311	1,054
請佣金額			20,985萬×5%（編號1至5部分，兩造係約定以底價5%請佣）+9,344萬×2%（編號6、7部分，兩造約定以成交價2%請佣）=1236.13萬元。							