

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第62號

原告 悅陽地產開發股份有限公司

法定代理人 陳士懿

訴訟代理人 溫令行律師

張睿平律師

被告 合康工程顧問股份有限公司

法定代理人 陳秀嬪

訴訟代理人 謝彥安律師

複代理人 陳盈州律師

上列當事人間請求給付款項事件，本院於民國115年1月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣8,335,609元，及自民國113年10月9日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣2,779,000元為被告供擔保
後，得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查，原告依督促程序聲請對被告發
支付命令（案列113年度司促字第12376號），經本院核發命
被告給付原告新臺幣（下同）8,438,508元，及自支付命令
送達翌日起算之法定遲延利息之支付命令（見司促字卷第7
頁）後，被告於法定期間內提出異議而視為起訴，原告於民

01 國114年12月26日以民事言詞辯論意旨狀變更聲明：被告應
02 給付原告8,335,609元，及自支付命令送達翌日起算之法定
03 遲延利息（見本院卷四第43頁），核係不變更訴訟標的，而
04 減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

05 貳、實體事項：

- 06 一、原告主張：兩造於108年3月27日簽訂委託銷售契約（下稱系
07 爭契約），被告委託原告廣告企劃代理銷售坐落於桃園市○
08 ○區○○○段000地號土地，建照號碼（104）桃市都建執造
09 字第會園01147號巧市代建案（下稱系爭建案）。依系爭契
10 約第4條第1項第1款約定，原告於售出戶別完成買賣簽約手
11 續且買方給付簽約金時，即得請領佣金；同條同項第2款約
12 定，每期請款需保留10%金額，至全部交屋撥款完成時申請
13 保留款。原告於簽約後即開始執行廣告企劃及銷售作業，系
14 爭建案於111年12月9日完工，並於112年4月21日取得使用執
15 照，原告於112年底至113年6月陸續代理被告與預售屋買方
16 全部完成交屋並撥款予被告，被告應給付原告佣金保留款8,
17 335,609元（詳如附表「被告主張之保留款（尚未計入坪數
18 找補）」之「合計」欄所示），但迄今仍未付款，爰依系爭
19 契約第4條第1項約定請求給付。被告雖為抵銷抗辯，然依系
20 爭契約第11條第5項約定之反面解釋，如經被告同意簽核之
21 廣告文件，由被告自負其責，與原告無關。而被告主張之廣
22 告內容均為其與預售屋買方間合約之附件，且有用印騎縫
23 章，該等廣告已由被告同意簽核，並作為正式契約文件之一
24 部，自無被告主張之抵銷事由等語，並聲明：1.被告應給付
25 原告8,335,609元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。
- 27 二、被告則以：被告因系爭建物預售時之坪數，與地政機關登記
28 坪數產生「坪數找補」之價格調整問題，經兩造討論後，由
29 原告與預售屋買方逐戶討論並協助與預售屋買方簽訂「契約
30 變更協議書（建物）」與「契約變更協議書（土地）」（下
31 合稱契約變更協議），被告將找補金額返還預售屋買方；前

01 揭契約變更協議內所記載「建商（乙方）同意公設不另計
02 價，兩遮找補免計算」等語，係屬同為系爭建案消費者之原
03 告法定代理人陳士懿知悉並同意，陳士懿所簽署之契約變更
04 協議亦明確記載上開條款，原告對前揭約定知之甚明，則據
05 以計算佣金之價金應以變更契約後之金額為準，故原告得請
06 求之佣金保留款應為7,212,512元（詳如附表「被告主張之-
07 坪數找補調整後保留款」之「應支付」欄所示）。又系爭契
08 約第4條第1項第2款、第10條第2項所稱「交屋」，應包含專
09 有部分及共有部分之點交，而依「好巧代」社區管理委員會
10 （下稱「好巧代」管委會）114年1月10日臨時會議記錄說明
11 敘明「初、複驗後，尚有公設缺失未改善，請大昇及建商出
12 席共同討論後續點交事宜」等語，足徵被告尚未與「好巧
13 代」管委會完成共有部分之點交，則保留款請款條件尚未成
14 就，原告請求給付，自屬無據。復且，原告於系爭建案銷售
15 期間，未經被告同意而刊登「於捷運機場線營運時間，租賃
16 1-2台5人座轎車供社區住戶接駁使用。租賃期間5年，期滿
17 後交由管委會另行招商」及「點交後委託廠商供餐」等不實
18 廣告內容，致被告不得不負擔並執行前述廣告衍生包含「UB
19 ER式接駁專車服務」、「FOOD社區輕食服務」等服務，因而
20 受有3,758,000元損害，被告得依民法第184條第1項後段規
21 定請求原告賠償，併依民法第334條規定，與原告本件請求
22 為抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造不爭執事項：

24 (一)兩造於108年3月27日簽訂系爭契約，有系爭契約可稽（見司
25 促字卷第9-32頁）。

26 (二)系爭建案於111年12月9日完工，並於112年4月21日取得使用
27 執照，有建築執照存根查詢系統查詢資料附卷可參（見司促
28 字卷第33頁）。

29 四、本院判斷：

30 原告主張被告應給付原告佣金保留款8,335,609元，迄今仍
31 未付款，爰依系爭契約第4條第1項約定請求被告如數給付等

01 語，被告固不爭執若不扣除「坪數找補」之價差，原告尚得
02 請求之佣金保留款總額為8,335,609元（詳如附表「被告主
03 張之保留款（尚未計入坪數找補）」之「合計」欄所示，見
04 本院卷一第391-393頁附表1），惟否認原告之請求，並以前
05 詞置辯，是本件所應審究者為：(一)原告依系爭契約第4條第1
06 項約定請求給付佣金保留款之條件已否成就?(二)如是，原告
07 得請求給付金額若干?(三)被告之抵銷抗辯是否有理?茲分論如
08 下：

09 (一)原告請求給付佣金保留款之條件已成就：

10 1.系爭契約第4條第1項第1款、第2款約定：「(一)支付比例及方
11 式：銷售佣金計算以每戶所訂底價為計算佣金基礎，高於底
12 價以底價計算，低於底價以實際成交價計算佣金基礎，因客
13 戶付款方式，甲、乙雙方同意，售出戶房屋、土地經乙方銷
14 售完成簽約手續後（簽約金並獲兌現），乙方始得請款佣
15 金；惟乙方請領之佣金以不超過該戶已繳款項的80%為限。

16 (二)每期請款需保留10%之金額，至全部交屋撥款完成時申請
17 保留款。」（見司促卷第10-11頁），是依前揭約定，於預
18 售屋買方全部「撥款完成」時，原告即得請求給付含保留款
19 在內之全部佣金。

20 2.原告主張系爭建案已於111年12月9日完工，並於112年4月21
21 日取得使用執照，預售屋買方已全部撥款完成予被告等語，
22 被告並無爭執，則系爭契約第4條第1項所定含保留款在內之
23 佣金給付條件已經成就，原告自得請求給付。至被告雖抗辯
24 公共設施尚未全部完成點交，故佣金保留給付條件尚未成就
25 等語。惟查，原告、被告間之委託代銷契約關係，與被告、
26 預售屋買方間之買賣契約關係，係各自獨立，被告已否履行
27 與預售屋買方間契約所定給付義務（即交付房屋義務），與
28 原告得否依系爭契約法律關係請求佣金間，並無何關係。如
29 若將被告是否完全履行對預售屋買方之契約給付義務，作為
30 原告請求給付佣金保留款之條件，則無異是將佣金保留款之
31 給付與否完全繫諸於被告個人是否誠實對買方履行契約給付

01 義務之意願上。況系爭契約第4條第1項第2款既約定如上述
02 (即至全部撥款完成時)，並未明定原告須待被告履行其與
03 預售屋買方間之全部給付義務方得請求給付佣金保留款，足
04 認兩造簽立系爭契約時並無將被告是否誠實履行對買方之契
05 約給付義務作為佣金保留款給付條件之本意，則被告以公共
06 設施尚未完成給付為由，抗辯佣金保留款之給付條件尚未成
07 就等語，自乏所據，而無可採。

08 (二)原告得請求之佣金保留款金額為8,335,609元：

09 原告主張被告應給付原告佣金保留款為8,335,609元等語，
10 被告不爭執若不扣除「坪數找補」之價差，原告之保留款總
11 額為8,335,609元，惟執上詞置辯，是此項爭點所應審究者
12 為：佣金之計算是否應改以被告與預售屋買方所簽署之契約
13 變更協議約定之金額為準？經查：

- 14 1.系爭契約第4條第1項第1款明確約定代銷佣金計算「以每戶
15 所訂底價為計算佣金基礎，高於底價以底價計算，低於底價
16 以實際成交價計算佣金基礎」，業如前述；至於佣金扣回部
17 分，除於第4條第1項第3款定有「承購戶違約佣金計算：如
18 客戶已簽約，未繳足自備款前或登記移轉期間，且經雙方確
19 認違約時（以甲方發存證信函解除契約為準），該戶佣金扣
20 回，該戶沒收之款項併入溢價處理。」及第10條第4項「因
21 與客戶於房地買賣契約中之買賣坪數標示方式或合約內容解
22 釋不明發生糾紛時，乙方同意負責解決，如無法處理導致退
23 戶時，乙方同意退還甲方已請款之該戶佣金。」等約款（見
24 司促卷第11頁）外，並無其他佣金扣回約定。而依上述退佣
25 約款，以被告與預售屋買方解除契約或買方退戶為條件，至
26 於被告與預售屋買方間因「坪數找補」產生價差找補，既未
27 列入退佣約定內，自不與焉。況且，依被告與預售屋買方簽
28 署之契約變更協議（見本院卷二第00-00-000頁）可知，諸
29 多係被告自願放棄找補金額（詳如附表「依被告契約變更協
30 議書放棄公設計價金額」欄所示），被告既係自願放棄對預
31 售屋買方之找補權，其自無據其與買方間之協議結果，要求

01 原告亦須按額退還佣金之餘地。

02 2.被告雖另抗辯契約變更協議所載「建商（乙方）同意公設不
03 另計價，雨遮找補免計算」等語，係屬同為系爭建案消費者
04 之原告法定代理人陳士懿知悉並同意，陳士懿所簽署之契約
05 變更協議亦明確記載上開條款；且係經兩造討論後，由原告
06 與預售屋買方逐戶討論並協助簽訂，原告對前揭約定知之甚
07 明等語，並提出被告與陳士懿簽立之契約變更協議為證（見
08 本院卷二第157-158頁）。然陳士懿係以個人名義與原告簽
09 立預售屋買賣契約及契約變更協議（見本院卷一第153-226
10 頁），其雖同時為原告之法定代理人，但法人與個人係屬不
11 同主體，陳士懿基於其個人與被告間之契約關係，而簽署契
12 約變更協議一事，與原告是否同意按此一契約變更協議結
13 果，重新調整系爭契約佣金約定，係屬二事。又原告應否依
14 系爭契約約定協助被告與預售屋買方處理「坪數找補」協議
15 事宜，與原告是否同意按契約變更協議結果重新調整系爭契
16 約佣金約定，更無何關聯性。被告復未能提出其他證據證明
17 原告已同意按契約變更協議內容重新計算並扣回佣金，則被
18 告抗辯原告之佣金應改以被告與預售屋買方所簽立之契約變
19 更協議後之金額計算等語，即乏所據。

20 3.從而，原告得請求給付之佣金保留款為8,335,609元。被告
21 抗辯原告僅得請求給付7,212,512元等語，則無可取。

22 (三)被告之抵銷抗辯為無理由：

23 被告抗辯原告於系爭建案銷售期間，未經被告同意而刊登
24 「於捷運機場線營運時間，租賃1-2台5人座轎車供社區住戶
25 接駁使用。租賃期間5年，期滿後交由管委會另行招商」及
26 「點交後委託廠商供餐」等不實廣告內容，致被告不得不負
27 擔並執行前述廣告衍生包含「UBER式接駁專車服務」、「FO
28 OD社區輕食服務」等服務，因而受有3,758,000元損害等
29 語。原告固不爭執代銷時有刊登上述廣告內容，惟否認被告
30 之請求，並執上詞置辯。經查，原告抗辯被告主張之廣告內
31 容，均為被告與預售屋買方間合約之附件，故該等廣告已由

01 被告同意簽核，並作為正式契約文件之一部等語，業據提出
02 被告與陳士懿及訴外人黃莉美、張思齊間之房屋預定買賣契
03 約書為證（見本院卷一第153-379頁）。上述三份契約之第7
04 0頁確實均附有「社區供餐廣告內文 接駁車廣告內文」之文
05 件，且該附件上各蓋有契約當事人（含被告及買方）之畸縫
06 章，堪認原告前揭所辯屬實，則被告主張原告未經其同意而
07 刊登不實廣告內容等語，顯非屬實。準此，被告依民法第18
08 4條第1項後段規定請求被告賠償3,758,000元，即乏所據，
09 則其進而依民法第334條規定，主張與原告本件請求之佣金
10 為抵銷，亦無可取。

11 (四)綜上，原告依系爭契約第4條第1項約定請求被告給付佣金保
12 留款8,335,609元，核屬有據，應予准許。

13 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金錢
17 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付
18 利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年利
19 率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203
20 條分別定有明文。查，原告依督促程序聲請發支付命令，支
21 付命令已於113年10月8日送達被告，此有送達證書在卷可參
22 （見司促卷第59頁），被告迄今未付，應負遲延責任，是原
23 告請求加計自支付命送達被告之翌日即113年10月9日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依據系爭契約第4條第1項約定請求被告給付
26 8,335,609元，及自113年10月9日起至清償日止，按週年利
27 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

28 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核與規定相符，爰酌
29 定相當擔保金額宣告之。

30 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
31 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案

01 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

02 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

04 民事第六庭 法 官 李桂英

05 以上正本係照原本作成

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日

09 書記官 翁鏡瑄

10 附表（如附件）：