

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1329號

上訴人 悅新建設有限公司
法定代理人 林文如
訴訟代理人 邱雅文律師
彭義誠律師
李其陸律師
被上訴人 葛里悅廣告有限公司
法定代理人 戴鶴霖
訴訟代理人 黃齡巧律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國108年10月1日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1307號第一審判決提起上訴，本院於109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣陸拾貳萬壹仟陸佰元本息部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之五十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國106年12月5日簽訂銷售服務合約書(下稱系爭契約)，嗣於107年3月12日復簽訂備忘錄(下稱系爭備忘錄)，約定由伊負責廣告、銷售(除保留戶外)坐落於桃園市○○區○○段00000地號土地「○○○」建案(下稱系爭建案)之房屋及車位，如由上訴人自行售出保留戶以外之房屋，伊可依底價計算請領3%之傭金，如係由伊售出保留戶以外之房屋，則可依底價計算請領5.5%之傭金。嗣上訴人售出B1-4樓房屋暨B2編號43號車位、B2-4樓房屋暨B2編號37號車位、B5-3樓房屋暨B2編號31號車位(以下分別稱系爭B1-

01 4樓房地、B2-4樓房地、B5-3樓房地，合稱系爭3戶房地)，
02 伊可請領傭金新臺幣(下同)62萬1,600元【計算式： $(7,410,$
03 $000+7,330,000+5,980,000)\times 3\%=621,600$ 】，另由伊出售A2
04 -11樓房屋暨B2編號23號車位(下稱系爭A2-11樓房地)，伊可
05 請領傭金43萬0,100元(計算式： $7,820,000\times 5.5\%=430,10$
06 0)，共計伊可請領傭金105萬1,700元(計算式： $621,600+43$
07 $0,100=1,051,700$)，惟上訴人拒絕給付，爰依系爭契約第5
08 條、系爭備忘錄，求為命上訴人給付105萬1,700元及自支付
09 命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息之判決。

10 二、上訴人則以：伊與被上訴人簽訂系爭契約前，即於104年4月
11 起委託第三人掌握事業股份有限公司(下稱掌握公司)居間預
12 售系爭建案，掌握公司所介紹之買主已在洽談中，雖未確定
13 購買哪一戶，惟已明確表示會購買系爭建案，故系爭契約方
14 會約定5戶保留戶。再者，系爭契約有約定5戶保留戶，惟未
15 特定哪一戶，伊有權利依需求變動保留戶範圍。系爭3戶房
16 地屬保留戶，且係由掌握公司所介紹之買方承購，被上訴人
17 並未提供任何報告及協力，自不得請領系爭3戶房地之傭
18 金。又系爭A2-11樓房地，因被上訴人洽談之總價低於底
19 價，經其提出以不請領傭金為條件，伊始同意以782萬元出
20 售，被上訴人請求伊給付系爭A2-11樓房地之傭金無理由等
21 語，資為抗辯。

22 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並於本院
23 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人
24 在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 四、兩造爭執之事項及本院得心證之理由：

26 (一)被上訴人請求系爭3戶房地之傭金有理由：

27 (1)系爭契約第7條第1項約定：「售出標準：合約開始甲方
28 (按指上訴人)自行售出及由乙方(按指被上訴人)代為售出
29 之部分。…」；系爭備忘錄復約定：「保留戶以外業主
30 售出戶別，廣告公司以底價計價請款傭金3%。」(見原審1
31 08年度司促字第8307號卷，下稱司促卷，第7頁、第15

頁)。再參酌上訴人自承系爭備忘錄乃系爭契約第7條之補充約定，因被上訴人除銷售房屋外，尚負責廣告，若客戶因受廣告吸引，但係由上訴人洽談，若被上訴人不得請領傭金，對被上訴人不合理，因此解釋系爭契約第7條上訴人自行售出係指簽約後被上訴人開始提供廣告服務促成交易之情形，然因廣告影響範圍難以切割，所以約定上訴人自行售出以底價3%計算傭金等語(見原審卷第124頁、本院卷第128頁)，可知被上訴人於銷售期間(簽約後12個月內)，就上訴人自行出售之非屬保留戶之房屋，仍得請領依底價3%計算之傭金，係因被上訴人除受託銷售系爭建案外，亦承作系爭建案之廣告，而該廣告行銷之效益因無法具體量化，乃約定凡是於銷售期間所銷售之房屋除保留戶外，被上訴人均得請領傭金，僅被上訴人所銷售者之傭金係以底價5.5%計算(見系爭契約第5條)，而由上訴人自行銷售者，則為底價3%計算。

(2)系爭B1-4樓房地、B2-4樓房地、B5-3樓房地係由上訴人與買方分別於107年6月15日、107年2月8日、107年3月3日簽訂買賣契約，有房屋買賣契約書、土地買賣契約書在卷可憑(見原審卷第35-47頁)，堪認系爭3戶房地係兩造於106年12月5日簽訂系爭契約後，由上訴人所自行出售，核與系爭契約第7條第1項售出標準之約定相符。

(3)雖上訴人抗辯系爭3戶房地屬約定之保留戶，被上訴人不得請領傭金云云。惟據證人即上訴人之董事長特助陳朝麒證稱：系爭建案係委由被上訴人代銷，簽約時有與被上訴人約明哪幾戶不得銷售，亦不能請領傭金，簽約時已特定保留5戶，要變更需以書面為之，中途有變更過一次，伊有與被上訴人以書面確認變更，並向上訴人回報。兩造間若有變更契約情事，係由伊負責與被上訴人聯繫等語(見本院卷第87-88頁)；再佐以系爭契約之底價表，簽約時約定之保留戶為A1-9樓、A2-11樓、A3-1樓、B5-10樓、B1-11樓，經證人陳朝麒與被上訴人於107年4月2日以書面變更

01 後，保留戶則改為B5-9樓、B5-10樓、B3-10樓、B2-1樓、
02 B1-8樓、B1-10樓、B1-11樓(見原審卷第93-95頁)，堪認
03 兩造間關於保留戶之戶別自始即已約明，且僅得以書面變
04 更，系爭3戶房地非屬兩造約定之保留戶，被上訴人依約
05 得為銷售，亦得請領傭金。故上訴人抗辯未於合約明定保
06 留哪幾戶，其事後要求將系爭3戶房地變更為保留戶，被
07 上訴人有依其指示變更之義務云云，即無可採信。

08 (4)再上訴人抗辯系爭3戶房地之買方係由掌握公司居間媒
09 介，固舉證人王絹閔證稱：鍾敬德(即B5-3樓房地買主)、
10 陳哲銘、賈彥婷(即B2-4樓房地買主)、陳盈良(即B1-4樓
11 房地買主)係掌握公司之客戶，且係由伊幫忙挑選，渠等
12 所購買房屋即為看屋時之標的，並無變更過等語(見本院
13 卷第85-86頁)。惟上訴人係於系爭契約所訂期間內分別與
14 鍾敬德、陳哲銘、賈彥婷、陳盈良簽訂買賣契約，則系爭
15 3戶房地既於兩造簽訂系爭契約約定之期間由上訴人自行
16 售出，依前揭約定，上訴人本須支付此部分傭金。再參酌
17 兩造於簽約時及嗣後於107年4月2日變更保留戶時，均未
18 將系爭3戶房地納列保留戶而屬被上訴人不得銷售之範
19 圍，可徵兩造自始均將系爭3戶房地劃歸為被上訴人得銷
20 售之房屋。又徵諸系爭契約第4條第2項、第11條分別約
21 定：「本約自簽約日起銷售期間內，甲方(按指上訴人)基
22 於業務需要，有保留5戶之權利，其不列入廣告預算，若
23 有售出其請款方式另以雙方簽定之備忘錄為準」、「費用
24 之負擔：(1)廣告媒體製作費及企劃費用：乙方(按指被上
25 訴人)負擔。(2)現場櫃檯、銷售特助、直效專員之管銷費
26 用(如：薪資、獎金、保險、油資、伙食...等)：乙方負
27 擔。(3)接待中心之管銷費用(如：通訊音響設備租金、電
28 話費、文具用品、影印、傳真、飲用水、介紹佣金、零用
29 金、實品屋及接待中心水電費用...等)：乙方負擔」，對
30 照預算表、底價表所載(見原審卷第77頁、第93-95頁)，
31 可見除保留戶不列入被上訴人應負擔上揭廣告費用外，其

01 餘32戶均由被上訴人負擔，被上訴人就系爭3戶房地之銷
02 售並非無助力，縱系爭3戶房地原係由掌握公司媒介，嗣
03 由上訴人各與買主簽約，或上訴人已支付該部分傭金予掌
04 握公司，要屬上訴人另與掌握公司之約定，與兩造所訂之
05 系爭契約無涉，被上訴人仍得依系爭備忘錄請領系爭3戶
06 房地之傭金。上訴人抗辯系爭3戶房地係兩造所約定保留
07 戶之範圍，不得請領傭金云云，殊無足取。

08 (5)系爭B1-4樓房地、B2-4樓房地、B5-3樓房地之底價分別為
09 741萬元(房地底價661萬元、車位底價80萬元)、733萬元
10 (房地底價653萬元、車位底價80萬元)、598萬元(房地底
11 價518萬元、車位底價80萬元)，有底價表可憑(見原審卷
12 第93頁)，則被上訴人依系爭備忘錄得請領依底價3%計算
13 之傭金計62萬1,600元【計算式： $(7,410,000+7,330,000+$
14 $5,980,000)\times 3\%=621,600$ 】。

15 (二)被上訴人請求系爭A2-11樓房地之傭金無理由：

16 (1)被上訴人主張依107年4月10日簽訂之備忘錄(見本院卷第1
17 69頁)，銷售價低於合約承攬價格介於每坪5,000元彈性空
18 間以上時，以實際成交價格請領傭金。系爭A2-11樓房地
19 底價每坪18萬2,731元(計算式： $7,200,000\div 39.48=182,3$
20 71)，實際成交價格每坪17萬7,812元(計算式： $7,020,000$
21 $\div 39.48=177,812$)，每坪低於底價4,559元，依前開備忘
22 錄屬彈性空間範圍，被上訴人可逕行銷售，並依實際成交
23 價格請領傭金。惟上訴人抗辯被上訴人以總價782萬元(房
24 地售價702萬元、車位售價80萬元)出售系爭A2-11樓房地
25 時，係以不請領傭金為條件，伊始同意以低於底價800萬
26 元(房地底價720萬、車位底價80萬元)之價格出售，故此
27 戶被上訴人不得請領傭金。

28 (2)經查，系爭契約第4條第1項約定：「本約乙方負責業務銷
29 售及廣告承作之戶數、平均底價每坪以底價表所列為
30 準...，除了公開銷售時，乙方就位置等條件調整底價及
31 表價後經甲方確認後方可執行...」(見原審卷第77頁)，

是被上訴人銷售系爭建案應以底價表為準，若有調整，須經上訴人同意確認方可執行。再證人陳力揚證稱：伊受雇於被上訴人擔任系爭建案之專案經理，在現場對公司、客戶所有事務均由伊負責聯繫；系爭建案先前曾委託其他廣告公司出售過，與系爭A2-11樓房地同樓層房屋之前賣價比較高，因此，上訴人希望系爭A2-11樓房地以較高價格出售。被上訴人雖在合約範圍內有權限與客戶議定價金，然係上訴人直接與客戶簽約，所以必須上訴人同意價格才會簽約，伊向被上訴人之總經理石詩祥回報上訴人前開要求，石詩祥表示就此戶不請領傭金，以客戶之出價售出，伊確定有得到石詩祥同意就此戶不請領傭金，始回報予上訴人，上訴人方同意以被上訴人與客戶議定之價格簽約，專案經理無法代表被上訴人，伊必須得到石詩祥之同意，始會寄發訊息予上訴人之董事長特助陳朝麒表示不請領傭金；伊並未偏袒任何一方，被上訴人當初可能考量尚有持續合作關係，且被上訴人已向客戶收取訂金，所以同意就系爭A2-11樓房地不請領傭金等語（見本院卷第220-221頁）；核與證人陳朝麒證稱：系爭A2-11樓房地之客戶係由低樓層換至高樓層，會有價差問題，因客戶不想補價差，所以伊請被上訴人提出方案，讓伊向公司報告，上訴人後來同意被上訴人之提議即以低樓層價格出售高樓層之系爭A2-11樓房地，但就此戶被上訴人不請領傭金等語（見本院卷第89頁），大致相符，並有證人陳力揚寄發予陳朝麒表示不請領傭金之訊息記錄在卷可憑（見原審卷第49頁），堪認被上訴人就系爭A2-11樓房地係以不請領傭金為條件，上訴人方同意以低於底價之782萬元出售。被上訴人請求上訴人給付系爭A2-11樓房地之傭金，自無理由，不應准許。至於證人石詩祥雖證稱未同意不請領傭金，上訴人已出具拆款表，同意可以請領傭金云云，然其亦證述我們賣出的戶數都要上訴人同意後，上訴人開出拆款表才能簽約，證人陳力揚並無同意不請領傭金之權限（見本院卷第1

99-200頁)，此與證人陳力揚證述相同，審酌證人陳力揚既無捨棄不請領傭金之權限，其若未經石詩祥授意不請領此戶之傭金，斷無可能逾越權限逕自傳送表示不請領傭金之訊息予證人陳朝麒，若被上訴人無以不請領此戶傭金為條件，證人陳朝麒亦無可能無條件同意以低於底價之782萬元出售系爭A2-11樓房地，證人石詩祥前揭不利於上訴人之證詞，核與事實不符，無得採為有利於被上訴人之認定。

五、從而，被上訴人依系爭備忘錄請求上訴人給付62萬1,600元（計算式：1,051,700-430,100=621,600），及自108年6月1日起（見司促卷第44頁）至清償日止，按年息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，不應准許。上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決關此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
民事第五庭

審判長法官 蘇芹英
法官 陳君鳳
法官 楊雅清

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 109 年 5 月 27 日

