

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第875號

上訴人即附

帶被上訴人 蓮花國際廣告行銷股份有限公司

法定代理人 丁雙傑

訴訟代理人 林季甫律師

許喬茹律師

被上訴人即

附帶上訴人 盛門建設股份有限公司

法定代理人 彭筱梅

訴訟代理人 邱柏青律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年5月21日臺灣臺北地方法院107年度訴字第2464號第一審判決提起上訴，並為訴之追加及減縮上訴聲明，被上訴人提起附帶上訴，本院於111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人盛門建設股份有限公司應再給付上訴人蓮花國際廣告行銷股份有限公司新臺幣肆拾柒萬參仟肆佰元，及自民國一〇七年五月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人盛門建設股份有限公司應給付上訴人蓮花國際廣告行銷股份有限公司新臺幣壹萬零柒佰柒拾玖元，及自民國一〇九年十二月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人蓮花國際廣告行銷股份有限公司之其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請，以及被上訴人盛門建設股份有限公司之附帶上訴

均駁回。

第一審訴訟費用（除確定部分外）及第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人盛門建設股份有限公司負擔百分之二十二，餘由上訴人蓮花國際廣告行銷股份有限公司負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人盛門建設股份有限公司負擔。

### 事實及理由

一、按於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、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446條第1項、第255條第1項第2款及第3款定有明文。查上訴人主張兩造於民國105年11月1日簽立房地代理銷售合約書（下稱系爭契約），約定銷售期間自105年11月1日起至106年10月31日止，由其代理銷售（下稱代銷）被上訴人所有坐落基隆市○○區○○○段000地號上「暖悅居」建案（下稱系爭建案），嗣其分別提出房屋、車位底價表（下合稱系爭底價表，分稱系爭房屋、系爭車位底價表）與訴外人郭詩翰（即被上訴人法定代理人之配偶暨系爭建案地主代表）、被上訴人就系爭建案之銷售底價另行約定，並作為其銷售服務費之計算基礎，於上開銷售期間已代售如附表一所示戶別及車位（下合稱戶數），惟被上訴人拒不給付如附表二「原審請求金額欄」所示費用，爰依系爭契約第3條第2項、同條第3項第2款、第11條第1項、第14條約定，向原法院起訴請求被上訴人應給付其新臺幣（下同）225萬9,600元本息。經原判決命被上訴人應給付上訴人1萬2,210元本息，駁回上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴之224萬7,390元本息提起上訴〔原審駁回上訴人5A戶及B2-1車位（下合稱5A戶）增額銷售服務費390元本息部分，未據其聲明不服，業已確定，非本院審理範圍〕，嗣將上訴之溢價款125萬1,000元本息減縮為118萬785元本息（減縮7萬215元本息部分已歸於確定，非本院審理範圍），並追加請求3B戶及B2-18車位（下合稱3B戶）、7C戶增額銷售服務費各1萬2,843元、1萬989元本息（本院卷一第189至197頁），及請求2A戶

01 及B1-22車位（下合稱原2A戶）銷售服務費47萬3,400元本息  
02 追加系爭契約第6條前段約定為請求權基礎（本院卷二第86  
03 頁）。雖被上訴人不同意上開訴之追加（本院卷二第203  
04 頁），然上訴人上開追加之訴與原訴係本於同一系爭契約關  
05 係之基礎事實，揆諸前揭規定，應予准許。

06 二、上訴人主張：兩造簽立系爭契約，約定由伊自105年11月1日  
07 起至106年10月31日止代銷系爭建案，且伊與郭詩翰、被上  
08 訴人合意以系爭底價表作為系爭建案之銷售底價，並作為銷  
09 售服務費之計算基礎。伊於上開銷售期間已代銷如附表一所  
10 示戶數，惟被上訴人拒不給付如附表二「原審請求金額欄」  
11 所示費用等情。爰依系爭契約第3條第2項、同條第3項第2  
12 款、第11條第1項、第14條約定，求為命被上訴人應給付225  
13 萬9,600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
14 百分之5計算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

15 三、被上訴人則以：伊於106年3月30日與訴外人葉雲松、葉雲鑫  
16 （下稱葉雲松等2人）就原2A戶簽立買賣契約，上訴人復於  
17 同年4月9日與訴外人張俊岳就2A戶及B2-11車位（下合稱後2  
18 A戶）另簽立購屋臨時證明單，嗣葉雲松等2人於同月10日與  
19 伊解除原2A戶之買賣契約，上訴人顯有重複銷售情事，且伊  
20 已於同月28日給付後2A戶之銷售服務費予上訴人，上訴人不得再請求原2A戶之銷售服務費。又伊於106年1月12日簽立7D戶及B1-29車位（下合稱7D戶）之買賣契約時，兩造即以Line確認並合意將7D戶列為免除銷售服務費之「公關戶」，上訴人不得再請求7D戶銷售服務費。另上訴人未於代售戶數達11戶時，與被上訴人協議調整系爭建案之銷售底價，上訴人不得請求代銷超過11戶之增額銷售服務費。況上訴人於系爭建案之實際銷售金額為9,798萬元，未達約定銷售底價9,830萬800元，自無溢價款可供分配等語，資為抗辯。

29 四、原審為上訴人一部勝、敗訴之判決，即判命被上訴人應給付  
30 1萬2,210元本息，並依職權宣告假執行或免假執行，另駁回  
31 上訴人其餘之訴。上訴人就敗訴之224萬7,390元本息部分提

起上訴，嗣減縮上訴聲明，另追加請求3B戶、7C戶增額銷售服務費1萬2,843元、1萬989元本息，及追加系爭契約第6條前段約定為請求原2A戶銷售服務費47萬3,400元本息之請求權基礎，其上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人217萬6,785元（詳見附表二「上訴請求欄」所示），及自107年5月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應給付上訴人2萬3,832元，及自109年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴人之上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人另就其敗訴部分提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決不利被上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人答辯聲明：被上訴人之附帶上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷二第88至91頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

(一)兩造於105年11月1日簽立系爭契約，約定銷售期間自105年11月1日起至106年10月31日止，由上訴人代銷系爭建案，有系爭契約可參（見原審卷一第79至84頁）。

(二)原2A戶曾出售予葉雲松等2人，並於106年3月30日簽立買賣契約，總價800萬元，嗣葉雲松等2人於同年4月10日與被上訴人簽立協議書解約，並賠償被上訴人違約金40萬元，有買賣總價異動協議書、協議書可參（見原審卷一第97、107頁）。

(三)張俊岳於106年4月9日就後2A戶支付預約金10萬元，總價850萬元，並於預約單備註欄記明：「本戶為第二順位，如第一順位客戶放棄購買時，本預約金轉為正式訂金，並安排後續簽約事宜。如第一順位客戶購買時，本預約金則無息退還買方，雙方絕無異議。」等語，有購屋臨時證明單可參（見原審卷一第99頁）。

01 (四)7D戶係由被上訴人售出，有如附表三所示Line對話內容可參  
02 (見原審卷一第113頁)。

03 (五)除有爭議之原2A戶、7D戶外，上訴人於兩造約定之銷售期間  
04 已代售共計12戶，實際銷售總金額為9,798萬元，有客戶累  
05 計交成紀錄表、銷售金額統計表可參(見原審卷一第47、26  
06 5頁)。

07 (六)系爭契約附件一所載坪數為：2A戶(40.67坪)、2B戶(42.  
08 07坪)、2C戶(40.05坪)、2D戶(40.6)、3B戶(42.81  
09 坪)、4A戶(40.7坪)、4B戶(42.81坪)、4C戶(40.73  
10 坪)、4D戶(40.6坪)、5D戶(40.6坪)、7C(35.93  
11 坪)、5A戶(40.7坪)。

12 六、上訴人主張其於兩造約定之銷售期間已代銷如附表一所示戶  
13 數，惟被上訴人拒不給付如附表二「上訴、追加請求欄」所  
14 示費用等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

15 (一)系爭建案之銷售底價究以系爭底價表或系爭契約第3條第2項  
16 約款為據？

17 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民  
18 事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其  
19 主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，  
20 則須就其所主張之事實負舉證責任(最高法院110年度台上  
21 字第3305號判決意旨參照)。依系爭契約第3條第2項約定：  
22 「雙方同意銷售底價如下(加值稅已內含)：1.住家部份：  
23 平均依17.5萬/坪計(倘有效銷售簽約戶數達)其餘未售出  
24 戶部份底價加0.5萬/坪計)。2.車位部份：平均依115萬/位  
25 計」兩造已約明房屋、車位之銷售底價，倘上訴人主張兩造  
26 另有約定以系爭底價表作為銷售底價及銷售服務費計算基  
27 礎，自應由其負舉證責任。

28 2.上訴人主張兩造另有約定以系爭底價表取代系爭契約第3條  
29 第2項約定云云，固提出右下方載有郭詩翰所簽「郭12/7」  
30 之系爭房屋底價表(見原審卷一第43頁)，及右下方載有被  
31 上訴人公司印文暨其當日現場銷售人員所簽「2016/12/20」

之系爭車位底價表為證（見原審卷一第45頁）。查，雖證人郭詩翰與被上訴人法定代理人彭筱梅具夫妻關係，惟其於原審證稱：伊是以地主身分參與，沒有在被上訴人公司任職，被上訴人或彭筱梅並未授權伊代表被上訴人與上訴人商談系爭建案之代理銷售事宜，當時上訴人現場專案經理陳信華拿系爭房屋底價表給伊，是通知伊要將2樓兩戶做底價錢，當作廣告戶，但最後還是會達到17.5萬元的均價等語（原審卷二第42至47頁），郭詩翰既否認有代表被上訴人就系爭房屋底價表與上訴人達成合意，上訴人亦未舉證證明郭詩翰有經被上訴人授權，則其提出經郭詩翰簽署之系爭房屋底價表，主張取代系爭契約第3條第2項第1款約定，難謂有理。另參諸上訴人所提出106年1月23日至12月18日之請款明細，被上訴人於本次實際請款金額批示欄位，均有分別記載：「……房屋雖不足\$17.5萬均價，同意先用蓮花請款金額給付，最後結案再計算」、「蓮花同意房價不足17.5萬均價，日後用車位價格回補」、「請提醒房價與車位價格是否達到合約價格？尤其是房價是否回補後未達17.5萬元均價」、「確認蓮花回補所有不足部分，提醒第12戶的合約底價及總結算前11戶是否達合約17.5萬均價底價」等語（見原審卷一第359至441頁），即表被上訴人要求上訴人於結案時，仍須依系爭契約第3條第2項約定之底價計算，且證人彭筱梅於原審證稱：伊公司現場人員李佳如於105年12月時有打電話給伊說上訴人有作車位表價給上訴人現場銷售人員，也有給被上訴人現場人員看，要被上訴人簽給上訴人，伊當時有說要確認合約均價是車位價錢115萬元，兩造簽的是包銷合約，不用管車位價格如何的調配，只要最後有回到均價115萬元就可以，現場隨便找一個便章蓋給上訴人就好了。伊第一次看到系爭車位底價表是上訴人第一次請款的時候，時間約是106年1月23日，伊公司會計許明旋因為收到現場郭禮翔送回被上訴人的請款單，內容與系爭契約約定不符，伊就問被上訴人現場人員李佳如，李佳如再去問上訴人系爭建案專案經理陳信

01 華，不久，上訴人就拿系爭底價表影本給被上訴人等語（見  
02 原審卷二第48頁）、證人即被上訴人會計許明旋於原審證  
03 稱：伊在審核上訴人106年1月22日請款單簽約金額、銷售金  
04 額，銷售底價、請款金額時，有發現底價金額與合約定的底  
05 價金額不同，合約是均價17.5萬元，但請款單底價未達17.5  
06 萬元均價。伊有向主管彭筱梅告知此事，並製作銷售明細表  
07 送給彭筱梅審閱，隔天彭筱梅於銷售明細表有批示，先用上  
08 訴人請款底價作為銷售服務費。伊是於106年1月23日才看到  
09 上訴人所提之系爭底價表，是李佳如拿給伊看的，伊才會請  
10 示彭筱梅要如何處理。被上訴人與其他代銷公司合作時，沒  
11 有發生在銷售合約簽立後才決定底價的情形，其他銷售建案  
12 都是按照合約底價，銷售情況都有達到合約底價，且都提早  
13 結案等語（見原審卷二第30至34頁），所證內容核與上開請  
14 款明細批示記載內容相符，足見被上訴人仍以系爭契約第3  
15 條第2項約定之平均底價，即房屋17.5/坪計、車位115萬/位  
16 計為銷售底價，並無同意改以系爭底價表作為銷售底價之情  
17 事，尚難因系爭底價表右下方載有「郭12/7」或蓋有被上訴  
18 人公司印文及手寫「2016/12/20」之記載，而忽視被上訴人  
19 批示意旨，遽認兩造有改以系爭底價表為計算銷售服務費之  
20 合意。

21 (二)上訴人請求原2A戶銷售服務費，是否有理？費用為何？

22 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之  
23 辭句，民法第98條定有明文。依系爭契約第6條約定：「甲  
24 方（即被上訴人，下同）因客戶繳交訂金不願簽訂正式房屋  
25 土地買賣合約書時，該戶應視同出售；甲方應照付該戶乙方  
26 （即上訴人，下同）之業務銷售佣金。」第14條第1項約  
27 定：「雙方同意本合約書所指之售出，應包括承攬有效期間  
28 內之下列交易(一)甲方自行售出部分。(二)由乙方代為售出之部  
29 分。」契約既已明文約定不論是上訴人抑或被上訴人售出，  
30 只要客戶繳交訂金即視同銷售。且參諸系爭契約乃兩造就上  
31 訴人代銷系爭建案可獲得銷售服務費所為之約定，並未就現

01 場銷售人員銷售佣金獲取之條件、內容另作約定。是以，系  
02 爭契約第6條約定之「業務銷售佣金」應指「銷售服務  
03 費」，方符兩造之真意。被上訴人辯以業務銷售佣金與銷售  
04 服務費並非相同云云，要無可取。

05 2.上訴人將原2A戶於代銷予葉雲松等2人，葉雲松等2人並於10  
06 6年3月30日與被上訴人就原2A戶簽立買賣契約等情，為被上  
07 訴人所不爭（見不爭執事項(二)），則上訴人之代銷工作即已  
08 完成，縱葉雲松等2人於同年4月10日與被上訴人協議解除原  
09 2A戶之買賣契約，亦無礙於上訴人代銷工作之完成。被上訴  
10 人雖辯以上訴人於葉雲松等2人與其協議解除原2A戶之買賣  
11 契約前，乃就同一戶為重複銷售，且其已給付張俊岳之銷售  
12 服務費予上訴人，上訴人自不得再請求後2A戶之銷售服務費  
13 云云。惟細究上訴人於106年4月9日於張俊岳之預約單備註  
14 欄已註明張俊岳為第二順位，如第一順位客戶放棄購買時，  
15 張俊岳之預約金始轉為正式訂金，方安排後續簽約事宜等情  
16 （見不爭執事項(三)），足認上訴人並無一屋兩售之情事，而  
17 是原2A戶承購者解約之後，再將之改售予第2順位承購者，  
18 亦即上訴人就2A戶前後完成二次代銷工作，並無被上訴人所  
19 辯重複銷售之情。是上訴人已完成原2A戶之代銷工作，其向  
20 被上訴人請求銷售服務費，自為可取。

21 3.另依系爭契約第11條第1項約定：「銷售服務費用為銷售率  
22 未達65%時，銷售服務費用依本約有效期限內所售出房地  
23 （含車位）底價總額×6%計算。」系爭建案之銷售底價應以  
24 系爭契約第3條第2項約款為據，已如前述，且兩造不爭執系  
25 爭建案之銷售率未達65%，自應依上揭第11條第1項約定計  
26 算銷售服務費。循此計算，原2A戶之銷售服務費為49萬6,03  
27 5元〔計算式：175,000×40.67（2A戶）+1,150,000（B1-22  
28 車位）×6%=496,035〕。從而，上訴人依系爭契約第11條  
29 第1項約定請求被上訴人給付銷售服務費47萬3,400元，自屬  
30 可取。

31 (三)上訴人請求7D戶銷售服務費，是否有理？

01 被上訴人辯以兩造已於Line中合意將7D戶列為公關戶，上訴  
02 人免除收取該戶銷售服務費，雖為上訴人所否認。惟觀諸兩  
03 造法定代理人於Line中商討將7D戶列為公關戶乙節（詳如附  
04 表三所示），且證人郭詩翰於原審證稱：當時被上訴人公司  
05 郭禮翔跟伊的共同朋友說介紹朋友來買7D戶，所以第一時間  
06 就通知丁雙傑，告訴他希望把這戶列為公關戶不收取服務  
07 費，當下丁雙傑有說好，就不再插手這件事情，伊再請郭禮  
08 翔與陳信華說明這件事情，最後簽約當天伊又再通知彭筱梅  
09 等語（見原審卷二第43頁），與證人陳信華於原審證稱：Li  
10 ne對話內容的Steven就是郭禮翔，陳專即是伊，郭禮翔當時  
11 說7D戶是他們自行賣掉了，伊知道兩造將被上訴人委由第一  
12 太平公司銷售這戶列為公關戶等語（見原審卷二第25頁）、  
13 彭筱梅於原審證稱：當時郭禮翔的朋友說要買7D戶，郭禮翔  
14 跟現場的陳信華聯絡，如果成交的話，因為是自己朋友要  
15 買，就訂為公關戶，上訴人不收取服務費。上訴人的回應說  
16 如果是這樣他們就不碰這個案子，由被上訴人自己負責，所  
17 以伊認知是上訴人同意列為公關戶不收取服務費；最後簽約  
18 時伊有再請郭禮翔與陳信華確認列為公關戶不收取服務費，  
19 伊相信郭禮翔應該有去確認，對話內容Steven就是郭禮翔等  
20 語（見原審卷二第49至50頁）互核相符，足認被上訴人有先  
21 行知會上訴人7D戶係由郭禮翔友人購買，並列為公關戶，且  
22 陳信華及上訴人法定代理人丁雙傑於7D戶簽約前均已知悉並  
23 同意等情。雖證人陳信華證稱：被上訴人沒有跟伊說過公關  
24 戶不要計銷售服務費，因為這不是伊處理的權限等語（見原  
25 審卷二第25至26頁）。然被上訴人既徵得上訴人同意將7D戶  
26 列為系爭契約所未約定之「公關戶」，自有別於系爭契約關  
27 於被上訴人自行銷售房屋之情，倘上訴人仍得依約收取「公  
28 關戶」之銷售費用，被上訴人無須大費周章事前徵得上訴人  
29 同意之必要，被上訴人法定代理人彭筱梅殊更無須以Line請  
30 上訴人法定代理人丁雙傑諒解之理，可見兩造另行約定將7D  
31 戶列為「公關戶」，將之排除在系爭契約第14條第1項第2款

01 被上訴人代為售出部分之外，上訴人不得再請求被上訴人給  
02 付7D戶之銷售服務費。

03 (四)上訴人請求3B戶、7C戶（含露臺）、5A戶之增額銷售服務  
04 費，是否有理？費用為何？

05 1.依系爭契約第3條第2項約定：「雙方同意銷售底價如下：  
06 （加值稅已內含）1.住家部份：平均依17.5萬／坪（各戶坪  
07 數見系爭契約第1條附件一）計（倘有效銷售簽約戶數達11  
08 戶時，其餘未售出戶部分底價加0.5萬／坪計）。」該約款  
09 在激勵上訴人將餘屋售出之意，故上訴人銷售戶數達11戶  
10 後，後續戶數均可加價請領銷售服務費。另系爭建案之銷售  
11 底價應以系爭契約第3條第2項約定為據，且上訴人於系爭建  
12 案之銷售率未達65%，已如前述，自應依系爭契約第11條第  
13 1項約定計算銷售服務費。

14 2.查，上訴人已完成原2A戶之代售工作，業經本院認定如前，  
15 且7C戶（35.93坪）、5A戶（40.70坪）分別於106年9月21  
16 日、10月1日簽立買賣契約，為兩造所不爭執（見不爭執事  
17 項(五)及(六)），堪認7C戶、5A戶分別為上訴人代銷之第12戶、  
18 第13戶，均得依系爭契約第3條第2項、第11條第1項約定請  
19 求增額銷售服務費。循此計算：

20 (1)7C戶之增額銷售服務費為1萬779元〔計算式：5,000×35.93  
21 （7C戶之坪數）×6%=10,779〕。上訴人固主張其得加計系  
22 爭房屋底價表所載露臺坪數2.1坪之3分之1價格，向被上訴  
23 人請求7C戶之增額銷售服務費1萬989元云云（見本院卷二第  
24 111頁）。惟系爭契約附件一所載坪數未包括露臺坪數，為  
25 兩造所不否認（見本院卷二第91頁），且上訴人亦自陳向被  
26 上訴人請款時從未計算露臺部分等語（見本院卷二第205  
27 頁）。是上訴人上開主張，並非可取。從而，上訴人依上開  
28 約款請求7C戶之增額銷售服務費於1萬779元範圍內，應屬可  
29 取。

30 (2)5A戶之增額銷售服務費為1萬2,210元〔計算式：5,000×40.7  
31 （5A戶之坪數）×6%=12,210〕。被上訴人雖辯以上訴人未

於代銷戶數達11戶時，與其協議調整系爭建案之銷售底價，自不得請求代銷超過11戶之增額銷售服務費云云。惟5A戶為上訴人代銷之第13戶，已如前述，上訴人自得請求5A戶之增額銷售服務費，被上訴人上開所辯，並無足取。

(3)至上訴人主張第12戶為3B戶，請求增額銷售服務費為1萬2,843元云云，惟兩造已就7D戶達成免除銷售服務費請領之合意，則3B戶自屬上訴人代銷之第11戶，尚未超過12戶，上訴人自不得請求增額銷售服務費。

(五)上訴人請求被上訴人給付銷售溢價款，是否有理？

1.依系爭契約第3條第3項第2款約定：「結案時經結算若有超出其已售戶及車位底價的總和，其超出部分甲乙雙方各以甲方70%、乙方30%分得之。結帳方式如本約第12條。」是以，溢價款係以「上訴人實際銷售總金額」扣除「上訴人已代銷戶數之底價總額」後之差額依比例計算所得之金額。

2.上訴人主張其得請求溢價款118萬785元云云，為被上訴人所否認。查上訴人於銷售期間已代銷如附表一除編號3外之戶數，「上訴人已代銷戶數之底價總額」為1億674萬7,650元〔計算式：175,000×528.94（上訴人已代銷戶數13戶之坪數總和）+5,000×76.63（12、13戶坪數總和）+1,150,000×12（上訴人已代銷車位數）=106,747,650〕。又原2A戶之實際銷售金額為800萬元，其餘12戶之實際銷售總金額為9,798萬元，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)及(五)），則「上訴人實際銷售總金額」為1億598萬元（計算式：8,000,000+97,980,000=105,980,000）。依上說明，結算上訴人實際銷售總金額並未超過其已代銷戶數之底價總額，自無溢價款，則上訴人依系爭契約第3條第3項第2款請求銷售溢價款云云，自非可取。

七、綜上所述，上訴人依系爭契約第11條第1項、第14條約定，並追加第6條前段約定，請求被上訴人應再給付原2A戶銷售服務費47萬3,400元；依系爭契約第11條第1項約定，請求被上訴人給付5A戶增額服務費1萬2,210元，及均自107年5月22

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應  
02 予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上  
03 開應准許部分，駁回上訴人請求原2A戶銷售服務費47萬3,40  
04 0元，為上訴人敗訴判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決  
05 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判  
06 如主文第二項所示。至於上開不應准許部分（即2,176,785  
07 -473,400=1,703,385），原審為上訴人敗訴之判決，並駁  
08 回其假執行之聲請，核無不合，上訴人乃執前詞指摘原判決  
09 此部分不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴  
10 人追加請求被上訴人應給付7C戶增額服務費1萬779元，及自  
11 109年12月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有  
12 理由，應予准許；逾此請求部分，則為無理由，應予駁回。  
13 另原審就上開應准許部分即命被上訴人給付上訴人1萬2,210  
14 元本息，核無不合，被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，  
15 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁  
16 回。又本判決所命被上訴人給付（含追加之訴）部分未逾15  
17 0萬元，本院判決後即告確定，自無依兩造聲請宣告准免假  
18 執行之必要。至上訴人追加之訴無理由部分，其假執行之聲  
19 請失所附麗，應予駁回。

20 八、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  
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
22 逐一論列，附此敘明。

23 九、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴，均為一部有理由、一部無理由；被上訴人之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日

28 民事第四庭

29 審判長法官 傅中樂

30 法官 呂淑玲

31 法官 汪曉君

01 正本係照原本作成。

02 被上訴人不得上訴。

03 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書  
04 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理  
05 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律  
06 師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具  
07 律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1  
08 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上  
09 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 8 月 9 日

11 書記官 戴伯勳

12 附表一：上訴人主張代售戶數  
13

| 編號 | 簽約日期       | 戶別 | 戶別坪數  | 車位    | 露臺坪數 | 出處            |
|----|------------|----|-------|-------|------|---------------|
| 1  | 105年12月17日 | 2C | 40.05 | B2-7  |      | 本院卷一第43<br>9頁 |
| 2  | 106年1月4日   | 2B | 42.07 | B2-8  | 3.99 |               |
| 3  | 106年1月12日  | 7D | 40.6  | B1-29 |      |               |
| 4  | 106年2月2日   | 2D |       | B2-3  |      |               |
| 5  | 106年3月30日  | 2A | 40.67 | B1-22 | 3.99 |               |
| 6  | 106年4月15日  | 2A |       | B2-11 |      |               |
| 7  | 106年4月24日  | 4B | 42.81 | B1-27 |      |               |
| 8  | 106年5月25日  | 4A | 40.7  | B2-4  |      |               |
| 9  |            | 4D | 40.6  | B2-10 |      |               |
| 10 | 106年5月27日  | 4C | 40.73 | B2-9  |      |               |
| 11 | 106年6月4日   | 5D | 40.6  | B2-6  |      |               |
| 12 | 106年9月14日  | 3B | 42.81 | B2-18 |      |               |
| 13 | 106年9月21日  | 7C | 35.93 |       | 2.1  |               |
| 14 | 106年10月1日  | 5A | 40.7  | B2-1  |      |               |

(續上頁)

01

|    |  |     |        |     |       |  |
|----|--|-----|--------|-----|-------|--|
| 共計 |  | 14戶 | 569.54 | 13位 | 14.07 |  |
|----|--|-----|--------|-----|-------|--|

02 附表二（幣別：新臺幣）

03

| 編號 | 請求項目              | 原審請求金額     | 原審判決金額   | 原審敗訴金額     | 上訴請求        | 追加請求                                                          |
|----|-------------------|------------|----------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 1  | 2A戶及B1-22車位銷售服務費  | 47萬3,400元  | 0元       | 47萬3,400元  | 47萬3,400元   |                                                               |
| 2  | 7D戶及B1-29車位銷售服務費  | 52萬2,600元  | 0元       | 52萬2,600元  | 52萬2,600元   |                                                               |
| 3  | 5A戶及B2-1車位增額銷售服務費 | 1萬2,600元   | 1萬2,210元 | 390元       | 未上訴         | 追加：<br>(1)3B戶及B2-18車位增額銷售服務費1萬2,843元。<br>(2)7C戶增額銷售服務費1萬989元。 |
| 4  | 溢價款               | 125萬1,000元 | 0元       | 125萬1,000元 | 減縮為118萬785元 |                                                               |
| 共計 |                   | 225萬9,600元 | 1萬2,210元 | 224萬7,390元 | 217萬6,785元  | 2萬3,832元                                                      |

04 附表三

05

| 編號 | 時間              | 人別           | 內容                                                                                                                 | 出處           |
|----|-----------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1  | 106年1月12日18時53分 | 被上訴人法定代理人彭筱梅 | 今天7D已順利簽好合約，因為那個人是Steven（即被上訴人員工暨系爭建案承辦人郭禮翔）的朋友，目前隸屬於第一太平戴維斯，所以我們必須付他服務費，在這個情況下，我們不得不將這戶列為公關戶，請丁總（即上訴人法定代理人丁雙傑）諒解。 | 原審卷一第68、113頁 |
| 2  | 106年1月12日18時56分 |              | 我們已經告訴Steven，下次若是再有這種情形，要事先跟陳專（即上訴人員工暨系爭建案專案經理陳信華）討論怎麼處理。                                                          |              |
| 3  | 106年1月12日19時11分 | 上訴人法定代理人丁雙傑  | 這個事Steven當時是有先跟陳專說過，這個問題我已經知道的啊！應該是大家都有了解。                                                                         |              |
| 4  | 106年1月12日19時12分 | 被上訴人法定代理人彭筱梅 | 是嗎？我們以為他（即郭禮翔）沒先說，所以昨天開會郭先生（即被上訴人法定代理人之配偶暨系爭建案地主代表郭詩翰）還特別先說，原來我又錯怪他了。                                              |              |
| 5  | 106年1月12日19時14分 | 上訴人法定代理人丁雙傑  | 是的，昨天郭董（即郭詩翰）說之前我已經知道的。                                                                                            |              |
| 6  | 106年1月12日19時15分 | 被上訴人法定代理人彭筱梅 | 好的，謝謝。                                                                                                             |              |