

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第664號

上訴人即附

帶被上訴人 順天利實業股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 郭春利

共 同

訴訟代理人 蔡世祺律師

何念屏律師

賴彥杰律師

被上訴人即

附帶上訴人 璞石開發股份有限公司

法定代理人 李日宏

訴訟代理人 王志超律師

陳泓霖律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年6月21日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第889號第一審判決提起上訴，被上訴人一部提起附帶上訴，本院於114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於命上訴人給付超過：(一)郭春利應給付被上訴人新臺幣肆佰玖拾玖萬貳仟貳佰零參元，及其中新臺幣肆佰玖拾壹萬玖仟貳佰陸拾玖元自民國一一一年十月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分；(二)順天利實業股份有限公司應給付被上訴人新臺幣貳佰陸拾伍萬零貳佰陸拾貳元，及其中新臺幣貳佰陸拾壹萬壹仟肆佰肆拾壹元自民國一一一年十月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，及上開部分之假執行聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於上訴部分由上訴人郭春利負擔百分之二十五、上訴人順天利實業股份有限公司負擔百分之十四，餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人對第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之。查被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）原附帶上訴聲明請求：上訴人即附帶被上訴人順天利實業股份有限公司及郭春利（下分稱時逕稱順天利公司及郭春利，合稱上訴人）應再連帶給付被上訴人新臺幣（下同）963萬3,389元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣於本院言詞辯論期日中，當庭以言詞變更聲明，請求被上訴人僅應再連帶給付963萬3,389元，及其中944萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷(二)第462頁），核屬附帶上訴聲明之減縮，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為房屋代銷公司，順天利公司為建設公司，郭春利則為地主兼順天利公司之法定代理人，上訴人為委託伊執行位於臺北市中山區「原樹」建案之房地及車位銷售、現場管理、人力配置等行銷事項（下稱系爭銷售案），先由順天利公司於民國109年10月15日與伊簽訂銷售企劃合約書（下稱系爭合約），再於110年3月30日簽立補充協議書（下稱系爭補充協議），約定承攬銷售底價為房屋部分每坪平均為90萬元（各戶底價詳如附表一「被上訴人主張底價」欄所示）、停車位每位180萬元（如有露臺則以該戶底價5分之1計算），嗣郭春利於110年11月8日加入成為甲方。基於

以下各項，伊得請求上訴人連帶給付1,937萬4,341元：

(一)伊於約定銷售期間內（即至111年3月31日前），共為上訴人銷售房屋24戶、車位25個（詳如附表一「成交情形」欄所示），銷售率逾7成，且已售戶高（低）於約定底價金額互補計算後，計有超價共1,618萬元，依系爭合約第4條第1項、第3項約定，伊可向上訴人請求超價獎金485萬4,000元（即超價之3成）及額外銷售獎金327萬7,400元（即已售戶合約底價之0.5%）；又上訴人故意拖欠上開獎金拒不給付，亦成立共同故意侵權行為，爰依民法第184條第1項後段規定為同一聲明之請求，並請求擇一有利為判決【原審判決此部分被上訴人勝訴】。

(二)伊就A1-2F、A1-9F、A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-10F等6戶（下未分稱時，合稱系爭6戶），均已依高於合約底價之金額與客戶簽立訂購單，然上訴人竟無故遲延簽約或不同意銷售，致伊無法售出該6戶以取得服務費，乃係以不正行為阻止條件成就，依民法第101條第1項規定，視為條件已成就，伊自得依系爭合約第4條第1項、第3項約定及民法第184條第1項後段規定，擇一請求上訴人應給付系爭6戶之服務費共1,055萬1,000元（即該6戶合約底價之6%）【原審判決此部分上訴人應連帶給付被上訴人A1-9F之服務費136萬2,000元，並駁回被上訴人其餘之訴，被上訴人就其敗訴部分全部提起附帶上訴】。

(三)上訴人就歷次服務費請款，皆未依系爭合約第4條第2項所定期限付款，自各筆服務費應出款日起至實際出款日止，按年息5%計算之遲延利息共計29萬2,654元，伊得依民法第229條第1項、第233條第1項規定請求上訴人賠償【被上訴人於原審時原請求29萬7,176元（詳如原審卷(二)第61頁附表7所示），原審判決上訴人應連帶給付被上訴人4萬8,265元，並駁回被上訴人其餘之訴，被上訴人就其中24萬4,389元一部提起附帶上訴，逾此範圍之請求則未據不服，非本院審理範圍，不予贅述】。

01 (四)另就前述超價獎金及額外銷售獎金，上訴人亦有遲付，伊得
02 依民法第229條第1項、第233條第1項規定請求上訴人給付自
03 111年6月1日（即其請款之翌日）起至111年10月12日（即上
04 訴人收受起訴狀繕本送達之日）止，按年息5%計算之遲延利
05 息，爰分別請求7萬9,127元、6萬0,160元【原審判決此部分
06 被上訴人勝訴；逾此範圍之請求，經原審判決被上訴人敗
07 訴，未據被上訴人不服，非本院審理範圍，不予贅述】。

08 (五)系爭銷售案之A1-6F、A2-7F、A1-3F、A3-6F、A1-8F、A2-11
09 F、A3-9F、A1-10F共8戶，經順天利公司與客戶於110年10月
10 底簽訂預售屋買賣契約後，依不動產經紀業管理條例規定，
11 應於30日內即同年11月底完成實價登錄，然因順天利公司於
12 同年11月初臨時要求修正契約中土地與房屋之拆款比，並要
13 求以簽約完成日期為實價登錄起算日期，致伊就上開戶別須
14 於110年11月底重新簽約，而未於期限內完成申報，遭臺北
15 市政府地政局處以26萬元罰鍰，伊自得依民法第546條第3
16 項、第184條第1項前段規定擇一請求上訴人賠償【原審判決
17 此部分被上訴人敗訴，被上訴人全部提起附帶上訴】。

18 (六)又依民法第28條、第185條第1項、第273條第1項及公司法第
19 23條第2項規定，上訴人間應就上開1,937萬4,341元負連帶
20 給付責任。故除原審判令上訴人應連帶給付伊968萬0,952
21 元，及其中949萬3,400元自111年10月13日起至清償日止，
22 按週年利率5%計算之利息外；上訴人應再連帶給付伊969萬
23 3,389元，及其中944萬9,000元自111年10月13日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、上訴人則以：

26 (一)系爭合約第2條第2項明定兩造就銷售相關事宜得協商調整
27 之，兩造乃於系爭銷售案之銷售期間，多次就合約底價為滾
28 動式協議調整，伊已依調整後底價（詳如附表一「上訴人抗
29 辯底價」欄所示）計算服務費，並全數給付，被上訴人事後
30 以兩造未依系爭合約第11條及系爭補充協議第7條約定，以
31 簽訂書面協議方式進行底價修改為由，請求以未調整前之底

01 價計算超價獎金，顯無可取。

02 (二)依系爭合約第7條第2項所定之「售出」，須以承購戶繳足訂
03 金及簽約金為準，然被上訴人迄今無法就系爭6戶確有客戶
04 簽立訂購單繳納訂金，且訂購價格皆高於契約底價，並經通
05 知伊簽約卻遭拒絕之事實舉證以實其說，則被上訴人逕以伊
06 以不正方式阻止其請領服務費之條件成就，自屬無據。

07 (三)被上訴人係陸續於110年11月20日、111年1月23日、111年3
08 月14日及111年4月15日提出服務費請款資料予伊（詳如附表
09 二「上訴人抗辯請款日」欄所示），除就第1次請款部分，
10 兩造曾合意展延付款期限至111年1月5日（現金部分）及111
11 年2月25日（支票部分）外，其餘各次請求，伊均於核驗後
12 即於系爭合約第4條第2項所訂之付款期限內出款（詳如附表
13 二「上訴人實際付款日」欄所示），並無遲延給付服務費情
14 事。

15 (四)就超價獎金及額外獎金部分，兩造應於系爭銷售案結案後始
16 可辦理結算請款，本件被上訴人係於111年7月1日遞交結案
17 報告書，則其請求應自111年6月1日起算遲延利息，顯無理
18 由。

19 (五)依內政部地政司公布之「實價登錄2.0新制QA（自110年7月1
20 日施行）」第參點Q5、Q6即記載，代銷業者於申報實價登錄
21 完成後，如有契約價格、面積、格局上變更，並無須辦理撤
22 銷原申報，可知伊嗣後縱有修改買賣契約之房地金額比例，
23 亦不影響被上訴人應依限辦理實價登錄之義務，故被上訴人
24 因逾期申報遭臺北市政府地政局裁罰26萬元，自非可歸責於
25 伊。

26 (六)伊等2人係分別就合建得分配之房、地委託被上訴人行銷，
27 系爭合約並未約定伊等應連帶負責之約定，且本件亦無被上
28 訴人所指之共同侵權行為存在，則被上訴人請求伊等應負連
29 帶給付責任云云，顯無理由。

30 (七)被上訴人曾與郭春利口頭約定介紹費，嗣郭春利介紹親友買
31 受A1-5F、A2-10F並已成交，郭春利自得依約請求被上訴人

給付介紹費共15萬元，並以此為抵銷抗辯。另倘本院認定系爭銷售案之房屋、停車位底價分別為每坪平均90萬元、每位180萬元而未經協商調整，則伊就被上訴人第2至4次請款時均按調整後之底價計算並給付服務費，即有溢付合計70萬2,350元（詳如附表三所示），伊等亦得以此金額主張抵銷等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審聲明：(一)上訴人應連帶給付被上訴人1,938萬9,952元，及其中1,894萬2,400元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴判決，即判令上訴人應連帶給付被上訴人968萬0,952元，及其中949萬3,400元自111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並酌定擔保為得、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分全部不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其敗訴部分不服，一部提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第(二)項之請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應再連帶給付被上訴人963萬3,389元，及其中944萬9,000元自111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。上訴人答辯聲明：(一)附帶上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷(二)第463至465頁）：

(一)被上訴人為房屋代銷公司，順天利公司為建設公司，郭春利為地主及順天利公司之法定代理人，順天利公司將位於臺北市中山區「原樹」建案之房地及車位銷售、現場管理、人力配置等行銷事項委託被上訴人執行，雙方於109年間簽訂銷售企劃合約書（即系爭合約），並於110年3月30日再簽立補充協議書（即系爭補充協議）。嗣郭春利於110年11月8日加

01 入成為甲方，並以填貼之方式將其姓名黏貼在系爭合約、系
02 爭補充協議之甲方欄位。上訴人現均為系爭合約及系爭補充
03 協議之甲方，應負擔甲方之義務。

04 (二)系爭銷售案之銷售期間即結案日期為111年3月31日。

05 (三)系爭銷售案之房屋、車位總數為33戶、35車位。依系爭合約
06 第10條第5項及系爭補充協議第5條之約定，上訴人保留3戶3
07 車位自行銷售【戶號為A1-12F、A2-12F、A3-12F；A1-2F、A
08 1-9F、A2-2F、A2-5F、A2-9F、A3-10F此6戶（下稱系爭6戶
09 房屋）非屬保留戶】，惟該成交戶列入銷售率計算，被上訴
10 人可銷售之房屋、車位數為30戶、32車位。

11 (四)被上訴人於委託銷售期間，共承攬銷售24戶25車位，僅保留
12 戶及系爭6戶房屋暨車位未成交，銷售率已逾7成。

13 (五)系爭銷售案之戶數、配置車位數、住宅坪數與露台坪數、是
14 否成交與成交價、上訴人服務費實際出款日之情形，均如原
15 判決附表所示（不含前項保留戶部分）。

16 (六)上訴人（筆錄誤載為被上訴人）於110年10月28日會議中要
17 求被上訴人（筆錄誤載為上訴人）製作新的底價表（執行底
18 價），6樓以下加2萬，6樓以上依郭春利指示（見原審卷(一)
19 第220頁）。被上訴人之執行長黃銘宏於110年11月1日以LIN
20 E傳送如原審卷(一)第353頁所示之新底價表與上訴人之副總洪
21 文浩（見原審卷(二)第83頁）。嗣於110年11月18日會議中就
22 部分低樓層戶別底價續為調整如原審卷(一)第355頁所示【該
23 日針對5樓以下調整情形，詳如原審卷(一)第355頁，調整完後
24 所有樓層底價如上證1（110年11月18日未有會議紀錄，旁證
25 如見原審卷(二)第89頁上方手寫文字11月18日調高現場的執行
26 底價）】。

27 (七)被上訴人先後於110年11月20日、111年1月23日、111年3月1
28 4日、111年4月15日向上訴人提出服務費請款明細表（見原
29 審卷(一)第135至144頁），總計被上訴人已領得服務費3,675
30 萬3,750元。

31 (八)兩造就請款日之約定，除系爭合約、系爭補充協議外，並無

01 為其他變更之約定。

02 (九)被上訴人係於111年5月31日以LINE向上訴人傳送本件請求之
03 超價獎金、額外銷售獎金之請款明細（見原審卷(一)第71至72
04 頁），並經上訴人於同日收受。

05 (十)系爭銷售案之A1-6F、A2-7F、A1-3F、A3-6F、A1-8F、A2-11
06 F、A3-9F、A1-10F共8戶，經上訴人與客戶於110年10月簽訂
07 預售屋買賣契約後，上訴人於同年11月初要求修正契約中土
08 地與房屋之拆款比，被上訴人遂與上開戶別於110年11月底
09 重新簽約；被上訴人未於期限內完成上開8戶之實價登錄，
10 遭臺北市政府地政局處以26萬元罰鍰。

11 (十一)系爭銷售案之結案報告書於111年7月1日由上訴人收受（原
12 審卷(一)第76頁）。

13 五、本件之爭點：

14 (一)被上訴人請求超價獎金、額外銷售獎金部分，兩造就系爭銷
15 售案房屋、車位約定之底價若干？嗣後有無經協議調整？

16 (二)上訴人有無以不正當手段阻止被上訴人銷售系爭6戶房屋以
17 請領銷售服務費之情形？應否視為條件成就？

18 (三)被上訴人請求服務費、超價獎金、額外銷售獎金之遲延利
19 息，有無理由？數額若干？

20 (四)被上訴人主張上訴人應賠償其遭臺北市政府地政局裁罰26萬
21 元所受之損害，是否有據？

22 (五)上訴人2人就前開給付是否須負連帶責任？

23 (六)抵銷抗辯：

24 1. 郭春利請求被上訴人給付介紹費15萬元，並以此主張抵銷，
25 是否可採？

26 2. 倘認系爭銷售案之房屋平均底價為每坪90萬元、車位為每位
27 180萬元，則上訴人以其依調整後之底價計算而溢付之服務
28 費共70萬2,350元主張抵銷，有無理由？

29 六、得心證之理由：

30 (一)超價獎金部分：

31 1. 系爭合約第4條第1項後段約定：「超價部份於結案時，經

01 已售戶高、低底價金額互補計算後，就高於互補後之超價
02 部分甲方（即上訴人）分得70%，乙方（即被上訴人）分得
03 30%。」（見原審卷(一)第28頁）。查系爭銷售案已於111年3
04 月31日結案，被上訴人於約定銷售期間內共承攬銷售24
05 戶、25車位，戶別及成交價分別詳如附表一「成交情形」
06 欄所示等情，為兩造所不爭執（前揭不爭執事項(二)(四)），
07 堪予認定。然被上訴人主張兩造約定之底價為房屋部分每
08 坪平均90萬元、停車位每位180萬元（詳如附表一「被上訴
09 人主張底價」欄所示）乙節，為上訴人所否認，辯稱兩造
10 於銷售期間內陸續就合約底價為滾動式協議調整（詳如附
11 表一「上訴人抗辯底價」欄所示）等語。是以被上訴人所
12 得請求之超價獎金數額若干，即應審究兩造約定之底價為
13 何、有無經協議調整。

14 2. 經查，被上訴人主張兩造約定之底價，依系爭合約第3條第1
15 項原定為房屋部分每坪平均底價85萬元、停車位每位180萬
16 元，嗣兩造簽訂系爭補充協議，依第3條合意變更為房屋部
17 分每坪平均底價90萬元（停車位部分未經變更），兩造並據
18 此作成110年8月13日房屋價表（即原審卷(一)第37頁之原證
19 4，所載各戶房屋底價之平均單價即為每坪90萬元、停車位
20 則為每位180萬元，下稱系爭價表）等情，業據提出系爭合
21 約、系爭補充協議及系爭價表為證（見原審卷(一)第27、33、
22 37頁），且為上訴人所不爭執，堪認屬實。

23 3. 上訴人雖抗辯：兩造係於銷售開始前，依系爭合約第3條第1
24 項及系爭補充協議第3條合意制訂系爭價表，然兩造嗣又多
25 次就合約底價為滾動式協議調整，故已不得按系爭價表作為
26 兩造約定底價云云，惟查：

27 (1)被上訴人固不否認其曾於110年11月1日、同年月18日、同年
28 12月8日又先後製作房屋價表，陸續調整部分戶別及停車位
29 之單價，並傳送予上訴人，且有上開房屋價表及LINE對話紀
30 錄可稽（分見原審卷(一)第353、355頁、卷(二)第83頁、本院卷
31 (一)第129頁），然觀諸系爭價表及上訴人自行提出之另份製

01 表日亦為110年8月13日之房屋價表，其上分別有被上訴人副
02 總黃銘宏手寫註記「原樹代銷合約底價⁹⁰」、「原樹現場執
03 行底價⁹³」字樣（分見原審卷(一)第37頁、本院卷(二)第59
04 頁），可知兩造自始即同時約定有合約底價及現場執行底價
05 兩種。經比對上開合約底價部分，房屋係每坪平均90萬元、
06 停車位每位180萬元，與兩造以前揭系爭補充協議第3條調整
07 後之底價一致；現場執行底價部分，房屋則係每坪平均93萬
08 元、停車位每位200萬元，與前開合約底價不同，顯係有意
09 區別，而非以現場執行底價取代合約底價甚明。另參以上訴
10 人於110年10月28日會議中指示被上訴人製作新的底價表
11 時，尚強調係指「執行底價」（見原審卷(一)第220頁該日會
12 議紀錄第4點）、黃銘宏於110年11月28日向上訴人之副總洪
13 文浩說明A3-3F客戶出價情形時，分別列出「底價」、「舊
14 執底」及「新執底」等3個不同價格，洪文浩並未就此提出
15 疑問或異議（見原審卷(二)第91頁之LINE對話紀錄截圖）、黃
16 銘宏於111年2月28日向洪文浩說明A2-5F出價情形時亦表示
17 「高於新執行底價8萬元」（見原審卷(二)第97頁之LINE對話
18 紀錄截圖）、及被上訴人製作之第27週銷售週報表【銷售期
19 間111年2月24日至3月2日】內乃分別載明「售A2-5F.....
20 （高底195萬）（高執底8萬）」、「售A1-9F.....（高底2
21 18萬）（高執底7萬）」（見本院卷(二)第135頁該週報表「本
22 週報告欄」第2、3點）等情，益徵執行底價與合約底價要屬
23 二事，本件並未因兩造另定執行底價或更新執行底價，即使
24 合約底價因此失效，故被上訴人主張執行底價係僅供現場銷
25 售之用，與合約底價不同等語（見原審卷(二)第161頁），應
26 堪採信。再依被上訴人傳送上開110年11月1日、同年月18
27 日、同年12月8日房屋價表予上訴人時，均有表明該等價表
28 屬執行底價以觀（分見原審卷(二)第83頁、卷(一)第355頁、卷
29 (二)第87至89頁），則上訴人以被上訴人嗣後製作上開房屋價
30 表，辯稱被上訴人業已同意將合約底價（即房屋部分每坪均
31 價90萬元、停車位每位180萬元）變更如上開房屋價表云

云，即顯不可採。

(2)上訴人又提出被上訴人於110年11月20日、111年1月23日、111年3月14日及111年4月15日請款時製作之銷售服務費請款單暨請款明細共4份為證（見本院卷(一)第131至146頁），抗辯被上訴人請領服務費時，均係按更新後之房屋價表為計算基礎，顯亦同意變更合約底價云云。惟經逐一比對可知，被上訴人於第1次請款時，房屋及停車位部分所列底價均係依系爭價表為準，第2次請款時停車位部分改以每位200萬元計算，但房屋部分仍維持按系爭價表所載底價計算，此亦為上訴人所自承（見本院卷(二)第457頁），上訴人雖辯稱其於第1次請款時車位部分同意以底價180萬元計算付款，係因會計作業疏忽，不知有調整底價，第2次即已更正為200萬元云云（見本院卷(二)第403至404頁），然對於其為何同意被上訴人就房屋部分均以系爭價表為準，而非要求改依當時已更新之110年12月8日房屋價表所載底價計算服務費乙節，則始終無何說明，由此可見其辯稱兩造已合意改依更新後之執行底價作為合約底價計算相關費用云云，已有矛盾。再佐以兩造相關人員成立之LINE群組內對話所示，訴外人即負責系爭銷售案請款事宜之上訴人所屬秘書何咏馨（暱稱何小葵）於111年1月21日曾詢問被上訴人「第二次請款明細改好了嗎」、「資料都改（給）黃執行長（即黃銘宏）了喔」等語（見原審卷(一)第201至202頁），黃銘宏則於同日回覆「第二次請款：13戶請款明細單之前已經送至公司，發票昨天已經送至公司。依代銷合約已附合（符合）請款條件，所以沒有理由再更改！」（見原審卷(一)第204頁）；嗣被上訴人之經理楊天厚於同年月24日詢問何咏馨「請問車位是按原合約底價180萬做請款嗎？」，何咏馨回覆「是依1/20給黃執行長那張表喔」，楊天厚再傳送請款明細表1紙（內容即同本院卷(二)第51頁所示），經何咏馨確認無誤（見本院卷(二)第47頁），依該明細所載停車位每位底價為200萬元以觀，足見被上訴人主張其係為求請款順利，始會於第2次請款時，依上訴人

指示將停車位底價改為每位200萬元計算等語非虛。另就第3次請款部分，依上訴人所屬人員「心燕」於111年3月9日在群組內明確表示「第三次請款，底價請依110/10/28開會後調整金額申請，請從（重）新製作請款單及開立發票，謝謝」（見原審卷(一)第214頁）；楊天厚復於111年3月10日再次詢問「本次請款車位部分，是以合約底價請領，還是先按成交價請領，請公司裁示」，何咏馨回覆「200萬」等情（見原審卷(一)第216至217頁），顯見被上訴人自第3次請款後改依更新後之房屋價表請領服務費，乃係基於上訴人單方之指示甚明，被上訴人雖被動配合，惟其主觀上仍對於應按合約底價，而非調整後之底價計算一事有所異議，此由證人何咏馨於原審時亦證稱：在第2次、第3次請款的過程中，被上訴人呈上的金額有不一樣。伊這邊金額是依10月28日、11月間的會議結果，被上訴人則是依本來合約及協議等語在卷（見原審卷(一)第377頁），益徵其明。是以，即使被上訴人基於上訴人之指示，暫以更新後之房屋價表所載底價請領服務費，亦不足以認定被上訴人有與上訴人合意變更底價之意思，上訴人此部分抗辯，實無可取。

(3)上訴人復舉其他銷售會議紀錄或兩造間之對話紀錄中所稱「底價」非系爭價表所載之底價為證，惟細繹上開對話內容均係在討論銷售情形（見本院卷(二)第55頁、原審卷(一)第219頁、原審卷(二)第81頁），可知此處所稱「底價」應指執行底價，而非合約底價。又證人洪文浩雖於原審中證稱：系爭合約簽訂完成後到正式銷售，還有一段時間，每次開會都會講到調整底價的事，那些底價表都是被上訴人做出來給上訴人的，房屋底價調到多少都是按照底價表，車位就是調整到200萬元等語（見原審卷(二)第6至7頁），然其並未陳明其所指之底價是否即合約底價，或係指執行底價，且衡諸其身為上訴人就系爭銷售案之專案負責人，立場難期毫無偏頗，自無從僅以其上開證詞，即認兩造業已合意變更合約底價。

(4)況觀諸系爭合約第11條第1項載明「……本約文字如有增

減修正，非經雙方簽章不生效力。」（見原審卷(一)第31頁），而本件合約底價已明定於系爭合約第3條中，如欲予變更，依上約定，本應經雙方簽章否則不生效力。然本件兩造於締約後除簽訂系爭補充協議外，即未再就合約底價進行簽認等情，業據證人洪文浩證述無誤（見原審卷(二)第7頁），且依上訴人所舉前揭事證，亦無從認定被上訴人確有同意變更合約底價之意思，從而，上訴人辯稱兩造已就合約底價為滾動式協議調整，故不得按系爭價表作為兩造約定底價云云，即屬無據。

(5)是以，本件兩造約定之合約底價應為房屋部分每坪平均底價90萬元、停車位每位180萬元，並以系爭價表記載之各戶金額為準（詳如附表一「本院認定之底價」欄所示）。

4. 本件被上訴人於約定銷售期間共承銷24戶25車位，各已售戶之成交價減去本院認定之各戶底價，超價共計1,618萬元（詳如附表一「成交價與底價之差額」欄所示），再依被上訴人可分得之比例為30%，則被上訴人得請求之超價獎金數額應為485萬4,000元（計算式：1,618萬元×30%=485萬4,000元）。被上訴人此部分請求，為有理由。

(二)額外銷售獎金：

查系爭合約第4條第3項約定「甲方同意付給乙方之服務費為本合約有效期間所售出之房屋、車位底價金額5.5%計算請款（含稅），若銷售達七成（含）時以6%（含稅）計算之，並追溯至第一戶計算請領。」等語，有系爭合約可考。本件被上訴人可銷售之房屋、車位數為30戶、32車位，其於委託銷售期間，共承攬銷售24戶25車位，銷售率已逾7成等情，為兩造所不爭執（前揭不爭執事項(三)(四)），是以被上訴人請求上訴人應按已售戶底價（依本院認定之底價為準）之0.5%（即6%與5.5%之差額）計算額外銷售獎金，共計327萬7,400元（詳如附表一「額外銷售獎金」欄所示），亦屬有據。

(三)系爭6戶服務費部分：

1. 按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條

01 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
02 文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為之效
03 力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件
04 成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條件成就施
05 以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨
06 害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時
07 當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事
08 人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對
09 系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情
10 況予以認定之。倘系爭條件成就之促成，係以不作為之方式
11 為之，於評價該不正當性時，更應以作為義務之存在為前提
12 （最高法院103年度台上字第2068號判決參照）。

- 13 2. 依前揭系爭合約第4條第1項約定，可知被上訴人須於合約有
14 效期間內售出房屋始得向上訴人請求給付服務費；再參以同
15 合約第7條第2項關於「由乙方代為售出」之定義為「乙方售
16 出認定標準須以訂金及簽約金為現金或期票兌現後為基準」
17 （見原審卷(一)第29頁），足認本件服務費債權係附有以房屋
18 售出，且客戶已交付訂金及簽約金為發生效力之停止條件。
19 是被上訴人主張上訴人有以不正當手段阻止其銷售系爭6戶
20 房屋以取得服務費，應視為條件已成就等情，即應就上訴人
21 有阻止上開條件發生之行為、及該行為應定性為不正當行為
22 等事實負舉證責任。

23 3. 經查：

24 (1)A1-2F部分：

25 被上訴人主張上訴人有以不正當手段阻止其銷售此戶，係以
26 上訴人先於110年10月21日銷售會議中表示保留不予銷售，
27 又於客戶葉宜軒111年3月4日有意以高於每坪90萬元之價格
28 購買該戶時，洪文浩仍無故拒絕出售等情為據。惟查：

29 ①110年10月21日銷售會議第5點固載有「A1-2F保留」等語

30 （見原審卷(一)第219頁），證人黃銘宏並於原審時證稱：A1-
31 2樓露臺戶該戶價格不高，故上訴人不想賣等語（見原審卷

01 (一)第372頁)，然依被上訴人所述，其後續既有將此戶介紹
02 予葉宜軒，可見前揭會議中所為保留僅是暫時性之銷售策
03 略，並不影響該戶後續銷售之執行，自非造成該戶至銷售期
04 間結束前仍未能售出之原因。

05 ②再者，被上訴人主張客戶葉宜軒願購買此戶，並已於111年3
06 月4日簽署訂購單（見原審卷(一)第241頁）乙節，固與證人即
07 被上訴人之銷售人員曾曉芬證稱：A1-2樓為其經手銷售，如
08 原審卷(一)第241頁所示之訂購單是由葉宜軒所簽署；但後來
09 主管說業主沒有要賣，故客戶退訂等情相符（見本院卷(二)第
10 161、162頁、原審卷(二)第21頁），惟被上訴人另稱葉宜軒出
11 價2,750萬元含車位一節（見本院卷(二)第360頁），核與其提
12 出之上開訂購單記載為3,310萬元含車位不合，證人黃銘
13 宏、曾曉芬並證稱訂購單上記載之總價僅是表定價格，而非
14 客戶真實出價等情明確（分見原審卷(一)第373頁、本院卷(二)
15 第161頁），證人曾曉芬另證稱客戶實際出價會寫在一張小
16 卡交給黃銘宏，伊未保留小卡故不復記憶等語（見本院卷(二)
17 第161、162頁），被上訴人又始終未能提出上開載有實際出
18 價之小卡，則葉宜軒實際出價若干即屬無法證明。因此，即
19 使洪文浩接獲黃銘宏詢問後，以客戶出價過低為由拒絕出
20 售，亦無法逕認上訴人係以不正當行為阻止出售。

21 ③又證人曾曉芬固證稱：其等有一個事先授權的折扣，大概是
22 牌價9折，如果客戶出價低於上開折扣價，其就不會寫在小
23 卡上，因為知道不會賣等語（見本院卷(二)第168至169頁），
24 然參諸被上訴人於110年8月13日製作之房屋訂價表記載A1-2
25 F牌價為3,224萬元含車位（見原審卷(二)第81頁），以9折計
26 即2,991萬6,000元，對照被上訴人主張葉宜軒之實際出價為
27 2,750萬元含車位，顯然低於牌價9折，倘證人曾曉芬上述屬
28 實，其理當不會將此出價載於小卡交予黃銘宏詢問上訴人是
29 否出售，又何來事後由黃銘宏轉達業主不同意賣之結果；再
30 徵諸證人曾曉芬原先證稱：只要客戶講他的出價，其就會寫
31 訂購單與小卡等語（見本院卷(二)第168頁），前後明顯不

一，自難據以認定葉宜軒之實際出價高於牌價9折即2,991萬6,000元。

④至被上訴人以證人黃銘宏證述：客戶首次出價後，其會看是否為合約底價90萬元以上，超過才會向客戶收小定及簽訂購單，再詢問洪文浩可否出售等情（見原審卷(一)第368頁），主張葉宜軒之出價確已高於合約底價乙節，縱認屬實，然查兩造除定有合約底價外，另定有現場執行底價，此業經本院認定如前，被上訴人復自陳執行底價係供現場銷售之用，與合約底價不同等語在卷（見原審卷(二)第161頁），足認依兩造約定之真意，客戶出價原則上應高於執行底價始考慮出售，而非以是否高於合約底價為斷；另由證人黃銘宏、曾曉芬均證稱客戶出價後必須詢問洪文浩能否出售一情，尚可知即使出價已高於執行底價，上訴人仍保有決定是否出售之權利。是以被上訴人就此戶至多僅能證明葉宜軒之出價高於合約底價，實難認上訴人不同意以該價出售之行為，有何違反合約精神，甚或違反誠信原則非屬正當，而應視為條件成就。故被上訴人請求給付此戶服務費，即無理由。

(2)A1-9樓部分：

①被上訴人主張上訴人於110年10月21日銷售會議中表示保留8樓以上不得銷售等情，為上訴人所不否認，並有該日銷售會議可稽（見原審卷(一)第219頁），惟參以證人黃銘宏於原審時證稱：一開始客戶均先挑高樓層來買等語（見原審卷(一)第372頁），及證人即被上訴人之現場銷售人員黃靜榆證稱：其離開前（即111年1月初）有慢慢開放7、8樓以上等情（見原審卷(二)第17頁），足見上訴人辯稱上開決定係針對低樓層較難出售所提出之暫時性銷售策略等語非虛，自難認上訴人此舉欠缺正當目的。

②被上訴人又主張本戶於110年12月27日至111年3月14日間，先後有訴外人姜萱、蔡佳芸、黃忻恩、許晴等人有意以高於底價之價格購買該戶時，然上訴人均無故拒絕出售等情，並提出訂購單5紙為證（見原審卷(一)第243至247頁），惟查前

揭訂購單上所載金額乃牌價而非實際出價，此為被上訴人所自承，故即使證人曾曉芬證稱：姜萱、許晴及黃忻恩都是因業主回報之價格太高不願購買而退戶等語（見原審卷(二)第23頁、本院卷(二)第164至165頁），亦無從得知姜萱等人實際出價若干，並認上訴人以其等出價過低拒絕出售係故意阻撓。此外，被上訴人再以第20週銷售週報表報告事項第6點記載「A1-9F客戶蕭小姐出價一坪96萬，高於原底價100萬。（2281）」（見原審卷(一)第227頁），佐證尚有另名蕭小姐出價高於底價之事實，然不論被上訴人已當庭自承上開銷售週報表事後經過修訂，交付上訴人之週報表內並無記載該名蕭小姐之出價等情（見本院卷(二)第183頁），依該週報表記載之出價僅為1坪96萬元、總價2,281萬元，低於兩造約定之執行底價1坪為96.65萬元、總價2,405萬元含車位以觀（見本院卷(一)第129頁），亦難認上訴人拒絕出售為無理由。

- ③至被上訴人另主張有客戶曾出價2,488萬元高於上開執行底價，並已定於111年3月13日簽約，但經上訴人於111年3月3日指示不要銷售該戶致未能成交乙節，固有111年2月28日之日報表記載「A1-9F客戶多次回訪談價，今下訂A1-9F成交金額2,488萬含車位」（見原審卷(一)第295頁）、第27週銷售週報表記載「售A1-9F.....預計3/13簽約.....總價2,488萬元.....」（見本院卷(二)第135頁）、黃銘宏於111年2月28日以LINE向洪文浩表示「A1-9F：是以前舊客戶回籠成交2488萬元」之對話紀錄截圖（見原審卷(二)第97頁）及上訴人之銷售專案人員廖偉丞（暱稱廖少少）於111年3月3日以LINE通知黃銘宏「A1-9F尚未收到通知可以賣，請先從週報表刪除」之對話紀錄截圖（見原審卷(一)第55頁）可憑，然依上開內容可知，廖偉丞僅係告知黃銘宏尚未收到通知可以賣，並非拒絕出售，或要求客戶提高出價，此與證人曾曉芬證稱：出價陳報業主後，業主通常是在1、2週內回報可售價格等情間（見本院卷(二)第164頁）尚無違背；且該客戶係於111年3月13日即預訂簽約日，因考量後覺得價格過高故退戶，業經

01 被上訴人載明於該日之日報表可稽（見原審卷(一)第296
02 頁），足認上訴人辯稱此戶是客户自行退戶，與伊無關等
03 語，尚非不可採信，況依前所述，兩造約定之銷售模式為即
04 使客戶出價高於執行底價，被上訴人仍須徵詢上訴人之出售
05 意願，並非一旦高於執行底價即可成交，且綜觀系爭合約及
06 補充協議全文，亦無明文要求一旦出價超逾底價，上訴人即
07 負有締約義務，並衡諸契約自由原則及預售屋買賣價格常因
08 時期不同而產生營建成本、市場行情之巨幅波動，或另受有
09 買賣雙方之需求、主觀好惡、目的及利用價值等因素影響等
10 情，應認上訴人提出之可售價格即使高於其預先擬定之執行
11 底價，亦係為滿足上訴人合理之交易需求，非屬不正當行
12 為，而予以准許；被上訴人受託處理銷售事宜，目的亦在於
13 盡力為業主爭取高於底價之最佳價格，此由系爭合約除約定
14 固定比例之服務費外，尚設有超價獎金即明。另參以系爭合
15 約房屋一旦出售，兩造乃共謀其利，上訴人應無阻撓成交之
16 動機，本件被上訴人就此復無其他舉證，此部分請求自難認
17 有據。

18 (3)A2-2樓部分：

19 被上訴人雖主張上訴人將此戶自原底價3,278萬元抬升至3,4
20 30萬元（見原審卷(一)第355頁即110年11月18日修正之房屋價
21 表）顯不合理之價格，又無故拒絕出售等情，惟上訴人依各
22 該時期之不同情形，擬定不同銷售策略，乃有其合理考量，
23 並非不正當行為，此業如前述；且關於上訴人有無拒絕出售
24 一情，被上訴人亦僅提出第20週銷售週報表上載有「A2-2樓
25 客戶張先生出價一坪90萬，高於原底價59萬。（3230）」為
26 據（見原審卷(一)第227頁），然對照被上訴人交予上訴人之
27 第20週銷售週報表並無此記載（見原審卷(一)第291頁），證
28 人黃銘宏又證稱：兩份週報表均為被上訴人所製作，但統計
29 期間不同，此戶有可能是張先生在出價隔日退戶或換到其他
30 戶別後，又有翁先生來下訂；退訂不會有正式紀錄等情（見
31 本院卷(二)第313至314頁），可見即使本戶曾有張先生或翁先

01 生出價每坪90萬元，亦不能排除未成交之原因係因客戶退
02 訂，遑論被上訴人始終未提出訂購單以實其說，顯難僅憑其
03 自行製作之紀錄或證人黃銘宏片面之證詞，遽認上訴人應給
04 付此戶服務費予被上訴人。

05 (4)A2-5樓部分：

06 被上訴人主張此戶曾有訴外人陳淑燕於110年12月18日簽署
07 訂購單，願以高於底價金額購買，然遭上訴人無故拒絕出售
08 等語，無非係以作廢訂購單（見原審卷(一)第249頁）及證人
09 黃銘宏、曾曉芬上開證述為據，然依第17週銷售週報表載有
10 「12/19（日）成交A2-5F，12/20（一）客戶因覺得買太貴
11 至工地退訂。」等語（見本院卷(二)第151頁），足見該戶最
12 終未成交係因客戶退訂，而非上訴人拒絕出售甚明。至被上
13 訴人於原審另提出黃忻恩於111年2月28日就此戶簽署之訂購
14 單（見原審卷(一)第250、295頁）部分，經查係黃忻恩事後不
15 願到場簽約，與上訴人無涉，此亦有廖偉丞於111年3月14日
16 詢問黃銘宏「請問A2-5樓狀況如何？客人決定要補足了
17 嗎？」之LINE對話紀錄截圖（見原審卷(一)第171頁），及證
18 人黃銘宏於原審時證稱A2-5F客戶並未依約定於3月13日到場
19 簽約等情可憑（見原審卷(一)第374頁）。此外，楊天厚於111
20 年5月17日在群組內表示「原樹舊客戶A2/5F及B3F/14號車位
21 合計拉價至總價3480萬元，呈請公司核示出售」部分（見原
22 審卷(一)第70頁），已非委託銷售期間，自無探究上訴人有無
23 依約履行之必要，附此敘明。從而，被上訴人此部分主張亦
24 屬無據。

25 (5)A2-9樓部分：

26 被上訴人主張此戶非約定保留戶，上訴人卻指示應將此戶保
27 留予訴外人蔡靜娟，致伊無法進行銷售，因此請求上訴人給
28 付此戶之服務費。茲查，依被上訴人自製銷售週報表所附之
29 銷控表所示，此戶自第2週起至第31週止固均載為「蔡律師
30 保留」（見本院卷(一)第309至365頁），且上訴人不否認蔡律
31 師即蔡靜娟為其關係戶（見本院卷(二)第429頁），然上訴人

於此期間仍持續有將該戶介紹給其他客戶之事實，業據證人黃銘宏證述明確（見原審卷(一)第372頁），顯見有無保留予蔡靜娟，並不影響實際銷售之執行；證人黃靜榆證稱A2-9樓於其擔任現場銷售人員期間均不能出售、證人黃銘宏於本院審理中證稱：此戶被上訴人老闆說要保留給蔡律師，所以被上訴人不能賣。中間有問上訴人這戶如果蔡律師不買，能不能介紹給他人，建設公司還是說不行等語（見本院卷(二)第312頁），均核與證人黃銘宏前述證詞不符，要難遽信。且即使被上訴人確因該戶被保留而無從介紹予其他客戶，亦非不得提出加以檢討；依證人黃靜榆證稱關係戶也是要由被上訴人處理簽約，不是由上訴人處理等語（見原審卷(二)第17頁），及其與蔡靜娟間確有聯繫房屋銷售事宜之對話紀錄以觀（見原審卷(二)第153至154頁），可知此戶於保留期間有關簽約進度、客戶狀況等資訊，係由被上訴人所掌握，上訴人未必知悉，則依被上訴人自己之主張，其至111年1月12日始透過員工林詩恩向上訴人轉達「蔡律師那戶（即A2-9樓）拖了好幾個月未簽約，是否開出來賣」之意見，林詩恩則於翌日回覆李日宏稱「A3-10F跟A2-9F他們要先保留，說他們這兩週會再討論」等語（見本院卷(一)第239頁、原審卷(一)第53頁被上訴人公司內部LINE群組之對話紀錄），顯難認上訴人在其提出反應之前，係明知蔡靜娟無意購買，卻故意保留該戶，而構成以不正當手段阻礙被上訴人銷售之情形。況且被上訴人始終未提出訂購單或其他事證，即空稱該戶已有客戶有意購買，卻因上訴人保留予蔡律師而無從出售云云，亦難採信。是以，被上訴人請求上訴人給付此戶之服務費，自屬無據。

(6)A3-10樓部分：

- ①被上訴人以上訴人於110年10月21日銷售會議中，指示保留8樓以上不得銷售為由，主張應視為條件成就云云，惟此屬上訴人擬定之合理銷售策略，非不正當手段，理由已詳如前述，於此不贅（見前開A1-9樓部分）。

01 ②證人黃靜榆雖於原審中證稱：有一位客人想買A3-10樓，已
02 有簽訂購單並收小定或訂金，但上訴人說不能賣，直到其於
03 111年1月初不當銷售時都還是不賣等語（見原審卷(二)第16
04 頁）；證人黃銘宏亦證稱：A3-10樓上訴人就是不讓伊銷
05 售，沒有告訴伊理由云云（見原審卷(一)第372頁）。然參以
06 黃靜榆曾於110年10月14日以LINE詢問李日宏「那A3-10是保
07 留不賣或高樓層每坪+3萬可賣」，李日宏回覆「已談洪副
08 總，果然如我所料，已詢問2632萬就賣」、「上面我呈報的
09 2618不賣」、「但是過幾天我會報達成2632應該會賣，這數
10 字是他開的」（見本院卷(一)第241至243頁之對話紀錄），可
11 見上訴人係因客戶出價2,618萬元認屬過低，而非無故拒絕
12 出售，且對照被上訴人於110年8月13日製作之現場執行底價
13 表（見本院卷(二)第59頁），上開2,632萬元即為A3-10樓之執
14 行底價，益徵上訴人不同意出售非無正當理由。承此，上訴
15 人於110年10月21日銷售會議中表示「A3-10F有小訂的部分
16 現場要退洽客戶，此戶先不銷售」（見原審卷(一)第219頁）
17 及於同年月28日銷售會議中表示「A3-10F已訂購客戶因為出
18 價太低，訂金先退還洽客戶」（見原審卷(一)第220頁），亦
19 不足以作為上訴人故意阻止銷售之證明。

20 ③被上訴人再主張此戶非約定保留戶，且有訴外人蔣龍毅曾於
21 110年10月10日下訂，卻因上訴人指示有郭春利友人陳珮玉
22 欲承購此戶，致蔣龍毅僅得換戶至A3-5樓，且自第10週至31
23 週起均未能銷售予他人等語，然參以前揭黃靜榆110年10月2
24 9日與李日宏間之對話內容表示「客戶從10/10下訂到現在都
25 買不成房子」（見本院卷(一)第244頁），足認黃靜榆所稱之
26 客戶即為蔣龍毅，則依前所述，蔣龍毅換戶之原因係其出價
27 過低，與上訴人是否有指示保留無關；再者，證人黃銘宏於
28 原審時證稱：A3-10樓上訴人就是不讓伊銷售，沒有告訴伊
29 理由，但伊還是有繼續介紹給客人等情（見原審卷(一)第372
30 頁），與其本院中證述：客人賴民峰原先下訂此戶，但郭春
31 利說他朋友即陳珮玉要A2-10樓和A3-10樓，伊就與賴民峰協

01 商換戶至8樓，後來櫃臺就註記這戶不再介紹給其他客戶等
02 語（見本院卷(二)第312至313頁）明顯不一，已不足採信，況
03 關係戶之銷售事宜仍係由被上訴人負責，已經本院認定如
04 前，是以此戶保留期間為何長達10週（依第21至31週銷控表
05 所載，見本院卷(一)第347至366頁）、為何未能成交等原因亦
06 非可當然歸責於上訴人，自難僅憑上訴人有告知保留一事，
07 遽謂此戶未能出售之原因係源於上訴人之不正當行為。此
08 外，被上訴人於其書狀內主張此戶於第2至5週係載明「賴民
09 峰」保留（見本院卷(二)第373頁），核與卷附週控表內係記
10 載「賴民峰訂」，而非「賴民峰保留」之事實不符（見本院
11 卷(一)第310、312、314、316頁），且證人黃銘宏亦證稱：上
12 開週控表記載之意思是有客戶賴民峰下訂，賴民峰係一般客
13 戶，非保留戶等情明確（見本院卷(二)第312、314頁），故被
14 上訴人此節主張顯有誤認，亦不足採憑。

- 15 4. 基上所述，被上訴人主張上訴人有以不正當方式阻止其銷售
16 系爭6戶房屋等情，要屬無據。從而，被上訴人依系爭合約
17 第4條第1、3項及民法第184條第1項後段規定，請求上訴人
18 應給付系爭6戶之服務費，均為無理由。

19 (四)服務費遲延利息：

- 20 1. 兩造就服務費之付款期限，依系爭合約第4條第2項約定，應
21 於簽約完成並繳足訂金及簽約金後當月請款，被上訴人應請
22 服務費於每月20日前將明細表、服務費請款表及等額發票向
23 上訴人請款，上訴人核驗無誤後於次月5日以一半現金、一
24 半月結30天票方式支付被上訴人。
- 25 2. 本件兩造對於各戶簽約日期分別如附表二「簽約日」欄所示
26 之事實不爭執（前揭不爭執事項(五)），惟就被上訴人何時請
27 款一節，則分別主張如「被上訴人主張請款日」及「上訴人
28 抗辯請款日」欄所示。茲查：
- 29 (1)被上訴人主張：①其於110年11月16日即已就附表二編號1至
30 15、17、19等17戶18車部分，出具發票（見原審卷(一)第321
31 頁）向上訴人請求給付按系爭價表所載底價5.5%計算之服務

費共計2,504萬4,250元，然遭上訴人無正當理由退回，要求先請領7戶7車部分，其遂重新開立發票，僅就附表二編號1至7部分為請領（此即兩造不爭執事項(七)所載之110年11月20日第1次請款，請款單、請款明細及發票見原審卷(一)第135至136頁、第322頁），故編號8至15、17、19等其餘8戶之服務費，實際上亦已於110年11月16日即為請款；②其於第2次請款時，原先係於110年12月8日就附表二編號8至19、21等13戶14車部分，出具發票（見原審卷(一)第323頁）向上訴人請求給付按系爭價表所載底價5.5%計算之服務費共計1,909萬0,500元，然經上訴人無故要求延後請款，其又於111年1月19日重新開立發票請款（見原審卷(一)第324頁），詎上訴人又告知只能先請領8戶9車，其僅得先就附表二編號8至15部分為請領（此即兩造不爭執事項(七)所載之111年1月23日第2次請款，請款單、請款明細及發票見原審卷(一)第137至139頁、第325頁），故編號16、18、21等其餘3戶之服務費，實際上已於110年12月8日即為請款（編號17、19部分於110年11月16日即已為首次請款）；③另就第3次請款時，其係先於111年2月16日就附表二編號16至22等7戶7車部分，出具發票（見原審卷(一)第326頁）向上訴人請求給付按系爭價表所載底價5.5%計算之服務費共計1,011萬5,600元，然經上訴人告知只能先請領4戶4車，其遂重新開立發票，僅就附表二編號16至19部分為請領（此即兩造不爭執事項(七)所載之111年3月14日第3次請款，請款單、請款明細及發票見原審卷(一)第141至142頁、第327頁），故編號20、22等其餘2戶之服務費，實際上已於111年2月16日即為請款（編號21部分於111年1月20日即已為首次請款）等情（以上參照被上訴人於原審卷(二)第61頁附表7及本院卷(二)第466至467頁內關於各張發票對應之請領戶別說明），業據提出與其所述相符之110年11月16日、110年12月8日及111年2月16日發票為證。

(2)上訴人雖辯以該等發票上載有「作廢」字樣，且未載明請領戶別云云。然查，被上訴人主張上開發票事後作廢，乃因上

01 訴人無故退還發票要求延後請款、或要求減少請領戶數等
02 情，核與110年10月21日會議紀錄記載「此次代銷公司請款
03 要挪到下個月才有辦法請，因為建設公司這裡會計程序的問題，信託銀行有其固定流程。」等語（見原審卷(一)第219
04 頁）、111年1月12日、13日被上訴人員工林穎婕先後向李日
05 宏報告「副總：不好意思今天有跟廖專何秘書確認，他們說
06 明天先不送發票，開會時再問業主送發票時間。」、「第2
07 次請款日執行長都有提出詢問，但業主都回覆他們還要再討
08 論。」（見本院卷(一)第238、240頁）；111年1月21日黃銘宏
09 於兩造群組內表示「第二次請款：十三戶請款明細單之前已
10 經送至公司，發票昨天已經送至公司。依代銷合約已附
11 （符）合請款條件，所以沒有理由再更改！」，何咏馨則於
12 翌日轉達「公司指示為8戶，昨日會議前有將新的明細表給
13 您，並請您重新修正和開立發票喔。」等語（見原審卷(一)第
14 204、205頁）；111年3月7日楊天厚於兩造群組內詢問「請
15 問一下這一期請款發票（即第三期）是有何錯誤之處需更
16 改，要改哪些內容？」，何咏馨回覆「主管指示可請四戶，
17 發票要更改。」等情相符（見原審卷(一)第210、211頁），且
18 依證人洪文浩於原審時證述：關於請求減少請款戶數部分，
19 是因信託銀行要核對作業，所以希望被上訴人不要一次請這
20 麼多筆，會耽誤請款流程等情（見原審卷(二)第13頁），可見
21 上訴人亦不否認其係因個人因素，請求被上訴人減少戶數重
22 新請款之事實，被上訴人上開主張確屬有徵。證人洪文浩雖
23 又證稱被上訴人有同意分次請領云云，然黃銘宏於第一時間
24 即明確表示「沒有理由再更改」，已如前述，顯見被上訴人
25 嗣後重新開立發票，僅係被動配合，非屬同意甚明。至於各
26 次請款戶別部分，經本院以被上訴人主張之各期首次請款日
27 即110年11月16日、110年12月8日及111年2月16日為基準
28 日，依該日以前已成交而可請款之戶別，按系爭價表計算應
29 付之服務費，結果均核與被上訴人所主張之戶數、請款金額
30 互符一致，堪信被上訴人此部分主張為真。上訴人空言僅憑
31

發票尚無從得知各該發票實際對應之戶別云云，洵無可取。

(3)是以，雖依上訴人提出之4張請款單所載，被上訴人係分別於110年11月20日、111年1月23日、111年3月14日、111年4月15日出具發票就附表編號1至7、8至15、16至19、20至22所示戶別向上訴人請領服務費，惟各戶實際請款日，應以被上訴人主張為可採，爰認定如附表二「本院認定請款日」欄所示。

3. 承前，就被上訴人於110年11月16日、110年12月8日及111年2月16日所為之請款，上訴人原應於次月5日前以現金給付半數，並開立月結30天票給付其餘半數（以110年11月16日請款部分為例，上訴人原應於110年12月5日前以現金給付一半，並開立111年1月5日到期之支票給付另一半，以此類推），惟上訴人抗辯兩造有就第1次請款之票期合意展延至2月25日一節，業據提出被上訴人員工林穎婕於111年1月21日通知何咏馨之LINE對話稱「剛剛黃執行長跟洪副總通過電話，2/25的支票確認不用改為2/5了，跟您通知一下。」等語為證（見原審卷(一)第169頁），堪認就第1次請款中之票款部分，被上訴人確有同意展延付款期限至111年2月25日之表示無訛。至上訴人另辯稱兩造就第1次請款之現金部分，亦合意展延至次月即111年1月5日給付云云，則無非以A1-10樓、A3-9樓兩戶於簽約後又於110年11月27日進行換約等詞為據，然該2戶換約原因係依上訴人指示，修正契約中土地與房屋之拆款比（此部分詳參後述），此對簽約業已完成及服務費計算方式均不生影響，被上訴人復否認有同意延後付款之意思，上訴人此部分抗辯自難採憑。故以，本件兩造除就第1次請款中之票款部分業經合意展延至111年2月25日外，其餘各筆服務費之付款期限均應依約認定，具體如附表二「付款期限」欄所示；並依兩造不爭執之上訴人實際付款日（前揭不爭執事項(五)），分別計算出各筆服務費之遲延天數如附表二所示。

4. 末查，兩造就服務費之遲延債務，未約定遲延利率，故依民

01 法第203條規定，即應按週年利率5%計算，再以本件被上訴
02 人可得請領之服務費數額，應按合約底價即系爭價表所載底
03 價5.5%計算，業經本院認定如前，各戶計算結果如附表二
04 「應付服務費」欄所示，則被上訴人得向上訴人請求之服務
05 費遲延利息，具體計算結果即如附表二「遲延利息數額」欄
06 所示。

07 (五)超價獎金及額外銷售獎金之遲延利息：

08 觀諸前揭系爭合約第4條第1項及第3項約定內容，兩造係約
09 定於結案時計算超價獎金及額外銷售獎金；並參照同條第1
10 項關於服務費部分係約定經請款後，上訴人核驗期間為15日
11 （即20日前請款，應於次月5日前給付）之意旨、及超價獎
12 金所定付款條件為以一半現金、一半月結30天票一次請領以
13 觀，足認兩造就超價獎金約定之清償期為其中半數應於請款
14 後15日內給付、其餘半數應於次月15日前兌現；額外銷售獎
15 金則無如上得分期清償之約定，故清償期即為請款後15日。
16 上訴人固辯稱其須待被上訴人依系爭合約第9條第11項約定
17 提出結案報告書後始得進行結算云云，惟查超價獎金及額外
18 銷售獎金所需審核之條件與各戶服務費之核驗無異，且楊天
19 厚請求上開獎金時所檢附之請款明細，亦未據上訴人表示何
20 等疑義（見原審卷(一)第69至71頁），證人何咏馨、洪文浩復
21 證稱本件是因郭春利之私人因素暫緩付款等情明確（分見原
22 審卷(一)第381頁、卷(二)第11至12頁），可見上訴人遲延給付
23 上開獎金，乃具有可歸責事由，前揭所辯顯不足採。是依兩
24 造不爭執被上訴人係於111年5月31日向上訴人為超價獎金及
25 額外銷售獎金之請求（前揭不爭執事項(九)），並有楊天厚檢
26 附請款明細為請求之群組對話紀錄可考（見原審卷(一)第71
27 頁），則被上訴人請求就超價獎金其中半數自111年6月16日
28 （即清償期屆滿後之翌日）起、其餘半數自111年7月16日
29 起，均至111年10月12日止之法定遲延利息合計6萬8,488元
30 【計算式： $(485萬4,000元 \div 2 \times 5\% \times 118/365) + (485萬4,000$
31 $元 \div 2 \times 5\% \times 88/365) = 3萬9,231元 + 2萬9,257元 = 6萬8,488$

元，元以下四捨五入】；額外銷售獎金自111年6月16日起至111年10月12日止之法定遲延利息5萬2,977元（計算式：327萬7,400元 $\times$ 5% $\times$ 118/365=5萬2,977元，元以下四捨五入），為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

(六)不當指示所受損害：

1. 接受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事由，致受損害者，得向委任人請求賠償，民法第546條第3項定有明文。因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，同法第184條第1項亦有明文。
2. 查，A1-6F、A2-7F、A1-3F、A3-6F、A1-8F、A2-11F、A3-9F、A1-10F等8戶係於110年10月25日、同年月31日簽訂預售屋買賣契約，依不動產經紀業管理條例第24條之1第2項之規定，代銷業者即被上訴人應於簽約日起30日（110年11月23日、同年月29日）內向主管機關申報實價登錄資訊，然被上訴人未依上開期限完成申報，遭臺北市政府地政局處以26萬元罰鍰等情，為兩造所不爭執（前揭不爭執事項(十)），並有臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件裁處書及限期申報通知書可稽（見原審卷(一)第63至64頁），堪信為真。
3. 被上訴人主張本件係因上訴人於110年11月初臨時要求修正契約中土地及房屋之拆款比，其因而與客戶重新簽約，致作業不及無法於原定期限內完成等語，經查，上訴人固不否認有上開指示之事實，然依內政部地政司實價登錄2.0新制QA所揭：「申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。代銷業者於申報登錄完成後，如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報，而由建物買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登

錄，或加註轉售情況及最後成交價格。所以代銷業者只須注意申報資料正確，不用擔心後續換約申報問題。」有該公告資料附卷可按（見原審卷(一)第175至176頁），可知即使上訴人要求變更契約內之拆分比，亦無礙於被上訴人得依原契約內容先行申報，被上訴人身為專業之代銷業者，對其所應遵循之相關法令本應負查知義務，則其誤認法律而遲誤申報，自具備可歸責事由。況參以本件申報期限為110年11月23日、同年月29日，即使上訴人係於110年11月初指示變更契約，時程上亦尚有20日，被上訴人就其為何遲至110年11月底始與客戶完成換約一事始終無何合理說明，即逕稱其係因非可歸責於己之事由致受損害云云，更顯無據。

4. 被上訴人雖又主張其本欲依限申報，但因上訴人擔心先行申報恐影響後續其他戶別，故郭春利於110年11月11日會議中要求被上訴人不得於未換約前先為實價登錄云云，惟此與該日會議紀錄記載「實價登錄的起算日期經郭董跟相關單位確認以簽約完成日期為起算日期」等語（見原審卷(一)第237頁），可知郭春利係因不諳法令始會先行向相關單位確認一情不合，且衡諸土地及房屋價格之拆款比，與總價無涉，對於房屋後續之售價應無影響，益見被上訴人前揭主張為不可採。

5. 基上，被上訴人既因可歸責於己之事由致遲誤申報期間而遭裁罰，則其依民法第546條第3項、第184條第1項前段規定請求上訴人賠償該26萬元之損害，自無理由。

(七)順天利公司、郭春利應分別按34%、66%比例各自負擔債務：

1. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，無該項明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條定有明文。是以連帶債務，必當事人間有明示或法律有規定，始能成立。觀諸兩造簽訂之系爭合約及系爭補充協議，全文均無關於上訴人間有成立連帶債務之文義，且上訴人辯稱順天利公司為建設公司、郭春利為地主，其等係約定合建分售，按順天利公司34%、郭春

01 利66%之比例履行系爭契約等情，亦經代表被上訴人簽訂系
02 爭契約之證人黃銘宏證述屬實（見原審卷(一)第371頁），另
03 參被上訴人歷次請款時，均自行按上開比例，分列順天利公
04 司及郭春利各自應負擔之服務費金額，此有該等請款單及發
05 票可稽（見原審卷(一)第135至144、320至333頁），顯見上訴
06 人間並無成立連帶債務之真意，且此為被上訴人所明知。被
07 上訴人事後逕以系爭合約中未載明上訴人間應各自分擔之比
08 例，遽謂其等應就系爭合約所生之各項債務負連帶清償責
09 任，顯不可採。是被上訴人既未舉證證明上訴人間有成立連
10 帶債務之明示，法律復未規定上訴人間應成立連帶債務，依
11 上說明，被上訴人依民法第273條第1項規定請求上訴人應就
12 前列債務負連帶清償責任，即屬無據。

13 2. 再按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
14 任，民法第185條第1項前段固定有明文。惟查，上訴人均無
15 被上訴人主張之不正當阻止銷售及不當指示等侵權行為，業
16 經本院認定如前；另雖上訴人遲延給付超價獎金及額外銷售
17 獎金部分，惟此係因兩造間就底價之計算方式尚有爭議，自
18 難遽謂上訴人主觀上係以故意背於善良風俗之方式加損害於
19 被上訴人，自亦無成立侵權行為可言。又郭春利之行為既不
20 成立侵權責任，被上訴人另主張順天利公司應依民法第28條
21 或公司法第23條規定為其負責人之侵權行為負連帶賠償責任
22 乙節，亦屬無據。

23 3. 從而，順天利公司、郭春利間就系爭合約所生之各項債務應
24 不負連帶責任，並應分別按34%、66%比例各自負擔債務，堪
25 予認定。

26 (八)抵銷抗辯：

27 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
28 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
29 項前段定有明文。次按對於一人負擔數宗債務而其給付之種
30 類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，
31 由清償人於清償時，指定其應抵充之債務。清償人不為前條

之指定者，依左列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務之擔保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵充。三、獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一部。民法第342條準用同法第321條、第322條亦有明定。又按抵銷後，其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，此後即不生計算利息之問題，此觀諸民法第335條規定自明。

2. 郭春利之介紹費15萬元部分：

查郭春利辯稱其以個人名義介紹親友購買A1-5樓及A2-10樓，被上訴人承諾給付介紹費共15萬元乙情，業經其提出被上訴人員工林建辰（暱稱JACKSON）與何咏馨間於111年4月7日在群組內之對話紀錄為證，由該對話紀錄可知，林建辰於回覆何咏馨詢問當時由郭春利介紹購買之名單及介紹費金額時，表示「A1-5F袁伊珊介紹費5萬，A2-10樓陳珮玉介紹費10萬」、「（介紹費的標準為何不同、郭總問）本公司簽呈，二房是五萬，三房是十萬」等語明確（見原審卷(二)第99至101頁、本院卷(一)第169頁），堪予信實；被上訴人主張上開對話僅係兩造職員間之討論，林建辰無決策權，且最終亦未達成合致云云，與林建辰於上開對話內容明確告知何咏馨，該給付標準係經公司內部簽呈通過等語不合，且衡情倘非被上訴人確已有此授權，林建辰當無自行允諾郭春利同意給付15萬元之可能，被上訴人前揭主張自無足採。是則郭春利主張此部分債權得與被上訴人向伊主張之上開債權相互抵銷等語，核屬有據。

3. 上訴人溢付服務費70萬2,350元部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。本件上訴人應付之服務費數額，如附表一「應給付之服務費」欄所示（即按系爭價表5.5%計算），乃經本院認定在案，然上訴人實際給付之服務

費數額如附表三「上訴人實付服務費」欄，為兩造所不爭執，堪信為真實。準此，兩者之差額共70萬2,350元即為上訴人溢付之服務費，上訴人依前揭規定請求被上訴人返還上開款項，應屬有據。被上訴人雖主張上訴人於給付時即明知無給付之義務，故依同法第180條第3款規定，應不得請求返還云云，惟該條款所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言。至於原無債務而誤以為有債務者，縱其誤認係出於過失或重大過失，亦非明知而非債清償，仍無該條款之適用（最高法院94年度台上字第897號判決參照）。本件上訴人於審理中，始終抗辯兩造業已合意調整底價等語，足見其溢付上開70萬2,350元，乃因誤認本件服務費之計算應以調整後之執行底價為準，其認知雖與本院認事用法之結果不同，然其主觀上顯非明知無債務而猶故意為給付，依上說明，自無該款之適用。從而上訴人請求被上訴人應返還70萬2,350元，並以此主張抵銷，亦無不合。

4. 郭春利行使抵銷之結果：

- (1)郭春利係先於112年5月22日原審民事答辯(五)狀以上開介紹費15萬元之債權向被上訴人為抵銷之意思表示（見原審卷(二)第79頁），且未指定抵銷之債務，故依上規定，應溯及最初得為抵銷時即111年4月7日（參前揭2.之說明）時，儘先抵銷已屆清償期之債務。依本院前揭認定，郭春利對被上訴人所負之債務為：①服務費遲延利息16萬6,096元（即25萬1,660元之66%，元以下四捨五入），清償期均於111年6月5日前；②額外銷售獎金216萬3,084元（即327萬7,400元之66%），清償期為111年6月15日；③超價獎金320萬3,640元（即485萬4,000元之66%），其中160萬1,820元（下稱③-1）之清償期為111年6月15日、其餘160萬1,820元（下稱③-2）之清償期為111年7月15日；④額外銷售獎金之遲延利息3萬4,965元（即5萬2,977元之66%，元以下四捨五入），清償期均在111年6月16日之後；⑤超價獎金之遲延利息4萬5,202元（即6萬

8,488元之66%，元以下四捨五入），清償期均在111年6月16日之後。故上開15萬元介紹費應先抵銷①之債權，抵銷後即全數消滅而不存在，①之債權餘額為1萬6,096元（計算式：16萬6,096元－15萬元＝1萬6,096元），其餘②至⑤之債權均未經抵銷。

(2)郭春利嗣於112年11月3日又以溢付服務費46萬3,551元（即70萬2,350元之66%）之不當得利返還請求權向被上訴人為抵銷之意思表示（見本院卷(一)第122頁），應溯及最初得為抵銷時即111年2月5日至111年6月5日間（詳參附表三各筆溢付日期）與先屆清償期之債務抵銷。承前，則上開46萬3,551元抵充①之餘額即1萬6,096元後，剩餘債權金額44萬7,455元（計算式：46萬3,551元－1萬6,096元＝44萬7,455元），應再先抵銷②及③-1，惟餘額不足全部抵銷，故按比例分別抵銷②中之25萬7,080元【計算式：44萬7,455元×216萬3,084元/（216萬3,084元＋160萬1,820元）＝25萬7,080元，元以下四捨五入】、③-1中之19萬0,375元【計算式：44萬7,455元×160萬1,820元/（216萬3,084元＋160萬1,820元）＝19萬0,375元，元以下四捨五入】，抵銷後上開46萬3,551元債權即不存在。

(3)基上，被上訴人對郭春利可得請求之債權為：②額外銷售獎金餘額190萬6,004元（計算式：216萬3,084元－25萬7,080元＝190萬6,004元）、③-1超價獎金餘額141萬1,445元（計算式：160萬1,820元－19萬0,375元＝141萬1,445元）、③-2超價獎金餘額160萬1,820元。又抵銷後，債務溯及最初得為抵銷時而消滅，此後即不生計算利息之問題，業如前述，是就原先④、⑤關於額外銷售獎金及超價獎金之遲延利息債權部分，即應按上開餘額重新計算，分別為3萬0,809元（計算式：190萬6,004元×5%×118/365＝3萬0,809元，元以下四捨五入）、4萬2,125元【計算式：（141萬1,445元×5%×118/365）＋（160萬1,820元×5%×88/365）＝2萬2,815元＋1萬9,310元＝4萬2,125元，元以下四捨五入】。從而，被上訴人請

01 求郭春利給付499萬2,203元（計算式：190萬6,004元+141
02 萬1,445元+160萬1,820元+3萬0,809元+4萬2,125元=499
03 萬2,203元），及其中491萬9,269元（即不含④、⑤部分）
04 自起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無
06 理由。

07 5. 順天利公司行使抵銷之結果：

08 查順天利公司於112年11月3日以溢付服務費23萬8,799元
09 （即70萬2,350元之34%）之不當得利返還請求權向被上訴人
10 為抵銷之意思表示（見本院卷(一)第122頁），應溯及最初得
11 為抵銷時即111年2月5日至111年6月5日間（詳參附表三各筆
12 溢付日期）與先屆清償期之債務抵銷。依本院前揭認定結
13 果，順天利公司對被上訴人所負之債務為：①服務費遲延利
14 息8萬5,564元（即25萬1,660元之34%，元以下四捨五入），
15 清償期均於111年6月5日前；②額外銷售獎金111萬4,316元
16 （即327萬7,400元之34%），清償期為111年6月15日；③超
17 價獎金165萬0,360元（即485萬4,000元之34%），其中82萬
18 5,180元（下稱③-1）之清償期為111年6月15日、其餘82萬
19 5,180元（下稱③-2）之清償期為111年7月15日；④額外銷售
20 獎金之遲延利息1萬8,012元（即5萬2,977元之34%，元以下
21 四捨五入），清償期均在111年6月16日之後；⑤超價獎金之
22 遲延利息2萬3,286元（即6萬8,488元之34%，元以下四捨五
23 入），清償期均在111年6月16日之後。故上開23萬8,799元
24 債權應先抵銷①之債權，抵銷後債權餘額為15萬3,235元
25 （計算式：23萬8,799元－8萬5,564元＝15萬3,235元），再
26 按比例分別抵銷②中之8萬8,039元【計算式：15萬3,235元×
27 111萬4,316元/（111萬4,316元+82萬5,180元）＝8萬8,039
28 元，元以下四捨五入】、③-1中之6萬5,196元【計算式：15
29 萬3,235元×82萬5,180元/（111萬4,316元+82萬5,180元）
30 ＝6萬5,196元，元以下四捨五入】，抵銷後上開23萬8,799
31 元債權即不存在，②之餘額為102萬6,277元（計算式：111

萬4,316元－8萬8,039元＝102萬6,277元）、③-1之餘額為75萬9,984元（計算式：82萬5,180元－6萬5,196元＝75萬9,984元），③-2之餘額則不變為82萬5,180元。又原先④、⑤關於額外銷售獎金及超價獎金之遲延利息債權部分，亦應按上開餘額重新計算，分別為1萬6,589元（計算式：102萬6,277元 $\times$ 5% $\times$ 118/365＝1萬6,589元，元以下四捨五入）、2萬2,232元【計算式：（75萬9,984元 $\times$ 5% $\times$ 118/365）＋（82萬5,180元 $\times$ 5% $\times$ 88/365）＝1萬2,285元＋9,947元＝2萬2,232元，元以下四捨五入】。從而，被上訴人請求順天利公司給付265萬0,262元（計算式：102萬6,277元＋75萬9,984元＋82萬5,180元＋1萬6,589元＋2萬2,232元＝265萬0,262元），及其中261萬1,441元（即不含④、⑤部分）自起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。

七、綜上所述，除確定部分外，被上訴人依系爭合約第4條第1項、第3項、民法第233條第1項規定，分別請求郭春利應給付499萬2,203元，及其中491萬9,269元自111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分；及順天利公司應給付265萬0,262元，及其中261萬1,441元自111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，逾此範圍之請求，則無理由。原審判決就上開應准許部分，判決上訴人如數給付，於法並無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。原審就超逾上開應准許部分，判決郭春利應給付被上訴人468萬8,749元（即968萬0,952元－499萬2,203元＝468萬8,749元）及其中457萬4,131元（即949萬3,400元－491萬9,269元＝457萬4,131元）之利息、判決順天利公司應給付被上訴人703萬0,690元（即968萬0,952元－265萬0,262元＝703萬0,690元）及其中688萬1,959元（即949萬3,400元－261萬1,441元＝688萬1,959元）之利息，於法不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予以

廢棄，並改判如主文第2項所示。又被上訴人附帶上訴請求上訴人再連帶給付被上訴人963萬3,389元，及其中944萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為無理由，應予駁回。

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。

九、據上論結，上訴人之上訴，為一部有理由，一部無理由，及被上訴人之附帶上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 18 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 陳杰正

法 官 吳若萍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

書記官 黃麒倫