

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第201號

上訴人即附
帶被上訴人 永岩行銷有限公司

法定代理人 賴信樑
訴訟代理人 蔡順雄律師
鄭凱威律師
吳承軒律師

被上訴人即
附帶上訴人 仟崎建設股份有限公司

法定代理人 林俞綺
訴訟代理人 張樹萱律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年3月8日臺灣新北地方法院111年度重訴字第617號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於115年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
 - 二、原判決關於命附帶上訴人給付逾新臺幣四十八萬八千九百四十元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
 - 三、上開廢棄部分，附帶被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
 - 四、其餘附帶上訴駁回。
 - 五、第一、二審(含附帶上訴部分)訴訟費用由上訴人即附帶被上訴人負擔百分之九十六，餘由被上訴人即附帶上訴人負擔。
- 事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：伊於民國110年12月8日、111年3月15日與被上訴人即附帶上訴人(下稱被

01 上訴人)簽立委託銷售契約書(下分稱甲契約、乙契約,合
02 稱系爭契約),約定由伊銷售被上訴人「仟葉美」案預售屋
03 (下稱系爭建案),依系爭契約第4條第1項第2款(上訴人誤
04 載為第4條第2項)、第5條第1項、第2項約定,系爭建案2至1
05 3樓之平均銷售底價為每坪新臺幣(下同)46萬元,各戶底價
06 如原審卷一第889頁之底價表(下稱A底價表),伊之服務費
07 (下稱佣金)以銷售底價之6%計算,於成交售價高於底價時,
08 伊另可分得差價半數之超價獎金,銷售期間為111年4月30日
09 至同年12月30日。伊簽約後即致力銷售系爭建案,(一)於附表
10 甲所示日期銷售附表甲所示房地、車位,分別與客戶簽立房
11 地買賣預約單(下分稱3日、7日、11日、20日預約單,合稱
12 系爭甲預約單)。然因系爭建案之買賣契約依法需有履約擔
13 保機制,被上訴人卻遲至111年5月11日始與訴外人板信商業
14 銀行股份有限公司(下稱板信商銀)簽訂不動產信託契約
15 書,板信商銀於同年月24日始開立不動產信託證明書,故伊
16 雖已順利銷售前開房地、車位,仍無法與客戶簽訂正式買賣
17 契約,嗣各該客戶或因何時可簽立正式契約時間不明而不願
18 再繼續等待,紛紛退訂,伊未能順利銷售前開4戶以取得附
19 表甲所示佣金及超價獎金而受有損害,係可歸責於被上訴人
20 之遲延所致,爰依民法第229條第1項、同法第231條第1項規
21 定請求被上訴人賠償合計594萬9,400元(下稱甲金額);(二)伊
22 於附表乙所示日期銷售附表乙所示房地、車位,依系爭契約
23 第5條第1項、第2項約定請求被上訴人給付附表乙所示佣金
24 及超價獎金合計158萬2,400元(下稱乙金額);(三)伊於附表丙
25 所示日期銷售附表丙所示房地、車位,客戶出價已超過各戶
26 房地及車位之合計底價,並各簽訂房地買賣預約單(下分稱2
27 3日、24日預約單),伊本得請求附表丙所示佣金及超價獎
28 金,然被上訴人無正當理由拒絕出售,屬故意阻止伊佣金及
29 超價獎金請求權之成就,依民法第101條、系爭契約第5條第
30 1項、第2項約定,應視為伊已得請求佣金及超價獎金合計21
31 8萬7,600元(下稱丙金額)。(四)被上訴人經理林于翔於111年8

01 月3日告知無合作意願，請伊辦理交接手續，更於同年月6日
02 在未通知伊情形下擅自更換系爭建案接待中心門鎖，再於同
03 年10月4日寄發新莊化成路郵局142號(下稱142號)存證信函
04 (下稱信函)為終止系爭契約之意思表示，系爭契約已於同年
05 月5日因可歸責於被上訴人之事由而終止，致伊為銷售系爭
06 建案已支出之人事、廣告費用等成本516萬6,774元無從收
07 回，伊得依民法第549條第2項之規定請求被上訴人賠償516
08 萬6,774元(下稱丁金額)。爰請求被上訴人給付1,488萬6,17
09 4元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息；併願供擔保，請准宣告假執行(原審判命
11 被上訴人給付107萬3,312元，及自111年11月22日起至清償
12 日止，按週年利率5%計算之利息，駁回上訴人其餘請求，上
13 訴人不服，提起上訴)。其上訴聲明：(一)原判決關於駁回後
14 開第(二)項之訴部分廢棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人應再給
15 付上訴人1,381萬2,862元，及自111年11月22日起至清償日
16 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執
17 行。就被上訴人附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

18 二、被上訴人則以：伊因委託上訴人辦理系爭建案廣告企劃及銷
19 售等業務執行事宜，與上訴人簽立甲契約，嗣因上訴人為將
20 系爭建案預售屋資訊及買賣定型化契約內容送新北市政府地
21 政局(下稱地政局)備查，兩造又於111年3月15日簽立乙契
22 約，地政局於同年5月24日准予備查。兩造就系爭建案之銷
23 售底價，於111年4月30日約定如本院卷第329頁底價表(下稱
24 甲底價表)，其中2至13樓之平均銷售底價為每坪51.99萬
25 元，並有早鳥優惠約定，兩造嗣於同年6月24日再合意變更
26 銷售底價為原審卷二第55頁底價表(下稱乙底價表)，系爭契
27 約第4條第1項第2款(被上訴人誤載為第4條第2項)及A底價表
28 內容並非兩造合意之銷售底價。(一)就甲金額部分，系爭建案
29 於地政局111年5月24日准予備查前，上訴人依法本不得銷
30 售，上訴人所提出之系爭甲預約單，於其同年8月5日無故撤
31 場前從未提出，該些客戶嗣後未簽立系爭建案買賣契約之原

01 因亦與伊無涉。(二)就乙金額部分，依照甲底價表，附表乙所
02 示房地、車位底價合計為1,856萬元（房地底價1,686萬元、
03 車位底價170萬元），因兩造約定早鳥前10戶之底價每坪減
04 少2萬元，故調整後該戶之底價應為1,789萬0,200元（房地
05 底價1,619萬0,200元、車位底價170萬元），上訴人得請領
06 該戶之佣金為107萬3,412元【計算式：1,789萬0,200×6%=10
07 7萬3,412】，又該戶出售價格雖超過早鳥優惠價格，但未超
08 過銷售底價，故無超價獎金。(三)就丙金額部分，上訴人於11
09 1年8月5日撤場前從未提出23日、24日預約單，伊根本無從
10 拒絕出售，且前開預約單所載金額亦未達乙底價表之約定。
11 (四)就丁金額部分，因上訴人於兩造約定之委託銷售期間，無
12 故停止刊登廣告，拆除、打包接待中心物品，於111年8月5
13 日撤離接待中心停止銷售，違反系爭契約第2條第1項及第10
14 條第1項約定，且依照系爭契約第10條第2項、第7項第2款之
15 9約定，關於接待中心之水、電、租金、管理費等費用，皆
16 應由上訴人負擔，伊已代墊前開各項費用至少達1,022萬7,5
17 38元，伊於同年9月9日寄發新莊化成路郵局104號(下稱104
18 號)信函催告上訴人於3日內依約進場銷售及給付費用，上訴
19 人均予拒絕，伊以142號信函終止系爭契約，合於系爭契約
20 第15條約定，並非於不利上訴人之時期終止，且係因非可歸
21 責於伊之事由而不得不終止。(五)另系爭建案接待中心之租金
22 及管理費依約應由上訴人負擔，而系爭契約終止前之111年8
23 月1日至同年10月5日之接待中心租金及管理費共58萬4,472
24 元(被上訴人誤算為58萬4,492元)已由伊墊付，又上訴人於
25 系爭契約銷售期間自行撤離，於地政局111年11月4日完成系
26 爭契約終止備查前，伊無法自行銷售系爭建案，伊所支付同
27 年10月6日至同年11月4日之接待中心租金及管理費共27萬0,
28 427元應由上訴人依民法227條第1項類推適用給付遲延規
29 定，負損害賠償責任，伊以前開代為墊付及損害賠償額為抵
30 銷抗辯等語，資為抗辯。其答辯聲明：上訴駁回。另就其敗
31 訴部分，提起附帶上訴，聲明：(一)原判決關於命被上訴人給

01 付部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴駁回。

02 三、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷第396至39
03 7、460、368、514至516頁)。

04 (一)被上訴人委託上訴人銷售系爭建案，兩造於110年12月8日簽
05 立甲契約(見原審卷二第37至44頁)，再於111年3月15日簽立
06 乙契約(見原審卷一第33至45頁)。兩造就系爭建案以甲契約
07 為準。

08 (二)新北市政府工務局於111年2月17日核發系爭建案之建造執照
09 (見原審卷一第47頁)。

10 (三)上訴人於111年3月16日申報系爭建案之預售屋資訊及買賣定
11 型化契約備查，經地政局於同年5月24日准予備查。嗣被上
12 訴人於同年9月29日申請系爭建案之預售屋資訊及買賣定型
13 化契約變更備查，地政局於同年10月3日准予備查，並詢問
14 關於被上訴人委託上訴人銷售系爭建案契約是否終止乙事，
15 經過如原審卷二第231至232頁地政局112年6月29日函所示。

16 (四)被上訴人於111年5月11日與板信商銀簽訂原審卷二第415至4
17 57頁之不動產信託契約書、預售屋履約擔保機制-不動產開
18 發信託契約，板信商銀於同年月24日開立原審卷一第49至51
19 頁之不動產信託證明書予被上訴人。

20 (五)被上訴人因上訴人於111年8月3日有搬離接待中心物品情
21 況，而於同年月6日更換接待中心門鎖。

22 (六)被上訴人於111年8月9日寄發原審卷一第55至57頁104號信
23 函、於同年月18日寄發原審卷一第59至60頁新莊化成路郵局
24 117號信函、於同年10月4日寄發原審卷一第95至111頁142號
25 信函，上訴人分別於同年8月10日、同年月18日、同年10月5
26 日收受。

27 (七)上訴人於111年8月12日寄發原審卷一第61至75頁台北敦南郵
28 局651號信函、於同年月26日寄發原審卷一第79至87頁台北
29 敦南郵局696號信函，被上訴人分別於同年月12日、同年月2
30 9同日收受。

31 四、本院之判斷

01 (一)上訴人請求被上訴人給付部分

02 1.關於兩造就系爭建案之銷售底價約定

03 上訴人主張兩造於系爭契約第4條第1項第2款約定系爭建案2
04 至13樓之平均銷售底價為每坪46萬元，其依照前開約定所製
05 作之A底價表即為兩造約定之系爭建案底價表云云，為被上
06 訴人所否認。經查：

07 (1)系爭契約第4條第1項第1款、第2款固約定：「一、雙方(甲
08 方為被上訴人，乙方為上訴人)同意本案訂定底價(含建物及
09 其土地持分之價格)如下：(一)一樓及二樓夾層店面房地(面文
10 化二路)平均底價為新台幣120萬元/坪。(二)二~十三樓住宅房
11 地，平均底價銷售率30%(含)以下為46萬元/坪…」等語，惟
12 系爭契約第4條第1項第5款、第5項亦約定：「…(五)依底價表
13 詳細戶數、坪數及執行底價之總承銷金額之計算，目前為建
14 造執照申請階段之面積概估，日後應依建造執照核准後，依
15 地政機關登記面積為準後為計算總銷金額計算之標準；則附
16 件一底價表面積之異動，雙方同意待以地政機關登記之面積
17 做為日後更換合約附件內容底價表之銷售依據。…五、乙方
18 應於公開銷售十五日前，訂定各戶別之表價及底價，經雙方
19 檢討同意後確認之…」等語，可知系爭契約係以建造執照申
20 請階段之面積概估，兩造日後應依建造執照核准、地政登記
21 面積計算總承銷金額，並作為更換系爭契約附件底價表之銷
22 售依據。又系爭契約條款末雖載有「附件(一)總銷售金額表
23 (含雙方訂立之銷售表價及各戶底價表)…」等內容(見原審
24 卷二第37至38、45至46頁、卷一第34、44頁)，然兩造均不
25 爭執甲契約並無附件，兩造亦未曾書面簽立過底價表(見本
26 院卷第369至370頁)，佐以兩造於111年4月19日至同年月30
27 日間仍在確認底價表內容(見本院卷第325至331頁、原審卷
28 二第49至53頁，詳見後述四、(一)1.(2))，則被上訴人抗辯系
29 爭契約第4條第1項第2款約定之平均底價僅為概估，兩造已
30 約定日後重新議定系爭建案底價表，應屬有據。至上訴人稱
31 A底價表係其在將乙契約送地政局核備時，自行依乙契約底

01 價所製作，並有提供給被上訴人云云(見本院卷第369、371
02 頁)，被上訴人則抗辯該底價表並非兩造合意訂定，係因要
03 送地政局備查，為將銷售總金額低於6億元，以避免不動產
04 經紀業管理條例(下稱系爭條例)第11條關於「…非常態營業
05 處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應
06 置專業經紀人一人」規定之適用，並非銷售依據等語。查A
07 底價表未經兩造書面簽立，已如前述，且乙契約係因要送地
08 政局備查，為將銷售總金額低於6億元而製作，除可參上訴
09 人法定代理人賴信樑於111年3月8日以通訊軟體LINE(下稱LI
10 NE)對被上訴人法定代理人林俞綺稱「…美女我們代銷合約
11 上面要秀總銷金額與銷售戶數，地政局報備要用，我算了一
12 下，房車大約5.2億，上次的舊合約上沒有載明，你再加上
13 去一下…」等語(見本院卷第387頁)，亦與系爭契約第4條第
14 5項約明兩造應再確認各戶別之表價及底價合致，且從乙契
15 約係於系爭建案建造執照核發之後簽立，但契約內文仍同甲
16 契約，仍記載面積僅是概估等語，可見被上訴人抗辯為可
17 採，上訴人猶執乙契約表示雙方並無變更系爭契約底價之意
18 思，顯不足採。

19 (2)被上訴人抗辯兩造就系爭建案之底價，於111年4月30日達成
20 甲底價表及早鳥優惠之合意等語，有賴信樑與林俞綺、賴信
21 樑與被上訴人股東鄭志龍LINE內容及甲底價表為證(見本院
22 卷第325至331頁、原審卷二第49至53頁)。觀諸林俞綺於111
23 年4月19日傳送不同於A底價表格式之底價表給賴信樑後，賴
24 信樑於同年月25日向林俞綺稱「美女早安！底價表的檔案再
25 麻煩給我一下…」，林俞綺於該日再傳送底價表檔案給賴信
26 樑，嗣鄭志龍於同年月30日上午傳送底價表檔案給賴信樑，
27 並稱「這是我前天給他的版本，本次修正：…3.車位價調
28 低、5.均價調52、6.店鋪調高10萬」，賴信樑與鄭志龍通話
29 後，賴信樑於同日中午稱「董事長午安！跟您確認：1.以董
30 事長(房價51.99萬、車位186萬/位)新底價。2.早鳥優惠10
31 戶，送冷氣室外主機，底價—2萬/坪內可售(不算折溢價)。

01 3.溢價以(房價：51.99萬、車位186萬)以上各1/2。電子鎖
02 以溢價支付。以上報告…呈請核示…永岩行銷賴信樑…」，
03 鄭志龍於同日下午回稱「沒問題啦！加油啦！」，賴信樑稱
04 「感謝鄭董幫忙！全力衝刺！！」，賴信樑並再將甲底價表
05 檔案傳送給林俞綺(見本院卷第331頁)，又兩造銷售群組LIN
06 E內容於111年4月29日之前僅有每日來人來電之紀錄，直至
07 同年月30日起始有銷售戶數、車位及金額之相關情況回報
08 (見本院卷第247至312頁)，堪認被上訴人前開抗辯，應屬可
09 信。上訴人雖主張被上訴人係片面調高底價，兩造並未就甲
10 底價表達成合意，且被上訴人於另案否認鄭志龍為實際負責
11 人，賴信樑與鄭志龍商定內容並不拘束兩造云云。惟依前開
12 LINE內容，通篇未見賴信樑對於甲底價表及早鳥優惠內容有
13 何爭執；且由被上訴人於142號信函內稱「…本公司實質負
14 責人鄭志龍先生已與貴公司負責人賴信樑先生，針對銷售底
15 價達成每坪52萬元之合意…」等語(見原審卷一103至105
16 頁)，於本院陳稱鄭志龍為大股東，代表被上訴人與賴信樑
17 接洽(見本院卷第210至211頁)，上訴人亦不否認鄭志龍為兩
18 造間之聯絡窗口(見本院卷第211頁)，可見鄭志龍有權代表
19 被上訴人與上訴人洽談系爭建案之銷售條件，況依前開LINE
20 內容，賴信樑除與鄭志龍商定甲底價表，亦將甲底價表檔案
21 傳送給林俞綺，可知兩造於111年4月30日就甲底價表及早鳥
22 優惠確有達成合意，上訴人前開主張，並非可取。被上訴人
23 另抗辯系爭契約第13條約定「…本約文字如有增減修正，須
24 經雙方當事人簽章始生效力」，而兩造並未以書面變更系爭
25 契約第4條第1項第2款之每坪46萬元底價約定云云。然系爭
26 契約第4條第1項關於銷售底價之記載，並非兩造就系爭建案
27 各戶別及車位之銷售底價已有約定，業經本院認定如前，而
28 系爭契約第4條第5項關於兩造應確認各戶別之表價及底價之
29 約定，亦未限制兩造僅能以書面約定底價，況兩造於簽立系
30 爭契約後，於111年4月30日就甲底價表及早鳥優惠達成合意
31 之討論過程中，全然未提及應以書面或變更契約方式約定底

01 價表，上訴人此部分主張，亦非可採。

02 (3)被上訴人抗辯兩造就系爭建案之底價，嗣於111年6月24日另
03 達成乙底價表之合意等語，並提出乙底價表及LINE內容為證
04 (見原審卷二第55至57頁)。觀諸前開LINE內容，可見上訴人
05 稱「董事長午安！董事長這是我微調過後的車位單價往下
06 拉，差額的部分補到房價，也同步給林經理與林小姐…」等
07 語，併觀上訴人於111年7月25日以LINE對鄭志龍稱「董事長
08 早安！跟您報告，本週六日有回訪幾組客戶，經業務努力銷
09 售，先收下兩戶，兩戶價格有低於目標一些，詳細內容如下
10 附圖…」，及該附圖表格所示「每坪單價」欄即為乙底價表
11 所示價格(見原審卷二第107、55頁)，則被上訴人前開抗
12 辯，應屬可採。

13 (4)綜上，兩造就系爭建案，先於111年4月30日達成甲底價表及
14 早鳥優惠之合意，再於同年6月23日達成變更為採用乙底價
15 表之合意，應堪認定。

16 2.關於乙金額部分

17 依系爭契約第5條第1項、第2項約定：「一、雙方同意本案
18 乙方銷售之服務費用以第四條約定之銷售底價之6%計算請
19 領；若乙方售價低於銷售底價時，則依實際售價計算銷售服
20 務費；若售價高於底價時，以底價計算銷售服務費，超價部
21 分金額不得請領服務費，則計入總超價金額並於結案時請
22 領。二、超價獎金按以第四條第二項之銷售底價執行計算，
23 總成交售價高於總成交底價計算，並於本案結案時，超價總
24 金額扣除低總金額後之餘額，以甲方分得50%，乙方分得5
25 0%。」查被上訴人對於上訴人於附表乙所示時間、以附表乙
26 所示成交價銷售附表乙所示房地及車位，並不爭執(見本院
27 卷第377至378頁)，又兩造於111年4月30日達成甲底價表及
28 早鳥優惠之合意，業經本院認定於前，則上訴人就前開房
29 地、車位成交可取得之佣金及超價獎金，自應依甲底價表及
30 早鳥優惠為計算依據。依甲底價表及早鳥優惠，前開房地及
31 車位之底價為1,686萬元、170萬元(見本院卷第329頁)，早

01 鳥優惠價為1,619萬0,200元【計算式：1,686萬－2萬×33.49
02 坪＝1,619萬0,200】，上訴人出售前開房地及車位之總價合
03 計1,794萬元【計算式：1,624萬＋170萬＝1,794萬元】，高
04 於早鳥優惠底價1,789萬0,200元【計算式：1,619萬0,200＋
05 170萬＝1,789萬0,200】，依系爭契約第5條第1項約定，上
06 訴人得請領佣金107萬3,412元【計算式：1,789萬0,200×6%
07 ＝107萬3412】，又上訴人銷售價格並無溢價(即未達「房價
08 每坪51.99萬、車位186萬」)，故上訴人不能依系爭契約第5
09 條第2項約定請求超價獎金，為上訴人所不爭執(見本院卷第
10 481至482頁)，是上訴人就銷售A5-5F戶房地及B3-7號車位，
11 僅得依系爭契約第5條第1項約定請求佣金107萬3,412元，逾
12 此部分，為無理由。

13 3.關於甲金額部分

14 上訴人主張系爭建案自111年4月30日起公開銷售，但被上訴
15 人遲至同年5月11日才與板信商銀簽訂不動產信託契約，板
16 信商銀於同月24日才開立不動產信託證明書予被上訴人，簽
17 立系爭甲預約單之客戶因此退預約而未簽立買賣契約，上訴
18 人因此受有甲金額之損害云云，固提出系爭甲預約單為證
19 (見原審卷一第141至147頁)，為被上訴人所否認。

20 (1)查系爭契約並無關於被上訴人應簽立不動產信託契約之相關
21 約定，上訴人亦不爭執系爭契約並未約定被上訴人應於何時
22 辦妥系爭建案履約擔保(見本院卷第512頁)，則上訴人是否
23 得以被上訴人有不完全給付而得依給付遲延規定請求損害賠
24 償，已有疑義。

25 (2)況且，證人即上訴人員工程淑澂雖於原審證稱：伊經手3
26 日、7日預約單(見原審卷一第141至143頁)，當時聽伊公司
27 櫃檯人員高銓宏說建設公司信託契約還沒下來，無法簽立買
28 賣契約，因為時間拖太久，之後客戶就找理由就跟伊退預約
29 等語(見原審卷二第524至528頁)，然由兩造銷售群組LINE內
30 容，於111年5月28日前，銷售房、車、金額之記載均為0，
31 直至同年月29日始記載「累計售2戶1車3320萬」，嗣於同年

01 6月1日變更為記載「累計售2戶1車3320萬」，並有「A1/6樓
02 因家人對新的建設公司信心度不足，另戶數少管理費每月負
03 擔怕過高，下訂之後比較附近其他個案，有其他考慮，故先
04 退戶…」等語(見原審卷二第179頁、本院卷第270頁)，於同
05 年月3日變更記載「累計售0戶0車0萬」，並有「客戶羅小姐
06 因家人對停車方式有抗性，故前來退戶…」等語(見原審卷
07 二第177頁、本院卷第272頁)，證人程淑澂並證稱：前開LIN
08 E內容即為3日、7日預約單退預約之記載，且為真實等語(見
09 原審卷二第526至527頁)，則上訴人前於兩造銷售群組告知
10 被上訴人3日、7日預約單客戶未簽立系爭建案買賣契約之原
11 因，與其本件主張顯然不同，遑論依3日、7日預約單記載，
12 客戶取回預約金之日期各為111年6月3日、同年月1日，均為
13 被上訴人向板信銀行辦妥履約擔保、且工務局已就系爭建案
14 買賣契約准予備查之後，難認3日、7日預約單客戶後續未完
15 成系爭建案買賣契約之簽立，與被上訴人是否辦妥系爭建案
16 履約擔保有關。而證人即上訴人員工林和嫻於原審證稱：伊
17 經手11日、20日預約單(見原審卷一第145至147頁)，客戶後
18 來退預約，是因為除了在等待信託契約外，被上訴人公司也
19 沒有回應能不能簽約等語(見原審卷二第528至530頁)，然兩
20 造銷售群組，未見任何與11日、20日預約單有關之回報，就
21 11日預約單記載戶別A1棟4樓部分，參諸賴信樑與鄭志龍之L
22 INE內容，賴信樑稱「…目前有一組客戶看A1/4F的4樓，年
23 輕的夫妻要結婚購屋，付款方式有點吃緊，因為是首購，想
24 提高一點貸款成數，其詳細配置如下附圖客戶希望公司能幫
25 忙…」等語(見原審卷二第105頁)，難認上訴人已依兩造約
26 定底價及付款方式成功銷售該戶；另20日預約單之客戶取回
27 預約金之日期為隔日(即21日，見原審卷一第147頁)，顯然
28 亦非久候無法簽立買賣契約之情況，是上訴人主張11日、20
29 日預約單客戶無法簽立買賣契約，係因被上訴人尚未辦妥履
30 約擔保云云，亦非可採。

31 (3)綜上，上訴人依民法第229條第1項、同法第231條第1項規定

01 請求上訴人賠償合計甲金額，為無理由。

02 4.關於丙金額部分

03 兩造就系爭建案之銷售底價，於同年6月23日已達成變更為
04 乙底價表之合意，業經本院認定如前。依23日、24日預約單
05 (下合稱系爭7月預約單，見原審卷一第149至151頁)，可見
06 其上各記載「…客戶出價房車總價1,315萬元，請銷售人員
07 與建設公司詢問是否此價格願意出售，如無達成協議，則此
08 訂單作廢…」、「…客戶出價房車總價1,319萬元，請銷售
09 人員與建設公司詢問是否此價格願意出售，如無達成協議，
10 則此訂單作廢…」等語，參佐乙底價表(見原審卷二第55
11 頁)，A1-5F戶房地及B3-10號車位之底價為1,230萬元、160
12 萬元，合計1,390萬元，A1-6F戶房地及B3-8號車位之底價為
13 1,237萬元、160萬元，合計1,397萬元，可見系爭7月預約單
14 之客戶出價均未達兩造合意之底價，則上訴人主張其已銷售
15 前開房地，得依系爭契約第5條第1項、第2項約定請求被上
16 訴人給付佣金及超價獎金合計218萬7,600元云云，自非可
17 採。

18 5.關於丁金額部分

19 (1)兩造不爭執系爭契約由被上訴人以142號信函於111年10月5
20 日終止(見本院卷第399頁)。

21 (2)上訴人主張被上訴人以142號信函終止系爭契約，係於不利
22 於上訴人之時期終止，應負損害賠償責任云云。被上訴人則
23 抗辯上訴人於系爭契約第2條第1項約定之銷售期間無故撤離
24 接待中心而未銷售，又未依系爭契約第10條第2項、第7項第
25 2款之9約定給付接待中心租金及管理費等費用，經被上訴人
26 寄發104號信函要求上訴人進場銷售及給付費用，因上訴人
27 仍未履行，始以142號信函終止系爭契約等語。經查：

28 ①系爭契約第2條第1項約定：「本契約自簽約之日起發生效
29 力。本案銷售期間自本契約簽立後，直至建造執照取得日起
30 算銷售期8個月止(以樣品屋完成且人員進場，以公開價格
31 日認定)」，第10條第1項、第2項、第7項第2款之9約定

01 「一、銷售企劃範圍包括各項廣告企劃設計、製作發包、刊登
02 媒體及各項銷售前之銷售業務準備、執行及內外接待中心
03 (含樣品屋)設計施工及管理事項。二、預售階段外接待中心
04 (含樣品屋)預售期間之水、電、電話等概由乙方負責申請
05 設置付費，日後銷售期間所衍生之費用皆亦由乙方負擔…七
06 本契約銷售相關費用包含下列項目：…(二)現場部分…9.接待
07 中心(含樣品屋)之傢俱、飾品、租金、養護及維護費用
08 等…」；第15條約定：「本契約經雙方同意訂定，存續期間
09 倘雙方之任何一方違反本契約任何條款約定時，經他方以書面
10 催告違約方仍未履行或改善時，即得終止本契約…」等語，
11 及兩造不爭執系爭契約所約定銷售期間為111年4月30日至同
12 年12月30日(見本院卷第369頁)，堪認上訴人有於111年4月3
13 0日至同年12月30日銷售期間銷售系爭建案，並有負擔接待
14 中心水、電、租金及維護等費用之義務。而上訴人不爭執其
15 於銷售期間之111年8月3日打包物品，嗣後搬離接待中心，
16 亦不爭執未給付接待中心租金相關費用(見本院卷第372、54
17 5頁)，則被上訴人抗辯其因上訴人無故撤場，又未給付接待
18 中心租金及管理費等，故依系爭契約第15條約定以104號信
19 函催告上訴人履行，上訴人仍未履行，而以142號信函終止
20 系爭契約等情，確有所憑。

21 ②上訴人固主張其係因被上訴人經理林于翔於111年8月3日告
22 知無合作意願而撤離接待中心云云，惟上訴人自陳未能提出
23 聯絡紀錄(見本院卷第373、514頁)，且由上訴人所提出發包
24 單、轉帳傳票、統一發票、旭峰國際事業有限公司(下稱旭
25 峰公司)、洋聯實業有限公司(下稱洋聯公司)報價單、康福
26 搬家公司(下稱康福公司)對帳單、照片(見原審卷一第811至
27 824、833、857至861頁)，可見上訴人於111年7月21日已提
28 前結束與承包系爭建案臉書廣告之新智識廣告公司之合作，
29 廣告期間僅至同年8月1日，另發包洋聯公司以吊車於同年8
30 月4日拆除接待中心外之系爭建案招牌，發包旭峰公司於同
31 年月5日拆除接待中心冷氣機11台，並發包康福公司將前開

01 冷氣機載走，再發包鉸駿公司於同年月11日拆除接待中心外
02 帆布，兩造銷售群組原每日更新銷售情況，亦於111年8月1
03 日後即無更新(見本院卷第312頁)，參佐證人即被上訴人員
04 工柯文馨於原審證稱：伊到接待中心現場，發現廣告招牌被
05 拆除，假日也沒有銷售，上訴人員工在搬運現場物品，確實
06 日期伊現在不記得，伊有問上訴人員工高銓宏原因，高銓宏
07 說兩造員工不要為難彼此，伊也有跟高銓宏說伊要確認被上
08 訴人財產是否有被撤離或損害，後來伊有回報公司上訴人撤
09 場之事，因為接待中心內有伊公司的財產及物品，所以公司
10 要伊去換門鎖，當時上訴人的物品還沒有完全搬離，伊有告
11 訴上訴人現場人員，如果後續要搬物品，告知伊時間，伊會
12 到現場開門等語(見原審卷二第538至539頁)，證人即上訴人
13 人員工高銓宏於原審證稱：伊公司副總通知伊開始撤場，確切
14 原因伊不清楚，後來被上訴人公司助理有到接待中心，發現
15 伊公司人員在撤場，可能她有回覆上司，111年8月6日當天
16 有人來換鑰匙等語(見原審卷二第558頁)，及賴信樑於本院
17 稱：當時伊公司業務有收了客戶訂金，與被上訴人要求的金
18 額差異很小，但被上訴人不願意銷售，伊打電話給鄭志龍，
19 他說會說服林俞綺，但後續林于翔回覆說無法銷售，時間大
20 約是111年8月3日前幾天，伊覺得伊當初因為鄭志龍而接下
21 系爭建案銷售，鄭志龍卻背離伊，所以合作意願降低等語
22 (見本院卷第213頁)，堪認上訴人至遲於111年8月初已通知
23 自己員工撤離接待中心，並發包拆除、運走接待中心之招
24 牌、冷氣機等物品，被上訴人抗辯上訴人斯時已決意撤離系
25 爭建案接待中心，不再銷售，應屬可信。上訴人主張其係因
26 被上訴人更換接待中心鑰匙而無法入場銷售云云，然兩造不
27 爭執被上訴人係因上訴人搬離接待中心物品而於111年8月6
28 日更換接待中心門鎖(即兩造不爭執事項(五))，並觀諸前述上
29 訴人於111年7月底提前結束系爭建案臉書廣告，於同年8月4
30 日拆除接待中心外之系爭建案招牌，於同年月5日拆除接待
31 中心冷氣機11台，並由康福公司將冷氣載走，且於被上訴人

01 更換接待中心門鎖後，上訴人尚於同年月11日拆除接待中心
02 外帆布等情，上訴人顯然無返回接待中心續行銷售系爭建案
03 之意，其以被上訴人於其陸續撤離現場後，為保全接待中心
04 內財物而換鎖為由，主張其係因被上訴人換鎖而無法於接待
05 中心銷售云云，實乃倒果為因之卸責之詞。

06 ③上訴人另主張兩造就接待中心租金及管理費等費用之給付未
07 有協議云云，非但與前開系爭契約第10條第1項、第2項、第
08 7項第2款之9約定不符，且依被上訴人會計人員(下稱被上訴
09 人會計)與賴信樑之LINE內容，被上訴人會計前於111年6月2
10 日稱「賴董，剛剛忘記跟你說，等你澎湖回來順便會把房租
11 等代墊款項明細給你唷，可能還需要後半的租金支票要開
12 立」，賴信樑回稱「了解」，被上訴人會計另於同年月16日
13 稱「下星期房租支票我們小姐會連絡你們開立！已支付的再
14 請你們匯款」，賴信樑回稱「好」，被上訴人會計再於同年
15 7月12日稱「賴董，我們小姐告知我！你們連房租都還沒有
16 支付？」賴信樑回稱「…我這邊有一個部分要請教公司會計
17 陳小姐，就是有一個代開發票的部分，我這邊會計師說這個
18 部分直接對屋主就不用去重複負擔這個部分的發票錢…」，
19 被上訴人會計稱「租金的部分！是我們跟房東簽立的！所以
20 我們不可能改成你讓你們直接對房東，再來我們稅金跟費用
21 都有支付出去！！也沒有多收你們任何一筆！所以這部分你
22 可以給我會計師電話！我們直接跟他們說明」，賴信樑回稱
23 「了解，我請我公司會計（我太太）待會跟陳小姐聯絡，馬
24 上處理」等語(見原審卷二第141至147頁)，賴信樑前亦未爭
25 執上訴人應負擔接待中心租金費用，是上訴人前開主張，亦
26 非可取。

27 ④按當事人之一方，於不利於他方之時期終止契約者，應負損
28 害賠償責任。但因非可歸責於該當事人之事由，致不得不終
29 止契約者，不在此限，民法第549條第2項定有明文。查系爭
30 契約係因上訴人自行離場，且未依系爭契約負擔費用等可歸
31 責於上訴人之事由，經被上訴人合法提前終止，已如前述，

01 被上訴人依民法第549條第2項但書規定不負損害賠償責任，
02 是上訴人依民法第549條第2項之規定請求被上訴人賠償其所
03 支出之系爭建案人事、廣告費用等成本費用即丁金額云云，
04 非有理由。

05 6. 綜上，上訴人請求被上訴人給付甲、乙、丙、丁金額部分，
06 僅有依系爭契約第5條第1項約定請求被上訴人給付107萬3,4
07 12元部分，為有理由，其餘部分，則為無理由。

08 (二) 被上訴人以111年8月1日至同年11月4日給付之接待中心租金
09 及管理費為抵銷抗辯部分

10 1. 兩造不爭執系爭契約於111年10月5日終止，上訴人亦不爭執
11 接待中心每月租金及管理費各為25萬6,002元、1萬4,425元
12 (見本院卷第458頁)。依系爭契約第10條第7項第2款之9約
13 定，接待中心之租金及管理費應由上訴人負擔，業如前述，
14 則被上訴人抗辯上訴人應給付被上訴人代墊之111年8月1日
15 至同年10月5日之租金及管理費合計58萬4,472元【計算式：
16 租金 $256,002 \times (2 + 5/31) = 512,004 + 41,291 = 553,295$ (元以
17 下四捨五入，下同)，管理費 $14,425 \times (2 + 5/31) = 28,850 +$
18 $2,327 = 31,177$ ， $553,295 + 31,177 = 584,472$ 】，應屬可
19 採。又系爭契約於111年10月5日終止後，上訴人已無依系爭
20 契約約定給付租金及管理費之義務，自難認有何不完全給付
21 情事；被上訴人另抗辯依系爭條例第24條之1第2項(下稱系
22 爭條項)規定，上訴人有向主管機關申報雙方代銷契約終止
23 之義務云云，觀之系爭條項規定：「經營代銷業務，受起造
24 人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託
25 代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所
26 在地直轄市、縣(市)主管機關備查；並應於簽訂買賣契約
27 書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄
28 資訊」，而系爭契約於111年10月5日經被上訴人終止，被上
29 訴人復自陳上訴人於同年月28日提出終止契約之申請(見本
30 院卷第502頁)，並有地政局112年6月29日函可參(見原審卷
31 二第231至232頁)，則上訴人亦無未依法申請系爭契約終止

01 備查情事，是被上訴人依民法第227條第1項關於給付遲延之
02 規定，請求上訴人賠償111年10月6日至同年11月4日之租金
03 及管理費部分，應屬無據，其以此部分金錢為抵銷抗辯，自
04 無理由。

05 2.是被上訴人以其代為墊付之111年8月1日至同年10月5日之租
06 金及管理費合計58萬4,472元，與上訴人得依系爭契約第5條
07 第1項約定請求被上訴人給付107萬3,412元為抵銷後，上訴
08 人僅得向被上訴人請求48萬8,940元【計算式：107萬3,412
09 -58萬4,472=48萬8,940】。

10 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第5條第1項約定請求被上訴人
11 給付48萬8,940元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月22
12 日(見原審卷一第895頁)起，至清償日止，按週年利率5%計
13 算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為
14 無理由，應予駁回。原審就上訴人前開請求不應准許部分，
15 為其敗訴之判決，並無不合，上訴人指摘原判決該部分不
16 當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。原審就超過上開
17 應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，尚有未合，被上訴人
18 提起附帶上訴指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有
19 理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。至原審
20 就前開應准許部分，為被上訴人敗訴之判決，並無違誤，附
21 帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，
22 應駁回其此部分之附帶上訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由、一
27 部無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

29 民事第十二庭

30 審判長法官 沈佳宜

31 法官 陳筱蓉

法官 翁儀齡

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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 115 年 3 月 25 日

書記官 劉家蕙

附表甲

編號	日期	房地戶別	房地價格		車位	車位價格		上訴人主張 佣金(A)	上訴人主張 超價獎金(B)	合計金額 (A)+(B)
			底價	成交價		底價	成交價	計算式： (房地及車位之 底價)×6%	計算式： (房地及車位之成 交價-底價)÷2	
1	111年5月 3日	A1-13F	1,785 萬元	1,953 萬元	B3-8	170 萬 元	175 萬 元	(1,785萬+170 萬)×6%= 117萬3,000元	[(1,953萬+175 萬)-(1,785萬+1 70萬)]÷2= 86萬5,000元	203萬8,000元
2	111年5月 7日	A1-6F	1,083 萬元	1,192 萬元				(1,083萬)×6%= 64萬9,800元	(1,192萬-1,083 萬)÷2= 54萬5,000元	119萬4,800元
3	111年5月 11日	A1-4F	1,055 萬元	1,156 萬元				(1,055萬)×6%= 63萬3,000元	(1,156萬-1,055 萬)÷2= 50萬5,000元	113萬8,000元
4	111年5月 20日	A2-6F	1,451 萬元	1,556 萬元	B2-15	180 萬 元	195 萬 元	(1,451萬+180 萬)×6%= 97萬8,600元	[(1,556萬+195 萬)-(1,451萬+1 80萬)]÷2=60萬 元	157萬8,600元
									合計	594萬9,400元

附表乙

編號	日期	房地戶別	房地價格		車位	車位價格		上訴人主張 佣金(A)	上訴人主張 超價獎金(B)	合計金額 (A)+(B)
			底價	成交價		底價	成交價	計算式： (房地及車位之 底價)×6%	計算式： (房地及車位之成 交價-底價)÷2	
1	111年6月 15日	A5-5F	1,509 萬元	1,624 萬元	B3-7	170 萬 元	170 萬 元	(1,509萬+170 萬)×6%=	[(1,624萬+170 萬)-(1,509萬+1	158萬2,400元

(續上頁)

01

									100萬7,400元	70萬)] ÷2=	
										57萬5,000元	

02

附表丙

03

編號	日期	房地戶別	房地價格		車位	車位價格		上訴人主張 佣金(A)	上訴人主張 超價獎金(B)	合計金額 (A)+(B)
			底價	出價		底價	出價	計算式： (房地及車位之 底價)×6%	計算式： (房地及車位之出 價-底價)÷2	
1	111年7月 23日	A1-5F	1,073 萬元	1,165 萬元	B3-10	170 萬 元	150 萬 元	(1,073萬 + 170 萬)×6%= 74萬5,800元	[(1,165萬 + 150 萬)-(1,073萬 + 1 70萬)] ÷2=36萬 元	110萬5,800元
2	111年7月 24日	A1-6F	1,083 萬元	1,169 萬元	B3-8	170 萬 元	150 萬 元	(1,083萬 + 170 萬)×6%= 75萬1,800元	[(1,169萬 + 150 萬)-(1,083萬 + 3 3萬)] ÷2=33萬元	108萬1,800元
									合計	218萬7,600元