

最高法院民事判決

113年度台上字第511號

上訴人 沅利建設股份有限公司

法定代理人 江繆金照

訴訟代理人 施雅馨律師

被上訴人 得邦廣告股份有限公司

法定代理人 蕭遙

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求給付佣金事件，上訴人對於中華民國112年11月28日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第796號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造簽訂委託銷售契約（下稱系爭契約），約定由伊為上訴人銷售所興建○○市○○街「自慢藏」建案（下稱系爭建案）共59戶，銷售期間自民國110年1月27日起至111年3月31日止，銷售佣金以銷售底價4.5%計算，伊得按月請領銷售佣金90%（下稱90%佣金），其餘10%之保留款（下稱保留款）及銷售金額與銷售底價差額30%之超價款（下稱超價款），則由上訴人於結案時給付。伊已銷售如原判決附表（下稱附表）二所示28戶房地、車位（下稱系爭28戶），及附表三所示2戶房地、車位（下稱系爭2戶）。上訴人於110年8月23日終止系爭契約，僅給付系爭建案17戶之90%佣金，尚欠如附表一編號1至6之(1)、(2)欄所示之佣金、保留款、超價款未付等情，爰依系爭契約第4條第1項第1款、第4項、第5條第2項約定，求為命上訴人給

01 付伊新臺幣（下同）4,209萬3,075元，並加計自民事擴張聲
02 明狀繕本送達翌日即110年12月11日起算法定遲延利息之判
03 決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

04 二、上訴人則以：

05 (一)系爭契約為專案包銷合約，銷售酬金包括廣告費用，被上訴
06 人浮報廣告費用，且未依系爭契約約定，及民法第540條、
07 第548條規定，提出廣告費用執行明細、發票、每月廣告預
08 算表、每週廣告執行明細報告資料（下合稱廣告費用憑證）
09 交伊審核通過；又於兩造協議暫停代銷事宜後，擅自銷售系
10 爭2戶，復未依約調查臺北市羅斯福路5段、6段以西範圍內
11 鄰近新建個案銷售底價，以證明系爭建案銷售底價為同區最
12 高價，不得請領90%酬金、保留款、超價款。何況兩造約定
13 B4-3F承購戶之隔間牆費用於超價款有結餘時，由被上訴人
14 自超價款扣抵。

15 (二)倘認被上訴人之請求有理由，伊對被上訴人有下列債權：1.
16 被上訴人應依民法第179條規定，返還溢領系爭建案17戶之9
17 0%酬金中按總銷金額2.5%計算之廣告費1,308萬7,125元。
18 2.被上訴人未返還以廣告費購買附表四之物品，及伊於委託
19 銷售期間所交付附表五之物品，應依民法第184條第1項前
20 段、第179條規定，賠償伊1,377萬8,070元、30萬3,575元。
21 3.被上訴人未履行拆除伊所有B1-3F戶實品屋（下稱系爭實
22 品屋）內裝潢之義務，應依民法第176條第1項、第179條規
23 定，返還伊支出拆除費181萬8,120元。4.被上訴人依兩造約
24 定，應返還廣告款1,000萬元。5.被上訴人有未交付廣告費
25 用憑證予伊審核、未提出每月廣告預算表及每週廣告執行明
26 細報告、未依廣告預算表執行廣告預算；逕於系爭契約終止
27 前之110年7月21日撤離代銷中心、將廣告下架；違反兩造暫
28 停銷售之協議而出售系爭2戶予承購戶；未提出鄰近新建個
29 案之銷售底價等違約事由，應依系爭契約第13條之約定給付
30 違約金500萬元，伊以之與被上訴人之債權互為抵銷等語，
31 資為抗辯。

01 三、原審就上開部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其
02 該部分之上訴，係以：

03 (一)被上訴人已代上訴人銷售系爭28戶，承購戶均已簽訂買賣契
04 約、繳付簽約金。依系爭契約第5條第1項、第4條第1項、第
05 3項約定，被上訴人請領90%酬金以簽訂正式契約及簽約金
06 兌現為前提，且90%酬金係以銷售底價或低於底價之銷售金
07 額加總，按總銷售金額4.5%計算，與廣告預算執行情形無
08 關。系爭契約第6條第4項、第5項固約定系爭建案銷售率未
09 達90%時，被上訴人負有返還廣告預算結餘之義務，若提早
10 或延續委託期間，兩造需另行協商返還比例，僅敦促被上訴
11 人執行廣告預算、促進系爭建案銷售，上訴人不得執以拒絕
12 給付90%酬金。被上訴人依系爭契約第7條第2項第3款約定
13 報告廣告預算之執行，係為監督被上訴人執行廣告預算，亦
14 非被上訴人請領90%酬金之條件。且系爭契約已因上訴人發
15 函，於110年8月23日終止而結案，上訴人依約應給付被上訴
16 人剩餘11戶之90%酬金1,681萬7,625元、系爭28戶保留款44
17 8萬6,050元。

18 (二)兩造於簽訂系爭契約時已約定銷售底價，依系爭契約第4條
19 第4項約定，應依上訴人70%、被上訴人30%比例分配超價
20 款，例外於被上訴人調查發現銷售底價制訂低於鄰近新建個
21 案底價，且經兩造協議後，才改以上訴人85%、被上訴人1
22 5%之比例分配，非謂被上訴人須盡調查義務，方得請求超
23 價款。而上訴人於言詞辯論期日始抗辯兩造約定自超價款中
24 扣抵B4-3F承購戶之隔間牆費用，有礙訴訟終結，且不符民
25 事訴訟法第276條第1項各款規定，不准上訴人提出，故被上
26 訴人得請求上訴人給付系爭28戶超價款1,619萬4,000元。

27 (三)上訴人於110年7月4日、同年月14日與系爭建案B4-2F、B5-1
28 1F承購戶簽訂訂購單，該等承購戶已於同日繳付定金、一部
29 簽約金，上訴人於同年月9日回覆：「2樓的今天有講沒問
30 題」等語，可見兩造於斯時已確認系爭建案B4-2F得由被上
31 訴人進行銷售。另關於系爭建案B5-11F部分，上訴人於同年

01 月15日前未指示被上訴人暫停銷售，雖於同年月22日指示被
02 上訴人暫停系爭建案銷售，惟被上訴人於同年月14日簽訂該
03 戶訂購單時已指示該承購戶於同年月23日匯款支付剩餘簽約
04 金，即已提供代銷服務，上開承購戶並分別於同年月9日、2
05 3日支付簽約金，合於系爭契約第5條第1項約定「簽約金兌
06 現入帳」之要件，雖系爭2戶迄未與上訴人簽訂買賣契約，
07 係上訴人故意以不正當行為阻止第5條第1項「簽訂正式買賣
08 合約書」之期限屆至，故被上訴人得請領系爭2戶之90%酬
09 金、保留款、超價款等合計459萬5,400元。

10 (四)雖上訴人為抵銷抗辯，惟：1.被上訴人請領90%酬金不以提
11 出廣告憑證予上訴人審核通過為必要，也與廣告費用執行無
12 涉，其受領17戶之90%酬金有法律上理由，上訴人不得依民
13 法不當得利規定請求被上訴人返還溢領廣告費用。2.系爭契
14 約約定廣告費用為被上訴人之履約成本，所購買如附表四之
15 物難認屬上訴人所有。縱兩造約定被上訴人應負擔附表五編
16 號4之費用，上訴人仍不得依不當得利或侵權行為法律關係
17 請求；至其餘附表五所示之物，未經上訴人證明交付，上訴
18 人亦不得請求被上訴人賠償此部分損害。3.上訴人同意被上
19 訴人施作系爭實品屋，並合意將實品屋併同裝潢出售，上訴
20 人不得依無因管理、不當得利規定，請求被上訴人給付拆除
21 裝潢費用。4.上訴人於原審特定抵銷抗辯項目後，方以被上
22 訴人應返還廣告款1,000萬元為抵銷抗辯，逾時提出攻擊方
23 法有重大過失，不許提出。5.上訴人未依約以書面催告被上
24 訴人改善，且拒絕簽訂系爭2戶之買賣契約，被上訴人於110
25 年7月21日撤離代銷中心，並無違約，上訴人無由依系爭契
26 約第13條約定請求違約金，故上訴人無可對被上訴人主張抵
27 銷之債權。從而，被上訴人依上開法律關係，請求上訴人給
28 付如上述聲明，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

29 四、按判決不備理由或理由矛盾，足以影響判決結果者，其判決
30 當然為違背法令。而所謂判決理由矛盾，係指其理由前後牴
31 觸，或判決主文與理由不符之情形而言。又解釋契約，固須

01 探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約
02 文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文
03 字而更為曲解。查系爭契約第4條第1項第1款約定：「採包
04 銷方式服務，銷售酬金內含廣告費，計算原則如下：1.銷售
05 率低於50%以下時，銷售酬金以總銷金額4.5%計算」；第6
06 條第1項、第4項分別約定：「廣告預算以本契約之總銷金額
07 2.5%計算」、「結案時銷售率達90%（含）以上，若廣告
08 預算執行仍有結餘，該廣告預算結餘金額，不需另行返還甲
09 方（即上訴人）」，似見兩造約定在系爭建案銷售率未達9
10 0%時，被上訴人負有返還廣告預算結餘之義務。而被上訴
11 人自承系爭建案銷售率未達90%（見原審卷一第151頁），
12 上訴人並以被上訴人應返還溢領之廣告費債權為抵銷抗辯，
13 究竟被上訴人執行廣告預算有無結餘？是否有溢領廣告費之
14 情事？均有未明。凡此攸關上訴人抵銷抗辯有無理由，及被
15 上訴人得請求給付數額多寡之判斷，原審未遑詳加調查審
16 認，遽為上訴人不利之判決，不免速斷。又原審先則認被上
17 訴人於系爭建案銷售率未達90%時，負有返還廣告預算結餘
18 之義務等語（見原判決書第7頁第18至20列），其後卻謂被
19 上訴人受領90%酬金有法律上理由，上訴人不得依不當得利
20 法律關係請求被上訴人返還該酬金中按總銷金額2.5%計算
21 溢領之廣告費等語（見原判決書第17頁第8至14列），似認
22 被上訴人無返還廣告預算結餘之義務，前後論列不一，亦有
23 判決理由矛盾之違法。次查，上訴人於事實審提出兩造Line
24 簡訊截圖，其中被上訴人於110年7月11日詢問上訴人：「特
25 助請問現在有一個上禮拜保留B5-11F的客戶，價錢談的差不
26 多了有高於後來簽核的價格，今天可以簽約嗎？」，上訴人
27 回覆：「需等明天公司會議確認補充協議書(四)內容，待雙方
28 協議書(四)順利簽立後！再處理（買賣事宜）」，及上訴人於
29 同年月12日通知被上訴人：「7/7已告知得邦專案。需等沅
30 利建設與得邦（補充協議四）雙方圓滿簽立後，本戶A4-19
31 才同意匯簽約款366萬，辦理簽約。以上，未經沅利建設同

01 意，暫不辦理簽約事宜」等語（見第一審卷第214頁），倘
02 非虛妄，則原審謂上訴人於同年月15日前未指示被上訴人暫
03 停系爭建案B5-11F之銷售，更有採證認事與卷證資料不符之
04 違法。上訴論旨指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非
05 無理由。

06 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
07 項、第478條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 5 月 15 日

09 最高法院民事第九庭

10 審判長法官 吳 麗 惠

11 法官 鄭 純 惠

12 法官 徐 福 晉

13 法官 邱 景 芬

14 法官 管 靜 怡

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 陳 禹 任

17 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日