

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第511號

原告 環誠國際事業有限公司

法定代理人 傅璿儒

訴訟代理人 呂承翰

韓邦財律師

莊心荷律師

被告 百傑建設股份有限公司

法定代理人 徐金樹

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求給付服務費等事件，於民國114年6月25日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參仟伍佰零壹萬壹仟貳佰陸拾壹元，及自民國一一三年十一月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣壹仟壹佰陸拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參仟伍佰零壹萬壹仟貳佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、兩造於民國112年8月10日簽訂委託銷售合約書（下稱系爭契約），約定由原告代銷被告桃園市楊梅區頭重溪段180-5（下稱小雅建案）、180-7（下稱大善建案，以下與小雅建案合稱新天地建案）地號集合式住宅建案之房屋及車位。原

告依系爭契約第7條、第5條約定得於完銷被告委託銷售之房屋後，得向被告請領服務費及超價獎金，茲分述如下：

1、服務費新臺幣（下同）16,436,781元：

(1)、大善建案：依大善建案之銷售總表及房地買賣訂購單所示，最後一戶簽約日為113年6月17日，原告依約得請領0.5%服務費4,617,675元；銷售單價均超過200,000元，原告依約得請領1%服務費9,235,350元，故大善建案得請領1.5%服務費13,853,025元。

(2)、小雅建案：依小雅建案之銷售總表及房地買賣訂購單所示，最後一戶簽約日為113年5月22日，原告依約得請領0.5%服務費861,252元；銷售單價均超過200,000元，原告依約得請領1%服務費1,722,504元，故小雅建案得請領1.5%服務費2,583,756元。

2、超價獎金19,574,480元：

(1)、大善建案：依大善建案之銷售總表及房地買賣訂購單所示，總底價為901,597,000元，原告銷售之實際金額為984,370,000元，超價82,752,000元，於扣除刷卡手續費50,000元後為82,702,000元，由原告分得20%之超價獎金16,540,400元。

(2)、小雅建案：依小雅建案之銷售總表及房地買賣訂購單所示，總底價為168,099,400元，原告銷售之實際金額為183,280,000元，超價15,180,600元，於扣除刷卡手續費10,200元後為15,170,400元，由原告分得20%之超價獎金3,034,080元。

3、前揭服務費及超價獎金合計為36,011,261元，扣除原告同意贊助之園藝費1,000,000元後，原告仍得向被告請求35,011,261元，詎屢經催討，被告均拒不給付。為此，爰依系爭契約之法律關係提起本訴等語。

(二)、聲明：被告應給付原告35,011,261元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、依系爭契約第9條第2項、第11條第3至5項約定可知，客戶簽

訂買賣契約繳付訂金、簽約金後，仍可能發生違約情事，須客戶所簽訂之買賣契約均履約完畢，即交屋結算完成，方能統計新天地建案之均價是否為200,000元以上，且原告須負責聯繫客戶繳款、對保之時間地點及於對保當日接待、聯絡交屋及處理交屋事宜，對照系爭契約約定「全案完銷後次月請領服務費0.5%」、「全案完銷且均價200,000元以上統計無誤後次月可請領服務費1%」係記載於「交屋完成以戶為單位當月統計後，次月每戶請領服務費0.5%」可知系爭契約所稱「全案完銷請領服務費0.5%、1%」係指建案已全部銷售完畢且特定戶別已完成交屋，始符合當事人真意，否則如何確保原告確實履行聯繫客戶繳款等事宜，又如何統計銷售均價。而新天地建案目前仍在興建中，尚未取得使用執照，遑論交屋，亦未召開第一次區分所有權人會議，原告所請領0.5%、1%服務費及超價獎金之付款條件均尚未成就。另大善建案D1-3F已於113年12月26日解約，原告不得領取該戶之服務費及超價獎金，亦因該戶別之銷售情形已變更為未售出，本件已不符合完銷要件。且超價獎金部分亦應扣除暖風機之電路更改費用（大善建案216,692元、小雅建案50,491元）、暖風機升級費用（大善建案539,301元、小雅建案123,774元）、價金信託帳戶動撥手續費（大善建案2,081,600元、小雅建案243,534元）、刷卡手續費（大善建案52,500元、小雅建案10,710元）及小雅建案之延長保證期限支出之手續費139,600元，而因尚無法確定動撥價金信託專戶所產生之額外手續費數額，本件原告應待結案時方得請領超價獎金等語，資為抗辯。

(二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全

01 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
02 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
03 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能任意
04 推解致失其真意。經查：

- 05 1、兩造於系爭契約第5條服務費用及超價獎金約定：「一、雙方
06 同意本案乙方（即原告）銷售之服務費用以附件一約定之銷
07 售底價之6%計算（內含營業稅）請領，服務費以每坪單價2
08 20,000請領6%為上限；若售價低於銷售底價時，則依實際
09 售價計算銷售服務費。二、本案銷售價格全權交由乙方（即原
10 告）負責，若銷售低底部分可優先由超溢價回補，若於本案
11 完銷無產生超溢價時，低底之所有金額由乙方（即原告）負
12 擔，並於乙方（即原告）最後一次請款扣除之。三、超價獎金
13 執行計算，以每戶成交單價高於220,000元計入超價（計算
14 方式以每戶做計算）扣除刷卡手續費、動撥價金信託專戶所
15 產生額外手續費及利息後（若無超價則由乙方最後一次請領
16 之服務費中扣除），剩餘超價之金額分配：甲方（即被告）
17 分得80%、乙方（即原告）分得20%，並於本案結案時一次
18 請領。」；第7條第2項：「依照第4條第1項規定本案服務費
19 為6%，請領方式如下：需經消費者簽定買賣契約書且甲方
20 （即被告）收足訂金，簽約金並兌現後始得請領服務費
21 4%、交屋完成以戶為單位當月統計後，次月每戶請領服務
22 費0.5%、全案完銷後次月請領服務費0.5%、全案完銷且
23 均價200,000元以上統計無誤後次月可請領服務費
24 1%。」、第3項「乙方（即原告）之超價分得款，於本案
25 完銷或結案日起算30日內，由甲方開立30天期票支付予乙
26 方（請款方式需依第一項規定請領）」（見本院卷一第21頁
27 至第23頁），堪認兩造係約定於新天地建案全案完銷後且
28 均價200,000元以上時，原告得於次月向被告請領0.5%服
29 務費及1%超價獎金，合計1.5%。
- 30 2、被告雖辯以前揭約定應係指「建案已全部銷售完畢且特定戶
31 別已完成交屋」，始符合立約人之真意，且倘交屋前有解

約，價格即有變動而無法統計均價200,000元云云，然查契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋。前揭契約文字既已明確表示其意思為「全案完銷」，自不得捨契約文字而更為不同之解釋。參以斯時任職於原告公司擔任專案經理之證人劉祐誠到院具結證稱：當時簽系爭契約時，會議有口頭說是房子一戶不剩賣完，且簽約完就係完銷，如果在完銷前客戶解約，我們會繼續賣，如果完銷後解約就不影響完銷，而新天地建案確有完銷。又市價一旦賣出，就不會往下，完銷後就會算均價，如果重賣均價會更高，應該會在200,000元以上，而超過多少均不影響均價200,000元之事實等語（見本院卷一第404頁至第406頁），而證人劉祐誠既參與系爭契約之草擬會議、並負責繕打系爭契約，於簽約過程亦在場（見本院卷一第400頁），對系爭契約之擬訂及兩造訂約時之真意，自知之甚詳，應堪採信。再由系爭契約第7條第2項就交屋完成之服務費另有約定0.5%之服務費（見本院卷一第23頁），及被告亦自承其自兩造簽訂系爭契約至新天地建案最後一戶簽約日止，已給付原告服務費43,831,416元並無拖欠等語（見被告民事答辯(一)狀第5頁，本院卷一第191頁），亦徵所謂「全案完銷」非指特定戶已完成交屋，是被告前開所辯，並無足採。

(二)、服務費部分：

- 1、原告主張其已全部完銷新天地建案，且均價200,000元以上，並據提出銷售總表、房地買賣訂購單等件（見本院卷第37頁至第164頁）為證，被告對以前開以1.5%計算之服務費數額為16,436,781元一節亦不予爭執（見本院卷第181頁），僅辯稱系爭契約所稱「全案完銷請領服務費0.5%、1%」係指新天地建案已全部銷售完畢且特定戶別已完成交屋，而新天地建案尚未交屋，故付款條件尚未成就云云。然

01 查，被告亦自承新天地建案最後一戶簽約日為113年6月17日
02 （見被告民事答辯(一)狀第5頁，本院卷一第191頁），即新天
03 地建案確實已全案完銷，應可認定。是新天地建案既已全部
04 完銷，則原告據此請求被告給付1.5%服務費16,436,781
05 元，應屬有據。

06 2、被告雖再以大善建案D1-3F已於113年12月26日解約，原告不
07 符合完銷要件，且不得領取該戶之服務費；況原告尚須履行
08 聯繫客戶繳款等事宜云云，並提出契約解除協議書影本為憑
09 （包括大善建案D1-3F及D2-7F，另2紙協議書未記載房屋編
10 號，見本院卷一第221頁、第437頁至第441頁），然依系爭
11 契約第11條第1項約定：「本契約銷售期間內及銷售期滿後6
12 個月內，若已簽約客戶有提出解約退戶之要求或因違約經甲
13 方解除與客戶買賣之契約，乙方應退還已向甲方請領之全部
14 服務費及超價獎金」（見本院卷一第29頁），是果若大善建
15 案D1-3F確與被告解除買賣契約，應屬原告是否應依上開約
16 定退還該戶之服務費之問題，尚不得據此認原告非屬完銷，
17 且不得請求服務費。至原告依系爭契約雖負有與客戶辦理簽
18 約手續、派員聯絡客戶對保時間及地點，並於對保當日協助
19 接待、派員聯絡客戶交屋，並於交屋當日，點交相關資料及
20 鑰匙予客戶等義務，倘若原告未依約履行，則屬債務不履行
21 之問題，亦與原告已完成完銷新天地建案之情形有別，被告
22 自不得執此認付款條件尚未成就，是被告前開所辯，均無足
23 採。

24 (三)、超價獎金部分：

25 1、查原告已依約完銷新天地建案，依系爭契約第7條第3項「…
26 於本案完銷『或』結案日起算30日內，由甲方開立30天期票
27 支付予乙方」之約定，自得於本案完銷向被告請領超價獎
28 金，應可認定。被告辯以應待結案時方得請領超價獎金云
29 云，即無可採。

30 2、又原告主張大善建案超價82,752,000元、小雅建案超價15,1
31 80,600元，被告對此亦不爭執（見被告民事答辯(二)狀第1至2

01 頁，本院卷一第209頁至第211頁），然辯稱前開金額應先扣
02 除暖風機之電路更改費用、暖風機升級費用、價金信託帳戶
03 動撥手續費、刷卡手續費2.1%及小雅建案之延長保證期限
04 支出之手續費云云，並提出會議紀錄、估價單、新天地建案
05 動撥手續費明細、刷卡手續費明細、臺灣土地銀行授信核定
06 通知書、委任辦理預售屋自備款價金返還履約保證契約書、
07 臺灣土地銀行轉帳收入傳票、臺灣土地銀行授信核定通知
08 書、百傑楊梅新天地大善及小雅預售屋履約保證收款帳戶明
09 細等件為證（見本院卷一第197頁、第223頁至第242頁、第3
10 57頁至第393頁；卷二第113頁至第115頁），惟為原告所否
11 認，而前開112年12月7日楊梅新天地之會議記錄雖記載：

12 「大善、小雅住家衛浴皆加裝Alaska，升級所增加費用由
13 『全案超價』支出。全案超價扣除『不可動撥調整為可動撥
14 手續費』、『暖風機升級費用』其餘超價，建設公司分配8
15 0%、鉅誠公司分配20%」等內容（見本院卷一第197頁），
16 然於結論欄則為空白，是否確屬兩造合意自原告得領取之超
17 價獎金中扣除，已屬有疑，且據證人劉祐誠到院具結證稱：
18 前開會議紀錄係伊所製作，第3點之所以紀錄暖風機，係因
19 為原本客衛浴只有抽風機，原告建議將客衛浴升級暖風機，
20 被告有同意，但要求原告一起負擔這一筆費用，從全案超價
21 獎金中支付。但是原告沒有同意用超價獎金扣，希望被告自
22 行負擔，但被告也沒有同意負擔，因為伊係會議紀錄之記錄
23 人，就將其加以記載，兩造實際上就升級費用之負擔並沒有
24 共識。又會議紀錄記載全案超價扣除不可動撥調整為可動撥
25 手續費部分，亦係被告要求要調整，但是原告不同意，所以
26 伊亦僅係記載，兩造也沒有共識等語（見本院卷一第402頁
27 至第403頁），是被告所辯，已難認有據。縱屬兩造有就前
28 開費用於上開會議中達成共識一節為真，但由原告提出113
29 年3月11日之銷售備忘錄中亦明文記載：「若違反協商第二
30 條，則恢復原簽訂甲乙雙方委託銷售契約書『第五條：服務
31 費用及超價獎金』及『第七條：服務費及超價獎金請款』方

式相關之內容辦理」（見本院卷一第207頁），是前開關於超價獎金之領取方式，亦已回復依系爭契約之約定，且被告復未提出其他證據以實其說，故此部分之抗辯，難認可採。是以，大善建案超價82,752,000元、小雅建案超價15,180,600元於扣除刷卡手續2%即50,000元、10,200元後為82,702,000元、15,170,400元，原告應分得之大善建案超價獎金為16,540,400元、小雅建案超價獎金為3,034,080元，被告應給付之新天地建案超價獎金為19,574,480元。

3、至被告辯稱大善建案D1-3F已解約，原告不得領取該戶之超價獎金，然此部分兩造已於系爭契約第11條第1項就原告應如何退還獎金為另外約定，尚非屬被告得拒絕給付之事由，已如前述，是被告此部分所辯，亦不足採。

(四)、承上，被告應給付原告服務費16,436,781元及超價獎金19,574,480元，再扣除園藝費1,000,000元後，合計為35,011,261元。

四、又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229條第1項、第233條第1項分別定有明文。查原告對被告之服務費、超價獎金請求權，均屬有確定期限之給付，業已屆期，是原告就35,011,261元請求自起訴狀繕本送達翌日即113年11月19日（見本院卷一第169頁）起至清償日止，僅按週年利率5%計算之利息，自無不可。

五、從而，原告本於系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之款項，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 7 月 16 日

民事第三庭 法官 卓立婷

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 7 月 16 日

書記官 李芝菁