臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第397號

原　　告　馥暘企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉益民

訴訟代理人　郭明翰律師

被　　告　展志建設開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭聖志

000000000000000000

訴訟代理人　陳鼎正律師

上列當事人間請求給付銷售報酬事件，於民國115年8月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣813萬9,266元，及自民國115年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之92，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣271萬3,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣813萬9,266元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國108年5月29日簽訂房屋企劃廣告委託銷售合約書、土地企劃廣告委託銷售合約書（下合稱系爭契約），由被告委託原告媒介銷售其所有坐落於桃園市○○區○○○街000號至426號之集合住宅「展志學」（住家69戶、店面1戶、汽車停車位76個，下稱系爭建案）。委託服務期間自雙方簽訂合約日起至系爭建案完銷為止，並約定銷售報酬除成交每戶房屋按成交價比例計算之銷售佣金及結案之保留款外，如原告出售每戶房屋之價格高於底價，即屬溢

價，扣除相關費用後由兩造均分。系爭建案之住宅及所屬停車位於110年5月間全數銷售完畢，僅餘店面1戶及所屬車位3個未售出。兩造於111年2月間協議原告撤出接待中心，並將接待中心全部拆除，惟後續仍由原告繼續銷售，詎被告於113年6月間無預警將原告之銷售廣告撤下，刻意阻撓原告銷售。系爭契約法律上應定性為委任契約，原告爰以民事準備㈡狀繕本之送達為終止系爭契約之意思表示，並依系爭契約第4條第1項第1款、第2項第1款及第3條第2項約定，向被告請求佣金保留款新臺幣（下同）299萬3,730元及溢價款583萬9,000元等語。並聲明：㈠被告應給付原告883萬2,730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；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告應於委託銷售之標的全數銷售完畢始能辦理結案並請求服務費保留款、溢價款。系爭建案尚有1樓店面及3個停車位未銷售，未達系爭契約結案之約定，原告無權請求保留款及溢價款。且依系爭契約第3條第2項、第21條第1項及特約事項第1、2項之約定，原告請求之溢價款項應扣除由原告負擔之臨時水電費5萬128元、刷卡費12萬3,500元、物業費141萬3,563元、清潔費36萬元、社區管理費3萬4,060元及欄杆設立費71萬5,000元。又依系爭契約第2、3條約定，原告應將系爭建案全數銷售完畢才算完成工作而得請求佣金，則其履行合約中廣告銷售任務之性質即為承攬，而非委任之性質，原告並無任意終止契約之權利，亦無提前請求請求報酬之權利。被告並無阻止原告銷售之行為，被告懸掛廣告招牌係因原告擅自撤離後為協助銷售所為等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，兩造前於108年5月29日簽訂系爭契約，由被告委託原告媒介銷售系爭建案，委託服務期間自簽訂合約日起至系爭建案完銷為止，系爭建案迄今尚有1樓店面及3個停車位未銷

售完畢，原告於115年8月17日以民事準備㈡狀繕本之送達向被告為終止系爭契約之意思表示；原告銷售系爭建案之佣金保留款為299萬3,730元、溢價款為1,167萬8,000元等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約、保留款請款明細附卷可稽，堪可認定。

㈡系爭契約是否已合法終止？

1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。次按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，其契約類型不以有名契約為限。而契約之定性及法規適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責，自不受當事人法律意見之拘束。又委任與承攬於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手段，在性質上同屬勞務契約。然受任人提供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其契約之標的重在「事務之處理」；至於承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工作，其契約之標的重在「一定工作之完成」。苟當事人所訂立之契約，係由承攬之構成分子與委任之構成分子混合而成，則依民法第529條規定：「關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定。」，適用關於委任之規定，庶當事人間之權利義務關係得以確立(最高法院109年度台上字第215號判決意旨參照)。

2.系爭契約名稱為房屋/土地企劃廣告委託銷售合約書，已表明委託之旨。該契約第9條、第10條、第12條記載：「雙方同意由乙方協助甲方與客戶簽訂正式買賣合約，乙方代為收取定金時，應於當日或隔日內交予甲方指定收款人，乙方不得以任何理由拖延挪用，…」、「由乙方所仲介銷售之房屋/土地，經甲方與購屋者訂立買賣契約後，依所定契約內容，互負履行業務。…，乙方不得為銷售之目的作違反消費者保護法、公平交易法或其他相關法令之不實解說否則應負責解決，直到交屋完成。」、「乙方應提供及協助甲方完成

下列事項之服務：一、銷售前置作業之銷售期間市場最新資訊、市場調查報告、完整銷售計畫及工作進度報告。二、客戶簽約與室內變更設計之說明，簽收與收款。三、交屋及成立管委會…。」等語（本院卷一第21、22、31、32頁），由上可知，系爭契約之名稱為委託銷售契約書，且內容側重在銷售不動產且代被告與購屋者訂立買賣契約、代收款及交屋，屬於處理一定事務之性質，雖系爭契約約定以系爭建案全數銷售完畢時為結算，但應解為兩造對於結算報酬時點之約定，並非一定要全數銷售完畢始得請領報酬。蓋於不動產交易市場中，買賣雙方交易狀況與時俱變，短期完售或耗費多年仍未售出之情形均非罕見，任何人都難以確保系爭建案能全數銷售，若以必須「全數銷售完畢」作為工作完成，而定性為承攬契約，顯然有悖於不動產交易市場常情。惟依系爭契約第17條約定，原告尚須負有搭建接待中心及其內物品提供，必須完成該工程後始得進行銷售，而就此工程部分則可解為系爭契約帶有承攬性質。綜上可認系爭契約應屬較側重委任性質，但與承攬所混合而成之混合契約。依上說明，仍應適用關於委任之規定作為判斷兩造間權利義務關係之依據。則依民法第549條第1項規定，原告以民事準備㈡狀之送達，為任意終止系爭契約之意思表示，當屬適法，被告既不爭執已收受該書狀，是系爭契約業經原告合法終止，堪以認定。

㈢原告請求佣金保留款及溢價款，有無理由？

按委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事務（民法第528條參照），該契約之標的（內容）重在提供勞務而為事務之處理，至於有無完成一定之工作，則非所問。因此，於約定有報酬之情形，苟受任人已為事務之處理，並於委任關係終止及為明確報告顛末後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得請求報酬（同法第548條第1項反面解釋）。系爭契約第3條第2項、第4條約定：「乙方（即原告）出售之價格超過本條款第一項所列之底價

時為超價，超價部分雙方同意依順序先補刷卡手續費、低於底價部分、贈品和物業管理費等支出，溢價如有剩餘，則甲方（即被告）得百分之五十，乙方得百分之五十，並於結案後三十日內，甲方開立支票支付乙方。…」、「銷售佣金之計算方式：一、佣金：㈠乙方請領之銷售佣金總額除本約定另有約定外，以合約有效期間所售出之房地總額之百分之五點五為基準。㈡因配合乙方要求之客戶付款方式等因素，經甲、乙雙方同意，甲方該售出戶房屋/土地經乙方仲介完成簽約手續（簽約金並獲兌現），乙方得於收款後，先請佣金百分之4（惟不得超過客戶已繳金額之百分之五十），另佣金之百分之1.5於甲方完成銀行貸款核撥交屋後請領，合計為該售出戶總售金額之百分之五點五。㈢乙方成交價低於底價時，則以實際成交價為計算佣金之基礎；成交價高於底價則以底價為計算基礎。二、支付方式：㈠請款日得與每月十日前請款單至甲方，於二十五日放款，佣金以百分之五十現金，百分之五十以六十天票期支票支付，請款金額保留百分之十俟結案後付清尾款。㈡乙方每次請款應附全額發票（營業稅內含）于甲方。」。查系爭契約已因原告終止而結案，業如上述，而原告銷售系爭建案之佣金保留款為299萬3,730元、溢價款為1,167萬8,000元等情，為兩造所不爭執，則原告依上開約定請求被告給付完成委託銷售標的之佣金保留款及溢價款，為有理由。

㈣被告得扣抵之項目及金額：

1.水電費部分：

系爭契約特約事項第1項約定：「甲方（即被告）應提供臨時水電供乙方（即原告）使用，乙方負擔其費用。」，即兩造約定由原告使用並應付費，則被告主張系爭建案接待中心之水電費應由原告負擔，即屬有據。又原告主張系爭建案之接待中心於111年3、4月間拆除完畢，業據提出橙石設計事務所出具之估價單（本院卷一第37-1頁）為憑，且為被告所不爭執，則原告於接待中心拆除後既未再使用該處所，則基

於上開約定，原告應負擔接待中心水電費用之期間應至111年4月止，依被告提出110年7月至111年5月之水費通知單、110年5-6月至111年4月之電費繳費通知單（繳費憑證），系爭建案接待中心自110年4月1日起至111年3月30日期間之水費為1,322元，自110年4月12日至111年4月7日期間之電費為1萬9,181元（本院卷一第123至133、171至179、335頁）。另被告所提水費單據其中132元之計費期間為111年3月31日至111年6月1日、電費單據其中777元之計費期間為111年4月8日至111年6月6日，有台灣自來水股份有限公司111年7月水費通知單、台灣電力公司111年6月繳費通知單在卷可查（本院卷一第135、181頁），而原告應負擔者乃為111年4月30日前之水電費，因該等帳務無從區別各日用水、用電情形，自應以比例計算之，是按前開水電費計費期間與使用期間之比例計算，原告應負擔之水費為65元（計算式：132元x31日/63日＝65元，元以下四捨五入，以下均同）、電費為298元（計算式：777元x23日/60日＝298元）。從而，被告得扣抵之水電費用應為2萬866元（計算式：1,322元＋65元＋1萬9,181元＋298元＝2萬866元）。

2.物業費、清潔費及社區管理費部分：

⑴按解釋契約，固需探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭契約第3條第2項雖約定：「乙方（即原告）出售之價格超過本條款第一項所列之底價時為超價，超價部分雙方同意依順序先補刷卡手續費、低於底價部分、贈品和物業管理費等支出，溢價如有剩餘，則甲方（即被告）得百分之五十，乙方得百分之五十…」等語，然同契約「特約事項」第2項亦約定：「物業管理進場後費用由甲方負責百分之五十、乙方負擔百分之五十至管委會成立為止。…」，此有系爭契約可稽（本院卷一第19、23、29、33頁）。觀諸前者泛就溢價款如何分配之記載，後者專就「物業管理進場後費用」由兩造負擔計算之時

間點加以特別約定，自應以特約部分為當事人之真意。是以兩造就物業管理費分擔計算之時點，系爭契約「特約事項」第2項應優先於同契約第3條第2項約定而為適用。

⑵按物業管理的範圍主要涵蓋建築物與公共空間的日常營運、安全維護、環境清潔、設施修繕及住戶行政服務，自當涵蓋保全維護，原告主張不包括保全部分，自非可採。則依系爭契約特約事項第2項之約定，被告主張系爭建案（即展志學社區）管理委員會成立前之保全費、物業費、清潔費應由原告負擔百分之五十，即屬有據。又展志學社區管理委員會係於110年1月14日成立，有桃園市政府建築管理處網站「桃園市各區公寓大廈成立組織報備件數」查詢資料在卷可稽（本院卷一第297頁），則原告應負擔保全、物業及清潔費之期間應至110年1月13日止，依被告所提勇捷保全股份有限公司及勝清清潔有限公司所出具之估驗計價表，系爭建案物業管理進場後至管委會成立為止之物業費為99萬599元【計算式：11萬8,125元×7＋11萬4,188元＋（11萬8,125元×13/31）＝99萬599元，本院卷一第347至355頁】、清潔費為23萬1,097元【計算式：3萬6,000元×6＋（3萬6,000元×13/31）＝23萬1,097元，本院卷一第359至365頁】。從而，被告此部分得扣抵之費用應為61萬848元【計算式：（99萬599元＋23萬1,097元）÷2＝61萬848元】。

3.刷卡手續費部分：

系爭契約第3條第2項約定：「乙方（即原告）出售之價格超過本條款第一項所列之底價時為超價，超價部分雙方同意依順序先補刷卡手續費、…等支出，溢價如有剩餘，則甲方（即被告）得百分之五十，乙方得百分之五十…」，被告主張本件原告得請求之溢價款應扣除刷卡手續費，即屬有據。系爭建案訂購戶因刷卡所產生之刷卡費用為12萬3,500元，為原告所不爭執（本院卷二第20頁），故被告主張扣抵此部分費用，自屬有據。

4.欄杆設立費部分：

被告抗辯兩造曾口頭協議欄杆設立費用應予扣抵，惟為原告所否認，被告就此並未舉證以實其說，故被告抗辯扣抵欄杆設立費71萬5,000元，要屬無據。

㈤原告本件得請求之金額：

依系爭契約第3條第2項、特約事項第2項所載，原告得請求系爭建案之溢價款應先扣除刷卡手續費後，再由兩造各分得50%，並再扣除應由原告負擔之物業管理費50%及水電費，依此計算，原告得請求之溢價款為514萬5,536元【計算式：（1,167萬8,000元－12萬3,500元）÷2＝577萬7,250元；577萬7,250元－2萬866元－61萬848元＝514萬5,536元】，加計原告得請求之佣金保留款299萬3,730元，原告得向被告請求之金額應為813萬9,266元（計算式：514萬5,536元＋299萬3,730元＝813萬9,266元），逾此範圍之請求，則屬無據。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告向被告請求給付服務費用，係以給付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，揆諸前揭說明，原告既於115年8月17日終止系爭契約而請求報酬，業如上述，則其請求自翌日起至清償日按法定利率計算之利息，則屬有據，逾此範圍，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付813萬9,266元，及自115年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相

當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

六、至原告雖聲請傳喚蕭裕台作證（本院卷二第42頁），以證明被告是否同意原告停止系爭建案之銷售及兩造有無協議結算方式等情事，然本件業經本院認定如上，是原告此部分證據調查之聲請，核無必要。本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第一庭　　法　官　李麗珍

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　吳品陞