

01

最高法院民事判決

02

108年度台上字第870號

03

上訴人 世界鴻廣告事業股份有限公司

04

法定代理人 林傳傑

05

訴訟代理人 鄭志誠律師

06

被上訴人 春田建設股份有限公司

07

法定代理人 廖萬全

08

被上訴人 黃正園

09

黃宗元

10

共 同

11

訴訟代理人 李銘洲律師

12

上列當事人間請求給付服務費報酬事件，上訴人對於中華民國10

13

6年3月8日臺灣高等法院第二審判決（105年度上字第822號），

14

提起上訴，本院判決如下：

15

主 文

16

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

17

理 由

18

本件上訴人主張：兩造於民國102年9月30日簽訂委託銷售合約書

19

（下稱系爭契約），由被上訴人委託伊廣告仲介銷售坐落桃園市

20

中壢地區之「幸福一綻」建案房地（下稱系爭建案），約定委託

21

銷售期間自同日起至系爭建案銷售完畢止。伊依約得按月向被上

22

訴人請領佣金，惟伊於103年8月至104年6月請領第3期至第6期銷

23

售佣金依序為新臺幣（下同）39萬0,600元、77萬5,275元、150

24

萬9,675元、228萬9,750元，均遭被上訴人拒絕，扣除銷售金額

25

低於底價（下稱破底）之扣款49萬元後，尚有447萬5,300元未付

26

等情，爰依系爭契約之法律關係，求為命被上訴人如數給付，並

27

加計其中267萬5,550元自104年1月21日起；其餘179萬9,750元自

28

訴狀繕本送達翌日即同年8月21日起算法定遲延利息之判決。

29

被上訴人則以：上訴人簽立系爭契約後即得銷售，非自102年11

30

月25日開始銷售，所請領第3期至第6期銷售佣金數額雖無誤，惟

31

上訴人於銷售期間自行印製收款證明單141件，依系爭契約第10

32

條第2項約定，須扣款705萬元，另A1-10戶買賣契約已解除應扣

01 回該戶佣金21萬3,375元；A4-07戶客戶就不足買賣價金貸款30萬
02 元未清償完畢不應給付該戶佣金22萬1,550元；C2-04戶客戶拆除
03 衛浴浴缸費用1萬5,750元；A3-08、A4-08戶折扣共4萬元及該2戶
04 安裝熱水器費用2萬3,000元，亦應扣除，扣除後已無餘額，伊無
05 庸給付佣金等語，資為抗辯。

06 原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其在第一審之
07 訴，無非以：兩造簽訂系爭契約，由被上訴人委託上訴人廣告仲
08 介銷售系爭建案，上訴人依系爭契約第4條約定，得請領如上第
09 3期至第6期銷售佣金，扣除破底扣款49萬元後之餘額為447萬5,3
10 00元。依系爭契約第10條第2項約定文義，限制上訴人自行印刷
11 之範圍包括涉及訂購、收款事宜之任何單據，非僅限於以低價取
12 得建物優先購買權且可自由轉讓其承購權利之購屋預約單（即民
13 間俗稱之紅單）。被上訴人印製格式固定，內容包括訂戶姓名、
14 訂購房地或車位之編號及總價、定金金額及給付方式、補訂日期
15 及金額、簽約日期及簽約金額等之「訂購單」，提供上訴人於銷
16 售、訂約時使用。上訴人自行簽發內容為「茲收客戶○○○先生
17 /小姐預訂幸福一綻建案戶別○○棟○○樓○戶，訂金○○元整
18 ，特立此據以茲證明，此訂金保留至○年○月○日止，逾期無效
19 ，憑單退款」之收款證明單141件，向客戶收受訂金，顯然違反
20 上開約定。上訴人於102年11月25日開始銷售前即洽詢潛在客戶
21 ，向其等收受少許定金（多為5,000元），簽發收款證明單予各
22 該客戶，約定定金保留至某特定日期（多為102年11月25日），
23 逾期無效，客戶可憑該收款證明單請求退款，衡酌系爭建案銷售
24 標的計住家170戶、車位173位，以收款證明單支付定金戶數為14
25 1件，實際售出15戶住家、14個車位，可見各該客戶因上訴人要
26 求支付定金金額不高，知悉未來不致受有定金遭沒收或其他經濟
27 上風險，於尚未實際看屋前，即率爾支付少許款項取得保留承購
28 房地之權利，嗣後有高達126位客戶選擇取回定金而不願買受其
29 等保留房地，任令大量無實際購買意願之人，以相對低廉代價取
30 得保留承購房地之權利，致各該被保留之戶別無從釋出提供予真
31 正有購買意願之人加以選購，對於系爭建案整體銷售量當有不利

之影響，難謂與系爭契約第10條第2項之規範目的無違。與系爭
建案相距850公尺約為同期推出之「詠藏」建案，於預售期間即
順利售出115戶，足徵銷售結果與鄰近環境無關，上訴人簽發收
款證明單作為收款後同意保留該客戶於某日前得預訂某戶權利之
書面憑證，影響真正有購買意願客戶之選購順序及權利，有礙系
爭建案銷售成績。又編號55、83之收款證明單雖蓋有被上訴人收
款章，然上訴人以收款證明單向客戶收受定金後，未依系爭契約
第10條第4項約定，於當日將所收款項如數匯予被上訴人或交由
被上訴人簽收，被上訴人事後知情，雖基於商譽及對外信用之考
量，而未否認支付定金之客戶保留選購房地權利，仍不得逕謂被
上訴人放棄得依系爭契約第10條第2項約定扣款之權利。況扣除
該2件後，上訴人自行簽發單據139件，被上訴人依約得主張扣款
695萬元仍逾被上訴人請求如上佣金。從而，上訴人依系爭契約
，請求被上訴人給付佣金447萬5,300元本息，不應准許等詞，為
其判斷基礎。

按民事訴訟法第199條第2項規定，審判長應向當事人發問或曉諭
，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及
陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充
之。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審
判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其
訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為之判決，自屬違背法令。又
違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者
，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得依民法第
231條、第233條規定，請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付
遲延利息；如屬後者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契
約預定其賠償，不得更請求因遲延所生之損害及遲延利息。查系
爭契約第10條第2、18項約定（下稱系爭約定）：「……二、丁
方（即上訴人）不得自行印刷訂購單、簽收單……等單據，若經
甲方【即被上訴人春田建設股份有限公司（下稱春田公司）】確
認有此情事，每次扣款伍萬元。……十八、上述第一項～第十七
項之罰款……如有扣款，一律由當期佣金中扣減。」明定上訴人

自行印刷訂購單、簽收單等單據時，每次扣款 5 萬元，並得自其當期佣金中扣減。上訴人簽發 141 件收款證明單，其中編號 83、55 收款證明單上蓋有被上訴人之收款專用章，收款證明單內載上訴人收受客戶支付部分訂金，同意保留客戶得預定系爭建案某戶權利之期限多數為開始銷售首日即 102 年 11 月 25 日，上訴人違反系爭約定，應自請求佣金中扣罰款 705 萬元，為原審所確定事實。依編號 83、55 收款證明單（一審卷(一)第 124 頁反面、第 95 頁反面）所示，被上訴人收款專用章依序於 102 年 11 月 20 日、同年 12 月 8 日所蓋。另被上訴人已支付上訴人第 1 期、第 2 期佣金，春田公司於 104 年 1 月 30 日律師函（一審卷(一)第 28 頁以下）內，未以上訴人違反系爭約定為由，拒付第 3 期、第 4 期積欠佣金 118 萬 3,475 元。被上訴人於 102 年 11 月 20 日已知悉上訴人製作收款證明單使用之事實，仍於 103 年 8 月前給付上訴人第 1 期、第 2 期佣金，且拒付第 3 期、第 4 期積欠佣金猶未以上訴人違反系爭約定為由，果爾，上訴人主張收款證明單為 102 年 11 月 25 日公開銷售首日凝聚人潮促進現場買氣之銷售方法，且為被上訴人所同意，是否全然無可採？非無進一步調查之餘地。上訴人於原審主張：被上訴人以違約罰款與其請求之佣金抵銷，有違誠信等語（原審卷第 124 頁）。被上訴人於原審答辯：系爭約定屬懲罰性違約金性質，上訴人私印收款證明單，營造熱銷 8 成之假象，事後遭客戶大量退訂，依約每張收款證明單罰款 5 萬元，難以彌補其可期待銷售利益之損害，系爭約定之違約金實屬合理等語（原審卷第 47 頁反面、50 頁、第 133 頁以下）。系爭約定之扣款是否為違約金約定？如屬違約金，究為懲罰性質？或損害賠償約定性質？上訴人上開陳述，是否隱含其銷售手法既為被上訴人同意，兩造合意終止系爭契約，被上訴人即不得以此事由扣款？扣款性質為違約金及違約金過高之意？尚有未明。此與上訴人得否請求佣金？所關頗切。乃原審就此未進一步行使闡明權，就後續相關違約金有無過高而應予酌減之事實，俱未曉諭兩造提出攻擊防禦方法及為適當完全之辯論，遽以上開約定，逕為不利上訴人之判決，即屬違背法令。上訴論旨，執以指摘原判決為不當，聲明廢棄，非無理由。

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

中華民國 108 年 12 月 12 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 鄭 傑 夫

法官 盧 彥 如

法官 吳 麗 惠

法官 黃 莉 雲

法官 林 麗 玲

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 108 年 12 月 26 日