

最高法院民事判決

110年度台上字第351號

上訴人 蓉樺廣告有限公司

法定代理人 張詠裕

訴訟代理人 楊久弘律師

上訴人 展宜建築開發股份有限公司

法定代理人 許景翔

訴訟代理人 吳仲立律師

上列當事人間請求給付銷售報酬事件，兩造對於中華民國109年3月18日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第207號），各自提起上訴或一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人蓉樺廣告有限公司其餘上訴及上訴人展宜建築開發股份有限公司之上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人蓉樺廣告有限公司（下稱蓉樺公司）主張：對造上訴人展宜建築開發股份有限公司（下稱展宜公司）於民國105年5月2日與伊簽立廣告業務企劃合約書（下稱系爭合約書），委託伊就臺北市○○區○○段0小段第00、00地號基地集合住宅開發案物件（下稱系爭建案）進行廣告業務企劃工作及銷售事項，銷售期間自展宜公司取得建造執照之105年1月8日起至取得使用執照之107年2月12日止。伊已銷售系爭建案編號2C、4A、4D、5A等4戶房地（下稱系爭4戶房地），依系爭合約書第6條約定，展宜公司應給付伊廣告企劃服務費（下稱服務費）共計新臺幣（下同）922萬6,800元，展宜公司僅給付694萬2,060元，尚欠228萬4,740元。又展宜公司於105年11、12月間，分別將系爭建案編號2A、2B、3A、3B、3C、3D等6戶房地（下稱系爭6戶房地）出售予訴外人瑞亭有限公司、寶弘有限公司及瑞筑國際有限公司（下合稱瑞亭等3家公司），依系爭合約書第8條約定，應給付伊服務費917萬3,400元等情，依民法第505條第1項規定及系爭合約書約定，求為命展宜公司給付伊1,068萬6,800元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日即107年7月10日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（
02 蓉樺公司就系爭4戶房地請求展宜公司給付保留款77萬1,340元本
03 息部分，原審廢棄第一審所為蓉樺公司敗訴之判決，改判命展宜
04 公司如數給付，展宜公司未對之提起第三審上訴，該部分業已確
05 定）。

06 上訴人展宜公司則以：系爭合約書簽訂後，蓉樺公司銷售狀況不
07 佳，兩造乃合意變更服務費計算方式，蓉樺公司就系爭4戶房地
08 得請求伊給付之服務費共計771萬3,400元，扣除10%保留款77萬
09 1,340元，伊已付清90%之服務費694萬2,060元。系爭6戶房地係
10 伊負責人許景翔出售予其經營之瑞亭等3家公司，屬買回性質，
11 非蓉樺公司銷售，兩造並合意該6戶房地不計算服務費。系爭合
12 約書具有居間性質，蓉樺公司銷售系爭建案編號4A、5A房地之成
13 交價均低於底價，編號2C及系爭6戶房地係伊協助完成買賣，伊
14 縱須給付服務費，應依民法第572條規定酌減為10分之1。蓉樺公
15 司依約應按總銷售底價4億8,803萬元之3%支出廣告預算1,464萬
16 900元，惟其僅投入約700萬元，短少支出764萬900元以上，更於
17 106年2月間擅自違約撤場，伊得依民法第494條規定請求減少服
18 務費764萬900元，或依民法第227條第1項、第232條規定請求同
19 額之損害賠償，並以之與蓉樺公司之服務費債權為抵銷等語，資
20 為抗辯。

21 原審維持第一審所為駁回蓉樺公司請求展宜公司再給付151萬3,4
22 00元及命展宜公司給付蓉樺公司917萬3,400元各本息部分之判決
23 ，駁回蓉樺公司其餘上訴及展宜公司之上訴，係以：展宜公司於
24 105年5月2日與蓉樺公司簽訂系爭合約書，委託蓉樺公司辦理系
25 爭建案之廣告業務企劃工作及銷售事項，銷售期間自展宜公司取
26 得建造執照之105年1月8日起至取得使用執照之107年2月12日止
27 。蓉樺公司於上開期間以如原判決附表（下稱附表）所示成交價
28 格售出系爭4戶房地，並向展宜公司請款共771萬3,400元，展宜
29 公司已給付其中694萬2,060元；展宜公司另於105年11月、12月
30 間，以附表所示底價與瑞亭等3家公司成交系爭6戶房地，為兩造
31 所不爭執。次查系爭合約書第6條第1項第1至3款約定，蓉樺公司

01 服務費於銷售成交價高於底價時，以該戶底價之6%支付；如成
02 交價低於底價，須視成交價與該戶底價之差額有否超價款足以補
03 回至底價而定，倘有，以該戶底價6%支付，若無，則以該戶成
04 交金額6%支付（下稱原合約計費方式）。蓉樺公司於105年11月
05 10日、同年12月30日、106年1月3日提出之請款表（下稱系爭請款
06 表），就系爭4戶房地向展宜公司請款共771萬3,400元，其上記
07 載之計費方式為：(1) A （指成交價格） $< B$ （指合約底價），則 A
08 $- 0.94B =$ 企劃服務費。(2) $A > B$ ，則 $6\% B =$ 企劃服務費。(3) 各戶
09 之高底數額回補後併入當期企劃服務費請領（下稱變更計費方式
10 ），且未見任何保留，足認兩造已合意以變更計費方式取代原合
11 約計費方式。系爭4戶房地依變更計費方式計算服務費之總額為7
12 71萬3,400元，展宜公司已給付蓉樺公司90% 694萬2,060元，尚
13 餘10%保留款77萬1,340元未付，除該保留款外，蓉樺公司不得
14 依民法第505條第1項規定，請求展宜公司再為給付。系爭合約書
15 第8條約定，凡於合約存續期間，不論何人銷售系爭建案之房地
16 ，均為蓉樺公司之銷售業務成績。展宜公司係於合約銷售期間內
17 將系爭6戶房地出售予瑞亭等3家公司，該3家公司與展宜公司之
18 法定代理人雖同為許景翔，展宜公司仍應依變更計費方式，按底
19 價6%計付蓉樺公司服務費共917萬3,400元。系爭合約書屬承攬
20 關係，非居間契約，展宜公司不得依民法第572條規定請求酌減
21 服務費。系爭合約書第3條第2項前段雖約定蓉樺公司依總銷售底
22 價3%編列廣告預算，惟同條第3項後段約定廣告預算結餘部分，
23 展宜公司不得取回；廣告預算超支部分，蓉樺公司不得辦理追加
24 ，可知展宜公司係將系爭建案之廣告業務企劃工作交由蓉樺公司
25 自行規劃辦理，且不致因蓉樺公司短少投入廣告預算，即損失該
26 短少金額之執行預算利益，蓉樺公司廣告預算編列縱有不足，不
27 能謂其工作有何瑕疵，展宜公司不得依民法第494條規定請求減
28 少服務費，或依民法第227條第1項、第232條規定請求損害賠償
29 ，其抵銷抗辯，亦不足採。故蓉樺公司依民法第505條第1項規定
30 及系爭合約書約定，就系爭4戶房地部分，請求展宜公司再給付
31 151萬3,400元，及自107年7月10日起至清償日止，按年息5%計

01 算之利息，為無理由，不應准許；就系爭6戶房地部分，請求展
02 宜公司給付917萬3,400元，及自107年7月10日起至清償日止，按
03 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基
04 礎。

05 查原審係認蓉樺公司就系爭6戶房地之服務費，應以系爭請款表
06 上所載之變更計費方式計算，惟未敘明該變更計費方式之具體內
07 容為何，及如何由該變更計費方式計算得出系爭4戶房地之服務
08 費為771萬3,400元之理由，逕以系爭6戶房地底價6%計算其服務
09 費為917萬3,400元，命展宜公司如數給付，已有可議。次查展宜
10 公司於事實審抗辯：系爭合約書所約定之銷售，係出賣標的物予
11 自己以外之第三人，伊公司負責人許景翔以其自己經營之瑞亭等
12 3家公司買回系爭6戶房地，並未創造任何商業經濟價值，不能列
13 入蓉樺公司銷售成績計算服務費，並已取得蓉樺公司同意，蓉樺
14 公司因而未依系爭合約書第7條約定於成交當月月底就該6戶房地
15 提出請款資料向伊請款，其後亦未以任何方式要求付款或異議，
16 卻於事隔1年餘始提出本件訴訟請求給付銷售報酬等語（見原審
17 卷(一)第115至120頁、原審卷(二)第68、69頁）。證人周建龍於事實
18 審亦證稱：105年11月左右，展宜公司法代有與蓉樺公司法代討
19 論好系爭6戶房地要由展宜公司法代自己投資的公司購買，展宜
20 公司就該6戶房地不須給付銷售報酬，蓉樺公司就該6戶亦未提出
21 請款單等語（見第一審卷第226頁）。而系爭6戶房地之買受人瑞
22 亭等3家公司與展宜公司之法定代理人同為許景翔；該6戶房地係
23 於105年11、12月間成交，蓉樺公司迄107年6月始提起本件訴訟
24 請求給付服務費，為原審認定之事實。則蓉樺公司尚未為上開同
25 意而仍得請求系爭6戶房地之服務費，其何以不即時請求，展宜
26 公司上開抗辯是否不足採取，非無再為研求之餘地。乃遽謂系爭
27 6戶房地係於合約期間成交，命展宜公司給付該6戶房地之服務費
28 917萬3,400元予蓉樺公司，亦嫌速斷。又系爭合約書第4條第3項
29 約定：「各戶之銷售金額若低於該戶底價在新臺幣10,000元/坪
30 以內，得由乙方（蓉樺公司）決定銷售；低於該戶底價在新臺幣
31 10,000元/坪以上，則須經甲方（展宜公司）同意方得銷售」（

見第一審卷第20頁），展宜公司於事實審則自承由蓉樺公司銷售之系爭4戶房地中低於底價者，伊已同意銷售（見原審卷(二)第105頁）。果爾，蓉樺公司依約既得依對己有利之原合約計費方式請求展宜公司給付服務費，其何以願與展宜公司合意將原合約服務費計費方式變更為不利於己之變更計費方式，即非無疑。原審對於兩造究於何時、何地合意變更原合約計費方式，及變更計費方式之具體內容為何，均未詳查審認，遽謂兩造已合意變更計費方式，蓉樺公司不得請求展宜公司再給付系爭4戶房地之服務費151萬3,400元之本息，並有未合。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開不利於己部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均有理由。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 110 年 2 月 25 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 鄭 純 惠

法官 陳 麗 芬

法官 黃 書 苑

法官 李 瑜 娟

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日