臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第762號

原　　告　不二廣告股份有限公司
法定代理人　郭泰麟
被　　告　豐謙建設股份有限公司
法定代理人　袁玉麒
訴訟代理人　李明強

上列當事人間請求給付服務費事件，經本院於民國109 年6 月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年2月26日於臺中市豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑建設）20樓會議室提出桃園市龍潭區「雙城匯」建案代銷簡報，「雙城匯」即豐邑建設「首席匯」及被告豐謙建設股份有限公司（下稱被告公司或豐謙建設）「菁英匯」兩建案之統稱，當日提案之合作條件為待售房屋平均單坪底價新臺幣（下同）18萬元，車位平均底價80萬元，服務報酬為成交戶別及車位之底價價格加總後乘上百分之2.5計算，並於同年3月1日提供合作方案檔案予豐邑建設許程華經理，後續與許程華經理口頭商議以待售房屋平均單坪底價20萬元及車位平均底價70萬元，服務報酬計算為百分之2.5承接該案且進駐建案現場服務，於同年3月20日由許程華經理提供「雙城匯銷售備忘錄」，其內容與口頭協議一致，許經理提出若內容無問題即由原告用印提交備忘錄，雙方亦約定同年3月25日進駐雙城匯接待中心與現場人員辦理交接手續，原告以前述合作條件履行協議內容執行本案，若有成交亦以此協議請領服務報酬；後續原告原配合企劃公司因故未能合作，故與豐邑建設鄧經理及戴協理於同年4月24日於接待中心商議此事，當日原告同意服務報酬調降以百分之2.4計算。原告在服務期間多次向許程華經理提出雙方應簽

約事宜皆未果，最終於同年4月30日許程華經理口頭告知原告「現場需有成交才得與豐邑建設、豐謙建設簽約」，原告以誠信原則先行進場交接及服務，但建設公司接案條件於進場後變動，後續是否又將再次變動條件不得而知，故仔細評估風險後於同年5月6日晚間向許程華經理提出撤場，並於同年5月15日撤離建案現場。惟原告於同年5月3日成交一戶豐謙建設菁英匯E3-11F，客戶王梅紅當日即完成下訂，成交金額720萬元，原告服務報酬以房車總底價701萬元乘上百分之2.4計算即168,240元，亦有通知豐謙建設袁玉麒董事長，並於同年6月28日客戶王梅紅及豐謙建設兩位代表完成交屋手續，確定客戶已交屋完成。原告於客戶下訂後即多次詢問豐謙建設窗口陳雅婷請款事宜，豐謙建設袁玉麒董事長以因雙方未有簽訂合約為由不為付款，爰依契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告168,240元及自108年6月28日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：被告公司所推出之「菁英匯」建案，與訴外人豐邑建設所推建案「首席匯」相鄰，豐邑建設許程華經理曾與被告洽談是否共同委託同一代銷公司共同銷售，設立共同接待中心，可以節省銷售費用，被告公司同意由同一代銷公司共同銷售，但要求合作案僅限尋找同一代銷公司與設立共同接待中心，其他房屋定價、佣金計算、銷售條件仍由各自公司與代銷公司洽談，各自獨立互不干涉，嗣豐邑建設許程華經理告知被告公司，豐邑建設已經同意原告於108年3月25日進入接待中心，被告基於與豐邑建設之協議，同意讓原告進入接待中心辦理代銷業務，至於代銷各項銷售與佣金條件，後續再與原告洽談，原告於同年4月8日向被告公司提出V05菁英匯銷售備忘錄，向被告公司提出建議之佣金計算與請款方式，但被告公司對此仍有意見，尚未與原告達成代銷條件之合意，故代銷合約迄今尚未簽立，於同年5月14日有一客戶主動來看建案，該組客人馬上下訂，因隔日被告接獲豐邑建設通知原告已自行撤離接待中心，後續則由被告公司接手

辦理簽約與交屋適宜，但原告仍依據其自行製作，未經被告公司同意之銷售備忘錄做為佣金請求依據，要求被告給付佣金，被告公司無法同意，縱被告公司同意原告提出之銷售備忘錄記載內容，依系爭銷售備忘錄記載銷售不到一成無法請領佣金，而原告僅銷售一戶，並未達到系爭銷售備忘錄之最低請款成數門檻，原告自不得請求款項等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠原告主張被告公司提出「雙城匯」建案即豐邑建設「首席匯」及豐謙建設「菁英匯」兩建案之統稱，原告於同年5月3日代銷成交一戶豐謙建設菁英匯E3-11F，客戶王梅紅當日即完成下訂，成交金額720萬元，並於同年6月28日完成交屋手續，原告於同年5月15日撤離建案現場之事實，業據其提出股份有限公司變更登記表、雙城匯-不二廣告合作方案、銷售備忘錄、LINE對話記錄、房屋訂購單、交屋確認單、統一發票、服務費請款明細、存證信函、收件回執等件為證，為被告公司所不爭執，堪信為真實。惟被告公司否認兩造成立代銷契約，並以前開情詞置辯，是本院應審究者為兩造是否成立代銷契約？

㈡按契約之成立，依民法第153 條規定，應以當事人互相表示意思一致始為成立，而契約成立之意思表示，乃由效果意思、表示意思及表示行為三個要素所構成，須此三要素兼備，意思表示始謂成立，表意人始應受其拘束。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，故民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，如不能舉證或其所舉證據不能證明其所主張事實之存在，則不問被告之反證如何均應將其訴予以駁回（最高法院17年上字第917 號判例

、102 年度臺上字第1233號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間有成立代銷契約，無非係以雙城匯－不二廣告合作方案、銷售備忘錄、LINE對話記錄各1 份為其主要依據。惟查，雙城匯－不二廣告合作方案僅係原告列舉其代銷人員提供、負擔義務及服務費用收取計算等方案，另銷售備忘錄雖有列當事人為「甲方：豐邑建設股份有限公司、豐謙建設股份有限公司，乙方：不二廣告股份有限公司」，惟並無被告公司簽字用印，均難認兩造就代銷契約之成立意思表示合致，又觀LINE對話記錄亦無法得知兩造有成立代銷契約，足見兩造尚未成立代銷契約甚明，是原告依據契約之法律關係，請求被告給付服務報酬，即非有據，應予駁回。

㈢綜上所述，原告主張依契約之法律關係，請求被告應給付168,240 元及自108 年6 月28日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　18　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　109　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　王麗麗