

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1229號

原告 真專家有限公司

法定代理人 林麗秋

訴訟代理人 陽文瑜律師

被告 芊信建設股份有限公司

法定代理人 董彭桂芳

訴訟代理人 陳義文律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國108年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰柒拾伍萬貳仟捌佰柒拾玖元，及自民國一〇六年十一月十日起自清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾壹萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰柒拾伍萬貳仟捌佰柒拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國103年9月18日訂立委託銷售合約書（下稱系爭契約），約定由原告自103年9月20日代為銷售坐落在宜蘭縣○○鄉○○段○○○號土地上，由被告所興建之「冬山星鑽」建案（共25戶房屋，下稱系爭建案）。依系爭契約第2條約定，原告應將系爭建案完全銷售完畢後始結束代理銷售，然因兩造另有考量，故於106年7月20日合意終止系爭契約，並簽立解約協議書。依系爭契約第4條第2項約定：「低底時由超價互補，另有超價時，優先補於低底價部分，結案時超價甲方70%，乙方30%。」、第7條第1項約定：「甲方同意給付乙方服務佣金為銷售底價3.8%（含稅）」、第8條約定：「甲、乙雙方同意服務費付款方式如下：1.... 乙方得於收款達銷售金額（或底價）10%時，先領佣金80%，貸款核撥交屋後，乙方始得請領佣金15%，另

01 佣金15%於結案時請領。 . . 。 3.保留款：甲乙雙方同意於
02 請款時保留5%作為日後乙方協助交屋款項，於結案後以現
03 金請領之。 4.超價款於結案後一併以現金請款」等語，兩造
04 既於106年7月20日提前終止系爭契約而結案，則被告即應
05 給付除B1戶之超價服務費共新臺幣（下同）161萬3,819元
06 、保留款共72萬6,560元及B1戶之服務費（含超價服務費）
07 41萬2,500元，經原告發函催告被告應於文到後7日內給付
08 ，詎被告迄均藉故不願付款，爰依系爭契約之法律關係提起
09 本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告275萬2,879元
10 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
11 利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：原告未依簽約前之承諾提出「廣告預算及計畫執
13 行明細表」；且於銷售期間，原告自始未依系爭契約第5條
14 約定將「廣告、銷售、市場調查及業務計畫、廣告文宣」等
15 資料提送予被告審查；復未依系爭契約第6條約定提出「實
16 際委託銷售總額底價金額之2.5%廣告費」之支出憑據，更
17 未於每週三向被告提出業務報告、廣告預算執行狀況及憑證
18 ；又原告所為之廣告業務亦未依系爭契約第15條約定提送被
19 告審查，即對外公布及執行，而系爭建案歷經原告將近3年
20 之銷售始終無法完銷，被告於履約後期雖曾要求原告投入更
21 多資源或調整廣告策略，原告均置若罔聞，被告為求損害控
22 管，僅能於106年7月20日與原告終止系爭契約，原告自始
23 未能證明其已依約提出廣告及銷售等給付義務，被告於原告
24 證明其義務均已履行前，依民法第264條第1項規定拒絕給
25 付服務費等相關費用予原告。又依系爭契約第6條約定：「
26 廣告預算以實際委託銷售總額底價金額之2.5%編列」，而
27 依系爭契約第4條第1項約定系爭建案之銷售總額約2億1,
28 825萬元，是針對系爭建案原告應負擔之廣告預算應為546
29 萬6,250元，廣告預算之範圍不應包含原告執行銷售工作所
30 需投入之人力成本，且依消費者保護法第23條所指廣告之定
31 義，及系爭契約第4條第4項關於介紹費應由原告負擔之約

定等節計算，原告實際投入之廣告費僅有225萬397元，只達應投入金額之41.17%，已屬民法第572條「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平」之情形，縱使被告不得以上情主張拒絕給付服務費予原告，亦請求本院依法酌減原告之服務費用。又於原告銷售期間，因受地方人士以暴力脅迫方式要求原告應就B1、B6兩戶以遠低於底價之金額出售，原告因該地方人士欲強行購買，但出價金額低於底價之10%，遂依系爭契約第7條第3項規定詢問被告是否可出售，兩造為解決問題，故達成協議約定，就B1、B6戶被告同意出售，但原告不得收取服務報酬，亦即由被告吸收低於底價之差價，而由原告吸收服務費之方式處理，雖該名地方人士僅購買B6戶，其卻要求將B1戶之減價同時計入B6戶，故被告承受B1、B6低於底價之減價損失，其後B1雖另再出售，但被告已於B6戶中併同吸收B1戶之低於底價之減價損失，原告自應遵守與被告之前開約定，不得再就B1戶請求服務費等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

- (一) 兩造於103年9月18日簽立系爭契約，由被告委託原告自103年9月20日代為銷售系爭建案之房屋。
- (二) 系爭建案委託原告所售出之部分，不包含B1戶之服務費，計有超價服務費計161萬3,819元及保留款計72萬6,560元。
- (三) 系爭建案B1之服務費（含超價服務費）為41萬2,500元。
- (四) 兩造於106年7月20日協議提前終止系爭契約。

四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)廣告費用之支出與原告得請領之銷售服務費是否有互為對待給付關係，而得主張同時履行抗辯權？(二)被告稱應依民法第572條酌減服務費是否有理由？(三)兩造是否曾合意約定原告不得請領B1戶部分之服務費？(四)原告得請求之服務費金額為何？茲分述如下：

- (一) 廣告費用之支出與原告得請領之銷售服務費是否有互為對待給付關係，而得主張同時履行抗辯權？

- 01 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
02 絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民
03 法第264條第1項定有明文。而所謂同時履行抗辯，乃係基於
04 雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而
05 發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務
06 雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給
07 付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行
08 之抗辯（最高法院59年台上字第850號判例意旨參照）。又
09 按契約之義務可分為主給付義務、從給付義務，主給付義務
10 ，係指債之關係所固有、必備，並用以決定債之關係類型之
11 基本義務；從給付義務，則僅具補助主給付義務之功能，其
12 存在目的，不在於決定債之關係之類型，而是在確保債權人
13 之利益能夠獲得最大的滿足。在雙務契約中，一方之從給付
14 義務與他方之給付，是否立於互為對待給付之關係，能發生
15 同時履行抗辯，應視其對契約目的之達成是否必要而定。且
16 就同時履行抗辯權之成立，需因本於雙務契約而互負債務，
17 其間並有對價關係，始具有此抗辯權利。
- 18 2.被告抗辯原告未依簽約前承諾提出「廣告預算及計畫執行明
19 細表」，且未依系爭契約第5條、第6條、第15條等約定編
20 列足額之預算，或為將相關廣告等文件送交被告事先審查故
21 行使同時履行抗辯權，拒絕給付服務費云云。而綜觀系爭契
22 約內容，兩造訂立契約目的在於由原告替被告吸引、招來買
23 家，並向買家介紹、推銷系爭建案，復導引被告與買家訂約
24 ，亦即原告之主給付義務在於代銷系爭建案房地，而被告對
25 應之給付義務即為支付該筆服務費，兩者間可認有對價關係
26 無疑。如此姑不論原告有無依約履行被告所抗辯事項，此等
27 事項顯非被告所欲獲得之原告提供勞務最終內容、成果，自
28 非契約主給付義務，而此等事項約定目的顯然在於促使原告
29 積極執行廣告預算，催出市場上潛在買家，並由目前市場狀
30 況制訂策略，定期檢討銷售狀況，務求迅速售畢建案，故屬
31 促成原告主給付義務迅速實現之從給付義務。易言之，縱若

原告未履行此等約定事項，然其若能順利將系爭建案銷售，被告與原告締約目的已達，當應給付服務費予被告，此從系爭契約第8條約定：「甲（即被告）、乙（即原告）雙方同意服務費付款方式如下：1.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、土地經乙方完成簽約手續後（簽約金並獲兌現），乙方得於收款達銷售金額（或底價）10%時，先領佣金80%，貸款核撥交屋後，乙方始得請領佣金15%，另佣金之5%於結案後請領，合計為佣金總金額100%，如客戶未繳簽約款，且經雙方確認該戶違約斷頭時（以甲方律師函或存證信函解除契約為準）該戶佣金計算於全案結算時扣除之，該戶扣減甲方所增加之費用後依房屋、土地買賣契約書違約條款處理。2.每一個月請款一次，以得請款當月最後一日為結算佣金日，乙方並於次月五日前送請款單，每月十日向甲方領取款項（期票30天）以支票支付。3.保留款：甲乙雙方同意於請款時保留5%作為日後乙方協助交屋款項，於結案後以現金請領之。4.超價款於結案後一併現金請款。」（見臺灣宜蘭地方法院106年度訴字第480號卷，下稱宜蘭地院卷，第9頁背面），即約定被告給付服務費之方式係按被告與客戶簽立買賣契約、貸款核撥交屋及結案時分段請領，並未限制原告需履行系爭契約第5條、第6條、第15條之約定事項後始得向被告請領服務費等節甚明。況依系爭依契約第13條約定：「本約經雙方同意訂定並遵守，任何一方若有違反本約任何條款時，違約之一方應無條件賠償對方加倍之損失。未約定之事項遵從有關法令辦理，無法令者則依誠信原則或善良風俗辦理。」（見宜蘭地院卷第9頁背面），該條已明示縱兩造未履行契約所約定事項，應賠償對造所生之損失，亦即縱原告有違反系爭契約條款，僅需賠償被告因此所受之損害，並未生原告不得請領服務費之效果。從而被告所抗辯事項均屬原告從給付義務，而此等從給付義務與被告主給付義務間並無對待給付關係甚明，被告行使同時履行抗辯權，於法自有未合。

01 (二) 被告稱應依民法第572條酌減服務費是否有理由？

02 1.按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公
03 平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之，民法第572
04 條本文固定有明文。然考其立法意旨謂「按居間人每乘委託
05 人之無知識經驗，約取不當高額之報酬，本條規定之意旨，
06 即以居間人報酬之數額，雖得由契約當事人自由約定，然居
07 間人所受之報酬額，必須與其所任勞務之價值相當，方為公
08 允。若報酬數額過鉅，顯失公平者，法院得因委託人之請求
09 酌減之。」，是其規範目的係在兼顧公益，而對契約自由稍
10 作限制。

11 2.本件兩造乃專業之不動產建設公司及廣告代銷公司，關於服
12 務報酬之約定，乃雙方本諸經濟平等地位所為之自主決定，
13 被告顯非上開立法意旨所謂之無知識經驗委託人，自無適用
14 之餘地，是被告辯稱原告於結案時，實際投入之廣告預算僅
15 達應投入金額之41.17%，已屬民法第572條所指之「約定
16 之報酬，較居間人任勞務之價值，為數過鉅失其公平」，故
17 請求本院酌減原告之服務費云云，即非有理。且原告受委託
18 銷售被告公司建案，依約需支付一定比例廣告成本，雖依系
19 爭契約第4條第1項約定：「甲方委託銷售之房地共計住家
20 25戶，銷售金額約2億1,825萬元，各戶底價詳如附表。」
21 ，又系爭契約第6條第1項約定：「廣告預算以實際委託銷
22 售總額底價金額之2.5%編列，廣告費由乙方負擔。」（見
23 宜蘭地院卷第9頁），亦即原告應負擔之廣告費為546萬6,
24 250元（計算式：2億1,825萬元×2.5%=545萬6,250
25 元），然系爭契約於完售前即提前由兩造合意終止，為兩造
26 所不爭執，且有解約協議書附卷可稽（見宜蘭地院卷第12頁
27 ），是要求原告於系爭契約終止時，已支出按銷售總價2億
28 1,825萬元2.5%之廣告費用即非合理。況原告為銷售系爭
29 建案，已支出之費用為515萬6,533元，業有現金支出傳票
30 在卷可參（見本院卷第51頁至第139頁），被告雖辯稱其中
31 「銷售人員薪資及獎金」、「專案薪資獎金」、「介紹費」

01 及「零用金、拜拜、水、送禮、樹花、文具」等項目並非屬
02 系爭契約第6條第1項之廣告費，然先不論前開費用是否均
03 屬系爭契約第6條第1項定義之「廣告費」，惟觀諸現金支
04 出傳票上之明細可知前開費用均為原告為銷售系爭建案所支
05 出之費用應屬無疑，不因原告之支出非屬系爭契約第6條第
06 1項所稱之「廣告費」，而否認原告對於系爭建案所投入之
07 成本，而原告為銷售系爭建案所支出之成本已佔系爭建案之
08 銷售總價之2.36%，即難認有何被告所指稱之「約定之報酬
09 ，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平」之情形。
10 是被告以原告已支出之廣告過低為由，主張適用民法第572
11 條規定，請求酌減原告之服務報酬，亦無可取。至被告雖爭
12 執原告所提出之銷售人員薪資現金支出傳票之形式真正云云
13 ，惟按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法
14 院或公證人之認證者，推定為真正，亦為民事訴訟法第358
15 條第1項所明定，查前開銷售人員薪資現金支出傳票上有銷
16 售人員之簽名，依前開規定，自應推定前開現金支出傳票應
17 屬真正，且證人黃素珍、林侗立均到庭結稱該現金支出傳票
18 上之簽名為其等本人所親簽等語，又證人林侗立亦證稱：現
19 金支出傳票上「蔡麗華」之簽名亦為蔡麗華之筆跡等語（見
20 本院第165頁第166頁、第169頁），堪認前開文書應屬真
21 正，而被告空言否認該文書之形式真正，並未舉證證明該文
22 書有何遭偽造之可能，以推翻前開推定，自不足採。

23 (三) 兩造是否曾合意約定原告不得請領B1戶部分之服務費？

- 24 1. 被告辯稱兩造曾約定因B1、B6戶要以低於底價之價格賣給「
25 地方人士」，故約定原告不得向被告就該2戶收取服務報酬
26 等語，為原告所是認，固可見兩造就前開2戶服務費之收取
27 方式，另以口頭約定之方式變更原契約（即系爭契約）之約
28 定，然倘B1、B6戶並非如兩造之約定賣給當初所稱之「地方
29 人士」，則應回歸原契約之約定。而證人林侗立於本院審理
30 中證稱：當時B1戶、B6戶為被告要保留賣给朋友，後來被告
31 僅賣了B6那戶，就跟原告之銷售人員稱B1戶可以賣，嗣後亦

01 由原告之員工蔡麗華將B1戶賣出等語（見本院卷第165頁至
02 第166頁），並提出B1戶之訂購單為證（見本院卷第181頁
03 ），被告亦不否認B1戶係由原告所賣出，是B1戶最後既由原
04 告賣出，而非出售予被告所稱之「地方人士」，原告即得依
05 系爭契約之相關約定，請求被告給付服務費。

06 2.至被告稱雖該「地方人士」僅購買B6戶，卻要求被告將對B1
07 戶之減價同時計入B6戶，被告既於B6戶中併同受有B1戶低於
08 底價之減價價差損失，原告則不得再就B1戶請求服務報酬云
09 云，然被告就於B6戶中併同收受B1戶低於底價之減價損失等
10 節並未舉證以實其說，難認被告所述為真。況縱使被告稱其
11 受「地方人士」之脅迫，而同意該「地方人士」僅購買B6戶
12 ，但將B1戶之減價同時計入B6戶中所述為真，此亦為被告與
13 該「地方人士」間之約定，與原告無涉，不應因最後成交之
14 價格較被告所預期低（即低於被告所預期對B6戶低於底價之
15 出售金額），即將該不利益轉嫁由原告承擔，是被告前開所
16 述，亦非有理，難認原告曾同意替被告出賣B1戶，但不收取
17 該戶之服務費等節。

18 (四) 原告得請求之服務費金額為何？

19 兩造對於系爭建案委託原告所售出之部分，不包含B1戶外之
20 服務費，其中超價服務費共計161萬3,819元，保留款共計
21 72萬6,560元，B1戶之服務費（含超價服務費）為41萬2,500
22 元，且被告尚未給付前開金額等節均不爭執，已如前述，
23 而被告就拒絕給付之原因均不足採，亦已說明如前，是原告
24 請求被告給付275萬2,879元（計算式：161萬3,819元+72
25 萬6,560元+41萬2,500元=275萬2,879元）為有理由，應
26 予准許。

27 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
29 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定
30 ，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
31 第233條第1項、第203條定有明文。本件被告依系爭契約

01 ，應給付原告剩餘服務費275萬2,879元，其迄今仍未給付
02 ，應對原告負給付遲延責任，則原告請求自起訴狀繕本送達
03 被告翌日即106年11月10日起（見宜蘭地院卷第21頁）至清
04 償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

05 六、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付275萬2,
06 879元即自106年11月10日起至清償日止，按年息5%計算
07 之利息，為有理由，應予准許。

08 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
09 均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

10 八、兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認對於判
11 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

12 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
14 民事第二庭 法 官 徐 雍 甯

15 正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 1 月 31 日
19 書記官 李 靜 雯