

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第415號

原告 尚邑廣告事業股份有限公司

法定代理人 陳美滿

訴訟代理人 簡良夙律師

被告 寶竣建設股份有限公司

法定代理人 黃竣林

訴訟代理人 黃柏承律師

複代理人 李大偉律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國107年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰零陸萬肆仟玖佰玖拾伍元，及自民國一〇六年十一月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰參拾伍萬伍仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣肆佰零陸萬肆仟玖佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國103年3月間與被告（原名：千甲林股份有限公司，後更名為寶竣建設股份有限公司）簽立委託企劃銷售合約書（下稱系爭企劃銷售契約），約定由原告廣告企劃銷售被告所興建之「夢時代」建案（下稱系爭建案）之預售屋。依系爭企劃銷售契約約定，委託銷售期間之廣告費用由原告負責支出，被告則按實際銷售金額之5.5%給付原告服務費。嗣於104年12月1日，兩造協議就尚未銷售之房屋簽立委託銷售合約書（下稱系爭委託銷售契約），由原告負責現場銷售櫃臺業務，被告則按銷售實際金額之2.5%給付原告服務費，嗣原告於105年9月15日結束委託銷售之

01 服務，並於同日撤離銷售現場（即接待中心、實品屋），而
02 原告於104年12月前已銷售63戶（其中4戶退戶解約），依
03 系爭企劃銷售契約，被告應給付原告服務費新臺幣（下同）
04 3,124萬1,155元，又於104年12月至105年9月共銷售9
05 戶，是被告應給付原告服務費191萬8,000元，共計被告應
06 給付原告服務費3,315萬9,155元，惟被告迄今僅給付原告
07 2,766萬9,305元，尚有548萬9,850元未給付，爰依系爭
08 企劃銷售契約、系爭委託銷售契約提起本件訴訟等語，並聲
09 明：（一）被告應給付原告548萬9,850元，即自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保
11 ，請准宣告假執行。

12 二、被告則以：系爭委託銷售契約於105年5月終止，其後原告
13 即撤離銷售現場，僅留1、2人在現場負責驗屋、交屋至同
14 年9月15日，而系爭委託銷售契約結束後系爭建案仍售出6
15 戶，該6戶銷售總額為5,268萬元，故原告自不得請求該部
16 分之服務費131萬7,000元。又系爭企劃銷售第10條第4項
17 約定：「銷售期間如遞延至成屋或接近成屋階段，乙方（即
18 被告）應協助客戶交屋作業及管委會籌設事項。」；系爭委
19 託銷售契約第3條：「銷售行銷業務、簽約作業、代收房地
20 款項及協助驗屋、交屋作業」，可知原告依約有驗屋、交屋
21 及成立管委會義務，惟原告於105年5月契約結束後即撤離
22 銷售現場，僅留1、2人在場負責驗屋、交屋至同年9月15
23 日，其後即未履行驗屋、交屋及成立管委會之義務，是就未
24 履行前開義務之成交戶，僅得請求50%之服務費，而於系爭
25 企劃銷售契約期間由原告所售出，但原告未履行驗屋、交屋
26 義務之戶數共17戶，該17戶合計銷售金額1億4,069萬元，
27 至多僅得請求服務費773萬7,950元之半數，故原告此部分
28 得請求之服務費應扣除386萬8,975元，又於系爭委託銷售
29 契約期間，原告未履行其驗屋、交屋之戶數共2戶，該2戶
30 合計銷售金額1,844萬元，服務費為46萬1,000元，至多僅
31 得請求半數，故原告此部分得請求之服務費應扣除23萬500

元。另系爭委託銷售契約並無保留戶之約定，而被告於系爭企劃銷售契約期間僅自售10戶，就附表三編號1至10，被告主張保留戶為附表三編號1、2、5、9，故原告僅得請求其餘戶之服務費，共266萬9,700元。復系爭企劃銷售契約第10條第2項約定：「...若有客戶退戶，且不可歸責於甲方（原告），甲方又不沒收客戶款項時，則乙方（即原告）同意就已向甲方請款之該戶服務費及超價獎金中，扣除該戶之廣告費後，退還餘款予甲方」，於原告請求之服務費中，其中買受人楊蓁蓁嗣後解約退戶，原告自不得請求此部分之服務費。再者原告擅自承諾交屋禮金及贈送家電卻未履行，導致被告需負擔該筆費用共214萬4,000元，應從原告得請求之服務費扣除，是原告請求之服務費，扣除前開金額後，已無餘額，故原告自不得再向被告為請求語置辯，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、不爭執事項：

- (一) 兩造於103年3月間簽立系爭企劃銷售契約，採包銷方式，由原告負責夢時代預售屋之廣告企劃銷售等工作，企劃銷售期間之廣告費用由原告負責支出，被告則應按實際銷售金額之5.5%給付原告承攬報酬服務費；嗣於104年12月1日兩造協議就未銷售之餘屋簽訂系爭委託銷售契約，改為以純企劃之方式銷售，由原告負責現場銷售櫃台業務，被告則按銷售金額2.5%給付原告服務費。
- (二) 原告於105年9月15日全部人員撤離現場。
- (三) 原告於104年12月前，共銷售63戶（包含其中有4戶退戶），於104年12月至105年5月31日完成銷售3戶。
- (四) 依系爭企劃銷售契約第1條第2項約定，被告可先行保留透天店面2戶，及大樓住戶4戶，此部分不編列廣告預算，惟被告實際保留之大樓住戶為12戶。
- (五) 被告已給付原告之服務費為2,766萬9,305元。
- (六) 購屋禮金22萬元應由原告負擔，但實際上先由被告墊付。

01 (七) 被告因購屋贈送家電一事支出192萬4,000元。

02 四、本件兩造之爭點，應在於：(一)依照系爭企劃銷售契約第10條
03 第4項、系爭委託銷售契約第3條之約定，原告是否有履行
04 驗、交屋及成立管委會義務？倘有，原告是否未履行此義務
05 ？(二)原買受人於買受後，委託被告將房地轉售予他人，原告
06 是否得請求報酬？(三)原告是否未經被告同意即允諾部分之買
07 受人購屋時會贈送家電？倘係經被告之同意，則因購屋贈送
08 家電額外之支出192萬4,000元，應由何人負擔？(四)105年
09 5月31日至105年9月所銷售之6戶是由被告所銷售或是原
10 告所銷售？(五)就系爭委託銷售契約存續期間所銷售之保留戶
11 ，原告是否可請求服務費？(六)原告尚得請求之服務費為何？
12 茲分述如下：

13 (一) 依照系爭企劃銷售契約第10條第4項、系爭委託銷售契約第
14 3條之約定，原告是否有履行驗、交屋及成立管委會義務？
15 倘有，原告是否未履行此義務，而僅得請求部分之服務費？

16 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文，又解釋當事人之契約，應以當
18 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及
19 其一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；而
20 探求契約當事人之真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，
21 從契約主要目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院39年
22 台上字第1053號判例、最高法院74年台上字第355號判決
23 參照）。不動產委託銷售契約之主要目的，係藉由受託者之
24 專業能力將委託者之產品售予消費者，受託銷售者則藉由銷
25 售之產品利潤抽取一定比例佣金當作報酬，故受託銷售者之
26 報酬是基於出售產品所獲取之價金間接轉換而來。經查，系
27 爭企劃銷售契約第6條第1約定：「企劃銷售服務費（下稱
28 服務費）：1.承攬報酬（含稅）：承攬報酬之計算按實際銷
29 售金額百分之五點五計算。1.若房地及車位成交價（下簡稱
30 成交價）高於該戶底價時，服務費以該戶底價計算之。2.若
31 成交價低於該戶底價，但低於底價部分，由超價款中回補者

，服務費以該戶底價計算之。3.若成交價低於該戶底價，經
甲方同意銷售且無超價可回補者，則以實際成交價計算之。
4.如甲方（即被告）於本約有效期間內自願降低底價銷售時
，承攬報酬依降低後之銷售底價金額付給乙方（即原告）。
」、第7條第1項約定：「服務費：1.每月申請壹次：次月
5日前送請款資料，於請款當月25日領款。2.請款金額90%
服務費：於客戶完成簽約手續且款項收足至開工款兌現達自
備款13%後申請（如只收款至簽約金兌現只可請領70%服務
費），5%於領取使用執照申請，另外5%於貸款交屋完成
當月申請。50%現金票，50%三十日期票。」、系爭委託銷
售契約第5條約定：「1.銷售服務費(1)本案採包櫃模式，銷
售服務費依底價2.5%計算。(2)乙方銷售期間內，若購屋者
願意購買之價格低於附件所訂底價，需經甲方同意後才可出
售，佣金計算依實際成交價計算2.5%。(3)銷售服務費應扣
除實品屋裝潢價。2.請款方式(1)購屋客戶之簽約款10%（期
款經兌現）與房地買賣合約書簽約完成，請領該戶服務費1.
5%，銀行撥款交屋後請領1%(2)乙方於次月5日前彙整請
款明細及發票，辦理請款作業，該項請款額百分之五十由甲
方開立三十天期票支付，另百分之五十以六十天期票支付。
」，顯示前開2契約就給付銷售服務費之約定係以原告實際
銷售金額之2.5%或5.5%計算，只要客戶完成簽約手續，
即可請求部分之服務費，於貸款交屋完成後可請求全部之服
務費一情，應堪認定。

2.次按契約之義務可分為主要給付義務、次要給付義務及附隨
義務，就房地預售買賣契約性質以觀，因具有繼續性債之關
係，在給付過程中，基於誠實信用原則，而發生告知、說明
、保管、協力等義務，係屬附隨義務，以維護交易相對人之
權益，倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不
完全給付之規定行使其權利（最高法院98年度台上字第78號
判決意旨參照）。查系爭企劃銷售契約第10條第4項約定：
「銷售期間如遞延至成屋或接近成屋階段，乙方應協助客戶

01 交屋作業及管委會籌設事項。」；系爭委託銷售契約第3條
02 ：「銷售行銷業務、簽約作業、代收房地款項及協助驗屋、
03 交屋作業」。系爭企劃銷售契約均係記載原告有「協助」驗
04 屋、交屋作業、管委會籌設事項，僅係為協助被告實現其對
05 房地之買受人應盡之驗屋、交屋作業或管委會籌義務，與契
06 約之主給付義務在性質上並不相同，僅屬前開契約之附隨義
07 務，倘原告確實違反此規定，債權人得依民法第227條不完
08 全給付之規定行使其權利。被告雖辯稱原告於105年9月15
09 日後即未協助驗屋、交屋義務，先不論於系爭企劃銷售契約
10 及系爭委託銷售契約於終止後，原告是否仍有協助被告驗屋
11 及交屋之義務，縱認原告仍有協助驗屋、交屋義務，然綜觀
12 前開2契約，是否履行前開協助驗屋、交屋義務，並非領取
13 服務費之要件，又系爭2契約亦未記載違反前開協助義務之
14 法律效果為何，揆諸前開說明，被告即應依民法第227條之
15 規定行使其權利，而被告未舉證證明原告於105年9月15日
16 後未協助驗屋、交屋義務而受有何損害，是被告辯稱因原告
17 未履行驗屋、交屋義務，而僅得請求半數之服務費用，即非
18 有據。

19 (二) 原買受人於買受後，委託被告將房地轉售予他人，原告是否
20 得請求報酬？

- 21 1. 系爭企劃銷售契約第10條第2項約定：「銷售結案後十五天
22 內，若有已簽約客戶提出解約之要求，則乙方應協助甲方處
23 理之，在上述期間內，若有客戶退戶，且係肇因於乙方銷售
24 過程之疏失，而甲方又不沒收客戶款項時，則乙方應退還已
25 向甲方請領之該戶的廣告業務企劃服務費及超價獎金。（或
26 ；若有客戶退戶，且不可歸責於甲方，甲方又不沒收客戶款
27 項時，則乙方同意就已向甲方請款之該戶服務費及超價獎金
28 中，扣除該戶之廣告費後，退還餘款予甲方）。」，可知倘
29 客戶退戶係可歸責於原告之事由，則原告已收取之服務費應
30 全額退還，且不得向被告收取尚未給付之服務費；倘非可歸
31 責於原告之事由，則原告僅得保留該戶之廣告費，退還其餘

之服務費。然前開約定僅針對客戶退戶時，被告已給付原告服務費之情形，但未約定於客戶退戶時，被告尚未給付原告服務費時，原告得否請求該戶之服務費，此應屬契約漏洞，但兩造並未爭執倘客戶退戶時被告尚未給付原告服務費之情形，亦有前開規定之適用，是可知當事人之意思乃倘客戶退戶時，被告尚未給付原告服務費，而該退戶之原因係可歸責於原告，則原告不得請求該戶之服務費，而該退戶之原因乃不可歸責於被告，被告又不沒收客戶款項時，原告僅得請求被告給付該戶之廣告費。

2. 觀諸被告所提其與楊蓁蓁間所簽立之房屋及土地預定買賣契約書增補條款約定：「本房屋及土地預定買賣契約委任寶竣建設股份有限公司全權處理其轉售第三人之行為，其銷售期間甲方（即楊蓁蓁）不得主張任何異議及反悔，如有違反雙方約定，甲方已繳交之自備款由乙方（即被告）全數沒收。甲方應給付原告銷售佣金5%」（見本院卷第62頁背面），可知楊蓁蓁係委託被告轉售其向被告購買之房地，而非解約退戶，否則楊蓁蓁自無須給付被告銷售佣金，自非系爭企劃銷售契約第10條第2項所稱「退戶」之情形，是原告就銷售予楊蓁蓁之部分，亦得請求服務費，被告辯稱楊蓁蓁係屬解約退戶，故原告不得請求此部分之服務費，尚非有理。

(二) 原告是否未經被告同意即允諾部分之買受人購屋時會贈送家電？倘係經被告之同意，則因購屋贈送家電額外之支出192萬4,000元，應由何人負擔？

1. 依系爭企劃銷售契約第4條第1項、第2項約定：「乙方負責之銷售企劃工作範圍包括銷售前之市場調查、產品規劃設計之建議、各項招牌、海報、說明書、報紙稿等設計、銷售前之準備工作及銷售工作進度之排定與執行、廣告宣傳預算之編列、於銷售期間與甲方隨時協調修正各項廣告方針與工作，且乙方開始銷售後應每週以書面或會報方式向甲方報告銷售經過及應銷售策略之擬定。企劃銷售期間之廣告費由乙方依房地及車位總銷售底價百分之三編列並負責支出，其內

容包括：印刷品、看板 pop、水電、電話線路、電話費、公關費、現場雜支、銷售人員薪資、獎金、接待中心及其土地租金、樣品屋及銷售有關一切費用」，第11條第3項約定：「甲方就乙方所製作之所有廣告及文宣，應於媒體執行日之前，完成審核及簽核」（見本院卷第8頁、第10頁），依前開約定事項可知，被告對於原告之廣告文宣內容有最終之審核權。且依前開約定之列舉事項可知，所謂之廣告費用係指媒體宣傳及場地、人事成本等，並不包含廣告「內容」即不動產買賣契約中權利義務之負擔。

2. 參以原告確曾製作贈送家電之廣告文宣及被告係自行與家電廠商簽定買賣契約等節，此有被告所提之贈送家電廣告文宣、家電請款合約書及統一發票附卷可稽（見本院卷第65頁至第73頁），並佐以被告對原告所製作之廣告及文宣有最終之審核權，可知原告贈送家電之文宣係經被告之審核後同意發出，否則倘若被告未同意贈送家電，被告應會在此廣告文宣出現之初，即要求原告修正，甚或要求原告自行負擔購買家電之費用，如此即不會出現事後被告需贈送數戶家電之情形，然被告卻未為之，反自行出資購買原告於銷售時所允諾應贈送之家電，有違常情，顯見原告係經被告之同意，始允諾部分之買受人倘購屋即贈送家電。再者倘被告不同意贈送家電，何以會於其製作之「土地/房屋買賣契約書拆款表」中記載「本戶總價內含家電○萬元」（見本院卷第108頁至第118頁）等文字，足證原告係經被告同意始為購屋即贈送家電之文宣，並於房地之買受人訂立買賣契約時，為贈送家電之意思表示。

3. 系爭企劃銷售契約第12條第2項約定：「由乙方所負責業務銷售、廣告製作，經甲方與購屋者訂立買賣契約後，依所訂內容相互負責，嗣後與乙方無涉」（見本院卷第10頁背面），既贈送家電係經被告同意，則應屬被告對房屋買受人之給付義務，揆諸前揭約定，可知家電費用應由被告負擔，與原告無涉。是購屋贈送家電之支出192萬4,000元，應由被告

負擔，被告辯稱此屬廣告費而應由原告負擔云云，即非可採。

(四) 105 年 5 月 31 日至 105 年 9 月所銷售之 6 戶是由被告所銷售或是原告所銷售？

1. 意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。而單純之沉默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為（最高法院 29 年上字第 762 號判例、102 年度台上字第 682 號判決意旨參照）。查系爭委託銷售契約第 10 條約定：「．．．並自簽約日起生效，合約期滿自動廢止，然經雙方協商得展延銷售期間．．．」，而系爭委託銷售契約第 2 條固約定委託銷售期間為 104 年 12 月 1 日至 105 年 5 月 31 日止，然原告於 105 年 9 月 15 日撤離銷售現場，且於 105 年 5 月 31 日止至 105 年 9 月 15 日止原告人員仍持續至銷售現場為兩造所不爭執，足證兩造間有展延銷售期限至原告撤離銷售現場之默示合意（見本院卷第 14 頁）。且觀諸原告提出之銷售獎金明細表，其上有記載原告公司員工對於系爭建案於 105 年 5 月 31 日至 105 年 9 月所銷售之 6 戶之員工姓名及可獲取之獎金，此有該明細表附卷可參（見本院卷第 195 頁），可知系爭建案於前開期間所銷售之 6 戶，均為原告公司所屬員工所售出，是原告對此，自得請求服務費。

2. 至被告雖爭執前開銷售獎金明細表之形式真正云云。惟按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或有法院或公證人之認證者，推定為真正。亦為民事訴訟法第 358 條第 1 項所明定，查系爭銷售獎金明細上有經原告之法定代理人簽名，依前開規定，自應推定前開銷售獎金明細應屬真正，而被告空言否認該文書之形式真正，並未舉證證明該文書有何遭偽造之可能以推翻前開推定，自不足採。況被告辯稱前開 6 戶係被告自行賣出，倘確實係由被告所賣出，就此事實之舉證非屬難事，然被告迄至言詞辯論終結前並未舉證以實其說

，是被告前開所辯，即非可採。

(五) 就系爭委託銷售契約存續期間所銷售之保留戶，原告是否可請求服務費？

1. 系爭企劃銷售契約第1條第1項後段及第2項約定：「．．．委託乙方銷售範圍為：甲方所有房屋、土地及車位全部，保留戶、保留車位除外。本約總可售戶數為101戶（透天店面15戶、住家86戶）、地下室停車位111個，甲方可先行保留6戶，10個停車位（透天店面2戶、大樓住戶4戶），保留部分不編列廣告預算」（見本院卷第7頁背面），然觀諸前開約定，僅約定被告得保留之戶數，但未明確約定保留之戶別為何，且系爭委託銷售契約亦無保留戶之約定，是對於原告不得請求服務費之保留戶戶別為何，應待兩造另為約定。而被告於107年4月13日提出之答辯中記載原告不得請求服務費之保留戶為附表三編號1、5、9、11（見本院卷第39頁），原告則於107年5月8日提出之民事準備狀表示同意（見本院卷第77頁），足認兩造對於原告不得請求服務費之保留戶之戶別已有合意，被告事後稱：因系爭委託銷售契約並無保留戶之約定，故變更原告不得請求服務費之保留戶別為附表三編號1、2、5、9，為原告所反對，是原告不得請求服務費之保留戶應為附表三編號1、5、9、11。

2. 又兩造不爭執大樓住戶之保留戶為4戶，但實際上被告保留之大樓住戶為12戶，就於超過之部分原告仍得請求服務費等節，然被告辯稱兩造另以口頭約定原告就附表三編號1、5、9、11以外之戶別得請求之服務費應以實際成交價之3%計算，惟未舉證以實其說，故應回歸書面契約之約定，亦即系爭建案之房地出售時，兩造間所屬之契約約定內容計算之。

(六) 原告尚得請求之服務費為何？

原告得請求之服務費乃於系爭企劃銷售契約存續期間所銷售之59戶得請求之服務費共2,664萬8,600元（計算式如附表一所示），及於系爭委託銷售契約存續期間所銷售之9戶得

請求之服務費共191萬8,000元（計算式如附表二所示），加上如附表三編號2、34、6、7、8、10、12所示保留戶得請求之服務費共338萬7,700元（計算式如附表三所示），扣除原告自承應負擔之交屋獎金22萬元，及被告已給付之2,766萬9,305元，原告尚得向被告請求給付406萬4,995元，從而，原告請求被告給付406萬4,995元為有理由，應予准許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條定有明文。本件被告依系爭企劃銷售契約及委託銷售契約，應給付原告剩餘服務費406萬4,995元，其迄今仍未給付，應對原告負給付遲延責任，則原告請求自起訴狀繕本送達被告翌日即106年11月14日起（見本院卷第16頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依前開2契約之約定，請求被告給付406萬4,995元即自106年11月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所負麗，應併予駁回。

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

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 1 月 18 日
民事第二庭 法官 徐雍甯

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 108 年 1 月 21 日

書記官 李靜雯

得上訴

附表一：

編號	房號	買方姓名	實際銷售金額	底價	交屋日期
1	A1-02F	呂育德	673	672	
2	A1-03F	吳德城	673	672	
3	A1-04F	劉驊昀	657	669	105.12.04
4	A1-06F	鄭元瑋	699	695	
5	A1-07F	翁大為	700	700	
6	A1-08F	顏秀芳	708	701	
7	A1-010F	范仁杰	718	718	
8	A1-011F	陳盈茹	695	709	
9	A1-012F	陳宥霖	701	724	105.10.08
10	A1-013F	黃寶鳳	743	730	105.10.29
11	A1-014F	陳元佑	1498	1489	105.10.18
12	A2-02F	邱仕峰	535	531	

(續上頁)

13	A2-03F	邱佳慧	522	510	
14	A2-04F	蔡凌弘	560	535	
15	A2-05F	沈玲	439	439	
16	A2-06F	陳錦璉	525	523	105.11.21
17	A2-07F	徐珮珊	547	544	
18	A2-08F	蘇美蓉	530	540	
19	A2-10F	陳俊傑	578	567	
20	A2-11F	林浩廷	556	550	
21	A2-13F	王心怡	580	580	
22	A2-14F	許麗玲	1590	1572	105.11.24
23	A3-02F	王文豫	661	658	105.10.20
24	A3-04F	賴乾停	670	669	
25	A3-05F	謝文棟	676	674	105.10.22
26	A3-06F	李銘哲	676	680	105.11.10
27	A3-07F	陳愈紘	672	686	105.11.21

(續上頁)

28	A3-09F	徐濟鳳	685	697	105.10.13
29	A3-11F	陳碧貞	672	694	
30	A5-03F	陳芳琦	924	899	
31	A5-05F	韋婉潔	802	801	
32	A5-06F	藍榮珍	826	826	
33	A5-07F	陳宗賢	850	856	
34	A5-08F	顏銘慶	820	845	
35	A5-09F	邵紹宏	850	857	106.08.26
36	A5-10F	汪夢怡	821	841	
37	A5-12F	林俞妍	875	874	105.10.29
38	A6-02F	鄭淑仍	600	622	
39	A6-03F	黃靜玫	610	622	
40	A6-06F	沈玲	633	624	
41	A6-07F	謝宏津	622	620	105.10.18
42	A6-09F	蔡天維	651	638	105.11.12
43	A6-12F	鄭詩仁	662	651	

(續上頁)

44	B1-04F	楊幼菁	968	981	
45	B1-05F	邱培耕	975	968	
46	B1-06F	許靖華	988	982	
47	B1-07F	羅任遠	1075	1085	
48	B1-09F	呂文豪	975	981	
49	B1-10F	楊瑞祥	990	1015	
50	B1-11F	邱桂冠	1080	1088	106.01.25
51	B1-12F	謝榮得	975	974	105.11.09
52	B2-02F	羅文智	978	970	
53	B2-03F	謝淑霞	951	948	
54	B2-05F	吳昇政	945	965	
55	B2-07F	林宜君	1023	1004	
56	C-17	吳國基	2300	2345	
57	C-18	吳考惠	2600	2441	
58	A3-12F	李旻益	695	695	

(續上頁)

59	A6-10F	楊蓁蓁	639	636	
60	A1-09F	詹芳霖	703	697	
61	A2-12F	王姿云	565	559	
62	A6-05F	范玉珠	620	610	
63	A6-08F	周佳瑩	630	625	

說明：依系爭企劃銷售契約第 6 條第 1 項約定，服務費之計算應以實際銷售金額及底價兩者中，金額較低者之5.5%計算，而於此份契約存續期間，原告雖銷售63戶，然如附表一編號60至63所示之買受人嗣後均退戶解約，原告雖未說明退戶之實際情形，但自原告起訴狀中表示退還已收取之服務費全額，並未保留該戶之廣告費乙節可知，此應係屬系爭企劃銷售契約第10條第2 項前段之情形，既已收取之服務費應全額退還，舉輕以明重，尚未收取之服務費自不得再向原告為請求，就附表一編號1 至59之總銷售金額為4 億8,452 萬元，可請求之服務費原為2,664 萬8,600 元（計算式：4 億8,452 萬元× 5.5%=2,664 萬8,600 元）。

附表二：

編號	房號	買方姓名	合約總價	底價	交屋日期
1	A1-05F	張燕貞	560	599	
2	B1-01F	林昆學	1320	1488	105.10.22
3	A2-09F	許俊男	524	541	105.10.23

(續上頁)

4	A3-13F	蔡凌弘	630	700	105.10.25
5	A6-04F	戴薪崇	593	613	105.10.29
6	A3-03F	沈順興	635	649	105.10.26
7	A5-11F	王志彬	810	849	105.10.29
8	C-12	朱岳龍	1700	1964	105.12.05
9	B2-06F	周瑩俊	900	974	105.12.03

說明：依系爭企劃銷售契約第5條第 1 項約定，服務費之計算應以實際銷售金額及底價兩者中，金額較低者之 2.5% 計算，故於此份契約存續期間，原告共銷售 9 戶，總銷售金額為 7,672 萬元，可請求之服務費原為191 萬8,000 元（計算式：7,672 萬× 2.5% =191 萬8,000元）

附表三：

編號	房號	買方姓名	合約總價	底價	合約日期
1	B2-11F	簡明正	955	1043	103.08.01
2	B2-08F	曾泉源	935	1018	103.08.01
3	B1-08F	曾陳嘉賢	885	998	103.08.03
4	B1-13F	潘日民	905	1040	103.08.04
5	B2-10F	邱垂宏	950	1035	103.08.05

(續上頁)

6	A1-01F	黃品玄	820	881	103.10.08
7	A3-08F	柯曼莉	649	696	103.10.09
8	A3-10F	蘇玫瑋	695	708	103.12.29
9	B2-12F	郭皖鳳	1030	1026	104.11.26
10	B2-13F	陳弘勳	900	1060	104.11.26
11	A2-01F	林光輝	1350	1482	105.06.21
12	B2-9F	曾上哲	815	1026	105.06.22

說明：依系爭企劃銷售契約第 6 條第 1 項約定，服務費之計算應以實際銷售金額及底價兩者中，金額較低者之 5.5% 計算，又依系爭企劃銷售契約第 5 條第 1 項約定，服務費之計算應以實際銷售金額及底價兩者中，金額較低者之 2.5% 計算，故原告對於附表三編號 2、3、4、6、7、8、10 之部分應以 5.5% 計算，編號 12 應以 2.5% 計算，故原告可請求之服務費為 338 萬 7,700 元【計算式：(935 萬 + 885 萬 + 905 萬 + 820 萬 + 649 萬 + 695 萬 + 900 萬) × 5.5% + 815 萬 × 2.5% = 338 萬 7,700 元】