

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度重訴字第364號

原告 達程廣告股份有限公司
法定代理人 張明煌
訴訟代理人 江如蓉律師
被告 大築建設股份有限公司
法定代理人 謝莉莉
訴訟代理人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師

上列當事人間請求給付佣金事件，於民國108年3月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：緣原告達程廣告股份有限公司與被告大築建設股份有限公司於民國102年3月21日簽訂原證1之委託銷售契約書（下稱原證1契約），委由原告負責標的案名為「天鳳」建案（系爭建案）之企劃及銷售，委託銷售期間為102年3月25日起至全案售罄為止。兩造約定原告於契約有效期間內代為銷售房地（含車位），原告得請領房地（含車位）總金額扣除超價款乘以百分之6之佣金，並約定分期請領款項。嗣兩造於104年1月15日簽訂原證2之增補協議書（下稱系爭增補協議書），同意提前於104年1月31日終止原證1契約。被告自102年3月25日起至104年1月31日止之契約有效期間，已售出28戶之房地（含車位），銷售率約為百分之27。原告依約得請領之佣金共計新臺幣（下同）2,505萬元，前已請款1,802萬7,300元，被告尚有702萬2,700元尚未給付等語，爰依原證1契約第6條第1項本文及第3款約定、民法第548第2項規定，並聲明：被告應給付原告702萬2,700元，及自107年1月18日起至清償日止，按年息

百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原證1契約係原告主動向被告提出終止，被告未同意給付原告百分之1.5保留款，否則無須簽訂系爭增補協議書。況查，系爭增補協議書，原係原告提出終止原證1契約而簽訂，明定原告嗣後不得再向被告請求任何之佣金、費用。本件因不動產景氣反轉，系爭建案銷售狀況不如預期，而原告每月須支出高額之管銷成本，為避免虧損不斷擴大，因此原告同意不再請領百分之1.5保留款及主張其他任何權利，藉以提前終止原證1契約等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查本件兩造於102年3月21日簽訂原證1契約，依原證1契約，甲方（即被告）委託乙方（即原告）企劃、銷售系爭建案，依原證1契約第2條約定：「委託銷售期間為中華民國102年3月25日起至全案售罄為止」、「本契約有效期間內，甲、乙雙方應確實遵守本約之各項條款，除本契約另有約定外，不得任意提前終止契約」，另依原證1契約第6條第1項約定：「佣金：合約有效期間內所出售之房地（含車位）總金額扣除超價款乘以百分之六計算」、同項第1款約定：「乙方（即原告）於銷售率達20%且該戶收款達銷售金額百分之十六時，始得向甲方（即被告）請領佣金」、同項第3款約定：「銷售率未達50%向甲方（即被告）請領4.5%佣金；1.5%保留款（下稱系爭保留款）待該戶完成交屋後請領。」、同項第4款約定：「銷售率達50%以上…向甲方（即被告）請領5.5%佣金；0.5%保留款待該戶完成交屋後請領」，復依原證1契約第13條約定：「合約有效期間如需增減條款，應經雙方書面同意後生效」等情，為兩造所不爭執，有原證1契約影本1份在卷可參（見本院卷第22至34頁）；又兩造於104年1月15日簽訂系爭增補協議書，其第1條約定：「原契約（即原證1契約）約定本案銷售屆滿期日為本案全案售罄為止，經雙方協議同意本案提前於104年1月31日終止原契約。並將本案請領非常態營業處所搭設之銷售

01 中心拆除復原」，第2條約定：「因原契約提前終止，除已
02 付佣金、費用外，乙方（即原告）不得再向甲方（即被告）
03 請領任何佣金、費用，甲方亦不負乙方任何佣金、費用之義
04 務」等情，為原告所提出，被告亦不爭執，有原證2增補協
05 議書影本1份在卷可稽（見本院卷第35頁），均堪信為真實
06 。本件厥有爭執者，乃兩造簽立系爭增補協議書後，原告得
07 否依原證1契約第6條第1項及同項第3款約定，請求被告
08 給付系爭保留款？

09 四、得心證之理由

10 （一）按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
11 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
12 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應
13 通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真
14 意（本院17年上字第1118號判決、18年上字第1727號判例
15 參照）。經查，兩造提前終止原證1契約所約定之委託銷
16 售期間，為兩造所不爭執，有系爭增補協議書附卷可參，
17 兩造依系爭增補協議書約定，原告至104年1月31日止，
18 仍需履行系爭建案企劃、銷售等原證1契約所訂義務，被
19 告亦需就原證1契約所約定內容，為對待給付，兩造另約
20 定將銷售中心拆除復原，此觀諸系爭增補協議書第1條、
21 第3條約定內容（．．．除本協議書另有約定者外，甲、
22 乙雙方仍應依原契約辦理）甚明。

23 （二）次查，原告原依原證1契約第6條第1項及同項第3款約
24 定，依原證1契約所訂有效期間內所出售之房地（含車位
25 ）總金額扣除超價款乘以6%計算、原告於銷售率達20%且
26 該戶收款達銷售金額16%時，始得向被告請領佣金，倘銷
27 售率未達50%，原告向被告請領4.5%佣金，系爭保留款則
28 待該戶完成交屋後請領。現兩造因系爭增補協議書約定而
29 提前終止，原證1契約所訂有效期間因此計算至104年1
30 月31日。

31 （三）再查，系爭保留款係兩造於原證1契約第6條約定為原告

之佣金，既為兩造所不爭執，而系爭增補協議書第3條既明訂「除本協議書另有約定者外，甲（被告）、乙（原告）雙方仍應依原契約（原證1契約）辦理」，則兩造所約定系爭增補協議書第2條所稱之「佣金」，自應包含系爭保留款，始符合兩造以契約文字明示之文義解釋。

（四）又查，兩造因原證1契約提前終止，勢必需就被告於契約終止後，依原證1契約所生、應給付之相關佣金、費用等權利義務關係，合意處理其支付與請領方式，始有簽立系爭增補協議書之必要，否則蓋以原證1契約第6條第2項之支付方式辦理即可，至為灼然。而依系爭增補協議書第2條約定，因原證1契約提前終止，除已付佣金、費用外，原告不得再向被告請領任何佣金、費用，被告亦不負原告任何佣金、費用之義務，原告於104年1月15日簽約時，即明示拋棄「再向被告請領任何佣金、費用」之權利，是原告主張系爭保留款依原證1契約第6條第1項第3款「待該戶完成交屋後請領」，自得於104年1月15日簽訂系爭增補協議書後，請求被告給付系爭保留款（即佣金）云云，即與系爭增補協議書第2條約定相扞格，則原告上開主張，洵屬無據。

（五）況查，證人即原告法定代理人張明煌到庭證稱：系爭增補協議書上原告公司大、小章係經確認後用印；被告將系爭增補協議書交給證人（即負責系爭建案銷售人員）葉俊德，由葉俊德將系爭增補協議書及用印申請書一同拿給伊，伊看完沒問題後才進入用印程序，並將用印妥的系爭增補協議書交業主即被告等語無訛，顯見系爭增補協議書業經原告確認契約內容後始用印。且查，系爭保留款既為原告所重視之事，業經證人張明煌證述等情，則於兩造商議系爭增補協議書時，如認尚有未請領之佣金、費用，何以未將原告所提之附表2計算並列入系爭增補協議書附件？又原告主張待完成交屋後請領系爭保留款，則為何於原證1契約提前終止時，未於商議系爭增補協議書時，一併計算

該時尚未完成交屋之戶數並臚列金額於系爭增補協議書第2條，供做原告不得再向被告請領任何佣金之除外條款？是以，原告前開主張，既與系爭增補協議書第2條約定內容不符，其於商議系爭增補協議書時，亦未就此部分特別說明或增列，應認原告於斯時已拋棄系爭保留款（即佣金）之給付請求權，洵屬有據。

（六）末按民法第528條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約」，顯見委任契約，非以受任人受有報酬為要件。另拋棄係單獨行為，於債權人所為拋棄之意思表示到達債務人或使債務人了解之時，即生效力，無待於債務人之承諾或另與債務人為協議之合意。又關於委任之報酬請求權，法律並無禁止預先拋棄或免除他人給付義務之限制，原告主張依民法第548條第2項請求被告給付委任報酬即系爭保留款，然原告業於系爭增補協議書為拋棄系爭保留款之意思表示，已如前述，則原告據此請求被告給付系爭保留款，亦屬無據。

五、綜上所述，原告依原證1契約第6條第1項、同項第3款約定、民法第548第2項之規定，向被告請求給付系爭保留款7,022,700元及自107年1月18日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回。

六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決之結果無涉，爰不逐一論列說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 4 月 19 日
民 事 第 四 庭 法 官 林 常 智

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20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 4 月 22 日
書 記 官 吳 忻 蓀

