

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第649號

原告 太極天下建設開發有限公司即雲極國際開發事業有限公司即新銳國際開發事業有限公司

法定代理人 楊宜君

訴訟代理人 王健安律師

吳俊志律師

被告 林鼎實業股份有限公司

法定代理人 林欽榮

訴訟代理人 柳正村律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國108年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟柒佰壹拾伍元，及自民國107年1月19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一；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬參仟柒佰壹拾伍元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告於聲請支付命令時（嗣該項支付命令之聲請因債務人聲明異議，依法視為起訴，民事訴訟法第519條第1項規定參照）原請求第1項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）160萬7423元，並自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。」等語，嗣於民國（下同）108年8月28日以民事總言詞辯論意旨狀減縮聲明第1項金額為：「147萬8844元」，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開法律規定，原告此部分訴之變更，核

與上開規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告更名前原為新銳國際開發事業有限公司，於103年4月5日以總經理盛玄燁為代理人，代表公司與被告林鼎實業股份有限公司（下稱被告公司）簽定廣告業務銷售合約書（以下稱系爭合約，見原證1），約定由原告代為銷售被告所有坐落臺中市○區○○段○○○○○號土地上住宅電梯大樓，共計住家78戶、店面1戶、平面車位94個。銷售期間自103年5月1日起至104年4月30日（期滿雙方以附約方式同意展延至104年10月31日止）。

(二)原告銷售期間共銷售20戶，其中有5戶退戶，戶別為10F、6C、9E、3B、3F（見被證1、2）。依客戶買賣合約書第24條約定（見原證2），買方違約者賣方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。且按上開戶別10F、6C、9E、3B、3F之成交價分別為1101萬2000元、1058萬元、1063萬4700元、978萬元及1071萬元，各自乘以15%後應分別為165萬1800元、158萬7000元、159萬5205元、146萬7000元、160萬6500元，共計790萬7500元。另依系爭合約第11條第7項第1款約定：「因客戶個人因素退（沒收）戶者，甲方（即被告）應全額扣回已核發之銷售服務費，向客戶沒收之違約金扣除必需之費用，如乙方（即原告）已核發之個人獎金、特別獎及甲方應扣銷售淨額千分之二之手續費等，剩餘部分併入總溢價。」等語，準此，原告得請領之15%溢價款計算方式應為：「客戶退戶扣款－乙方溢價請款－服務費已請款2.3%－甲方0.2%手續費＋乙方已核發之獎金1.2%＋乙方溢價保留款＝併入總溢價×15%＝15%溢價請款」，經計算上開5戶退戶合計為106萬8696元。另原告所得請領之10%保留款應包含溢價之保留款10%，共計保留款為41萬0148元。綜上，原告按系爭合約所得請求之報酬，包含已購戶之退戶總溢價分配款106萬8696元及銷售服務費保留款41萬0148元，合計147萬

8844元。

(三)為此依兩造間所簽訂之系爭合約之法律關係提起本件訴訟。
並聲明：1.被告應給付原告147萬7073元，及自支付命令送達翌日（即107年1月19日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、對被告抗辯之陳述：

(一)由系爭合約第10條第7項第1款約定觀之，若契約原意係如被告所主張被告應全額扣回已核發之銷售服務費與總溢價之計算無關，則在系爭合約之文義上應以句點分隔，或直接分為前、後段落。然查，系爭合約條文係以逗點將「應全額扣回已核發之銷售服務費」與「向客戶沒收之違約金扣除必需之費用」等語並列，故以文義解釋而言，應均併入總溢價。又依照系爭合約第10條第4項約定「損溢價可互補，結算總溢價依甲方85%，乙方15%之比例分配，其分配時間點為交屋完成時。」等語，可見總溢價比例分配約定之設計，係由兩造共同分擔銷售之損益。又按民法第565條規定，一般之仲介勞務契約中，經由仲介居間而成交者，仲介即有主張服務費的權利。本件兩造卻特別約定退回之服務費計入總溢價，即屬損益分擔之約定。況且，於退戶情形，原告已付出銷售服務之勞務，若視同未銷售，則被告仍可取回房屋再行出售，而原告卻無從取回既已付出之「銷售勞務」，此顯與系爭合約第10條第4項約定之總溢價分配約定中，雙方共同分擔損益之意旨不符。準此，於原告無過失而買方依照系爭合約第10條第7項第1款退戶情形，即應將退回之銷售服務費計入總溢價，方與衡平原則相符。故而，依照系爭合約文義及前後體系之解釋，扣回之已核發銷售服務費與違約金、手續費等均應為相同處理，併入總溢價。除扣回之15%服務費應加入總溢價，前述原告得請求之總溢價應再扣除已請款之服務費2.3%（已核發之銷售服務費）、被告負擔之0.2%手續費（即被告應扣銷售淨額千分之二手續費），原告已核發之獎金1.2%已經發下（即原告已核發之個人獎金），均應併入

01 總溢價，由兩造共同承擔。綜上，最後該5戶之溢價計算方
02 式為：客戶退戶扣款15%－乙方溢價請款－服務費已請款
03 2.3%－甲方0.2%手續費＋乙方已核發之獎金1.2%＋乙方
04 溢價保留款＝併入總溢價×15%＝15%溢價請款，計為106
05 萬8696（即00000000×15%＝00000000，見附表所示）。

06 (二)另兩造就未退戶之15戶，被告尚有保留款36萬8598及溢價保
07 留款4萬1550元尚未給付，並無爭執。兩造就本件爭執所在
08 即為被告與買方間之客戶買賣合約書第24條第3項約定之違
09 約金15%，而被告僅收取10%違約金，原告主張被告依照上
10 開客戶買賣合約書之約定仍應以15%計算。又上開客戶買賣
11 合約書第24條第3項雖約定「…，賣方得沒收依房地總價款
12 百分之十五計算之金額」等語，惟依照體系解釋，此處「得
13 」係指「得沒收」而非「得沒收15%」，亦即被告僅有選擇
14 是否沒收違約金之裁量空間，若沒收違約金，即應依照上開
15 客戶買賣合約書第24條第3項約定之15%計算沒收違約金。
16 且被告與買方合意解除買賣契約之商議過程，原告並未參與
17 ，且該退戶之5戶，情形各自不同，是否適宜均將違約金減
18 至10%，原告因未曾參與而無從介入，被告在未得原告同意
19 情況下，自行降低實收之違約金，而影響原告得分擔之總溢
20 價款，此等不利益自不應由原告承擔。若被告基於客戶關係
21 、營業等考量而自行決定退讓，進而與客戶和解部分，自與
22 原告間之系爭合約關係無涉。

23 三、被告則以：

24 (一)依兩造間系爭合約第10條第7項約定之已購戶退戶處理方式
25 係為「因客戶個人因素退（沒收）戶者，甲方（指原告）應
26 全額扣回已核發之銷售服務費」等語，依此約定，原告就該
27 退戶之5戶已領取服務報酬合計119萬4390元，應全額退還予
28 被告，原告迄今仍未退還，被告自得主張抵銷。且由上開約
29 定退戶處理方式之真意，對於客戶退戶即等於未銷售，是被
30 告依約「應全額扣回已核發之銷售服務費」。

31 (二)至於被告與客戶間之客戶買賣合約書第24條第3項固約定買

01 方違約，賣方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。
02 但上開約定「得沒收」依房地總價款15%，並非「應沒收」
03 15%，故被告為免訴訟徒增困擾及拖延時間，通常與客戶合
04 意解除契約，雙方同意以房地總價款10%計算違約金，應屬
05 合理。蓋賣方如果提起訴訟，因法院有酌減違約金之職權，
06 將來訴訟結果是否如願達到沒收違約金15%，此為不確定事
07 實。故被告主張應以實際沒收之違約金512萬5323元計算溢
08 價，並無違反其與客戶間買賣合約及兩造間系爭合約之約定
09 。且兩造間系爭合約並未特別約定沒收退戶之客戶違約金，
10 不論沒收多寡，均以房地總價款15%計算之。又違約金列入
11 溢價計算，依兩造間系爭合約之約定，被告為85%、原告為
12 15%之比例分配，降低違約金結果，被告所承擔不利益反較
13 為大，故被告自不可能故意降低違約金。是本件退戶5戶應
14 以實際向客戶沒收房屋總價10%之違約金512萬5323元，列
15 入溢價計算。

16 (三)本件原告尚得請求之金額計算如下：1.原告可請領之保留款
17 41萬0148元。2.退戶5戶實際沒收違約金512萬5323元，列入
18 溢價計算，原告可得分配之金額為76萬8798元（即 $0000000 \times 15\% = 768798$ ）。3.已核發之銷售服務費119萬4390元，
19 依約需退還被告，但可列入溢價計算，原告可得分配金額為
20 17萬9159元（即 $0000000 \times 15\% = 179159$ ）。4.以上三項合
21 計即為原告可得請求之金額135萬8105元（即 $410148 + 768798 + 179159 = 1358105$ ），但退戶5戶已核發之銷售服務費119
22 萬4390元，原告應退還，被告自得主張與上列1.2.3.之金額
23 抵銷，則原告尚可請求之金額為16萬3715元（即 $1358105 - 1194390 = 163715$ ）。

24 (四)綜上所述，本件原告得請求之報酬應為16萬3715元，超過部
25 分之主張，應無理由。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不
26 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行

27 四、本件兩造間不爭執之事項：
28

29 (一)兩造於103年4月5日簽訂廣告業務銷售合約書（見原證1），
30
31

01 由原告代為銷售被告所有坐落臺中市○區○○段○○○○○號土
02 地上住宅電梯大樓，共計住家78戶、店面1戶、平面車位94
03 個。銷售期間自103年5月1日起至104年4月30日（期滿雙方
04 再以附約方式同意展延至104年10月31日止，見原證1第11頁
05 ）。

06 (二)原告於前開銷售期間共銷售20戶，其中有5戶退戶，戶別有
07 10F、9E、6C、3B、3F（見被證1、2）。原告已銷售15戶之
08 10%保留款36萬8598元，另尚有溢價保留款（即溢價的10%）
09 4萬1550元，共計保留款41萬0148元（參原告附件5）。

10 (三)原告已領取退戶5戶報酬合計為119萬4390元，並將該報酬計
11 入總溢價。

12 (四)該退戶5戶實際沒收之違約金，合計512萬5323元。

13 (五)被告與客戶間之買賣合約書第24條第3項規定：「買方違反
14 第8條、第9條、第14條第4款、第18條第2項第3款之規定者
15 ，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額。但該沒收之金
16 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除
17 本契約。」

18 五、本件兩造間爭執之所在厥為：

19 (一)按兩造銷售合約書第10條第7項第1款之已購戶退戶處理方式
20 之規定（見原證1第6頁），被告主張將已核發退戶5戶之銷
21 售服務費119萬4390元退還被告，是否有理由？

22 (二)退戶5戶究應如被告主張依據被告與客戶間之買賣合約書（
23 見原證2）第24條第3項約定，以成交價10%計算之實際沒收
24 之違約金合計512萬5323元計入總溢價？抑或按原告主張依
25 被告與客戶間之買賣合約書（見原證2）第24條第3項約定，
26 以房地總價款（即成交價）之15%計算違約金790萬7500元，
27 並計入總溢價？

28 六、本院得心證之理由：

29 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
30 辭句。民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人
31 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表

01 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
02 為曲解。最高法院17年上字第1118號判例要旨可資參照。經
03 查，系爭合約第10條第7項第1款明定：「因客戶個人因素退
04 （沒收）戶者，甲方（即被告）應全額扣回已核發之銷售服
05 務費，向客戶沒收之違約金扣除必需之費用，如乙方（即原
06 告）已核發之個人獎金、特別獎及甲方應扣銷售淨額千分之
07 二之手續費等，剩餘部分併入總溢價。」等語（見原證1）
08 ，此為兩造所不爭執，且該約定條款已載明「因客戶個人因
09 素退（沒收）戶者，甲方（即被告）應全額扣回已核發之銷
10 售服務費。」等語，足見兩造就該條款約定之真意，即為因
11 客戶個人因素而退戶者，等同該戶未銷售，此情可參酌系爭
12 合約第7條第2項第2款約定：「未達上述二項標準（指簽訂
13 買賣合約書收足且已兌現10%之訂金、簽約金）者，視為未
14 達成要求，不得請領服務費。查系爭退戶5戶之服務費，原
15 告業已依系爭合約第7條規定領取90%金額合計即119萬4390
16 元，且尚未退還予被告等情，此為兩造所不爭執，若上開退
17 戶5戶之服務費無庸退還外，原告尚可依據系爭合約第10條
18 第7項第1款之規定再將之列入溢價範圍並依15%之比例向被
19 告請求給付，則原告就該退戶5戶所領得之服務費反而比未
20 退戶之服務費要高，顯非系爭合約訂定之目的，是被告主張
21 原告應將系爭退戶5戶之服務費119萬4390元退還，洵屬有據
22 ，應予准許。

23 (二)至於原告主張系爭合約第10條第7項第1款已約定退回之服務
24 費應計入總溢價，即屬損益分擔之約定，蓋被告就退戶仍可
25 取回後再行銷售，但原告卻無從取回既已付出之「銷售勞務
26 」。其次，原告已領取退戶5戶報酬合計為119萬4390元，並
27 將該報酬計入總溢價等情，亦為兩造所不爭執，已如前述。
28 是系爭合約第10條第7項第1款之約定，針對被告已核發之銷
29 售服務費不僅原告應退還，同時亦得計入總溢價，再依兩造
30 所約定之溢價分配比例予以分配。

31 (三)又被告與客戶所訂定之買賣合約書第24條第3項明定：「買

方違反第8條、第9條、第14條第4款、第18條第2項第3款之規定者，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」等語（見原證2），其中僅言明「賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額」等語，即本件被告得沒收退戶依其房地總價款15%計算之金額，然該買賣契約既未明定應沒收依其房地總價款15%計算之金額，且依據契約相對性原則，系爭買賣合約之當事人為被告與客戶，原告並非系爭買賣合約之當事人，則被告與客戶間既已相互達成沒收違約金比例之約定等情，此有被告提出之解除買賣契約書等件影本附卷可稽，復為原告所不爭執，再者，系爭合約第10條第7項第1款亦僅記載：「甲方（即被告）…向客戶沒收之違約金…」等語，並無約定應以沒收依房地總價款15%計算之金額為依據之字樣，是原告主張被告既已依上開買賣合約主張沒收違約金，即應依約定之15%計算沒收違約金，並依附表所示計算計入溢價之金額云云，原告顯係擅自以契約外之第三人逕自解釋他人之契約文義，洵屬無據，自難採信。

(四)再者，系爭買賣合約之當事人既為被告與客戶，且彼此間亦已達成沒收違約金比例之約定，有系爭退戶5戶之實際沒收之違約金，合計512萬5323元等情，為兩造所不爭執，已如前述，則兩造間依系爭合約第10條第7項第1款規定計算向客戶沒收之違約金時，自應以被告實際向客戶所沒收之違約金作為計算基準。

(五)綜上，原告可請領之保留款總額為41萬0148元；系爭退戶5戶實際沒收之違約金，合計512萬5323元，再依系爭合約附件(一)所示溢價分配比例【即原告15%，被告85%】計算，原告可得分配金額為76萬8798元（即 $0000000 \times 15\% = 768798$ ，元以下四捨五入）。另被告已核發之銷售服務費119萬4390元，原告應退還被告，但可列入溢價計算，則此部分原告可得分配金額為17萬9159元（即 $0000000 \times 15\% = 179159$ ，元以下四捨五入）。是原告可請求金額為135萬8105元（即410148

+ 768798 + 179159 = 0000000)，惟應扣減原告尚未退還被告之已核發之銷售服務費119萬4390元，則原告僅得請求被告給付16萬3715元（即0000000 - 0000000 = 163715）。

七、綜上所述，原告依兩造間系爭合約之法律關係請求被告給付16萬3715元，及自107年1月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；超過上開應准許之金額部分，非屬正當，應予駁回。

八、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均已無礙本院上開審認，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

九、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，因本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。被告部分，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。至於原告其餘假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依據，不應准許，應予駁回。

十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 10 月 18 日
民事第六庭 法官 夏一峯

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 10 月 18 日
書記官 陳建分

附表（新臺幣/元）：

戶別	成交價	客戶退戶扣款（違約金）	請款底價	溢價	甲方溢價	乙方溢價請款	乙方溢價保留款（乙方尚未領取）	服務費已請款2.3%	甲方0.2%手續費	乙方已核發之獎金1.2%	併入總溢價	15%溢價請款合計
契約依據		買賣契約第24條第3項	銷售契約附件一	銷售契約第10條第5項	銷售契約第10條第4項	銷售契約第10條第4項	銷售契約第6條第7項	銷售契約附件一	銷售契約第5條第1項	銷售契約第10條第7項	銷售契約第10條第7項	
10F	11,012,000	1,651,800	10,930,000	82,000	69,700	12,300	1,230	251,390	22,024	131,160	1,498,476	224,771
09E	10,580,000	1,587,000	10,410,000	170,000	144,500	25,500	2,550	239,430	21,160	124,920	1,428,380	214,257

(續上頁)

06C	10,634,700	1,595,205	10,580,000	54,700	46,495	8,205	821	243,240	21,269	126,960	1,450,171	217,526
03B	9,780,000	1,467,000	9,540,000	240,000	204,000	36,000	3,600	219,420	19,560	114,480	1,310,100	196,515
03F	10,710,000	1,606,500	10,470,000	240,000	204,000	36,000	3,600	240,810	21,420	125,640	1,437,510	215,627
總 額	41,704,700	7,907,505	51,930,000	786,700	668,695	118,005	11,801	1,194,390	105,433	623,160	7,124,637	1,068,696
		以15%計算違約金				乙方已請領，須扣除		乙方已請領，須扣除		乙方已核發，需加回		

客戶退戶扣款15%－乙方已請領溢價款（乙方溢價請款－乙方溢價保留款）－服務費已請款2.3%－甲方0.2%手續費＋乙方已核發之獎金1.2%＝7,124,367

7,907,505－（118,005－11,801）－1,194,390－105,433＋623,160＝7,124,637

總溢價7,124,627×15%＝乙方溢價分配款1,068,696