

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1096號

原告 顧 倫
訴訟代理人 龔厚丞律師
複代理人 章文傑律師
陳侶揚律師

被告 大亞建設實業有限公司
法定代理人 陳惠珍

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國108年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾壹萬零貳佰伍拾肆元，及自民國108年3月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告提供新臺幣伍拾參萬陸仟柒佰伍拾壹元供擔保後得假執行，但被告如提供新臺幣壹佰陸拾壹萬零貳佰伍拾肆元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107年2月3日簽訂不動產房屋代理銷售合約書（下稱系爭合約），由原告代理銷售被告所有位於臺中市○里○○○段○○號等地號之「大亞馥麗」銷售建案，並約定於銷售完成後依據售價計算銷售佣金，若售價高於底價，則原告另得就溢價部分請求30%之溢價佣金。原告已陸續完成A5、A6、A8、A9、B1、B3及B5戶別之銷售，個別買家均已簽署買賣契約並交足簽約金，依系爭合約第7條第1項第3款、第3項、第4項及第6項約定，原告得請求被告給付銷售佣金新臺幣（下同）138萬3504元及溢價佣金72萬6750元，合計211萬0254元。又原告曾向被告借支20萬元，且被告於108年1月31日曾就前開銷售佣金及溢價佣金另行交付30萬元，經扣除後，原告仍得向被告請求161萬0254元。被告主張A9、B1戶別嗣後均已退款，無庸給付佣金等語。惟依系爭合約第7條第3項約定，銷售業務報酬以收足簽約金並完成簽約

手續為其請領條件，亦即原告只要完成銷售，就能請求相應之佣金，至於客戶嗣後有無退訂或退款之情事，並不影響已經發生之銷售佣金及溢價佣金請求權。就A5、A6、A8、B3及B5戶別之銷售佣金，被告均已認諾，自應給付。另就A9、B1戶部分，是被告遲延開工造成客戶退款，並非原告造成，本件原告既已依約完成買賣契約之簽定及簽約金之收受，被告自應給付該部分銷售佣金及溢價佣金共71萬7022元等語。並聲明：被告應給付原告161萬0254元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告確實有欠原告100萬多元，被告不是不給，只是慢一點給。原告幫被告代銷房屋，有賣出去才可以抽佣金。因為工程建照未發下，被告無法開工，故工程遲延半年，住戶沒有辦法如期入住，故有退2戶（A9、B1），沒有成立，既然有退戶，原告就不能請領佣金，簽約金被告都已退還給客戶。系爭契約沒有記載退戶不能請款。包含退戶，原告請求的金額確實為161萬0254元等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張：兩造於107年2月3日簽訂系爭合約，由原告代理銷售被告所有位於臺中市○里○○○段○○號等地號之「大亞馥麗」銷售建案，並約定於銷售完成後依據售價計算銷售佣金，原告已陸續完成A5、A6、A8、A9、B1、B3及B5戶別之銷售，個別買家均已簽署買賣契約並交足簽約金等語，業據提出系爭合約書為證（見本院卷第27-43頁），並為被告所不爭執，堪信原告此部份主張為真實。惟原告請求161萬0254元，則為被告所否認，辯稱：因有退戶，故原告請求之金額應扣除退戶部分。是本件應審究者厥為：被告辯稱應扣除退戶部分是否有理由？經查：

（二）系爭合約第14條約定：「4.已簽約之客戶若產生退戶情形，（乙方指原告）應無條件協助處理，若可歸責於乙方，

01 乙方應退還已請領之銷售業務報酬。」。是如有可歸責於
02 原告之事由致訂購戶退戶，原告始應退還已請領之銷售業
03 務佣金。查本件已簽約客戶退戶之原因，係因被告工程太
04 慢，慢了半年，致住戶無法如期住進去，所以才退戶，跟
05 原告沒關係，業經被告於本院陳述明確（見本院卷第100
06 頁、第127頁）。足見該已簽約客戶退戶原因並非可歸責
07 於原告，則依上開約定，被告自仍應依照系爭合約之約定
08 給付銷售佣金及溢價佣金予原告。而原告可得請領之銷售
09 業務佣金金額（不扣除退戶部分）為161萬0254元，亦為
10 被告所不爭執（見本院卷第128頁），是原告請求被告給
11 付161萬0254元，自屬有據。

12 四、綜上，原告依據系爭合約請求被告給付161萬0254元，及自
13 起訴狀繕本送達翌日即108年3月20日起至清償日止，按年息
14 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

15 五、本件原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定
16 相當擔保金額准許之。並依職權酌定被告提供相當擔保金額
17 ，得免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，核與本件結論不
19 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 108 年 9 月 25 日
22 民事第六庭 法官 謝慧敏

23 正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 108 年 9 月 25 日
27 書記官 張玉楓