

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2629號

原告 長富國際地產有限公司

法定代理人 陳佩珊

訴訟代理人 葉光洲律師

蔡尚琪律師

被告 巨盛國際顧問有限公司

法定代理人 彭文俠

訴訟代理人 陳振瑋律師

上列當事人間給付佣金事件，本院於民國108年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告美金伍萬貳仟伍佰伍拾壹點貳伍元（US\$ 52551.25），及自民國108年5月16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。

本判決第一項於原告以美金壹萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以美金伍萬貳仟伍佰伍拾壹點貳伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一)依兩造所簽Agency Representation Agreement 代理經銷授權契約第6條、長富國際地產有限公司國際房產專案佣金備忘錄、特別獎勵佣金合約（詳原證1）之約定，被告應依約給付原告美金52551.25元。兩造所簽之契約為代理經銷授權契約，其第6條經銷佣金：一、甲方將依各經銷產品另提供附約國際房產經銷佣金備忘錄。長富國際地產有限公司國際房產專案佣金備忘錄中關於佣金之約定：成交金額之5%：1. 佣金以馬幣計算，以美金匯出，匯率以開發商匯款當日計算。特別獎勵佣金合約關於佣金之約定：一、依照先前甲乙雙方（即兩造）簽訂之代理經銷授權契約及國際房產專案佣金備忘錄，甲乙雙方約定佣金為戶型價格扣除所有回扣後之成

交金額的百分之五 (5%)，若甲方滿足下列條件於情況，乙方同意額外支付成交金額的百分之一點五 (1.5%，共 6.5% 作為獎勵佣金)：a. 客戶同意購買上述戶型編號之公寓單位簽署並履行買賣合約 (SPA)；b. 開發商成功支付乙方 (即被告) 上述交易之佣金，並匯款至乙方指定帳戶後，十個工作日內。

(二)兩造於民國106年7月6日約定由原告代理經銷位於馬來西亞之吉隆坡麗思卡爾頓豪華公寓 (The Ritz-Carlton Residences, Kuala Lumpur)，並約定原告如成功代為售出，被告應給付以成交金額之5% (以馬幣計算、美金匯出、匯率以開發商匯款之日計算) 予原告，並於符合特別獎勵佣金合約之情況下，再給付成交金額之1.5%，合計被告應給付成交金額6.5%之佣金予原告。承前，原告於106年成功促成訴外人林子權、林子新購買上開代理銷售標的，並與原告簽立上開銷售標的之購屋承諾書，該銷售標的價金為馬幣398萬，並已於海外購屋承諾契約書簽名，訴外人林子權、林子新並依照買賣契約執行，已於106年10月26日支付10.22%買賣價金，至107年7月16日已支付89.78%買賣價金，且取得外國人投資許可，經原告向開發商確認，開發商已於107年9月交付所有原告應得之佣金予被告，原告已符合取得成交金額6.5%佣金，即美金62519.25元。

(三)被告雖已於108年1月2日匯出佣金美金9,968元 (原證3)，惟剩餘佣金美金52551.25元 (計算式：62519.25－9968＝52551.25) 部分，原告一再以LINE訊息催告通知被告之法定代理人彭文俠給付上開款項，甚至委請律師發函通知 (原證4)，被告之法定代理人彭文俠卻一再推託、避不見面，至今仍未給付剩餘款項予原告。為此，原告依兩造前揭之約定，請求被告給付剩餘款項，並聲明如主文所示。

二、被告答辯意旨略以：

(一)因佣金支付要件均未完成，被告並無給付佣金之義務。依長富國際地產有限公司國際房展專案佣金備忘錄規定：佣金流

01 程：須提供買方匯款證明予巨盛，作為請領佣金之憑據；佣
02 金時程(一)1、買方需簽署並執行買賣合約(SPA)；2、買方
03 需取得外國人投資許可；3、買方需支付全部房款與開發商
04 並取得收據證明；4、非現金買方需取得貸款批准及放款文
05 件；5、開發商提撥之佣金已轉帳至巨盛之指定帳戶。依上
06 開約定，原告需證明已完成上開請領要件，被告始應給付佣
07 金。然而原告並未提出買方買賣合約，原告提出之原證2海
08 外購屋承諾契約書，並無委託人林子權及林子新之簽名，僅
09 有原告之蓋章，另原告並未提出買方匯款予被告之證明，亦
10 無買方取得外國人投資許可之證明、買方已支付全部房款與
11 開發商並取得收據證明、更遑論開發商已提撥佣金轉帳至巨
12 盛帳戶之證明等證據，原告不符合請領佣金之時程及流程均
13 未達成，被告亦否認已取得開發商所提供之佣金，被告無法
14 給付原告佣金。

15 (二)原證3之文件為英文，疑似為香港文件，如為香港文件則屬
16 外國文書，外國文書如未經我國駐外單位公證與認證，欠缺
17 證據能力，且原告未附中譯本，被告否認其真正。又原證6
18 、原證7、原證8、原證9之文件均為英文，亦未說明文件來
19 源，被告否認其形式真正，並認為應翻譯成中譯本始得作為
20 訴訟文書。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負
21 擔。(三)被告願供擔保，請准免為假執行。

22 三、本件兩造於106年7月6日約定由原告代理經銷位於馬來西亞
23 之吉隆坡麗思卡爾頓豪華公寓，依兩造所簽代理經銷授權契
24 約第6條、長富國際地產有限公司國際房產專案佣金備忘錄
25 、特別獎勵佣金合約之約定，原告如成功代為售出，被告應
26 給付以成交金額之5%(以馬幣計算、美金匯出、匯率以開
27 發商匯款之日計算)予原告，並於符合特別獎勵佣金合約之
28 情況下，再給付成交金額之1.5%，合計成交金額6.5%之佣金
29 等情，有原證1之契約、備忘錄、合約在卷可憑，並為兩造
30 所不爭，堪以認定。

31 四、原告主張其已成功促成林子權、林子新購買代理銷售標的，

買賣契約已經執行，已支付買賣價金，兩造約定之佣金請求條件已經成就，原告取得成交金額6.5%佣金即美金62519.25元等情，被告雖以前詞為辯，然原告對此已提出原證3主張被告已為此支付部分佣金美金9,968元，僅美金52551.25元尚未支付，本院審酌原證3核與原告主張相符，而兩造除本件佣金爭議外，並無其他交易事項，參以原證4之存證信函已敘明原告請求剩餘佣金之緣由，被告既已支付部分佣金予原告，足見原告請求佣金之條件應已成就，否則被告應不致願支付部分佣金，被告雖進一步否認原證3形式上真正，然原證3是銀行寄予原告之電子郵件，已附有銀行證明信號碼，抬頭及署名完整，顯非偽變造之資料，另參以原證4係原告於108年3月20日寄發予被告，並非臨訟編造，已記載原告請求剩餘佣金之緣由，可見原告請求尚非無稽，原證3與原證4互核相符，益見原證3無論在形式上或實質上均屬可信，被告爭執並非可採。至原告除提出原證1、3、4外，原告尚提出包括原證2林子權、林子軒海外購屋承諾書，原證5電子郵件，原證6買賣契約書，原證7及原證8買賣價金收據，原證9外國人投資許可等證據，被告雖多否認形式上真正，然而本院根據兩造陳述及原證1、3、4等事證，本已能得出原告主張事實存在之心證，原告其餘證據或因原告無力公證及翻譯而不能作為直接或間接證據，然該等證據與兩造辯論內容相互參照後，亦無矛盾之處，原告主張之事實應屬可信。

五、綜上，原告依兩造間契約關係，主張因請求條件已經成就，而請求被告給付剩餘佣金款項美金52551.25元，為有理由，應予准許。

六、原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，於法尚無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額宣告之；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張或抗辯暨所提之證據，經審酌與本院判斷不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 108 年 11 月 13 日

03 民事第四庭 法 官 陳正昇

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 108 年 11 月 13 日

08 書記官 蔡月女