

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第636號

上訴人 大亞建設實業有限公司

法定代理人 陳惠珍

訴訟代理人 熊賢祺律師

葉家立

被上訴人 顧倫

訴訟代理人 龔厚丞律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於民國108年9月25日臺灣臺中地方法院108年度訴字第1096號第一審判決提起上訴，本院於109年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：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），由被上訴人代理銷售上訴人所有位於臺中市○○區○○○段○○號等地號之「大亞馥麗」銷售建案共17戶，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，則被上訴人另得就溢價部分請求百分之30之溢價佣金。被上訴人已陸續完成A5、A6、A8、A9、B1、B3及B5戶之銷售，買家均已簽署買賣契約並交足簽約金，被上訴人得請求上訴人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。因被上訴人曾向上訴人借款20萬元，且上訴人於108年1月31日曾交付30萬元佣金，經扣除後，被上訴人得向上訴人請求之金額為161萬0254元，爰依系爭合約第7條約定，請求上訴人給付161萬0254元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下稱161萬0254元本息）。

二、上訴人抗辯：被上訴人為上訴人代銷房屋，固已陸續完成A5、A6、A8、A9、B1、B3及B5戶之銷售，然A8、A9、B1戶既已

01 退戶，被上訴人自不得請求報酬。縱認被上訴人得請求報酬
02 ，然A8、A9、B1戶既已退戶及全額退款，被上訴人未無條件
03 協助處理，致上訴人不但無法取得價金且受有損失，被上訴
04 人請求報酬有違誠信原則，另被上訴人代銷期間不長，接待
05 中心房屋租金、水電費（含外部廣告燈飾電費）及廣告費用
06 都是上訴人支付，被上訴人只是在上訴人準備好的接待中心
07 等客人上門，客人觀看上訴人印製的精美廣告海報後簽約及
08 給付簽約金，被上訴人所耗費人力、物力堪稱輕微，本件約
09 定報酬較被上訴人所任勞務價值，為數過鉅而失其公平，爰
10 依民法第572條規定，請求法院酌減被上訴人得請求之報酬
11 等語。

12 三、原審判決上訴人應給付被上訴人161萬0254元本息，並附條
13 件為假執行及免為假執行之宣告。兩造聲明如下：

14 （一）上訴人上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之
15 訴及假執行之聲請均駁回。

16 （二）被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

17 四、本院依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，由兩造整理
18 併協議簡化爭點如下：

19 （一）不爭執事項：

20 （一）兩造於107年2月3日簽訂系爭合約，由被上訴人代理銷售
21 上訴人所有臺中市○○區○○○段○○號等地號之大亞馥麗
22 銷售建案共17戶（詳原審卷第29至45頁）。

23 （二）被上訴人已完成A5、A6、A8、A9、B1、B3、B5戶之銷售，
24 買受人已與上訴人簽訂買賣契約並交付足額簽約金。

25 （三）A8戶之買受人陳○○因大門對到對面樑柱為由，與上訴人
26 解除買賣契約；A9戶之買受人尤○○、B1戶之買受人陳○
27 ○因建造執照遲未核發為由，與上訴人解除買賣契約，上
28 訴人已全部退款給A8、A9、B1戶之買受人（詳本審卷（一）第
29 55至231頁）。

30 （四）若含A8、A9、B1戶，被上訴人可向上訴人領取之銷售佣金
31 為138萬3504元、溢價佣金為72萬6750元，合計211萬0254

元，扣除被上訴人向上訴人借款20萬元，及108年1月31日被上訴人已向上訴人領取之30萬元，被上訴人尚可向上訴人領取161萬0254元。

(五) A8戶的銷售佣金為19萬7600元、溢價佣金為10萬8300元，合計30萬5900元；A9戶銷售佣金為19萬7600元、溢價佣金為13萬6800元，合計33萬4400元；B1戶銷售佣金為22萬5872元、溢價佣金為15萬6750元，合計38萬2621元。

(六) 系爭合約第14條第4項約定：「已簽約之客戶若產生退戶情形，乙方（即被上訴人）應無條件協助處理，若可歸責於乙方，乙方應退還已請領之銷售業務報酬。」（詳原審卷第39頁）。

（二）爭點：

(一) 被上訴人依系爭合約第7條，請求上訴人給付銷售佣金及溢價佣金共計161萬0254元，有無理由？

(二) 若有理由，上訴人依民法第572條規定，請求法院酌減佣金，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）依不爭執事項(一)、(二)、(四)，被上訴人代理銷售上訴人所有臺中市○○區○○○段○○號等地號之大亞馥麗銷售建案共17戶，並已完成A5、A6、A8、A9、B1、B3、B5戶之銷售，買受人已與上訴人簽訂買賣契約並交付足額簽約金，依系爭合約被上訴人之銷售佣金為138萬3504元、溢價佣金為72萬6750元，合計211萬0254元，扣除被上訴人向上訴人借款20萬元，及108年1月31日被上訴人已向上訴人領取之30萬元，被上訴人尚可向上訴人領取161萬0254元。

（二）上訴人雖抗辯A8戶之買受人陳○○因大門對到對面樑柱為由，與上訴人解除買賣契約；A9戶之買受人尤○○、B1戶之買受人陳○○因建造執照遲未核發為由，與上訴人解除買賣契約，上訴人已全部退款給A8、A9、B1戶之買受人，被上訴人並未依系爭合約第14條第4項約定，無條件協助處理，亦未依系爭合約第11條約定相互負責等語，然依系

01 爭合約第14條第4項約定：「已簽約之客戶若產生退戶情
02 形，（乙方指被上訴人）應無條件協助處理，若可歸責於
03 乙方，乙方應退還已請領之銷售業務報酬。」、第11條約
04 定：「由乙方代銷之不動產經甲方與購屋者簽訂買賣契約
05 後，依所訂契約內容相互負責，簽訂時乙方得應邀為見證
06 人，協助溝通或澄清甲方與購屋者之間的問題。」。是如
07 有可歸責於被上訴人之事由致訂購戶退戶，被上訴人始應
08 退還已請領之銷售業務佣金。而本件已簽約之A8、A9、B1
09 戶客戶退戶之原因，均非可歸責於被上訴人之事由，上訴
10 人抗辯適用系爭合約第14條約定，拒絕給付被上訴人銷售
11 佣金及溢價佣金，並無理由。而上訴人抗辯被上訴人針對
12 A8、A9、B1戶之退戶，未依約無條件協助處理，有違誠信
13 原則，然A8戶之買受人陳○○係因大門對到對面樑柱為由
14 ，與上訴人解除買賣契約；A9戶之買受人尤○○、B1戶之
15 買受人陳○○因建造執照遲未核發為由，與上訴人解除買
16 賣契約，此等事由不僅非可歸責於被上訴人，且非被上訴
17 人所能協助處理，上訴人亦未舉證證明有何請求被上訴人
18 協助處理，而被上訴人拒絕依約無條件協助處理之情事，
19 上訴人主張被上訴人請求給付報酬有違誠信，亦無所據。
20 至於系爭合約第11條雖約定由被上訴人代銷之不動產，經
21 上訴人與購屋者簽訂買賣契約後，依所訂契約內容相互負
22 責，然該條並未限制被上訴人於上開情形之報酬請求權，
23 至於被上訴人依系爭合約第11條約定，就其代銷之不動產
24 ，對上訴人與購屋者簽訂之買賣契約內容相互負責，既係
25 針對與購屋者的買賣契約，亦與被上訴人之報酬請求權無
26 關，不容混為一談。

27 （三）按約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其
28 公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬
29 已給付者，不得請求返還，民法第572條定有明文。該條
30 規定所適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務
31 ，惟經事後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，

其價值與當初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額，衡其立法之規範目的，係在兼顧公益，而對契約自由稍作限制。系爭合約第7條明白約定銷售業務報酬之計算方式，依照實際個案交易價額結算被上訴人可領取之佣金，顯然上訴人於簽約時即已評估過相關管銷、人事等成本，始而與被上訴人約定銷售業務報酬之計算方式。又依系爭合約第2條約定，被上訴人進駐銷售中心之每日出勤時間為上午9時至下午18時，銷售期間如有逢遇春節假期時，上班時間依上訴人公司規定為主；依系爭合約第5條、第6條約定，被上訴人需負責處理銷售計劃、市場調查及業務接洽，若代表上訴人收受客戶訂金、簽約金或其他款項等，須於次日交付上訴人簽收，被上訴人於銷售期間每日需以傳真回報前日銷售狀況，並執行上訴人委託之廣告業務；依系爭合約第8條約定，被上訴人需負擔現場銷售人員之人事管銷費用（如薪資、獎金、保險、制服、油資、伙食等費用），及接待中心之營運管銷費用（如通訊音響設備租金、電話費、文具用品、影印、傳真、飲用水、零用金等），且被上訴人於接洽客戶的過程中，需構思如何介紹不動產商品、完整應對客戶的提問、分析並呈現不動產商品的優質面、及說服客戶簽訂契約，而被上訴人的銷售佣金與溢價佣金，係以上訴人收足與買受人的簽約金並完成簽約手續，被上訴人始可領取。換言之，未收足簽約金並完成簽約手續者，銷售期間被上訴人所有人事費用、營運開銷、時間成本等同自行吸收而無代價，難謂有約定報酬較其所任勞務價值，為數過鉅而失其公平之情事，上訴人抗辯被上訴人只是在上訴人準備好的接待中心等客戶上門，客戶觀看上訴人印製的精美廣告海報後簽約及給付簽約金，被上訴人所耗費人力、物力堪稱輕微，顯然係極度簡化被上訴人游說客戶簽約的過程。而上訴人並未具體指明被上訴人為上訴人所已付出之勞務，其價值與當初

01 訂約時約定之報酬相較，有何為數過鉅而失客觀公平性之
02 情事，並舉證證明之，自不足採，至於上訴人雖主張本案
03 採包櫃方式，即有關所有廣告費用、接待中心水電費（含
04 外部廣告燈飾電費）由上訴人負擔，然此依系爭合約，本
05 即由上訴人負擔，且民法第572條規定係考量居間人為委
06 託人所已付出之勞務，其價值與當初訂約時約定之報酬相
07 較，係屬為數過鉅而失客觀公平性，與委託人於個案的花
08 費多寡無關。又A8、A9、B1戶已透過被上訴人之居間，完
09 成簽約手續並收足簽約訂金，依系爭合約，被上訴人即可
10 領取銷售佣金及溢價佣金，至於該3戶事後因可歸責於上
11 訴人自己之事由而解除契約，並不影響被上訴人完成簽約
12 手續並收足簽約訂金前已付出之勞務給付，及依系爭合約
13 可領取之銷售佣金及溢價佣金，上訴人以該3戶退戶而未
14 獲有利益，卻仍須付出與房屋售出時相同的居間報酬成本
15 ，主張原約定之報酬，較被上訴人所任勞務之價值，為數
16 過鉅失其公平者，請求法院酌減報酬，自不足採。

17 六、綜上所述，被上訴人依系爭合約第7條約定，請求上訴人給
18 付161萬0254元本息，為有理由，應予准許。原審法院因而
19 為上訴人敗訴之判決，即無不合。上訴意旨指摘原判決不當
20 ，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 2 月 5 日
26 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 吳 美 蒼
27 法 官 陳 正 禧
28 法 官 陳 得 利

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
31 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由

01 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

02 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
03 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
04 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
05 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

06 書記官 王譽澄

07 中 華 民 國 109 年 2 月 5 日