

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第238號

上訴人即附 龍呈建設股份有限公司

帶被上訴人

法定代理人 林永鴻

訴訟代理人 林森敏律師

謝秉儒律師

被上訴人即 凱宇廣告有限公司

附帶上訴人

法定代理人 陳 韜

訴訟代理人 陳致宇律師

上列當事人間給付服務費事件，上訴人對於臺灣新北地方法院於民國107年12月24日所為107年度訴字第2376號判決不服，提起上訴，被上訴人提起附帶上訴並為訴之追加，本院於108年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人為給付及假執行宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人附帶上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審及追加之訴訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

但請求之基礎事實同一者，不在此限，為民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款所明定。本件被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審主張其前與上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）簽訂委託代銷合約（下稱系爭合約），由上訴人將其在新北市○○區○○段○○○ ○號土地起造完

成之新成屋連同基地及車位（下稱系爭建案）委由被上訴人代為銷售，被上訴人於合約期間共成交3樓1戶含1車位（下稱3樓戶）、5樓1戶含1車位（下稱5樓戶），成交價各新臺幣（下同）3030萬元、3060萬元，依約就前開售價高於合約

底價之溢價款部分，被上訴人得分配取得30%即54萬3000元，為此依系爭合約請求上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息等語。經原審判決上訴人應給付被上訴人30萬元本息，駁回被上訴人其餘之訴後，被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，並於本院主張：原審判決後，伊發現實價登錄顯示上開2戶售價各為3300萬元、3245萬元，則按該實價登錄金額伊應分配之溢價款為190萬8000元，為此依系爭合約及委任關係請求上訴人如數給付並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息（除就敗訴部分即24萬3000元本息部分提起附帶上訴外，另追加請求136萬5000元本息）等語。被上訴人於第二審追加請求金額及增加本於委任關係之請求權基礎，乃基於與原訴同一之系爭合約溢價分配約定，請求之基礎事實同一，其所為訴之追加核無不合，應予准許。

二、被上訴人於原審起訴主張：兩造前於民國106年9月11日簽訂系爭合約，由伊銷售上訴人之系爭建案，依系爭合約第7條、第8條及合約附件「合作模式」第4、5條約款（前揭約款內容均詳附表），伊除可取得佣金外，於售價高於底價而有溢價款時，另可分配30%之溢價款。伊於合約期間銷售3樓戶及5樓戶，成交價各3030萬元、3060萬元，均超過系爭合約所定底價（3樓房屋底價2836萬元，加1車位底價100萬元後為2936萬元；5樓房屋底價2873萬元，加1車位底價100萬元後為2973萬元），則伊可請求分配30%之溢價款即54萬3000元【 $\{ (00000000-00000000) + (00000000-00000000) \} \times 30\% = 543000$ 】，縱依上訴人所言係以「溢價款之盈餘」為分配，然上開2戶並無「合作模式」第5條所列需以溢價款支應介紹費或回補差額問題，是縱以「溢價款之盈餘」為分配，伊可分配之數額仍同為54萬3000元。惟合約期滿後，上訴人拒絕給付溢價分配款，伊自得依系爭合約請求上訴人如數給付，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息等語。復於本院追加主張：原審判決後，經伊查詢實價登

錄結果，發現上開2戶之實際售價應為3300萬元、3245萬元，則伊應分得之30%溢價款實應為190萬8000元【 $\{ (00000000 - 00000000) + (00000000 - 00000000) \} \times 30\% = 00000000$ 】，爰依系爭合約及委任之法律關係，請求上訴人除前述54萬3000元外，另給付136萬5000元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息等語。

三、上訴人答辯以：於議約過程中，伊原欲以每坪40餘萬元委託被上訴人銷售系爭建案，惟被上訴人以房市景氣不佳為由建議調整，最後雙方談妥於系爭建案銷售完竣時，被上訴人僅須確保2樓戶至11樓戶伊能獲得每坪40萬元價金即可，超過40萬元部分再以伊70%、被上訴人30%之比例分配。系爭合約附件「合作模式」及「房屋底價計算表」亦明確記載住家平均底價每坪40萬元、車位每個100萬元，按上開標準計算，每戶平均底價為3046萬8000元（ $73.67 \times 400000 + 00000000 = 00000000$ ），於售價高於上開平均底價時，始得謂有溢價款。本件被上訴人銷售3樓戶3030萬元、5樓戶3060萬元，並未超過平均底價，自無溢價款可言。至被上訴人於第二審改稱應按實價登錄金額計算溢價款云云，然上開2戶之實際成交價業經兩造於原審一致確認無誤，僅因該2戶承購戶於購屋後另要求伊進行裝潢，故實價登錄金額包含裝潢款，此亦為被上訴人所明知，且因承購戶嗣後取消裝潢，伊已開出各270萬元、185萬元之折讓單予承購戶，並未收取該筆費用，被上訴人為代銷業者，豈會不知自己售出之房地價格？其於第二審改稱應按實價登錄金額計算溢價款云云並無理由。況且，兩造於系爭合約附件「合作模式」第5條已約明於「結案時」即系爭建案銷售完竣時，在溢價款之盈餘支應該約款所列介紹費及回補差價後尚有結餘時，始就溢價款之盈餘為分配。被上訴人於合約107年5月31日到期後不再續約，目前系爭建案仍未銷售完畢，即尚未結案，是否尚有溢價款之盈餘仍屬不明，被上訴人自尚不得請求溢價分配等語。

四、原審判命上訴人給付被上訴人30萬元本息，駁回被上訴人其

01 餘之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決關於命上
02 訴人為給付及假執行之宣告均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上
03 訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則提起附帶上訴，聲明：
04 (一)原判決關於駁回被上訴人後開之訴部分廢棄；(二)上訴人應
05 再給付24萬3000元本息。另為訴之追加，聲明：上訴人應再
06 給付136萬5000元本息。兩造並各自為答辯聲明：對造之上
07 訴或附帶上訴、追加之訴駁回。

08 五、經本院協同兩造進行爭點整理結果，兩造爭執與不爭執事項
09 如下（本院卷第165至166頁）：

10 (一) 不爭執事項：

- 11 1.兩造間簽立有系爭合約（含合約附件「合作模式」及「房屋
12 底價計算表」）。
 - 13 2.系爭合約第7條、第8條所載服務費用，區分為「佣金」及「
14 溢價分配」兩項，約定內容如合約書附件「合作模式」所載
15 。本件爭訟標的為「溢價分配」部分（兩造就溢價分配是以
16 「溢價款」或「溢價款盈餘」分配，有爭執）。
 - 17 3.關於是否有溢價款（售價是否高於底價），係以房屋與車位
18 總售價判斷，而非就房屋、車位個別認定售價是否超過底價
19 。
 - 20 4.合約附件「合作模式」第5條第3點所定「溢價款盈餘」係指
21 溢價款（售價高出底價的差額）扣除介紹費、回補他戶差價
22 後之結餘。分配比例為上訴人百分之70、被上訴人百分之30
23 （惟兩造就溢價分配的對象是合約第8條的「超過底價範圍
24 」，抑或「合作模式」第5條第3點所定「溢價款盈餘」，存
25 有爭執）。
 - 26 5.被上訴人於兩造約定之代銷期間（合約載代銷期間107年2月
27 10日，經兩造合意展延至107年5月31日），僅售出系爭建案
28 中3樓戶、5樓戶（兩造就售價有爭執），代銷期間於107年5
29 月31日屆滿後，兩造並未續約。
- 30 (二) 兩造爭點：被上訴人得否依系爭合約及民法委任關係請求溢
31 價分配？（1.系爭合約第8條所定「結案後請領」之「結案

時」應為如何之解釋？2.倘合於合約「結案」之要件，(1)兩造所約定溢價分配的對象，係合約第8條的「溢價款」，抑或「合作模式」第5條第3點所定的「溢價款盈餘」？(2)若分配對象為「溢價款」，被上訴人代銷房屋及車位之溢價款數額若干（兩造就出售價金數額、「底價」標準有爭執）？(3)若分配對象為「溢價款盈餘」，溢價款扣除「合作模式」第5條第1、2點之介紹費、回補差價【如有】後，是否尚有盈餘？）

六、茲就上開爭點說明本院得心證之理由：

(一) 查被上訴人主張上訴人將系爭建案委由被上訴人銷售，兩造簽立有系爭合約，及被上訴人於合約期間共成交3樓戶及5樓戶等情，均為上訴人所不爭執。關於該2戶售價，被上訴人於原審主張成交價各為3030萬元、3060萬元等情，為上訴人所不爭。被上訴人雖於本院審理中改稱：原審判決後經伊查詢實價登錄結果，發現該2戶實際售價應為3300萬元、3245萬元云云，然查，被上訴人就其主張之實價登錄金額，雖提出內政部不動產交易實價查詢資料為憑（本院卷第137頁），然為上訴人所否認，抗辯該實價登錄金額係包含承購戶另要求裝潢之費用，且已因承購戶嗣後取消裝潢而未收費用等語，並就其抗辯事實提出折讓單為證（本院卷第155頁、第157頁），難逕認虛妄。況上開2戶係由被上訴人實際進行銷售且處理買賣簽約事宜等情，除有系爭合約第1條約定由被上訴人代理房地銷售業務、第4條約定被上訴人負責事項包含「負責買賣簽約事宜」外（原審卷第19至21頁），並據被上訴人提出購屋臨時證明單為憑（原審卷第41頁、第43頁）。被上訴人既實際銷售系爭建案並與承購戶接洽議約，自知悉實際成交價額，其於原審具體提出之成交價格亦有其所舉購屋臨時證明單可憑（原審卷第41頁、第43頁），可資採認，被上訴人於第二審程序徒以其嗣後發現實價登錄金額為由，主張應按實價登錄售價計算溢價款云云，委無足採。

(二) 關於被上訴人銷售系爭建案之服務報酬，兩造於系爭合約除

約定代銷佣金外，另於合約第8條及合約附件「合作模式」第5條約定得為溢價分配等情，除有系爭合約可佐外，並為兩造所不爭。惟關於系爭合約所謂「溢價」係指「售價高於平均底價」抑或「售價高於各單戶底價」乙節，兩造間乃有爭執。經查，兩造約定之系爭合約，除合約書本身外，合約附件「合作模式」及「房屋底價計算表」亦為合約文件等情，為兩造所不爭執，合約第7條並記載服務費之請領（含佣金、溢價分配）係按附件「合作模式」內容。而依「合作模式」內容，其第1條關於「合約底價」記載「住家——銷售底價40萬/坪（平均底價）；車位——銷售底價100萬/個（平均底價）」、「溢價：售出價位在單戶底價以上，始計算超價」等語（原審卷第29頁）。另合約附件「房屋底價計算表」（原審卷第31頁）亦記載「底價40」，並以該底價為基準，定各戶之差異化底價（2樓及3樓均減1.5萬元；4樓減2.5萬元；5樓減1萬元；6樓為40萬元；7樓至10樓各加0.5萬元、1萬元、1.5萬元、2萬元；11樓加3.5萬元）。上開契約文件均明確記載「平均底價40萬元」之銷售條件，堪信兩造間確有銷售結果必須滿足該平均底價之合意，此核與上訴人陳稱：該40萬元平均底價，係兩造議約後談妥由被上訴人確保伊可獲取每坪價金40萬元等情一致，上訴人前揭主張堪信非虛，被上訴人稱該「平均底價40萬元」之作用僅在於制訂各戶差異化底價云云（本院卷第210頁），不足採信。是依上開契約條件，被上訴人在合約到期時，其所銷售標的，須成交價高於平均底價而非單戶差異化底價，始得謂有溢價款。查被上訴人成交之3樓戶、5樓戶，其登記坪數均為73.67坪，此為兩造所不爭，並有合約附件「房屋底價計算表」可稽（原審卷第31頁），則該2戶按平均底價計算之金額，均為3046萬8000元（ $000000 \times 73.67 + 00000000$ ），合計6093萬6000元。又關於是否有溢價款（售價是否高於底價），兩造一致表明係以房屋與車位總售價判斷，而非就房屋、車位個別認定售價是否超過底價（不爭執事項第3點）。被上訴人所成交

該2戶之房屋與車位總售價各為3030萬元、3060萬元，合計6090萬元，尚未逾該2戶按平均底價計算之金額，自尚無溢價款可言。

(三) 綜上所述，依系爭合約關於溢價分配之約定，需被上訴人銷售標的成交價高於平均底價時，始得謂有溢價款，本件被上訴人銷售標的之成交價並未高於平均底價，其自不得請求溢價分配。又被上訴人銷售標的既無溢價可言，兩造另關於溢價分配標的為何（係溢價款本身或溢價款盈餘）、是否已符合系爭合約「結案」領款之要件等爭點，即無庸另予審究，附此敘明。

七、綜上，被上訴人請求上訴人分配溢價款，為無理由，不應准許。原審命上訴人給付30萬元本息，並依職權為假執行宣告，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至原審駁回被上訴人其餘請求部分，理由雖與本院不同，結果並無二致，仍應維持，附帶上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。被上訴人於本院追加之訴，亦無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，附帶上訴及追加之訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 108 年 11 月 27 日

民事第二十二庭

審判長法官 張靜女

法官 丁蓓蓓

法官 鄧晴馨

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 11 月 27 日

書記官 莊昭樹

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表（以下甲方指上訴人、乙方指被上訴人）：

系爭合約第7條：銷售服務費之計算：

1. 本約總銷售戶數為11戶車位數15個，甲方應給付予乙方之服務費用，按已售出房地之價款計算，請領服務費（如附件，合作模式）。

2. 雙方同意倘於本約有效期間有下列交易情事，乙方仍得請領服務費用：

a) 乙方銷售

b) 甲方自行或委由第三人售出部分

c) 承購戶於本約有效期間預付定金，並於其後20天內甲方簽立買賣契約（不論簽約時間是否在本約有效期間內）

系爭合約第8條：服務費用給付：

1. 買賣契約簽立後，乙方於每月25日前備妥當期成交明細及請款單向甲方請領，甲方應於次月5日前按應給付之服務費用，以50%現金及50%一個月期票給付乙方。

2. 超過底價部分，甲方分得百分之70，乙方分得百分之30，

01 乙方於結案後請領。

02 系爭合約附件「合作模式」4、佣金：依實際成交金額乘以2.5%
03 計算佣金。

04 系爭合約附件「合作模式」5、溢價款：

05 溢價款若有盈餘時，依序可作以下之運用

06 1.溢價款用於支付（每戶10萬）之介紹費，但乙方支付前應
07 事先知會並取得甲方同意。

08 2.溢價回補成交價低於底價戶別的差價，須經甲方同意。

09 3.結案時溢價款之盈餘由甲乙雙方各以70：30的比例分配之
10 。