

臺灣雲林地方法院民事判決

109年度虎簡字第222號

原告 高端全球有限公司

法定代理人 王曉輝

被告 萬家美建設股份有限公司

法定代理人 廖浩竣

訴訟代理人 林再輝律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於中華民國109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬零捌佰元，及其中新臺幣貳拾捌萬貳仟元自民國一百零九年五月五日起，暨其中新臺幣肆萬捌仟捌佰元自民國一百零九年七月五日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參拾參萬零捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文，上開規定依同法第436條第2項規定於簡易訴訟程序適用之。本件起訴時，原以高端全球有限公司之法定代理人王曉輝為原告，嗣於言詞辯論期日，改以高端全球有限公司為原告，而撤回原以王曉輝為原告部分之請求，被告亦無異議而為本案言詞辯論，合於前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：兩造分別於民國108年10月1日簽訂期間為108年10月1日至108年12月31日之不動產委託銷售合約書（下稱第一階段合約書）、於109年2月15日簽訂期間自109年2月15日至109年5月15日之萬家美建設青松別墅（案

01)包銷合約書(下稱第二階段合約書)，由原告代銷被告投
02 資興建位於雲林縣崙背鄉、案名為青松別墅之房地(下稱青
03 松別墅)等不動產，依第二階段合約書第2條約定，銷售獎
04 金依該戶房地成交價扣除裝潢、家具、燈飾、廚具費用後，
05 依百分之6計算之；另依第二階段合約書第10條第3項約定
06 ，溢價部分須補足低底差額後，於結案後計算，由兩造各分
07 得百分之50。青松別墅A9戶、A7戶成交後，請款日期、成交
08 價格、扣裝修等費用後價格、合約底價分別如附表所示，依
09 第二階段合約書約定內容，原告就此二戶各得請款新臺幣(下
10 同)916,000元、500,800元(計算式如附表所示)，然
11 被告僅各實際給付634,000元、452,000元，不足282,000
12 元、48,800元，是被告尚應給付原告合計330,800元，爰依
13 契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
14 告330,800元，及各自如附表所示請款日起至清償日止按年
15 息百分之5計算之利息；訴訟費用由被告負擔；願供擔保請
16 准宣告假執行。

17 三、被告則以：兩造第二階段合約書第2條約定之銷售獎金，「
18 成交價」應為「底價」之誤植，因該合約書第10條第3項另
19 約定溢價(指超過底價部分)雙方各分得一半，如此會有重
20 複計算獎金之情形；該合約書中第10條第3項約定違反不動
21 產經紀業管理條例第19條第1項之強行規定而無效，原告不
22 得向被告請求該部分之差價，故被告所給付已超過應付之金
23 額，被告並無短付情形，且原告應依該條例第19條第2項規
24 定就差價部分加計利息後加倍返還，在不計利息的情況下，
25 亦有應返還被告之部分，被告以此債權向原告主張抵銷；又
26 青松別墅A9戶服務報酬，因該戶係訴外人萬佳美建設股份有
27 限公司僱用之業務助理即訴外人陳東申轉介給原告，即訴外
28 人陳東申將此訂約機會轉報原告，使促成該戶交易，原告請
29 領全部銷售報酬顯失公平，應參酌仲介業之習慣，依民法第
30 572條規定酌減為一半；訴外人李慧珍係原告所聘僱之經紀
31 營業員，服務期間自108年9月1日至同年10月31日，為期

01 2月，原告僅給付訴外人李慧珍1個月的薪水，被告遂基於
02 利害關係人身分，代為墊付1個月的薪水35,000元，得由應
03 給付與原告之銷售服務費中扣抵之，是原告之主張並無理由
04 等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負
05 擔；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行宣告。

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告主張兩造分別於108年10月1日簽訂第一階段合約書、
08 、109年2月15日簽訂第二階段合約書，由原告代銷被告投
09 資興建之青松別墅等不動產，其中第二階段合約書第2條約
10 定「銷售獎金依該戶房地成交價扣除裝潢、家具、燈飾、廚
11 具費用後，依百分之六計算之」；第10條第3項約定「溢價
12 部分：溢價須補足低底差額後，於結案後計算，甲方（即被
13 告）分得50%，乙方（即原告）分得50%」，該項「溢價」
14 計算方式係成交價格扣除裝潢、家具、燈飾、廚具費用後與
15 合約中底價之差額；青松別墅A9戶、A7戶請款日期、成交價
16 格、扣裝修等費用後價格、合約底價及被告已給付金額分別
17 如附表所示等情，業據原告提出第一、二階段合約書（含青
18 松別墅價格表）、通訊軟體對話紀錄等為證（見本院卷第21
19 頁至第35頁），被告未予爭執，該部分事實堪以認定。

20 (二)被告固抗辯第二階段合約書第2條約定銷售獎金之計算方式
21 「成交價」應為「底價」之誤植，是青松別墅A9戶應以底
22 價780萬元而非以成交價860萬元、A9戶應以底價620萬元
23 而非以成交價扣除裝潢、家具、燈飾、廚具費用後之643萬
24 元之百分之六計算銷售獎金，惟兩造無論係第一、二階段合
25 約書，均明訂銷售獎金之計算基準為「成交價扣除裝潢、家
26 具、燈飾、廚具費用」，被告兩度簽約時均未為更正或異議
27 ，且參諸原告提出之青松別墅價格表，記明A7戶「底價不含
28 裝潢、家具、廚具共50萬」，若兩造真意係以底價計算，則
29 A7戶之底價已載明「不含裝潢、家具、廚具」，合約書內容
30 中又何需再特別記明要「扣除裝潢、家具、燈飾、廚具費用
31 」？足認兩造於訂約時，確實以成交價作為計算銷售獎金基

01 準，而達成合意，至於有無因此重複計算報酬之情形，核屬
02 兩造契約自由，被告僅以此逕稱契約內容為誤植，並無根據
03 。是本件原告銷售獎金，應以如附表扣裝修等費用後價格欄
04 所示金額之百分之6為計算。

05 (三)按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
06 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
07 文。被告就其投資興建包含青松別墅在內之不動產，委託原
08 告負責房地銷售業務，第二階段合約書約定銷售服務採「包
09 銷方式」，報酬為售出房地之成交價扣除裝潢等相關費用後
10 以百分之6計算，並於結案後得領取溢價部分，堪認其等契
11 約非僅原告為被告報告訂約之機會或為訂約之媒介而已，是
12 兩造間顯非居間契約。被告抗辯青松別墅A9戶服務報酬係因
13 訴外人萬佳美建設股份有限公司之業務助理即訴外人陳東申
14 轉介給原告，即訴外人陳東申將此訂約機會轉報原告，使促
15 成該戶交易，請求依居間契約之民法第572條前段酌減原告
16 之報酬至一半，然兩造既非居間契約，自無從依上開規定酌
17 減報酬，被告此部分抗辯並無理由。至被告雖另稱扣除一半
18 獎金係根據「仲介業之習慣」，然其未舉證有此一習慣存在
19 ，況原告並非從事不動產買賣之居間或代理業務之經營仲介
20 業務者，難認有何適用仲介業習慣之餘地，被告該抗辯亦無
21 可採。

22 (四)被告另主張曾代墊原告僱用之訴外人李慧珍自108年9月1
23 日至同年10月31日工作2個月其中1個月薪水，應自給付原
24 告之報酬中扣除35,000元部分，經訴外人李慧珍到庭證稱：
25 我的合約是跟被告簽約，不是受僱於原告，工作時間有提前
26 進場，於108年9月1日我已經進場，總共做2個月，我與
27 被告公司接觸，所有條件都是跟被告談，底薪為36,000元，
28 獎金是成交價千分之6，我進場時王曉輝就到場，當時他掛
29 副總經理，他指派我做什麼我就配合，我認為王曉輝是被告
30 公司的人，不過王曉輝請我去買東西有拿另一間原告公司的
31 名片給我請我報發票，我心裡想會不會這個案子給別人包、

01 9 月底我要領薪水，有拖延，我不知道要跟誰領，依照合約
02 應該是要跟被告公司領，但被告公司讓我感覺好像要跟原告
03 領，他們雙方都有問我有沒有領到薪水，我就跟被告公司會
04 計反應，我覺得我沒有立場跟王曉輝領，會計反應給公司，
05 沒多久被告公司的會計發給我 9 月的薪水、沒辦法說有沒有
06 建設公司將銷售包給別人，就向別人領薪水的慣例，因為我
07 也是第一次遇到這種情況等語（見本院卷第 223 頁至第 226
08 頁），並當庭提出其與被告簽立之不動產委託銷售合約書在
09 卷（見本院卷第 231 頁至第 235 頁），與其證述內容相符。
10 依證人李慧珍之證述及其所提出之不動產委託銷售契約書，
11 被告確曾與證人李慧珍簽訂契約，合約內容約定由被告按月
12 給付月薪，被告稱證人李慧珍為原告所僱用乙節，似與客觀
13 事實不符，被告復未能舉出其與原告間有約定證人李慧珍 10
14 8 年 9 月份薪水應由原告給付之證明，被告主張應自原告服
15 務報酬中扣除被告已給付證人李慧珍 108 年 9 月薪水 35,000
16 元，尚乏所據；況被告雖有與原告簽立第一階段合約書，委
17 託原告銷售青松別墅等不動產，而依證人李慧珍證述，其於
18 工作期間，實際上受原告法定代理人王曉輝之指揮監督，並
19 曾於購買東西時開立原告公司發票，然兩造第一階段合約書
20 簽立日期為 108 年 10 月 1 日，委託期間亦自 108 年 10 月 1 日
21 起算，是倘於 108 年 10 月 1 日前該等房地產有透過證人李慧
22 珍成交之情形，顯然係於第一階段合約書所定委託期間外，
23 原告得否依兩造契約關係請求給付服務報酬，亦屬有疑，故
24 縱使原告有提前入場之情形，仍難認其有支付證人李慧珍 10
25 8 年 9 月份薪水之義務。被告抗辯代原告代墊證人李慧珍 10
26 8 年 9 月份薪水 35,000 元，應自給付原告之服務報酬扣除，
27 並無可採。

28 (五)按經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商
29 號；仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代
30 理業務；代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃
31 並代理銷售不動產之業務；經營經紀業者，應向主管機關申

請許可後，依法辦理公司或商業登記；經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收，不動產經紀業管理條例第4條第4至6款、第5條第1項、第19條第1項分別定有明文。兩造第二階段合約書第10條第3項約定溢價部分，係指成交價格扣除裝潢、家具、燈飾、廚具費用後與合約中底價之差額，由兩造各分得一半，而青松別墅A9、A7戶成交後確有該項所指溢價存在，各為800,000元（計算式：8,600,000元-7,800,000元=800,000元）、230,000元（計算式：6,430,000元-6,200,000元=230,000元），兩造均未予爭執，可堪認定。被告雖辯以兩造該項約定違反不動產經紀業管理條例第19條第1項之強行規定而屬無效云云，然原告公司所營事業，未包含不動產代銷經紀業，有原告公司設立登記表可查（見本院卷第259頁），依不動產經紀業管理條例第5條第1項規定，難認其屬同條例第4條第4款所稱經營仲介及代銷業務之經紀業，因此應受該條例第19條第1項前段不得收取差價之限制；再審酌該條例第19條第1項之立法理由，係透過明定不得收取差價或其他報酬，以杜絕消費者因缺乏充分的市場資訊及健全的估價系統而被收取超價報酬之情事發生，所受保障者為消費者即購屋者，被告為投資興建該不動產之人，與原告訂立契約以求銷售其投資興建之不動產，事前告知原告銷售底價，並以溢價銷售差額之百分之50作為報酬之一部，以促使原告盡量以高於底價之價格銷售，被告自己亦可因此獲取差價之百分之50，顯與前揭規定立法目的無涉，亦非其保障之主體，是被告據此抗辯依不動產經紀業管理條例第19條第1項前段無須給付原告，及得請求依同條第2項請求原告加倍返還已受領之差價，而以此債權主張抵銷云云，均非有據。

(六) 綜上所述，原告主張被告應給付服務報酬，青松別墅A9戶部分銷售獎金為516,000元（計算式8,600,000元 $\times$ 0.06=516,000元）；A7戶部分銷售獎金為385,800元（計算式6,430,

000 元 $\times 0.06 = 385,800$ 元)，均屬有據。依照被告於付款時之計算方式，被告已就溢價部分全數為給付，然針對銷售獎金，A9戶部分，短少給付48,000元（即被告主張銷售獎金以底價780萬元計算所產生之差額，計算式：【8,600,000元 - 7,800,000元】 $\times 0.06 = 48,000$ 元）、234,000元（即被告主張因訴外人陳東申提供訂約機會扣除銷售獎金一半之差額），共計282,000元（計算式：48,000元 + 234,000元 = 282,000元）；A7戶部分，短少給付35,000元（即被告主張代墊訴外人李慧珍薪資之差額）、13,800元（即被告主張銷售獎金以底價620萬元計算所產生之差額，計算式：【6,430,000元 - 6,200,000元】 $\times 0.06 = 13,800$ 元），共計48,800元（計算式：35,000元 + 13,800元 = 48,800元），是原告請求被告再行給付短付銷售獎金合計330,800元（計算式：282,000元 + 48,800元 = 330,800元），為有理由。

(七) 未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件被告前揭短少給付部分均屬銷售獎金之差額，而兩造第二階段合約書第10條第1項約定成屋銷售獎金之請領，以當月月底前已簽約及用印完成為依據，請領百分之90於次月5日以現金支付，尾款百分之10於交屋完成次日以現金支付，是本件銷售獎金屬給付有確定期限者，被告應自期限屆滿時起始負遲延責任。被告對於原告就青松別墅A9戶、A7戶請款日期各如附表所示並未予爭執，經比對原告提出之通訊軟體對話紀錄及被告提出之匯款申請書收執聯（見本院卷第33頁至第34頁、第169頁），亦可知青松別墅A9戶係於109年4月請款，由被告於次月即109年5月5日付款，被告亦未提出該二戶交屋完成日在此之後之反證或就此節為爭執，是應認被告就青松別墅A9戶、A7戶短付之前揭款項，應分別自原告請款之

109 年 4 月 17 日、109 年 6 月 24 日之次月 5 日即 109 年 5 月 5 日、109 年 7 月 5 日起始負遲延責任，原告主張遲延利息應均自請款日起計，容屬有誤。是原告請求 A9 戶之短付金額 282,000 元自 109 年 5 月 5 日起、A7 戶之短付金額 48,800 元自 109 年 7 月 5 日起，均至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之遲延利息，為有理由；逾此範圍之請求，即無理由。

五、從而，原告依契約之法律關係，請求被告給付 330,800 元，及其中 282,000 元自 109 年 5 月 5 日起，暨其中 48,800 元自 109 年 7 月 5 日起，均至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第 427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第 389 條第 1 項第 3 款規定，應依職權宣告假執行，原告就此部分聲明願供擔保聲請宣告假執行，核無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。並依同法第 392 條第 2 項規定，依聲請宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第 79 條定有明文。本件原告僅部分利息請求敗訴，依前揭規定，酌量訴訟費用由被告負擔。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
虎尾簡易庭 法官 黃麗文

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須於判決送達後 20 日內向本庭（臺灣雲林地方法院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
02 書記官 郭美儀

03 附表：

編號	戶別	請款日期	成交價格	扣裝修等費用 後價格	合約底價	原告主張全部應 給付金額（計算 式）	被告已給付金 額（含匯款手 續費）
1	A9	109年4月17日	8,600,000元	8,600,000元	7,800,000元	916,000 元 (8,600,000×0. 06+ 【8,600,00 0-7,800,000 】 / 2=916,000)	634,000元
2	A7	109年6月24日	6,930,000元	6,430,000元	6,200,000元	500,800元 (6,430,000×0. 06+ 【6,430,00 0-6,200,000 】 / 2=500,800)	452,000元