

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第1323號

原告 汪彥龍即鑫旺廣告企業社

訴訟代理人 乙○○

被告 合聯建設開發有限公司

法定代理人 黃育偉

訴訟代理人 吳易修律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國108年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬肆仟伍佰元及自民國一〇八年五月十七日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾伍萬肆仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊前與被告於民國107年7月25日簽訂合聯建設○○○包櫃合約書（下稱系爭合約），約定自翌日起由伊承攬被告於高雄市○○區○○○建案（下稱系爭建案）房地銷售業務之執行，伊負責銷售策略、活動執行、價目表製作、現場銷售人員管理、協助客戶與被告簽約等銷售業務，並於系爭合約第9條約定，被告應於交屋後按約給付廣告服務費，嗣伊與訴外人甲○○進行接洽、斡旋，甲○○乃同意以新臺幣（下同）1,030萬元向被告購買系爭建案A5即門牌號碼高雄市○○區○○街○○巷○○弄○號房地（下稱系爭房地），並於107年10月31日前與被告簽訂買賣契約。嗣被告雖於107年10月31日與伊終止系爭合約，惟伊乃負責系爭建案銷售業務，僅需替被告與買受人簽約並代為收取訂金，而買賣雙方議妥價格、買方確定購屋並完成簽約後之事務，則屬代書、銀行業務之範疇，系爭合約之性質應為居間契約，而非承攬契約，則系爭房地既於系爭合約終止前已完成簽約程序，而於107年11月間辦妥交屋、所有權移轉登記等手續，伊自

得依約向被告請求給付廣告服務費154,500元，況被告前於終止系爭合約時亦承諾系爭房地後續交屋會自行處理，廣告服務費仍依系爭合約約定於交屋後給付，縱認兩造合意伊之報酬計算至107年10月31日，被告於107年11月27日對於相同狀況之系爭建案A11建物給付廣告服務費170,300元，顯有合意推翻該約定之事實，伊仍得請求被告給付系爭房地之廣告服務費，為此爰依系爭合約第9條之約定提起本訴等語。並聲明：被告應給付154,500元及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月17日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告係承攬銷售系爭建案之房地，約定依實際成交金額按約定之包櫃百分比計算廣告服務費，且以月結之方式於交屋後方可請款，嗣雙方於107年10月31日終止系爭合約，約定工作報酬計算至107年10月31日止，是原告請求服務費應以於107年10月31日前完成成交工作者為限，而所謂成交係指與客戶完成買賣契約，且該客戶並已繳納價金而言，系爭合約性質上應屬於承攬契約，是如非係由原告經手介紹並因而洽定成交，簽訂買賣契約並支付價金，即無所謂完成承攬工作之情，而不得請求給付報酬。又系爭房地固係由原告與甲○○接洽、斡旋及簽訂買賣契約、收取定金，但因甲○○本身信用問題，貸款銀行未准予核貸，甲○○亦無法一次付清系爭房地買賣價金，因此與伊於107年11月2日簽訂解除房屋&土地買賣協議書（下稱系爭解約書）解除系爭房地買賣契約，嗣因甲○○主動與伊聯絡，伊另覓得願意承貸之○○○○，始與甲○○就系爭房地成交，是甲○○經由原告接洽、斡旋之後續，並未就系爭房地達成成交之結果，該房地嗣後成交與原告無涉，原告自不得請求給付廣告服務費等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告與被告於107年7月25日簽訂系爭合約，約定由原告承攬房地廣告媒體製作銷售業務之執行，並於該合約書第9條

第1項、第2項分別約定：「本合約承攬總銷為新台幣10,690萬元整（依附件一：底價表），依實際成交金額公司之包櫃%數計算之（依附件二：包櫃條件表）」、「廣告服務費以月結方式，於交屋後方可請款，於每月20日前結算後送請款單與發票交於甲方（即被告）核查。甲方核查後需開立即期支票於隔月5日之前交予乙方（即原告）」等語。

(二)被告於107年10月31日向原告終止系爭合約，並與原告簽訂銷售人員承攬終止合約書，於第2條約定：「雙方同意甲方（即原告）之工作報酬計至107年10月31日止。其餘事項，應依據包櫃合約書之內容執行」等語。

(三)被告前透過原告職員與訴外人甲○○接洽、斡旋，而於107年10月31日前與甲○○就系爭房地簽訂買賣契約。

(四)被告已於107年11月間將系爭房地所有權移轉登記予甲○○，並完成交屋。

四、得心證之理由

(一)被告雖抗辯系爭合約性質上屬承攬契約，如非係由原告經手介紹並因而洽定成交，簽訂買賣契約並支付價金，即無所謂完成承攬工作之情，而不得請求給付報酬，是原告請求廣告服務費當以107年10月31日前完成成交工作者為限云云。惟查：

1.系爭合約書第9條係先記載：「本案承攬金額及服務費之付款方法」等語，並於第1項、第2項分別約定：「本合約承攬總銷為新台幣10,690萬元整（依附件一：底價表），依實際成交金額公司之包櫃%數計算之（依附件二：包櫃條件表）」、「廣告服務費以月結方式，於交屋後方可請款，於每月20日前結算後送請款單與發票交於甲方（即被告）核查。甲方核查後需開立即期支票於隔月5日之前交予乙方（即原告）」等語，而附件一為系爭建案各房地價格表，各房地底價總額為10,690萬元，附件二則為系爭建案各房地獎金%，有系爭合約書在卷可參（見本院卷第23至25頁），則該條款按其記載是在約定總銷售額及服務費之付款方法，並參諸其

第1項先記載承攬總銷售額即系爭建案房地總底價，再提及依實際成交金額按系爭合約附件二計算之，並佐以附件二乃為系爭建案各房地獎金成數，足見該條項係在約定系爭合約總銷售額，並表明廣告服務費之計算係按實際成交金額依附表二所載成數計算。其次，系爭合約第9條按其前述記載除約定承攬金額外，另約定者為服務費之付款方式，而其第2項又表明廣告服務費為月結，請款時期為交屋後，請款方式為於每月20日前結算後送請款單與發票交予被告核查，此自足認該條項所約定者為廣告服務費之付款方式。是綜上所述，系爭合約第9條係在約定原告之廣告服務費金額之計算方式以及付款方式，並無約定原告需完成成交，且需原告經手介紹並因而洽定成交，簽訂買賣契約並支付價金，始得謂完成成交，而得請求給付廣告服務費，被告據系爭合約第9條第1項提及「依實際成交金額」、附件二提及「獎金交屋完竣請款」等語，而抗辯原告需經手介紹並因而洽定成交，簽訂買賣契約並支付價金，始得請求給付廣告服務費云云，尚非可採。

2. 至被告雖抗辯系爭合約第9條第2項是約定同合約第7條、第8條所指之派夾報計畫、價目表製作、水電、雜支等廣告企劃服務費，而非廣告服務費云云，惟此與系爭合約第9條所載明該約定之內容為承攬金額及服務費之付款辦法不符，況系爭合約第8條已明文約定廣告企劃費、現場水電費、雜支、電話費由被告支付，此有該合約書附卷可參（見本院卷第21頁），而該等費用係由被告直接付款，原告並未經手乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第173頁），是以兩造既然約定前述廣告企劃費等由被告直接支付，即無再於系爭合約第9條第2項明文約定該等費用由原告以月結方式於交屋後向被告請款，況廣告企劃費、水電等乃屬整體支出，而系爭建案乃有數棟房屋，如何得於各該屋交屋後按月結算請款，足見系爭合約第9條第2項確非係在約定廣告企劃服務費之付款方式，是被告上開抗辯應非可採。

01 3.系爭合約乃約定由原告承攬房地產廣告媒體製作銷售業務之執
02 行，於第9條第1項約定廣告服務費之計算方式、第2項約
03 定付款方法外，另於第11條約定：「本合約所指之（售出）
04 係包含下列之交易行為：（一）於本案有效期間內，由甲方自行
05 售出之部分。（二）購屋者於本案有效期間內補足訂金，其於本
06 案有效期間屆滿之後十日內簽訂正式買賣契約書時，亦為乙
07 方之售出部分。」等語，此有該合約書附卷可參（見本院卷
08 第21至22頁），則以系爭契約所載原告承攬之業務內容，原
09 告所負之契約義務應為售出系爭建案之房地產，且系爭合約雖
10 未明文約定原告得請領廣告服務費之成立條件，但有於系爭
11 合約第11條約定何謂系爭合約之「售出」，衡情銷售系爭建
12 案既為原告所負之契約義務，且「售出」若非原告得以請領
13 廣告服務費之條件，應無須特地以條文約定系爭合約所指「
14 售出」為何之必要，是以足認系爭合約第11條所約定之「本
15 合約所指之售出」，應係在約定原告依系爭合約所得請領廣
16 告服務費之「售出」情況，至為灼然。則於系爭合約有效期
17 間內，原告售出系爭建案房地產即得請領廣告服務費，且係含
18 被告自行售出之房地產，以及購屋者於系爭合約有效期間內補
19 足訂金，於系爭合約有效期間屆滿後10日內正式簽訂買賣契
20 約書者，與簽訂房地買賣合約後，貸款由兩造何方處理無涉
21 ，被告抗辯原告須完成成交工作者始得請求給付廣告服務費
22 云云，尚屬無據。

23 4.綜上所述，原告按約只需要在系爭合約有效期間內將系爭建
24 案之房地產售出，即得按系爭合約第9條第2項之方式請求給
25 付廣告服務費，且該售出含被告自行售出之房地產，以及購屋
26 者於系爭合約有效期間內補足訂金，於系爭合約有效期間屆
27 滿後10日內正式簽訂買賣契約書，被告上開抗辯顯非可採，
28 而原告主張其僅需為銷售介紹、代收取訂金並簽訂買賣契約
29 ，而售出系爭建案，即得請求給付廣告服務費等情，應屬可
30 採。

31 (二)被告復抗辯甲○○因貸款銀行未准予核貸，且又無法一次付

01 清系爭房地買賣價金，因此與其解除系爭房地買賣契約，嗣
02 因甲○○主動聯繫，其乃另覓得○○○○核貸，始與甲○○
03 就系爭房地完成成交，因此無庸給付原告廣告服務費云云。
04 惟證人甲○○於本院審理中到庭證稱其當時接獲被告建議是
05 否要改向○○貸款，到場時才獲知銀行貸款沒有過，被告因
06 此詢問是否要改向○○貸款，但必須要先簽系爭解約書，因
07 為原告之職員乙○○負責的部分沒有過關，由被告負責協助
08 貸款，因此要解除契約再重新簽訂契約，簽訂新買賣合約後
09 才向○○辦理貸款，又其雖曾簽訂過2次買賣契約，但只有
10 繳付過1次訂金，簽訂系爭解約書時，被告並未退還已繳納
11 訂金等語（見本院卷第297至305頁），而以證人甲○○為
12 系爭房地之購買者，其對於系爭房屋購買經過自知悉甚詳，
13 且其與兩造均無密切之利害關係，自無甘冒偽證罪之風險而
14 故為有利於任何一造不實陳述之可能，其上開證述應可採信
15 ，再佐以被告對於甲○○前係經由原告職員接洽、斡旋及簽
16 訂系爭房地買賣契約，並收取訂金乙節，並無爭執（見本院
17 卷第104頁），而系爭解約書簽訂日期為107年11月2日，
18 系爭房地乃係於107年11月23日以於107年10月29日買賣為
19 原因而移轉登記予甲○○，亦有系爭解約書（見本院卷第
20 107頁）、建物登記第二類謄本（見本院卷第37頁）附卷可
21 佐，足見被告要求甲○○簽訂系爭解約書時，甲○○即已同
22 意改向○○貸款，而非甲○○於簽訂解約書解除系爭房地買
23 賣契約後，再聯繫被告要求協助而另向○○○○申辦貸款，
24 且被告與甲○○簽訂系爭解約書時，並無解除契約之真意，
25 否則被告應會退還訂金，而於重新簽約時再次收取，亦不會
26 於辦理所有權移轉登記時，將買賣原因發生日期登載為系爭
27 解約書簽訂前之107年10月29日，是被告抗辯原告所接洽、
28 斡旋簽訂之系爭房地買賣契約業已解除，而未成交，不得向
29 其請求廣告服務費云云，自非可採。況縱甲○○確實與原告
30 於107年11月2日解除系爭房地買賣契約，參諸甲○○於簽
31 訂系爭解約書後，另與被告簽訂之系爭房地買賣契約簽訂日

期為107年11月5日，此有房屋買賣合約書、土地買賣合約書附卷可查（見本院卷第209至233頁），而甲○○購買系爭房地之訂金為原告於系爭合約有效期間內收取，且系爭合約係於107年10月31日終止等節，又為兩造所不爭執，則甲○○確係於系爭合約有效期間內繳足系爭房地訂金，且其所簽訂之第2份系爭房地買賣合約簽訂時間是在系爭合約有效期間屆滿後10日內，自符合系爭合約第11條第2項之約定，依諸前述，原告自得請求被告給付廣告服務費，是被告上開抗辯自非可採。又原告若得請求給付廣告服務費，金額為154,500元，為被告所不爭執（見本院卷第177頁），是原告自得請求被告給付廣告服務費154,500元

五、從而，原告依系爭合約第9條請求被告給付154,500元及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月17日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。又被告已聲明願供擔保請准免為假執行，於法並無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定擔保金如主文所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或舉證，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 1 月 8 日
高雄簡易庭 法官 楊淑儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 109 年 1 月 8 日
書記官 呂美玲