

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第274號

原告 林亞惠

訴訟代理人 沈志成律師

被告 裕勝不動產有限公司

法定代理人 簡龍裕

訴訟代理人 陳敬穆律師

複代理人 楊家寧律師

上列當事人間給付承攬報酬事件，本院於民國111年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾柒萬壹仟陸佰玖拾貳元及自民國110年7月2日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟捌佰參拾元由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。本件被告法定代理人原為鄭又瑄，於本院審理期間法定代理人變更為簡龍裕，經被告法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷第335頁），經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告自民國108年7月間起，任職於由被告開設之全國不動產宜蘭頭城加盟店，擔任不動產仲介業務員，雙方簽立承攬契約，約定由原告受託擔任仲介成交之不動產買賣案件，被告獲取之居間服務報酬，扣除被告開立發票必須支付之5%稅款，以及2%給予被告之公積金後，剩餘之居間服務

報酬，由兩造各得一半，且被告必須於案件結案後之次月10日，將應給付之承攬報酬，匯入原告所指定之帳戶。嗣原告於109年3月初離職。原告離職前，於108年9月間接受訴外人溫勝增、溫健偉、溫旺根、溫天賜、溫朝興、溫朝宗、溫忠賢、溫炤然、溫坤池、溫坤永、溫坤堂、溫耀炳、溫滄鴻等人（下稱溫勝增等13人）之委託，代為出售其等所有之宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地（溫勝增、溫健偉、溫旺根共有）、451-2地號土地（溫勝增、溫天賜、溫旺根共有）、451-3地號土地（溫勝增、溫健偉、溫旺根共有）、451-4地號土地（溫朝興、溫朝宗共有）、451-5地號土地（溫忠賢、溫炤然共有）、451-6（溫旺根所有）、451-7地號土地（溫坤池、溫坤永、溫坤堂、溫耀炳、溫滄鴻等人及非由原告仲介成交之高姓訴外人共有）（下合稱系爭土地）。嗣經原告於109年1月12日覓得訴外人劉至軒，與溫勝增等13人簽立土地買賣契約書（契約書編號/L037965，下稱甲契約），就系爭土地原告受託仲介部分，約定土地買賣價金每坪新臺幣（下同）55,000元，上開土地合計579.287坪，故土地之買賣價金為31,860,785元。又因買方購買上開土地意在日後建屋出售，故希望買下上開宜蘭縣○○鄉○○段000地號農地（下稱452地號農地），作為日後新建房屋之私設通路使用。惟簽訂甲契約時，452地號農地地主、451-7地號土地高姓共有人尚未決定出售，故代書製作甲契約時，雖將買賣範圍列入該452地號農地及451-7地號土地全部，然實際與買方簽約之地主，為溫勝增等13人。452地號農地地主、451-7地號土地高姓共有人並未簽約。嗣該452地號農地地主不肯出售土地，買方即轉而購買上開建築用地旁449地號農地，以解決私設通路之問題。而私設通路問題既已解決，縱該452地號農地不在買賣範圍，原買賣契約效力仍然存在，惟被告竟認買賣雙方應重擬契約，除地主溫健偉與溫天賜認無必要，不再與劉至軒訂約外，其餘地主溫勝增、溫旺根、溫朝興、溫朝宗、溫忠賢、溫炤然、溫坤池、溫坤永、溫坤堂、

溫耀炳、溫滄鴻11人均再與買方重新簽立土地買賣契約（契約編號/L037974，下稱乙契約），而此次上開451-7地號土地高姓共有人亦參與簽約，同樣約定土地買賣價金每坪55,000元，總價為31,860,785元。且乙契約本約第12條其他約定事項載明乙契約係延續甲契約，買賣雙方協議變更契約內容等語。故甲契約並未失效或解約。嗣系爭土地買賣價金業經給付完畢，而被告與買賣雙方約定之居間服務報酬為總價之4%，該系爭土地之居間服務報酬業已撥付，被告已收取居間服務報酬。被告應依約將原告之承攬報酬匯入原告指定之帳戶內。依系爭土地買賣價金，扣除其中451-7地號土地之高姓共有人持分為1/5後，經由原告仲介成交金額為30,736,090元，被告得收取之居間服務報酬為成交金額之4%，即1,229,444元。依兩造承攬報酬之約定，扣除5%之被告稅賦成本及2%公積金，被告應將所餘一半之金額即571,692元給付原告為承攬報酬，被告拒不給付，爰依承攬報酬請求權，請求被告給付上開金額，並聲明：被告應給付原告571,692元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

二、被告則以：甲契約有部分地主原即不願出售土地，該契約自始尚未確定、生效。縱認甲契約生效，嗣後因仍無法購得452地號農地，無法將452地號農地設為私設道路、搭建排水設施，故依甲契約所定之特約事項第4項之約定，該契約已因解除條件成就而歸於無效。又甲契約無效後，經被告努力而促成甲契約之買賣雙方及451-7地號土地地主高峻弘就系爭土地之買賣達成共識，買賣雙方並於109年4月21日簽立乙契約。甲契約與乙契約之買賣當事人、買賣標的、各期買賣價款數額、買賣總價款及特約事項均不同，足見該二契約分屬個別獨立、不同之契約，彼此並無補充關係，亦互不影響。溫健偉、溫天賜同意移轉土地，亦非基於甲契約，而係另與買方劉至軒非以書面方式合意成立新的土地買賣契約。又乙契約簽立時原告已離職，且對於乙契約締結之商談、討論、簽立，並未提供任何工作行為或幫助，乙契約及溫健偉、溫

01 天賜與買方劉至軒間之土地買賣之所以得以簽立，係因被告
02 之努力，與原告無關。縱原告為被告成功協助買賣雙方簽立
03 買賣債權契約，承攬工作仍未完成，尚需協助不動產移轉登
04 記、點交予買方，賣方收取買賣價金，實現買賣債權契約所
05 約定之事項，承攬工作始告完成等語置辯。並聲明：原告之
06 訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)、原告自108年7月間起，任職於由被告開設之全國不動產宜蘭
09 頭城加盟店，擔任不動產仲介，兩造間為承攬契約關係。約
10 定由原告受託擔任仲介成交之不動產買賣案件，被告獲取之
11 居間服務報酬，扣除被告開立發票必須支付之5%稅款，以及
12 2%給予被告之公積金後，剩餘之居間服務報酬，由兩造各得
13 一半，由被告於案件結案後之次月10日給付原告（見本院卷
14 第143頁）。

15 (二)、原告於108年9月間受溫勝增等13人之委託，代為出售渠等所
16 有之系爭土地。嗣經原告於109年1月12日覓得訴外人劉至
17 軒，與溫勝增等13人簽立甲契約，約定土地買賣價金每坪5
18 5,000元（見本院卷第143至144頁）。

19 (三)、被告已收取溫勝增等13人之居間服務報酬（見本院卷第361
20 至362頁）。

21 (四)、系爭土地買賣交易於110年1月6日結案。被告應給付承辦之
22 業務員承攬報酬（見本院卷第362頁）。

23 四、原告主張對被告有承攬報酬請求權，為被告所否認，並為上
24 開答辯內容。則本件爭點應為原告是否已完成其承攬工作。
25 查：

26 (一)、按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
27 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有
28 明文。依兩造間之承攬契約書之約定，被告承攬辦理不動產
29 買賣、互易、租賃等業務，給付報酬之方式為按件計酬，每
30 成交一件由被告支付特定比例之金額予原告（見本院卷第21
31 6頁）。則依上開契約書之約定，案件成交後，被告有給付

報酬之義務。惟依兩造承攬契約書，並未就何謂「成交」定有明文，自應依該行業業界慣例定之。依宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會111年3月23日宜仲111字第5號函稱：「本業特性，居間成立方得請求居間服務報酬，縣內多數業者皆為取得消費者支付之報酬再依與營業員之約定百分比分配佣金。『成交』應指經紀公司完成居間服務，買賣雙方條件成就，給付一定佣金之意。營業員何時能向經紀業請求報酬應視個案之委託書而定。本案營業員在完成不動產買賣契約，並依委託書第5條收取報酬交付經紀業分配，自得依經紀業與營業員之約定，請求已收佣金分配，若尚未收取，經紀業自無承擔不確定金額預付之義務。惟本案若已完成點交，營業員之勞務辛苦應予承認，經紀業宜酌予肯定」等語（見本院卷第319頁）。查，原告就本件所應為之承攬工作係處理系爭土地買賣事宜。嗣系爭土地確已由不動產經紀公司對溫勝增等13人完成居間服務而成交，此為兩造所不爭。原告於108年9月間受溫勝增等13人之委託，代為出售其等所有之系爭土地，並經原告於109年1月12日覓得買主劉至軒，與溫勝增等13人簽立甲契約，該甲契約已有效成立。嗣溫勝增、溫旺根、溫朝興、溫朝宗、溫忠賢、溫炤然、溫坤池、溫坤永、溫坤堂、溫耀炳、溫滢鴻11人雖另再與劉至軒簽訂乙契約，惟於乙契約載明「本合約延續109年1月12日簽訂之合約，買賣雙方協議於109年4月21日變更契約內容」，而乙契約之買賣標的即系爭土地、面積及每坪買賣價金均與甲契約相同，僅有關於各期買賣價款數額等細節之變更，是應認劉至軒與溫勝增等13人就系爭土地之買賣契約於簽訂甲契約即已成立。又依不動產仲介實務，促成買賣雙方訂約應為承攬人之主要義務。依上開說明，應認原告於促使系爭土地之買賣契約簽立後，其工作即已完成。嗣溫勝增等13人因系爭土地之成交負有給付居間報酬予被告之義務，被告於收受報酬後則負有給付承攬報酬予原告之義務。

(二)、被告答辯稱：甲契約有部分地主不願出售土地，該契約自始

01 尚未確定、生效等語，並舉證人劉至軒證稱：甲契約有一些
02 原地主不賣土地等語，及證人即代書陳致祥證稱：簽甲契約
03 後就有人反悔不想賣為證。惟查，溫勝增等13人確已簽立甲
04 契約，有該契約書可查（見本院卷第57至67頁），是證人劉
05 至軒、陳致祥雖為上開證述，於甲契約之成立生效不生影
06 響。且證人劉至軒亦證述：甲契約有包含452地號農地，因4
07 52地號農地地主後來不賣，伊後來委託仲介改買449地號農
08 地，為了慎重起見，才又簽訂乙契約。甲契約簽了就有效，
09 伊並未解除甲契約。因為449地號農地要買了以後，才能利
10 用系爭土地，而且甲契約中有一個地主是配偶代簽，伊不確
11 定原地主到底要不要賣，就要求仲介要全部的地主都簽名才
12 買。甲契約與乙契約之契約內容與價金均相同等語。又證人
13 即代書陳致祥亦證稱：乙契約賣方溫建偉、溫天賜不願意
14 簽，他們是452地號農地所有權人的哥哥與父親。說他們就
15 維持甲契約，所以這兩個人就照甲契約來履行。簽乙契約是
16 因為買方要有正確的土地跟價格，他要跟銀行貸款，而且買
17 方表示要依照甲契約同樣的價格來買這些土地，所以才記載
18 要延續甲契約等語。是依其等證述，堪認劉至軒與溫勝增等
19 13人就系爭土地甲契約確已成立生效，且係其個人因上開緣
20 故，為求慎重，再行與溫勝增等13人重新簽立書面契約。是
21 被告上開答辯難認可採。

22 (三)、被告又答辯稱：甲契約嗣後因仍無法購得452地號農地，無
23 法將452地號農地設為私設道路、搭建排水設施，故依甲契
24 約所定之特約事項第4項之約定，該契約已因解除條件成就
25 而歸於無效等語。惟查，是否得以購得452地號農地以通行
26 及利用系爭土地，為對買方劉至軒買受系爭土地重要之點，
27 然對賣方而言係無關重要。此有證人劉至軒證稱：「這幾塊
28 建地是被農地包圍，所以要有452地號農地當通路，才能蓋
29 房子，我們去買才有意義」等語可參（見本院卷第194
30 頁）。是以兩造於甲契約特約事項第4項約定：「買方交付
31 二期款前申請、指定建築線核發及壯志段452地號可申請農

業用地作私設道路通行使用核准及可申請搭排水核發。如無法指定建築線或452地號農地無法申請私設通路或無法申請搭排水，雙方約定無條件解約，同時賣方同意履保專戶無息，返還買方已支付之價金」（見本院卷第65頁）。據此，如有上開情形發生，得行使解除權者為劉至軒。而證人劉至軒證稱：「（既然第一份契約沒有買到452地號，第一份契約是否因此無效？）452地號的地主經我們確認不賣後，就知道449地號的地主要賣，所以就趕快去找449地號的地主，這個問題就解決了」（見本院卷第194頁）。顯見劉至軒並未因未能購買452地號農地或認有符合甲契約特約事項第4項之情形，對溫勝增等13人解除甲契約。被告將甲契約特約事項第4項解為解除條件成就而主張甲契約歸於無效，洵無足採。

(四)、被告復答辯稱：經被告努力而促成甲契約之買賣雙方及451-7地號土地地主高峻弘就系爭土地之買賣達成共識，買賣雙方始於109年4月21日簽立乙契約。惟劉至軒與溫勝增等13人之甲契約原已成立生效，僅係再行重新製作乙契約，已如前述。至被告另使451-7地號土地地主高峻弘訂立乙契約，在乙契約增加甲契約所無之買賣當事人，不影響甲契約成立之事實。被告此部分之答辯，亦不可採。

(五)、被告再答辯稱：乙契約簽立時原告已離職，對於乙契約並無提供任何工作行為或幫助等語。惟查劉至軒與溫勝增等13人就系爭土地之買賣契約在原告促成訂約時業已完成工作，事後再行重簽之乙契約，對原告已完成之工作不生影響。至被告主張原告之承攬工作應至系爭土地後續履約及點交，才算完成等語，並舉證人簡龍裕之證述為憑。惟證人簡龍裕（乙契約之仲介人員，嗣為被告之法定代理人）證稱：「（關於仲介案件成交的標準？）買賣雙方簽訂買賣契約書之後，要有用印、完稅的過程，還要鑑界，如果有地上物要拆除地上物，並且要點交標的物，如果有貸款，也要找銀行來承貸完成再給付給地主，因為所有買賣都是履保契約，所以到給付

01 尾款之後，履保公司會經過仲介公司、代書、買賣雙方確定
02 後才會撥款，要等到撥款完成，我們才算成交，才能請領服
03 務費」，雖堪認係一般不動產仲介之業務員取得承攬報酬之
04 流程，然其亦證稱，若業務員中途離職，就如何給付承攬報
05 酬，則未有約定。再參以兩造所訂承攬契約書之內容，並未
06 就買賣契約完成後，承攬人應為點交、辦理貸款等後續行為
07 為約定，自應依一般通念認不動產仲介之業務員就其承攬工
08 作之主要義務為促成買賣雙方訂約。況原告於促成甲契約訂
09 約後，於109年3月間離職，而無從接觸原辦理案件。被告如
10 認原告仍有後續待辦業務，或有附隨義務尚未完成，自應由
11 被告通知原告履行，乃被告並未通知，自不得執以主張仍有
12 未完成之工作。是被告上開答辯，仍不可採。

13 五、原告之承攬工作既已完成，且系爭土地之居間報酬亦已由溫
14 勝增等13人支付，依兩造承攬契約之約定，被告有給付承攬
15 報酬之義務。查系爭土地經由原告仲介成交金額為30,736,0
16 90元（即每坪55,000元×558.838坪），被告得收取之居間服
17 務報酬為成交金額之4%，即1,229,444元。依兩造承攬報酬
18 之約定，扣除5%之被告稅賦成本及2%公積金後，被告應給付
19 原告餘額之半數即571,692元。原告請求被告給付上開金
20 額，及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月2日起至清償日止
21 按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

22 六、綜上所述，原告依兩造間承攬契約之約定，請求被告給付57
23 1,692元及自110年7月2日起至清償日止按年息5%計算之利
24 息，為有理由，應予准許。本件原告並未陳明願供擔保聲請
25 宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無
26 必要，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
28 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

29 中 華 民 國 111 年 6 月 2 日

30 民事庭 法 官 謝佩玲

31 計 算 書

01	項	目	金	額 (新臺幣)	備	註
02	第一審裁判費			6,280元		
03	證人陳致祥旅費			550元		被告預納
04	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。					
06	如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	111	年 6 月 2 日
08					書記官	黃家麟