

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第81號

原告 陳韻竹  
訴訟代理人 陳又寧律師  
複代理人 蔡嘉晏律師  
被告 建信建設股份有限公司

法定代理人 蔡睿行  
訴訟代理人 蔡甫欣律師

上列當事人間給付款項事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）陸佰參拾伍萬元，及自民國（下同）一一四年五月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告供擔保貳佰壹拾貳萬元後，得假執行。但被告如以陸佰參拾伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告與被告於110年5月21日簽訂預售屋買賣契約書，由原告以總價565萬元向被告購買建案名稱「建祥璞居」A棟6樓房屋、所坐落土地持分（下稱系爭房地）、及停車位1個，原告已給付第一、二期款各125萬元，尚餘315萬元未付（565萬元-125萬元-125萬元=315萬元），此有預售屋買賣契約書可證（卷第29-39頁，下稱系爭預售契約）。

(二)、其後房市交易熱絡，原告欲將系爭預售契約權利轉讓他人以獲利，原告因與被告公司法定代理人蔡睿行之父親蔡東宏相熟，遂於112年5月間詢問可否代為轉售及售價意見，蔡東宏回覆「可以，我會交代王秘書及我小孩」，原告遂委託被告為其尋找買家、代為處理移轉系爭預售契約權利事宜。被告

01 於112年7月間回報已以總價1,250萬元售出予第三人彭○  
02 嵐，有112年8月2日房地買賣合約可證（卷第57-71頁），蔡  
03 東宏並恭喜原告稱妳賺了700萬元。蔡東宏詢問「該給小孩  
04 業（務）部獎金應該是該給吧」，原告亦回覆「你留下100  
05 萬」。嗣於112年8月14日被告先給付200萬元予原告。綜  
06 上，被告應再給付原告635萬元（計算式：售價1,250萬元-  
07 尚未給付之系爭預售契約款315萬元-被告報酬100萬元-被告  
08 已付200萬元=差額635萬元）。對於上開635萬元，被告秘書  
09 王宇偉（LINE名稱「王秘書建祥」）亦確認後於113年12月6  
10 日傳送WORD檔案予原告表示「前已委託售出，賣價1,250萬  
11 元，實領金額635萬，待住戶銀行貸款完成後再安排撥款日  
12 期」等文字（卷第49-51頁）。

13 (三)、因蔡東宏所經營之「建祥營建企業團」有營運不佳狀況，且  
14 向原告借款未清償，被告知悉原告擔憂此筆635萬元債權不  
15 保，故被告法定代理人蔡睿行、父親蔡東宏、母親朱孝宏均  
16 在書面上簽名用印確認積欠原告635萬元，並承諾待住戶銀  
17 行貸款完成後即安排撥款日期（卷第53頁，下稱系爭書  
18 面）。「建祥璞居」建案業於114年初完工，系爭房地並已  
19 於114年3月7日移轉登記予第三人。詎料，被告僅以系爭書  
20 面佯裝付款誠意，實則無清償規劃，蔡東宏更稱第三人彭○  
21 嵐所支付之買賣價金「不夠被銀行及租貸扣」意即以原告所  
22 賺取之差價抵償被告或建祥營建企業團之其他債務。

23 (四)、爰依民法第541條規定「受任人因處理委任事務，所收取之  
24 金錢、物品及孳息，應交付於委任人。受任人以自己之名  
25 義，為委任人取得之權利，應移轉於委任人。」提起本件訴  
26 訟。並聲明：(1)被告應給付原告635萬元，及自起訴狀繕本  
27 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)訴訟費用  
28 由被告負擔。(3)願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則答辯以：

30 (一)、不爭執於110年5月間與原告簽訂系爭預售契約，總價565萬  
31 元，已於110年5月21日及110年7月31日收受價金各125萬

01 元。亦不爭執被告已將原告所購買之系爭房地及另一個停車  
02 位以1,250萬元出售予第三人，第三人已付清所有價款，被  
03 告已於114年3月7日完成移轉登記。惟否認受原告委任轉售  
04 及應再給付原告635萬元。

05 (二)、緣於原告與蔡東宏熟識多年，時有合作工程案件或互相借  
06 貸。112年5月間原告表示其有資金壓力，請被告幫忙找其他  
07 買家轉售，此觀原告112年5月6日LINE對話中對蔡東宏表示  
08 「你也可以替我賣」即明。112年8月2日被告與新買家即第  
09 三人彭○嵐簽約後，被告即於112年8月15日主動退還原告之  
10 購屋價金其中200萬元（卷第151頁），僅餘50萬元尚未退  
11 還。詎料原告到被告公司爭執，表示被告多賺了685萬元而  
12 要求抽成，但被告並未答應。嗣後蔡東宏聯絡原告表示願再  
13 給付100萬元（含退還價金50萬元及50萬元紅利表示感  
14 謝），然為原告所拒收。

15 (三)、原告自承尚有315萬元價金未付，原告既已違約，被告本得  
16 解除契約、請求損害賠償，豈可能同意給付原告635萬元？  
17 系爭書面僅係證明兩造協議之過程，並非被告承認積欠原告  
18 635萬元；至於蔡東宏向原告表示「A6房你扣去購屋成  
19 （本），賺了700萬，恭喜」等語，係恭喜原告不用再繳納  
20 自備款，資金壓力解除，相當於賺了700萬元之意。退步  
21 言，倘法院認定原告主張屬實，則兩造間應係仲介契約，原  
22 告僅得向被告請求按不動產仲介經紀業報酬計收標準規定第  
23 1點規定，最高按交易總價1,250萬元之6%即75萬元仲介費  
24 （卷第111-113頁）。

25 (四)、答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用  
26 由原告負擔。(3)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假  
27 執行（卷第107頁）。

28 三、本院之判斷：

29 (一)、原告主張其於110年5月21日與被告簽訂系爭預售契約，由原  
30 告以總價565萬元向被告購買系爭房地及停車位，被告已收  
31 取第一期款125萬元及第二期款125萬元，原告尚餘315萬元

01 未給付；被告於112年8月2日將系爭房地及另一停車位以總  
02 價1,250萬元售予第三人彭○嵐並簽訂房地買賣合約，被告  
03 已向第三人收取1,250萬元，並完成所有權移轉登記；被告  
04 於112年8月15日（註：原告稱8月14日，但簽收單記載8月15  
05 日）給付原告200萬元等情，為被告所不爭執，並有兩造間  
06 系爭預售契約書、被告與彭○嵐之合約書、系爭房地登記謄  
07 本、原告簽收200萬元之領款簽收單等在卷可稽（卷第29-3  
08 9、57-71、87-97、151、168頁），故此部分事實應可先予  
09 認定。

10 (二)、至於原告主張其委任被告代為轉售系爭預售契約權利，並願  
11 給付被告委任報酬100萬元乙節，則為被告所否認，並以前  
12 詞置辯。是以，本件爭點厥為：(1)兩造間有無委任契約關係  
13 存在？若有，原告委託被告轉售，是因原告無資力繳納後續  
14 價款，或係為賺取差價利益？(2)被告是否已承認原告得再領  
15 取之金額為635萬元？

16 (三)、就爭點一，本院基於以下證據及理由，認兩造間有委任契約  
17 存在，原告之所以委託被告轉售，並非無資力繳納後續價  
18 款，而是為賺取差價利益。緣以：

19 1. 依據原告提出其與蔡東宏間之LINE對話，蔡東宏自112年5月  
20 6日起至7月26日止，與原告之對話內容始終客客氣氣，並持  
21 續主動告知轉售進度，舉凡系爭房地之開價、車位開價、過  
22 濾詢問客人、有詢問之客人資訊、約定帶看時間、1組出價  
23 還有18組在電話洽談、A6已收訂金：40.2萬/坪，95萬/車  
24 位，10天後訂約，A6房你扣去購屋成（本）賺了700萬，恭  
25 喜（噴彩帶貼圖及開香檳貼圖）等，確然符合受委任代為轉  
26 售之行為模式，即隨時回報銷售進度，最後並賀成交。參以  
27 蔡東宏表示「該給小孩業（務）部獎金應該是該給吧。共同  
28 創造利潤」，原告回以「你留下100萬，這是我的心意」，  
29 蔡東宏即表示「了解謝謝。訂約後，就會和你計算好，謝謝  
30 晚安」（卷第42、47頁），亦得佐證被告同意收取委任報酬  
31 100萬元。

01 2.被告雖抗辯係原告有資金壓力等語，惟查，被告就此部分抗  
02 辯並未舉證以實其說。再者，本院審酌系爭預售契約分期付款  
03 款方式（卷第39頁）為：第一期訂金125萬元、第二期結構  
04 體完成125萬元、第三期銀行貸款（未載金額或比例）、第  
05 四期交屋款（未載金額或比例）。對照於彭○嵐名下系爭建  
06 物謄本（卷第87頁），使用執照為（113）府都使字第206  
07 號、建物第一次登記日期為114年2月6日，足見在113年度取  
08 得使用執照之前，未達到可以辦理銀行貸款階段，被告亦未  
09 通知辦理銀貸、對保事宜，可見112年5月間原告並不需要繳  
10 納第三期銀行貸款，更不需要繳納第四期交屋款。是以，被  
11 告所辯112年5月間原告表示其有資金壓力，係原告違約云  
12 云，為無稽之談。

13 3.再者，若果原告因無資力而違約，被告即應依契約條款通知  
14 原告解除契約及沒收一部或全部價金，之後方能再行銷售系  
15 爭房地及停車位，且無庸給付原告任何價款，被告法定代理  
16 人蔡睿行及其父蔡東宏、其母朱孝宏豈會慎重地簽署系爭書  
17 面（詳後述），將兩份契約書價金及100萬元報酬逐項加、  
18 減計算之理。是以，益顯被告所辯與常情有違而無可信。

19 (四)、就爭點二，本院基於以下證據及理由，認被告已承認原告得  
20 再領取之金額為635萬元。緣以：

21 1.蔡東宏之秘書王宇偉（LINE名稱「王秘書建祥」）傳送予原  
22 告之系爭書面（卷第53頁），全文詳載「璞居建案A戶6F，  
23 原賣價總金額565萬元，110/05/21已收現金250萬元，現已  
24 委託售出，賣價1,250萬元。故1,250萬-565萬=685萬（差  
25 價），685萬+250萬（已收）=935萬。另112年8月14日已交  
26 付200萬元（現金），故餘735萬，再扣除回饋款100萬後，  
27 實領635萬。（需再扣除10%稅金）。待住戶銀行貸款完成後  
28 再安排撥款日期。蔡睿行（簽名）、蔡東宏（簽名）、朱孝  
29 宏（用印）」。本院觀諸系爭書面，被告法定代理人已自承  
30 「現已委託售出」，關於金額之計算亦完全符合原告與被告  
31 間暨被告與第三人間之契約總價、付款程度、返還價金、委

01 任報酬之數額，堪信被告確已承認原告得再領取之金額為63  
02 5萬元。

03 2.被告於系爭書面自承「現已委託售出」已如前述，可見被告  
04 確係受任處理轉售事務，並同意委任報酬為100萬元。按  
05 「受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應  
06 交付於委任人。受任人以自己之名義，為委任人取得之權  
07 利，應移轉於委任人。」民法第541條定有明文。核被告出  
08 售系爭房地及停車位已向原告收取250萬元，出售系爭房地  
09 及另一停車位已向彭○嵐收取1,250萬元，固然2個停車位位  
10 置不同、價格不同，然原告原本購買之停車位乃「地上一樓  
11 平面式」（長5.8公尺、寬2.5公尺、高2公尺），明顯比彭  
12 ○嵐購買之另一停車位「機械式編號9」（長5.05公尺、寬  
13 1.9公尺、高1.7公尺）之價值高（卷第31、59頁），原告僅  
14 依彭○嵐之總價1,250萬向被告主張，自無不可。被告就系  
15 爭房地及停車位應取得之金額為565萬元及委任報酬100萬  
16 元，然原告共已收取1,500萬元（原告給付250萬元及第三人  
17 給付1,250萬元），差額835萬元（1,500萬元-565萬元-100  
18 萬元=835萬元）應歸原告所有，扣除被告已於112年8月14日  
19 給付200萬元，故原告請求被告再給付635萬元為有理由，應  
20 予准許。

21 3.至於被告另辯稱原告僅得向被告請求按不動產仲介經紀業報  
22 酬計收標準規定第1點規定，最高按交易總價1,250萬元之6%  
23 即75萬元仲介費云云，容有誤會，蓋本件原告並未受被告之  
24 委任而居間仲介買賣。

25 (五)、綜上，原告依民法第541條請求被告給付635萬元及自起訴狀  
26 繕本送達翌日即114年5月13日（見送達證書卷）起至清償日  
27 止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

28 四、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均核無  
29 不合，各酌定相當擔保金額併准許之。

30 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資  
31 料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

03 民事第一庭 法官 陳麗芬

04 以上正本係照原本作成。

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。如  
06 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 114 年 8 月 19 日

08 書記官 涂庭姍