# 臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2152號

原　　告　家宜建築事業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王大維

訴訟代理人　王笙澧

000000000000000000

被　　告　益彩國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭源宏

訴訟代理人　陳守文律師

　　郭千華律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾捌萬壹仟壹佰貳拾玖元，及自民國一一四年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾捌萬壹仟壹佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時之聲明原請求被告給付新臺幣（下同）377萬元，及其中355萬元自民國114年7月1日起、其中22萬元自114年9月1日起，均至清償日止，按週年利率

百分之5計算之利息；暨自110年10月1日起，按月給付5萬5,000元（見本院卷一第12頁），嗣變更上開聲明，請求被告給付472萬4,000元，及其中355萬元自114年7月1日起、其中117萬4,000元自民事準備（一）狀繕本送達翌日後起算七日之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第66、133頁），核係基於同一基礎事實所為變更，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於106年12月間成立委任契約（下稱系爭委任契約），約定由被告委任伊負責規畫辦理在花蓮市○○段0地號土地（下稱系爭土地）上興建建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等事務，及伊斯時之負責人ＡＯ３每週至被告辦公室2次，被告按月給付伊5萬5,000元服務報酬直至上開建案成立管理委員會為止，及待建案完成後，被告需另支付伊上開建案總利潤之百分之5作為分潤報酬。嗣伊規劃將系爭土地分割為二，並分作二期開發，第一期開發案為「山町宛建案」（下稱系爭建案），共計興建20棟建物，系爭建案於109年7月15日經花蓮縣政府核發建造執照，已於111年11月15日興建完成，並於112年1月6日完成第一次登記（建號為花蓮縣○○市○○段0000○0000○號，下依序稱2026至2045建物），惟被告竟於114年5月底終止系爭委任契約，並拒絕給付該月份服務報酬5萬5,000元及分潤報酬，扣除被告前已預付之分潤報酬46萬5,000元後，被告尚積欠分潤報酬466萬9,000元。爰依系爭委任契約之法律關係、民法第548條第2項規定，請求被告如數給付等語。並聲明：㈠、被告應給付原告472萬4,000元，及其中355萬元自114年7月1日起、其中117萬4,000元自民事準備（一）狀繕本送達翌日後起算七日之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈡、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間係約定伊每月預付5萬5,000元報酬，待建

案全部完成後，再自原告所得之建案總利潤百分之5中扣除，並未約定伊須另外按月給付原告5萬5,000元服務報酬，且系爭建案迄今僅銷售8棟，總銷售金額僅1億608萬元，又因原告未善盡工程發包、監工、驗收及銷售等義務，致伊為系爭建案之缺失花費大量成本，迄今已耗費建築成本高達2億1,962萬8,445元，伊不得已於114年4月終止系爭委任契約，則原告不僅未完成系爭委任契約，系爭建案亦無任何獲利，原告自不得請求114年5月份之報酬及系爭建案之分潤報酬，況伊已陸續給付原告預支之報酬共計536萬元，經扣除後，原告亦不得再請求任何委任報酬等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、系爭土地於103年1月14日以買賣為原因，登記為訴外人ＡＯ１所有，嗣於106年1月24日以買賣為原因，登記為被告所有，嗣系爭土地於109年5月21日分割出花蓮縣○○市○○段000○0000地號土地。

㈡、兩造於106年12月間成立系爭委任契約，由被告委任原告負責規劃辦理在系爭土地上興建建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等事務，並約定被告待建案完成後，需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬，並約定原告斯時之負責人ＡＯ３（ＡＯ３擔任原告負責人之期間為105年11月9日起至114年7月25日止）每週至被告辦公室2次。

㈢、嗣原告規劃將系爭土地分割為二，並分作二期開發，第一期開發案為「山町宛建案」（即系爭建案），共計興建20棟建物，系爭建案於109年7月15日經花蓮縣政府核發建造執照，嗣於111年11月15日興建完成，並於112年1月6日完成第一次登記（建號為花蓮縣○○市○○段0000○0000○號，下依序稱2026至2045建物），被告已將2026、2028、2032、2033、2036、2039、2041、2045建物及其坐落基地出售予訴外人，

並完成移轉登記，合約總價款依序為1,260萬元、1,168萬元、1,350萬元、1,300萬元、1,250萬元、1,290萬元、1,290萬元、1,700萬元，被告現仍登記為2027、2029、2030、2031、2034、2035、2037、2038、2040、2042、2043、2044建物及其坐落基地之所有權人。

㈣、被告提供如本院卷一第160頁所示名片予原告之原負責人ＡＯ３，ＡＯ３至少自106年底起至114年4月底為止，每週至被告辦公室2次。被告自107年1月8日起至114年5月14日止，分別於本院卷一第480頁附表所示日期，給付原告如該附表所示之金額，並經原告開立同額之發票予被告。

㈤、ＡＯ３與被告法定代理人ＡＯ４於106年9月16日起至106年11月28日止有如本院卷一第150至152頁所示對話紀錄。ＡＯ３與ＡＯ４於108年8月30日、108年3月間、108年4月間、108年7月間分別有如本院卷一第168、169、170、171頁所示對話紀錄。ＡＯ３與ＡＯ４及其配偶即訴外人周怡君、其女兒（LINE帳號Chi）於114年5月間有如本院卷二第18、19頁編號1、2、5至9所示對話紀錄。

四、本院得心證之理由：

㈠、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1150號判決要旨參照）。又按委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事務，該契約之標的重在提供勞務而為事務之處理，委任契約之受任人，於受委託事務處理完畢，不論有無結果，均得請求報酬，其有無完成一定之工作，則非所問（最高法院110年度台上字第476號、103年度台上字第2189號、98年度台上字第504號判決意旨參照）。經查：

1.兩造於106年12月間成立系爭委任契約，由被告委任原告負責規劃辦理在系爭土地上興建建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等事務，並約定被告待建案完成後，需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬，並約定原告斯時之負責人ＡＯ３（ＡＯ３擔任原告負責人之期間為105年11月9日起至114年7月25日止）每週至被告辦公室2次。被告並提供如本院卷一第160頁所示名片予原告之原負責人ＡＯ３等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡、㈣），再參以被告提供給ＡＯ３之名片明載ＡＯ３為被告之「總經理」（見本院卷一第160頁），可知被告委任原告處理之事務，不僅包含對外以被告總經理之身分，綜合管理在系爭土地上興建建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等各項被告身為建商本應處理之事務，每週尚須至被告辦公室2次以提供勞務。又ＡＯ３至少自106年底起至114年4月底為止，每週至被告辦公室2次，被告自107年1月8日起至114年5月14日止，分別於本院卷一第480頁附表所示日期，給付原告如該附表所示之金額等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），足見ＡＯ３確實按兩造之前開約定，自106年底起，每週至被告辦公室2次，而被告在該期間，亦按月固定支付原告5萬5,000元。再衡諸兩造就系爭委任契約雖約定待建案完成後，被告需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬，然建案之完成非必產生利潤，若該建案結算後未有利潤，則原告數年來提供之勞務即無任何相對應之回報（報酬），顯與常情未合。復佐以被告提出系爭建案之會計帳目資料，可見被告將每月給付予原告之5萬5,000元（稅前金額為5萬2,381元），列為系爭建案之成本（見本院卷二第124至147頁），益徵被告按月給付原告5萬5,000元費用，確實係原告為系爭建案提供勞務所支出之費用。是本院審酌兩造訂定系爭委任契約，乃被告將身為建商欲在系爭土地上興建建物以為銷售之各項建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等業務均委由原告負責

處理之原因事實，及原告提供上開勞務而為事務處理應取得相當報酬之經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則，及被告除委任原告負責上開建案之規劃、興建、銷售等事項外，原告之原負責人ＡＯ３數年來每週猶須固定至被告辦公室2次以處理各項委任事務，被告數年來按月固定給付原告5萬5,000元之勞務提供及報酬給付模式，暨兩造所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，堪認兩造關於待建案完成後，被告需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬約定之真意，應係具有激勵、獎勵性質之績效、利潤分紅，並非單純對原告日常提供勞務（如每週2次至辦公室、現場監工等）之對價，被告按月給付原告5萬5,000元始為原告日常提供勞務之對價。是原告主張兩造間就系爭委任契約已約定被告應按月給付5萬5,000元之服務報酬，應非無稽。

2.至被告抗辯前開月費僅為分潤報酬之預付云云，為原告所否認，應由被告就此變態事實，負舉證責任。查ＡＯ３與被告法定代理人ＡＯ４之配偶周怡君於114年5月間之對話紀錄雖有：「周怡君：薪資的部份沒算進去嗎？」、「周怡君：可是，當初是說要算，益彩如果真要請單純的做這些其他的東西 一個月$55000只上兩天班 我請不起」等語（見本院卷一第117頁、卷二第18頁），惟該部分對話紀錄乃周怡君於114年5月間所為之單方陳述，實無從據以推翻兩造於106年12月間成立系爭委任契約之際所為之約定，是被告前開所辯，尚難憑採。

3.被告抗辯已於114年4月間，先以口頭終止系爭委任契約云云，為原告所爭執，然被告迄今未能舉證以實其說，自無足採。而原告主張被告係於114年5月26日終止系爭委任契約乙節，業據提出ＡＯ３、周怡君之對話紀錄為憑（見本院卷一第188頁），且為被告所不爭執，堪認系爭委任契約已於114年5月26日發生終止之效力。又被告尚未給付原告自114年5月1日起至同年月26日止之服務報酬，為被告所不爭執，則

原告依系爭委任契約之法律關係，請求被告給付114年5月份之服務報酬在4萬6,129元（計算式：5萬5,000元÷31日×26日＝4萬6,129元，元以下四捨五入）之範圍內，應屬有據，逾此範圍之請求，則非有理。

㈡、按民法第548條第2項規定，委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬。受任人倘僅提供約定事務之勞務之一部，自不得請求全部之報酬，其得請求之報酬數額應按已處理事務之難易或所占比例，依契約本旨及誠信原則酌定之，非以處理事務之期間或參與次數定之（最高法院95年度台上字第2120號、103年度台上字第2189號、109年度台上字第2104號判決意旨參照）。經查：

1.兩造於106年12月間成立系爭委任契約，由被告委任原告負責規劃辦理在系爭土地上興建建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收、建物銷售等事務，並約定被告待建案完成後，需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬，已如前述，又原告規劃將系爭土地分割為二，並分作二期開發，第一期開發案為「山町宛建案」即系爭建案，共計興建20棟建物，系爭建案於109年7月15日經花蓮縣政府核發建造執照，嗣於111年11月15日興建完成，並於112年1月6日完成第一次登記，被告已將2026、2028、2032、2033、2036、2039、2041、2045建物及其坐落基地出售予訴外人，並完成移轉登記，合約總價款依序為1,260萬元、1,168萬元、1,350萬元、1,300萬元、1,250萬元、1,290萬元、1,290萬元、1,700萬元，被告現仍登記為2027、2029、2030、2031、2034、2035、2037、2038、2040、2042、2043、2044建物及其坐落基地之所有權人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），堪認原告在被告於114年5月26日終止系爭委任契約時，尚未完成系爭委任契約之全部委任事務。又兩造乃約定待建案完成後，被告始需支付原告上開建案總利潤之百分之5作為報酬，然系爭建案尚未全部銷售完畢，第二期開發部

分亦尚未正式啟動，為兩造所不爭執，該部分報酬請求權之條件顯尚未成就，是原告依系爭委任契約之法律關係，請求被告給付分潤報酬466萬9,000元，即非有據。

2.惟兩造成立系爭委任契約後，原告規劃將系爭土地分割為二，並分作二期開發，第一期開發案為「山町宛建案」即系爭建案，共計興建20棟建物，系爭建案於109年7月15日經花蓮縣政府核發建造執照，嗣於111年11月15日興建完成，並於112年1月6日完成第一次登記，被告已將2026、2028、2032、2033、2036、2039、2041、2045建物及其坐落基地出售予訴外人，並完成移轉登記等情，業如前述，堪認原告就系爭委任契約，已完成其中第一期建案之建築設計、工程發包、現場監工、工程驗收等事項，並已取得該建案之使用執照及銷售其中8戶之事項，被告亦未舉證證明其終止系爭委任契約屬可歸責於原告之事由所致，則原告自得依民法第548條第2項規定，就其已處理之事務請求報酬。本院審酌兩造間存有前揭被告願支付建案總利潤之百分之5予原告作為報酬之約定，而系爭建案已銷售戶數之總金額共計為1億608萬元（計算式：1,260萬元＋1,168萬元＋1,350萬元＋1,300萬元＋1,250萬元＋1,290萬元＋1,290萬元＋1,700萬元＝1億608萬元），又被告抗辯就系爭建案已支出之成本為2億1,838萬4,812元（不含待建土地，即原規劃為第二期開發土地），業據其提出會計帳目資料為憑（見本院卷二第122至162頁），再佐以系爭建案20戶之總建坪共計為3,335.65平方公尺（計算式：164.23＋161.56＋161.56＋161.56＋161.56＋166.38＋166.38＋161.56＋161.56＋161.56＋161.56＋164.23＋164.23＋161.56＋161.56＋161.56＋161.56＋161.56＋199.54＋210.38＝3,335.65），則每平方公尺之成本約為6萬5,470元（計算式：2億1,838萬4,812元÷3,335.65平方公尺＝6萬5,470元，元以下四捨五入），而已售出戶數之總建坪共計為1,348.79平方公尺（計算式：164.23＋161.56＋166.38＋161.56＋161.56＋161.56＋161.56＋210.38＝1,348.

79，見本院卷一第291、295、303、305、311、317、321、329頁），是已出售戶之建築成本約為8,830萬5,281元（6萬5,470元x1,348.79平方公尺＝8,830萬5,281元，元以下四捨五入），故以已出售戶之總價1億608萬元扣除成本後之利潤1,777萬4,719元（計算式：1億608萬元－8,830萬5,281元＝1,777萬4,719元），乘以百分之5約為88萬8,736元（計算式：1,777萬4,719元x5％＝88萬8,736元，元以下四捨五入），惟被告自107年1月8日起至114年5月14日止，已給付原告自106年底起至114年4月止之每月服務報酬共計489萬5,000元（見本院卷一第480頁、不爭執事項㈣），該部分屬於對原告日常提供勞務之對價，已如前述，自不應再重複評價，然在土地上規劃建物之興建、設計、取得建築執照，並發包工程、監工、驗收、取得建物執照，並進行銷售等事務，顯非易事，就系爭建案之興建而言，原告已完成其中較為複雜之事務，惟兩造間關於支付建案總利潤之百分之5作為報酬之約定存有激勵、獎勵原告盡力為被告銷售系爭建案之性質，而系爭建案興建完成後迄今已近4年，仍有12戶未能售出，且未售出戶之持有成本將隨時間之經過增加，該建案完銷後究為獲利或虧損，其總盈虧金額之多寡仍有未明，復佐以誠信原則，避免原告因系爭委任契約中途終止而陷於不利，及被告在原約定報酬條件成就前以終止契約方式規避條件之成就，暨亦需扣除原告因未繼續處理事務所節省之勞費等節，認原告就已完成事務部分，尚得請求之報酬以80萬元為適當。又被告已預先給付原告分潤報酬46萬5,000元（計算式：6萬5,000＋20萬元＋20萬元＝46萬5,000元），為原告所不爭執（見本院卷一第69頁），經扣除後，原告尚得請求之報酬為33萬5,000元（計算式：80萬元－46萬5,000元＝33萬5,000元）。

㈢、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

類之行為者，與催告有同一之效力；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2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。經查，原告主張其於114年6月17日寄發台北台塑郵局000607號存證信函催告被告給付於函到7日內給付114年5月份之服務報酬5萬5,000元及分潤報酬350萬元，該存證信函已於114年6月18日送達被告等情，有上開存證信函及回執可考（見本院卷一第42至45、110頁），被告經此催告後，未遵期於7日內給付，應負遲延責任，是原告就其得請求被告給付之報酬共計38萬1,129元（計算式：4萬6,129元＋33萬5,000元＝38萬1,129元），得請求自114年6月26日起算之法定遲延利息，則原告在此範圍內，請求被告給付自114年7月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭委任契約、民法第548條第2項規定，請求被告給付38萬1,129元，及自114年7月1日起至清償日止，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，則無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告得為假執行，另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，於法並無不合，爰酌定相當金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　吳念諼