

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第686號

原告 辛兆堂

訴訟代理人 羅閔逸律師

陳瑞斌律師

被告 亞馬遜開發股份有限公司

法定代理人 邱三恩

訴訟代理人 陳虹羽律師

王雲玉律師

林亮宇律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國113年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣139萬3,236元，及其中新臺幣133萬704元自民國112年3月23日起，新臺幣6萬2,532元自民國113年1月3日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣46萬4,412元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣139萬3,236元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求金額為新臺幣（下同）133萬704元（本院卷11頁），嗣於民國112年12月25日以民事擴張訴之聲明狀擴張變更請求金額為139萬3,236元（本院卷557頁），原告上開所為訴之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：兩造先後於107、108、109年就訴外人富宇建設
02 股份有限公司（下稱富宇建設）委由被告負責代理「中央公
03 園」、「海德公園」建案房地業務銷售，訴外人富宇地產股
04 份有限公司（下稱富宇地產）委由被告負責代理「凡爾賽」
05 建案房地業務銷售，簽立銷售業務承攬合約書（3份承攬契
06 約分稱中央公園承攬契約、海德公園承攬契約、凡爾賽承攬
07 契約，合稱系爭承攬契約），由原告承攬上述建案銷售業務
08 事宜，詎原告完成上開建案銷售後，被告卻拒絕給付保留款
09 及部分獎金，爰依系爭承攬契約之法律關係，請求被告應給
10 付中央公園承攬契約保留款41萬1,165元、海德公園承攬契
11 約保留款22萬5,436元、凡爾賽承攬契約獎金75萬6,635元，
12 共計139萬3,236元等語。並聲明：(一)被告應給付原告139萬
13 3,236元，及其中133萬704元自起訴狀繕本送達翌日起，其
14 餘6萬2,532元自民事擴張聲明狀送達翌日起，均自清償日
15 止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假
16 執行。

17 二、被告則以：原告於銷售期間夥同其他銷售人員向客戶佯稱只
18 要繳納「訂金」及「簽約金」即可，以此方法吸引投資客簽
19 約，並製作數個月免繳期款付款明細不同之2份房地預定買
20 賣契約書（即俗稱A、B契約），導致建商未收到預售屋期
21 款，以及被告遲延收到建商給付之報酬，致生損害於被告及
22 建商。另兩造簽訂之系爭承攬契約約定不得有任何形式之轉
23 售，已簽約客戶如需轉售預售建案，應委託被告辦理，被告
24 可收取轉售價格2%的服務費，原告竟與訴外人即現場銷售
25 人員黃舒惠、翁于婷、邱琇冠、張曉娟、宋惠鋼共同私自轉
26 售上開預售建案，私下收取服務費後分配利益行為，已違反
27 系爭承攬契約第6條規定，導致被告受有無法收取服務費之
28 損害，原告違背債務本旨而為給付，應負不完全給付責任，
29 被告依系爭承攬契約第12條第11項解除契約，原告無權向被
30 告請求任何款項，並應返還已給付之報酬等語置辯。並聲
31 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，

01 請准供擔保免為假執行。

02 三、本院協同兩造整理不爭執事項如下（本院卷619至620頁）：

03 (一)富宇建設自107年5月1日起委由被告負責代理中央公園建案
04 房地業務銷售，至109年4月30日止。復自108年3月15日起委
05 由被告負責代理海德公園建案房地業務銷售，至110年1月31
06 日止。富宇地產自109年2月1日起委由被告負責代理凡爾賽
07 建案房地業務銷售至110年1月31日止。

08 (二)兩造簽訂系爭承攬契約，由原告自107年4月26日承攬銷售被
09 告所代理銷售之中央公園建案房地銷售業務至全案完銷止。
10 復自108年3月1日承攬銷售被告所代理銷售之海德公園建案
11 房地銷售業務至109年2月29日止。又自109年1月1日承攬銷
12 售被告所代理銷售之凡爾賽建案房地銷售業務至109年12月3
13 1日止。

14 (三)中央公園建案於111年5月20日興建完成，由被告銷售部分目
15 前已交屋予買方。海德公園建案於112年1月20日興建完成，
16 由被告銷售部分目前已交屋予買方。凡爾賽建案於112年10
17 月興建完成，由被告銷售部分目前已交屋予買方。

18 (四)原告為中央公園、海德公園及凡爾賽建案代銷現場之專案經
19 理。

20 (五)被告尚積欠原告中央公園建案之保留款41萬1,165元；海德
21 公園建案之保留款22萬5,436元；凡爾賽建案總戶數124戶，
22 共銷售120戶，其中張淑娟成交11.5戶，被告已於113年3月2
23 日向富宇地產請領全額服務費完畢，並已發放凡爾賽建案
24 獎金104萬5,297元予原告。

25 (六)富宇建設於108年間向被告公布解除原中央公園建案1年內不
26 得轉售之閉鎖期限制，也免收原契約千分之一的換約手續
27 費。

28 (七)黃舒惠、翁于婷、宋惠鋼、邱琇冠、張曉娟等5人於111年3
29 月24日簽署協議書記載有私下轉售中央公園、海德公園及凡
30 爾賽建案房地行為。

31 四、本院之判斷：

01 (一)被告解除系爭承攬契約是否合法？

02 1.按民法之契約，依其給付型態之性質可區分為一次性給付契
03 約與繼續性契約。契約之內容，因一次之給付即可實現，不
04 會隨著時間經過而增加者，為一次性給付契約；而在繼續性
05 契約方面，係指不能因一次給付而使債消滅，須在一段時間
06 內規則地或不斷地給付，始能達成契約目的，使債之關係消
07 滅之契約。

08 2.依①中央公園承攬契約第1條約定：承攬業務期間：107年4
09 月26日至全案完銷止。第3條約定：承攬業務內容：負責銷
10 售、工作環境清潔、行政事務及交辦事項、日報表填寫、簽
11 約、協助交屋及收款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主
12 （按即被告）。第4條約定：委託總銷：本案委託之總戶數
13 為345戶，總銷金額為20億4,060萬元。②海德公園承攬契約
14 第1條約定：承攬業務期間：108年3月1日至109年2月29日止
15 （嗣於109年3月1日延長至109年8月31日）。第3條約定：承
16 攬業務內容：負責銷售、工作環境清潔、行政事務及交辦事
17 項、日報表填寫、簽約、協助交屋及收款，並將代收受款項
18 轉交甲方或甲方業主（按即被告）。第4條約定：委託總
19 銷：本案委託之總戶數為156戶，總銷金額為11億2,076萬
20 元。③凡爾賽承攬契約第1條約定：承攬業務期間：109年1
21 月1日至同年12月31日止。第3條約定：承攬業務內容：負責
22 銷售、工作環境清潔、日報表填寫、簽約、協助交屋及收
23 款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主（按即被告）。第
24 4條約定：委託總銷：本案委託之總戶數為124戶，總銷金額
25 為9億3,256萬元，有系爭承攬契約、備忘錄可稽（本院卷25
26 至31頁、51至59頁、73至79頁）。可見原告須自簽約後至系
27 爭承攬契約房地銷售業務結束後，於該期間依次不斷地給
28 付，始能達成系爭承攬契約之目的，該契約始告消滅，當屬
29 繼續性給付契約。

30 3.系爭承攬契約係為個案執行房地銷售業務，足見若非於確定
31 具體期間執行，顯無法達成系爭承攬契約之目的，堪認系爭

承攬契約之性質屬於非於一定時期為給付不能達其契約目的之「定期行為契約」，另系爭承攬契約之履行有繼續性質，於原告履約經過一段時間後，被告僅得以原告違約為由終止契約，而無解除契約問題，是被告主張於112年4月21日當庭為解除系爭承攬契約之意思表示（本院卷112頁），此應僅發生是否終止契約之效力，而系爭承攬契約均各自訂有承攬業務期間，是認系爭承攬契約係附有終期之繼續性契約，該契約於期限屆滿時失其效力，依民法第102條第2項規定可明。中央公園、海德公園、凡爾賽承攬契約之給付期限，分別約定至全案完銷止、109年2月29日、109年12月31日，而中央公園承攬契約於111年5月20日興建完成，由被告銷售部分已交屋予買方（不爭執事項(三)），且被告與富宇建設簽訂銷售契約書之有效期間為自107年5月1日起至109年4月30日，有上開契約書可參（本院卷439頁），故系爭承攬契約於斯時，即因期限屆滿而消滅。另不論係終止抑或解除契約，乃使有效存在之契約因終止權或解除權之行使，向後或自始歸於消滅之法律行為，自以該被終止或解除之契約尚未消滅為前提，若契約已因期限屆滿而消滅，自無終止或解除可言。是此，被告於112年4月21日當庭為解除系爭承攬契約時（本院卷112頁），系爭承攬契約期限顯已屆滿而失其效力，即均無發生終止或解除效力。

(二)原告請求被告給付139萬3,236元，有無理由？

- 1.按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該部分之報酬。民法第505條定有明文。故若契約當事人有就報酬給付之方式作有特別約定者，自應按契約約定履行之。
- 2.兩造就系爭承攬契約付款方式，中央、海德公園承攬契約第5條第5項第2款均約定：獎金以每6個月為1個階段計算發放獎金，原則為甲方（即被告）已向建設公司請領全額服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追回。第4款約定：針對預

售案（即使照取得前），人員獎金皆須保留10%獎金，保留款於交屋完成後發放。凡爾賽承攬契約第5條第4項第2款約定：獎金以每6個月為1個階段計算發放獎金，原則為甲方（即被告）已向建設公司請領全額服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追回。第4款約定：針對預售案（即使照取得前），人員獎金皆須保留10%獎金作為保留款，保留款於貸款核撥並交屋完成業主放款後發放（本院卷27、53、75頁）。足見系爭承攬契約以每個月為1個階段計算發放獎金，並以被告已向富宇建設或富宇地產請領全額服務費之戶別為主，中央、海德公園承攬契約之保留款於交屋完成後發放，而原告就中央、海德公園銷售部分均已交屋予買方（不爭執事項(三)），另凡爾賽承攬契約之保留款於貸款核撥並交屋完成業主放款後發放，而被告亦自承富宇建設於113年3月22日支付凡爾賽承攬契約最後一筆款項（本院卷601頁），則原告自得據此約定請求被告給付系爭承攬契約尚未支付之獎金及保留款。而被告尚積欠原告中央公園建案之保留款41萬1,165元；海德公園建案之保留款22萬5,436元（不爭執事項(五)），故原告此部分請求，核屬有據。

3. 被告抗辯凡爾賽建案銷售時，現場銷售人員有進行分組銷售，各組人員之獎金比例會有不同，故原告此部分請求應扣除張曉娟成交之11.5戶，17萬370元云云，並提出公告、富宇凡爾賽請款明細表為證（本院卷475至485頁）。然上開公告佈達富宇凡爾賽組織調整，分為A、B兩組，原告為A組組長，張曉娟則為支援，不屬任一組，A組人員成交之專案獎金歸原告，原薪獎辦法不變，另獎勵辦法則分為組獎及個人獎，組冠軍獎金10萬元，個人冠軍獎金5萬元，並自109年4月12日起至同年7月31日止實施，足見上開公告僅係激勵現場銷售人員而訂定之短期獎勵辦法，兩造間之承攬報酬仍應依系爭承攬契約第5條約定，原告業務執行報酬為依照全案團體總銷售金額計算銷售成數，再依銷售成數適用計算報酬%數（本院卷25、51、73頁），故兩造約定原告之報酬係

01 以全案團體總銷售金額計算，自包含張曉娟銷售之部分，被
02 告上開所辯，難以憑採。不扣除張曉娟銷售之部分後，原告
03 得請求凡爾賽承攬契約之獎金為75萬6,635元，兩造均不爭
04 執（本院卷602頁），故原告請求被告給付凡爾賽承攬契約
05 之獎金75萬6,635元，亦屬有據。

06 4.被告又抗辯原告與黃舒惠、翁于婷、邱琇冠、張曉娟、宋惠
07 鋼共同私下轉售，違反系爭承攬契約第6條第4項約定，故原
08 告之個案全額獎金及薪資均不發放云云，查系爭承攬契約第
09 6條第4項固約定：現場人員不得私下仲介任何下列行為...
10 任何形式之轉售，如：幫已簽約客戶轉售...等。經查證
11 後，若一切屬實，立即開除，個案全額獎金及薪資概不發
12 放，並通告同行業界等語。上開約定條文所定「私下仲
13 介」，應係指以個人業務員身份，及非公開之方式仲介，而
14 系爭承攬契約銷售之建物轉讓時，現場銷售人員需製作富宇
15 建設預擬之制式表格讓渡書，買賣雙方簽完契約、付款明細
16 後，連同讓渡書轉交原告，原告再呈給富宇建設，由富宇建
17 設做後續更名作業等情，業據證人黃舒惠、邱琇冠、宋惠
18 鋼、翁于婷、張曉娟證述明確（本院卷293、309、318、38
19 0、392、401頁），足認系爭承攬契約銷售之建物轉讓，不
20 可能由原告、黃舒惠、邱琇冠、宋惠鋼、翁于婷、張曉娟單
21 獨為之，尚須富宇建設之同意，始能完成轉讓行為，況黃舒
22 惠、邱琇冠、宋惠鋼、翁于婷、張曉娟均是在富宇建設之接
23 待中心，並出具富宇建設名義之文件，與買賣雙方洽談，而
24 非以業務員個人私下仲介之身分洽談，另客戶轉讓後，會包
25 紅包予現場銷售人員，亦據黃舒惠、邱琇冠、宋惠鋼、翁于
26 婷、張曉娟證述明確（本院卷286、303、319、382、396
27 頁），顯與系爭承攬契約第6條第4項約定之私下仲介不同，
28 被告上開抗辯不可採信。另被告又抗辯原告製作付款明細不
29 同之A、B契約，致被告受有損害，迄未舉證已實其說，亦無
30 可採。

31 五、綜上所述，原告依承攬契約之法律關係，請求被告給付139

萬3,236元，及其中133萬704元自112年3月23日（即起訴狀繕本送達翌日，本院卷105頁）起，另6萬2,532元自113年1月3日（被告至遲於113年1月2日言詞辯論時已知悉民事擴張訴之聲明狀之請求，本院卷573至575頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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 113 年 6 月 14 日
民事第四庭 法 官 吳金玫

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 6 月 14 日
書記官 張筆隆