

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第393號

上訴人 亞馬遜開發股份有限公司

法定代理人 邱三恩

訴訟代理人 林亮宇律師

陳虹羽律師

被上訴人 辛兆堂

訴訟代理人 羅閔逸律師

複代理人 涂奕如律師

訴訟代理人 陳瑞斌律師

上列當事人間請求給付報酬事件，上訴人對於中華民國113年6月14日臺灣臺中地方法院112年度訴字第686號第一審判決提起上訴，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣1,337,505元，及其中新臺幣1,274,973元自民國112年3月23日起、新臺幣62,532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，暨該部分假執行之宣告，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之5，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人受訴外人○○建設股份有限公司、○○地產股份有限公司（下各稱○○建設、○○地產，合稱○○公司）分別委託代理其等「○○公園」「○○公園」、「○○○」預售建案之銷售後，於民國107至109年間就上開建案分別與伊簽立銷售業務承攬合約書（下各稱○○公園承攬契約、○○公園承攬契約、○○○承攬契約，合稱系爭承攬契約），由伊承攬上開建案銷售業務事宜。詎料，伊完成

01 上開建案銷售後，上訴人卻拒絕給付○○公園承攬契約保留
02 款新臺幣（下同）411,165元、○○公園承攬契約保留款22
03 5,436元、○○○承攬契約獎金及保留款756,635元，伊自得
04 訴請上訴人如數給付等情，爰依系爭承攬契約之法律關係，
05 求為命上訴人給付1,393,236元，及其中1,330,704元自起訴
06 狀繕本送達翌日即112年3月23日起、其餘62,532元自113年1
07 月3日起，均自清償日止，按年息百分之5加計利息之判決，
08 並願供擔保聲請宣告假執行（原審為被上訴人勝訴之判決，
09 並為准假執行之宣告。上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲
10 明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：被上訴人有違反系爭承攬契約第6條第4項約定
12 所禁止「私下仲介轉售」之不適任情況，伊得依○○公園承
13 攬契約、○○公園承攬契約第12條第11項、○○○承攬契約
14 第12條第12項約定，解除系爭承攬契約，且伊已於原審112
15 年4月21日言詞辯論期日當庭向被上訴人為解除之意思表
16 示，是被上訴人自不得依系爭承攬契約請求伊為給付。縱若
17 認伊已不得解除契約，惟被上訴人既違反系爭承攬契約第6
18 條第4項約定，則依該項約定，獎金及薪資概不發放，被上
19 訴人本訴請求仍屬無理由。又伊就被上訴人所請求「○○公
20 園」建案保留款411,165元、「○○公園」建案保留款
21 225,436元之金額部分，固不爭執，然就被上訴人所請求
22 「○○○」建案獎金及保留款756,635元部分，因該建案現
23 場銷售人員有進行分組銷售，被上訴人為A組組長，獨立一
24 組之○○○所成交之戶數及獎金170,370元並非計入被上訴
25 人之業績，是被上訴人就該建案尚未獲發放之獎金及保留款
26 應為586,265元等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決
27 廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

28 三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第82至83頁）：

29 (一)兩造不爭執事項：

30 1. ○○建設自107年5月1日起委由上訴人負責代理○○公園建
31 案房地業務銷售，至109年4月30日止。復自108年3月15日起

01 委由上訴人負責代理○○公園建案房地業務銷售，至110年1
02 月31日止。○○地產自109年2月1日起委由上訴人負責代理
03 ○○○建案房地業務銷售至110年1月31日止。

04 2. 兩造簽訂系爭承攬契約，由被上訴人自107年4月26日承攬銷
05 售上訴人所代理銷售之○○公園建案房地銷售業務至全案完
06 銷止。復自108年3月1日承攬銷售上訴人所代理銷售之○○
07 公園建案房地銷售業務至109年2月29日止。又自109年1月1
08 日承攬銷售上訴人所代理銷售之○○○建案房地銷售業務至
09 109年12月31日止。

10 3. ○○公園建案於111年5月20日興建完成，由上訴人銷售部分
11 目前已交屋予買方。○○公園建案於112年1月20日興建完
12 成，由上訴人銷售部分目前已交屋予買方。○○○建案於
13 112年10月興建完成，由上訴人銷售部分目前已交屋予買
14 方。

15 4. 被上訴人為○○公園、○○公園及○○○建案代銷現場之專
16 案經理。

17 5. 上訴人尚積欠被上訴人○○公園建案之保留款411,165元；
18 ○○公園建案之保留款225,436元；○○○建案總戶數124
19 戶，共銷售120戶，其中○○○成交11.5戶，上訴人已於113
20 年3月22日向○○地產請領全額服務費完畢，並已發放○○
21 ○建案獎金1,045,297元予被上訴人。

22 6. ○○建設於108年間向上訴人公布解除原○○公園建案1年內
23 不得轉售之閉鎖期限限制，也免收原契約千分之一的換約手續
24 費。

25 7. ○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等5人於111年3
26 月24日簽署協議書記載有私下轉售○○公園、○○公園及○
27 ○○建案房地行為。

28 (二)兩造爭執事項：

29 1. 上訴人解除系爭承攬契約是否合法？

30 2. 被上訴人請求上訴人給付○○公園承攬契約保留款411,165
31 元、○○公園承攬契約保留款225,436元、○○○承攬契約

01 獎金及保留款756,635元，共計1,393,236元，有無理由？

02 四、得心證之理由：

03 (一)上訴人解除系爭承攬契約於法不合：

04 1. 按附終期之法律行為，於期限屆滿時，失其效力，民法第
05 102條第2項定有明文。又法律關係定有存續期間者，於期間
06 屆滿時消滅（最高法院70年台上字第3678號判決意旨參
07 照）。且按解除契約，乃使有效存在之契約因解除權之行使
08 而自始歸於消滅之法律行為，自以該被解除之契約尚未消滅
09 為前提。又繼續性的契約關係附有終期者，契約於期限屆滿
10 時失其效力，此觀民法第102條第2項之規定自明。故繼續性
11 契約於期限屆滿後，債權人即無就該已消滅之契約關係行使
12 解除權之餘地（最高法院100年度台上字第1號判決意旨參
13 照）。

14 2. 經查，依①○○公園承攬契約第1條約定：承攬業務期間：
15 107年4月26日至全案完銷止。第3條約定：承攬業務內容：
16 負責銷售、工作環境清潔、行政事務及交辦事項、日報表填
17 寫、簽約、協助交屋及收款，並將代收受款項轉交甲方（即
18 上訴人，下同）或甲方業主。第4條約定：委託總銷：本案
19 委託之總戶數為345戶，總銷金額為20億4,060萬元。②○○
20 公園承攬契約第1條約定：承攬業務期間：108年3月1日至
21 109年2月29日止（嗣於109年3月1日延長至109年8月31
22 日）。第3條約定：承攬業務內容：負責銷售、工作環境清
23 潔、行政事務及交辦事項、日報表填寫、簽約、協助交屋及
24 收款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主。第4條約定：
25 委託總銷：本案委託之總戶數為156戶，總銷金額為11億
26 2,076萬元。③○○○承攬契約第1條約定：承攬業務期間：
27 109年1月1日至同年12月31日止。第3條約定：承攬業務內
28 容：負責銷售、工作環境清潔、日報表填寫、簽約、協助交
29 屋及收款，並將代收受款項轉交甲方或甲方業主。第4條約
30 定：委託總銷：本案委託之總戶數為124戶，總銷金額為9億
31 3,256萬元，有系爭承攬契約、備忘錄可稽（見原審卷第

01 25、51、59、73頁)。可見被上訴人須於上開承攬業務期間
02 提供上開承攬業務內容之繼續性給付，當屬繼續性之契約，
03 則於上開承攬業務期間屆滿時，揆諸前段說明，系爭承攬契
04 約法律關係即失其效力而告消滅。

05 3. 又查，○○公園承攬契約、○○公園承攬契約第12條第11
06 項、○○○承攬契約第12條第12項約定：乙方（即被上訴
07 人，下同）如有「不適任」之情況產生，甲方有權逕自解除
08 承攬契約，乙方不得異議等語（見原審卷第31、55、79
09 頁），足見該解除權之行使，係以被上訴人在任時有不適任
10 之情況為前提，如系爭承攬契約法律關係已消滅而不在任，
11 即無適任與否之問題。而查，○○公園、○○公園、○○○
12 承攬契約之承攬業務工作期限，分別約定至全案完銷止、
13 109年8月31日、109年12月31日，而上訴人自陳上開建案均
14 已完售並交屋（見原審卷第576頁），其中○○公園承攬契
15 約於111年5月20日興建完成，由上訴人銷售部分已交屋予買
16 方，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項3.），且上訴人與
17 ○○建設簽訂銷售契約書之有效期間為自107年5月1日起至
18 109年4月30日，有上開契約書可參（見原審卷第439頁），
19 故系爭承攬契約已分別於上開期限屆滿而消滅。另解除契
20 約，乃使有效存在之契約因解除權之行使，自始歸於消滅之
21 法律行為，自以該被解除之契約尚未消滅為前提，若繼續性
22 契約已因期限屆滿而消滅，自無從解除可言。是此，上訴人
23 於原審112年4月21日當庭為解除系爭承攬契約時（見原審卷
24 第112頁），系爭承攬契約期限顯已屆滿，此亦為上訴人所
25 不爭執（見原審卷第600頁），則系爭承攬契約於斯時早已
26 失其效力而告消滅，自均不生解除契約之效力。

27 (二)被上訴人得依系爭承攬契約請求保留款及獎金：

28 1. 依○○公園、○○公園承攬契約第5條第5項第2款均約定：
29 獎金以每6個月為1個階段計算發放獎金，原則為甲方已向建
30 設公司請領全額服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追
31 回。第4款約定：針對預售案（即使照取得前），人員獎金

01 皆須保留10%獎金，保留款於交屋完成後發放。○○○承攬
02 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
03 發放獎金，原則為甲方（即上訴人）已向建設公司請領全額
04 服務費之戶別為主，若退戶則該戶獎金追回。第4款約定：
05 針對預售案（即使照取得前），人員獎金皆須保留10%獎金
06 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
07 （見原審卷第27、53、75頁）。足見系爭承攬契約以每個月
08 為1個階段計算發放獎金，並以上訴人已向○○建設或○○
09 地產請領全額服務費之戶別為主，○○、○○公園承攬契約
10 之保留款於交屋完成後發放，而被上訴人就○○、○○公園
11 銷售部分均已交屋予買方（不爭執事項(三)），另○○○承攬
12 契約之保留款於貸款核撥並交屋完成業主放款後發放，而上
13 訴人亦自承○○建設於113年3月22日支付○○○承攬契約最
14 後一筆款項（見原審卷第601頁），則被上訴人自得依上開
15 約定請求上訴人給付系爭承攬契約尚未支付之獎金及保留
16 款。

17 2. 上訴人辯稱被上訴人與○○○、○○○、○○○、○○○、
18 ○○○共同私下轉售○○公園、○○公園建案各31戶、13
19 戶，違反系爭承攬契約第6條第4項約定等語，然為被上訴人
20 所否認，辯稱此經○○公司及上訴人同意等語。經查：

21 (1) 依系爭承攬契約第6條第4項約定：現場人員不得私下仲介任
22 何下列行為：...任何形式之轉售，如：幫已簽約客戶轉
23 售...等。經查證後，若一切屬實，立即開除，個案全額獎
24 金及薪資概不發放，並通告同行業界（見原審卷第27、53、
25 75至77頁）。而○○公園、○○公園建案有經現場銷售人員
26 私下轉售之情形，經證人即現場銷售人員○○○、○○○、
27 ○○○證述在卷（見原審卷第284、300、316至317頁），證
28 人○○○、○○○亦證稱上開建案有經由伊等轉售之情形
29 （見原審卷第377、379、395至396頁），並有上開證人轉售
30 ○○公園、○○公園戶別明細表、其等因違反上開約定而與
31 上訴人達成和解所簽訂之協議書在卷可稽（見原審卷第

01 159、515至523頁，本院卷第175頁）。上開證人雖亦證稱系
02 爭承攬契約銷售之建物轉讓時，現場銷售人員需製作○○建
03 設預擬之制式表格讓渡書，買賣雙方簽完契約、付款明細
04 後，連同讓渡書轉交被上訴人，被上訴人再呈給○○建設，
05 由○○建設做後續更名作業；其中○○公園銷售案部分，有
06 開會上簽呈經○○建設同意可以轉售，上訴人也有跟銷售人
07 員佈達等語（見原審卷第293、305、309、318、377至380、
08 392、397至399、401頁），並有○○建設銷售會議報告及簽
09 呈可稽（見原審卷第163至165頁）。然系爭承攬契約係存在
10 於兩造之間，系爭承攬契約第6條第4項約定係拘束被上訴人
11 與人訴人間之權利義務關係，並非被上訴人與○○建設或
12 ○○地產之間，證人上開所述及該簽呈資料，縱可推認○○
13 建設同意已購戶之轉售事宜，然並非等同上訴人即同意被上
14 訴人等現場銷售人員得就轉售事宜進行私下仲介行為，況依
15 上開簽呈內容所示，僅係○○建設同意解除已購○○公園客
16 戶續購○○公園者，原綁約一年之限制，且免收原合約千分
17 之1之換約手續費，並未提及上訴人解除或豁免系爭承攬契
18 約第6條第4項關於禁止現場銷售人員私下仲介轉售之約定，
19 尚難執為上訴人同意被上訴人等現場銷售人員得私下仲介轉
20 售之依據。

21 (2)又證人○○○、○○○、○○○、○○○證稱：被上訴人為
22 現場銷售人員最高主管等語（見原審卷第281、299、315、3
23 72頁），○○○證稱被上訴人負責全案，下面有兩組成員，
24 伊為組長之一等語（見原審卷第387頁）。上訴人亦自陳被
25 上訴人為現場最高主管；又現場銷售人員出售的戶數，被上
26 訴人也可以收取獎金，為兩造所不爭執，被上訴人並自承於
27 完售結算時，每賣出一戶，伊的獎金是千分之2，銷售人員
28 的是千分之7等語（見本院卷第161頁），則於被上訴人請求
29 銷售報酬時，就上開現場人員所為私下仲介轉售行為，亦應
30 同受系爭承攬契約第6條第4項約定之拘束。再者，證人○○
31 ○證稱：轉售資料沒有回到上訴人那邊，上訴人不知道轉售

01 情形等語（見原審卷第294至295）；證人○○○證稱：轉售
02 資料交回給○○建設等語（見原審卷第301頁）；證人○○
03 ○證稱：私下轉售過程中，不會跟上訴人回報等語（見原審
04 卷第318頁）；證人○○○證稱：轉售資料都交給被上訴
05 人，伊不清楚有無告知或交給上訴人等語（見原審卷第382
06 頁）；證人○○○證稱：轉售資料都交給被上訴人送回○○
07 建設，伊不知道被上訴人有無向上訴人報告等語（見原審卷
08 第398至401頁），難認上訴人確有同意現場銷售人員得私下
09 仲介轉售事宜，此外，被上訴人並未提出其他證據以實其
10 說，其辯稱有經上訴人同意私下轉售乙節，委無可採。是上
11 訴人主張被上訴人有私下轉售○○公園、○○公園建案各31
12 戶、13戶乙節，應堪採信。

- 13 3. 上訴人雖主張被上訴人違反系爭承攬契約第6條第4項約定，
14 故就其個案全額獎金及薪資均不發放等語；惟查，系爭承攬
15 契約第6條第4項僅約定：現場人員不得私下仲介任何下列行
16 為：...任何形式之轉售，如：幫已簽約客戶轉售...等。經
17 查證後，若一切屬實，立即開除，「個案」全額獎金及薪資
18 概不發放等語（下稱第4項約定），並未具體載明個案單位
19 所指為何。依系爭承攬契約前言雖記載：茲乙方承攬甲方○
20 ○公園、○○公園、○○○個案執行房地銷售業務事宜，經
21 雙方訂定下列條款，共同遵守等語（見原審卷第25、51、73
22 頁），然於系爭承攬契約第5條關於業務承攬報酬約定第2項
23 第2款約定：全案執行業務報酬採「個別」計算等語（見原
24 審卷第25、51、73頁），依○○公園、○○公園承攬契約第
25 5條第5項第2款、○○○承攬契約第5條第4項第2款均約定：
26 獎金以每6個月為1個階段計算發放獎金，原則為甲方已向建
27 設公司請領全額服務費之「戶別」為主，若退戶則該戶獎金
28 追回（見原審卷第27、53、75頁），可見於計算被上訴人承
29 攬業務報酬時，係以個別、戶別計付或追回。徵諸第4項約
30 定之違約情狀為：「...任何形式之轉售，如：幫已簽約客
31 戶轉售...等」，而以已簽約客戶轉售者為前提，亦係以戶

01 別規範之，且對照同條第2項約定：乙方不得私自將客戶名
02 單（含已購及未購）外流，經查證屬實，一律解聘，「全
03 案」業務報酬不予發放等語（見原審卷第27、53、75頁），
04 第4項約定則係記載「個案」全額獎金概不發放，而非「全
05 案」之用語，可見第4項約定違約不予發放獎金之「個案」
06 應解為該項違約個案戶之獎金概不發放，始符上開契約文
07 義、體系解釋；且衡諸系爭承攬契約雖名為「承攬」契約之
08 形式，然如前(一)、1.段所揭系爭承攬契約約定之承攬業務
09 內容係包括：負責銷售、工作環境清潔、行政事務及交辦事
10 項、日報表填寫、簽約、協助交屋及收款等工作內容，均係
11 以提供勞務給付之方式處理上開建案銷售事務，並參酌前
12 (一)、1.、(二)、1.段所揭承攬業務期間之約定、報酬計算
13 方式，亦有著重建案完銷之情形，可見系爭承攬契約同時兼
14 有「事務處理」與「工作完成」之特質，且不同戶別間之銷
15 售事務處理並非不可分，參諸上訴人所提報酬計算明細表、
16 轉售明細表所示（見原審卷第33至49、61至71、81至97、15
17 9頁，本院卷第175頁），亦復如是，苟僅因有部分戶別違約
18 私下轉售，即連同其他已提供勞務完成銷售事務處理或工作
19 並未違約私下轉售部分之報酬均不予發放，而所提供之勞務
20 已屬不可回復，顯然有違系爭承攬契約勞務對價性之本旨而
21 顯失公平，上開解釋應較符合契約當事人之真意。是上訴人
22 主張依第4項約定被上訴人本件請求保留款及獎金均不予發
23 放乙節，洵非有據。

24 4. 基上，被上訴人有私下轉售○○公園、○○公園建案各31
25 戶、13戶，已如前2.段所述，而○○公園、○○公園建案之
26 委託銷售總戶數各為345、156戶，有各該承攬契約第4條約
27 定可稽（見原審卷第25、51頁），且為兩造所不爭執在卷
28 （見本院卷第164頁）。而上訴人尚積欠被上訴人○○公園
29 建案之保留款411,165元，○○公園建案之保留款225,436
30 元，亦為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項5.），則就○○
31 公園、○○公園違約轉售部分，扣除被上訴人所不爭執按其

01 違約戶數比例各31/345、13/156不予發放部分（見本院卷第
02 165頁；上訴人則未主張其他比例計算方式供本院審酌），
03 被上訴人得請求給付○○公園、○○公園其餘保留款各為
04 374,220元【 $411,165 \times (1 - 31/345) = 374,220$ ，元以下四
05 捨五入】、206,650元【 $225,436 \times (1 - 13/156) =$
06 206,650】。

- 07 5. 至○○○建案銷售部分，依前2.段所述，並無違約轉售情
08 形，此亦為上訴人自陳在卷（見本院卷第164頁），且○○
09 公園、○○公園、○○○承攬契約各對不同建案進行銷售，
10 彼此契約各自獨立生效，他案違約情事自與○○○承攬契約
11 履約結果無涉，當無藉此適用○○○承攬契約第6條第4項私
12 下仲介轉售而不予發放獎金約定之餘地。上訴人雖抗辯○○
13 ○建案銷售時，現場銷售人員有進行分組銷售，各組人員之
14 獎金比例會有不同，故被上訴人此部分請求應扣除○○○成
15 交之11.5戶，170,370元等語，並提出公告、○○○○○請
16 款明細表為證（見原審卷第475至485頁）。然上開公告佈達
17 ○○○○○組織調整，分為A、B兩組，被上訴人為A組組
18 長，○○○則為支援，不屬任一組，A組人員成交之專案獎
19 金歸被上訴人，並明確載明「原薪獎辦法不變」，另獎勵辦
20 法則分為組獎及個人獎，組冠軍獎金10萬元，個人冠軍獎金
21 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
22 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
23 間之承攬報酬仍應依○○○承攬契約第5條約定，被上訴人
24 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
25 依銷售成數適用計算報酬%數（見原審卷第73頁），故兩造
26 約定被上訴人之報酬係以全案團體總銷售金額計算，自包含
27 ○○○銷售之部分，上訴人亦自陳被上訴人為現場最高主
28 管，現場銷售人員出售的戶數，被上訴人也可以收取獎金
29 （見本院卷第161頁），是上訴人上開所辯，尚無可採。而
30 不扣除○○○銷售之部分者，被上訴人得請求○○○承攬契
31 約報酬之金額為756,635元，亦為兩造所不爭執（見原審卷

01 第602頁)，故被上訴人請求上訴人給付○○○承攬契約之
02 獎金及保留款756,635元，亦屬有據。

03 6. 從而，被上訴人得請求給付○○公園、○○公園銷售案保留
04 款各374,220元、206,650元、○○○銷售案獎金及保留款
05 756,635元，合計1,337,505元【計算式：374,220+206,650
06 +756,635=1,337,505】。

07 五、綜上所述，被上訴人依系爭承攬契約之法律關係，請求上訴
08 人給付1,337,505元，及其中1,274,973元【計算式：
09 374,220+206,650+原審擴張聲明前請求○○○建案金額
10 694,103（見原審卷第15頁）=1,274,973】自起訴狀繕本送
11 達翌日112年3月23日（見原審卷第105頁送達證書）起、其
12 中62,532元自113年1月3日（見原審卷第557頁擴張訴之聲明
13 狀、573頁言詞辯論筆錄）起，均至清償日止，按年息百分
14 之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
15 為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，
16 為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部
17 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
18 文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之
19 判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不
20 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
27 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
28 法官 陳宗賢
29 法官 吳崇道

30 正本係照原本作成。

31 不得上訴。

01

書記官 陳宜屏

02

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日