

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第901號

上訴人 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

楊家寧律師

被上訴人 林亞惠

訴訟代理人 沈志成律師

複代理人 吳意淳律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，上訴人對於中華民國111年6月2日臺灣宜蘭地方法院110年度訴字第274號第一審判決提起上訴，本院於112年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前任職上訴人所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期間，曾於民國109年1月12日居間促成委託人即訴外人溫勝增、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（下稱溫勝增等13人）與訴外人即買家劉至軒，合意以每坪新臺幣（下同）5萬5,000元價格，就宜蘭縣○○鄉○○段第000、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、000-0地號土地（下稱系爭土地，分稱各地號）簽訂土地買賣契約（下稱甲契約）。雖代書擬製契約時依買方劉至軒之要求，將同地段第000地號（下稱第000地號）農地列入買賣範圍，且為確保該農地日後可申請作為私設道路及搭建排水設施使用，而於特約事項第4項增列解約之約定，迨簽約時，因未委託伊之第000地號農地地主及第000-0地號部分土地共有人即訴外人高竣弘尚未決定出售，致使賣方部分僅由溫勝增等13人簽名。惟買方劉至軒並未解約，嗣

01 已轉而購買系爭土地旁同地段第000地號（下稱第000地號）
02 農地以解決私設道路及搭建排水設施需求，縱第000地號農
03 地不在買賣範圍，甲契約效力仍然存在，至其後高竣弘同意
04 加入出售第000-0地號土地應有部分，非由伊仲介成交，僅
05 生按其持分比例扣除報酬問題。詎上訴人於伊離職後，竟於
06 同年4月21日令溫勝增、溫旺根、溫朝興、溫朝宗、溫忠
07 賢、溫炤然、溫坤池、溫坤永、溫坤堂、溫耀炳、溫滄鴻11
08 人（下稱溫勝增等11人，其中溫健偉與溫天賜2人認為無必
09 要，未重新簽約）及加入出售之共有人高竣弘，仍以相同價
10 格，再與買方劉至軒重新簽立土地買賣契約（下稱乙契
11 約），並收取居間服務報酬122萬9,444元。觀之乙契約第12
12 條載明該契約係延續甲契約，買賣雙方協議變更契約內容等
13 語，即知甲契約並未失效或解約，伊已於任內完成承攬工
14 作，自得依民法第490條第1項規定及兩造簽訂之承攬契約
15 （下稱系爭承攬契約）第3條約定，求為命上訴人給付承攬
16 報酬57萬1,692元，並自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲
17 延利息之判決（原審判命上訴人如數給付，上訴人不服，提
18 起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

19 二、上訴人則以：甲契約有部分地主原即不願出售土地，故買方
20 劉至軒才請伊逐一確認、要求地主重新簽名而簽立乙契約，
21 準此甲契約中買賣雙方意思表示並未合致，契約不成立。縱
22 認契約成立且生效，亦因嗣後無法購得第000地號農地作為
23 私設道路及搭建排水設施使用，依特約事項第4項之約定，
24 甲契約已解除條件成就而歸於無效。況且兩契約之當事人、
25 買賣標的、買賣總價款、各期買賣價款數額及特約事項均不
26 同，足見兩契約各屬獨立不同之契約，彼此並無補充關係，
27 亦互不影響，所謂「延續甲契約」之記載，僅為便利買方申
28 辦貸款而已。溫健偉、溫天賜2人同意移轉土地所有權，亦
29 非基於甲契約而係另與買方劉至軒「非以書面方式」合意成
30 立新的土地買賣契約。再依宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業
31 公會（下稱同業公會）之函覆可知，若報酬尚未收取，伊並

01 無承擔風險預付之義務，迨伊取得服務報酬時，被上訴人早
02 已離職，自無再向伊請求報酬之權利。縱認仍可向伊請求報
03 酬，然因被上訴人並未處理後續協助辦理移轉登記、點交等
04 服務項目，參諸同業公會函覆，自不應與完整參與過程之業
05 務員等價齊觀，僅應酌予分配服務費等語，資為抗辯。並上
06 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷108頁）：

08 (一)被上訴人自108年7月間起，任職於由上訴人所開設之全國不
09 動產宜蘭頭城加盟店，擔任不動產仲介，兩造間為承攬契約
10 關係，並約定由被上訴人受託擔任仲介成交之不動產買賣案
11 件，上訴人獲取之居間服務報酬，扣除上訴人開立發票必須
12 支付之5%稅款，以及2%給予上訴人之公積金後，剩餘之居間
13 服務報酬，由兩造各得一半，由上訴人於案件結案後之次月
14 10日給付被上訴人（見原審卷143頁）。

15 (二)被上訴人於108年9月間受溫勝增等13人之委託，代為出售渠
16 等所共有之系爭土地〈第000地號土地（溫勝增、溫健偉、
17 溫旺根共有）、第000-0地號土地（溫勝增、溫天賜、溫旺
18 根共有）、第000-0地號土地（溫勝增、溫健偉、溫旺根共
19 有）、第000-0地號土地（溫朝興、溫朝宗共有）、第000-0
20 地號土地（溫忠賢、溫炤然共有）、第000-0地號土地（溫
21 旺根所有）、第000-0地號土地（溫坤池、溫坤永、溫坤
22 堂、溫耀炳、溫滄鴻及非由被上訴人仲介成交之高竣弘共
23 有）〉。嗣經被上訴人於109年1月12日覓得劉至軒，與溫勝
24 增等13人簽立甲契約，約定土地買賣價金為建地每坪5萬5,0
25 00元（見原審卷57至67頁）。

26 (三)上訴人已收取溫勝增等13人之居間服務報酬122萬9,444元（
27 見原審卷361至362頁，經由被上訴人仲介溫勝增等13人成交
28 金額為3,073萬6,090元，上訴人得收取之居間服務報酬為成
29 交金額之4%，即122萬9,444元）。

30 (四)系爭土地買賣交易於110年1月6日結案。上訴人應給付承辦
31 之業務員承攬報酬（見原審卷362頁）。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
03 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有
04 明文。又系爭承攬契約第1條工作內容約定，被上訴人承攬
05 辦理不動產買賣、互易、租賃業務；第3條報酬給付之方式
06 約定為按件計酬，被上訴人每成交一件，上訴人應支付特定
07 比例之金額予被上訴人（見原審卷216頁），依上開約定，
08 上訴人於案件成交後即有給付報酬予被上訴人之義務。被上
09 訴人於108年9月間受溫勝增等13人委託居間出售其等所共有
10 之系爭土地。嗣經被上訴人於109年1月12日覓得劉至軒，與
11 溫勝增等13人簽立甲契約，約定土地買賣價金為每坪5萬5,0
12 00元（見原審卷57至67頁），買方劉至軒已給付第一期簽約
13 款等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、本院卷178
14 頁），足見買賣雙方就系爭土地即買賣標的、買賣價金為建
15 地每坪5萬5,000元、付款條件等必要之點已意思合致，堪認
16 劉至軒與溫勝增等13人簽立甲契約已有效成立，被上訴人已
17 完成系爭承攬契約之工作。

18 (二)嗣溫勝增等11人（其中溫健偉與溫天賜2人認為無必要再行
19 簽定乙契約，故未重新簽約）雖另再與劉至軒簽訂乙契約，
20 惟於乙契約第12條特約事項載明「本合約延續109年1月12日
21 簽訂之合約，買賣雙方協議於109年4月21日變更契約內容」
22 （見原審卷75頁），而觀諸乙契約之買賣標的包含系爭土
23 地、面積及每坪買賣價金為5萬5,000元均與甲契約相同（見
24 原審卷64、70、75頁），僅甲契約約定買第000地號農地，
25 乙契約買賣標的則不含第000地號農地，乙契約當事人（出
26 賣人）另包含第000-0地號土地之共有人高竣弘，及有關於
27 各期買賣價金數額等細節變更。至買賣雙方簽立甲契約後何
28 以再行簽立乙契約之緣由，證人劉至軒證稱：甲契約有包含
29 第000地號農地，因第000地號農地地主後來不賣，第000-0
30 地號地主也不賣，所以伊要仲介確認，而且甲契約中有一個
31 地主是配偶代簽，伊不確定原地主到底要不要賣，就要求仲

01 介要全部的地主都簽名才買，甲契約不會無效；二位地主
02 （溫健偉與溫天賜2人）沒有在乙契約簽名，伊與郭川凱去
03 拜訪他們，他們才把資料給伊等辦理過戶，被上訴人有協助
04 去拿辦理過戶所需證件；伊後來委託仲介改買第000地號農
05 地，為了慎重起見，才又簽訂乙契約；甲契約簽了就有效，
06 伊並未解除甲契約，因為第000地號農地要買了以後，才能
07 利用系爭土地，甲契約與乙契約之契約內容與價金均相同等
08 語（見原審卷190至195頁）。證人即代書陳致祥亦證稱：
09 甲、乙契約要購買之建地均相同，差別只在甲契約是買第00
10 0地號農地，乙契約沒有買第000地號農地，並且註明買方自
11 行購買；賣方溫健偉、溫天賜於甲契約本來就同意出售，乙
12 契約他們不願意簽，他們是第000地號農地所有權人的哥哥
13 與父親，說他們就維持甲契約，所以這兩個人就照甲契約來
14 履行；簽乙契約是因為買方要有正確的土地跟價格，他要跟
15 銀行貸款，而且買方表示要依照甲契約同樣的價格來買這些
16 土地，所以才記載要延續甲契約等語（見原審卷164至168
17 頁）。足見買方劉至軒認因甲契約簽立時，原預定購買之第
18 000地號土地及第000-0地號高姓共有人未簽約，為慎重起
19 見，請仲介再確認，且其需要貸款，故再簽立乙契約，惟甲
20 契約並未無效，是依乙契約第12條特約事項關於乙契約延續
21 甲契約之文義及當事人真意，劉至軒與溫勝增等13人間之甲
22 契約已有效成立，乙契約性質僅為甲契約之確認及補充，且
23 並未因簽立乙契約，而使甲契約無效或解除之情，是上訴人
24 抗辯：甲契約未成立生效或解除云云，即無可取。而甲契約
25 係因被上訴人之仲介而簽立（見不爭執事項(二)），堪認被上
26 訴人已完成系爭承攬契約第1條約定之不動產買賣之承攬工
27 作，上訴人抗辯被上訴人未完成系爭承攬契約之工作云云，
28 要非可採。

29 (三)上訴人抗辯：甲契約特約事項第4項之解除條件業已成就而
30 生解除效力等語。查買方劉至軒為取得日後建案房屋暨道路
31 所需用地（即系爭土地及第000地號土地），經由被上訴人

之居間仲介，而簽訂甲契約，且為確保第000地號農地日後可申請作為私設道路及搭建排水設施使用，乃於特約事項第4項約定「買方交付二期款前申請指定建築線核發及○○段000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000地號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。」（見原審卷65頁），甲契約亦同時有手寫明載約定：「雙方約定解約條款如未能於民國109年5月25日前排除，雙方約定合約順延一個月，結案日期延至109年6月25日止」（下稱手寫特約事項）（見原審卷65頁），綜酌特約事項第4項及手寫特約事項之約定，可知買賣雙方之真意係在如於「109年6月25日」前無法指定建築線或無法解決申請私設道路及排水問題，雙方得解除甲契約，嗣於該期間內，第000地號農地地主雖確定不賣，惟經被上訴人及證人郭川凱之協助，買方劉至軒已轉而購買系爭土地旁第000地號農地以解決私設道路及搭建排水設施需求，業經證人劉至軒、郭川凱證述明確，且有第000地號土地登記謄本附卷可憑（見原審卷139頁），顯然買主劉至軒已另取得第000地號農地解決私設道路及排水問題，且依證人劉至軒證稱：手寫特約事項約定是因建地被農地包圍，建築線、排水、通路要向縣府申請通過後才能蓋房子，如果申請後不能通過就無法蓋房子，所以才約定這種情形下解約，解約條款如果未能在109年5月25日前排出就順延（到109年6月25日），伊趕快找第000地號土地解決私設道路、排水及建築線這些問題，甲契約就沒有解除問題等語（見原審卷191、194頁），可見買賣雙方買賣土地之主要標的為系爭土地，並使系爭土地可以指定建築線、私設道路及排水，至上開建築線指定、私設道路、排水問題係以另購入第000地號土地或第000地號土地以資解決，當不影響買賣雙方購買系爭土地之真意及甲契約之效力，此亦為簽訂乙契約以補充甲契約之緣由，是上訴人抗辯：依特約事項第4項之約定，甲

01 契約已因第000地號農地地主不賣，解除條件成就而歸於無
02 效云云，自無可採。

03 (四)上訴人另抗辯：被上訴人於109年3月離職，其並未協助處理
04 後續移轉登記、點交等項目，被上訴人請求之報酬應酌減云
05 云，惟被上訴人為不動產經紀營業員（見原審卷215頁），
06 依系爭承攬契約第1條約定，其居間仲介雙方簽立買賣契
07 約，即已完成仲介工作，業如前述，且觀諸系爭承攬契約工
08 作內容之約定，被上訴人工作之完成並無包含處理後續價金
09 之給付、貸款之辦理、土地移轉登記、點交或稅捐之負擔等
10 項目，參以同業公會第5號函亦表明：「『成交』應指為經
11 紀公司完成居間服務，買賣雙方條件成就，給付一定佣金之
12 意。」等語（見原審卷319頁），益徵被上訴人已完成承攬
13 工作無疑，是上訴人此部分抗辯俱無可取。

14 (五)綜上，被上訴人已完成系爭承攬契約約定之工作，又上訴人
15 已收取溫勝增等13人之居間服務報酬122萬9,444元，依系爭
16 承攬契約報酬之約定，上訴人須支付上開扣除5%稅賦成本及
17 2%公積金後，剩餘款項之一半作為承攬報酬之情，為兩造所
18 不爭（見不爭執事項(一)），依此計算，上訴人應給付被上訴
19 人57萬1,692元（按：居間服務報酬先扣除5%之上訴人稅賦成
20 本及2%之公積金，共計8萬6,061元〈計算式：1,229,444x0.
21 07=86,061.08，元以下四捨五入，下同〉費用後為114萬3,3
22 83元〈計算式：1,229,444-86,061=1,143,383〉，114萬3,3
23 83元之2分之1為57萬1,692元，上訴人對此計算式亦不爭
24 執，見本院卷127頁）。從而，被上訴人依系爭承攬契約約
25 定請求上訴人給付承攬報酬57萬1,692元本息，即屬有據。

26 五、綜上所述，被上訴人依民法第490條第1項規定及系爭承攬契
27 約第3條約定，請求上訴人給付承攬報酬57萬1,692元，及自
28 起訴狀繕本送達之翌日即110年7月2日（於110年7月1日送達
29 上訴人，見原審卷119頁之送達證書）起至清償日止，按年
30 息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為
31 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，

01 求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
06 項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 6 日

08 民事第三庭

09 審判長法 官 王怡雯

10 法 官 呂綺珍

11 法 官 王育珍

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 12 日

15 書記官 簡曉君