臺灣高等法院民事判決

114年度上字第645號

上　訴　人
即被上訴人　立源建設股份有限公司（原名：立源建設有限公司）
000000000000000000
法定代理人　于欣立
訴訟代理人　施中川律師
被上訴人即
上　訴　人　大內高手室內裝修設計有限公司（原名：大內高手
000000000000000000
法定代理人　梁建偉
訴訟代理人　彭彥勳律師
　　蘇家宏律師
　　林正楠律師

上列當事人間請求給付約定款項事件，兩造對於中華民國113年11月20日臺灣新北地方法院111年度訴字第1442號判決各自提起上訴，經本院於115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回立源建設股份有限公司後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

大內高手室內裝修設計有限公司應再給付立源建設股份有限公司新臺幣玖仟零貳拾壹元。

大內高手室內裝修設計有限公司之上訴及立源建設股份有限公司之其餘上訴均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於大內高手室內裝修設計有限公司上訴部分，由大內高手室內裝修設計有限公司負擔。關於立源建設股份有限公司上訴部分，由大內高手室內裝修設計有限公司負擔五百分之三，餘由立源建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人立源建設股份有限公司（下稱立源公司）主張：伊因在立源藝舍社區建築房屋並預定分別出售（下稱系爭社區建案），為利於系爭社區建案之銷售及提供各承購戶裝潢參考，與被上訴人即上訴人大內高手室內裝修設計有限公司（下稱大內高手公司）於民國110年5月27日簽訂「工程承攬契約書」（下稱系爭承攬契約），由伊將系爭建案4樓之A、B、C、D共4戶即門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄00號4樓（A戶）、同巷弄32號4樓（B戶）、36號4樓（C戶）、38號4樓（D戶）（下稱系爭4 戶實品屋）之室內裝潢工程交由大內高手公司承攬施作。雙方於同日並簽訂「裝潢工程協議書」（下稱系爭裝潢協議），大內高手公司依系爭裝潢協議第1 條約定，就其在系爭社區建案銷售期間，與建案部分房屋承買人接洽訂立如附表所示之裝潢契約，於該等房屋承買人向銀行貸取之裝潢款核撥前，願扣除本金（分為新臺幣（下同）60萬元、70萬元）與5%稅金後之餘額共計428萬4,021元，交付與伊。詎大內高手屆期不願依約交付現款，自應依約負履行之責等情。爰依系爭裝潢協議第1條約定，求為命大內高手公司給付428萬4,021元本息之判決。原審判命大內高手公司給付285萬元本息，並駁回立源公司其餘請求，立源公司就敗訴部分提起上訴，聲明：㈠原判決關於駁回立源公司下列第㈡項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判廢棄；㈡大內高手公司應再給付立源公司143萬4,021元。就大內高手公司之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

二、大內高手公司則以：兩造事實上著眼於有裝潢之房屋得賣較高價額，可獲額外利潤，合意將立源公司於伊完成系爭4戶實品屋裝潢工程，應給付報酬260萬元（下稱系爭裝潢報酬），轉換為立源公司之投資款。立源公司容許伊於施作系爭4 戶實品屋裝潢工程，且系爭社區建案銷售期間，得私下接洽各戶房屋承買人，並與同意讓其承做裝潢者簽訂裝潢契約。伊則於立源公司驗收系爭4 戶實品屋裝潢工程之停止條

件成就，並支付伊系爭裝潢報酬90%之現金票後，由伊同時開立同額之保證票交付立源公司；於立源公司驗收完成180日後並給付其餘10%報酬之現金票，伊須另開立同額保證票予立源公司，以確保立源公司可回收投資款。伊復應於如附表「戶名」欄所示房屋承買人以裝潢為理由向銀行貸得之款項核撥予伊前，即兌現此前交付立源公司之保證票，連同銷售高於60萬元或70萬元之差額（尚須扣除稅額，下稱系爭差額），一併給付立源公司。因此，系爭承攬契約、裝潢協議，實為雙方另成立投資契約密不可分之約定，應合併觀察之。然立源公司於驗收系爭4 戶實品屋裝潢工程時，竟多次提出不合理之要求，百般刁難，拒絕交付伊系爭裝潢報酬之現金票，立源公司顯係以不正當行為阻止驗收完成，依民法第101條第1 項規定，應視為驗收之停止條件成就，立源公司仍應負有依約開立與系爭裝潢報酬同額現金票之義務。又因立源公司交付伊現金票係先行為義務，在未完成前，伊之給付系爭差額義務尚不發生效力，立源公司之請求自屬無據。縱認系爭協議書有效，因伊於110年11月30日會議時，已明確向立源公司表示系爭承攬契約、裝潢協議均未履行，則應予解除，立源公司代表人員當場未反對，且未曾要求伊依系爭裝潢協議提出已簽約客戶之合約影本及明細表，直至111年4月29日方突向伊主張權利，可見立源公司已為默示解除契約之意思表示，應認系爭承攬契約、裝潢協議均已經兩造之默示同意而予解除。再者，即使系爭裝潢協議有效，且未被解除，兩造間已就預扣成本金額提高為5萬元，即原本扣除金額為60萬元或70萬元，應提高為65萬元、75萬元，達成合意，伊應給付金額自應減少為285萬元。即使兩造間無上述合意，斯時確有疫情等原因，致工料上漲之情事，並非伊所能預料，且依系爭承攬契約、裝潢協議原先約定，顯失公平，應屬情事變更，依民法第227條之2之規定，應減少伊之給付。倘法院仍認為伊有照付系爭差額預定額之義務，但雙方之約定實際為承買房屋者透過向立源公司購買房屋之

「機會」，由房屋承買人與伊簽立「裝潢契約」，而約定伊應給付立源公司一定金額，與居間契約性質相似，自可適用或類推適用同法「居間」之相關規定。因立源公司僅係本於房屋出賣人之地位，未有額外對伊提供任何勞務，且立源公司原應支付系爭裝潢報酬亦未依約支付，卻可向伊收取高額利潤金額，尤顯為數過鉅失其公平，應適用或類推適用同法第572條規定請求酌減報酬額等語，資為抗辯。就立源公司之上訴，答辯聲明：上訴駁回。上訴聲明：㈠原判決關於命大內高手公司給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡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。

三、查，大內高手與房屋承買人中簽訂有裝潢契約者之戶別、戶名、裝潢簽約日、金額均如附表所示，且大內高手公司已收訖附表各契約報酬，為兩造所不爭執（見本院卷二第20頁），並有契約書在卷可資佐據（見原審卷二第253至417頁），堪認為真實。

四、立源公司主張大內高手公司應依系爭裝潢協議第1條約定，給付系爭差額，為大內高手公司否認，且以前詞為辯，經查：

（一）兩造間之契約

1、證人即代銷系爭社區建案之揚智廣告公司實際負責人楊智維證稱：系爭社區建案係由其包銷，因裝潢有利於銷售，其向立源公司介紹大內高手公司，並進行系爭4戶實品屋裝潢工程。又通常曾裝潢之房屋可賣較貴的價錢，故其向兩造提議，將裝潢視為一項投資，預定裝潢房屋所賣較高價錢部分，視為每戶投資利潤，以（每戶）10萬元計算，且何人負擔4戶實品屋裝潢金額，即可取得該投資之差額。因兩造約定由立源公司給付系爭裝潢報酬，故由立源公司分得附表所示每戶分潤，大內高手公司則因承作大量系爭社區房屋裝潢工作，亦可享有降低成本之好處。其認為兩造間實際成立立源公司投資兩方得利之投資契約等語

（見本院卷二第5至8、16頁）。參以系爭承攬契約、裝潢協議書寫之日期均在「110年5月27日」（見原審卷一第31、33頁）。又大內高手公司指稱：系爭裝潢協議第3條「甲方（即立源公司）除兌現乙方（即大內高手公司）之保證票外，銷售高於70萬（A、B戶）或60萬（C、D戶）之差額部分，同本協議書第一條」內，所謂「保證票」，即為系爭承攬契約第4 條第1、2項約定大內高手公司於立源公司裝潢驗收完畢，支付現金票之同時，所開立之「同額公司保證票」等語，立源公司亦未爭執（見本院卷一第174頁），益見系爭承攬契約、裝潢協議有本於同一目的而同時成立書面約定之關聯性。復由系爭承攬契約、裝潢協議之約定可知，立源公司倘給付大內高手公司系爭裝潢報酬現金票，大內高手公司於屆期日要給付立源公司系爭差額，並兌現保證票，故立源公司不僅回收原本支出之系爭裝潢報酬，且可獲取系爭差額，與投資獲利無異。堪認兩造間實際成立一投資契約，系爭承攬契約、裝潢協議為該投資契約之一部。

2、證人楊智維復證述：大內高手公司負責人梁建偉曾於110年11月間與立源公司所屬人員王淑貞、林志峰在立源公司三樓會議室就系爭承攬契約、裝潢協議進行協商，大內高手公司有提出解約，但立源公司是否同意大內高手之解約提議，其並不知道等語（見原審卷三第20頁）。核與證人即立源公司副總經理林志峰證稱：其有參與11月之會議，大內高手公司負責人當場未提到要取消系爭裝潢協議，且立源公司未獲系爭差額之給付，怎麼可能同意合約不要繼續等語（見原審卷二第190頁）。證人即立源公司財務長王淑貞證結證述：其曾參與110年11月會議，大內高手公司負責人僅提到原物料漲價，希望提高裝潢費用5萬元之事，但當日完全未提到取消系爭裝潢協議等語（見原審卷二第198頁），有關大內高手公司並未於110年11月明確表示解除系爭承攬契約、裝潢協議一致。大內高手公司辯稱

兩造間有解除系爭承攬契約、裝潢協議之合意云云，已屬無據。大內高手公司又以立源公司代表人員當場未反對其解除系爭承攬契約、裝潢協議之提議，且配合未向其要求提出已簽約客戶之合約影本及明細表，直至111年4月29日方主張權利，可見立源公司已默示同意解除系爭承攬契約、裝潢協議云云，執為抗辯。惟按默示之意思表示係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法院107年度台上字第1786號判決意旨參照），本件因兩造間並未約定立源公司應就大內高手公司提議解除契約至遲應於何時異議或為權利行使，故立源公司未即為反對及權利行使表示，並不足以推知立源公司有同意解除系爭承攬契約、裝潢協議之默示意思表示。此外，立源公司亦無一定行為足使大內高手公司認為立源公司將不行使權利。大內高手公司徒以立源公司短暫期間未為異議及權利行使，推知立源公司有默示同意為契約解除之意思表示云云，自不足取。

3、綜上，兩造間之系爭承攬契約、裝潢協議實際為一投資契約，但該契約未為大內高手公司解除，立源公司得依系爭裝潢協議之約定，向大內高手公司請求履行給付。

（二）大內高手公司之遲延責任

1、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，為民法第229條第1項所明定。本件系爭裝潢協議第1條明定：「乙方（即大內高手公司）同意待銀行撥款前」應給付立源公司系爭差額。立源公司主張：因房屋承買人購買房地時，會連同報價之裝潢款項，向銀行辦理貸款，大內高手公司應收之裝潢款，係由房屋承買人向銀行貸款後撥付予大內高手公司，故大內高手公司給付其系爭差額之時點，應為裝潢工程完工後，在銀行撥付裝潢款前等語（見本院卷二第83、84頁）。大內高手公司就房屋承買人曾貸取裝潢款者，其應於銀行撥款前給付之時點，並不爭執（見本院卷二第83頁）。可見兩造間就大內高手公司在

即將取得銀行核撥附表所示契約裝潢款前，就負有給付立源公司系爭差額之義務。復因大內高手公司已收訖附表所示各契約之報酬如上述。大內高手公司自已逾應給付時點，尚未給付立源公司系爭差額。立源公司主張大內高手公司應依約給付其系爭差額，尚非無據。

2、大內高手公司固以立源公司倘未給付其系爭裝潢報酬，其自無法開立保證票交付立源公司，從而亦無法在給付系爭差額同時，兌現保證票。且立源公司故意阻止驗收完成，依民法第101條第1 項規定，應視為驗收之停止條件成就，立源公司應負有給付其系爭裝潢報酬現金票之義務，且該義務為先行為義務，在未完成前，其給付系爭差額之義務尚不發生效力云云為辯。惟大內高手公司所辯立源公司負有先行為義務部分，並未據系爭承攬契約、裝潢協議明定，是否為兩造合意內容，已有疑義。且參以兩造間之約定，大內高手公司願給付立源公司系爭差額，係因立源公司在興建系爭社區建案期間，容讓大內高手公司向房屋承買人取得裝潢契約之合意，大內高手公司並因成立附表所示裝潢契約，施作裝潢案件數量較大，以獲得降低成本之利益，與立源公司給付系爭裝潢報酬與否無關，大內高手公司是項所辯，尚為無據。大內高手公司復辯以房屋承買人未向銀行辦理裝潢款貸款者，既與系爭裝潢協議第1條約定「待銀行撥款前」之約定不符，大內高手公司即不負給付義務云云，然楊智維證稱：系爭裝潢協議所約定情形須在客戶有裝潢需求，且向銀行貸款裝潢款為前提等語（見本院卷二第8頁），此與系爭裝潢協議第1條僅約定「待銀行撥款前」，而未考量未向銀行貸款給付者之情形相符，堪可採信。大內高手公司是項辯詞，自未可採。

3、綜上，大內高手公司負有給付立源公司系爭差額之義務。

（三）大內高手公司應給付金額

1、證人楊智維證述：因疫情發生後，工地只要其中一人確

診，工班就不能施工，須隔14日始能續行。且材料須自大陸地區進口，也因疫情問題缺港口搬運工人，材料輸入成本大幅提高，故發生工料雙漲問題。兩造固於110年5月甫簽約，但至同年8月間，系爭4戶實品屋裝潢工程尚未完成，缺工又嚴重，致大內高手公司財務困難。經大內高手公司負責人當時向立源公司反應如此將不敷成本，立源公司固未表示同意，但其為了消除疑慮，往上加價，即待裝潢房屋之賣價原含有大內高手公司裝潢工程成本原為60萬元或70萬元，但其經銷時就再漲價5萬元，並獲得立源公司同意。因漲價部分係反應大內高手公司之成本，故不用再給立源公司等語（見原審卷三第16、17頁；本院卷二第17、18）。證人即揚智廣告公司副理陳敬堯證稱：因大內高手公司與立源公司所約定價格不敷成本，但是立源公司不答應提高底價，大內高手公司只好向房屋承買人多收錢，由60萬元或70萬元，提高到65萬元或75萬元，並由大內高手公司直接向房屋承買人收取裝潢款等語（見原審卷二第202頁）。可見大內高手公司固向立源公司建議抬高扣除之成本，但因立源公司未同意以抬高房屋賣價方式確保大內高手公司之收益，楊智維、陳敬堯於經銷時，僅得單獨就裝潢工程部分抬高成本價額5萬元，並由大內高手公司收取。是兩造並未就系爭裝潢協議第1 條達成提高扣取成本金額之合意。但揚智廣告公司於經銷系爭社區建案時，僅與如附表所示客戶就裝潢款提高價額，應屬大內高手公司與客戶間之權利義務關係，不在系爭裝潢協議第1條之約定範圍，故不屬於大內高手公司應給付立源公司之系爭差額範圍，但應與60萬或70萬元之成本一併扣除。因此，立源公司主張：大內高手公司所收取之裝潢款，應按如附表「計算式」欄之方式，給付如附表「應付金額」欄所示，合計285萬9,021元，為有理由，逾此部分之請求，則為無據，不應准許。至大內高手公司就逾285萬元部分，辯以應適用或類推適用民法第572條規定或情事變更

原則，減輕給付云云，然證人楊智維證稱：其單獨提高裝潢款價額部分，立源公司都知情，亦未反對等語（見本院卷二第7頁），足認大內高手公司因疫情致經營不敷成本問題，業經兩造合意使揚智廣告公司經銷時提高裝潢款價額平衡之。是大內高手公司該部分損失，已適度反應，自無再予酌減給付之必要。

五、綜上所述，立源公司依系爭裝潢協議第1條之約定，請求大內高手公司應給付立源公司285萬9,021元及其中285萬元自111年6月24日起至清償日，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分即（0000000－0000000=9021）部分，駁回其請求，尚有未洽。立源公司上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許之部分，原審為立源公司勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行；及不應准許部分，原審判決為敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合。大內高手公司之上訴、立源公司之其餘上訴，均無理由，應予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件立源公司上訴為一部有理由、一部無理由；大內高手公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　汪曉君

法　官　古振暉

正本係照原本作成。

立源建設股份有限公司不得上訴。

大內高手室內裝修設計有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　廖逸柔