

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1134號

原告 展寅廣告有限公司

法定代理人 盧穎毅

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 陳暉寰律師

被告 精鉅富建設股份有限公司

法定代理人 余朝忠

訴訟代理人 洪國誌律師

吳宜恬律師

林苡辰律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，於民國115年6月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣121萬9,920元，及其中新臺幣79萬470元自民國114年1月7日起、其中新臺幣42萬9,450元自民國114年12月23日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔66%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣40萬7,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣122萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明

01 文。經查，本件原告起訴時原以原證12所示之委任契約（下
02 稱系爭契約）第7條約定、債務不履行、給付遲延之法律關
03 係為請求權基礎（見台中卷第13頁），嗣迭經變更，終則主
04 張以系爭契約第7條約定、民法第547條、第548條、第568條
05 規定為請求權基礎（見本院卷二第74頁），並經被告明示同
06 意（見本院卷二第74頁），依上開說明，自應准許。

07 貳、實體部分

08 一、原告主張：

09 (一)被告係如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）之所有權
10 人，以系爭不動產成立「洄謙城」建案（下稱系爭建案）。
11 兩造成立系爭契約，約定由原告替被告代銷系爭建案，而被
12 告應依原告代銷售出之房屋總價3%給付原告服務費（下稱系
13 爭服務費）。

14 (二)原告業已依約代銷售出如附表二「成交戶」欄位所示之房屋
15 （下合稱系爭房屋），被告依約應給付原告服務費新臺幣
16 （下同）283萬8,600元，扣除被告已給付98萬40元外，尚餘
17 185萬8,560元未為給付，爰依民法第547條、第548條、第56
18 8條第1項、系爭契約第7條，擇一求為判命被告給付原告183
19 萬5,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
20 年利率5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行之判
21 決。

22 二、被告則以：

23 (一)兩造雖有成立委任契約約定由原告替被告代銷系爭建案，亦
24 有約定被告應依原告代銷售出之房屋總價3%給付原告系爭服
25 務費，惟原告應完成「銷售」與「交屋」工項後方得請領系
26 爭服務費，且兩造間就原告完成「銷售」與「交屋」工項後
27 分別得請領何比例之系爭服務費未曾達成共識。系爭契約上
28 並未有被告之簽名、用印，兩造就此自未達成合意。

29 (二)於附表二編號3、5房屋銷售時，原告尚未完成公司設立登
30 記，是原告未曾銷售上開房屋，自不得就此請求系爭服務
31 費。

01 (三)附表二編號1、9之房屋均非由原告所銷售；附表二編號1至9
02 之房屋均非由原告所交屋，自不得就此請求系爭服務費等
03 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
04 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第58-59頁）：

06 (一)被告係系爭不動產之所有權人，以系爭不動產成立系爭建
07 案。

08 (二)兩造成立委任契約，約定由原告替被告代銷系爭建案。具體
09 而言，原告應替被告完成系爭建案之「銷售」與「交屋」工
10 項。兩造約定系爭服務費，應以原告銷售出之房屋總價之3%
11 為計。

12 (三)系爭建案經售出之戶數與資訊，包含客戶姓名、成交日期、
13 成交總價，均如附表二所示。

14 (四)附表二編號2、4、6、7、8房屋，確實係由原告所銷售。

15 (五)附表二編號3、5房屋，係由原告之法定代理人盧穎毅於原告
16 公司設立登記前所銷售。

17 (六)盧穎毅與被告就系爭建案亦成立委任契約，約定條件均與兩
18 造間所定之委任契約同。盧穎毅業已將因替被告代銷系爭建
19 案所生之債權讓與原告。

20 (七)附表二編號2至9部分，原告並未完成交屋。

21 (八)原告前於民國113年2月間以完成附表二編號1至8部分銷售事
22 實為基礎向被告請求，被告確實給付98萬40元予原告。

23 四、本院之判斷：

24 (一)兩造間未就系爭契約達成意思表示之合致：

25 1.按所謂契約者，係二人以上之意思表示一致，而成雙方之行
26 為；即須當事人之一方，將欲為契約內容之旨，提示於他
27 方，得他方之承諾，而後契約始能成立（最高法院 113 年
28 度台上字第 2023 號民事判決意旨參照）。次按所謂必要之
29 點通常固指契約之要素，但對於契約之常素或偶素，當事人
30 之意思如特別注重時，該常素或偶素亦可成為必要之點（最
31 高法院 106年度台上字第2號民事判決意旨參照）。

- 01 2.經查，觀諸系爭契約「立合約書人欄位」僅有原告與其法定
02 代理人之用印，而未有被告與其法定代理人之簽名或用印
03 （見本院卷一第123-124頁），是原告主張兩造間就系爭契
04 約業已意思表示一致，即非無疑。
- 05 3.復核系爭契約於系爭服務費給付方式欄位原以電腦打字方式
06 記載「簽訂50%使照取得30%」之文字，經人以手寫塗改為
07 「簽訂40%使照取得40%」之文字（見本院卷一第121頁），
08 且系爭契約載明之締約日期為112年4月1日（見本院卷一第1
09 24頁），而被告職員曾於嗣後之113年1月12日對原告法定代
10 理人盧穎毅稱：建議簽約完成後請領50%、交屋完成請領50%
11 等語（見本院卷一第189頁），此與系爭契約記載之系爭服
12 務費給付方式顯然有別，可證兩造遲至113年1月12日就系爭
13 服務費於各工項階段間應如何分配猶未達成共識，則原告主
14 張兩造就系爭契約業已達成意思表示合致云云，自屬無據。
- 15 4.原告雖主張被告職員徐若雅曾傳送系爭契約予原告，此節可
16 證兩造就系爭契約達成意思表示合致云云，惟查，證人徐若
17 雅於本院具結證稱：伊向被告稱伊希望知道兩造間之服務內
18 容範圍，故被告就交付系爭契約電子檔予伊，而盧穎毅向伊
19 詢問兩造間契約是否有經用印，伊遂將自被告取得之系爭契
20 約電子檔再傳送給盧穎毅；但兩造議約過程中在被告公司內
21 部存有不同之草案版本，伊不確定伊傳送之系爭契約是否即
22 係正確之版本等語（見本院卷一第143-145頁），從而，被
23 告傳送系爭契約予徐若雅、徐若雅傳送系爭契約予盧穎毅等
24 節，真意均非被告或徐若雅肯認系爭契約即係兩造達成合意
25 之正確契約，是自難僅憑徐若雅傳送系爭契約予盧穎毅一
26 節，即遽認兩造間就系爭契約達成合意，從而，原告上開主
27 張要難憑採。
- 28 5.原告又主張兩造間向來係以與系爭契約相符之內容履約，可
29 證兩造確實就系爭契約達成合意云云，惟查，兩造間僅就
30 「系爭服務費給付之分配方式」意見有所分歧，而就兩造各
31 自應履行之其他權利義務關係並無爭執，從而，縱使兩造均

01 確實依系爭契約所載服務內容方式履約，亦無足證系爭契約
02 所載之「系爭服務費給付之分配方式」亦為兩造所合意，是
03 原告上開主張仍難憑採。

04 (二)兩造未就「系爭服務費之給付方式」達成合意，應依民法第
05 547條規定由本院定其報酬：

06 1.按報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報
07 酬者，受任人得請求報酬，民法第547條定有明文。從而，
08 倘當事人間就委任契約全未約定報酬，於符合前揭法文要件
09 下受任人仍得請求報酬，而報酬之數額應由法院酌定之。於
10 本件之情形，原告未能舉證系爭契約係兩造合意締結之契約
11 一節業經本院認定如前，兩造復未主張兩造間就系爭服務費
12 給付之分配方式有何其他意思表示合致，然兩造成立委任契
13 約約定由原告替被告代銷系爭建案；兩造約定系爭服務費應
14 以原告銷售出之房屋總價之3%為計等節，均為兩造所不爭執
15 【見兩造不爭執事項(二)】，是兩造間確實就被告應給付報酬
16 一節有所約定，僅係對系爭服務費給付之分配方式未能達成
17 一致，此與上揭規定所示情形雖有不同，然於「全未約定報
18 酬」之情形下既得請求法院酌定數額，則於「雖有約定報
19 酬，惟於報酬之細項分配未有約定」之情形，依舉重明輕之
20 法理，自應類推適用上開規定由本院定之。

21 2.經查，原告主張於「銷售」與「交屋」工項完成後，系爭服
22 務費給付之分配方式應為80%、20%，被告則辯稱應為50%、5
23 0%（見本院卷一第491頁），上述數額反映兩造締約時分別
24 之願受價格與願付價格，兩造如依市場機制自由議價之結果
25 應會落於上開範圍區間，是本院酌定數額自應以此為據。

26 3.次查，無論依原告主張之系爭契約（見本院卷一第118-124
27 頁），抑或被告所提兩造議約過程中之草稿（見本院卷一第
28 191至221頁），均於契約標題載明：「行銷企劃代理合約
29 書」、契約前言載明：「辦理行銷企劃代理業務」，且契約
30 內文亦屢載明「代理銷售」或「代銷」之文字；且經本院詢
31 問兩造間有何契約關係時，被告答以：兩造間係口頭委任的

01 銷售關係等語（見本院卷一第150頁），被告並明確主張兩
02 造間契約關係定性係屬「代銷」（見本院卷一第511頁），
03 自上述事證以觀，顯見原告替被告所為之「銷售」工項，係
04 兩造契約中特別側重之事項。再查，原告係屬廣告公司，專
05 業應在於締約機會之創造，即吸引潛在房屋買受人以完成
06 「銷售」之工項；反之，依卷內事證難認「交屋」之業務係
07 屬原告專長之事項，且是否完成「交屋」工項（「交屋」工
08 項內容具體應為何詳後述）亦涉及被告所交付之房屋品質得
09 否符合被告與房屋買受人間之契約內容，而屬原告相對無法
10 控制之事項，是原告至多僅能扮演協助之輔助性角色；反
11 觀，被告係屬建設公司，其於系爭建案經「銷售」出與房屋
12 買受人締約後，即取得對房屋買受人之買賣價金債權，而使
13 其獲益可能性取得相當之確保，而後續「交屋」事宜亦屬其
14 本身較為可控之事項。綜合審酌上開情事，本院認兩造間就
15 系爭服務費之分配，應以原告完成「銷售」之工項後得請求
16 70%、完成「交屋」之工項後得請求30%為適當。

17 (三)原告或盧穎毅履約之情況：

18 1.附表二編號2、4、6、7、8房屋部分，確實係由原告所銷
19 售；附表二編號3、5房屋部分，係由盧穎毅於原告公司設立
20 登記前所銷售；盧穎毅與被告就系爭建案亦成立委任契約，
21 約定條件均與系爭契約同。盧穎毅業已將因替被告代銷系爭
22 建案所生之債權，讓與原告；附表二編號2-9房屋部分，原
23 告並未完成交屋等節，均為兩造所不爭執，是原告自得就附
24 表二編號2至8房屋之銷售，依自己或盧穎毅對被告之委任關
25 係債權請領系爭服務費，先予敘明。

26 2.附表二編號1房屋係由原告銷售：

27 (1)經查，被告於114年9月9日準備程序陳稱就系爭房屋均為原
28 告所銷售一節不爭執，惟爭執原告並未完成系爭房屋之交屋
29 等語（見本院卷一第151頁），堪認其就原告業已完成系爭
30 房屋之銷售一節已為自認。嗣被告雖欲撤銷上開自認，惟經
31 原告明示拒絕其撤銷（見本院卷一第373頁），是依民事訴

01 訟法第279條第3項規定，自應由被告舉證證明其自認之內容
02 與事實不符。

03 (2)經本院當庭向被告確認就撤銷自認部分所為之舉證為何，其
04 答稱僅以本件證人證述為據（見本院卷二第56頁），是本院
05 自應以此為審酌之範圍。

06 (3)而查，證人即附表二編號1房屋買受人劉璵儀於本院具結證
07 稱：於伊知悉系爭建案後赴現場賞屋，係原告之職員黎定昌
08 負責向伊做介紹；議約過程中係黎定昌做後續接洽；在伊下
09 斡旋金後至議定最終價金之間，均係與黎定昌議約；過程中
10 殺價、談價都是與黎定昌所為；伊於112年7月2日與原告之
11 法定代理人盧穎毅對接與簽約等語（見本院卷一第474-475
12 頁），此與證人即被告於系爭建案之監工劉夏昌於本院具結
13 證稱：劉璵儀係由黎定昌帶看房屋；最終議約過程係黎定昌
14 負責等語互核相符（見本院卷一第478-479頁），是劉璵儀
15 買受附表二編號1房屋之始末，係由黎定昌帶看房屋、議
16 約，並由盧穎毅完成最終簽約等情，堪以認定。從而，依證
17 人前揭證述，反足稽附表二編號1房屋係由原告所銷售一節
18 為真實，是被告執此主張撤銷自認云云，自屬無據。

19 (4)被告雖辯稱所謂「銷售」之工項內容，尚應包含稅籍登記、
20 驗屋、付款條件之履行等內容，而原告並未完成，自不得請
21 求此部分服務費云云，而經本院當庭確認，被告上揭所辯之
22 憑據，僅以：被告須待上揭事項均完成後方得向房屋之買受
23 人收取款項，是被告不可能同意於上揭事項未完成前即向原
24 告給付高額服務費一節為其依據（見本院卷一第487-488
25 頁），惟查，被告何時自房屋買受人收取買賣價金僅涉被告
26 單方之金流調度與主觀期待，礙難憑此證明兩造間確有約定
27 原告須待被告取得買賣價金後方得請領「銷售」部分之服務
28 費。復觀諸被告所提出之被告經理與盧穎毅議約過程之對
29 話，被告經理對盧穎毅稱：建議簽約完成，請領50%，交屋
30 完成，請領50%等語（見本院卷一第189頁），被告並援引此
31 對話紀錄主張此即代表被告於議約過程中主張系爭服務費於

01 「銷售」與「交屋」間之分配應為各50%（見本院卷一第270
02 -271頁），從而，被告於兩造議約過程中，即認「簽約完
03 成」後即可請領「銷售」部分之報酬，自應認原告與系爭房
04 屋買受人完成簽約後，即屬完成「銷售」之工項，則被告前
05 揭所辯自無足採，亦無從撤銷其自認之內容。

06 (5)被告又辯稱附表二編號1房屋係由被告公司之營造商即明泰
07 建設所介紹，因此應認非屬原告所銷售云云，惟查，劉璦儀
08 係由黎定昌帶看房屋、議約，並由盧穎毅完成最終簽約；所
09 謂「銷售」應以買受人完成簽約後，即屬完成「銷售」之工
10 項等情，均據本院認定如前，且據證人劉夏昌於本院具結證
11 稱：於營造商介紹而來之案件，雖然締約機率高，然仍無法
12 保證一定成交；若最終未完成締約，即不算完成銷售等語
13 （見本院卷一第480至481頁），是縱認劉璦儀知悉系爭建案
14 之端緒係由明泰建設所介紹，亦無礙於原告業已付出勞力促
15 成劉璦儀與被告之締約，而自屬完成對附表二編號1房屋
16 「銷售」之工項，是被告上揭所辯自非可採，亦無從撤銷其
17 自認之內容。

18 3.附表二編號9房屋係由原告銷售：

19 (1)被告業已自認系爭房屋均為原告所銷售；被告主張撤銷自認
20 為原告所拒，應由被告舉證證明其自認內容與事實不符；被
21 告撤銷自認所憑證據僅以本件證人證述為據等節，均經本院
22 敘明如前。

23 (2)證人即附表二編號9房屋買受人賴孟偲之配偶王永泉於本院
24 具結證稱：於知悉系爭建案後，係黎定昌接洽處理賞屋事
25 宜；是盧穎毅接洽處理議約事宜，過程中曾有3次議價的來
26 回，最終價格亦係與盧穎毅議定；於最終締約過程亦係由盧
27 穎毅聯繫完成簽約等語（見本院卷一第482至483頁），是賴
28 孟偲買受附表二編號9房屋之始末，應係由黎定昌帶看房
29 屋，並由盧穎毅議約並完成最終簽約等情，堪以認定。是依
30 證人前揭證述，反足證附表二編號9房屋係由原告所銷售一
31 節為真實，是被告值此主張撤銷自認自屬無據。

01 (3)被告固辯稱盧穎毅雖有協助與賴孟僊完成簽約，然因盧穎毅
02 誤用成屋而非預售屋之契約從而簽約未果，最終係由被告職
03 員徐若雅與賴孟僊於113年8月30日再行完成簽約云云，惟
04 查，證人王永泉於本院具結證稱：113年8月間賴孟僊並未與
05 被告再行簽約；被告當時確實有通知賴孟僊去被告公司，然
06 賴孟僊係去取先前與盧穎毅所定之同一紙契約，被告只是裝
07 訂完成後交付予賴孟僊等語（見本院卷一第484頁），是被
08 告上揭所辯，已非可採。退步言之，依民法第529條規定可
09 知，委任契約本質係屬勞務給付之契約，故本件所謂「銷
10 售」之工項應自實質內容觀之，即倘原告確實就附表二編號
11 9房屋完成締約機會之創造直至最終完成簽約，縱認被告所
12 辯屬實，亦僅係原告所完成之工項程式上有所疏漏必須補
13 正，而無礙於附表二編號9房屋實質上係原告完成「銷售」
14 之工項，是被告上揭所辯仍非可採，亦無從撤銷其自認之內
15 容。

16 4.附表二編號1房屋係由原告或盧穎毅交屋：

17 (1)經查，證人劉夏昌於本院具結證稱：系爭建案之「交屋」程
18 序核心在於讓買家確認房屋有無瑕疵，以及驗屋、修補；確
19 認瑕疵均已修補完畢後會交付交屋包，就算「交屋」完畢等
20 語（見本院卷一第480頁），考諸劉夏昌係被告於系爭建案
21 之監工，對系爭建案相關細節應屬明瞭，亦係被告聲請傳訊
22 用以證明利己事實之證人且於證述時與被告間尚有僱傭關
23 係，其證述自無偏袒原告之動機而應屬可採，從而，所謂
24 「交屋」工項是否完成之判斷，應以原告是否協助房屋買受
25 人完成驗屋直至交屋為據。至被告雖辯稱兩造約定所謂「交
26 屋」工項應包含與銀行確認交屋款項是否順利撥付、是否順
27 利辦理產權過戶，以及與房屋買受人結清尾款等事項云云，
28 惟查，經本院向其確認就此之舉證，經其指明僅以被證8、
29 被證10為據（見本院卷一第489頁），然其所指之證據分別
30 為被告與房屋買受人之交屋確認單暨通知書（見本院卷一第
31 233至261頁）以及被告房屋買賣價金之拆款表（見本院卷一

第421頁），均非兩造間往來之文書，無足證明兩造間就「交屋」工項之內容有被告所辯稱之合意，是被告所辯自無足採。

(2)證人劉瓊儀於本院具結證稱：就交屋與驗屋的過程，伊驗屋驗了5次；所謂驗屋的過程，係伊委託驗屋公司去做驗屋，驗出瑕疵後伊會通知系爭建案對應之窗口應予改善，改善完畢後再通知伊；其中第1次、第2次均係黎定昌做為對應窗口代驗；第3次盧穎毅加入協助驗屋之團隊；第4次驗屋開始被告出面協助並於第5次完成交屋，然盧穎毅於最終2次驗屋也有在場協助勘驗，陪在旁邊協助伊與被告公司充當中間人等語（見本院卷一第475至476頁），綜合前述2證人證述以觀，「交屋」工項之核心在於協助房屋買受人溝通瑕疵之修補事宜，而黎定昌與盧穎毅代表原告單獨負責完成前3次驗屋之工項；於最後2次驗屋雖有被告公司之參與，然盧穎毅仍均參與其中並實質提供協助，是自委任契約做為側重勞務給付之性質以觀，原告就附表二編號1房屋之交屋工項確實持續付出勞力，並最終有效促成工項完成，則原告主張附表二編號1房屋係由原告完成交屋一節，自屬可採。

(3)被告雖辯稱自其提出交屋通知書、交屋結算明細表等文件，足證附表二編號1房屋係由被告交屋云云，惟查，被告係系爭建案之建商，並係與系爭房屋買受人實際締約之當事人，是其留有交屋相關文件自屬當然，惟此並無足證明原告並未就交屋之工項付出勞務並完成任務。被告又辯稱盧穎毅於附表二編號1房屋驗屋時僅出席在場然並未提供服務云云，惟查，附表二編號1房屋驗屋共計5次，其中前3次均由原告單獨完成、後2次盧穎毅有參與其中並實質提供協助等情均經本院認定如前，是被告前揭所辯均非可採。

(四)原告就未完成交屋之附表二編號2至9房屋，不得請求系爭服務費：

1.按委任關係，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，民

01 法第548條第2項定有明文。次按當事人主張有利於己之事實
02 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第227條本文亦有
03 明定。末按所謂契約終止者，乃當事人本於終止權，使現存
04 之繼續性契約關係向將來消滅之一方意思表示（最高法院 1
05 11 年度台上字第 741 號民事判決意旨可參）。

06 2.經查，原告應完成系爭房屋之交屋工項、附表二編號2至9房
07 屋，原告並未完成交屋等情，均為兩造所不爭執。是原告既
08 未完成附表二編號2至9房屋之交屋，自不得就此請領交屋部
09 分之系爭服務費。

10 3.原告固主張本件有民法第548條第2項規定之適用，然查，原
11 告主張兩造間合意契約期間係至113年3月31日止（見本院卷
12 二第9頁），此與被告陳稱之時間相符（見本院卷一第150
13 頁），自足堪認定。而本件兩造均未主張有何終止契約之事
14 由，則兩造間契約應係因期限屆至而消滅，既無終止契約之
15 情事，則與民法第548條第2項要件不符，原告執之請求被告
16 為給付，自非有據。

17 4.退步言之，縱認本件有民法第548條第2項規定之適用，亦仍
18 應由原告就因非可歸責於受任人之事由而使事務處理未完畢
19 前終止此一利己事實承擔舉證之責，而原告就此主張係因被
20 告未於兩造有效契約期間內使系爭房屋達到可交屋之狀態、
21 被告嗣後將原告退出群組、被告未為通知原告進行交屋之協
22 力義務，方導致原告未能就附表二編號2至9房屋完成交屋云
23 云，惟查：

24 (1)經本院向原告確認前揭主張舉證為何，原告稱係以其提出之
25 原證16對話紀錄為據（見本院卷二第57頁），然觀諸前揭對話
26 紀錄之實質內容，並無記載關於「交屋」、「兩造契約期
27 間」之相關文字記載（見本院卷二第21-25頁），是原告執
28 此主張被告未於兩造有效契約期間內使系爭房屋達到可交屋
29 之狀態云云，當非可採。

30 (2)原告復主張被告嗣後將原告退出群組，顯見已免除原告之交
31 屋義務，是原告仍得就此請領系爭服務費云云，並以原證16

對話紀錄為據(見本院卷二第57頁)，惟查，原告自陳被告將原告退出群組之時間係113年6月3日，此與原告所提之對話紀錄截圖所示相符(見本院卷二第25頁)，且兩造間契約業已於113年3月31日屆至業如前述，則原告主張係因被告將其退出群組而使其未能於契約有效期間內完成交屋云云，亦非有據。

(3)末以，經本院當庭詢問原告如何證明被告存在其所指之通知協力義務，原告答稱兩造並無明文約定、係其自被告對系爭房屋狀態較具資訊優勢等情推論得出云云(見本院卷一第490-491頁)，惟查，原告本身知悉被告與房屋買受人之聯絡方式，亦知悉系爭建案坐落之位置，本可主動探知、詢問系爭房屋建設之進度，當非必須仰賴被告通知始能協助房屋買受人完成交屋，原告捨主動履行義務不為，主張因被告未為通知而使其無從完成工項等語，仍無足採。

(五)原告得請求之金額：

1.依上說明，原告與盧穎毅確實已完成附表二編號1至9房屋之「銷售」，原告另完成附表二編號1房屋之「交屋」，是原告自得於此範圍內依「銷售」佔70%、「交屋」佔30%之比例，請領系爭服務費。

2.經查，本件原告得請領之系爭服務費總額應為：219萬9,960元(計算式：編號1至9房屋「銷售」部分198萬7,020元【計算式：9,462萬元*3%*70%】+編號1房屋「交屋」部分21萬2,940元【計算式：2,366萬元*3%*30%】)，扣除前已領取之98萬40元，尚得請求：121萬9,920元(計算式：219萬9,960元-98萬40元)。

(六)原告主張之其餘請求權無從使其受更有利之判決：

原告固主張本件兩造間契約兼含居間之性質，故援引第568條第1項請求被告給付居間報酬云云，惟兩造間契約定性無礙於兩造間就報酬給付條件之約定，而本院於酌定系爭服務費應分配比例時亦已斟酌考量兩造間契約性質以為依據，是原告此部分主張縱使為真，亦無足使其受更有利之判決，

爰不贅為論駁，併此敘明。

五、遲延利息之起算：

(一)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；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，民法第229條第2項、第297條本文分別定有明文。

(二)經查，本件就附表二編號3、5房屋「銷售」部分之債權42萬9,450元（計算式：【825萬元+1,220萬元】*3%*70%），原為盧穎毅所有，嗣經讓與予原告，而原告係於本院114年12月22日準備程序期日當庭對被告通知（見本院卷一第372頁）並催告被告為給付，是原告就上開42萬9,450元部分應自翌日（即23日）起算遲延利息，而就其餘之79萬470元（計算式：121萬9,920元-42萬9,450元），應自起訴狀繕本送達翌日起即114年1月7日（見台中卷第57頁）起算遲延利息。

六、綜上所述，原告依類推適用民法第547條規定，請求被告給付121萬9,920元，及其中79萬470元自114年1月7日起、其中42萬9,450元自114年12月23日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
民事第一庭 審判長法 官 張永輝

法官 李秋梅

法官 秦偉翔

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 115 年 7 月 7 日

書記官 蔡宜霈

附表一：精鉅富建設股份有限公司所有之不動產

土地坐落：南投縣埔里鎮民生段	
編號	地號
1	0442-22
2	0442-23
3	0442-24
4	0442-25
5	0442-26
6	0470-34
7	0479-23
8	0479-24
9	0479-25
10	0479-26
11	0479-27
12	0479-28
13	0479-29
14	0479-30
15	0479-34

附表二：1-9戶洄謙城銷控表銷售計算金額

01

編號	成交戶	客戶姓名	成交日期	成交總額	服務費(3%)
1	00(○○)	劉○○	112年7月2日	2,366萬	70萬9,800
2	00-00(○○)	王○○	112年10月20日	700萬	21萬
3	00-00(○○)	楊○○	112年7月31日	825萬	24萬7,500
4	00-00(○○)	林○○	112年8月29日	835萬	25萬500
5	00-00(○○)	劉○○	112年8月17日	1,220萬	36萬6,000
6	00-00(○○)	施○○	112年10月1日	485萬	14萬5,500
7	00-00(○○)	楊○	112年10月1日	1,078萬	32萬3,400
8	00-00(○○)	林○○	112年11月30日	658萬	19萬7,400
9	00-00(○○)	賴○○	113年5月27日	1,295萬	38萬8,500
合計		9戶		9,462萬	283萬8,600

02

註：金額均為新臺幣