

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第937號

原告 禾揚不動產估價師事務所

法定代理人 廖文鉸（原名廖政壹）

訴訟代理人 林唐緯律師

被告 世聯建設開發股份有限公司

法定代理人 陳龍水 寄臺北市○○區○○路00號8樓

訴訟代理人 陳俊翔律師

上列當事人間請求給付委任報酬事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送前來，本院於民國114年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣18萬元，及自民國113年2月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣18萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年9月14日簽訂不動產估價委任書（下稱系爭契約），由被告委託原告辦理不動產委託興建更新前權利價值評估，並約定委任報酬為新臺幣（下同）225,000元，被告應於簽訂系爭契約時給付報酬之20%即45,000元，再分別於伊出具價值試算表、估價報告書時各給付報酬之40%即各9萬元。伊已分別於同年10月24日、12月25日出具修正後之價值試算表、估價報告書，詎被告除於訂定系爭契約時給付45,000元外，未依約給付剩餘報酬共計18萬元，爰依系爭契約第4條約定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告18萬元，及自民事支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：原告依系爭契約負有「須依照委託興建更新案中
02 全體區分所有權人（下稱區權人）之意見進行多次修正，並
03 做成區權人有共識之價值試算表及估價報告書」之義務，詎
04 原告未待區權人達成共識後依伊之指示進行修正，即逕自做
05 成價值試算表及估價報告書，是原告未依債之本旨提出給
06 付，伊自無庸給付剩餘報酬。退步言之，縱原告得請求剩餘
07 報酬，惟系爭契約性質上屬委任與承攬之混合契約，且與承
08 攬契約之性質較接近，而原告所出具之估價報告書具有錯誤
09 瑕疵，致該份估價報告書無法使用，且該瑕疵因估價報告書
10 已完成而無法修補，縱得修補，伊亦曾委由證人即代書陳建
11 仁限期請求原告修補瑕疵未果，爰於113年11月29日言詞辯
12 論時當庭依民法第493條第1、2項、第494條前段規定，請求
13 減少報酬9萬元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 三、經查，兩造於112年9月14日簽訂系爭契約，由被告委託原告
15 辦理不動產委託興建更新前權利價值評估，並約定報酬為22
16 5,000元，被告應於簽訂系爭契約時給付報酬之20%即45,000
17 元，再分別於原告出具價值試算表、估價報告書時各給付報
18 酬之40%即各9萬元，又被告除已給付報酬45,000元外，迄未
19 給付剩餘報酬共計18萬元予原告之事實，有系爭契約1紙在
20 卷可稽（見司促卷第11頁），且為兩造所不爭執（見桃簡卷
21 第12頁反面），堪信為真實。

22 四、原告主張被告應給付18萬元等節，為被告所否認，並以前詞
23 置辯。故本件爭點厥為：(一)系爭契約之法律性質為何？(二)原
24 告請求被告給付剩餘報酬18萬元，有無理由？(三)被告請求減
25 少報酬9萬元，有無理由？茲分述如下：

26 (一)系爭契約應定性為承攬契約：

27 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
28 他方俟工作完成，給付報酬之契約；稱委任者，謂當事人約
29 定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約，民法第
30 490條第1項、第528條分別定有明文。又關於委任與承攬間
31 之區別判斷，若係以一定事務界定應提供勞務之範圍，而就

01 提供勞務之時、地點或處理事務之提供，而必須獲致一定之
02 成果者，為委任契約；在約定處理一定事務之契約中，進一
03 步約定負提供勞務義務之債務人，關於該事務之處理，必須
04 達到堪稱完成一定之工作，並以該一定工作之「完成」界定
05 其應提供勞務之範圍者，為承攬契約；是兩者之區別乃在於
06 當事人是否約定，提供勞務者，有完成一定工作之義務以及
07 其報酬義務是否以完成一定工作為要件，有該約定者，為承
08 攬，無約定者，為委任。正因承攬重視一定工作之完成，而
09 委任僅以事務之處理為必要，故於報酬之給付亦有所不同；
10 亦即，委任著重服勞務，其標的在乎勞務之本身，而承攬則
11 在乎一作之完成，其標的在乎服勞務之結果，而非勞務之本
12 身，勞務僅為達到工作完成目的之手段而已；故委任僅須有
13 服勞務之事實，無論有無結果，均能獲得報酬；而承攬若無
14 結果時，則不得請求報酬。

15 2.經查，系爭契約固於標題處具體表明為「委任書」，惟核其
16 契約內容，兩造間係約定由被告委託原告辦理不動產委託興
17 建更新前之權利價值評估，被告並應於原告出具價值試算
18 表、估價報告書時各給付報酬之40%等情，業如前述，堪認
19 原告依系爭契約所負義務非僅單純處理事務為已足，尚必須
20 完成被告委託之事務項目即出具價值試算表、估價報告書，
21 而以完成一定之工作為必要，且被告須俟原告依約完成工作
22 後，始負有分階段給付報酬之義務，益徵系爭契約內容係重
23 在工作完成之結果，核與承攬契約之性質係在乎一定工作之
24 完成及服勞務之結果相符。準此，系爭契約之法律上性質應
25 定性為承攬契約，原告及被告分別主張系爭契約之性質為委
26 任契約、委任與承攬之混合契約，均無足採。

27 (二)原告請求被告給付剩餘報酬18萬元，為有理由：

28 1.經查，兩造於系爭契約第4條第1款約定：「費用給付辦法：
29 前條所列委託事項之辦理費用為225,000元，於簽訂委託書
30 時預付辦理費用之20%、出具價值試算表40%、估價報告書4
31 0%」等語，有系爭契約1紙在卷可證（見司促卷第11頁），

01 是以，原告依上開約定，於分別完成出具價值試算表、估價
02 報告書之給付義務時，即可各請求被告給付報酬之40%即各9
03 萬元。

04 2.又原告主張其已於112年9月25日、10月12日透過通訊軟體LI
05 NE傳送價值試算表予被告指定之陳建仁，並於出席同年10月
06 21日之區權人說明會後，於同年月24日再傳送修正後之價值
07 試算表予陳建仁，並委請陳建仁向被告請求給付出具價值試
08 算表之報酬，惟未獲付款，嗣原告於同年12月25日郵寄估價
09 報告書予被告，經被告於同年月27日收執等情，業據其提出
10 通訊軟體LINE對話紀錄、掛號郵件收件回執為證（見司促卷
11 第13頁至第19頁、桃簡卷第18頁至第21頁），經核相符，且
12 經陳建仁於本院審理中證述無訛（見桃簡卷第46頁反面），
13 復為被告所不爭執（見桃簡卷第12頁反面），自堪信為真
14 實。準此，原告既已於上開時間分別出具價值試算表、估價
15 報告書予被告，則其主張被告依系爭契約第4條約定，應給
16 付剩餘報酬共計18萬元，自屬有據，應予准許。

17 3.至被告辯稱：原告所出具之價值試算表及估價報告書未依區
18 權人之共識進行修正，顯未依債之本旨提出給付等語，無非
19 係以其所稱「都市更新興建實務之業界習慣」向來係以「原
20 告須先依區權人之法定持份比例做出價值試算表作為區權人
21 說明會之討論基礎，於說明會後原告尚須依區權人意見多次
22 修正並出具區權人有共識之價值試算表，待被告通知後原告
23 始可出具估價報告書」之方式運作，此觀系爭契約未就原告
24 所出具價值試算表之修改次數加以限制、原告須先後提出價
25 值試算表及估價報告書、原告負有出席1次區權人說明會之
26 義務等情自明，為其主要論據。惟查，細繹系爭契約之文字
27 內容，兩造僅約定被告須分別於原告出具價值試算表、估價
28 報告書時各給付40%之報酬，且委託事項含原告出席1次區權
29 人說明會，尚無從憑此遽認原告有何「須依照區權人之意見
30 進行多次修正，並做成區權人有共識之價值試算表及估價報
31 告書」之義務；又參諸陳建仁於本院審理時證稱：伊以地政

士專業認為危老重建之實務上，應會尊重估價師之專業，區權人倘有意見可提出討論，但是否修改取決於估價師依其專業判斷，伊不會去強迫估價師修改等語（見桃簡卷第47頁、第48頁），可知實務上亦不乏尊重估價師專業，而不要求估價師應以區權人之意見作為其所出具估價意見之基礎者；況本件原告除先於112年9月25日、10月12日出具價值試算表外，更於出席同年10月21日之區權人說明會後，再於同年月24日出具修正後之價值試算表，並於斯時始向被告請求出具價值試算表之報酬，業如前述，而原告於112年10月24日傳送價值試算表時曾一併表示「調整後的數字」等語，亦有前開對話紀錄附卷可查（見桃簡卷第19頁至第20頁），益徵原告係於出席區權人說明會後，已依其專業判斷做成修正後之價值試算表，並據此向被告請求報酬，而被告徒以原告所出具之價值試算表及估價報告書未以區權人之共識為基礎為由拒絕給付報酬，不僅逸脫系爭契約之文字範疇，而增加契約所無之負擔，其復就所稱「實務業界習慣」之內容未能提出任何具體證據以供本院審酌，是被告此部分所辯，自難憑採。

(三)被告請求減少報酬9萬元，為無理由：

1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之；承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用；承攬人不於前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬，民法第493條第1、2項、第494條前段分別定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦規定甚詳。本件被告抗辯原告所出具之估價報告書具有內容錯誤之瑕疵，該瑕疵已屬無法修補，且縱得修補，其亦曾委由陳建仁限期請求原告修補未果，故請求減少報酬9萬元等情，為原告所否認，揆諸前開規定，被告自應就原告所完成估價報告書之內容有所指之瑕疵，及

01 該瑕疵屬不能修補或其曾限期催告原告修補未果等事實，負
02 舉證責任。

03 2.經查，被告對於原告所提出估價報告書具有內容錯誤之瑕疵
04 乙節，無非係以該估價報告書第8頁記載編號1、10之地下層
05 分別為未辦保存登記、已辦保存登記之地下層，而原告所估
06 算二者之建坪單價竟僅相差4,000元，顯有內容錯誤之瑕疵
07 等情為其論據（見桃簡卷第42頁），惟估價報告書所載內容
08 涉及估價專業，尚非單憑被告以前詞指摘即可遽認原告所出
09 具之估價報告書具有錯誤，而原告業已大致就其據以做成上
10 開估價內容之依據及理由有所敘明（見桃簡卷第51頁及反
11 面），被告復未能提出其他具體事證以證明該估價報告書確
12 有所指之瑕疵，則其辯稱原告所完成之工作存有上開瑕
13 疵，已難遽信。況原告所出具之估價報告書縱確有錯誤，惟
14 此瑕疵尚非無法透過請求原告改正之方式加以修補，被告空
15 言指稱該錯誤屬不能修補之瑕疵云云，自屬無據。被告雖再
16 辯稱該瑕疵縱得修補，其亦曾委由陳建仁限期請求原告修補
17 瑕疵，惟此情既為原告所否認，被告對此亦未提出任何證據
18 以實其說，此部分所辯亦難採信。

19 3.從而，被告對於上揭事實既均未能盡舉證之責，則其請求減
20 少報酬9萬元，於法自屬無據。

21 五、綜上所述，原告依系爭契約第4條約定，請求被告給付18萬
22 元，及自民事支付命令聲請狀繕本送達翌日即113年2月17日
23 （見司促卷第35頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息，為有理由，應予准許。

25 六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
26 第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法
27 第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金額，准被告供擔
28 保後免為假執行。

29 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
30 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
31 敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

03 桃園簡易庭 法 官 高廷瑋

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
06 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
07 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

10 書記官 王帆芝