

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2357號

原告 黃媽菁

訴訟代理人 張育銜律師

被告 宏杰開發建設有限公司

法定代理人 黃立杰

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟陸佰陸拾柒元，及其中新臺幣壹萬肆仟陸佰陸拾柒元自民國一〇九年十月二十四日起，其中新臺幣捌萬參仟元自民國一一〇年四月十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖萬柒仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）85萬5,100元暨自本件起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第3頁）。嗣於民國110年4月15日言詞辯論期日，當庭減縮第1項聲明為73萬8,667元，並追加請求銷售B5房地之委銷報酬8萬3,000元，而變更第1項聲明為：被告應給付原告82萬1,667元，及其中73萬8,667元自本件起訴狀繕本送達被告翌日起，其中8萬

3,000 元自民事陳報狀送達被告翌日起，均至清償日止按週年利率 5% 計算之利息（見本院卷第 195 頁）。核原告所為上開訴之變更，係基於承攬銷售契約請求委銷報酬及溢價獎金之同一基礎事實，與首揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊於 108 年 5 月 15 日承攬被告於桃園市○○區○○段○○○○○○○○○號土地上興建之「勝利組 7 期」建案（下稱系爭建案）之 31 戶房地銷售，並簽訂房地銷售時效包櫃承攬合約書（下稱系爭第一次契約），委託銷售期間為 108 年 5 月 15 日起至同年 9 月 30 日止，其中委銷報酬以房地銷售底價 2.5% 至 3% 計算，溢價獎金則以實際銷售金額與被告預定之銷售金額間之差額 60% 計算；兩造於 108 年 11 月 25 日第二次簽訂房地銷售時效包櫃承攬合約書（下稱系爭第二次契約），銷售期間為 108 年 11 月 27 日起至 109 年 2 月 17 日止；嗣因被告欲變更委銷條件，兩造於 109 年 2 月 17 日第三次簽訂房地銷售時效包櫃承攬合約書（下稱系爭第三次契約），委託銷售期間為 109 年 2 月 17 日起至 109 年 6 月 30 日止；因被告再變更委銷條件，兩造再於 109 年 3 月 10 日簽訂房地銷售時效包櫃承攬合約書（下稱系爭第四次契約）；復因兩造協議變更委銷條件，於 109 年 5 月 15 日另簽訂房地銷售時效包櫃承攬合約書（下稱系爭第五次契約）。嗣伊於 109 年 6 月 5 日發生車禍，受傷期間無法工作，被告即自行聘任 1 名現場銷售人員取代伊之工作，且要求伊須支付該名銷售人員薪水及獎金，然伊並未表示同意，經伊向被告請領銷售 D3 房地予買家劉家蓁之委銷報酬 13 萬 1,100 元時，被告竟從委銷報酬中扣除訴外人黃仕杰之代班費 1 萬 4,667 元而未給付。另依系爭第三次契約第 2 條約定，於委銷期間被告所銷售之房地均視為伊銷售之業績，被告於 109 年 2 月 26 日自行出售 B5 房地予訴人周俊欽，買賣價金為 415 萬元，依系爭第三次契約第 3 條約定（即以買賣價金 2% 計算），被告應給付伊委銷報酬 8 萬 3,000 元（計算式：4,150,000 元 × 2% = 83,000 元

01)。又伊於上開各次承攬銷售契約期間內，累積溢價獎金為
02 399萬元，扣除稅金後為163萬元，伊依各次契約約定，本
03 得於系爭建案完銷時請領40%即72萬4,000元之溢價獎金，
04 然因被告單方終止系爭第五次契約，致伊無法達成完銷之條
05 件，且系爭建案中有3戶有違法施工之情事，致伊無法完成
06 銷售，此均為被告以不正當行為阻止條件成就，依民法第10
07 1條第1項規定，應視為伊已完成全數銷售之條件，而得請
08 求溢價獎金72萬4,000元。爰依兩造間前揭各次契約之法律
09 關係，請求被告給付銷售D3房地之委銷報酬14,667元、銷售
10 B5房地之委銷報酬8萬3,000元及溢價獎金72萬4,000元。
11 並聲明：(一)被告應給付原告82萬1,667元，及其中73萬8,66
12 7元自本件起訴狀繕本送達被告翌日起，其中8萬3,000元
13 自民事陳報狀送達被告翌日起，均至清償日止，按週年利率
14 5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：系爭第一次契約之承攬期間為108年5月15日至
16 同年9月30日止，承攬期間屆至，原告與訴外人陳信銘不欲
17 續約銷售，且僅售出11戶房地，未完成完銷，依第一次契約
18 第4條約定，原告與陳信銘均不得請領溢價獎金。系爭第二
19 次契約承攬期間為108年11月27日至109年6月30日，因陳
20 信銘於109年2月17日退出而終止，伊與原告另行簽訂系爭
21 第三次契約，承攬期間為109年2月17日至同年6月30日。
22 系爭第二次契約承攬期間亦以全案完銷始得請求溢價獎金，
23 然原告及陳信銘於上開期間尚有13戶未售出，亦不得請領溢
24 價獎金。系爭第三次契約承攬期間因市場冷淡銷售成績不佳
25 ，為激勵原告，伊乃於109年3月10日與原告簽訂系爭第四
26 次契約，調高原告委銷報酬，復於109年6月2日簽訂系爭
27 第五次契約，針對系爭第四次契約增訂第9項合約有效期間
28 ，故系爭第四次、第五前契約僅為系爭第三次契約之修正，
29 嗣兩造於109年6月28日合意提前終止契約。原告於系爭第
30 三次契約有效期間起至兩造合意終止契約止，僅出售5戶房
31 地，且未達到系爭第四次、第五次契約所約定請領溢價獎金

01 應以完銷為要件，自不得請領溢價獎金。又伊自原告請領銷
02 售D3房地委銷報酬中扣除1萬1,643元，用以支付訴外人黃
03 仕杰之代班費，業經伊於薪資明細單載明並經原告簽章，應
04 認原告亦同意扣除該筆費用。又被告雖於109年2月26日自
05 行出售B5房地予訴人周俊欽，然此部分委銷報酬8萬3,000
06 元兩造曾口頭確認不計算委銷報酬，原告自不得再行請求等
07 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決
08 ，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

09 三、兩造不爭執事項（見本院卷第198-199頁，並依判決格式、
10 用語予以修正）：

11 (一)被告與原告、陳信銘於108年7月12日簽訂系爭第一次契約
12 （本院卷第17-28頁），委託銷售期間自108年5月15日至
13 108年9月30日止（此期間銷售11戶）；於108年11月25日
14 與原告、陳信銘簽訂系爭第二次契約，委託銷售期間自108
15 年11月27日至109年6月30日（本院卷第29-40頁），嗣因
16 陳信銘退出包櫃承攬業務，被告與原告於109年2月17日簽
17 訂第三次契約（本院卷第41-53頁），委託銷售期間自109
18 年2月17日至109年6月30日（此期間銷售7戶）；兩造於
19 109年3月10日簽訂系爭第四次契約（見本院卷第55頁），
20 復於109年6月2日簽訂系爭第五次契約（見本院卷第57頁
21 ），約定方案生效期間第一段為109年3月10日至109年5
22 月15日，第二段為109年5月16日至109年8月15日。兩造
23 於109年6月28日合意終止契約。

24 (二)原告代銷D3房屋予劉家蓁之委銷報酬為13萬1,100元，被告
25 扣除代班費用1萬4,667元及10%執行業務所得1萬1,643
26 元後，給付原告10萬4,790元。

27 (三)原告自108年5月15日至108年9月30日，共計銷售11戶，
28 溢價金額合計182萬元（含稅金110萬元）；自108年11月
29 27日至109年6月30日，共計銷售7戶，溢價金額合計145
30 萬元（含稅金70萬元）；自109年2月17日至109年6月30
31 日，共計銷售5戶，溢價金額合計71萬元（含稅金55萬元）

（見本院卷第143-147頁）。

(四)兩造合意終止契約時，系爭建案尚有6戶未銷售，其中3戶有違法夾層。

四、原告主張依兩造間前揭各次契約，請求被告給付銷售D3房地委銷報酬1萬4,667元、銷售B5房地委銷報酬8萬3,000元及溢價獎金72萬4,000元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本院得心證之理由，分論如下：

(一)原告請求被告給付銷售D3房地委銷報酬1萬4,667元、銷售B5房地委銷報酬8萬3,000元，為有理由：

1.原告主張其銷售D3房地之委銷報酬為13萬1,100元，被告扣除代班費用1萬4,667元及10%執行業務所得1萬1,643元後，僅給付原告10萬4,790元等情，為被告所不爭執，而被告雖辯稱用以支付訴外人黃仕杰之代班費，業經被告於薪資明細單載明並經原告簽章，應認原告亦同意扣除該筆費用等語，並據被告提出薪資明細單為證（見本院卷第95頁），然原告於薪資明細單上簽名，僅係用以證明已領取薪資細單上之金額，不足以證明原告對被告代為扣除黃仕杰代班費用並無爭執，且依原告提出其與被告人員間對話紀錄所示，被告人員向原告表示原告應負擔代班人員的薪資獎金時，原告回覆表示：「我負責他的薪獎？」、「他的薪獎談多少我都不知道？」、「已經剩沒幾戶了我不需要跑單……現在來客很少多請一個跑單在那裡沒有任何幫助……」、「我跟公司打的合約是一個人，而且薪獎我也是現在才知道，沒人告知我啊，醬我很難接受，真的」、「我知道公司為我著想，可是先講部分也要經過我同意才對啊」等語，有上開對話紀錄在卷可參（見本院卷第133-141頁），亦徵原告並未同意被告為其另聘代班人員，另參諸系爭第三次契約第7條約定「乙方（即原告）承攬包櫃銷售，乙方所有從業人員須符合房地產銷售營員之身分證明，並自行參加工會勞健保，如有不符合以上事由，乙方自行負完全責任與甲方無涉」（見本院卷第45頁），可見原告於承攬系爭建案房地銷售期間，是否聘

僱人員應由原告自行決定並負完全責任，被告並無為原告聘僱人員從事銷售房地之權限。被告既無為原告聘僱人員之權限，亦未經原告同意於委銷報酬扣除他人代班費用，被告自行於原告銷售D3房地之委銷報酬中扣除代班費用1萬4,667元，即屬無據，原告請求被告給付遭扣除之委銷報酬1萬4,667元，自屬有據。

2.原告另主張被告於109年2月26日自行出售B5房地予訴人周俊欽，買賣價金為415萬元，依系爭第三次契約第2條約定，應視為原告銷售之業績等情，有系爭第三次契約、土地買賣合約書及房屋成屋買賣合約書在卷可佐（見本院卷第43、149-159頁），並為被告所不爭執（見本院卷第125、196頁），自堪信為真實。又依系爭第三次契約第3條所約定原告委銷報酬為房地銷售之2%，則原告依系爭第三次契約第3條約定，請求被告給付銷售B5房地買賣價金之2%即8萬3,000元（計算式：4,150,000元×2%=83,000元），即屬有據。被告雖辯稱：此部分委銷報酬8萬3,000元兩造曾口頭確認不計算委銷報酬云云，然並未提出任何證據以實其說，即難以採信。

3.從而，原告請求被告給付銷售D3房地之委銷報酬1萬4,667元及銷售B5房地之委銷報酬8萬3,000元，應屬有據。

(二)原告請求被告給付溢價獎金724,000元，為無理由：

1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1項定有明文。經查，系爭第一次契約第4條、系爭第二次契約第4條及系爭第三次契約第4條有關溢價（超價款）分配（按：即溢價獎金）之約定，均係以系爭建案全案銷售完成為請領條件，有上開契約在卷可參（見本院卷第19、31、43頁），此亦為原告所不爭執（見本院卷第110頁），可見兩造有關溢價獎金之約定，係以全案銷售完成為停止條件，條件成就時，始生效力。

2.再查，系爭第一次契約委託銷售期間為108年5月15日起至同年9月30日止，而系爭第二次契約委託銷售期間自108年

01 11月27日起至109年6月30日，可見系爭第一次契約與系爭
02 第二次契約所約定之委託銷售期間，並不連續，應屬各自獨
03 立之契約，則原告是否達成全案銷售完成之條件，應於各次
04 契約所約定之委託銷售期間為認定，且倘無特別約定，應以
05 各次委託銷售期間內原告所銷售之房屋戶數及金額，作為計
06 算溢價獎金之基礎，非於該次委託銷售期間內完成之銷售戶
07 數及金額，不能累計保留作為計算溢價獎金之基礎。另查，
08 系爭第二次契約為原告及陳信銘共同向被告承攬，嗣因陳信
09 銘退出包櫃承攬業務，原告與被告於109年2月17日簽訂系
10 爭第三次契約（本院卷第41-53頁），委託銷售期間自109
11 年2月17日至109年6月30日止等情，此為兩造所不爭執，
12 則於系爭第二次契約委託銷售之有效期間（即108年11月27
13 日至109年2月16日間），原告與陳信銘銷售之房屋是否應
14 算入系爭第三次契約委託銷售期間原告銷售之房屋而得作為
15 溢價獎金計算之基礎，應由兩造自行約定。觀諸系爭第三次
16 契約內容，就此並無明確約定，而兩造簽訂之系爭第四次契
17 約及系爭第五次契約均載明「因武漢肺炎疫情關係，以及時
18 效操作不力，市場冷淡，來客量大幅減少，經公司業務會議
19 決議後，為了加速去化，故將包櫃方案做以下調整」，且簽
20 約時間分別為109年3月10日、109年6月2日，均係在系
21 爭第三次契約所約定之委託銷售期間內，系爭第四次、第五
22 次契約顯然僅係針系爭第三次契約之約定內容為部分變動，
23 而非獨立之契約。參諸系爭第四次契約及系爭第五次契約，
24 其中第4條及第5條均分別約定：「4.本件簽約銷售超價部
25 分：甲方（按：即被告）60%、乙方（按：即原告）40%（
26 目前剩餘11戶，須全數完銷且乙方須銷售6戶以上方可請領
27 ）」、「5.第二次合約時現場銷售為二人，其中一人已結案
28 ，為鼓勵銷售將獎金請領條件作調整如下：原先現場銷售超
29 價獎金為（145萬-70萬）×40%=30萬元整（此為原先兩
30 人的獎金）。若本次簽約後乙方銷售未達6戶，則實請獎金
31 為30萬×50%=15萬（一人獎金）。在本次簽約後至乙方銷

售已賣6戶以上，則實請獎金增加至30萬」等語（見本院卷第55、57頁），可見兩造就系爭第二次契約銷售期間銷售之房屋可否作為系爭第三次契約委託銷售期間之溢價獎金計算基礎，已有約定，即以原告自109年2月17日起至系爭第五次契約約定委託銷售期間屆止（即109年8月15日），原告銷售戶數達6戶時，可請領30萬元溢價獎金，未達6戶時，可請領15萬元溢價獎金。又上開第5條所約定原告得請領之獎金，仍為溢價獎金之性質，參以被告於本院審理時陳稱：系爭第四次、第五次契約第5條約定是因為原告與陳信銘在系爭第二次契約期間沒有完銷，依約定是不能請領溢價獎金，為了鼓勵原告在系爭第三次契約期間盡力銷售，才把系爭第二次契約期間售出戶數的超價金額所換算的獎金30萬元同意在系爭第三次契約期間達成完銷時，原告可以依在系爭第三次契約期間銷售戶數是否達6戶，區分可以請領的獎金為15萬元或30萬元，但因原告在系爭第三次契約期間仍沒有完銷，所以不能請領任何溢價獎金等語（見本院卷第110頁），核與兩造歷次契約有關溢價獎金之約定均以全案完成銷售作為停止條件相符，應屬可信。則系爭第四次、第五次契約中第5條有關原告得請領獎金之約定，仍應以全案完成銷售為停止條件，倘原告未達成全案完成銷售，條件即尚未成就，上開約定不生效力，原告亦無從請領此部分溢價獎金。查，兩造於109年6月28日合意終止系爭第五次契約，且合意終止時，系爭建案尚有6戶未銷售等情，既為兩造所不爭執，足見原告請領溢價獎金之條件尚未成就，原告請求被告給付溢價獎金724,000元，自屬無據。

3. 原告雖主張因被告單方終止系爭第五次契約，且系爭建案中有3戶有違法施工之情事，致無法完成銷售，此為被告以不正當行為阻止條件成就，應視為條件已成就，並請求被告給付溢價獎金724,000元云云。惟按，因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項固定有明文，然查，兩造係於10

9 年 6 月 28 日合意終止系爭第五次契約乙節，為兩造所不爭執，足見系爭第五次契約並非被告單方終止，系爭第五次契約既為原告同意後合意終止，則無法達成全案完成銷售之條件，係原告自己行為所致，且縱認被告曾向原告要求支付代為銷售人員之薪資，倘原告認其並無給付義務，自得拒絕被告上開要求，並於銷售期限屆至前繼續銷售房屋，而無須與被告合意終止契約，系爭第五次契約既係經原告同意後始合意終止契約，即難謂係被告以不當行為阻止條件成就。再查，兩造合意終止契約時，系爭建案尚有 6 戶未銷售，其中有 3 戶有違法夾層等情，亦為兩造所不爭執，足見系爭建案雖部分房屋有違法夾層之情事，然並非原告無法達成全案完成銷售之全部原因，且原告自承係於 108 年 11 月 18 日發現有違法夾層之情事（見本院卷第 197 頁），可見兩造簽訂系爭第二次契約前，原告即知有建案部分房屋有違法夾層之事，倘原告認為上開存有違法夾層房屋無法銷售或銷售困難，自應於簽訂系爭第二次契約或系爭第三次契約時，與被告協商變更請領溢價獎金之條件，原告既未請求變更條件內容，足見原告亦同意以現況進行銷售，則縱認因房屋存在違法夾層而難以銷售，此為原告簽約前所得預見，自不能再以此為由，指摘此亦屬被告以不當行為阻止條件成就。從而，原告主張被告有以不當行為阻止全案完成銷售之條件成就，應視為條件已成就云云，不足採憑，則原告請求被告給付溢價獎金 724,000 元，自屬無據。

五、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；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為 5%，民法第 229 條第 2 項、第 233 條第 1 項前段、第 203 條分別定有明文。經查，兩造就原告請求銷售 D3、B5 房地之

01 委銷報酬並無約定清償期，應屬給付無確定期限，依前揭規
02 定，被告就原告請求給付銷售D3房地之委銷報酬1萬4,667
03 元，應自起訴狀繕本送達之翌日即109年10月24日（見本院
04 卷第103頁）起，負遲延責任；另就原告請求給付銷售B5房
05 地之銷銷報酬8萬3,000元，應自原告以民事陳報狀請求並
06 送達被告翌日即110年4月14日（見本院卷第195頁）起，
07 負遲延責任。

08 六、綜上所述，原告依兩造間承攬銷售之契約關係，請求被告給
09 付9萬7,667元（計算式：14,667元＋83,000元＝97,667元
10 ），及其中1萬4,667元自起訴狀繕本送達翌日即109年10
11 月24日起，其中8萬3,000元自民事陳報狀送達翌日即110
12 年4月14日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
13 為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，應予駁回。

14 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核本判決所命被告
15 給付之金額，未逾50萬元，原告勝訴部分，爰依民事訴訟法
16 第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，原告陳
17 明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，不另為假執
18 行准駁之諭知，並依聲請為被告酌定相當之擔保金額准許免
19 為假執行。至原告敗訴部分，其假執行聲請失所依據，爰併
20 予駁回。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
22 於判決結果無影響，爰不逐一論述。又被告以關於未達完銷
23 之溢價（超價）獎金請領方式於系爭第五次契約第5條已有
24 特別約定為由，聲請再開辯論（見本院卷第201-203頁）。
25 然命再開已閉之言詞辯論，原屬法院之職權，非當事人所得
26 強求，且法院亦不得專為遲誤訴訟行為之當事人，除去遲誤
27 之效果而命再開辯論（最高法院29年上字第1273號判例意旨
28 參照）。被告於本院110年4月15日言詞辯論終結後，雖於
29 110年5月11日具狀聲請再開辯論，然就有關溢價獎金之約
30 定內容，兩造於本院言詞辯論終結前已各自提出說明，並無
31 不能適時提出證據或攻擊防禦方法之事由，且本院就其約定

內容已為認定如前，自無再開辯論及調查證據之必要，是其
聲請再開辯論，不應准許，併予敘明。

九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中華民國 110 年 5 月 14 日

民事第二庭 法官 郭俊德

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 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 110 年 5 月 17 日

書記官 蕭尹吟