

臺灣苗栗地方法院民事判決

106年度重訴字第111號

原告 約瑟不動產經紀有限公司

法定代理人 邱惠蓮

訴訟代理人 孫寅律師

被告 宜興開發建設有限公司

法定代理人 李妤芬

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國108年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）17,012,000元，及自民國107年5月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以5,670,000元供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；惟承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得為聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第173條本文、第175條分別定有明文。本件原告之法定代理人黃崐峰於民國107年6月6日訴訟繫屬中死亡，有臺灣桃園地方檢察署相驗屍體證明書附卷可憑（見本院卷第297頁），經其繼承人邱惠蓮具狀聲明承受訴訟（見本院卷第355頁）；另被告之法定代理人原為韓立德，嗣於本院審理期間變更

為李好芬，並於108年6月20日聲明承受訴訟，經本院送達被告等情，有被告股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第381至382頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項及第176條之規定相符，應予准許。

三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。原告原起訴請求：被告應給付原告新臺幣（下同）14,244,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第15頁），嗣變更請求為：被告應給付原告17,012,000元，自107年5月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第195、389、391頁），其變更係基於同一承攬關係內新增請求項目金額，核屬基於同一請求基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造前簽訂「宜興御墅」建案之代銷契約（下稱系爭契約），約定由原告代被告銷售坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○○號土地上如附表所示戶別A1、A2、A3、A5、A6、A7、B1、B6、B11等9棟房屋（下合稱系爭房屋，分稱戶別，另A1、A2、A3、A5、A6、A7合稱A區房屋），報酬則為超價之85%，分三期（簽約、開工、交屋）給付，而原告就系爭房屋已完全銷售，被告應給付報酬即如附表所示金額，惟被告僅給付原告4,000,000元，尚有17,012,000元未給付，爰依系爭契約第2條第5項及民法505條規定提起本訴等語。並聲明：（一）被告應給付原告17,012,000元，自107年5月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：A區房屋客戶未依合約履約，且原告亦未依系爭契約第3條第2項配合被告通知買方繳納各期房屋款及協助交屋事宜，顯已違約，原告應依系爭契約第12條第2款賠償350萬元予被告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本件原告主張兩造有簽立系爭契約，由原告代被告銷售系爭
02 房屋，原告業將系爭房屋銷售完畢，客戶均簽立房屋買賣契
03 約書，而被告因系爭契約已給付400萬元報酬予原告等情（
04 見本院卷第307至309、313、315頁），業據兩造所不爭
05 執，並有原告提出之系爭契約影本在卷可憑（見本院卷第25
06 至31頁），堪認此節為真實。

07 四、原告主張被告應給付系爭契約之承攬報酬等情，則為被告否
08 認並以前詞置辯，茲本件爭點厥為：原告依系爭契約第2條
09 第5項請求承攬報酬有無理由？

10 (一)按系爭契約第2條第5項約定：「(一)代銷費用：成交價超出
11 底價部分，由乙方取得85%為超價利潤，另15%（含乙方開
12 立部分銷售管銷發票，需扣除）交由甲方作稅金及額外發票
13 由支出使用。…(二)給付方式：1.預售買賣簽約時給付30%。
14 2.開工款時給付30%。3.交屋時給付40%。…」。經查，原
15 告業將系爭房屋銷售完畢，客戶均簽立房屋買賣契約書等情
16 ，業據兩造所不爭執。而原告主張系爭房屋均交屋完畢，雖
17 據被告所否認，然按「下列各款文書，當事人有提出之義務
18 ：…五、就與本件訴訟有關之事項所作者。」、「當事人無
19 正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關於
20 該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。」，民事訴訟
21 法第344條、345條定有明文，審酌原告僅係為被告代銷系
22 爭房屋，且代銷後之簽約亦係由原告帶同買方在被告公司內
23 簽約，買屋訂金亦由買方直接交付被告等情，為被告所不爭
24 執（見本院卷第309頁），故本件系爭房屋銷售之契約書、
25 買方付款等訴訟資料均由被告持有，而本院於107年10月16
26 日言詞辯論期日已當庭命被告於10日內提出「系爭房屋九棟
27 之買賣契約書、各棟房屋買受人之付款資料、各棟房屋之交
28 屋資料（有無交屋及何時交屋？）」，然被告逾期未提出，
29 本院復於同年11月14日、108年3月19日發函被告補正上開資
30 料並請其說明（見本院卷第317、331頁），被告仍遲未提
31 出，揆諸前開規定，本院認原告主張系爭房屋均已交屋等情

，應為可採。至被告雖辯稱原告亦未依系爭契約第3條第2項配合被告通知買方繳納各期房屋款及協助交屋事宜等語，然迄今亦未提出任何證據以實其說，且系爭契約亦未約定原告有保證買受人付款之義務，故其所辯，並無理由。

2. 從而，原告既依系爭契約代銷系爭房屋完成，故其依系爭契約第2條第5項之約定，應得向被告請求報酬共計21,012,000元（如附表所示），經扣除被告前業已給付原告400萬元報酬，故原告主張向被告請求17,012,000元報酬，洵屬有據。

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；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，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別規定甚明。本件原告對於被告之前揭報酬請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權，查被告於107年5月24日業已收受民事訴之變更聲請狀（見本院卷第193頁），故原告請求自107年5月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告請求被告給付如主文第1項所示，為有理由應予准許。原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

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審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 7 月 31 日

民事第二庭 法官 黃思惠

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（須

附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 林翰章

中華民國 108 年 7 月 31 日

附表：

編號	戶別	底價	售價	起價	約定報酬(起價*85%)	第一期 (簽約30%)	第二期 (開工30%)	第三期 (交屋40%)
1.	A1	17,120,000元	21,000,000元	3,880,000元	3,298,000元	989,400元	989,400元	1,319,200元
2.	A2	17,120,000元	19,500,000元	2,380,000元	2,023,000元	606,900元	606,900元	809,200元
3.	A3	17,620,000元	22,500,000元	4,880,000元	4,148,000元	1,244,400元	1,244,400元	1,659,200元
4.	A5	17,620,000元	22,500,000元	4,880,000元	4,148,000元	1,244,400元	1,244,400元	1,659,200元
5.	A6	17,120,000元	19,500,000元	2,380,000元	2,023,000元	606,900元	606,900元	809,200元
6.	A7	17,120,000元	20,500,000元	3,380,000元	2,873,000元	861,900元	861,900元	1,149,200元
7.	B1	10,020,000元	11,000,000元	980,000元	833,000元	249,900元	249,900元	333,200元
8.	B6	10,020,000元	11,000,000元	980,000元	833,000元	249,900元	249,900元	333,200元
9.	B11	10,020,000元	11,000,000元	980,000元	833,000元	249,900元	249,900元	333,200元
合計		133,780,000元	158,500,000元	24,720,000元	21,012,000元	6,303,600元	6,303,600元	8,404,800元