

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第800號

原告 鍾蕙蓮

指定送達處所：臺中市○○區○○路0
段000號00樓之0

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 王羿文律師

被告 眾泰建設股份有限公司

法定代理人 羅偉龍

訴訟代理人 楊玉珍律師

複代理人 黃文進律師

上列當事人間請求請求居間報酬事件，本院於民國111年7月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：其為不動產經紀營業員，於民國109年1月與
被告成立居間契約，由原告銷售坐落二林鎮竹圍子段61-2地
號及61-42地號土地之「新天地八期」建案（下稱系爭建
案），依代理銷售合約第1條第6項約定代理銷售服務費用以
總銷售金額2%計之，同條第7項則約定簽約完成則可請領該
戶之服務費，另外約定若以員工價出售，則原告可抽取銷售
金額1%作為居間報酬，兩造雖未簽書面契約，但已有居間之
合意。原告為被告成功銷售之建案戶別及成交金額，除附表
一之外，尚有系爭建案A3戶成交金額新台幣（下同）570萬
元，原告就A3戶可請求1%報酬即57,000元，加上附表一得請
求之報酬，合計為2,058,200元，原告已完成契約義務且為
被告所承認，惟被告僅支付1,325,000元，尚餘733,200元未
付，原告發函請被告於函到3日內給付上開款項，該函已於1

01 10年7月12日送達被告，被告仍未給付等語。聲明：被告應給
02 付原告733,200元，及自110年7月16日起至清償日止，按年
03 息百分之五計算之利息。

04 二、被告答辯略以：被告委託原告銷售系爭建案，原告工作內容
05 包括附表二所示之義務，原告以成交金額千分之五計算之酬
06 勞，被告每月並給付原告35,000元，另每次先行預付10萬元
07 予原告作為日常生活開銷支應，待日後建案銷售完成再行會
08 算，是兩造間並非居間契約，而係承攬契約。被告已支付原
09 告共計13,25,000元，惟原告自收取系爭建案客戶第4期款
10 後，自110年7月7日起即未再至被告之銷售接待中心執行後
11 續業務，已構成不完全給付，且屬給付不能，自不得請領報
12 酬。另原告利用職務之便，就系爭建案之A3戶，先於109年6
13 月26日借用原告助理葉淑芬名義以低價570萬元購買，旋於1
14 09年9月25日以620萬元出售訴外人林威廷，從中賺取差額，
15 違反民法第106條禁止自己代理之規定，被告不同意此筆交
16 易，故此項買賣應屬無效。縱認原告得請領服務酬勞，原告
17 係按銷售金額千分之五計算報酬應為514,550元，加計被告
18 應給付原告109年1月起至110年7月6日止之每月35,000元合
19 計應為共636,774元，總計1,151,324元，然原告已向被告領
20 取1,325,000元，自不得再向被告請求款項等語。聲明：原告
21 之訴駁回。

22 三、兩造不爭執之事項：

23 (一)兩造之間於109年1月間成立契約關係，原告為被告銷售系爭
24 建案，被告應自109年1月起，按月給付原告35,000元，另原
25 告如有成功銷售不動產時，原告應為被告與客戶簽約，完成
26 兩造間契約之義務後，得向被告請求按成交金額一定比例之
27 金錢。

28 (二)被告實際支付原告之金額為1,325,000元，包括：

29 1.基本報酬109年1月至110年1月共455,000元，以及包括約定
30 付給陳郁鈺109年1、2月的7萬元在內，共計525,000元。

31 2.另給付80萬元。

01 (三)原告均辦理至簽約為止，為被告成功銷售之建案戶別及成交
02 金額，如附表一之戶別欄及成交金額欄所示。

03 (四)原告自110年7月7日起即未再至被告銷售中心辦理銷售作
04 業。

05 (五)原告請求被告給付報酬之律師函於110年7月12日到達被告，
06 如原告可向被告請求給付款項時，遲延利息起算日為110年7
07 月16日。

08 四、兩造爭執之事項：

09 (一)兩造之間於109年1月間成立契約關係，原告有為被告銷售及
10 簽約之義務外，原告是否有附表二編號2至6之契約義務？兩
11 造契約是居間契約或承攬契約（原告主張居間，被告答辯承
12 攬）？

13 (二)原告主張其為被告成功銷售之建案A3戶，成交金額570萬
14 元，因此請求1%報酬57,000元，有無理由？

15 (三)原告有無履行其義務，而得向被告請求按成交金額一定比例
16 之金錢（原告主張居間義務已完成。被告答辯未完成承攬契
17 約義務，工作未完成，不能請求報酬）？

18 (四)原告如有履行其義務，成功銷售建案不動產時，原告得向被
19 告請求按成交金額多少比例之金錢（原告主張居間報酬為銷
20 售金額的2%，若以員工價銷售，則報酬為1%。被告答辯千分
21 之五）？

22 (五)原告請求居間報酬733,200元（附表一之報酬，加上A3戶報
23 酬57,000元，合計2,058,200元－被告已付1,325,000元＝73
24 3,200元），有無理由？

25 五、得心證之理由：

26 (一)系爭契約之性質，應屬委任及居間之聯立契約：

27 1.按委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允
28 為處理之契約。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告
29 訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又按承
30 攬係為他方完成一定工作，委任係為他方處理事務，承攬以
31 工作之完成為要件，亦即須有一定之結果，而委任則祇須處

理事務，至完成與否則非所問，亦即不以有一定結果為必要。再按當事人基於私法自治原則，有契約形式及內容之選擇自由，其選擇之契約類型應就個案事實及整體契約內容觀之，按勞務契約之類型特徵，依勞務債務人與勞務債權人間之從屬性程度之高低判斷之（參司法院大法官釋字第740號解釋理由書）。又當事人所訂立之契約，並不以法定之典型契約為限，如兩種契約互為條件（一契約之存在以另一契約存在為前提）關係而聯合時，則為契約之聯立。

2.經查：

(1)兩造於109年1月間成立契約，約定原告為被告銷售系爭建案，被告應自109年1月起，按月給付原告35,000元一節，為兩造所不爭執，因原告就其如何從事招攬客戶活動，享有自由決定勞務給付之方式，與被告之間並無勞動契約之從屬性，且不以完成一定之工作結果為必要，故兩造就此部分契約，應係成立委任關係。

(2)又兩造之契約約定，原告如有成功銷售系爭建案不動產時，得請求按成交金額一定比例之報酬部分，除原告自承有附表二編號1所示之義務外，否認有附表二編號2至6之義務，雖原告曾於line對話中表示：「我賠很多錢了。現場我不要再花錢了。可以嗎。有賣的客戶銀行貸款我會來處理跟交屋」等語（卷137頁），然從對話過程中，並無法判斷原告上開表示，究竟是出於履行其契約義務或是出於禮貌、善意或交換條件，且兩造於其他line對話（卷188頁），原告仍對此有所爭執，因此，尚難僅憑上開隻字片語即遽認原告負有附表二編號2至6之義務。此外，被告未能再舉證證明依兩造之契約原告負有附表二編號2至6之義務，故被告所辯尚負有附表二編號2至6之義務，因而成立承攬契約云云，即屬無據，未能採取。故兩造間此部分契約，從原告所負契約義務群加以判斷，揆諸首揭說明，應為系爭建案不動產買賣之居間契約。

(3)又兩造之契約，內容同時包含委任及居間兩種契約關係，

01 報酬雖分別獨立計算，然居間契約之存在以委任契約存在
02 為前提，兩者為契約之聯立，應可認定。

03 (二)原告依委任關係，得向被告請求之報酬為636,774元：

04 查原告自110年7月7日起即未再至被告銷售中心辦理銷售作
05 業，則原告處理委任事務期間之報酬，自109年1月起至110
06 年7月6日止，以每月35,000元計算，應為636,774元，此為
07 兩造所不爭執，洵堪認定。

08 (三)原告依居間關係，得向被告請求之報酬為543,050元：

09 1.查原告辦理銷售系爭建案至簽約為止，為被告成功銷售之建
10 案戶別，如附表一之戶別欄所示等情，為兩造所不爭執，且
11 有訂購房屋預約單可憑，自堪信為真實。另原告就系爭建案
12 A3戶之買賣業已成交一節，有買賣契約契約書可憑，被告雖
13 辯稱原告係借用助理葉淑芬名義以低價570萬元購買，再以6
14 20萬元出售訴外人林威廷，從中賺取差額，違反民法第106
15 條禁止自己代理之規定，然此為原告所否認，而被告所提出
16 之二件買賣契約書，僅能證明A3戶有一屋二賣之情形，尚無
17 法因此認定原告有借用葉淑芬名義自己購買該屋之事實，此
18 外被告未能再舉證以實其說，故被告上開所辯尚屬乏據，未
19 能採取。故原告主張其就A3戶已辦理簽約，成交金額570萬
20 元等語，應屬有據，堪以採信。

21 2.原告雖主張居間報酬為銷售金額的2%，若以員工價銷售，則
22 報酬為1%，故應按附表一計算報酬，A3戶按1%計算報酬即5
23 7,000元等語，然除被告自認報酬按銷售金額千分之五計算
24 外，其餘為被告所否認，而原告提出之代理銷售合約，並未
25 經兩造簽字，不能認兩造就代理銷售合約之內容已達成合
26 意；至於原告所提出之line對話（卷187-189頁）內容當
27 中，被告縱使曾張貼代理銷售合約，然被告仍對原告之義務
28 及報酬均有所爭執，亦無從證明原告之主張為真；另被告公
29 司匯款單及國稅局各類所得扣繳額繳款書（卷23頁），僅能
30 證明被告曾有給付款項而已，無法證明報酬之計算方式為
31 何；而新天地八期服務費請款明細（卷63頁）則為原告單方

01 製作之文書，並未經被告簽字或表示承認，均不能認兩造已
02 達成按銷售金額1%或2%計算報酬之合意。故原告主張報酬之
03 計算方式，尚屬無據，不能採信。惟被告既自認報酬按銷售
04 金額千分之五計算，依民事訴訟法第279條規定，原告已毋
05 庸舉證，即得請求銷售金額千分之五計算之報酬。

06 3.又查，原告已銷售系爭建案之不動產如附表一成交金額欄所
07 示合計為102,910,000元，此為兩造所不爭執，則上開金額
08 加上A3戶成交金額5,700,000元後，合計108,610,000元。故
09 原告依上開銷售金額請求千分之五計算之報酬，應為543,05
10 0元（ $108,610,000 \times 5 / 1,000 = 543,050$ ）。又兩造間為居間
11 契約而非承攬契約，已如前述，因此被告答辯稱原告未完成
12 承攬契約義務，工作未完成，不能請求報酬云云，自無理
13 由，不能採取。

14 (四)綜上所述，原告得向被告請求之報酬，合計為1,179,824元
15 （ $636,774 + 543,050 = 1,179,824$ ），惟被告已支付原告1,32
16 5,000元一節，既為兩造所不爭執，則被告給付原告之金額
17 已超過原告得請求之金額，原告自不得再向被告請求報酬。

18 (五)從而，本件原告得向被告請求之報酬，被告均已清償完畢，
19 故原告請求被告應給付733,200元，及自110年7月16日起至
20 清償日止，按年息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁
21 回。

22 (六)本件事證已明，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證
23 據，經本院斟酌後，認對於判決之結果不生影響，就不再逐
24 一論列。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
27 民事第二庭 法 官 陳弘仁

28 以上正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日

附表一

	戶別	成交金額	原告主張被告應按成交金額比例給付（此部分被告有爭執）
1	A1	700萬元	2%即140,000元。
2	A5	576萬元	2%即115,200元。
3	A6	580萬元	2%即116,000元。
4	A7	590萬元	2%即118,000元。
5	A8	570萬元	2%即114,000元。
6	A9	580萬元	2%即116,000元。
7	A11	590萬元	2%即118,000元。
8	A12	565萬元	2%即113,000元。
9	A13	580萬元	2%即116,000元。
10	A15	570萬元	1%即57,000元。
11	A16	580萬元	2%即116,000元。
12	A17	590萬元	2%即118,000元。
13	A18	580萬元	2%即116,000元。
14	A19	580萬元	2%即116,000元。
15	A20	580萬元	2%即116,000元。
16	A21	720萬元	2%即144,000元。
17	B1	760萬元	2%即152,000元。

附表二：兩造之契約關係，原告之義務：

編號	被告主張原告有以下契約義務	原告方面
1	銷售系爭建案、與客戶簽約。	承認。
2	收取客戶應繳交之各期款。	否認

(續上頁)

01

3	收取客戶貸款文件。	否認。
4	協助客戶與金融機構辦理對保。	否認。
5	辦理交屋。	否認。
6	委託銷售期間自建照取得日起至交屋之日止，委託銷售期間原告需在被告之銷售接待中心現場執行業務。	否認。