

# 臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度勞簡上字第2號

上訴人 群鑫不動產有限公司

法定代理人 楊健群

訴訟代理人 郭家駿律師

被上訴人 周新耀

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於民國113年2月27日本院勞動法庭112年度勞簡字第13號第一審判決提起上訴，本院於114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣208,810元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（確定部分除外）之負擔廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之九，餘由被上訴人負擔。

## 事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國111年4月5日起於上訴人公司任職，擔任不動產仲介銷售人員，負責不動產銷售等業務，兩造約定業績獎金計算方式如下：不動產買賣採按件計酬，上訴人可向買賣雙方收取之服務費，其中45%作為上訴人之營運費用，另外55%則屬銷售人員（負責買方）及開發人員（負責賣方）之業績獎金（下稱系爭契約）。嗣於111年5月間，伊就坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段1040建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路000號，下稱系爭高坪房地），仲介買方即訴外人翁○瑩與賣方即訴外人蔡○芳以總價新臺幣（下同）1,670萬元成立買賣契約。上訴人因伊居間成立系爭房地買賣，已分別向買方收取334,000元、向賣方收取597,697元之報酬，系爭高坪房地既由伊居間成交，上訴人並因此向買賣雙方收取共931,697元之

01 報酬，即應依系爭契約約定，給付伊其中55%即512,433 元  
02 作為業績獎金。詎上訴人僅給付伊93,285元，而短少給付41  
03 9,148元，故伊依系爭契約之約定向上訴人請求419,148 元  
04 之業績獎金。再者，上訴人與訴外人即蔡○芳之介紹人詹○  
05 欣約定，於系爭房地成交後，上訴人應給付詹○欣6萬元之  
06 介紹費，並由伊先為代墊，惟上訴人卻拒不返還伊前開代墊  
07 介紹費，伊自得依民法第176 條第1 項或第179 條前段規  
08 定，請求擇一有理由命上訴人給付介紹費6 萬元等語。於原  
09 審聲明：上訴人應給付被上訴人479,148 元，及自起訴狀繕  
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、上訴人則以：伊於111年4月初籌備成立，於同年5月20日正  
12 式開幕，被上訴人亦參與伊之公司籌備工作，且於111年4月  
13 5日與伊正式成立承攬契約關係，擔任伊之不動產仲介銷售  
14 人員，嗣兩造於111年6月20日合意終止承攬合約。伊於成立  
15 時即制定有「工作公約-規章」（下稱系爭公約），被上訴  
16 人亦參與系爭公約之擬定過程，且系爭公約之內容亦構成兩  
17 造間承攬契約之一部分。系爭公約第8條第3項已就獎金計算  
18 方式為約定，而「個人支出費用」即包含系爭公約第7條之  
19 廣告費每月1,000元及值班費2,000元。而同條第4、5項另約  
20 定「全店人員不得謊掛案件，嚴禁店內踩線，如經發現確  
21 實，則該員需補足獎金。」、「嚴禁使用公司內部契據在外  
22 接案成交，若經查獲公司有權全數追回報酬，並且不列入給  
23 付薪獎計算，同時公司將保留法律追訴權。」。又被上訴人  
24 於承攬期間內所成交之系爭高坪房地，伊雖已向買賣雙方收  
25 取服務費931,697 元，惟系爭高坪房地上架銷售後，本由訴  
26 外人即伊之法定代理人楊健群於111 年4 月27日向訴外人即  
27 買方翁○瑩之父親翁○宗收取斡旋金10萬元（斯時其出價為  
28 1,650萬元）。詎被上訴人為達到由其成交之目的，竟以話  
29 術使翁○宗另找其親戚即訴外人蔣○玲提高出價為1,670萬  
30 元下斡旋金，被上訴人再代賣方收受斡旋金使該案成交，造  
31 成係被上訴人銷售之結果。而被上訴人上開「店內踩線」之

01 行為，依系爭公約第8條第4項約定，應補足店內第一幹人  
02 員之獎金，亦即被上訴人不得領取買方給付服務報酬之獎  
03 金。是以，依系爭公約第8條第3項約定，被上訴人成交系  
04 爭高坪房地應領獎金為240,785元。另被上訴人向訴外人即  
05 伊公司股東鮑○玉借支65,000元，鮑○玉已將前開債權讓與  
06 伊，伊自得就被上訴人本件報酬請求權為抵銷抗辯。被上訴  
07 人復於111年5月8日與訴外人即伊公司客戶黃○君就門牌  
08 號碼高雄市○○區○○路000號7樓之10房地（下稱系爭壽  
09 昌路房地）簽訂專任委託銷售契約書，但私下在外成交並收  
10 取所約定3%之服務報酬即79,500元，依系爭公約第8條第5  
11 項約定，伊得全數追回報酬，故被上訴人應領之報酬僅為9  
12 6,285元，伊已全數匯入被上訴人帳戶；另伊誤代被上訴人  
13 扣除二代健保費6,936元，亦已全數返還，是被上訴人已無  
14 報酬請求權。至於被上訴人主張上訴人應給付介紹費6萬元  
15 部分，因伊從未答應被上訴人要支付介紹費，且系爭公約第  
16 9條已約定：「若買賣雙方中有中人之存在所造成的費用，  
17 一律由業務自行吸收」等語，故被上訴人請求伊給付該6萬  
18 元介紹費，亦非可採。綜上，本件被上訴人請求為無理由等  
19 語置辯。並於原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利  
20 利益判決，被告願供擔保請准免為假執行。

21 三、原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，上訴人不服，就其  
22 敗訴部分提起上訴（被上訴人就其敗訴部分未上訴，該部分  
23 已告確定）。上訴人上訴意旨，除引用原審之書狀及答辯  
24 外，於本院補陳：(一)證人鮑○玉及戴○儀於原審中均以證人  
25 身分證述指出，渠等或曾看過、或曾提出系爭公約等語，雖  
26 比對渠等之證述內容後，就系爭公約之規範或許有新、舊版  
27 本之內容不同，惟不可否認系爭公約確實存在於上訴人內  
28 部，且具有拘束力，則被上訴人自應受系爭公約之拘束。(二)  
29 其次，參照證人翁○宗於原審之證述，關於系爭高坪房地案  
30 件，被上訴人有「店內踩線」之行為至為明確，上訴人依系  
31 爭公約，自得不發給買方系爭高坪房地之銷售獎金。惟退步

01 言之，縱認被上訴人並無踩線行為，惟因為上訴人認為系爭  
02 高坪房地案件為踩線，因此獎金應歸原接案之人即楊健群，  
03 但吳○○足到上訴人營業處所來要求中人費時，楊健群在無  
04 奈之下，以已銷售業務人員之立場，給付吳○○足46,000元  
05 之中人費，故即使認為系爭高坪房地案件之獎金應歸被上訴  
06 人，亦應扣除上開46,000元之中人費。(三)再者，系爭壽昌路  
07 房地原本係上訴人所開發之物件，如果後來由訴外人一二三  
08 不動產仲介有限公司（下稱一二三公司）銷售，屬2間公司  
09 聯賣，依約定服務費應由上訴人與一二三公司依比例分配。  
10 被上訴人與戴○儀係共同承攬業務，戴○儀之獎金均併入被  
11 上訴人之獎金計算，由被上訴人領取，可知最終不論由渠二  
12 人何人取領，均為渠等共同之獎金。查系爭壽昌路房地案件  
13 成交後，被上訴人並未向上訴人之會計回報金額或要求開立  
14 發票，反而要求一二三公司將應給付上訴人之服務費匯入戴  
15 ○儀帳戶，顯然該服務費係由被上訴人與戴○儀共同取得，  
16 原審認為該服務費係戴○儀單獨取得，與被上訴人無關，其  
17 事實認定與卷內證據即一二三公司之回函相左，有認定事實  
18 與卷內證據矛盾之違誤。又上訴人依成交價計算，應給付上  
19 訴人之服務費為79,500元，惟一二三公司扣除稅費後，僅給  
20 付戴○儀64,400元，故至少該64,400元應自被上訴人應領獎  
21 金中扣除。即認被上訴人仍得領取壽昌路房地賣方服務費之  
22 55%業績獎金，因一二三公司已代繳5%營業稅，故被上訴人  
23 得領取服務費64,400元的55%獎金亦應扣除10%執行業務所得  
24 及2%公積金，被上訴人僅得請求30,590元。如不能扣除壽昌  
25 路全部64,400元服務費，亦得扣除33,810元等語。於本院聲  
26 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上  
27 訴人於原審之訴駁回。被上訴人除援引原審之主張及陳述  
28 外，於本院補陳：系爭公約是後製的，不是伊在職時討論的  
29 等語。於本院聲明：上訴駁回。

#### 30 四、兩造不爭執事項

31 (一)被上訴人自111年4月5日起在上訴人公司任職，擔任不動產

01 仲介銷售人員，負責不動產銷售等業務，兩造間為承攬契  
02 約，於111年6月20日合意終止承攬契約。

03 (二)訴外人即買方翁○瑩及賣方蔡○芳於111年5月5日就坐落高  
04 雄市○○區○○段000地號土地及其上同段1040建號建物  
05 (門牌號碼為高雄市○○區○○路000號，下稱高坪房  
06 地)以總價1670萬元成立買賣契約(高坪房地買賣契約)，  
07 系爭買賣契約係被上訴人在承攬期間內所成交。

08 (三)上訴人因系爭房地買賣，已分別向買方翁○瑩收取334,000  
09 元、向賣方蔡○芳收597,697元之報酬，共計931,697元。  
10 上訴人並已分別繳納5%即16,700元、29,885元之營業稅。

11 (四)高坪房地上架銷售後，原由上訴人之法定代理人楊健群於11  
12 1年4月27日向出價1650萬元之訴外人翁○宗(即買方翁○瑩  
13 之父親)收取斡旋金10萬元。嗣翁○宗另找訴外人即翁○宗  
14 之親戚蔣○玲提高出價為1670萬元下斡，被上訴人於111年5  
15 月4日與蔣○玲簽立不動產買賣意願書。被上訴人則代賣方  
16 蔡○芳收受斡旋金使該案成交，達成係被上訴人銷售之結  
17 果。

18 (五)被上訴人於111年6月21日匯款6萬元至訴外人即高坪房地賣  
19 方介紹人詹○欣郵局帳戶。

20 (六)上訴人於111年12月3日給付吳○○足高坪房地中人費46,000  
21 元。

22 (七)上訴人已給付被上訴人93,285元。

23 (八)被上訴人於111年5月8日與訴外人即上訴人公司之客戶黃珮  
24 君就壽昌路房地簽訂專任委託銷售契約書。

25 (九)黃○君所有之壽昌路房地，嗣於111年5月11日以265萬元出  
26 售與訴外人即買方楊○環(原審卷第396頁)。

27 (十)上訴人於112年5月11日、112年12月6日、113年7月3  
28 日匯款3,000元、6,936元、15,100元與被上訴人。

29 (十一)被上訴人積欠訴外人鮑○玉65,000元，鮑○玉已將前開債權  
30 讓與上訴人。

31 (十二)兩造提出LINE對話內容形式真正不爭執。

01 五、本件爭點

02 (一)被上訴人就系爭高坪房地部分有無店內踩線之行為、壽昌路  
03 房屋部分有無私下成交之行為，而違反上訴人公司規約不得  
04 領取報酬？

05 (二)被上訴人主張可領取金額225,421元，有無理由？

06 六、被上訴人就系爭高坪房地部分有無店內踩線之行為、壽昌路  
07 房屋部分有無私下成交之行為，而違反上訴人公司規約不得  
08 領取報酬？

09 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
10 民事訴訟法第277條定有明文。上訴人主張被上訴人之行  
11 為，有違反上訴人公司系爭規約之情事而不得領取報酬等  
12 語，為被上訴人所否認，辯稱：系爭公約並非兩造合意約  
13 定，且該公約未蓋上訴人公司印章，亦未載明修訂日期，上  
14 訴人亦無法提出訂立系爭公約時之書面會議紀錄或筆記，應  
15 係上訴人臨訟製作之證物，否認系爭公約之形式上真正。況  
16 該公約並未載明「店內踩線」之定義，伊亦無店內踩線之行  
17 為，此部分自應由上訴人舉證以實其說等語，並提出被上訴  
18 人自行保留之公司規約草稿為佐（原審卷第365至372頁）。  
19 上訴人即應就該有利於上訴人之事實負舉證責任。

20 (二)被上訴人就系爭高坪房地部分並無店內踩線之行為：

21 (1)證人即上訴人公司股東鮑○玉於原審審理時固證稱：上訴人  
22 公司是台慶房屋加盟體系，參照台慶房屋的工作公約並自己  
23 做修改而制定有系爭公約，都是依照系爭公約來工作，當時  
24 雖未將系爭公約發給每一位員工，但有公布在一樓樓梯口的  
25 公佈欄，沒有要求大家要簽名，但大家都是依照系爭公約來  
26 工作的，也沒有口頭上的約定；於該公約第8條第4項「嚴禁  
27 店內踩線」部分，是每間房仲公司都有這個限制，我們只是  
28 再把它寫清楚，我們是將台慶公司的工作公約再作修正，但  
29 不確定台慶房屋的版本有無此規定；當初我們在訂定系爭公  
30 約收費項目時，被上訴人有參與討論，所以被上訴人對於系  
31 爭公約內容完全知情；上訴人公司開立的時間沒有很長，從

01 111年3、4月間上訴人公司在籌備時，就已經開始修訂系爭  
02 公約，被上訴人有參與系爭公約的討論，伊不清楚公司開會  
03 時有無會議紀錄，至少4月初就有最終的版本，於111年4月  
04 初就已經公布在公佈欄上；系爭公約第8條第4項，沒有詳細  
05 記載何為「踩線」的定義，但這是不道德的職業行為，如果  
06 是一般房仲的從業人員，應該都會知道這是什麼意思，意思  
07 就是破壞別人的好事獲得好處等語（原審卷第304至313  
08 頁）。然核與證人即上訴人公司前副總涂○珍於本院證稱：  
09 伊原來在明誠四路的台慶不動產工作，與楊健群、鮑○玉一  
10 起在台慶不動產任職主管，後來楊健群與鮑○玉先離開，籌  
11 劃成立上訴人公司不久後，再找伊帶伊之屬員過去上訴人公  
12 司，伊職務是主管，工作是帶屬員、協助早會、教育訓練、  
13 陪同自己的屬員發、行銷、簽約等。上訴人公司有擬一個公  
14 約，是伊、楊健群、鮑○玉主管間開會，因為剛草創，所以  
15 會提出來，有需要修改就再修改，有書面但伊沒有保留，被  
16 上訴人也是主管，開會時有時也會在。伊沒有印象在什麼階  
17 段有討論到店內踩線的規範，但後來知道被上訴人與鮑○玉  
18 之間有所謂店內採線的爭執。公司的公約，沒有書面發給大  
19 家，也沒有說要轉達，因當時草創期都還在討論，沒有每個  
20 人都發，好像只有主管有，印象中最後一次有貼，是伊提醒  
21 公司有修改公約就要公告，但貼那時被上訴人已經離職了等  
22 語已有不符（本院卷第90至95頁）。而觀諸上訴人提出之系  
23 爭公約（原審卷第73至第77頁），與上訴人提出戴靜怡與鮑  
24 ○玉間之LINE對話內容所示戴靜怡提出之規約照片所示規約  
25 （原審卷第299頁），與上訴人提出之規約內容並不相同，  
26 戴靜怡提出之規約內容，則與被上訴人提出之規約內容相同  
27 （本院卷第115至121頁）。再考量系爭公約未記載制定日  
28 期、歷次修訂日期、施行日期等，且自始至終均未提及被告  
29 公司名稱，復未有任何上訴人公司之用印，已與一般公司行  
30 號制定之工作規則有異，且上訴人公司就制定系爭公約之過  
31 程未能提出任何會議紀錄或書面憑證，證人鮑○玉前開證詞

01 即無資料可以勾稽核對，且與證人涂○珍所述有所出入，自  
02 難僅憑其前開片面之詞即逕認系爭公約為上訴人公司於剛成  
03 立時期正式版本，而得以拘束被上訴人。

04 (2)關於上訴人主張被上訴人有「店內踩線」行為乙情，上訴人  
05 固提出翁○宗、蔣○玲簽章之不動產買賣意願書、鮑○玉手  
06 機簡訊擷圖為證（原審卷第85至87頁、第289頁）；然被上  
07 訴人所否認，並稱：翁○宗係訴外人方○足於111年4月間介  
08 紹予伊，翁○宗欲購買系爭房地，而透過方○足介紹，由伊  
09 居間翁○宗為購買，翁○宗自始即為伊之客戶，詎楊健群卻  
10 擅自於111年4月27日向翁○宗收斡旋金，嗣因翁○宗並不信  
11 任楊健群，遂向上訴人公司退斡旋金，故伊並無任何店內踩  
12 線之行為等語，復提出伊與方妹足於111年4月27日之LINE對  
13 話紀錄為憑（原審卷第337頁）。查：證人翁○宗於原審審  
14 理時證稱：翁○瑩是伊女兒，伊姪女方○足在111年4月底告  
15 知伊系爭房屋要賣，約伊一起去看，當天方○足與被上訴人  
16 約下午1點看房，伊沒空沒有一起去，下午伊路過系爭房  
17 屋，看到聯絡電話，就打電話給被上訴人公司，應係由鮑○  
18 玉接聽，伊告知鮑○玉下午有約看房，請當日下午負責帶看  
19 房之人到伊住家談。下午3點多，楊健群與鮑○玉到伊住處  
20 談後，伊就簽斡旋書。隔天伊覺得伊尚未看房，就簽斡旋  
21 書，似乎太衝動，就取消斡旋將斡旋金取回。隔了2、3天，  
22 方○足打電話給伊，告知要看系爭房地，伊與方○足一起  
23 去，方○足介紹伊認識被上訴人，伊發現被上訴人與楊健群  
24 等人係不同人，被上訴人帶告知楊健群等人係公司主管，伊  
25 經被上訴人帶看系爭房地2次，看了幾天之後，就簽立斡旋  
26 書，並繼續進行買賣、議價、簽約及交屋，中間要服務的細  
27 節都找被上訴人等語（原審卷第261至266頁）。證人即被上  
28 訴人女友戴○儀於原審亦結證稱：本件系爭高坪房地的買賣  
29 是由被上訴人與伊帶看的，我們總共帶看了2次，後續買方  
30 簽約等手續是由被上訴人處理等語（原審卷第315至316  
31 頁）。審酌證人翁○宗與本件並無利害關係，且有實際參與

01 系爭房地買賣過程，對於與被上訴人、楊健群或鮑○玉等人  
02 實際接觸、洽談情形知悉甚詳，其證言亦無明顯不合理或違  
03 反常情之處，是證人翁○宗上開證言，堪以採信。而證人戴  
04 ○儀雖為被上訴人女友，然其前開所述與證人翁○宗證詞相  
05 符，亦堪採信。證人翁○宗於一開始雖於111年4月27日與楊  
06 健群接洽並下斡旋，然翌日即因擔心自己太衝動即取消斡旋  
07 並取回斡旋金。嗣再由方○足引薦被上訴人予翁○宗，再由  
08 被上訴人帶看系爭高坪房地至111年5月5日成交之事實，即  
09 可認定。而取消斡旋之情形，並非罕見，且依證人鮑○玉證  
10 稱：伊知道系爭高坪房地在高雄市小港區的大坪頂，當初是  
11 翁○宗的配偶打電話進來，是伊接到的，翁太太告訴伊，看  
12 到伊公司的廣告電話才打電話來公司，伊接到電話後，翁太  
13 太請伊過去拜訪，翁太太說想要買該房，伊當下有傳簡訊給  
14 翁太太。伊和楊健群下午2時許見到翁○宗及翁太太，當下  
15 楊健群有遞上名片，翁○宗就知道楊健群是老闆，在整個過  
16 程中，我們聊得很融洽，伊有帶內政部的實價登錄資料讓他  
17 們做參考，之後有建議翁○宗以1650萬元來下斡旋，翁○宗  
18 有接受，所以渠等就收到1650萬元的斡旋金，翁○宗說很久  
19 之前就看過系爭房地，印象中是樣品屋；渠等收了斡旋後就  
20 離開，過程中都很正常，但隔天翁○宗說要退斡旋，也是翁  
21 太太打電話給伊的，但翁太太沒有說明原因；在退斡旋之後  
22 沒幾天，系爭高坪房地就由被上訴人成交，被上訴人是收了  
23 蔣○玲的斡旋，交屋時伊發現來的人是翁○瑩即翁○宗的女  
24 兒，因為處理交屋事宜的時間比較久，翁○宗及翁太太都在  
25 公司店外那邊看，伊問翁○宗他們為何會來，翁○宗都沒有  
26 講話，翁○宗說翁○瑩是他的女兒，渠等才知道被上訴人踩  
27 線成交渠等的客戶等語（原審卷第306至307頁），足見證人  
28 鮑○玉與楊健群並未實際帶翁○宗看系爭高坪房地。則翁○  
29 宗證稱其因擔心衝動而取消斡旋等語，即與常情相符，難認  
30 不可採。是依上開時序，即難逕以翁○宗取消斡旋後，再由  
31 被上訴人嗣後與翁○宗成交，遽認係被上訴人利用話術令翁

01 ○宗取消原來向楊健群下斡旋之事實。是本院尚難僅憑鮑○  
02 玉前開證詞，即認被上訴人確有店內踩線之行為。從而，上  
03 訴人以此為由拒絕給付被上訴人系爭高坪房地買方業績獎  
04 金，即非有據。

05 (3)綜上，依上訴人所舉證據，本院尚難認定系爭公約為真而得  
06 拘束被上訴人，且上訴人並未就被上訴人就系爭高坪房地確  
07 有「店內踩線」之行為舉證以實其說，上訴人以此為由拒絕  
08 給付被上訴人系爭高坪房地買方業績獎金，即非可採。

09 (三)被上訴人就壽昌路房屋部分並無私下成交之行為：

10 (1)上訴人辯稱被上訴人就系爭壽昌路房地有私下在外成交並收  
11 取約定之3%服務報酬7萬9,500元，上訴人自得全數追回報酬  
12 等語，並提出系爭壽昌路房地專任委託銷售契約書、不動產  
13 買賣契約書為證（原審卷第93至111頁），然為被上訴人所  
14 否認。經查：

15 ①系爭壽昌路房地係訴外人一二三不動產仲介有限公司（下稱  
16 一二三公司）與台慶不動產（即被告公司）聯賣合作成交  
17 的，承辦業務專員為被上訴人及戴玲（即證人戴○儀），係  
18 於111年5月11日在一二三公司簽訂不動產買賣契約，再於11  
19 1年6月12日買賣過戶完成時至一二三公司結案交屋，賣方黃  
20 ○君要求支付的仲介費用7萬元需開立發票給她，以備日後  
21 政府機關報稅用，但被上訴人打電話回上訴人公司要求開立  
22 發票給賣方時，上訴人公司不願開立發票給予賣方，導致案  
23 件不能順利結案交屋，嗣經業務專員溝通，請求一二三公司  
24 開立發票予賣方，以期完成結案交屋，再將仲介費用扣除  
25 5%發票稅及補貼3%公司營業稅後，匯款至承辦業務專員戴  
26 玲提供之中國信託帳戶內，轉帳金額為6萬4,400元，讓其轉  
27 交予台慶不動產公司等節，有一二三公司112年5月17日陳報  
28 狀及所附統一發票、國內匯款申請書、不動產買賣契約書及  
29 履約保證申請書各1份附卷可考（原審卷第187至205頁）。  
30 參以證人戴○儀證稱：系爭壽昌路房地係由上訴人公司與一  
31 二三公司聯賣，一二三公司是代表買方，算是行銷的部分，

01 此件聯賣案鮑○玉、楊健群也都知情，他們是一開始簽約前  
02 就已經知道此案，楊健群也有在代書群組內；一二三公司有  
03 將系爭壽昌路房地仲介費匯給伊，本來這筆7萬元要給上訴  
04 人公司的，但鮑○玉及上訴人公司已經將該7萬元自系爭高  
05 坪房地的服務費中扣除，所以就不用再給上訴人公司了等語  
06 （原審卷第315至317頁）。再觀上訴人提出之「5/11壽昌  
07 路」代書群組，系爭壽昌路房地之承辦代書確有於111年5月  
08 11日將楊健群拉入該群組，代書並持續於該群組內回報系爭  
09 壽昌路房地案進度，嗣於111年6月1日稱：「壽昌路6/1權狀  
10 過戶完成雙方約定6月2號12點到仲介公司辦理交屋…」等  
11 語，而楊健群遲至同年6月3日始退出該群組等情，有通訊軟  
12 體LINE群組對話紀錄附卷可稽（原審卷第339至347頁）。是  
13 以，綜觀一二三公司前開回函、證人戴○儀證詞及前揭對話  
14 紀錄，可見系爭壽昌路房地係業界常見的聯賣案件，亦即一  
15 間公司負責買方，另一間公司則代表賣方，雙方合作促成買  
16 賣共享服務費，上訴人公司自始至終均知悉系爭壽昌路房地  
17 買賣事宜，其復未能舉證證明系爭公約為真，則上訴人辯稱  
18 此為被上訴人私下成交，依系爭公約第8條第5項約定，上訴  
19 人公司得全數追回報酬等語，實屬無據。

20 ②上訴人復辯稱：系爭壽昌路房地之仲介服務報酬，依上訴人  
21 公司之專任委託銷售契約書約定為成交價額之3%，本件成交  
22 價額為265萬元，仲介服務報酬應為7萬9,500元，一二三公  
23 司前揭回函表示仲介費用7萬元，所減少之9,500元，可能是  
24 被上訴人自行減免，但被上訴人之減免不能拘束上訴人，故  
25 上訴人仍得請求被上訴人繳回約定服務報酬之全數即7萬9,5  
26 00元，並與被上訴人所請求之本件服務報酬為抵銷等語。然  
27 為被上訴人所否認，並主張：被上訴人與戴○儀並無共同領  
28 款之情事，系爭壽昌路房地之仲介費亦未匯入被上訴人帳  
29 戶，上訴人自不得將其對他人之債權隨意加計至被上訴人身  
30 上並主張抵銷等語。經查，依一二三公司前開陳報狀、證人  
31 戴○儀證詞參互以觀，系爭壽昌路房地賣方仲介費用7萬元

01 本應由上訴人公司開立發票予黃○君，但上訴人公司不願開  
02 立發票，乃由一二三公司代為開立發票予黃○君，並經扣除  
03 發票稅5%、營業稅3%後，一二三公司將賣方仲介費用6萬4,4  
04 00元匯入戴○儀提供之中國信託帳戶內；證人戴○儀亦自陳  
05 「一二三公司有將系爭壽昌路房地仲介費匯給伊，本來這筆  
06 7萬元要給上訴人公司的，但鮑○玉及上訴人公司已經將該7  
07 萬元自系爭房地的服務費中扣除，所以就不用再給上訴人公  
08 司了」等語，可見此筆金額本應歸上訴人公司所有，現卻由  
09 證人戴○儀保管中，但本件並無證據資料顯示被上訴人與戴  
10 ○儀有共用前開中國信託帳戶之情事，或戴○儀已將前開款  
11 項交付上訴人，則戴○儀縱有將前開款項返還上訴人公司之  
12 義務，亦與被上訴人無關，上訴人辯稱將系爭壽昌路房地仲  
13 介服務費與被上訴人之本件報酬請求為抵銷，難認有據，礙  
14 難准許。

15 (四)從而，上訴人並未證明被上訴人就高坪七路房地部分有店內  
16 踩線之行為、壽昌路房屋部分有私下成交之行為，故被上訴  
17 人並無違反上訴人公司規約而無不得領取報酬之情，洵堪認  
18 定。

19 七、被上訴人主張可領取金額225,421元，有無理由？

20 (一)被上訴人主張：其應領獎金為被上訴人向系爭房地買賣雙方  
21 所收取之報酬共93萬1,697元之55%即51萬2,433元，詎上訴  
22 人僅給付被上訴人9萬3,285元，而短少給付41萬9,148元等  
23 語，並提出服務費確認單為據（原審卷第23頁）。然為上訴  
24 人所否認，並辯以前詞，且稱：系爭公約第8條第3項已就獎  
25 金計算方式為約定，被上訴人得領取之服務費尚須扣除營業  
26 稅5%、公積金2%、執行業務所得扣繳10%、健保補充保費2.1  
27 1%、秘書獎金、值班費、帆布廣告等語。

28 (二)經查：

29 (1)系爭公約第8條第3項固約定：「獎金計算方式（個人業績－  
30 發票5%）×個人獎金數%－執行業務所得%（依行政單  
31 位發布為準）－二代健保%（依行政單位發布為準）－公積

01 金2%—秘書獎金1,000元—個人支出費用＝實領獎金」等語  
02 (原審卷第77頁)，然上訴人迄未能舉證證明系爭公約為  
03 真，業經本院認定如前，本院自難憑此認定被上訴人之獎金  
04 計算方式。

05 (2)上訴人再辯稱：被上訴人稱其與楊健群有以口頭約定被上訴  
06 人不用負擔稅金及費用等語，均非事實，縱為上訴人公司負  
07 責人楊健群或鮑○玉自己接的案件，都要依照系爭公約，由  
08 自己支付公積金、秘書獎金、值班費及廣告費等費用，且戴  
09 ○儀前代被上訴人向鮑○玉要求給付薪資時，曾提出系爭規  
10 約之照片（下稱系爭照片）提醒上訴人要求按規約所規定的  
11 發獎金日期給付被上訴人薪資，益徵系爭公約已公告周知等  
12 語，並提出楊健群、鮑○玉之薪獎計算表、鮑○玉與戴○儀  
13 於111年7月4日之LINE對話紀錄擷圖為憑（原審卷第297至29  
14 9頁、第383至385頁）。然查該LINE對話紀錄中，戴○儀所  
15 傳送之系爭照片雖有記載「獎金計算方式（個人業績—發票  
16 5%）公積金×個人獎金躉數%—執行業務所得10%—二代健保  
17 1.9…」等語（原審卷第299頁）。然細觀其所用文句，與系  
18 爭公約並不完全一致，且無「嚴禁店內踩線」等字，條號亦  
19 不相符，實難以該照片逕認為上訴人公司已將系爭公約公告  
20 周知之證明。復依鮑○玉與戴○儀之該次對話前後文內容觀  
21 之，戴○儀傳送系爭照片，並在該照片上「次月5日發獎金  
22 （薪酬）」等語劃上底線，鮑○玉則於111年7月4日回稱：  
23 今天是4號，明天5號是領薪日；再於同年月5日回覆：麻煩  
24 今天要匯款給薪資，還有匯完款項請通知一下等語，充其量  
25 僅得證明證人戴○儀係在向鮑○玉催討被上訴人之服務報  
26 酬，鮑○玉則回應明天才是領薪日，自難憑此認定系爭公約  
27 為真。另被上訴人已否認楊健群、鮑○玉薪獎計算表之形式  
28 上真正，上訴人迄未舉證以實其說，且衡情每位業務人員與  
29 不動產仲介公司約定之薪酬內容未必完全相符，每時期公司  
30 有無公約、或有公約內容未必相同，本院尚難僅憑上訴人公  
31 司自行製作之楊健群、鮑○玉薪獎計算表即遽認被上訴人與

01 上訴人公司之薪酬計算方式亦屬相同。

02 (3)至於證人戴○儀雖證稱：知道被上訴人與上訴人公司間約定的  
03 獎金計算方式，因為鮑○玉有約伊在上訴人公司旁邊的路  
04 易莎咖啡店講獎金計算的方式，但伊沒有看過系爭公約，鮑  
05 ○玉都只是以口頭講而已，當時在場的有伊、被上訴人、鮑  
06 ○玉與楊健群，但楊健群很快就離開了；當時伊與被上訴人  
07 都在場，鮑○玉說被上訴人可以實拿55%，不扣任何稅金，  
08 至於其他業務人員的趴數是多少，伊不清楚；伊與被上訴人  
09 本來都在別家店工作，是在上訴人公司有講好工作條件之  
10 後，渠等才從別家公司轉來上訴人公司，被上訴人在與上訴  
11 人公司談條件時，伊有聽到，鮑○玉就是說被上訴人可以實  
12 拿55%等語（原審卷第314頁）。然觀其於111年7月4日傳送  
13 給鮑○玉之系爭照片，確可見有「獎金計算方式（個人業績  
14 一發票5%）公積金×個人獎金趴數%—執行業務所得10%—  
15 二代健保1.9…」之約定，證人戴○儀並憑此照片向鮑○玉  
16 催討被上訴人服務費用，應可認該照片內所載之獎金計算方  
17 式即為兩造之約定內容無誤，且該照片所示公約，亦由被上  
18 訴人嗣後在本院提出內容相符之公約草稿（本院卷第115至1  
19 21頁），是證人戴○儀前開關於「鮑○玉曾應允被上訴人之  
20 獎金計算方式係實領55%，不扣任何稅金」之證詞，難認可  
21 信。

22 (4)上訴人稱即認被上訴人仍得領取壽昌路房地賣方服務費之5  
23 5%業績獎金，因一二三公司已代繳5%營業稅，故被上訴人得  
24 領取服務費64,400元的55%獎金亦應扣除10%執行業務所得及  
25 2%公積金，被上訴人僅得請求30,590元。如不能扣除壽昌路  
26 全部64,400元服務費，亦得扣除33,810元等語。兩造間就被  
27 上訴人並無領得64,400元部分，業經認定如前，則此部分上  
28 訴人自無10%執行業務所得可得扣除，又上訴人原以79,500  
29 元扣除，另已匯款15,100元予被上訴人，就15,100元部分，  
30 被上訴人即不得再請求，此部分亦為被上訴人所不爭執（本  
31 院卷第173頁），是此部分上訴人得扣15,100元，堪以認

01 定。

- 02 (5)從而，本件被上訴人獎金計算方式應依證人戴○儀前開傳送  
03 之系爭照片內容，惟其上「公積金」前後並無任何加減乘除  
04 符號，語意不明，該時應有尚未討論完備之情形。是以本院  
05 認應將「公積金」3字逕予剔除而以「(個人業績－發票  
06 5%)×個人獎金躉數%－執行業務所得10%－二代健保1.9%」  
07 作為被上訴人獎金計算方式。又上訴人並未替被上訴人投保  
08 勞健保，被上訴人係自行於高雄市不動產仲介職業工會投  
09 保，此有被上訴人自行繳納勞健保費用之單據可證(原審卷  
10 第373至375頁)，且為上訴人所不爭執(原審卷第381頁、  
11 第401頁)，故被上訴人所得請領之服務報酬自無庸扣除二  
12 代健保費，上訴人誤代被上訴人扣除二代健保費6,936元，  
13 並已將其中6,906元匯還被上訴人，另當庭返還被上訴人現  
14 金30元等情，有國內匯款申請書、被上訴人訴訟代理人簽收  
15 30元證明可佐(原審卷第405頁、第426頁)，此部分應自被  
16 上訴人請求金額中扣除。又上訴人原誤以為被上訴人積欠鮑  
17 ○玉6萬8,000元，嗣經查明為6萬5,000元，故於112年5月11  
18 日匯款3,000元予被上訴人(原審卷第185頁)，此部分金額  
19 亦應予扣除。至上訴人稱秘書獎金、值班費、帆布廣告亦應  
20 予扣除等語，然迄今上訴人並未證明其所提出之公約為兩造  
21 間是用之公約，依被上訴人提出之公約則為記載獎金需扣除  
22 廣告費、秘書費、公積金，縱被上訴人提出之公約第9條有  
23 記載廣告費每月1000元，帆布需登公司電話(有搭鷹架者由  
24 人員自行負擔；PC版、A4、A3白色紙…等由公司支出。)等  
25 語。依上開文義，應視廣告內容為何，以決定由何人支出費  
26 用，且上訴人並未證明所主張之廣告費每月1000元係被上訴  
27 人應自行支出之成本，是上訴人此部分主張，難認有據。
- 28 (6)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
29 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
30 前段定有明文。查上訴人辯稱被上訴人曾向上訴人公司股東  
31 鮑○玉借支6萬5,000元，此部分業經鮑○玉將債權轉讓予上

01 訴人，並以民事答辯(二)狀之送達作為債權讓與意思表示之通  
02 知，故上訴人對被上訴人既有上開借款債權，自得對於被上  
03 訴人之本件請求給付報酬債權主張抵銷等情，業經上訴人提  
04 出被上訴人與鮑○玉之LINE對話紀錄、鮑○玉債權讓與契約  
05 書為據（原審卷第91頁、第155至157頁、第291至295頁），  
06 且為被上訴人所不爭執（原審卷第409頁），則上訴人前開  
07 抵銷抗辯為有理由。

08 (7)綜上，以系爭照片所載「（個人業績－發票5%）×個人獎金  
09 躉數%－執行業務所得10%」作為被上訴人獎金計算方式，被  
10 上訴人就系爭房地得請求之服務報酬應為486,812元【計算  
11 式：（買賣雙方服務費931,697元－發票5%即46,585元）×被  
12 上訴人個人獎金躉數55%=486,812－執行業務所得10%即48,  
13 681元=438,131元，小數點以下四捨五入】。再經上訴人就  
14 被上訴人個人借支部分為抵銷，另扣除上訴人業已給付之9  
15 3,285元、3,000元、6,936元、上訴人代付中人費46,000元  
16 （被上訴人自承如系爭高坪房地業務認定為被上訴人之業績  
17 即同意支付此部分費用等語，本院卷第158頁）、壽昌路匯  
18 款15,100元後，被上訴人本件得請求之金額為208,810元  
19 （計算式：438,131－93,285－65,000－3,000－6,936－46,  
20 000－15,100=208,810）。是以，被上訴人請求上訴人給付  
21 系爭房地服務報酬208,810元，為有理由；其逾此範圍之請  
22 求，則屬無據。

23 八、綜上所述，被上訴人依兩造間契約約定，請求上訴人給付系  
24 爭高坪房地服務報酬208,810元，及自起訴狀繕本送達翌日  
25 即112年1月14日起（送達證書原審卷第57頁）起至清償日  
26 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；其逾  
27 此範圍之請求則無理由，應予駁回。原審准許被上訴人上開  
28 應給付金額部分請求，自有未當，上訴意旨指摘原判決此部  
29 分不當求予廢棄改判，為有理由，自應由本院將原判決此部  
30 分廢棄駁回被上訴人此部分訴訟。至原審准予被上訴人其  
31 餘請求部分部分並無不當，上訴人此部分上訴為無理由，應

01 予駁回。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
03 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 十、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主  
05 文。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07 勞動法庭 審判長法官 謝文嵐

08 法官 陳淑卿

09 法官 吳保任

10 本件不得上訴。

11 以上正本係照原本作成。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

13 書記官 曾秀鳳