

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度勞訴字第22號

原告 方永清

許秋良

被告 悠活房屋仲介有限公司

法定代理人 林姜文婷

訴訟代理人 林國泰律師

複代理人 陳映亘律師

上列當事人間請求給付工資等事件，本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示編號1之本票返還與原告許秋良。

被告應將如附表所示編號2之本票返還與原告方永清。

被告應給付原告許秋良新臺幣226,253元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告許秋良負擔1%，餘由被告負擔。

本判決主文第一項於原告許秋良以新臺幣66,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告若以新臺幣200,000元為原告許秋良預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第二項於原告方永清以新臺幣66,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告若以新臺幣200,000元為原告方永清預供擔保，得免為假執行。

本判決主文第三項於原告許秋良以新臺幣75,418元為被告供擔保後，得假執行；但被告若以新臺幣226,253元為原告許秋良預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告持有原告2人分別於民國109年3月7日、109年6月9日到職時所簽發面額均為新臺幣（下同）200,000元如附表所示之本票（下稱系爭本票1、系爭本票2），做為

01 個人信用之擔保，並約定於離職時歸還，然原告2人於110年
02 6月19日離職時向被告請求返還本票，被告竟多次藉口拖延
03 迄今皆不歸還；原告許秋良於上開任職期間與被告約定若有
04 成交不動產之拆佣比例為原告61%、被告39%，而110年2月23
05 日原告所負責仲介之門牌號碼花蓮縣○○市○○○○街00號
06 不動產（下稱系爭不動產）成交，買賣總價金為13,000,000
07 元，總佣金為630,000元，扣除因延遲交屋18,200元、遙控
08 器2,800元、消費爭議調解費用5,000元、文書代撰費8,000
09 元、中人費8,000元、買方發票稅金4,350元、賣方發票稅金
10 25,000元後，剩餘558,650元，此金額又由負責開發與銷售
11 的人員領取各半，而原告許秋良與訴外人林坤德共同負責系
12 爭不動產之開發，並由原告許秋良單獨負責銷售，是其應得
13 之佣金為418,988元。而再按前開拆佣比例計算後，原告許
14 秋良應得之金額扣除10%所得稅後，應為230,025元。爰依兩
15 造間之約定請求被告給付報酬，並依兩造間之約定請求被告
16 返還系爭本票等語。並聲明：(一)如主文第一項、第二項所
17 示。(二)被告應給付原告許秋良230,025元。(三)願供擔保請准
18 宣告假執行。

19 二、被告則以：就上開報酬部分，因還須扣除修繕費用20,000元
20 及註銷民宿營業登記時繳納之稅費2,000元，故佣金總額實
21 為536,650元，且原告許秋良於110年6月19日已離職，自不
22 得以經理職級標準計算報酬（即61%），應回歸到60%計算，
23 且因原告許秋良已離職，按「住商不動產花蓮林森店承攬經
24 紀同仁公司制度規章與作業規範」（下稱系爭作業規範）之
25 規定，該案佣金應不予發放；至本票部分，因前由原告等負
26 責之仁愛段房地尚未結案，故依系爭作業規範之規定，會等
27 到結案後才發還本票等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
28 (二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

29 三、兩造間有簽立業務承攬合約書，原告2人分別於109年3月6
30 日、同年6月9日到職，並均於110年6月19日離職；被告持有
31 系爭本票尚未發還原告2人；非經理級之拆佣比例為60%等情

01 均為兩造所不爭執；系爭不動產之佣金已全部收迄，且就系
02 爭不動產之佣金總額除修繕費用20,000元、註銷民宿營業登
03 記時繳納之稅費2,000元外亦不爭執，並有系爭本票影本、
04 兩造間業務承攬合約書2紙存卷可參（見本院卷第21-23頁、
05 81-83頁），是此部份之事實，應已足堪認定。至被告是否
06 需返還系爭本票及是否需給付原告許秋良系爭不動產之佣金
07 報酬，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥
08 為：(一)被告是否須返還系爭本票予原告2人？(二)被告是否需
09 給付系爭不動產之佣金報酬予原告許秋良？茲分述如下：

10 (一)被告應將系爭本票返還予原告2人

11 1.按兩造於交付本票時所簽立之約定上紀載「茲收取乙方方永
12 清，繳納業務保證金貳拾萬元本票，此保證金將於離職時歸
13 還。」、「茲收取乙方許秋良，繳納到職保證押金3,000元
14 正（及20萬元本票），（為新人到職用紙成本、名片、名
15 牌、制服等）此保證金將於到職後一年退還給。」其上並蓋
16 有被告店章及被告法定代理人林姜文婷之私章，是原告2人
17 既已分別離職（方永清110年6月19日離職）、到職滿1年
18 （許秋良109年3月6日到職，110年3月5日即到職滿一年，並
19 於同年6月19日離職），且為被告所不爭執，則被告自應依
20 前開約定返還系爭本票1、2無疑。

21 2.至被告辯稱因兩造間另約定有系爭作業規範，其中第壹拾二
22 條離職交接第四點規定：「若無重大違約、安全瑕疵及上述
23 第九條及第十條之情事者，20萬元本票於離職一個月後歸
24 還。」（見本院卷第204頁）而本件原告2人因有仁愛街房地
25 案件尚未結案，有上述情事故不予歸還系爭本票云云。惟
26 查，就仁愛街房地被告對於原告有何損害賠償請求權或具體
27 擔保之事項為何，業經本院於110年12月10日準備程序當庭
28 曉諭被告應具體說明，然被告迄今僅空言以仁愛街房地未結
29 案、原告之主張尚不具體其難以防禦云云置辯，並未就上開
30 本院曉諭事項為實質之舉證或說明，是原告既已清楚表明係
31 按兩造間約定請求返還本票，則被告此部分之抗辯，應難憑

01 採。

02 3.至系爭作業規範雖經被告提出其置公告於店內之位置相片為
03 佐，並據以做為原告2人依兩造間所簽立之業務承攬合約書
04 第5條受系爭作業規範拘束之依據，然觀諸該作業規章之內
05 容（見本院卷第197-204頁），大多事涉原告2人之重大權
06 益，例如獎金之發放、停止發放、損害賠償責任、保證金發
07 還等，其內容之詳細、縝密均較前開兩造簽立之業務承攬合
08 約書完善許多，而此事關兩造權益事項重大之內容既未做為
09 契約一部或附件，又未見由兩造簽名、蓋章以為同意之表
10 示，實有諸多與一般契約簽立常態不符之情事，故系爭作業
11 規範是否確已由原告2人同意做為契約一部而得拘束原告2
12 人，已屬有疑；又被告所提位置照片並無法證明被告是否於
13 原告2人在職期間即已將系爭作業規範公告，僅能證明被告
14 「現在」有公告系爭作業規範而已，則系爭作業規範是否已
15 公告並由原告2人觀覽，亦須由被告證明之；況由該照片觀
16 之，系爭作業規範與其他相片內大小相近之文件所用之裱框
17 有所不同，其他文件均係用木質或木頭色系之裱框，然系爭
18 作業規範卻係用透明之塑膠材質為框，且其擺放之相對位置
19 與其他大小相近之文件亦有所不同，係單獨置於該標有「專
20 心工作」之綠色文件左側，更啟人疑竇。再者，由被告臉書
21 粉絲團截圖（見本院卷第221頁-231頁）可知，由109年8月6
22 日起至110年5月6日止，被告根本就未將系爭作業規範公告
23 在其店內，顯與其110年12月17日書狀陳述及所附照片不同
24 （見本院卷第205頁），此等訴訟後始張貼補救妄圖魚目混
25 珠之行為，顯屬可議。

26 4.準此，原告方永清離職，原告許秋良到職滿一年之條件既已
27 均成就，且系爭作業規範亦無從拘束原告2人，則原告2人請
28 求被告返還系爭本票，自屬有理，應予准許。

29 (二)被告應給付原告許秋良226,253元

30 1.查就系爭不動產之仲介工作，原告許秋良雖已於110年6月19
31 日與被告終止合約關係並離職，然其確有持續就系爭不動產

之交易案提供仲介服務，此據其提出與訴外人即前同為被告經紀員之林坤德間之LINE對話紀錄可知（見本院卷第137-143頁）。該對話紀錄顯示於兩造終止合約後之110年6月21日、7/6日、7/9日、7/13日間均有就系爭不動產買賣雙方間之稅金、民宿牌照撤銷、協調金、水電修復、床組、電視遙控器、協議書內容協調、代管金額300,000元等事項居間協調，足證其確有持續就系爭不動產之居間工作為進行，且被告法定代理人林姜文婷亦在該群組中，直至被告自承之110年7/30日收齊所有居間報酬後（見本院卷第153頁）之隔日即同年7/31日方離開該對話群組，期間均未就原告許秋良居間行為為任何反對或異議之表示，顯見原告許秋良確有完成其就系爭不動產之仲介工作，是揆諸前揭法條意旨，原告許秋良自得請求被告給付佣金報酬無疑。

2.至被告辯稱因原告受系爭作業規範第壹拾條第二點、第四點之拘束，而被告得不予發放獎金部分，本院業已就系爭作業規範並不拘束原告許秋良之理由詳述如前，是被告此部份之抗辯，並不可採。

3.就被告另辯稱原告許秋良只負責買方業務，故僅能領取買方部分之佣金云云；惟查，就系爭不動產之交易，係由訴外人林坤德與原告許秋良於開發、銷售流程完畢後，分別協議各負責賣方、買方聯絡及處理，並共同居間協調買、賣方間就系爭不動產交易之爭議事項至系爭不動產之交易完滿、買賣雙方之爭執點化解為止，不應以二分法硬性區分何人僅負責其中一方之事務，而謂其對此交易總體之完成並無付出而僅得請求買、賣其中一方之佣金報酬；且在一般不動產交易實務中，不動產買方所付之佣金比例本即遠低於賣方之佣金比例，是若以此方式加以區分，恐對協議負責買方之仲介有不公平之虞；再者，由系爭不動產之買賣成交輸入表（見本院卷第209頁，下稱系爭買賣成交輸入表）觀之，業績分配之方法係以「銷售」/「開發」做為區分，且已載明「銷售經紀人員：許秋良，金額315,000元/開發經紀人員：林坤德、

01 許秋良，金額157,500元、157,500元」，顯非如被告所述係
02 以負責居間買/賣方之業績總額為區分，此區分方式亦較合
03 於經紀人員抽佣之公平性，是被告此部分之抗辯，即無所
04 據，並不可採。

05 4. 又就原告主張其拆佣比例為61%部分，固據其提出被告於其
06 臉書社團上張貼原告許秋良升經理職位之貼文及曾拆分61%
07 之與被告法定代理人對話紀錄為證（見本院卷第145-147
08 頁），然此1%之差據，未見兩造有何相關約定，且為被告以
09 原告許秋良已離職故不適用此經理級別之拆佣比例等語所否
10 認，故本院審酌兩造間既未就61%之拆佣比例為約定，原告
11 復未舉證以實其說，僅能認該1%之差距係被告於原告仍在職
12 時對其表現嘉賞之額外獎金，現原告既已離職，則被告就此
13 部分是否仍發放，係屬被告是否嘉惠原告之自由，原告就此
14 拆佣比例之差距應不得請求。

15 5. 末就兩造就佣金內涵之20,000元修繕費用、2,000元之註銷
16 民宿營業登記稅費部分，由被告所提出之協議書及現金收迄
17 單（見本院卷第211-213頁）觀之，該20,000元部分之費用
18 均係由系爭不動產賣方交付予買方，應與本件居間報酬無
19 涉，而2,000元登記稅部分，被告亦未就此舉證，是被告此
20 部分之主張，均無所據，至其餘應扣減項目，則為兩造所不
21 爭執，故被告收取之佣金總額仍應以558,650元計。至被告
22 辯以因系爭買賣成交輸入表以紅字記載「7/30入帳87,000元
23 （協議後）」，是確實有扣除上開修繕費用及註銷費用云
24 云，然就不可採之理由，本院已說明如上，且被告於本院言
25 詞辯論期日亦不爭執上開記載係被告所為，是被告若欲以此
26 對其有利之事實為抗辯，自應舉證說明之。

27 6. 綜上，本件原告許秋良得向被告請求之報酬按前開買賣成交
28 輸入表所記載原告許秋良業績佔比為銷售50%、開發25%（林
29 坤德開發25%），是其得請求之金額為226,253元【計算式：
30 $558,650 \times 75\% \times 60\% \times 0.9$ （10%營業稅） $= 226,253$ 元，小數點
31 以下四捨五入】。

四、從而，原告2人請求被告返還系爭編號1、2之本票，並請求被告給付如主文第三項所示之金額予原告許秋良，為有理由，應予准許。逾此部份之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。至被告請求傳喚訴外人林坤德為證人部分，因林坤德現與被告有上下從屬關係，恐難期待其到庭作證能為中立之陳述，且其餘事證已足證明原告許秋良確有完成系爭不動產之居間工作，是無再行傳喚之必要，併予敘明。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已無可依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 2 月 11 日

民事第二庭 審判長法 官 李可文

法 官 沈培錚

法 官 蔡培元

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 111 年 2 月 11 日

書記官 謝佩真

附表：					
編號	發票人	發票日	金額 (新臺幣)	本票號碼	備考
1	許秋良	109年3月7日	200,000元	TH0000000	
2	方永清	109年6月9日	200,000元	TH0000000	