

臺灣雲林地方法院民事小額判決

110年度虎小字第202號

原告 廖長志

被告 宥順不動產經紀股份有限公司

法定代理人 李沐羚

兼訴訟代理

人 林儒嘉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國110年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告宥順不動產經紀股份有限公司應給付原告新臺幣壹萬玖仟肆佰壹拾柒元，及自民國一百一十年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告宥順不動產經紀股份有限公司負擔新臺幣參佰元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第2項、第256條分別定有明文。上開規定依同法第436條之23、第436條第2項於小額程序準用之。本件原告起訴時列「大家房屋崙背加盟店負責人及店長林儒嘉」為被告，聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）6萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起計之法定遲延利息。嗣經確認「大家房屋崙背加盟店」法人名稱應為宥順不動產經紀

股份有限公司（下稱宥順不動產經紀公司），遂以民國110年8月12日民事補正起訴狀列宥順不動產經紀公司及林儒嘉為被告（下除分稱外，合稱被告二人），聲明：被告二人應連帶給付原告6萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起計之法定遲延利息（見本院卷第91至93頁）。核原告所為，屬擴張應受判決事項之聲明，並更正法律或事實上陳述，被告二人亦未為異議而為本案之言詞辯論，合於前揭規定，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、原告於109年5月初，至被告宥順不動產經紀公司應徵，由店長即被告林儒嘉接洽，雙方成立承攬契約，由原告擔任被告宥順不動產經紀公司之營業員，從事不動產銷售，無固定底薪，惟約定成交後得領取獎金，如開發一件案件，專任獎金為1,000元、一般獎金為500元，物件成交後，被告宥順不動產經紀公司應向買賣方各收取總價金中2%、4%作為服務費，合計為6%，扣除其中10%作為公司雜支、印花稅等，90%由營業員與公司對拆，如開發、銷售為同一人，由該營業員收取全部；開發、銷售人員如為不同人時，再由二人對分。

二、109年6月24日，原告外出發送DM，接獲客戶即訴外人廖士偉來電詢問DM內所載物件中雲林縣崙背鄉大有農保田、臺19線建地、崙背夜市旁角地情形，詢問客戶後，其較中意臺19線建地即相連之雲林縣○○鄉○○段000○○段000地號土地（下除分稱系爭384土地、系爭385土地外，合稱系爭二土地），原告即陸續依被告林儒嘉指示之每筆250萬元價格報價，並表示無法降價。

三、嗣後被告林儒嘉竟趁原告至斗六上課時，擅自與該客戶談買賣、下斡旋，以低於所指示之每筆240萬元之價格成交，且不依委託銷售契約同意書內約定，同意讓賣方從應給付之服務費中扣除土地增值稅、鑑界費、履約保證金等雜支費用，致影響原告得收取之服務費。

01 四、原告既為系爭二土地成交物件開發買方客戶之人員，則本件
02 應以系爭二土地之成交總價480萬元之6%計算服務費，依前
03 揭算法，由被告宥順不動產經紀公司扣除10%雜支後，由營
04 業員與公司對拆，再由原告與共同負責之人對拆，計算原告
05 應得之服務費為6萬4,800元（計算式：4,800,000元×6%×9
06 0%×50%×50%=64,800元）。

07 五、原告當初應徵時就是被告林儒嘉出面，被告林儒嘉為被告宥
08 順不動產經紀公司負責的執行人員，自應該與被告宥順不動
09 產經紀公司一起負責。

10 六、並聲明：被告宥順不動產經紀公司、林儒嘉應連帶給付原告
11 6萬4,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
12 息5%計算之遲延利息。

13 參、被告二人均以：原告係與被告宥順不動產經紀公司成立承攬
14 契約，非與被告林儒嘉個人成立契約關係；公司仲介業務同
15 仁在經營客戶時，常有重疊現象，此為仲介業務之常態，故
16 何人為得領取服務費之開發、銷售人員，應以書面委託書為
17 主，即賣方與何人簽訂委託銷售契約書、買方與何人簽訂議
18 價委託書，系爭二土地委託銷售契約書、議價委託書均由被
19 告林儒嘉所簽訂而非原告，且買方即訴外人廖士偉為被告林
20 儒嘉朋友介紹，被告林儒嘉前往收取議價書時始知與原告經
21 營之買方客戶重疊，並非被告林儒嘉搶原告客戶，且不能說
22 該客戶原告有在經營，成交後就要請求全部服務費；況仲介
23 服務費收取並無一定準則，有時在議價過程中多少會有一些
24 折損，無法一定收足價金之6%，本件服務費即有折傭，系
25 爭384土地僅收取合計7萬594元、系爭385土地僅收取10萬2,
26 000元，且收受書面委託書及後續銷售過程均由被告林儒嘉
27 經手，包括貸款、土地鑑界等程序，原告均無參與並幫忙服
28 務，原告請求系爭二土地行銷服務費用，顯然有失公平。被
29 告宥順不動產經紀公司基於提攜新進同仁之立場，願意將系
30 爭384土地之服務費分配1萬5,884元給原告，但原告拒不受
31 受等語資為抗辯。並均聲明：請求駁回原告之訴。

01 肆、本院之判斷：

02 一、被告宥順不動產經紀公司為住商不動產大家房屋之崙背加盟
03 店，由被告林儒嘉擔任店長。原告於109年6月17日與被告宥
04 順不動產經紀公司簽訂「業務承攬合約書」，約定雙方權利
05 義務依民法承攬相關規定認定辦理，由原告承攬被告宥順不
06 動產經紀公司業務，按月發送承攬業務所得，原告從事不動
07 產開發銷售事務，並無底薪，係於工作完成後領取服務費即
08 承攬業務所得等事實，有被告二人提出之業務承攬合約書在
09 卷可稽（見本院卷第121頁）；又系爭384土地由訴外人沈英
10 豪、系爭385土地由訴外人張瑞玲委託被告宥順不動產經紀
11 公司銷售，分別於109年7月3日、109年7月2日簽訂委託銷
12 售/出租契約內容變更同意書，訴外人廖士偉亦於109年7月2
13 日與被告宥順不動產經紀公司簽訂買賣議價委託書，委託被
14 告宥順不動產經紀公司對系爭二土地為買賣議價，上開書面
15 被告宥順不動產經紀公司之經紀人員均載為被告林儒嘉，嗣
16 後買賣雙方以二筆土地共480萬元之價金成立買賣契約等
17 情，亦有被告提出之委託銷售/出租契約內容變更同意書、
18 房地產權點交表買賣議價委託書、確認書附卷可參（見本院
19 卷第45至47、51至53、63至65頁），均為兩造所不爭執，該
20 等部分事實首堪認定。

21 二、原告請求被告林儒嘉給付服務費有無理由：

22 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
23 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主
24 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
25 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
26 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又因
27 契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權債務
28 之主體，除有特別情事外，並以該約據上所載當事人名義為
29 準，而債權債務為特定人間之關係，債權人不得對契約上所
30 載之債務人以外之人請求給付。本件契約關係既係發生於原
31 告與被告宥順不動產經紀公司間，被告林儒嘉僅為被告宥順

01 不動產經紀公司人員，原告復自陳其並無可請求被告林
02 儒嘉應與被告宥順不動產經紀公司連帶負責給付服務費之依
03 據或雙方有此約定之資料（見本院卷第108頁），則其依契
04 約之法律關係，向非屬契約當事人之被告林儒嘉請求給付服
05 務費，即屬無據。

06 三、原告請求被告宥順不動產經紀公司給付服務費有無理由：

07 (一)本件原告主張其為開發系爭二土地買方之人，應可分得系爭
08 二土地成交後之服務費，被告宥順不動產經紀公司否認之，
09 主張所謂可分得服務費之開發人員、銷售人員，應以賣方與
10 何人簽訂委託銷售契約書、買方與何人簽訂議價委託書為
11 準。兩造就此部分，均未提出有口頭或書面約定之證明以實
12 其說，惟參以被告宥順不動產經紀公司自承公司係採團隊合
13 作方式、會分配獎金予所有參與之經紀人員，且本件土地買
14 賣為合作模式等情（見本院卷第36頁），再斟酌被告宥順不
15 動產經紀公司主張本件系爭385土地開發人員為訴外人「廖
16 洧霖」，應分得開發人員服務費（見本院卷第113頁），惟
17 亦未提出訴外人「廖洧霖」有與本件系爭二土地買賣雙方簽
18 訂上開委託銷售契約書、議價委託書之證明；又原告主張訴
19 外人廖士偉經閱覽DM後使用暱稱「阿幃」向其接洽、詢價，
20 經其請示被告林儒嘉後回覆對方等情，業據原告提出通訊軟
21 體LINE對話紀錄為憑（見本院卷第137至143頁），被告宥順
22 不動產經紀公司未予爭執，核閱該對話內容，訴外人廖士偉
23 於109年6月25日前即詢問原告土地位置、情況，於109年6月
24 25日詢問底價，甚多者為訴外人廖士偉撥打電話與原告，直
25 至109年7月2日，雙方均仍有通聯，與原告所述其與訴外人
26 廖士偉接觸、之後上課請其去找店長等情相符，堪認原告主
27 張其有處理訴外人廖士偉詢問購買土地事宜乙節，應屬實
28 在，被告宥順不動產經紀公司雖辯稱訴外人廖士偉為被告林
29 儒嘉朋友介紹，於109年6月就有同時與被告林儒嘉接洽，並
30 於109年7月2日與被告林儒嘉簽約，僅係偶然與原告客戶重
31 疊云云，惟並未提出任何證據以佐其說，況倘如被告宥順不

動產經紀公司所辯，則訴外人廖士偉與被告林儒嘉於簽約前直接聯絡即可，為何需多次致電原告？綜上，本件應可認定原告就系爭二土地之銷售，確有與嗣後簽約之被告林儒嘉以團隊共同銷售、開發買方客戶之情形，應得主張其為共同行銷人員，分取系爭二土地成交後之服務費。

(二)就本件服務費應如何計算，原告主張應以土地成交價之6%扣除公司雜支10%，與公司各取得50%，再由承辦營業人員分取，被告宥順不動產經紀公司則主張應以實收服務費為計算。原告就此部分，並未提出任何證據，證明其與被告宥順不動產經紀公司有約定以固定成交價6%作為服務費計算基準，被告宥順不動產經紀公司則提出住商不動產大家房屋經紀人員獎金計算方式為憑（見本院卷第71頁），其內容記載業績獎金拆帳方式如下：「總業績×90%（稅金）×50%（與公司對拆）＝業績獎金」、「拆帳後業績獎金分為50%（開發業績）及50%（行銷業績），如有共同開發或行銷則在（應為「再」之誤）依比例拆算」，惟未見說明其中之「總業績」真意之內容。本院審酌內政部所頒佈之不動產仲介經紀業報酬計收標準規定，其中第1條、第2條明定「不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之6或一個半月之租金」、「前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為」，是實際成交價金6%，僅為主管機關所定報酬標準收費之最高上限，而不動產買賣於協商過程中，本可能與客戶協調由仲介公司支出相關費用、減少所收取之服務費用，以促使順利成交，是認應以實際收取之服務費作為計算基準，較合乎常情。就系爭二土地向買賣雙方收取之服務費用分別為7萬594元、10萬2,000元之事實，業據被告宥順不動產經紀公司提出服務費確認單、統一發票（見本院卷第43、49頁）及上開

01 確認書為據，原告固主張以總成交價480萬元之6%即28萬8,
02 000元才是本件正確的服務費，然未能提出任何證據以實其
03 說（見本院卷第130頁），自無從採認原告之主張，依兩造
04 各自舉證之結果，堪認被告宥順不動產經紀公司之主張為實
05 在。是本件總業績即成交系爭二土地實際收取之服務費為17
06 2,594元（計算式：70,594元+102,000元=172,594元），
07 以此計算應由行銷人員均分之獎金應為3萬8,834元【計算
08 式：172,594元×90%（即扣除10%公司雜支）×50%（與公
09 司對分）×50%（與土地開發人員對分）=38,834元，元以下
10 四捨五入】。

11 (三)本件原告固然為系爭二土地之共同行銷人員，業如前述，惟
12 除前階段開發買方、報價聯繫外，原告未能證明後續斡旋、
13 簽約、辦理貸款、點交等交易流程有何參與事實，是本院認
14 依其共同參與行銷之程度，按上開住商不動產大家房屋經紀
15 人員獎金計算方式，再以50%之比例拆算，方屬合理。是原
16 告得向被告宥順不動產經紀公司請求之服務費應為1萬9,417
17 元（計算式：38,834元×50%=19,417元）。

18 (四)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，
19 民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
20 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利
21 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
22 百分之5，民法第233條第1項前段、第203條亦有明定。查本
23 件原告對被告宥順不動產經紀公司之服務費請求權，依上開
24 住商不動產大家房屋經紀人員獎金計算方式、業務承攬合約
25 書，應於已收服務費入帳當月20日或次月5日發放，屬給付
26 有確定期限，原告僅請求自起訴狀繕本送達翌日起計之法定
27 遲延利息，自屬有據。本件原告更正正確被告宥順不動產經
28 紀公司名稱之民事補正起訴狀係於110年8月19日送達被告宥
29 順不動產經紀公司，應以此認定起訴狀繕本送達之時間，則
30 原告請求自110年8月20日至清償日止按週年利率5%計算之
31 遲延利息，應予准許。

01 伍、從而，原告依契約之法律關係，請求被告宥順不動產經紀公
02 司給付1萬9,417元，及自110年8月20日起至清償日止，按週
03 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之
04 請求，即無理由，應予駁回。

05 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
06 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
07 敘明。

08 柒、本件原告勝訴部分，係就訴訟適用小額程序所為被告敗訴之
09 判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，應依職權宣告假
10 執行。

11 捌、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條之規定，確定本件
12 訴訟費用為1,000元（即原告所繳納之第一審裁判費），命
13 由被告宥順不動產經紀公司負擔300元，餘由原告負擔。

14 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
15 虎尾簡易庭 法 官 黃麗文

16 以上正本證明與原本無異。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
18 本院虎尾簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應記載原
19 判決所違背之法令及其具體內容、依訴訟資料可認為原判決有違
20 背法令之具體事實）。如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
21 於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師
22 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 26 日
24 書記官 曾鈺仁