

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第206號

原告 陳鏗華

李光華

共同

訴訟代理人 唐治民律師

被告 鴻麗元禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 薛麗雅

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告鴻麗元禾不動產仲介股份有限公司（下稱被告公司）分別與原告陳鏗華、李光華簽訂有業務承攬契約書，又被告公司與鴻麗三禾不動產仲介股份有限公司（下稱鴻麗三禾公司）均為鴻麗不動產事業團隊之關係企業，亦均為永慶不動產之加盟店。緣訴外人許明善、許明寶於民國109年9月9日與鴻麗三禾公司簽訂土地專任委託銷售契約書，委託銷售其2人與訴外人許自成、許立正、許逸民共有如附表編號1所示土地，委託銷售價額為新臺幣（下同）3,180萬元；訴外人林明輝於110年2月9日與被告公司簽訂土地一般委託銷售契約書，委託銷售其與訴外人林明賢、林明德共有如附表編號2所示土地，委託銷售價額為2億2,622萬元；訴外人馬山家、馬聖育於110年7月20日與被告公司簽訂土地專任委託銷售契約書，委託銷售其2人共有如附表編號3所示

01 土地，委託銷售價額為5,750萬元。而原告2人於110年9
02 月1日居間仲介訴外人頂誠建設有限公司（下稱頂誠公司）
03 就如附表編號3所示土地以5,500萬元簽訂土地買賣契約書
04 （下稱系爭買賣三）；再於同年月3日居間仲介頂誠公司就
05 如附表編號2所示土地以1億9,080萬元簽訂土地買賣契約
06 書（下稱系爭買賣二）；復於同年月4日居間仲介頂誠公司
07 就如附表編號1所示土地以2,220萬元簽訂土地買賣契約書
08 （下稱系爭買賣一）。

09 (二)又原告2人均為資深人員，依鴻麗不動產事業團隊頒布之業
10 務單位待遇辦法（下稱系爭待遇辦法）第1條第5項規定，
11 其獎金比率最高為65%，原告2人各得請求給付之業績行銷
12 方30%之獎金，故陳鏗華於系爭買賣一可得行銷方業績獎金
13 176,490元、於系爭買賣二可得行銷方業績獎金2,777,040
14 元、於系爭買賣三可得行銷方業績獎金569,000元，陳鏗華
15 自得向被告公司請求給付業績獎金共686,893元【計算式：
16 $(176,490\text{元} + 2,777,040\text{元} + 569,000\text{元}) \times 65\%$ （獎金比
17 率） $\times 30\%$ （仲裁扣減比率）=686,893元（元以下四捨五
18 入，下同）】；李光華於系爭買賣一可得行銷方業績獎金17
19 6,490元、於系爭買賣二可得行銷方業績獎金1,190,160元、
20 於系爭買賣三可得行銷方業績獎金569,000元，李光華得向
21 被告公司請求給付業績獎金共377,452元【計算式： $(176,4$
22 $90\text{元} + 1,190,160\text{元} + 569,000\text{元}) \times 65\%$ （獎金比率） $\times 30\%$
23 （仲裁扣減比率）=377,452元】。另依系爭買賣一、二、
24 三之土地買賣契約書約定，頂誠公司之買賣價金尾款應於11
25 1年3月8日給付，原告2人應分得之業績獎金亦經被告公
26 司於成交紀錄單簽認而確定存在，並應於111年3月9日給
27 付；詎鴻麗不動產事業團隊於110年9月7日召開仲裁會
28 議，以原告2人有惡意、不公平競爭方式達成成交目的為
29 由，決議原告2人應返還行銷方業績比例30%之獎金予訴外
30 人潘瑩臻（下稱系爭仲裁決議），並於110年9月14日公告
31 終止兩造間之業務承攬契約，然原告2人之行為並不構成不

01 公平競爭，且依系爭待遇辦法並無得由團隊內部仲裁委員會
02 仲裁返還行銷方業績獎金一定比例之規定，其仲裁內容顯出
03 於恣意而無據。嗣因系爭仲裁決議之故，原告2人應分配之
04 業績行銷方30%比例之獎金因而有到期不履行之虞，原告依
05 民事訴訟法第246條規定，自得提起本件將來給付之訴。

06 (三)為此，爰依系爭待遇辦法第1條第5項規定提起本訴等語，
07 並聲明：1.被告公司應給付陳鏗華686,893元、李光華377,
08 452元，及均自111年3月10日起至清償日止，按週年利率
09 5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)系爭買賣一、二、三係先於110年7月底開始，由潘瑩臻協
12 助訴外人唐承透過陳鏗華與賣方商談價格，唐承並依雙方商
13 妥之價格於110年8月13日與訴外人鴻麗正禾不動產仲介股
14 份有限公司（下稱鴻麗正禾公司）簽訂3紙不動產買賣意願
15 書，就如附表編號1所示土地出價2,220萬元、就如附表編
16 號2所示土地出價1億8,707萬元、就如附表編號3所示土
17 地出價5,500萬元，斡旋期間均至110年9月16日止；而原
18 告2人係於110年8月30日收受頂誠公司之3紙斡旋單，依
19 系爭待遇辦法第5條規定，唐承應享有優先順位，然原告2
20 人明知若與行銷方即潘瑩臻共同成交時，僅可分得開發方之
21 業績獎金，為謀獨吞開發方及行銷方全部業績獎金，竟刻意
22 隱匿其2人已尋得新買家即頂誠公司且頂誠公司有於110年
23 8月30日下斡旋乙事，在未依系爭待遇辦法第5條第4項、
24 第5項規定告知潘瑩臻及被告公司店長之情形下，協助頂誠
25 公司分別於110年9月1日就系爭買賣三以總價5,500萬元
26 、於110年9月3日就系爭買賣二以總價1億9,080萬元、
27 於110年9月4日就系爭買賣一以總價2,220萬元與賣方簽
28 訂不動產買賣契約，剝奪唐承之加價權、妨害潘瑩臻成交之
29 機會，顯然有不公平競爭之情事；況頂誠公司就系爭買賣
30 一、三之成交價格與唐承於110年8月13日之斡旋價格完全
31 相同，就系爭買賣二之成交價格1億9,080萬元亦與唐承之

01 幹旋價格1 億 8,707萬元甚為接近，僅略高373 萬元，價差
02 尚不足唐承之幹旋價格2 %，顯見原告2 人為求自行私下成
03 交，已違反系爭待遇辦法第10條、第11條等規定，洩漏第一
04 順位即唐承之幹旋價格予後順位即頂誠公司之嚴重違反公平
05 競爭情事。

06 (二)又依系爭待遇辦法第14條、第5 條第3 項後段規定可知，若
07 鴻麗不動產仲介事業團隊所屬人員間，就流通案件因一方違
08 反系爭待遇辦法第5 條關於幹旋順位而生爭議時，得提出仲
09 裁解決紛爭，原告2 人與潘瑩臻既皆屬鴻麗不動產仲介事業
10 團隊旗下所屬人員，自均應受系爭待遇辦法規定之拘束；而
11 原告2 人因有上開惡意不公平競爭乙事，經鴻麗不動產仲介
12 事業團隊於110 年9 月7 日召開仲裁會議，聽取潘瑩臻及原
13 告2 人雙方陳述後，以原告2 人有惡意、不公平競爭方式達
14 成成交為由做成系爭仲裁決議，決議原告2 人應返還行銷方
15 業績比例30%予潘瑩臻，則原告2 人即應受系爭仲裁決議之
16 拘束等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利
17 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)原告2 人均與被告公司簽訂承攬契約書，承攬關係係存在兩
20 造間，而非原告與鴻麗三禾公司之間。

21 (二)許明善、許明寶於109 年9 月9 日與鴻麗三禾公司簽訂土地
22 專任委託銷售契約書，委託銷售其2 人與許自成、許立正、
23 許逸民共有如附表編號1 所示土地，委託銷售價額為3,180
24 萬元。

25 (三)林明輝於110 年2 月9 日與被告公司簽訂土地一般委託銷售
26 契約書，委託銷售其與林明賢、林明德共有如附表編號2 所
27 示土地，委託銷售價額為2 億2,622 萬元。

28 (四)馬山家、馬聖育於110 年7 月20日與被告公司簽訂土地專任
29 委託銷售契約書，委託銷售其2 人共有如附表編號3 所示土
30 地，委託銷售價額為5,750 萬元。

31 (五)原告2 人於110 年9 月1 日居間仲介頂誠公司就如附表編號

01 3 所示土地以5,500 萬元簽訂土地買賣契約書（系爭買賣三
02 ）；原告2 人於110 年9 月3 日居間仲介頂誠公司就如附表
03 編號2 所示土地以1 億9,080 萬元簽訂土地買賣契約書（系
04 爭買賣二）；原告2 人於110 年9 月4 日居間仲介頂誠公司
05 就如附表編號1 所示土地以2,220 萬元簽訂土地買賣契約書
06 （系爭買賣一）。

07 (六)鴻麗不動產事業團隊於110 年9 月7 日召開仲裁會議，以原
08 告2 人有惡意、不公平競爭方式達成成交目的為由，決議原
09 告2 人應返還行銷方業績比例30%之獎金予潘瑩臻，上開獎
10 金即未發給原告2 人。

11 (七)被告對於原告主張之金額數額，亦即行銷方業績比例為30%
12 ，陳鏗華因本件土地成交可分得之行銷方業績獎金為686,89
13 3 元、李光華可分得之行銷方業績獎金為377,452 元，不爭
14 執。

15 (八)唐承有於110 年8 月13日與鴻麗正禾公司就如附表編號1 、
16 2 、3 所示土地簽立不動產買賣意願書，公司承辦人為潘瑩
17 臻，有效幹旋期間至110 年9 月16日，承買總價款除系爭買
18 賣二外，系爭買賣一、三之價格均與頂誠公司最後成交購買
19 價格相同。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)查被告公司、鴻麗三禾公司、鴻麗正禾公司均為鴻麗不動產
22 仲介事業團隊之關係企業，為了規範鴻麗不動產仲介事業團
23 隊所屬人員之待遇、考核、出勤、幹旋、罰則等事項，乃訂
24 立系爭待遇辦法，原告身為被告公司所屬人員，自亦適用系
25 爭待遇辦法，此觀之原告本件以系爭待遇辦法主張相關權利
26 ，即可知悉原告應不爭執其2 人確應受系爭待遇辦法之拘束
27 ；而系爭待遇辦法第14條規定「各店物件流通若有爭議時，
28 應先報請雙方店長先行調解，本著和諧之態度溝通協調，嚴
29 禁有人身攻擊或粗魯謾罵之行為。若無法達成協議時，則申
30 請團隊公平委員會協調，並繳交3 千元仲裁保證。公平委員
31 會之成員由各店公平委員及其該店之店長組成，由有爭議之

雙方到場做口頭論述後，由公平委員會作出評定。其評定結果若有一方不服，則需再由雙方提出書面報告後，再交由仲裁委員會仲裁。仲裁委員會之成員由團隊全體主管組成。一經仲裁確定，當事人應秉持和諧之精神虛心接受。」（系爭待遇辦法見本院審訴卷第87至118 頁，第14條則見其中第111 頁），足見在鴻麗不動產仲介事業團隊內部，仲裁委員會作成之仲裁決議已屬最終確定結果，涉及之當事人均應接受，原告2 人再就系爭仲裁決議爭執，事實上已違反鴻麗不動產仲介事業團隊就爭議事件所設立之處理規範，法院原則應予尊重當事人之約定及仲裁決議，縱介入進行審查，亦應限於該仲裁決議有判斷違法或認定有所違誤等瑕疵之情形。

(二)其次，針對系爭仲裁協議作成之過程與依據，證人即系爭仲裁決議之主席林桂徵到庭證述：我們是七家店的團隊，如果有各店糾紛涉及業績部份可以申請仲裁，當事店的店長會迴避，由其餘五家店店長來作成仲裁決議，本件是由潘瑩臻提出，潘瑩臻副店長有提供事證及說明，原告2 人也有說明，當時大家討論有不公平競爭的情事，依案件內容做出表決，以返還業績30%做出仲裁主文，人員懲處部份另議，而當時之所以會認為有不公平競爭，是認為案件過程中沒有讓店長跟公司知悉，沒有明確讓潘瑩臻知悉有另一組買方，退票給原買方的當天或隔天就成交，顯然有隱瞞或不公平之情事，違反潘瑩臻買方的權益，另外依系爭待遇辦法，下斡旋72小時之後順位會喪失，但本件涉及的是土地且條件較多，通常會超過72小時，這時如果有其他買家，只要在斡旋期間內都要告知，應該要讓前組買家知悉，並讓他有加價的機會，仲裁決議內容是法務依照決議過程寫的，但重點仍然是在要有公平的競爭，我們在仲裁時不一定完全依照系爭待遇辦法的規範，重點仍然會參酌公平競爭的交易習慣或交易誠信原則，如果規章沒有明確規範到或是有模糊的地方，就依據公平性跟客戶利益做考量，以沒有利害關係的主管作成仲裁的判定等語在卷（見本院訴字卷第258 至264 頁）。

01 (三)系爭待遇辦法第5 條第4 項規範收受買方斡旋、委託時之處
02 理方式，明文採取優先順位制，銷售店人員接受買方委託同
03 時，應先行聯絡開發店取得認同，以確認買方順位之排序並
04 明載於不動產買賣意願書或邀約書中，而行銷方收到斡旋，
05 除電話通知開發方外，需立即回傳斡旋順位等事項於開發方
06 店長；系爭待遇辦法第5 條第5 項則係就斡旋事項進行規定
07 ，明文流通物件每次斡旋僅保留72小時順位，若於72小時內
08 買賣雙方安排見面而無法成交時，斡旋順位自動喪失，若買
09 方願意加價，則需重新收斡旋並與開發店重新確認順位，若
10 為一般約而有第二組以上價金超過第一順位時，開發店有義
11 務告知第一順位者於6 小時內調價，若6 小時內確認為第一
12 順位後，重新起算72小時之順位保留時效，若順位保留72小
13 時內仍無法與賣方出售條件一致時，期滿順位自動喪失；系
14 爭待遇辦法第5 條第6 項則規定，同物件若已有其他要約順
15 位時，開發店店長應明確告知銷售方，並請其經紀人明確告
16 知買方之要約順位。然而，上開規定很顯然地無法針對所有
17 情況鉅細靡遺地有所規範，例如下斡旋72小時後，雖喪失優
18 先順位，但斡旋仍在有效期間內之處理，暨嗣後有第二組買
19 家時如何處理仍在有效斡旋期間之前組買家、應否予以通知
20 、此時系爭待遇辦法第5 條第4 至6 項間又要如何調整規定
21 間矛盾之處與具體狀況，則在具體個案中如遇系爭待遇辦法
22 所未規範之事項，自應容許仲裁委員依據個案情況，參酌上
23 開規定與公平競爭之交易習慣或交易誠信原則進行解釋與作
24 成仲裁決議，因此證人林桂徵陳稱仲裁會參酌公平競爭之交
25 易習慣或交易誠信原則，依據公平性跟客戶利益做考量等語
26 ，應屬合理可採，亦無不當。

27 (四)而本件唐承係於110 年8 月13日與鴻麗正禾公司就如附表編
28 號1 、2 、3 所示土地簽立不動產買賣意願書，承辦人為潘
29 瑩臻，有效斡旋期間至110 年9 月16日，承買總價款除系爭
30 買賣二外，系爭買賣一、三之價格均與頂誠公司最後成交購
31 買價格相同，此有不動產買賣意願書附卷可稽（見本院訴字

卷第129 至132 頁），復為兩造所不爭執，是唐承確實係先於頂誠公司委託原告2 人之前，即委託潘瑩臻下斡旋欲購買如附表編號1、2、3 所示土地，且直至頂誠公司於110 年8 月30日下斡旋、同年9 月1 至4 日成交系爭買賣一、二、三時，均仍在有效斡旋期間之內。固然依系爭待遇辦法第5 條第5 項規定，下斡旋後之順位僅保留72小時，但證人潘瑩臻證稱：因為當初簽約係押在9 月8 日，因此唐承希望把地主約出來談，但地主不願意面談等語在卷（見本院訴字卷第294 至297 頁），則本件自始至終似未安排唐承與賣方面談，已與系爭待遇辦法第5 條第5 項規定之情形（倘若於72 小時內買賣雙方安排面談無法成交即喪失順位）不符，且在經過72小時後，迄至頂誠公司下斡旋前，並無另組買家，此時究應如何處理暨在頂誠公司出價後應否通知前組買家唐承，實已超出系爭待遇辦法第5 條第5 項規範範圍，無從單以該項規定內容為本件糾紛解釋依據。若參酌系爭待遇辦法第5 條第4、6 項規定意旨，行銷方收到斡旋時，應通知開發方且回傳斡旋順位於開方發店長，同物件有其他要約順位時，開發店店長應明確告知銷售方並請其經紀人告知買方要約順位，則原告2 人似確實應予告知；另證人唐承到庭證述：我有委託潘瑩臻欲購買土地，潘瑩臻有跟我說鴻麗體系是有順位的，但是順位我忘記了，只是如果我是第二順位，我應該就不會出價，土地當初我有出一個底價，我印象中我後來有加價，加價之後的價格有無超過底價我不清楚，當時想說已經改完斡旋就是要等成交，後來被原告成交，所以沒有買到，我是被別人成交後才知道有其他買家，因為我有再加價的權利，所以我之後有跟潘瑩臻說為何沒有通知我，如果跟我講還有其他買家的話，我可以再跟股東討論是否加價等語（見本院訴字卷第290 至292 頁），證人潘瑩臻證稱：我曾受唐承委託購買如附表編號1、2、3 所示土地，我是先把三個家族、三筆買賣寫成一張斡旋單，當我們討論到一個吻合的價格，110 年8 月13日我就跟唐承寫了3 張斡旋

單，那時有寫一個但書，唐承要110年9月8日簽約，回來後陳鏗華可能跟林家討論一個數字，林家加價，所以數字有了變化，我要求要看林家的價變書，差不多了我才可以再與唐承討論是否要請他加價，但沒有看到，因為我們簽約是押9月8日，唐承有說希望先把地主約出來談，但沒有下文，不過唐承沒有告訴我他不加價，另外陳鏗華也沒有告訴我有另外一組買家，只跟我說要我加油、同業會競爭，之後李光華就拿斡旋金到我們店，9月2日陳鏗華和李光華在兩家店長不知情的情況下就成交了，我也是當日經由大順店的店長告知才知道，我們雖然是一般約沒有順位，但我們有內規，這個案子已經談了一、二個月，如果有買家應該要告訴收斡方，讓大家公平競爭，讓公司可以雙贏等語（見本院訴字卷第293至300頁），亦即系爭買賣一、二、三牽涉之土地價值、成交價格較大，洽談之時間勢必較長，在唐承仍在有效斡旋期間內，委託承買價格亦甚為接近，請求再與地主商談實屬合理，當時亦未明確表示不再加價，則基於公平性及交易誠信原則而言，課予原告通知之義務，讓唐承知悉確有第二組買家出價，使得兩組買家可以公平競爭創造最大效益，並無不當之處，惟原告2人並未告知，反而先將唐承之斡旋金先行交還至潘瑩臻任職之分店，旋即於110年8月30日收受頂誠公司斡旋後之同年9月1日至4日即促成系爭買賣一、二、三之成交，使原先買家唐承喪失其再為加價或競爭之可能，更對鴻麗不動產事業團隊產生不信任，亦影響團隊整體利益。

(五)因此，系爭仲裁決議認為原告2人未明確告知有第二組買家暨另收受斡旋而有不公平競爭之情事，難認有何判斷違法或認定違誤等瑕疵之處，原告主張其2人並未構成不公平競爭、系爭仲裁決議出於恣意而無據云云，無足採認。

五、綜上所述，原告依系爭待遇辦法第1條第5項規定，請求被告公司應給付陳鏗華686,893元、李光華377,452元，及均自111年3月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 3 月 10 日
民事第四庭 法 官 王宗羿

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 112 年 3 月 13 日
書記官 陳仙宜

附表：

編號	土地地號
1	坐落高雄市○○區○○段000 ○000 地號土地
2	坐落高雄市橋頭區仕豐段372 、379 、380 、390 、391 、391-1 、392 地號土地
3	坐落高雄市○○區○○段000 地號土地