

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度勞訴字第104號

原告 林紘瑋
被告 建竝有限公司

法定代理人 陳揚智

被告 三勝房屋經紀企業社即陳揚智

上列當事人間給付報酬事件，本院於民國114年1月21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：伊自民國111年6月3日起任職被告建竝有限公司（下稱被告公司）擔任仲介營業員，三勝房屋經紀企業社與被告公司之負責人皆為陳揚智，具有實體同一性，被告公司委託契約編號00000000號，仲介案名「捷運大東站建地」案件，仲介出售高雄市○○區○○○段0000○地號土地（下稱系爭仲介案），由伊找到買方圓禾建設股份有限公司（下稱買方）購買，買賣雙方於111年6月7日成交簽約，未料賣方蔡吉豐等人未依買賣契約履約，被告依賣方蔡吉豐（下稱賣方）違約為由，另案訴請賣方給付服務費新台幣（下同）500萬元，業經最高法院114年度台上字第273號民事判決（下稱第273號判決）被告勝訴確定，依勞僱關係約定之報酬，伊應領取之報酬為116萬8,750元（下稱系爭款項），伊向被告請求給付，被告均置之不理，伊依勞僱關係提起本訴，並聲明：（一）被告應連帶給付伊116萬8,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第36頁）。（二）願供擔保，請准予假執行。

01 二、被告則以：(一)原告於仲介系爭仲介案時，伊與原告間並未簽
02 訂任何勞動契約，原告未於被告公司上班（包含上、下班打
03 卡、值班、開會、受公司主管人員限制指揮從事指定工
04 作），伊係以口頭協議，若原告針對伊已受託之不動產委售
05 案件，仲介買方或賣方客戶成交者，被告公司收到系爭仲介
06 案服務費會依約定比例發放服務費予原告。(二)原告所提出之
07 「成交紀錄表」為被告公司內部表單，該「成交紀錄表」應
08 由買賣仲介人員填寫完畢後交公司歸檔，於收取仲介服務費
09 完畢後，由公司定期與買賣仲介人員分拆。伊就系爭仲介案
10 尚未收取任何仲介費用，故按伊與原告之協議，原告本件請
11 求無理由。(三)系爭仲介案買方為原告所介紹，經伊請求原告
12 對買方追討應付仲介服務費時，原告對伊承諾由其向買方追
13 討，但迄今原告並未向買方追討仲介服務費。伊主張原告向
14 伊請求給付系爭款項之同時，應對待給付買方應給付之仲介
15 服務費等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之
16 判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院得心證之理由：

18 原告主張兩造間存在勞動契約，約定系爭仲介案如簽訂買賣
19 契約，被告應給付其系爭款項等語，然為被告所否認，並以
20 前詞置辯。經查：

- 21 1.按解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而
22 真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
23 準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號
24 民事判例要旨供參）。
- 25 2.原告請求被告給付系爭款項，雖提出成交紀錄表為憑，但成
26 交紀錄表並未記載兩造間就系爭仲介案服務費分配比例及何
27 時或於何條件給付，而原告於本院陳稱：「（根據成交紀
28 錄，業務收入的計算，那裡可以看得出來原告抽取百分之四
29 十五？有無書面？）這是當初講好的，沒有書面」等語（本
30 院卷第65、66頁）；被告則稱：成交紀錄是我們內部資料，
31 我也沒有簽名…我沒有約定文件，只有口頭約定而已。公司

01 必須收到這筆款項才會發放服務費，跟我們合作的都會這樣
02 講，原告一定也知道等語（本院卷第66頁），依兩造上開陳
03 述，應認兩造間就系爭款項分配比例及何時或於何條件給付
04 並無書面契約存在。又原告就被告所稱被告公司必須收到這
05 筆款項才會發放服務費一節，於本院自陳：正常交易流程是
06 會這樣講。但是今天是地主違約了等語（本院卷第66頁）。
07 堪認被告辯稱兩造口頭約定被告公司必須收到系爭仲介案服
08 務費才會依約定比例發放服務費予原告一節，應為可採。可
09 見被告公司收到系爭仲介案服務費應為本件請求給付系爭款
10 項之停止條件或清償期，在該條件未成就或清償期未屆至
11 前，原告尚無從行使系爭款項之請求權。

12 3.就被告另案訴請賣方給付服務費500萬元，業經第273號判決
13 被告勝訴確定一節，兩造均不爭執，惟就被告是否收到上開
14 500萬元一節，被告辯稱至本件言詞辯論終結前並未收到系
15 爭仲介案任何服務費，原告亦稱無證據證明被告有收到服務
16 費等語（本院卷第63頁），而被告以第273號判決為執行名
17 義向賣方聲請強制執行，尚未取得上開500萬元，業經本院
18 依職權調取本院114年司執字第155851號卷宗查核屬實，故
19 被告辯稱尚未取得系爭仲介案服務費亦為可採。兩造間既合
20 意以被告公司收到系爭仲介案服務費為本件請求給付系爭款
21 項之停止條件或清償期，而本件被告公司並未收到系爭仲介
22 案服務費已如前述，則原告本於勞僱關係請求被告連帶給付
23 系爭款項及利息即屬無據。

24 四、綜上所述，原告依勞僱關係請求被告應給付116萬8,750元，
25 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
26 利息，均無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之
27 駁回而失所依據，不予准許。

28 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據暨所提
29 之攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果無影
30 響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

31 六、據上論結：原告無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主

01 文。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日

03 勞動法庭 法官 吳芝瑛

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

08 書記官 鄭仕暘