

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第101號

上訴人 莊秀玉

被上訴人 百讚不動產有限公司

法定代理人 李明翰

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，上訴人對於中華民國112年3月3日臺灣高雄地方法院111年度訴字第445號第一審判決提起上訴，本院於112年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣39,076元，及自民國111年12月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一（確定部分除外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之三十五，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊自民國102年1月2日起至110年1月24日止，以承攬方式擔任被上訴人之仲介人員。兩造約定由上訴人負責開發、招攬不動產銷售、租賃業務，並藉由居間促成不動產買賣案件，獲得兩造所約定之業績獎金報酬（下稱系爭仲介契約）。業績獎金之計算（含應扣除項目、兩造分成比例方式、稅賦負擔等），則由兩造按個案事前協議並載明於買賣成交明細表與業績分配表。伊於109年4月間擔任賣方之仲介人員（即開發業務人員），居間高雄市○○區○○段000○○000○○000○○000地號等5筆土地（下稱系爭5筆土地），及同段803、813、867地號等3筆土地（下稱系爭3筆土地）之委託銷售案件，並分別於109年7月2日、同年月7日成交。被上訴人按事前協議，應分別給付下述之業績獎金：1.系爭5筆土地：兩造協議此案件由伊單獨分潤賣方交付之服務費，

毋庸與買方之仲介人員（即銷售業務人員）分潤。而就賣方支付之服務費新臺幣(下同)2,449,646元，扣除中人費612,420元、退回費127,396元後，伊可得餘款之60%，被上訴人則取得40%，並再扣除伊同意負擔之10%所得稅後，被上訴人應給付伊923,328元【 $(2,449,646\text{元}-612,420\text{元}-127,396\text{元})\times 60\%\times (1-10\%)=923,328\text{元}$ 】。然被上訴人迄僅給付806,704元，尚餘116,624元未付。2.系爭3筆土地：兩造約定此案件由銷售、開發人員分潤。買賣雙方所付之服務費共計2,226,754元，扣除車馬費28,000元、圍籬費5萬元，及土地占用補償費70,606元後，餘款先由銷售人員取得40%，伊取得60%，就該60%之金額，再按伊64%、被上訴人36%之比例進行內部分成，並扣除伊須負擔之10%所得稅後，被上訴人應給付718,207元【 $(2,226,754\text{元}-28,000\text{元}-5\text{萬元}-70,606\text{元})\times 60\%\times 64\%\times (1-10\%)=718,207\text{元}$ 】，然被上訴人迄未給付分毫。又兩造約定伊應得之業績獎金，應於交易結案後之次月5日給付。而系爭5筆土地、系爭3筆土地之獎金原應分別於109年10月5日、110年2月5日發放，然被上訴人未按約定期限給付，應各自109年10月6日、110年2月6日起給付法定遲延利息。又依據被上訴人之「業績獎勵公告」制度，銷售人員如單月業績突破200萬元者，頒發業績激勵獎金2萬元，而上開二件土地銷售業績金額已逾200萬元，被上訴人自應給付伊獎金2萬元，伊並已於110年11月8日函催被上訴人給付，並經被上訴人於同年月9日收受催告函文卻迄未給付，伊自得請求自110年11月10日起算之法定遲延利息。再者，伊於109年4月22日北上與系爭5筆土地地主討論買賣事宜，因而支出往返臺北市、高雄市之高鐵交通費3,280元，應由被上訴人給付。另伊任職期間，依被上訴人要求繳交1萬元之離職保證金，而伊已於110年1月24日正式離職，被上訴人即無繼續保留之法律上原因應依不當得利規定返還之。為此，爰依系爭仲介契約、民法第490條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被上訴人應給

01 付上訴人868,111元，及其中116,624元自109年10月6日起、
02 其中718,207元自110年2月6日起、其中2萬元自110年11月10
03 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 二、被上訴人則以：上訴人固於上開期間擔任被上訴人之銷售仲
06 介人員，並開發且成交上開二件案件，而得領取業績獎金。
07 然業績獎金應先就買賣雙方之服務費加總，扣除約定項目
08 後，按開發、銷售人員各分配60%、40%之比例，再由被上
09 訴人分別與開發、銷售人員就上開成數內部分成，而開發人
10 員一般與被上訴人之內部分成比例為60%、40%，開發人員
11 另需負擔10%代扣所得稅，及5%發票稅，如有其他債務，
12 亦應一併扣除。而就1.系爭5筆土地部分：被上訴人雖曾同
13 意由上訴人專領賣方所付服務費，毋庸與銷售人員分成，然
14 因上開二件案件之銷售業務人員即訴外人葉珊璇亦對被上訴
15 人提起給付獎金訴訟（即原法院110年度雄訴字第18號事
16 件、本院111年度上易字第77號事件，業已確定，下稱葉珊
17 璇訴訟事件），上訴人於葉珊璇訴訟事件中以證人身分作
18 證，未據實證述上開約定方式，導致該事件最終認定系爭5
19 筆土地之業績獎金應由銷售、開發人員共同分潤，則依民法
20 第227條之2所定情事變更原則，本件亦應以相同認定模式計
21 算上訴人可得之業績獎金。據此，本件買賣雙方服務費合計
22 為3,061,646元，扣除中人費612,420元、退回費127,396
23 元、律師費65,000元，上訴人可得餘款60%其中之60%，並
24 負擔5%發票稅，另扣除10%代扣所得稅，及上訴人另積欠
25 之當月調閱謄本費用740元、他月調閱謄本費用2,600元，及
26 遺失契據罰金45,000元後，上訴人僅得請求651,146元
27 【 $(3,061,646\text{元}-612,420\text{元}-127,396\text{元}-65,000\text{元})\times 60\%\times$
28 $60\%\times (1-5\%)-740\text{元}-2,600\text{元}-45,000\text{元})\times (1-10\%)=$
29 $651,146\text{元}$ 】。被上訴人已給付上訴人944,677元，上訴人自
30 不得再為請求。2.系爭3筆土地部分：買賣雙方服務費合計
31 226,754元，扣除圍籬費5萬元、車馬費33,245元、土地占用

01 補償費93,624元、律師費311,000元後，上訴人取得餘款6
02 0%其中之60%，並應負擔5%發票稅，另上訴人所得領取系
03 爭5筆土地之業績獎金僅為651,146元，被上訴人已匯付806,
04 704元，溢付172,841元亦應予扣除【(806,704元+執行業
05 務所得10%即89,633元)－(651,146元+執行業務所得72,
06 350元)＝172,841元】，再扣除10%代扣所得稅，上訴人僅
07 得請求378,662元【{(2,226,754元-5萬元-33,245元-93,6
08 24元－311,000元)×60%×60%×(1-5%)－172,841元}×
09 (1-10%)＝378,662元】。又上訴人提出之激勵獎金公告為
10 多年前之制度，目前已不適用，不得據以請求。至上訴人之
11 離職保證金1萬元及車票費3,280元，被上訴人同意給付等語
12 為辯。

13 三、原審判命被上訴人應給付上訴人711,670元（項目、金額如
14 附表「原審判決」欄所示），及其中71,604元自110年11月1
15 9日起、其中626,786元自111年12月10日起，均至清償日
16 止，按年息5%計算之利息，而駁回其餘部分之訴，上訴人
17 不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開
18 之訴部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人11
19 1,534元（項目、金額如附表「上訴爭執」欄所示），及其
20 中45,000元自109年10月6日起、其中20,000元自111年11月1
21 0日起、其中46,534元自111年12月10日起，均至清償日止，
22 按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至
23 原審駁回上訴人請求44,907元本息，及判命被上訴人給付部
24 分，均未據聲明不服，不在本院審理範圍）。

25 四、兩造不爭執事項：

26 (一)上訴人自102年12月起擔任被上訴人銷售人員，兩造約定業
27 績獎金採按件計酬，計算方式為服務費扣除約定扣除事項後
28 計算出總服務費，總服務費由開發方占比60%、銷售方占比
29 40%，被上訴人再與開發方就上述60%約定雙方內部分成比
30 例後，計算被上訴人應給付開發方之業績獎金（發票稅5%
31 應由何人負擔有爭執）。

01 (二)系爭5筆土地及系爭3筆土地為上訴人家族所有，需進行整
02 合，上訴人為開發人員居間協調整合，於109年4月正式開發
03 上開土地之委託銷售案件，並分別於同年7月2日、同年月7
04 日成交。

05 (三)系爭5筆土地案之土地仲介服務費共計3,064,646元(賣方2,4
06 49,646元、買方612,000元)。

07 (四)上訴人就系爭3筆土地案得自買賣雙方之服務費請求開發人
08 員業績獎金。

09 (五)上訴人已得請求系爭5筆土地、系爭3筆土地案之業績獎金。

10 五、本院論斷：

11 (一)原審就上訴人請求系爭5筆土地業績獎金部分，認得扣除遺
12 失契據15份之罰金45,000元，而上訴人並不爭執有遺失契據
13 15份，然主張系爭仲介契約並未約定賠償方式，重新印刷購
14 置成本每份亦僅需10元，上訴人迫於無奈簽立切結書而遭以
15 每份3,000元罰扣共計45,000元違約金，並非合理，應予酌
16 減云云。查：

17 1.按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現
18 ，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對
19 方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意
20 識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約
21 金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定
22 金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現
23 社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦
24 應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍
25 得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務
26 人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂
27 為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92
28 年度台上字第2747號判決意旨參照）。

29 2.上訴人於被上訴人之「人員契據領取及交件表」上親自簽名
30 簽收契據，該表下方已標註「契據若遺失，一份罰新台幣3,
31 000元整」（訴字卷一第249-250頁），而縱系爭仲介契約並

01 未約定賠償方式，然上訴人擔任仲介人員，領取客戶之相關
02 契約文件為其業務所必須，其並已在被上訴人處任職8年
03 多，對上開表格標註遺失契據之罰則內容應無不知之理，參
04 以上訴人亦自陳其他公司遺失契據罰款金額較低等語，足見
05 房仲業針對所屬仲介人員遺失契據均有輕重不等之罰款約
06 定，則上訴人既未有保留意見地於上開表格上簽署，應認已
07 有同意遵守該表格所標註罰款內容之意。又上開表格註記內
08 容除罰金外，並無可請求其他損害賠償內容之相關載述，故
09 應認屬損害賠償預定性違約金之約定，附此敘明。

10 3.上訴人與其配偶歐任癸於109年11月23日共同出具之契據遺
11 失切結書記載：「緣本人歐任癸、莊秀玉任職百讚不動產有
12 限公司，因業務需求領用相關契據，惟因本人因素不慎遺失
13 契據共15份…無法返還予公司，本人特此切結如下：一、上
14 述契據確已遺失，本人保證未有作為他用之情事。若有作為
15 他用之情事，不論本人有無過失，皆願承擔一切法律及賠償
16 責任，並同意放棄先訴抗辯權…三、上述契據若事後尋獲，
17 本人同意應返還予公司。如有返還予公司，公司會退回契據
18 遺失罰金。四、公司已向立書人扣新台幣肆萬伍仟元整，作
19 為契據遺失的罰金。公司已在109年10月立書人領取承攬獎
20 金計算表裡扣契據遺失的罰金…」(訴字卷一第247頁)，依
21 其載述內容，被上訴人在切結書簽立前已先依前項約定罰扣
22 契據遺失罰金45,000元，上開切結書目的僅係在確認該15份
23 契據確已遺失，上訴人保證不會將之挪為他用，並非用為罰
24 扣罰金之依據。上訴人雖稱其他房仲業者就仲介人員遺失契
25 據之罰金金額較低，其係「迫於無奈」簽立上開切結書云
26 云，然契據遺失之罰金已明白記載於前項簽收表格並為上訴
27 人所同意，業如前述，基於契約自由，其他房仲業者就所屬
28 仲介人員遺失契據之罰金金額多寡與兩造間就遺失契據之罰
29 金約定並無關係；而上訴人並不否認確有遺失15份契據情
30 事，則不論上訴人是否「迫於無奈」(上訴人並未就此舉證
31 以實其說)簽署上開切結書，被上訴人均得要求其繳付罰

01 金，是上訴人前開辯詞，並無可採。

02 4.上訴人雖稱重製契約成本每份僅需約10元，其他房仲業最多
03 僅收取500元至1,000元之罰金，被上訴人約定之違約金顯屬
04 過高云云。然各個房仲業者訂定罰金之標準有其個別考量，
05 難以其他房仲業者之約定罰金數額逕認本件違約金過高。且
06 契據乃載有客戶個資，而客戶個資為房仲業之重要資產，被
07 上訴人為避免其內部業務資訊及客戶資料因仲介人員疏忽遺
08 失或不當挪用，造成利益受損，約定以每份3,000元計算違
09 約金，以促使仲介人員注意保管契據，並避免不當利用，以
10 達保障營業上正當利益，基於私法自治及契約自由原則，應
11 屬合理正當，上開違約金數額與上訴人所主張房仲業收費標
12 準亦非相差甚大，自難認被上訴人收取之違約金有過高情
13 形，是上訴人主張應予酌減云云，並無可採。

14 (二)就系爭3筆土地業績獎金部分，上訴人主張總服務費應為2,2
15 26,754元，並提出有被上訴人法定代理人李明翰簽章之業績
16 分配表為憑（審訴卷第21頁），且稱縱認應以被上訴人主張
17 之總服務費2,083,130元為據，該數額亦係已扣除圍籬費及
18 土地占用補償費後之餘額，原審乃重複扣除上開費用等語。
19 被上訴人則辯稱應再扣除調閱謄本費3,340元云云。查：

20 1.被上訴人主張其實際收取之服務費為賣方1,101,754元、買
21 方981,376元，共計2,083,130元（訴字卷二第207頁），而
22 上訴人對此並無爭執（訴字卷二第230頁），衡以業績獎金
23 係被上訴人自客戶收取之服務費中發放之款項，應以買賣雙
24 方實際給付之服務費為計算獎金之母數，故於計算系爭3筆
25 土地之業績獎金時，自應以被上訴人事後實際取得之服務費
26 數額為據，上訴人所提之業績分配表僅為簽約時預估可取得
27 之服務費金額，並不當然等同於被上訴人事後實際取得之服
28 務費，自無從以業績分配表所載總服務費為本件計算業績獎
29 金之基礎，是認仍應以2,083,130元為計算系爭3筆土地業績
30 獎金之標準。

31 2.被上訴人111年12月15日提出之陳報狀記載：「一、系爭3筆

01 土地的買方…已給付仲介費981,376元【計算式：1,125,000
02 元－圍籬拆除費5萬元－鄰地補償費93,624元（＝）981,376
03 元】…（一）3塊地已領取之服務費共計2,083,130元【計算式：
04 賣方1,101,754元＋買方981,376元＝2,083,130元】。（二）3塊
05 地服務費總額為1,735,605元【計算式：2,083,130元－車馬
06 費36,525元－律師費311,000元…」（訴字卷二第207-208
07 頁），顯見該「2,083,130元」係已扣除圍籬拆除費5萬元、
08 鄰地補償費93,624元之餘額。此由被上訴人於112年2月1日
09 準備程序期日陳述上開獎金之計算方式為：「（買方服務費
10 0000000＋賣方服務費0000000）－（圍籬費5萬元－鄰地補
11 償費93624－車馬費33245－律師費311000），之後再乘以0.
12 6…」等語（訴字卷二第231頁），而「（買方服務費000000
13 0＋賣方服務費0000000）－（圍籬費5萬元－鄰地補償費936
14 24）」即為「2,083,130元」，亦可查見。

15 3.原審就系爭3筆土地業績獎金乃認定：「…系爭3筆土地業績
16 獎金，應為買方及賣方服務費總額208萬3,130元，扣除約定
17 項目圍籬費5萬元、車馬費28,000元及土地占用補償費7萬60
18 6元後，由原告（上訴人）先分得其中60%…系爭3筆土地之
19 業績獎金應為62萬6,786元【 $(208萬3,130元 - 5萬元 - 2萬8,000元 - 7萬606元) \times 60\% \times 60\% \times (1 - 10\%) = 62萬6,786元$ 】等
20 語（見判決書第20頁第8至14行）。然2,083,130元係已扣除
21 圍籬費5萬元及鄰地補償費93,624元之餘額，已如前述，原
22 審將圍籬費5萬元、土地占用補償費（即鄰地補償費）70,60
23 6元，又再列入扣除項目，即有重複扣款之錯誤。被上訴人
24 就原審有重複計算圍籬費及鄰地補償費乙節，亦無爭執（本
25 院卷第139頁）。是上訴人主張原審有重複扣除圍籬費及鄰
26 地補償費之錯誤，即屬有據。又上訴人雖據業績分配表（審
27 訴第21頁）主張上開鄰地補償費應為70,606元，然該表僅為
28 預估性質，且上訴人並不否認系爭3筆土地案，買方實際給
29 付之服務費為981,376元，而此即為扣除圍籬拆除費5萬元及
30 「鄰地補償費93,624元」後之數額等情，均如前述，足見鄰
31

01 地補償費事實上應係支出93,624元，而非原先預估之70,606
02 元，併此敘明。

03 4.被上訴人固提出計算表及LINE通訊內容（本院卷第143-167
04 頁）主張尚應扣除上訴人調閱謄本費用740元及2,600元，共
05 計3,340元。惟，被上訴人於其所提出之LINE通訊內容上標
06 註調閱謄本之費用共計為2,670元（230元+610元+1,090元
07 +740元=2,670元，本院卷第153、157、161、165頁），與
08 被上訴人上述金額並不相符。且依被上訴人自行提出上訴人
09 於109年11月1日至11月10日承攬獎金計算表所示，「當月謄
10 本費用（－）」、「之前欠款（－）」、報紙稿/謄本
11 （－）、出勤（－）」等扣款欄位之記載均為0（本院卷第1
12 51頁），對照其他月份如有謄本費用需扣款會列載於上開欄
13 位，足認上訴人在109年11月份以前縱有需扣款之謄本費
14 用，顯然也已經扣除完畢。而被上訴人並未提出上訴人在10
15 9年11月以後尚有積欠上開謄本費用之相關證據，其主張應
16 扣除上開謄本費用，並無依據。

17 5.從而，被上訴人就系爭3筆土地實際取得之總服務費為2,08
18 3,130元，扣除兩造不爭執應予扣除之車馬費28,000元後，
19 上訴人先分得其中60%，再由兩造按60%、40%比例分成，
20 上訴人並應再行負擔10%所得稅，是上訴人就系爭3筆土地
21 可得請求之業績獎金應為665,862元【 $(2,083,130\text{元}-28,000\text{元})\times 60\%\times 60\%\times (1-10\%)=665,862\text{元}$ ，元以下四捨五
22 入】，原審僅判給626,786元，上訴人請求被上訴人應再給
23 付39,076元（ $665,862\text{元}-626,786\text{元}=39,076\text{元}$ ），為有理由，
24 應予准許，逾此範圍外，則無依據。

26 (三)上訴人主張被上訴人於108年6月13日公告之業績獎勵制度
27 （審訴卷第17頁），並未有截止日期，故被上訴人應依該制
28 度給付業績激勵獎金2萬元云云。被上訴人則稱激勵獎金約
29 每半年或1年會檢討一次做變化，之前曾以群組公告，因為
30 怕被其他業者知悉，後來都開會時直接講等語。查：

31 1.上開獎金係仲介人員原按銷售業績分潤服務費以外，被上訴

人為鼓勵員工衝刺業績所定之額外獎勵，而仲介業務易受市場景氣波動影響，被上訴人每半年或1年檢討變化其獎金發放制度，尚不違經驗、論理法則。參以證人即被上訴人現任協理李厚澤證稱：業績獎勵制度是單月業績達到一個額度加發的獎金，好像有看過，印象是每月份都有，但每個月份獎金發放機制不太一樣等語（訴字卷二第29頁），且被上訴人之「公司規章與獎金制度」第三條第(5)項規定：公司不定期舉辦：①業績競賽獎勵辦法…（訴字卷一第34頁），足見上開業績獎金制度係被上訴人不定期舉辦而呈浮動狀態，則上訴人主張108年6月13日發布之「業績獎勵公告」，可否適用於1年後於109年7月間成交之上開案件，即有可議。

2.被上訴人曾另行發布「個人業績競賽規則」略載：「競賽期間：自109年2月1日起至109年6月30日截止：競賽規則個人業績獎金：達成10萬業績，送1,000元現金；達成20萬業績，共送3,000元現金…達成60萬業績，共送9,000元現金，以此類推」（訴字卷一第42-43頁），並另於109年8月17日提出獎金新制（訴字卷一第471-472頁），與前述被上訴人會不定期舉辦業績競賽獎勵辦法，及證人李厚澤證稱每個月份獎金發放機制不太一樣之情狀相符，故被上訴人108年6月13日公告之獎金制度，業由前開「個人業績競賽規則」所取代，是被上訴人辯稱108年6月13日之獎金公告為舊制，不適用在109年7月間成交之案件等語，並非無據。上訴人雖否認知悉前開規則，並稱108年6月13日之獎金制度並未變更云云，然此與前述被上訴人乃不定期舉辦獎金制度，及證人李厚澤證述獎金發放制度不一之情相違，無可採信。是以，上訴人以108年6月13日之獎金公告主張被上訴人應給付激勵獎金2萬元，難認有據。

六、綜上所述，上訴人依系爭仲介契約，請求被上訴人應再給付39,076元，及自111年12月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍外，則無依據，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判

決，尚有未恰，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。
至其餘部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但
結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決該部分不
當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
文。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

民事第五庭

審判長法 官 蘇姿月

法 官 謝雨真

法 官 郭宜芳

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

書記官 陳憲修

附表：

編號	請求項目	請求金額	原審判決	上訴爭執	本院認定
1.	系爭5筆土地 業績獎金	116,624元	71,604元	45,000元	0
2.	系爭3筆土地 業績獎金	718,207元	626,786元	46,534元	39,076元
3.	激勵獎金	2萬元	0	2萬元	0
4.	高鐵車票費	3,280元	3,280元	X	X
5.	離職保證金	1萬元	1萬元	X	X
	合 計	868,111元	711,670元	111,534元	39,076元