

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第106號

上訴人 陳鏗華

李光華

共 同

訴訟代理人 唐治民律師

被上訴人 鴻麗元禾不動產仲介股份有限公司

法定代理人 卓全標

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，上訴人對於民國112年3月10日臺灣高雄地方法院111年度訴字第206號第一審判決提起上訴，本院於112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人原為薛麗雅，嗣變更為卓全標，有卷附經濟部商工登記公示資料查詢可憑（見本院卷第35頁），並於民國112年4月20日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第45頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、上訴人主張：被上訴人為鴻麗不動產事業團隊（下稱鴻麗團隊）之關係企業，亦為永慶不動產之加盟店，上訴人陳鏗華、李光華與被上訴人簽訂業務承攬契約書。上訴人分別於110年9月1日、3日、4日居間仲介訴外人頂誠建設有限公司（下稱頂誠公司）以新臺幣（下同）5,500萬元簽訂附表編號3所示土地之買賣契約書、以1億9,080萬元簽訂附表編號2所示土地之買賣契約書、以2,220萬元簽訂如附表編號1所示土地之買賣契約書。上訴人均為資深人員，依鴻麗團隊頒布之業務單位待遇辦法（下稱系爭待遇辦法）第1條第5項規

01 定，陳鏗華得請求附表所示土地買賣共686,893元之業績獎金
02 金、李光華得請求共377,452元之業績獎金（下合稱系爭業
03 績獎金），被上訴人並應於111年3月9日給付。惟鴻麗團隊
04 於110年9月7日召開仲裁會議，以上訴人有惡意、不公平競
05 爭方式達成成交目的為由，決議上訴人應返還系爭業績獎金
06 予訴外人潘瑩臻（下稱系爭仲裁決議），並終止兩造間之業
07 務承攬契約。系爭仲裁決議內容顯出於恣意而無據，爰依系
08 爭待遇辦法第1條第5項之規定，提起本件訴訟，請求被上訴
09 人應給付系爭業績獎金等語。請求判決：（一）被上訴人應
10 給付陳鏗華686,893元、李光華377,452元，及均自111年3月
11 10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願
12 供擔保准予宣告假執行。

13 三、被上訴人則以：附表所示土地之買賣係先於110年7月底，由
14 潘瑩臻協助訴外人唐承透過陳鏗華與賣方商談價格，唐承並
15 於同年8月13日與訴外人鴻麗正禾不動產仲介股份有限公司
16 （下稱鴻麗正禾公司）簽訂不動產買賣意願書，斡旋期間均
17 至同年9月16日止。上訴人則係於110年8月30日收受頂誠公
18 司之斡旋單，然上訴人未將頂誠公司有下斡旋之事告知予被
19 上訴人及潘瑩臻，並協助頂誠公司與賣家簽訂附表所示土地
20 之不動產買賣契約。上訴人剝奪唐承之加價權、妨害潘瑩臻
21 成交之機會，顯然有不公平競爭之情事；另因頂誠公司之成
22 交價額與唐承之斡旋價額雷同，可認上訴人有洩漏第一順位
23 即唐承之斡旋價格予後順位之頂誠公司，違反系爭待遇辦法
24 第10條、第11條等規定，亦屬嚴重違反公平競爭。上訴人與
25 潘瑩臻均為鴻麗團隊所屬人員，均適用系爭待遇辦法，則鴻
26 麗團隊召開仲裁會議並做成系爭仲裁決議後，上訴人應受系
27 爭仲裁決議所拘束等語，資為抗辯。

28 四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴，於本院聲明：
29 （一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付陳鏗華686,893
30 元、李光華377,452元，及均自111年3月10日起至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明如主

01 文所示。

02 五、協商整理兩造不爭執事項及本件爭點

03 (一) 兩造不爭執之事項：

- 04 1、上訴人均與被上訴人公司簽訂承攬契約書，承攬關係存在
05 兩造間，而非上訴人與鴻麗三禾公司之間。
- 06 2、許明善、許明寶於109年9月9日與鴻麗三禾公司簽訂土地
07 專任委託銷售契約書，委託銷售其2人與許自成、許立
08 正、許逸民共有如附表編號1所示土地，委託銷售價額為
09 3,180萬元。
- 10 3、林明輝於110年2月9日與被上訴人公司簽訂土地一般委託
11 銷售契約書，委託銷售其與林明賢、林明德共有如附表編
12 號2所示土地，委託銷售價額為2億2,622萬元。
- 13 4、馬山家、馬聖育於110年7月20日與被上訴人公司簽訂土地
14 專任委託銷售契約書，委託銷售其2人共有如附表編號3
15 所示土地，委託銷售價額為5,750萬元。
- 16 5、上訴人於110年9月1日居間仲介頂誠公司就如附表編號3
17 所示土地以5,500萬元簽訂土地買賣契約書；於110年9月3
18 日居間仲介頂誠公司就如附表編號2所示土地以1億9,080
19 萬元簽訂土地買賣契約書；於110年9月4日居間仲介頂誠
20 公司就如附表編號1所示土地以2,220萬元簽訂土地買賣契
21 約書。
- 22 6、鴻麗不動產事業團隊於110年9月7日召開仲裁會議，以上
23 訴人有惡意、不公平競爭方式達成成交目的為由，決議上
24 訴人應返還行銷方業績比例30%之獎金予潘瑩臻，上開獎
25 金即未發給上訴人。
- 26 7、被上訴人本件主張之金額，亦即行銷方業績比例為30%，
27 陳鏗華因附表所示土地成交可分得之業績獎金為686,893
28 元、李光華可分得之業績獎金為377,452元。
- 29 8、唐承於110年8月13日與鴻麗正禾公司就如附表所示土地簽
30 立不動產買賣意願書，公司承辦人為潘瑩臻，有效斡旋期
31 間至110年9月16日，承買總價款除附表編號2所示買賣

01 外，附表編號1、3所示買賣之價格均與頂誠公司最後成交
02 購買價格相同。

03 (二) 本件爭點：

04 1、系爭仲裁決議之效力為何？

05 2、陳鏗華、李光華請求被上訴人給付系爭業績獎金，有無理
06 由？

07 六、本院之判斷

08 (一) 按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法
09 之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；
10 如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦
11 方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條第2項定有
12 明文。

13 (二) 本件有關係爭仲裁決議之效力及上訴人得否請求被上訴人
14 給付系爭業績獎金等爭點，業經原審判決認定：

15 1、上訴人身為被上訴人公司所屬人員，亦適用系爭待遇辦
16 法，而依系爭待遇辦法第14條規定，在鴻麗不動產仲介事
17 業團隊內部，仲裁委員會作成之仲裁決議已屬最終確定結
18 果，涉及之當事人均應接受，法院原則應予尊重當事人之
19 約定及仲裁決議，縱介入進行審查，亦應限於該仲裁決議
20 有判斷違法或認定有所違誤等瑕疵之情形。

21 2、系爭待遇辦法第5條第4項至第6項規定，雖有規範收受買
22 方斡旋及委託之處理、斡旋保留順位、告知要約順位等事
23 項，然上開規定無法針對所有情況鉅細靡遺進行規範，例
24 如下斡旋72小時後，雖喪失優先順位，但斡旋仍在有效期
25 間內之處理，暨嗣後有第二組買家時如何處理仍在有效斡
26 旋期間之前組買家、應否予以通知，以及系爭待遇辦法第
27 5條第4項至第6項間如何調整規定間矛盾之處與具體狀
28 況，則在具體個案中如遇系爭待遇辦法所未規範之事項，
29 自應容許仲裁委員依據個案情況，參酌上開規定與公平競
30 爭之交易習慣或交易誠信原則進行解釋與作成仲裁決議。
31 從而，證人即系爭仲裁決議之主席林桂徵到庭證述系爭仲

01 裁協議作成之過程與依據，並證稱：仲裁會參酌公平競爭
02 之交易習慣或交易誠信原則，依據公平性跟客戶利益做考
03 量等語，應屬合理可採，亦無不當。

04 3、而唐承先於頂誠公司委託上訴人之前，即委託潘瑩臻下幹
05 旋欲購買如附表所示土地，且直至頂誠公司於110年8月30
06 日下幹旋、同年9月1至4日成交時，均仍在有效幹旋期間
07 之內。本件固然與系爭待遇辦法第5條第5項規定之情形不
08 符，且在經過72小時後，迄至頂誠公司下幹旋前，並無另
09 組買家，此時究應如何處理暨在頂誠公司出價後應否通知
10 前組買家唐承，實已超出系爭待遇辦法第5條第5項規定範
11 圍。若參酌系爭待遇辦法第5條第4、6項規定意旨，上訴
12 人應通知潘瑩臻，且告知仍在有效幹旋期間的唐承，使其
13 知悉確有第二組買家出價。另依證人唐承、潘瑩臻之證
14 詞，本件買賣牽涉之土地價值、成交價格較大，洽談之時
15 間勢必較長，在唐承仍在有效幹旋期間內，委託承買價格
16 亦甚為接近，請求再與地主商談實屬合理，當時亦未明確
17 表示不再加價，則基於公平性及交易誠信原則而言，課予
18 上訴人通知之義務，讓唐承知悉確有第二組買家出價，使
19 得兩組買家可以公平競爭創造最大效益，並無不當之處，
20 惟上訴人並未告知，反而先將唐承之幹旋金先行交還至潘
21 瑩臻任職之分店，旋即於110年8月30日收受頂誠公司幹旋
22 後之同年9月1日至4日即促成買賣成交，使原先買家唐承
23 喪失其再為加價或競爭之可能，更對鴻麗團隊產生不信
24 任，亦影響團隊整體利益。

25 4、因此，系爭仲裁決議認為上訴人未明確告知有第二組買家
26 暨另收受幹旋而有不公平競爭之情事，難認有何判斷違法
27 或認定違誤等瑕疵之處，上訴人主張其等並未構成不公平
28 競爭、系爭仲裁決議出於恣意而無據云云，為不足採。

29 (三) 本院就上開爭點，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上
30 意見，與原審判決相同，茲引用之，不再贅述。上訴人於
31 本院雖仍主張：依系爭待遇辦法第5條第5項規定，唐承已

喪失斡旋的第一順位，本件亦無系爭待遇辦法第5條第6項告知義務之適用云云。然本件情形並非系爭待遇辦法第5條第4項至第6項規定之情形，而係參酌系爭待遇辦法第5條第4、6項規定之規範意旨，以及本件買賣之特殊情形，基於公平性及交易誠信原則，課予上訴人通知之義務，均如前述，上訴人再執前詞為爭執，核屬無據。另上訴人於本院主張：本件買賣之成交均有經過當時店長卓全標之確認及指示；且系爭仲裁決議擅自扣減上訴人之系爭業績獎金，有違兩造之承攬契約云云，並提出其與卓全標之LINE對話紀錄為證（見本院卷第111頁）。然依上訴人所提之對話紀錄，僅可知悉卓全標於110年8月30日告知「仕豐段要先簽」等語，無從知悉其傳達訊息之真意及意涵，亦無前後訊息內容可供比對，尚難據此推論卓全標知悉本件買賣斡旋之詳細情形及相關爭議，亦無從因此解免上訴人之通知義務。又上訴人為被上訴人公司所屬人員，適用系爭待遇辦法，已如前述，系爭待遇辦法即屬兩造承攬契約內容之一部，則系爭仲裁協議依據系爭待遇辦法之程序作成，自得拘束兩造，且無違反兩造間承攬契約之約定。從而上訴人上開所辯，為不足採。

七、綜上所述，上訴人依系爭待遇辦法第1條第5項規定，請求被上訴人應給付陳鏗華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。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 5 日

民事第四庭

01
02
03
04
05
06
07
08
09

審判長法官 洪能超
法官 李珮妤
法官 邱泰錄

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 112 年 7 月 5 日
書記官 林芊蕙

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