

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第134號

上訴人 劉沅菁 住屏東縣○○市○○路00○0號6樓之1

被上訴人 天盛不動產有限公司

法定代理人 邱閏亭

訴訟代理人 錢政銘律師

上列當事人間請求給付服務費事件，上訴人對於中華民國112年1月11日臺灣屏東地方法院110年度訴字第620號第一審判決提起上訴，本院於112年7月25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、上訴人主張：上訴人原任職於被上訴人擔任營業員，負責不動產買賣開發及行銷工作。依被上訴人規定，行銷人員倘斡旋成功，由開發與負責行銷人員進行簽約等後續工作，開發服務費由提供不動產出售物件資訊者取得，行銷服務費則由首先接洽斡旋者取得。緣訴外人林明德自被上訴人處得知由上訴人所開發之雲林縣○○鎮○○路000地號土地（下稱系爭物件）出售資訊，主動電詢被上訴人，由斯時值班營業員即訴外人熊思敏接洽，依被上訴人規定由熊思敏負責該物件行銷，因熊思敏為香港人，國、台語並不流利，其配偶即同擔任被上訴人營業員范姜朝耀遂致電上訴人請求協助行銷，並約定如順利成交，同意均分被上訴人所給付熊思敏之行銷服務費（下稱系爭約定）。然熊思敏與范姜朝耀（下稱熊思敏等2人）僅偕同林明德陪看物件，其2人後於民國110年2月3日離職，係由上訴人獨自完成行銷，應由上訴人領取全額行銷服務費新臺幣（下同）114萬0717元。縱認熊思敏等2人離職，並不影響領取行銷服務費，惟被上訴人與林明德所簽訂第一次買賣議價委託書（下稱第一次議價委託），委託期

限已於110年2月8日屆滿，因賣方不願出售，上訴人已依林明德指示，於110年2月2日將幹旋金（議價金）1000萬元支票退還林明德，第一次議價委託既無結果，均分行銷服務費之約定隨之失效。嗣經由上訴人努力，林明德於110年3月8日再與被上訴人簽訂第二次買賣議價委託書（下稱第二次議價委託），並經賣方同意出售該物件，上訴人自可領取開發及行銷服務費各114萬0717元，合計228萬1434元（計算式：114萬0717元 $\times$ 2＝228萬1434元）。然被上訴人僅給付163萬4460元，短少64萬6974元（計算式：228萬1434元－163萬4460元＝64萬6974元）。爰依委任契約法律關係，提起本訴等語。聲明：(一)被上訴人應給付上訴人64萬6974元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：營業員得否領取行銷服務費，依被上訴人規定係以收受幹旋金時點為準。林明德於熊思敏等2人離職前已給付幹旋金，且依上訴人與熊思敏等2人間約定，及被上訴人於110年2月2日開會討論結果，均達成由上訴人與熊思敏等2人均分行銷服務費114萬0717元。被上訴人於第一次議價委託期限屆至前，獲林明德同意將委託期限延至110年3月15日，林明德並簽發面額1900萬元支票換回已屆發票日1000萬元幹旋金支票。被上訴人復於110年3月8日以同一條件（即議價買受金額不變）與林明德簽訂第二次議價委託，林明德未於第一次議價委託「買方取回議價金簽認」欄中簽名，並無退還幹旋金，僅以換票方式延續第一次議價委託，並無上訴人所稱由其單獨完成行銷等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，上訴請求將原判決廢棄，改判如上揭聲明；被上訴人則請求駁回上訴。

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人原任職於被上訴人擔任營業員，負責不動產買賣開發及行銷工作，酬勞為開發服務及行銷服務費。其中「開發」服務係指提供賣方欲出售不動產之訊息給被上訴人，「行

01 銷」服務則係指負責廣告宣傳等工作，如有買方欲買受被上
02 訴人提供訊息之代售不動產，並負責斡旋工作。依被上訴人
03 規定，行銷人員倘斡旋成功，由開發與負責行銷人員進行簽
04 約等後續工作，開發服務費由提供不動產出售物件資訊者取
05 得，行銷服務費則由首先接洽斡旋者取得。

06 (二)林明德自被上訴人處得知由上訴人所開發系爭物件出售資
07 訊，主動電詢被上訴人，由熊思敏接洽，依被上訴人規定該
08 物件行銷由熊思敏負責，然熊思敏為香港人，國、台語並不
09 流利，范姜朝耀遂致電上訴人請求協助行銷該物件。

10 (三)林明德於110年1月27日與被上訴人簽訂第一次買賣議價委
11 託，議價期間至同年2月8日，並交付面額1000萬元之支票作
12 為斡旋金，嗣於同年3月8日再與被上訴人簽訂第二次買賣議
13 價委託，議價期間至同年3月15日，並另交付面額1900萬元
14 之支票作為斡旋金。上開物件最終於被上訴人仲介下，由林
15 明德以1億9083萬8830元買受，仲介服務費為2281萬1434
16 元，被上訴人扣除上訴人向其預支之50萬元後，給付上訴人
17 開發及行銷服務費共113萬4460元。

18 (四)卷附物件服務費確認單所載，其中(斡旋金)收款人欄上有熊
19 思敏等2人及上訴人之簽名。

20 五、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277 條前段定有明文。上訴人主張被上訴人應
22 依兩造間委任契約法律關係，給付行銷服務費餘額64萬6975
23 元，為被上訴人所否認。揆之上揭規定，應由上訴人就此利
24 己事實，負舉證之責。經查：

25 (一)上訴人對於被上訴人明確規定行銷人員倘斡旋成功，由開發
26 與負責行銷人員進行簽約等後續工作，買賣成交，開發服務
27 費由提供不動產出售物件資訊者取得，行銷服務費則由首先
28 接洽斡旋者取得等情不爭執。依此，行銷服務費於仲介物件
29 成交後，由被上訴人給付予負責廣告宣傳、接洽買方及收受
30 斡旋金之行銷人員，即由首次接洽及服務買方之員工所取
31 得。兩造就本件物件行銷為熊思敏，因熊思敏為香港人，

01 國、台語並不流利，范姜朝耀遂致電上訴人請求協助行銷該
02 物件等情，亦不爭執。參酌原審勘驗被上訴人110年2月2日
03 會議紀錄錄音，被上訴人法定代理人於會議中表示：「我現
04 在收斡順序就排出去，就是三個人，不可能說我現在三個人
05 業績，就掛你一個人，我們答案在這邊，也就是照順序來，
06 我三個人就是平分業績」、「如果這個案件有成交，一定就
07 是按照上面的收斡人員就是照上面，幾個人就是幾個人…如
08 果行銷上面打三個人，不管你今天過程怎麼吵怎麼鬧，到後
09 面還是分這三個人」、「你就是到後面，不管你們今天撕破
10 臉，還是你離職了怎樣，上面行銷是三個人就是三個人…」
11 等語（原審卷第305頁、第314至315頁），即被上訴人法定
12 代理人於該會議中再度重申行銷服務費用係由上訴人及熊思
13 敏等2人均分領取；又該分配已獲上訴人同意一節，亦經證
14 人即被上訴人營業員郭亮佑陳證：被上訴人當時有討論行銷
15 獎金之發放，上訴人當時同意由其及熊思敏等2人均分等語
16 可明（原審卷第180頁）。顯見本件行銷人員確為上訴人及
17 熊思敏等2人，行銷服務費應由彼3人均分。

18 (二)上訴人雖主張熊思敏等2人為離職員工，不得領取被上訴人
19 之行銷服務費云云。然就已收受斡旋金之行銷人員嗣後離職
20 得否領取行銷服務費一節，經郭亮佑證述：（如果收斡旋金
21 之後，員工離職，不管是行銷或開發獎金，如何分配？）以
22 收斡旋日期為準，如果收斡旋時，員工在職，就要給他，之
23 前公司就是這樣規定等語（原審卷第181頁），核與證人即
24 同為被上訴人營業員鄭博謙所證：收斡旋金的業務人員如果
25 離職後，該買賣成立，也可以領取業務獎金，因業務收了斡
26 旋金，本來就有機會得到業務獎金，不因離職就有改變等語
27 相符（原審卷第214頁）。是依彼等證述內容，行銷人員離
28 職是否可領取行銷服務費用，端賴於離職時行銷工作是否已
29 完成（即是否已收取買方斡旋金），如已收取且嗣後成交，
30 該離職行銷人員自得領取行銷服務費；亦即行銷人員如已收
31 受斡旋金，可視已完成行銷工作，縱使之後離職亦可領取行

01 銷服務費。上訴人所稱離職員工不得領取行銷服務費，並無
02 提出其他事證證明，自非可採。

03 (三)上訴人復稱被上訴人與林明德所簽訂第一次議價委託，因委
04 託期限屆期終止，其並於110年2月2日將1000萬元幹旋金支
05 票退還林明德，後經其努力始再促成被上訴人與林明德簽訂
06 第二次議價委託，故應以第二次議價委託認定行銷人員即上
07 訴人一人云云。惟經比對第一次議價委託與第二次議價委
08 託，兩者間僅委託期間不同，餘就買賣標的及議價金額均相
09 同，即買方林明德欲以1億9083萬8830元價額買受系爭物件
10 （原審卷第34頁、第39頁）；被上訴人110年2月2日會議錄
11 音譯文，顯示上訴人於該會議明確陳稱：我們本來約禮拜六
12 簽約，後來沒有簽，林明德很好，說沒關係，要等到月底還
13 會賣給他（林明德），還是說不賣？但是要肯定跟他（林明
14 德）講，我有跟負責人（即賣方）聊過，他（即賣方）是說
15 會，如果月底沒有簽成，他（賣方）會開臨時會，讓我這組
16 客人（指林明德）成交，早上買方就ok了，現在是賣方部
17 分，這個案子大概就等到月底了等語（原審卷第305頁、第3
18 11頁）。可見林明德始終願以相同價金條件（即1億9083萬8
19 830元）買受該物件，上訴人訴訟中所稱林明德因賣方出售
20 意願不確定，欲退還幹旋金另尋物件乙情，與上開會議中陳
21 述相齟齬。而依郭亮佑、鄭博謙所稱被上訴人退幹旋金之流
22 程如下：需先以LINE通知被上訴人法定代理人，再由法定代
23 理人以LINE通知公司營業員，買方需在買賣議價委託書下方
24 「買方取回議價金簽認」欄位簽名，並將該委託書交還公司
25 （原審卷第179至180頁、第214至215頁）。林明德並未在第
26 一次議價委託「買方取回亦價金簽認」欄位簽名（原審卷第
27 34頁）。縱形式上由上訴人將1000萬元幹旋金支票交還林明
28 德，然林明德亦交付面額1900萬元支票充為幹旋金，被上訴
29 人於110年3月8日以同一條件（議價買受金額不變）與林明
30 德簽訂委託，可認林明德係以換票方式實質延續第一次議價
31 委託，並非上訴人所稱係另成立第二次議價委託，是而上訴

01 人前開所稱，自無足取。

02 (四)此外，依卷附簽約日期為110年3月13日服務費確認單之記
03 載，上訴人及熊思敏等2人均於該「收款人」欄簽章（原審
04 卷第41頁），並徵本件行銷人員確為上訴人及熊思敏等2
05 人，該行銷服務費114萬0717元應由彼3人均分，依此計算每
06 人可領取38萬0239元（計算式：114萬0717元÷3＝38萬0239
07 元），據此上訴人可領取開發服務費114萬0717元及行銷服
08 務費38萬0239元，合計152萬0956元（計算式：114萬0717元
09 ＋38萬0239元＝152萬0956元）。被上訴人已給付上訴人163
10 萬4460元，並無上訴人所指短少情形，上訴人請求被上訴人
11 應再給付64萬6,975元，應屬無據。

12 六、綜上所述，本件上訴人依委任契約法律關係，請求被上訴人
13 給付64萬6975元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息，不應准許。原審為上訴人敗訴之
15 判決，並駁回假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判
16 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列。

20 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日

22 民事第三庭

23 審判長法 官 許明進

24 法 官 周佳佩

25 法 官 張維君

26 以上正本證明與原本無異。

27 本件不得上訴。

28 中 華 民 國 112 年 8 月 30 日

29 書記官 黃璽儒