

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度湖簡字第2023號

原告 陳德明

訴訟代理人 張孝詳律師

被告 金龍國際不動產仲介經紀開發有限公司

法定代理人 高明郎

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國111年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣197,546元，及自民國110年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,540元，其中新臺幣2,560元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告起訴時被告之法定代理人為高凡茜，後變更為高明郎，經新任法定代理人聲明承受訴訟，有言詞辯論筆錄及有限公司變更登記表在卷可佐（見本院卷第61頁、第67頁），於法核無不合，應予准許。

二、按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。原告起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）329,524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。後於審理中變更請求金額為273,000元（見本院卷第103頁），核原告係減縮應受判決事項之聲明，合於前開法條規定，應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：原告自民國107年3月1日起任職於被告公司，擔
02 任不動產仲介業務員，報酬按原告經手成交完成之仲介案件
03 中被告向買賣雙方收取之服務費用抽成計算，服務費在100
04 萬元以內，原告抽5成，超過100萬元，原告抽6成。然自108
05 年起，被告即經常拖欠應給付原告之報酬，至109年12月5日
06 止，共有如附表所示7筆成交案件，未付或僅給付部分報
07 酬，總計尚欠273,000元（明細如附表所示）。爰依兩造間
08 承攬契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告273,
09 000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息。

11 二、被告則以如附表「被告答辯」所載之情詞置辯。並聲明：原
12 告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 （一）原告主張其擔任被告之仲介業務人員，報酬按原告經手成
15 交完成之仲介案件中被告向買賣雙方收取之服務費用抽成
16 計算，其於108年起至109年12月5日止，有如附表所示7筆
17 成交案件等情，被告不爭執，堪信為真實。

18 （二）原告主張附表所示7筆成交案件，被告尚有如附表所示報
19 酬未給付，則為被告所否認。經查：

20 1. 附表編號1部分：兩造之爭點在謝憲昌是否已給付5萬元服
21 務費予被告。就此，謝憲昌到庭證稱本件約定服務費35萬
22 元，給付方式為其已給付頭期款予賣方建設公司，由被告
23 直接找建設公司自頭期款中領取服務費，不確定被告向建
24 設公司領取多少等語（見本院卷第76頁）。被告既與謝憲
25 昌約定由被告向建設公司領取服務費，足見謝憲昌並未否
26 認有該筆服務費，亦同意支付，則衡情被告自無不向建設
27 公司領取之理。是應認原告主張被告已領取5萬元服務
28 費，被告應給付如附表所示報酬即23,750元可採。

29 2. 附表編號2部分：兩造之爭點在被告是否已向英騰公司收
30 取服務費297,700元。按當事人主張有利於己之事實者，
31 就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯

失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告已收取服務費297,700元，此一有利於原告之事實，如由原告舉證，並無顯失公平情形，既為被告否認，應由原告負舉證責任。就此，原告前曾聲請傳喚英騰公司之負責人莊麗鳳作證，莊麗鳳經本院通知到庭而未到，嗣後原告已捨棄通知該證人。此外，原告並未再提出其他證據佐證此部分事實，依上開說明，自不能認原告主張可採。

3. 附表編號3部分：兩造爭點在被告是否於收取服務費後與原告結算報酬並給付予原告。衡量被告經營不動產仲介公司，對於業務員從事業務之案件服務費收取、報酬之計算及給付等，均屬於公司經常例行性事務，且公司有能力可以為相關帳簿之記錄及支付明細之留存及保管，則被告主張其就所收取之服務費，已給付報酬予仲介業務員，應由其負舉證責任。就此，被告未提出證據佐證其抗辯為真，則原告主張被告應給付如附表所示報酬45,671元，應有理由。

4. 附表編號4部分：兩造爭點為①被告是否於收取服務費後與原告結算報酬並給付予原告，②原告是否業績超過400萬元，得以60%計算報酬。其中爭點①同上說明，應認原告主張可採。另爭點②，兩造均不爭執計算業務員的報酬計算比例為服務費之50%，此應屬常態事實，而原告所主張其當年度業績超過400萬元之事實，屬變態事實，應由原告負舉證責任，而原告並未提出證據佐證此事，則不能認報酬之計算比例為60%，應以50%計算。以此標準計算報酬，原告之報酬應為23,750元（ $47,500 \times 50\% = 23,750$ ），扣除被告已支付報酬2萬元，尚欠3,750元。

5. 附表編號5部分：兩造爭點為被告是否已經與原告結算並給付予原告。就此，如編號3之說明，被告並未能舉證其抗辯為真實，應認原告主張被告應給付如附表所示報酬10,625元，為有理由。

01 6. 附表編號6部分：就原告之主張，被告並不否認已向謝憲
02 昌收取服務費30萬元，但抗辯謝憲昌之車位出售價格為10
03 8萬元，原約定謝憲昌只取其中100萬元（餘8萬元為服務
04 費），但後來謝憲昌要求被告交付售價之全部即108萬
05 元，始同意清償所欠服務費之30萬元。故應由原告承擔8
06 萬元服務費無法回收之損失等語。經查，證人謝憲昌到庭
07 證稱停車位之價格約定其實拿100萬元，被告以108萬元出
08 售，最後其實拿107萬元（扣除代書費），其又拿了5萬
09 元、30萬元給被告，其付了4,000多萬元買建設公司的房
10 子，建設公司後來同意以4戶抵償其所繳價金，最後因一
11 屋多賣，也沒有過戶等語（見本院卷第76頁），可知謝憲
12 昌就停車位之委託出售價格確實為100萬元，該停車位的
13 服務費並未支付予被告。然由謝憲昌之證述，尚無從憑認
14 謝憲昌拒絕支付出售停車位之服務費，係可歸責於原告之
15 事由，亦即，被告抗辯無法收取謝憲昌之服務費，應由原
16 告負責乙節，尚不能證明。故被告以上開8萬元服務費之
17 損失，抵銷原告之報酬，並非可採。此部分應認原告主張
18 被告應給付如附表所示報酬42,500元，為有理由。

19 7. 附表編號7部分：兩造爭點為，本件的服務費是否為30萬
20 元。被告就其所抗辯賣方支付的款項應扣除相關費用後始
21 為服務費，並未提出應扣除相關費用之明細，並提出證據
22 佐證其實，則尚難逕認被告所辯可採。此部分應認原告主
23 張被告應給付如附表所示報酬71,250元，為有理由。

24 8. 綜上，原告得向被告請求之報酬為197,546元（23,750+4
25 5,671+3,750+10,625+42,500+71,250=197,546）。

26 （三）再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
27 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經
28 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
29 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
30 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
31 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法

律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。查，本件依卷內證據資料無從認兩造間之承攬報酬有約定給付之期限，應認屬給付無確定期限者，而原告起訴狀繕本於110年10月27日送達被告（見本院卷第35頁），是原告就上揭得請求之金額，併請求自110年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

四、從而，原告依兩造間承攬契約，請求被告給付原告197,546元，及自110年10月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴之部分應依職權宣告假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費額為3,540元（減縮後第一審裁判費2,980元、證人日旅費560元），其中2,560元由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
內湖簡易庭 法 官 林銘宏

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
書記官 許秋莉

附表：

編號	案件	原告主張	原告主張報酬金額（原起訴主張以60%，後更正以50%計算）	被告答辯
1	108年1月6日原告仲介買方謝憲昌購買金龍皇璽	買方謝憲昌服務費35萬元，已支付30萬，餘5萬元被告收取後	5萬元扣除5%稅後為47,500元，其中50%應分予業務員，原	本件僅收30萬元服務費，被告並未另外向

	預售屋（下同）A7-7F、A6-9F房屋。	未結算及給付報酬23,750元予原告。	告為開發及銷售，即 $47,500 \times 50\% = 23,750$ 元。	謝憲昌收5萬元。
2	108年3月1日原告仲介銷售建商英騰建設公司A1-9F、A1-10F、A6-5F、A7-7F、A7-9F、A7-10F等房屋。	成交金額4,477萬元，服務費447,700元，英騰公司已支付15萬元（此部分被告已結算報酬並給付原告），後被告取得服務費297,700元，未結算報酬並給付70,704元予原告。	297,700元扣5%稅後為282,815元，其中50%應分予業務員，原告為銷售，應分其中50%，即 $282,815 \times 50\% \times 50\% = 70,704$ 元。	被告並未向英騰公司收取該部分服務費，被告係向英騰公司收取其他款項。
3	108年8月25日原告仲介銷售賣方即被告店長高明郎之姐A5-3F房屋。	賣方服務費192,300元，被告尚未結算及給付報酬45,671元予原告（買方服務費之報酬已結算）。	192,300元扣除5%稅後為182,685元，其中50%應分予業務員，原告為銷售，應分其中50%，即 $182,685 \times 50\% \times 50\% = 45,671$ 元。	該部分服務費已收取，且業與原告結算並給付予原告。
4	109年9月30日原告仲介賣方謝憲昌銷售房屋。	原告將謝憲昌開立面額5萬元票據交付被告，被告兌現後並僅支付報酬2萬元予原告，尚欠8,500元。	5萬元扣除5%稅後為47,500元，原告當年度業績超過400萬元，應分比例為60%（原告為開發及銷售），故為 $47,500 \times 60\% = 28,500$ 元。	本件業與原告結算並給付予原告，且原告以60%計算報酬，不合兩造約定之標準。
5	109年10月6日原告仲介銷售A2-6F房屋。	買方服務費15萬元，被告收取後結算原告報酬僅支付25,000元，尚欠10,625元。	15萬元扣除5%稅後為142,500元，其中50%應分予業務員，原告為銷售，應分其中50%，即 $142,500 \times 50\% \times 50\% = 35,625$ 元。	業與原告結算並給付予原告。
6	109年12月5日銷售編號7物件，同時仲介銷售謝憲昌之車位。	賣方謝憲昌於車位銷售後清償部分服務費30萬元，被告收取後僅支付原告10萬元，尚欠42,500元。	30萬元扣除5%稅後為285,000元，其中50%應分予業務員，原告為開發及銷	謝憲昌之車位出售價格為108萬元，原約定謝憲昌只取其中100萬元（餘8萬元為服務費），但後來謝憲昌要求被告交付售價之全

			售，應分 $285,000 \times 50\% = 142,500$ 元。	部，始同意清償所欠服務費之30萬元。故應由原告承擔8萬元服務費無法回收之損失。
7	109年12月5日原告仲介賣方石先生銷售A2-6F房屋。	賣方石先生服務費30萬元，被告尚未結算及給付報酬71,250元予原告。	30萬元扣除5%稅後為285,000元，其中50%應分予業務員，原告為銷售，應分其中50%，即 $285,000 \times 50\% \times 50\% = 71,250$ 元。	因賣方要求出售價格要實拿若干，致部分費用係由服務費扣除，扣除後始為賣方之服務費，故服務費不及30萬元。（後更正補充如謝憲昌之停車位服務費8萬元由原告負責時，則不主張扣除相關費用，同意服務費為30萬元）
		合計尚欠273,000元		