

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1278號

原告 陳嘉寧

訴訟代理人 曹世儒律師

被告 成居開發有限公司

法定代理人 紀海雲

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國111年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟貳佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第436條第2項準用同法第385條第1項前段規定，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

原告任職於被告公司擔任房屋仲介，兩造約定被告可以原告媒合成交之買賣價金的6%充作仲介服務費，而原告可於該6%中的65%充作承攬報酬。原告於離職前之民國110年9月6日，替被告銷售新北市○○區○○街00巷00號2樓之1之物件（下稱系爭房地），買賣雙方並已給付全部買賣價金、完成交屋且依約給付服務費予被告，被告理應依約給付原告新臺幣（下同）202,800元，卻僅因原告業已離職及與被告之法定代理人另有刑事糾紛，即藉故以原告未善盡服務義務為由，

01 苛扣原告2%服務費，及諸多其他費用，且明知原告金融帳
02 戶，卻要求原告現場領取及以承認債權僅有134,200元前提
03 下，方願給付，無故拒絕給付。為此，爰依民法第490條第1
04 項、第505條第1項之規定，請求被告給付承攬報酬202,800
05 元等語。並聲明：被告應給付原告202,800元。

06 三、被告則以：

07 兩造是承攬關係，案件成交之後，直到完整交屋、文件齊全
08 無糾紛才能領取獎金，獎金的成數是稅前百分之65，是以實
09 得傭金、服務程度計算。案件在成交之後，被告就發現原告
10 並沒有善盡服務買方的責任，因為買方即訴外人陳宥蓁投訴
11 原告擅自闖進買方公司大吼大叫，嚴重影響被告公司聲譽，
12 後來買方請求減少2%服務費，被告於110年10月18日退回買
13 方2%服務費，故被告實際取得之服務費係成交價百分之4等
14 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 四、法院之判斷：

16 (一)原告主張兩造為承攬契約關係，兩造約定被告可以原告媒合
17 成交之買賣價金的6%充作仲介服務費，而原告可於該6%中的
18 65%充作承攬報酬，且原告於離職前曾替被告仲介銷售系爭
19 房地，買賣雙方並已給付全部買賣價金、完成交屋及給付服
20 務費予被告之事實，業據其提出原告與被告法定代理人及實
21 質負責人之對話紀錄、成交紀錄點數分配表、服務費確認
22 單、匯款單、存證信函等件為證，被告對於原告所提出證據
23 之形式真正並不爭執，就原告主張應給付實得服務費之百分
24 之65予原告作為承攬報酬乙事亦不爭執，惟否認原告主張被
25 告已取得成交價百分之6之服務費，並以前詞置辯。則本件
26 爭點為：被告實領之服務費為若干？原告所得請求之承攬報
27 酬數額為若干？

28 (二)查，系爭房地完成買賣後，經買賣雙方各給付服務費208,00
29 0元、104,000元予被告，然因買方以原告允諾之服務事項並
30 未完成提出客訴，經協議後退還服務費104,000元，故被告
31 實得服務費為208,000元乙情，有前開服務費確認單、匯款

單、買方與原告間之對話紀錄、買方與被告公司法定代理人之對話紀錄、協議書、統一發票在卷可稽（見司促卷第19、21頁、板簡卷第15至23頁），則被告實得服務費為208,000元，堪以認定。準此，原告依據兩造間之承攬報酬成數約定，請求承攬報酬135,200元（計算式：208,000×65%=135,200），自屬有據，逾此部分之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告依民法第490條第1項、第505條第1項之規定，請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法 官 陳怡親

以上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 10 月 20 日
書記官 劉芷寧