

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第620號

原告 劉沅菁
被告 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

複代理人 謝信義律師

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年12月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊原任職於被告公司，擔任營業員，負責不動產買賣之開發及行銷工作，並無底薪，酬勞僅有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告公司，行銷服務則指負責廣告宣傳等工作，如有買方欲買受被告公司提供訊息之代售不動產，並負責斡旋工作。行銷人員倘斡旋成功，即由開發與負責行銷之人員一起進行簽約等後續工作，依被告公司規定，買賣成交，開發服務費由提供資訊者取得，行銷服務費則由首先接洽斡旋者取得。本件伊提供賣方欲出售坐落雲林縣○○鎮○○路000地號土地（下稱系爭物件）之資訊予被告公司，而買方林明德係自被告公司得知消息，主動打電話至被告公司，由當時值班之熊思敏接洽，依規定雖由其負責行銷工作，然因熊思敏乃香港人，國、台語並不流利，遂由其同為被告公司營業員之丈夫范姜朝耀致電予原告，請求原告幫忙行銷系爭物件，並約定共同行銷，則如成功完成交易，行銷服務費原應由2人均分，然熊思敏與范姜朝耀除帶看系爭物件外，並未為任何行銷之業

01 務，且2人於民國110年2月3日即已離職，故行銷服務費新臺
02 幣（下同）114萬717元自應由伊單獨取得。

03 (二)又縱認熊思敏與范姜朝耀之離職，並不影響其等領取行銷服
04 務費，亦因被告公司與林明德簽訂之買賣議價委託書（下稱
05 第一次議價），其期限於110年2月8日屆滿，賣方仍不願出
06 售系爭物件，且伊已依林明德之指示，於110年2月2日將1,0
07 00萬元斡旋金（議價金）退還林明德，林明德復未簽署契約
08 變更申請書而告終結，是第一次議價既無結果，上開2人行
09 銷服務費均分之約定自己隨之失效。嗣經伊繼續努力行銷，
10 林明德於110年3月8日再次與被告公司簽訂買賣議價委託書
11 （下稱第二次議價），賣方亦將系爭物件以1億9,083萬8,83
12 0元售予林明德，是伊應可單獨取得開發及行銷服務費各114
13 萬717元，然被告公司扣除伊預支之50萬元後，竟僅給付伊1
14 13萬4,460元，短少64萬6,975元，爰依委任之法律關係，請
15 求被告加計法定遲延利息給付伊報酬64萬6,975元等語。並
16 聲明：(一)被告應給付原告64萬6,975元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
18 原告願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：系爭物件係由熊思敏與買方林明德接洽，依伊公
20 司規定，員工是否得領取行銷服務費，係以收受斡旋金之時
21 點為準，因此，本件林明德既於熊思敏及范姜朝耀離職前，
22 已給付斡旋金予伊公司，則依照原告與熊思敏、范姜朝耀間
23 之約定，及伊公司於110年2月2日開會討論之結果，行銷服
24 務費114萬717元應由3人均分。又因第一次議價期限將至，
25 伊公司經林明德同意，將議價委託期限延長至110年3月15
26 日，且因林明德所交付之1,000萬元斡旋金支票票仔發票日
27 屆至，故由林明德簽發另一面額1,900萬元之支票交付伊公
28 司，由伊公司再交還上開1,000萬元之支票，伊公司並於110
29 年3月8日以同一條件（買賣總金額不變）與林明德簽訂第二
30 次議價委託書，林明德並未於第一次議價委託書「買方取回
31 議價金簽認」欄中簽名，故本件應未發生退還斡旋金之情

01 事，而係以換票方式延續第一次議價委託契約。原告主張應
02 由其單獨取得行銷服務費114萬717元，洵屬無據等語，資為
03 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受
04 不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、查原告原任職於被告公司，擔任營業員，負責不動產買賣之
06 開發及行銷工作，並無底薪，酬勞僅有開發服務及行銷服務
07 費。其中開發服務係指提供賣方欲出售不動產之訊息給被告
08 公司，行銷服務則係指負責廣告宣傳等工作，如有買方欲買
09 受被告公司提供訊息之代售不動產，並負責斡旋工作。行銷
10 人員倘斡旋成功後，即由開發及負責行銷之人員一起進行簽
11 約等後續工作，依被告公司規定，買賣成交，開發服務費由
12 提供資訊者取得，行銷服務費則由首先接洽斡旋者取得。本
13 件林明德係自被告公司得知消息後，主動打電話至被告公
14 司，由當時值班之熊思敏接洽，依規定應由其負責行銷工
15 作，然因熊思敏乃香港人，國、台語並不流利，遂由其同為
16 被告公司營業員之丈夫范姜朝耀致電予原告，請求原告幫忙
17 行銷系爭物件。又林明德於110年1月27日與被告簽訂買賣議
18 價委託書，議價期間至同年2月8日，並交付面額1,000萬元
19 之支票作為斡旋金，嗣後於同年3月8日再與被告公司簽訂買
20 賣議價委託書，議價期間至同年3月15日，並另交付面額1,9
21 00萬元之支票作為斡旋金。系爭物件最終於被告公司仲介
22 下，由林明德以1億9,083萬8,830元買受，仲介服務費為2,2
23 81萬1,434元，被告公司扣除原告向其預支之50萬元後，給
24 付原告開發及行銷服務費共113萬4,460元等情，有不動產買
25 賣議價委託書及確認書、支票影本（見本院卷第33至41、
26 頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執，此部分事實，堪認屬
27 實。

28 四、得心證之理由：

29 原告主張被告公司應給付其行銷服務費餘額64萬6,975元，
30 無非係以熊思敏與范姜朝耀已離職，被告公司不得再給付2
31 人行銷服務費，及第一次議價既已終止，而第二次議價係由

其單獨行銷為由，惟為被告公司所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點厥為：(一)被告公司負責行銷員工離職後，是否尚得領取行銷服務費？(二)上開行銷服務費應如何分配？茲分述如下：

(一)被告公司負責行銷員工於收取斡旋金後離職，仍得領取行銷服務費：

原告主張已離職之員工，並不得領取被告公司之行銷服務費等語，惟查，行銷服務費應於仲介之物件成交後，由被告給付予負責廣告宣傳、接洽買方及收受斡旋金之行銷人員，亦即係由首次接洽及服務買方之員工所取得，至行銷人員嗣後離職是否亦得領取行銷服務費，則應視其所為之行銷工作是否業已完成，如已完成而嗣後仍成交時，自亦得領取行銷服務費，換言之，如行銷人員已收受斡旋金，則已階段性完成行銷之工作，已有領取行銷服務費之權利，嗣後是否成交則端視後續與開發人員共同與買賣雙方磋商、議價之結果，否則，例如一概否定離職行銷人員得領取行銷服務費，無疑給予仲介公司規避給付服務費之管道，如於成交前解雇行銷人員等，並不合理。證人即被告公司員工鄭博謙亦證稱：收斡旋金的業務人員如果離職後，該買賣成立，也可以領取業務獎金，因業務收了斡旋金，本來就有機會得到業務獎金，不因離職就有改變等語（見本院卷第214頁）。且原告復未能提出被告公司有何規定離職員工一概不得領取行銷服務費之證據，以實其說，應認行銷人員於向買方簽訂議價委託契約並收取斡旋金後，如嗣後該物件成交，縱使離職亦可向被告公司領取行銷服務費，原告上開主張自不可採信。

(二)上開行銷服務費應由熊思敏、范姜朝耀及原告共同均分：

1.行銷服務費係由負責廣告宣傳及收取斡旋金之人員取得，亦即應由負責與買方接洽之人員取得，而系爭物件負責接洽之人員為熊思敏，為兩造所不爭執，自應認系爭物件成交時，熊思敏係得領取行銷服務費者。又范姜朝耀致電原告，請求原告一同負責系爭物件之行銷，與范姜朝耀之證述相符，亦

01 為兩造所不爭執，堪信為真。參酌系爭物件服務費確認單所
02 載，其中（幹旋金）收款人欄上有熊思敏、范姜朝耀及原告
03 之簽名（見本院卷第41頁），且被告亦自承，行銷人員之行
04 銷服務費得由行銷人員約定，證人即被告員工郭亮佑又證
05 稱：被告公司當時有討論系爭物件行銷獎金之發放，原告當
06 時亦同意由熊思敏、范姜朝耀及原告3人均分等語（見本院
07 卷第180頁），是以，應認系爭物件之行銷人員為熊思敏、
08 范姜朝耀及原告3人，行銷服務費自應由其3人均分。原告主
09 張，僅有范姜朝耀請求其幫忙行銷，並約定2人均分等語，
10 即不足採。

11 2.原告主張第一次委託議價已終止，係經其努力始促成被告公
12 司與林明德簽訂第二次委託議價契約，故應以第二次委託議
13 價認定行銷人員等語，惟查，第一次委託議價與第二次委託
14 議價契約之內容，除委託時間不同外，無論議價標的及議價
15 金額均無不同，且二者僅相差約1個月，參酌原告於被告公
16 司會議中所述：伊之客人（即林明德）很好，客人說沒關
17 係，要等到月底還會賣給他，還是說不賣？但是要肯定跟他
18 講，伊有跟負責人（即賣方）聊過，他是說會，如果月底5
19 5,000的客戶，客人沒有簽成，他會開臨時會，讓伊這組客
20 人成交，早上買方就ok了，現在是賣方部分，這個案子大概
21 就等到月底了等語，有本院勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第
22 305頁），足認林明德自始至終均有買受系爭物件之意願，
23 且衡諸系爭物件最終成交之條件及對象均與第一次委託議價
24 時相同，尚難以此逕認行銷人員有何更動，否則任何嗣後接
25 手之行銷人員均可以此方法，規避公司規定行銷人員為首次
26 接洽賣家之員工，並單獨取得行銷服務費，如此觀之顯有不
27 妥。況第一次委託議價是否業已終止亦有可議，蓋原告雖稱
28 林明德因賣方是否有出售系爭物件之意願不確定，而欲退還
29 幹旋金另尋物件，然此與前開原告於被告公司會議中之陳述
30 不符，又原告是否已完成退還幹旋金之程序亦有不明，觀諸
31 原告與林明德之對話紀錄，亦僅可見原告詢問林明德是否有

01 收到幹旋金支票，而林明德僅回覆喔等語（見附件1第4
02 頁），且依證人鄭博謙所證：如買賣不成立或買方決定不買
03 了，業務員就會拿著幹旋金給買方，並由買方在幹旋單上簽
04 名，並把客戶留存那份還給業務員，這樣才算完成退幹旋等
05 語（見本院卷第215頁），而第一次買賣議價委託書上，並
06 未有林明德已收受退還幹旋金之簽名（見本院卷第34頁），
07 由此可見，原告是否已退還幹旋金予林明德即不可知。而縱
08 使原告已將幹旋金支票交還林明德，是否即可謂係退還幹旋
09 金，亦有待商榷，佐以第二次買賣議價委託書所載內容與第
10 一次相同，且林明德嗣後又交付另一面額1,900萬元之支票
11 等情節，則被告抗辯縱使原告已退還幹旋金支票予林明德，
12 亦僅屬換票之性質等語，並非全然無據。原告復未能提出其
13 他證據證明第一次買賣委託議價已告終止，則其此部分之主
14 張，即難採信。

15 3.依上所述，被告公司扣除原告預支之50萬元後，既已給付原
16 告113萬4,460元，而已超過原告所得請求3分之1之行銷服務
17 費，則原告再向被告請求給付64萬6,975元，於法即屬無
18 據。

19 五、綜上所述，本件原告依委任之法律關係，請求被告給付其64
20 萬6,975元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
21 年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告
22 之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

25 民事第二庭 審判長法官 涂春生

26 法官 劉千瑜

27 法官 高世軒

28 正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
30 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
31 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

03 書記官 潘豐益