

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2353號

原告 許仁懷

訴訟代理人 洪文浚律師

被告 虹展建設股份有限公司

法定代理人 王晨星

訴訟代理人 申惟中律師

複代理人 謝昀潔律師

蔡珮辰律師

上列當事人間請求給付佣金事件，本院於民國115年4月13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：被告以土地買賣為其營業項目之一，伊與被告自民國106年間約定，對於由伊介紹被告購買之土地，經被告予以出售後，兩造就買賣價金間之價差，扣除被告所支出成本後剩餘金額，由兩造平均分配，並已行之多年。嗣自113年5月起，伊已為被告介紹而購入4筆土地，即新北市○○區○○段0000地號土地、臺北市○○區○○段○○段000地號土地、臺北市○○區○○段○○段000地號土地、臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下合稱系爭土地；若單獨稱之，則各逕稱地號)，然被告迄今尚未依約給付伊應得系爭土地之價差扣除成本後一半之報酬即新臺幣(下同)276萬7316元。為此，爰依兩造間契約關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告276萬7316元，及自起訴狀繕本送

01 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)
02 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告於105年9月20日入職伊公司擔任業務人員。
04 惟伊否認系爭土地買賣係經由原告而成立買賣契約。又兩造
05 間約定之佣金，係以業務人員將不動產賣出後，買方已給付
06 價款，方計算佣金而為給付。然原告於任職伊公司期間，未
07 經伊同意，以訴外人即其母親林素珍之名義在外成立與伊性
08 質相同，即以不動產買賣為業之忠勤建設開發有限公司(下
09 稱忠勤公司)，顯已違反兩造間所訂立之員工契約書第5條第
10 3項第9款約定，伊已於113年5月14日以員工開除通知書通知
11 解任(即終止兩造間契約)。又系爭土地之結算日期、結案日
12 均在原告離職後(即兩造間契約終止後)，且係被告持續就系
13 爭土地進行磋商、履約完成，核與原告無涉。縱認系爭土地
14 係經原告而完成買賣，然因系爭土地結案日均係於原告離職
15 日後，依伊之新進人員相關法則(下稱新進人員法則)第1條
16 規定，被告已經伊開除，關於未結案業績，伊不予發放等
17 語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
18 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，免為假執行。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)兩造間契約關係經被告於113年5月14日合法終止：

21 1.被告抗辯原告於任職其公司期間，有以原告之母即林素
22 珍之名義設立與其相同性質之忠勤公司，而違反員工契約
23 書第5條第3項第9款約定，其已於114年5月14日開除原告
24 (即終止兩造間契約)等語，業據其提出員工契約書、員工
25 開除通知書、經濟部商工登記公示資料查詢服務(忠勤公
26 司登記資料、114年度臺北市政府以容積代金基金採購私
27 有公共設施保留地採購案(決標案號：F114第9次)之簽
28 約登記表、114年度臺北市政府以容積代金基金採購私有
29 公共設施保留地F114第9次標購案簽約資料為證(本院卷第
30 86、92至95、96、232、332、358至366頁)；且依忠勤公
31 司登記資料可知，忠勤公司營業項目確有不動產買賣，故

01 足認原告確有於任職被告之期間以其母親名義成立性質與
02 被告相近之忠勤公司。又依兩造間所簽訂之員工契約書第
03 5條第3項第9款約定：「甲方(即原告，下同)未經乙方(即
04 被告，下同)同意於在職期間不得以個人或二等親之名義
05 在外成立性質相同之公司，除以開除論處外，公司將保有
06 法律追訴權」，被告依此約定，而於113年5月14日通知原
07 告開除原告(即終止兩造間契約關係)，洵屬有據。

08 2.按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對
09 人時，發生效力，民法第95條定有明文。本件原告遭被告
10 開除，且被告已於113年5月14日通知原告等情，亦有被告
11 提出之員工開除通知書(下稱開除通知書)、臺北市才藝教
12 學服務人員職業工會會員參加勞工保險暨全民健康保險證
13 明書為證(本院卷第86頁、第170頁)，堪信為真實。原
14 告雖主張開除通知書係被告單方製作，其未曾收受等語，
15 然依兩造間員工契約書約定，原告有上開違反情事，被告
16 得開除原告，被告並製作員工開除通知書通知原告，且依
17 臺北市才藝教學服務人員職業工會會員參加勞工保險暨全
18 民健康保險證明書(本院卷第170頁)，原告係以無一定雇
19 主身分投保勞工保險及全民健康保險，衡諸常情常理，自
20 須由原告親自或其委由代理人辦理退保，而非由被告單方
21 所能為之；又原告之退保日期為113年5月14日，與開除通
22 知書之日期相符，顯係原告收受員工開除通知書後，自行
23 退出由職業工會承保之勞工保險，故原告辯稱未曾收受員
24 工開除通知書等語，尚難認可採。至原告雖主張兩造間契
25 約關係仍然存在等語，並提出其與被告總經理張志誠、證
26 人即被告會計黃緹穎對話紀錄為據(本院卷第272至284
27 頁)，然原告與張志誠間對話之原因所在多有，對話內容
28 並不足以證明兩造間契約關係尚未終止；且證人黃緹穎證
29 稱伊為被告公司之會計人員，伊只要收到佣金確認書，就
30 會做業務佣金計算書，但伊忘記原告於何時離職等語(本
31 院卷第346至348頁)，故亦無法證明黃緹穎確知兩造間存

01 有契約關係，始作成業務佣金計算表等情，則原告所主張
02 兩造間契約關係並未於終止等語，亦難認可採。

03 3.基上，本件被告係因原告違反兩造間所訂立之員工契約書
04 第5條第3項第9款之約定，即原告於任職期間，未經被告
05 同意，以原告之二等親屬即原告之母親名義開立與被告公
06 司業務性質相同之忠勤公司，被告以此為由開除原告，即
07 被告終止兩造間契約關係為合法。又被告於113年5月14日
08 以開除通知書通知原告開除乙事，即為終止兩造間契約關
09 係之意思表示，亦於同日送達原告，業如前述，故被告抗
10 辯兩造間契約關係，已經其於113年5月14日合法終止等
11 語，應為可採。堪認兩造間契約關係已於113年5月14日經
12 被告合法終止。

13 (二)原告對於被告無系爭土地佣金請求權：

14 兩造間契約關係已於113年5月14日，經被告單方合法終止，
15 已如前述。又兩造間所簽訂之虹展建設（股）有限公司虹展
16 建設新進人員相關法則（即新進人員法則）第一條：「業務人
17 員因做私件、兼職、辦公室戀情、欺騙地主，違反公司規定
18 情事等遭公司開除、自請離職者，若未結案之業績，公司不
19 予發放。」（下稱系爭條款約定）（本院卷第88頁）。由系爭
20 條款約定，可知若原告有上開約定之情事，而經被告開除或
21 自請離職，於原告離職時就未結案之業績，被告不予發放，
22 此乃兩造間契約之特別約定。原告雖否認兩造間有系爭條款
23 約定，並辯稱：被告未給其看過新進人員法則，被告應提出
24 電子檔云云。然被告複代理人於本院115年3月24日言詞辯論
25 期日，已當庭提出虹展國際企業有限公司新進同仁報到手續
26 書（下稱手續書）原本含封面封底共20頁，其中含有原告所
27 簽立之員工契約書（外放影本第11頁）、新進人員法則等，
28 且原告係於105年9月20日報到，並於第3頁虹展建設（股）
29 有限公司新進人員報到手續之項次3「業務人員相關法則
30 （務必詳讀）」事項中【外放卷（被告複代理人庭呈原本之
31 影本）第3頁】在完成欄已打勾；且證人黃緹穎於本院審理

01 時證稱伊於入職時亦有看過系爭契約條款等語（本院卷第34
02 7頁），堪認於新進員工報到時，被告均會提供新進人員法
03 則供新進人員閱覽。雖證人黃緹穎證述新進人員法則並未在
04 公司內部網站上公告，然被告於原告入職時既已提供其閱
05 覽，縱被告未於網站上公告，亦難謂原告無從得知該約定。
06 是足認兩造間契約確有系爭契約條款約定。

07 2.至原告辯稱黃緹穎入職在其之後，其入職時，被告尚無新進
08 人員法則，且相關約定條款並未經其簽署、亦未經其同意或
09 以任何形式讓其知悉手續書第5、7、9頁、第13頁下方第5條
10 員工守則部分、第15頁於簽約時不存在，第17頁之8樓字樣
11 亦於簽約當時不存在，故其當不受拘束等語。然查，上開被
12 告複代理人當庭提出之手續書原本，乃含封面封底且原本完
13 整裝訂，具有冊本一體性，且經本院核對原本與卷內影本相
14 符，並命通譯將原告複代理人當庭呈之上開手續書原本影
15 印後，影本另釘成一本與本院卷放一起（本院卷第219頁、外
16 放之手續書影本），可見原告應係報到手續完成新進人員相
17 關資料文件為閱讀並填載，故尚難謂新進人員法則係被告事
18 後自行插入上開手續書內，於兩造訂立契約時係不存在。則
19 原告此部分之抗辯，亦難認足取。

20 3.又被告抗辯兩造間約定佣金需將買入之不動產出售後，方能
21 計算相關佣金，因不動產賣出之結案價扣除成本，才能夠進
22 行分配，佣金為買方依約匯款完畢後，方經會計作業，扣除
23 成本後計算業務佣金，於次月10日核發予仍在職之業務人員
24 等語，核與佣金確認書、系爭土地佣金計算表暨業務收款證
25 明、證人黃緹穎於本院證述相符（本院卷第12至18頁、第39
26 4至第404頁），應為可採。而證人黃緹穎亦有證稱土地不一
27 定等買家付完款項後，業務才能向老闆領取佣金，有時業務
28 想要提前結，如果跟老闆提出，老闆同意就會給他們等語
29 （本院卷第349頁）。又依原告提出之業務佣金額計算表記
30 載（本院卷第20至26頁），亦可知系爭土地之結款日期有時會
31 在結算日期前，則證人黃緹穎證述有時買方尚未給付價金，

01 業務亦可與老闆先談佣金而提前結算，老闆也會給等語，亦
02 為可採。準此，足認被告原則上係於結案時，始有結算並給
03 付佣金義務，例外經被告公司老闆同意而提前結算領取佣
04 金。而系爭條款所謂之「結案」，應係指買入之土地經售
05 出，且售出款項經買方給付後，由業務人員依個案與被告公
06 司老闆談佣金比例，再交由會計作業進行結算後，即為結
07 案。而本件原告遭開除之日期為113年5月14日，皆早於原告
08 所提之業務佣金計算書影本所填載之結算日期即113年7月23
09 日、同年月26日，及結款日期113年5月24日、同年月21日、
10 同年7月31日（本院卷第20至第26頁）；以及被告所主張之
11 完款日期114年5月14日、同年月24日、同年月21日、同年7
12 月31日，結算日期113年5月26日、同年7月26日、同年7月31
13 日（本院卷第393頁）至明。

14 4.原告既已於113年5月14日遭被告開除，兩造間契約關係已於
15 113年5月14日終止，如前所述，系爭土地於113年5月14日均
16 尚未結案。縱認系爭土地係經原告而成立買賣契約，然依系
17 爭條款約定，被告得不給付未結案之佣金，且被告於本件已
18 抗辯依系爭條款約定，其不予給付未結案佣金予原告。被告
19 此部分之抗辯，即屬有據。

20 5.至原告雖主張業務人員原僅需要與賣方地主談妥買賣條件
21 後，再由被告出資向地主購買土地，於成交後即給予業務員
22 一定金額之抽成，而系爭土地其中有3筆土地於113年5月14
23 日以前已簽立買賣契約等語。被告雖不否認系爭土地其中10
24 15地號土地、386地號土地、336地號土地，於113年5月14日
25 以前即已簽立買賣契約，然參以原告提出之業務佣金確認書
26 （本院卷第12至18頁），核與系爭土地無涉，惟可知佣金既以
27 結案價為計算之標準，且買入之價格與結案價為不同之計算
28 項目（本院卷第12至18頁），在買入當時，顯非能知悉將來
29 賣出之價格、相關成本費用等情，故無結案價、成本費用以
30 供計算，則原告此部分主張，難認足採。此外，依證人黃緹
31 穎證述亦可知，被告之會計人員黃緹穎係收到由原告所提供

01 的佣金確認書，才會製作如原證2之佣金計算表，並以通訊
02 軟體LINE傳給原告等語（本院卷第350頁），亦非原告所主
03 張係由被告交付業務佣金計算表，故無法證明系爭土地於11
04 3年5月14日前已經被告之會計人員即證人黃緹穎進行結算完
05 畢。況原告所提佣金計算表上所載系爭土地之結算日期係記
06 載113年7月23日、同年月26日，且被告陳報之買方付款日期
07 即完款日期則為113年5月14日、同年月24日、同年月21日、
08 113年7月31日。基上，原告主張系爭土地於其於113年5月14
09 日離職前(即兩造契約關係終止前)均已結案等語，難認足
10 採。

11 (三)原告就已處理之事務報酬(佣金)亦無請求權：

12 末按因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終
13 止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民法第548
14 條第2項定有明文。而兩造間契約關係終止，係因可歸責於
15 原告之事由，業如前述。又兩造間契約關係之模式為原告任
16 原告之業務人員，負責介紹被告購入土地，再由被告予以出
17 售，本件就兩造間契約存續期間(即原告在被告公司任業務
18 人員期間，兩造均已陳明兩造間非僱傭契約)，原告需反覆
19 以上開約定模式內容而為勞務付出，為原告應受被告委任範
20 圍而處理事務，惟於原告處理完畢前，業因前述原告於任職
21 期間有違反系爭條款約定，經被告合法終止兩造間契約關
22 係，可知原告就兩造間契約關係之終止，乃具可歸責之事
23 由，且兩造均不否認兩造間契約關係亦含有委任契約、居間
24 契約之性質之混合性契約，則依民法第548條第2項規定之反
25 面解釋，原告就其任職期間已處理部分之事務，亦不得向被
26 告請求報酬(佣金)。

27 四、從而，原告依兩造間契約關係，請求被告給付原告276萬731
28 6元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
29 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
30 經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，亦應併予駁回。

31 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證

01 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
02 一論列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日

05 民事第四庭

06 法 官 陳月雯

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
10 命補正逕行駁回上訴。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日

12 書記官 李佩諭