

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新簡字第501號

原告 高瑋嬋

訴訟代理人 洪杰律師

黃鈺玲律師

被告 悅齊不動產顧問股份有限公司

法定代理人 余冠群

訴訟代理人 曾彥鈞律師

上列當事人間給付報酬等事件，經本院於中華民國114年1月22日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬柒仟伍佰貳拾捌元，及自民國一
百一十三年四月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟零捌拾元，由被告負擔新臺幣貳仟捌佰玖拾
柒元，並自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分
之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為不動產經紀營業員、被告公司為專營土地開發、整合
之公司。原告擔任被告公司土地開發專員，由原告以被告公
司名義，開發臺南、高雄地區有土地出售意願之地主，被告
公司買受土地加以整合後，出售予建設、營造公司等第三人
藉此獲利。而原告為無底薪之業務，兩造約定之報酬模式為
原告為被告公司覓得出售土地之賣家、被告公司將土地出
售（即「結案」）、扣除被告公司成本後所得淨利，被告公

01 司應給付原告其淨利百分之五十以充作報酬。詎料，被告公
02 司於兩造達成上述約定，給付數次報酬後，始有以下未依約
03 給付報酬之行為：

04 1.被告應給付未給付之報酬新臺幣(下同)267,528元：

05 (1)原告於民國111年4月間，為被告公司覓得訴外人林許阿燕所
06 有座落臺南市安南區安和段、臺南市安南區和業段等多筆土
07 地出售之訊息，經原告回報被告公司法定代理人即訴外人余
08 冠群、且告知上開臺南市安南區安和段土地有遭第三人占用
09 情況後，余冠群從未交代原告處理土地被占用情況，且原告
10 之工作為為被告公司尋覓土地交易機會，土地占用等事宜為
11 被告公司負責處理，仍決定買入上開臺南市安南區安和段、
12 和業段等土地。被告公司並於111年4月22日，將上開臺南市
13 安南區安和段、和業段等土地出售予訴外人京城建設股份有
14 限公司（下稱為系爭安和段開發案）。又被告公司會計人員
15 即line所示「樺樺」並於112年11月30日以Line傳送其製作
16 之「悅齊不動產顧問股份有限公司111年10月結案獎金分配
17 明細表」予原告，其中原告應領獎金欄位所載為267,528
18 元，並向原告稱「林許阿燕我是結算好，但老闆沒看，所以
19 現在給你的不一定是最後的獎金喔」等語，足徵依兩造報酬
20 之約定，被告本應給付267,528元予原告。

21 (2)原告因遲遲未見上開267,528元報酬入帳，遂於112年12月間
22 向被告公司會計人員詢問，被告公司會計人員僅向原告稱系
23 爭安和段開發案沒有報酬、請原告自己跟被告公司法定代理
24 人余冠群溝通等語，嗣原告向余冠群詢問其系爭安和段開發
25 案報酬，余冠群方才向原告稱因原告未處理系爭安和段開發
26 案土地占用等情，故要告原告、原告無報酬等語。

27 (3)綜上所述，兩造原有契約僅約定由原告為被告公司開發地
28 主，並無約定原告應為被告公司處理土地遭占用事宜；且原
29 告將土地遭占用之情回報被告公司後，被告公司未交辦原告
30 為任何處置、即將土地出售予訴外人京城建設獲利後，方才
31 以原告未處理土地遭占用之理由拒絕給付報酬予原告，被告

01 之主張並無理由，原告依兩造間給付報酬之約定，以起訴狀
02 繕本送達代催告，請求被告給付267,528元報酬及遲延利
03 息，於法有據。

04 2.被告應返還其逕行扣除之111,001元報酬予原告：

05 (1)原告另於111年2月間，為被告公司覓得訴外人王錫津、黃錦
06 雀有臺南市東區德高段土地出售之訊息，後被告公司於111
07 年2月21日買入上開臺南市東區德高段土地、並分別於112年
08 7月5日、112年9月28日將上開臺南市東區德高段土地出售予
09 訴外人楊秀珠、周月鳳（下稱系爭德高段開發案）。原告於
10 系爭德高段開發案結案後，於112年11月28日向被告公司會
11 計人員詢問被告公司何時可發給系爭德高段開發案報酬，被
12 告公司會計人員先係回應「在溝通了」、「但先跟你透露一
13 下…德高段跟十字段都是賠錢賣」，嗣被告公司會計人員於
14 次日向原告稱「但賠錢之前是沒有要業務賠，我先說一下就
15 是變成沒有利潤」。

16 (2)被告公司會計人員於112年12月15日，傳送其製作之「悅齊
17 不動產顧問股份有限公司明細表」予原告，其中原告應領
18 獎金欄位所載為-109,560、-1,441元，並於該次應發給予原
19 告之報酬總額中分別以系爭德高段開發案虧損為由扣除109,
20 560元、1,441元，合計扣除111,001元。經原告詢問「我記
21 得虧錢是不會扣到業務的獎金」、「頂多沒獎金而已」、
22 「但我們當時簽的制度不是這樣阿…」等語，被告公司會計
23 人員答覆「現在制度改了」、「唉，公司也難做」等語，原
24 告於112年12月19日詢問余冠群，其向原告稱「賺錢你要
25 分、賠錢你也要分擔」等語，顯見被告公司有片面未依兩造
26 約定，自應發給原告之報酬中扣除部分數額之事實，是被告
27 無法律上原因、擅自扣減應發給予原告之報酬，致原告受有
28 損害，是原告依民法第179條規定請求返還111,001元之不當
29 得利，於法有據。

30 (二)聲明：被告應給付原告378,529元，及自起訴狀繕本送達之
31 翌日起至清償日止，按年息百分之5計之利息。

01 二、被告答辯略以：

02 (一)就系爭安和段開發案之答辯：

03 被告公司於內部會議中多次要求須由原告處理本件土地糾
04 紛，然原告拒不處理，故原告提出之獎金分配明細表上被告
05 法定代理人並未簽名用印，顯見原告並未依規定完成工作，
06 況若僅須將其開發之土地賣出，即可領取獎金，則與一般認
07 知之房仲無異，然有別之處在於房仲僅能上限收取交易金額
08 的百分之六，然被告公司確係給予業務淨利之百分之五十，
09 益徵被告公司對於業務之工作內容要求絕不可能僅係單純交
10 易土地即可獲得獎金，是以原告應須處理土地上之糾紛後覓
11 得賣家賣出，始得領取該高額之獎金。因此，原告表示其依
12 「為被告覓得出售土地之賣家，再由被告公司出售即為結
13 案」云云即可向被告請求給付報酬並無理由，實係業務需將
14 開發之土地所設之糾紛處理完畢並找尋賣家賣出始得領取獎
15 金，就其業務內容係僅須將土地賣出即可領取獎金云云應由
16 原告舉證以實其說。

17 (二)就系爭德高段開發案之答辯：

18 原告在入職時已知被告公司是與原告共同承擔盈虧，被告扣
19 款的依據是雙方契約，雙方有約定可以拿取出售土地公司淨
20 利之百分之50，如果有虧損，亦須一起承擔。本件僅係因有
21 開發案虧錢，原告與被告公司產生糾紛，始對被告公司提
22 告，故原告之主張顯係臨訟杜撰，並無理由。

23 (三)聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證事由：

25 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
27 訴訟法第277條參照。又契約與不當得利，雖皆屬債之發生
28 原因，惟二者並不能相容。蓋因前者請求權乃基於一定契約
29 而生之某種給付的權利，後者乃無法律上原因而受利益，致
30 他人受損害；倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之
31 給付受有利益，即有法律上之原因，自不成立不當得利。

01 (二)本件原告主張兩造間有土地仲介服務契約關係，並約定報酬
02 為原告為被告仲介土地出售後之淨利百分之50，雙方並簽立
03 委任服務契約書為憑。其已於111年4月間，為被告仲介台南
04 市安南區安和段及和業段之土地，而依據被告公司會計人員
05 製作之分配明細表，該次仲介服務報酬為267,528元。另原
06 告為被告仲介原證7所列序號1至5之土地買賣，應分配報酬
07 則如原證7獎金金額一欄所示等情，業據提出原證3之獎金分
08 配明細表及原證7供參，復為被告所不爭執，此有114年1月2
09 2日言詞辯論筆錄可參，可信為真正。

10 (三)原告就仲介上開安南區安和段與和業段之土地，及仲介原證
11 7之土地，分別請求被告給付仲介服務報酬267,528元及返還
12 不當得利111,101元乙節，則據被告以安南區土地遭第三人
13 佔用，原告尚未排除。原證7之序號2、3土地，出售後為虧
14 損，被告應分擔百分之50。前者拒絕給付仲介報酬267,528
15 元，後者則逕行扣除獎金111,001元，僅給付仲介報酬62,68
16 0元。是本件關於267,528元之仲介報酬，爭執事項在於兩造
17 間之委任服務契約，對於原告仲介土地，如遭他人佔用，有
18 無約定需由原告負責排除，被告始支付報酬？111,101元之
19 仲介服務報酬，則為兩造間之委任服務契約，若原告仲介土
20 地經被告出售後，如有虧損，有無約定原告應分擔虧損？如
21 有，分擔比例若干？

22 1.關於267,528元仲介服務報酬：被告以兩造間之委任服務契
23 約，約定原告對於仲介之土地，如遭他人佔用，負有排除佔
24 有之義務，以原告尚未排除，為其給付之抗辯云云。原告則
25 否認兩造有此約定。是依舉證責任分配原則，自應由被告對
26 於上開約定之事實，負舉證之責。經查：兩造間之仲介委任
27 契約，有簽訂書面契約為據，並由被告留存書面契約，此據
28 兩造於113年11月27日言詞辯論期日陳明在卷。然經本院訊
29 問契約情狀？被告訴訟代理人陳稱：經詢問被告公司，兩造
30 確實有簽訂委任契約，但被告公司並沒有留存簽訂之契約。
31 復於114年1月22日辯論期日陳稱：公司後來說因為換辦公

01 室，所以找不到云云。然被告從事土地開發業務，與仲介人員
02 簽訂之契約，乃該公司製作及準備之定型化契約，事涉雙方
03 重要權利義務，應無未妥善保存而無法提出之理。且土地
04 若遭佔用，排除佔用事涉法律專業，通常非仲介人員能力所
05 及，果兩造有此約定，原告明知未排除佔有情況下，即向會
06 計人員詢問獎金之事。佐以，原告提出其與余冠群(即被告
07 公司法定代理人)對話內容(附於113年度新司簡字第249號卷
08 第33、43頁)，原告事前即告知安和段土地遭第三人佔用情
09 況，惟余冠群並未反映原告應負責排除，待原告詢問獎金之
10 事，始回稱「只要妳把占用處理好就來領獎金」，但接續下
11 文，被告公司已將土地過戶訴外人，佔用土地與兩造已無關
12 連，被告要求原告排除佔有，更屬無端。綜上調查，本院認
13 被告辯稱兩造間之委任服務契約，如原告仲介土地遭佔用，
14 尚約定原告負有排除佔有之義務，被告始給付報酬之事實，
15 舉證顯有不足，而非可採。

16 2.原告請求返還111,001元不當得利：經向兩造確認，乃原告
17 所仲介原證7序號1、4之獎金(合計173,681元)，遭被告以原
18 告應分擔原證7序號2、3之虧損(合計111,001元)，逕自獎金
19 中扣除虧損，僅給付原告62,680元，此有114年1月22日言詞
20 辯論比例可參。足見，對於原告而言，111,001元為其基於
21 兩造間之委任服務契約，而得請求之報酬；對於被告而言，
22 則為基於兩造間之委任服務契約，要求原告分擔之虧損。估
23 不論，兩造間之委任服務契約，有無約定分擔虧損之事(按
24 若無約定，亦係被告分擔虧損之抗辯，與契約約定不符，並
25 非可信)，但就原告請求返還之111,001元，顯係基於兩造間
26 之委任服務契約而生之債務，自有法律上之原因，不成立不
27 當得利。準此，原告以被告扣除111,001元服務報酬，為不
28 當得利，請求返還該筆款項，於法不符，不予准許。

29 (四)綜上所陳，兩造間有土地仲介服務契約關係，且原告已為被
30 告仲介安南區安和段及和業段之土地，經被告出售土地，計
31 算原告應分配報酬為267,528元，原告依據兩造間之服務契

01 約關係，請求被告給付報酬267,528元，自屬有據。至於原
02 告仲介原證7序號1、4之土地，因遭被告逕行扣除111,001
03 元，僅給付62,680元。但依上開說明，估不論，被告抗辯原
04 告應分擔其他仲介土地之虧損是否可採，扣除之111,001元
05 同屬基於兩造間之服務契約而生之債務，具有法律上之原
06 因，並非不當得利。原告請求被告返還111,001元之不當得
07 利，於法不符。從而，本件原告請求被告給付267,528元，
08 及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月25日起至清償日止，按
09 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；其餘請
10 求，為無理由，不予准許。

11 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，認與判決
12 結果不影響，而無論述必要，附此敘明。

13 五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
14 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
15 擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟
16 費用之裁判，此民事訴訟法第79條及第87條定有明文。本件
17 訴訟僅原告支出第一審裁判費用4,080元，被告則無費用支
18 出，故訴訟費用額確定為4,080元，並按兩造勝敗程度，酌
19 定各應負擔之費用。及就所為被告敗訴之判決，職權宣告假
20 執行。

21 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
22 事訴訟法第436條第2項、第79條、第91條第3項、第389條第
23 1項第3款，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

25 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

26 法 官 許 蕙 蘭

27 上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
02 書記官 柯于婷