

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度店簡字第442號

原告 林銀蘭

訴訟代理人 陳怡彤律師

被告 永騏不動產經紀有限公司

兼 法 定

代 理 人 薛文山

被 告 邱麗美

上三人共同

訴訟代理人 詹人豪律師

複代理人 賴建安律師

上列當事人間請求給付佣金等事件，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告永騏不動產經紀有限公司應給付原告新臺幣27萬9,008元，及自民國114年3月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告永騏不動產經紀有限公司負擔百分之66，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告永騏不動產經紀有限公司如以新臺幣27萬9,008元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本判決提及單一被告，均省略被告之稱謂，如同指被告3人，則以被告稱之，先予說明。

二、原告主張：原告自民國111年7月1日起入職永騏不動產經紀有限公司（下稱永騏公司）擔任經理，永騏公司係薛文山所開設之有巢氏房屋加盟店，原告經手不動產買賣成交案件，

買賣雙方會將仲介費匯至薛文山配偶邱麗美之帳戶，並約定所收佣金原告可收取7成、永騏公司收取3成，兩造存在委任或承攬關係。另新北市○○區○○街00巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭不動產）所有人即賣方王麗秀與永騏公司於113年8月25日簽訂專任委託銷售契約書，由原告擔任經紀人，買方謝正猛於113年11月7日與永騏公司簽訂不動產買賣意願書，委託永騏公司居間仲介，亦由原告擔任經紀人，經斡旋後，買賣雙方於113年11月11日簽訂買賣契約書，並以新臺幣（下同）1,500萬元成交，買賣雙方已分別將45萬元、15萬元（合計60萬元）仲介費用轉入邱麗美帳戶，依約定原告得收取7成款項即42萬元之佣金，但薛文山竟以各種理由拒絕給付，依民法第547條、第548條及第490條規定，永騏公司應給付佣金42萬元，並請法院擇一為有利原告之判決，另薛文山拒絕給付，所為亦構成民法第184條第1項後段侵權行為，依民法第28條規定，永騏公司與薛文山應負連帶賠償責任，另買賣雙方係將仲介費匯至邱麗美帳戶，而邱麗美為永騏公司秘書及薛文山配偶，對於應將款項之7成交付原告無法推諉不知，依民法第179條規定請求邱麗美應與薛文山、永騏公司連帶給付42萬元，至於仲介出租新北市○○區○○街00巷00號5樓房屋（下稱系爭租賃房屋）部分，係原告個人仲介，與永騏公司無關等語，聲明：被告應連帶給付原告42萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。願意供擔保請准宣告假執行。

三、被告共同答辯：系爭不動產確以1,500萬元成交，但原告與永騏公司約定成交佣金計算方式，由開發、銷售兩部分組成，其中開發獎金為何人尋找賣家並簽訂委託銷售契約書；銷售獎金則除尋找買家外，尚須透過自身努力促使買賣雙方簽訂買賣契約，始告完成，而系爭不動產於113年11月11日買賣雙方在門市面談時不融洽，買方表示不同意出售後旋即離開，是薛文山來回3次力勸賣方回店內繼續磋商，賣方始肯回店內，最終由薛文山協助磋商近3小時後，買賣雙方

始完成系爭不動產簽約程序，故系爭不動產成功銷售，實由薛文山完成，而非原告，當日若沒有薛文山居中協調，根本無成交之望，原告自無佣金可言，退步言原告得請求之佣金，應僅止於開發佣金，且尚須扣除5%發票14,286元、第二代健保費4,220元。又仲介費係由買賣雙方匯入僑馥建築經理股份有限公司履保專戶，由履保專戶匯入永騏公司指定之邱麗美帳戶後，再由邱麗美交付永騏公司，復由永騏公司依照成交紀錄單金額分別給付，邱麗美於113年11月13日分別受領15萬元、45萬元仲介費後，已全數交付永騏公司，是邱麗美受領仲介費，係本於永騏公司與邱麗美間委託代收關係，係有權受領，非無法律上原因。再永騏公司受訴外人委託代管出租系爭租賃房屋，惟原告居間成立訴外人鄭勝忠、顏夢純之租賃契約，未依約將所受領出租人、承租人各交付之1萬5,000元（合計3萬元）仲介費交付永騏公司，而據為己有，永騏公司並以此請求權主張抵銷等語，聲明：原告之訴駁回。

#### 四、本院得心證之理由：

(一)按所謂僱傭，則指受僱人為僱用人服勞務之契約而言。僱傭之目的，僅在受僱人單純提供勞務，有如機械，對於服勞務之方法毫無自由裁量之餘地（最高法院95年度台上字第1492號判決意旨同此見解）。又按委任與承攬於契約履行之過程中，皆以提供勞務給付作為手段，性質上同屬勞務契約。然受任人提供勞務旨在本於一定之目的，為委任人處理事務，其契約之標的重在「事務之處理」；至於承攬人提供勞務乃在為定作人完成一定之工作，其契約之標的重在「一定工作之完成」。且承攬契約之承攬人，倘未完成承攬之工作，即無報酬請求權，此與有償委任契約之受任人，於受託事務處理完畢，不論有無結果，均得請求報酬之情形不同（最高法院113年度台上字第366號判決意旨同此見解）。查原告為永騏公司員工，彼此間法律關係無書面契約，永騏公司法定代理人薛文山於本院陳稱：原告在公司不需要打卡，

01 可以自由進出不需要在辦公室，但每週要來排班一天，遲到  
02 不會扣薪水，也沒有固定薪資，但有超高額成交獎金等語  
03 （見本院卷第41頁），原告則稱：我平常不用固定在辦公  
04 室，但排班那天要去，不用打卡，遲到不會被扣薪，無固定  
05 薪資，但有成交仲介費的70%獎金等語（見本院卷第41  
06 頁），兩造陳述大致相符，則原告平日無須前往永騏公司，  
07 雖有值班日，但遲到亦無懲罰規定，無固定薪資，僅能藉由  
08 成交案件抽取報酬，則原告工作型態甚為自由，對於服勞務  
09 之方法，並非無自由裁量之餘地，應認非屬僱傭關係；又原  
10 告須促成物件成交，始能領取獎金，則亦與委任關係中所稱  
11 不論有無結果，均得請求報酬之情形不同，依前說明，原告  
12 與永騏公司間應屬承攬關係，因原告係請求法院擇一請求權  
13 基礎為判決，就以委任關係請求部分不另為判決，先予說  
14 明。

15 (二)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，  
16 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有  
17 明文，是待工作完成後，承攬人即可依承攬契約之約定請求  
18 報酬。查本件乃房屋仲介，原告倘促成交易成交，得收取仲  
19 介費7成之佣金（或稱獎金），此為兩造所不爭（見本院卷  
20 第41頁，至於是否還要扣除其他款項，則詳後述），然所謂  
21 「倘促成交易成交」具體要件為何，因無書面契約，兩造亦  
22 未舉證證明兩造口頭上有無更細緻之約定，本院僅能依設立  
23 佣金之目的及過去核發佣金相關文件為認定。依原告過去在  
24 永騏公司促成成交之成交紀錄單所載（見本院114年度勞簡  
25 專調字第6號卷【下稱勞簡卷】第27-51頁），原告所能獲得  
26 之獎金分為銷售獎金及開發獎金兩種，就此被告陳稱：開發  
27 獎金為尋找賣家並簽訂委託銷售契約書；銷售獎金則為尋找  
28 買家、透過自身努力促使買賣雙方簽訂買賣契約等語，而所  
29 謂開發獎金，依其文義應係對外開發得銷售之物件，即業務  
30 員覓得有意出售房屋者，並簽訂委任銷售契約書，若非業務  
31 員對外覓得物件，仲介公司則無機會進行仲介，則開發獎金

01 應為覓得物件之業務員取得。至於銷售獎金，衡以獎酬制度  
02 之目的在於激勵員工，於房仲業而言，其獎酬應設計為使業  
03 務員就成交盡心竭力、全力以赴，則應係由促成買、賣雙方  
04 成交之業務員取得銷售獎金，但實際上在洽談房價之際，中  
05 介公司之員工人來人往，有空之員工亦可能短暫加入協助協  
06 調，亦即物件之成交可能事實上係多人共同促成，然亦不能  
07 認於此情況，所有業務員均不能取得獎金，應解為最主要促  
08 成成交之業務員（即具最大、最直接影響力者）取得銷售獎  
09 金，至於多人促成而影響力不分軒輊者，則應由該等業務員  
10 平分獎金，如此解釋始能使各業務員於合法範圍內竭盡所能  
11 促成成交，並符設置獎金之目的。

12 (三)查系爭不動產係於113年8月25日由賣方王麗秀簽署專任委託  
13 銷售契約書、標的物現況說明書、委託事項變更契約書，上  
14 載經紀人、業務員為原告，有上開文件在卷可查（見勞簡卷  
15 第53-61頁），另買方謝正猛於113年11月7日就系爭不動產  
16 簽署不動產買賣意願書，上載經紀人亦為原告，有該文件在  
17 卷可參（見勞簡卷第63頁），嗣買賣雙方就系爭不動產簽訂  
18 買賣契約書，約定價金為1,500萬元，並已完成過戶，為兩  
19 造所不爭（見本院卷第41-42頁），然開發獎金及銷售獎金  
20 之認定，並非單純以書面上記載經紀人或業務員為何人為  
21 準，應以本院前段所述標準為認定。證人陳建成於本院證  
22 稱：我是王麗秀的先生，王麗秀有小兒麻痺，我代替王麗秀  
23 作證，我對於本件買賣都有參與。原告跟我們以前就認識，  
24 是我主動去找原告來簽委託銷售契約書，原告是到我們家簽  
25 約的，薛文山沒有跟我們接洽，是113年11月11日到有巢氏  
26 房屋談價錢時，我們才第一次看到薛文山，當時買賣雙方被  
27 分開是被分開來談的，但一開始有價差，我們開超過1,500  
28 萬元，但忘記開多少了，我有跟原告說過我們的底價是1,50  
29 0萬元，當天沒有談的不融洽，我有跑到外面抽菸，沒有因  
30 為價格談不攏離開，但我有站起來轉身要走，因為對方開低  
31 於1,500萬元，我想就是1,500萬元，要買就買，不買就算

了，但薛文山有幫忙講，然後就成了，我覺得當天搓和成交的是薛文山，因為是薛文山跑來跑去跟我們搓合的，原告也有幫忙搓和，但薛文山比較忙、出比較多力，所以我覺得是薛文山搓和成的，最後買方將價格拉高到1,500萬元，所以才成交等語（見本院卷第158-162頁），證人謝正猛於本院證稱：我有向王麗秀購買系爭不動產，是原告介紹我去買的，看屋也是原告帶我去看的，第一次看房子，我有開價1,500萬元，第二次看房子，我跟原告說我開1,400萬元，後於113年11月11日，買賣雙方到有巢氏房屋洽談價格，我才第一次看到薛文山，洽談過程中買賣雙方被分開，我心裡的開價是1,500萬元，但我一開始是開1,400萬元，對方說要1,500萬元，所以價錢談不攏，我有看到賣方走出去，後來我想就用1,500萬元買算了，請原告把賣方叫回來，當天是因為我們抬高價錢所以才成交的，我覺得搓合雙方價格的是原告，原告說只有1,500萬元這個價錢、賣方很堅持，所以我最後被說服，我就是信賴原告，至於薛文山沒有幫忙搓合價錢，但最後有出面說「好啦好啦沒有問題啦」，所以就以1,500萬元成交，從談價到簽約我待了約1、2小時等語（見本院卷第162-166頁），依證人陳建成所述，王麗秀之所以簽署專任委託銷售契約書，純粹係基於原告個人人脈，與他人無涉，是應認開發獎金應全數由原告領取，至於銷售獎金部分，雖證人陳建成、謝正猛就何人促成成交，陳述不同，然考量當日買賣雙方係被隔離，原告及薛文山均不可能分身同時出現於兩處，2人所在位置不同，因而買賣雙方有不同感受，尚合於常情，本院考量：①證人謝正猛於洽談過程中，本已於心中預定開價1,500萬元購買，然欲於洽談過程中尋求更有利條件，而先開價1,400萬元，經原告勸說後始提高出價至1,500萬元並成交，若無原告勸說，當日即可能因此交易破局，再考量先前看屋均為原告帶看，原告於促成交易部分實屬功不可沒。②薛文山雖未帶看屋，買方提高價格至1,500萬元亦非薛文山勸說所致，然洽談過程中賣方聽聞買

01 方開價低於1,500萬元，本已不願出售，而係在薛文山勸說  
02 之下始繼續洽談，且於談判過程來回奔走，付出之心力使原  
03 本認識原告之賣方，認為買賣係薛文山促成，本院綜合上  
04 情，認原告及薛文山就系爭不動產成交之貢獻，其因果關係  
05 及原因力之強弱不分軒輊，應認就銷售獎金部分，應由原告  
06 及薛文山均分，則原告僅能請求銷售獎金之半數。

07 (四)又兩造間承攬契約並無書面可參，則開發、銷售獎金如何計  
08 算，應依兩造間過去成交紀錄單及兩造陳述而定。查系爭不  
09 動產之買、賣方已分別繳交45萬元、15萬元，有Line對話紀  
10 錄在卷可查（見勞簡卷第89頁），且為兩造所不爭（見本院  
11 卷第42頁），另兩造間過去應給付原告之獎金，均係將買賣  
12 方各自繳納之佣金相加除以2，以區分銷售及開發獎金，再  
13 各自扣除公基金、證照費、助理獎金、發票金額5%等款項，  
14 有過去其他物件成交紀錄單在卷可查（見勞簡卷第27-51  
15 頁，至於補充保費未扣除，應為漏繳），原告對除以2計算  
16 銷售及開發獎金亦不爭執（見本院卷第87頁），再所謂「發  
17 票金額5%」，兩造應係約定將永騏公司應負擔之營業稅捐轉  
18 嫁原告，此約定未違反公序良俗，應從其約定，再本件款項  
19 為承攬報告，應屬原告之執行業務所得，依全民健康保險扣  
20 取及繳納補充保險費辦法第4條規定，其金額達2萬元，應按  
21 規定之補充保險費率及百分之扣取補充保險費2.11%，而該  
22 等補充保費屬永騏公司公法上義務，將來強制執行，亦不會  
23 改變此款項為執行業務所得之性質，依全民健康保險扣取及  
24 繳納補充保險費辦法第4條第1項規定，永騏公司將來於強制  
25 執行中之給付，仍應扣除補充保費並向主管機關申報繳納  
26 （實務上強制執行時，執行法院並不會替債務人扣繳此等款  
27 項，此等款項應由債務人向主管機關申報繳納，自應於實體  
28 審理、判決時將之扣除，以免債務人將來無從扣繳），是執  
29 行業務所得之補充保險費2.11%亦應扣除，再就上述應扣除  
30 之公基金、證照費、助理獎金，兩造於本院合意以4,200  
31 元、1,000元、500元計算（見本院卷第168頁），則就開發

獎金部分，應為18萬6,005元（計算式：【450,000+150,000】 $\times 0.7 \div 2 - 4,200 - 1,000 - 500 = 204,300$ ；【450,000+150,000】 $\div 2 \div 1.05 \times 0.05 = 14,286$ 【發票金額5%】；【204,300-14,286】 $\times 0.0211 = 4,009$ 【補充保費】；204,300-14,286-4,009=186,005），銷售獎金部分則為半數即9萬3,003元（計算式：186,005 $\div 2 = 93,003$ ，小數點四捨五入），是原告得依承攬契約向永騏公司請求之報酬應為27萬9,008元（計算式：186,005+93,003=279,008），於此範圍原告請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

(五)至於原告依民法第184條第1項後段、民法第28條請求薛文山與永騏公司連帶賠償部分，查本件乃原告與薛文山間就銷售獎金如何分配、何人於促成交出力較多產生之爭議，薛文山自認出力較多故無需給付獎金，乃基於各人認知歧異，而單純基於認知歧異而拒絕給付，無法將之評價為「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人」，是此部分請求為無理由，應予駁回。

(六)另原告依民法第179條請求邱麗美給付部分，查邱麗美僅係提供個人帳戶供永騏公司使用，該等款項應由永騏公司收受後，再依原告與永騏公司之承攬契約分配款項，於邱麗美帳戶收受款項時，僅係暫時存放，存放原因則為邱麗美與永騏公司間之借用帳戶、代收代付之契約，非無法律上原因，再按不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任，民法第182條第1項定有明文，而邱麗美系爭不動產買賣過程無涉，未必知悉其中環節及經過，應屬不知情之受領人，且現邱麗美帳戶於113年11月13日僅餘66元，有交易明細在卷可查（見本院卷第頁），則該等利益現亦已不存在於邱麗美處，其所受之利益已不存在，免負返還責任，是原告依民法第179條請求邱麗美給付，為無理由，應予駁回。

(七)另被告主張原告私下仲介系爭租賃房屋，而收受仲介費3萬元，該等3萬元應繳回永騏公司，故以該3萬元之債權主張抵

01 消部分，然所謂仲介費應繳回永騏公司，應以原告為永騏公  
02 司從事此仲介業務為前提，倘為個人仲介，則無繳回永騏公  
03 司之問題，現被告主張原告應繳回款項，依民事訴訟法第27  
04 7條前段規定，應由被告就原告係為永騏公司從事租賃仲介  
05 業務之事實，負舉證之責。證人即系爭租賃房屋承租人顏夢  
06 純於本院證稱：我是在臉書社團「深坑大小事」看到仲介留  
07 的租屋訊息，（問：FB租屋訊息中原告有無提到她是永騏不  
08 動產或有巢氏房屋之仲介？）我忘記了。（問：原告有給你  
09 她的名片嗎？上面有記載她是哪家房仲的仲介人員嗎？）我  
10 忘記原告有沒有給我名片。（問：仲介過程中原告有無提及  
11 她是哪家房仲業者的仲介？）原告說她是有巢氏房屋的仲  
12 介，我以現金支付仲介費給原告，一般來說都是以月租半個  
13 月計算，出租人付的仲介費跟我一樣多等語（見本院卷第18  
14 8-191頁），則證人顏夢純無法確認原告仲介過程中有無自  
15 稱係代表永騏公司仲介，雖原告曾向證人顏夢純稱其為有巢  
16 氏房屋之仲介，然此可能僅係原告自證自身對房屋市場之專  
17 業程度，係說服證人顏夢純過程中之言語，未必能認定原告  
18 係為永騏公司從事仲介業務，依現有證據，僅能認定原告係  
19 個人仲介，被告雖提出不動產經紀業管理條例第21條之規  
20 定，以此主張原告發布廣告應詳載受僱之經紀公司，又提出  
21 原告於591租屋網張貼之資料為證（見本院卷第179-181  
22 頁），然證人顏夢純係在臉書社團得知租屋資訊，與591租  
23 屋網無關，而證人顏夢純不知該租屋租訊有無提及永騏公  
24 司，現本院又無法得知該臉書租屋資訊之內容，則原告即有  
25 可能係以個人刊登廣告，而不能認定係為永騏公司刊登出租  
26 資訊，自無須將仲介費繳回永騏公司，縱然有違不動產經紀  
27 業管理條例第21條之規定，亦屬行政裁罰問題，與本件認定  
28 無涉，是被告辯稱原告應繳回3萬元予永騏公司、以此主張  
29 抵銷，為無理由。

30 (八)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
31 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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5。民法第233條第1項、第203條亦有明定。原告對永騏公司之請求屬無確定期限之給付，自應經原告之催告而未為給付，永騏公司始負遲延責任。而原告起訴狀繕本於114年3月13日送達永騏公司（見本院卷17頁），自得請求被告給付自起訴狀繕本送達永騏公司翌日即114年3月14日起算之5%遲延利息。

(九)綜上所述，原告依民法第490條第1項規定，請求永騏公司給付27萬9,008元，及自114年3月14日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權就宣告假執行，原告聲請假執行不另准駁，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。原告敗訴部分，假執行之聲請應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。依被告敗訴比例（即 $279,008 \div 420,000 = 66\%$ ）諭知被告應負擔訴訟費用比例，其餘由原告負擔。

中 華 民 國 114 年 10 月 22 日  
臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
法 官 陳紹瑜

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須

01 按他造當事人之人數附繕本)。

02 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

03 書記官 涂寰宇