

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度勞訴字第126號

原告 鄭力源

訴訟代理人 王朝璋律師

被告 富旺居不動產有限公司

法定代理人 巫信億

訴訟代理人 張繼圃律師

複代理人 林佳鈺律師

趙文瑜

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國114年7月2日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣157,990元及自民國113年9月14日起至清
償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部份

甲、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文，且依勞動事件法第15條後段規定，
於勞動事件亦適用之。本件原告起訴時原聲明：被告應給付
原告新臺幣（下同）157,990元。其後迭變更聲明（本院卷
第297、377頁），並於民國114年3月7日言詞辯論時變更聲
明為：被告應給付原告157,990元及自起訴狀繕本送達翌日

起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。核屬擴張
應受判決事項之聲明，應予准許

乙、實體事項

一、原告主張

(一)原告為被告之經紀營業員，專任被告，負責仲介業務，兩造
簽立「高專用仲介業務承攬契約書」（下稱系爭承攬契
約），並約定原告取得之獎金依據「美式超業」方案（下稱
系爭方案）給付。被告於113年3月15日與新文京開發出版有
限公司（下稱新文京公司）簽立不動產一般委託銷售契約書
（下稱系爭委託銷售契約），由新文京公司委託被告銷售台
中市○○區○○路000○○號9樓之5及同號9樓之6（下稱系爭
9樓之6房屋）二戶房屋，及由原告擔任新文京公司仲介。其
後，經訴外人張世達以價金1,910萬購買系爭9樓之6房屋，
新文京公司與張世達並於113年4月12日簽立不動產買賣契約
書（下稱系爭買賣契約），然因本案尚有第三人仲遠開發建
設有限公司（下稱仲遠公司）協助居間，故兩造另行於成交
紀錄單（下稱：系爭成交紀錄單）上約定：被告就系爭買賣
契約取得成交價之3%之仲介費後，其中1/3款項先分派予仲
遠公司取得，及由原告依據系爭方案取得剩餘款項之60%作
為獎金。依此，被告依據系爭方案及系爭成交紀錄單，應給
付原告229,200元獎金（計算式： $00000000\text{元} \times 3\% \div 3 \times 2 \times 60\% = 229,200\text{元}$ ），然被告僅給付原告71,210元，尚有差額15
7,990元未給付，前經原告催款，被告並未理會。

(二)為此，爰依系爭方案及系爭成交紀錄單之約定，請求被告給
付前開獎金差額，並聲明：如變更後聲明所示。

二、被告則以

(一)原告提供被告之系爭9樓之6房屋資料有誤，造成被告秘書製
作帶看資料表時（下稱系爭帶看資料表）將土地坪數記載錯
誤，及致代書於製作系爭買賣契約時就系爭9樓之6房屋之坐
落土地權利範圍登載錯誤，被告因此需另與張世達簽立協議
書（下稱系爭協議書），賠償張世達所受損害，原告亦在場

01 並同意減少獎金，自不得再向被告請求給付獎金差額等語。

02 (二)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、兩造不爭執事項

04 1.原告為被告之經紀營業員，專任被告，負責執行仲介業務，
05 兩造簽立系爭承攬契約，兩造同受拘束（本院卷第431
06 頁）。

07 2.被告與新文京公司於113年3月15日訂立系爭委託銷售契約，
08 被告於成交後向新文京公司取得成交價3%為報酬。系爭9樓
09 之6房屋成交價為1,910萬，本件因另有第三人仲遠公司提供
10 居間服務，故被告與買、賣雙方仲介另約定，前開獎金之1/
11 3先由居間之仲遠公司取得（本院卷第379頁）。

12 3.原告已向被告領取獎金為71,210元。

13 4.系爭9樓之6房屋之銷售案，原告為新文京公司（即系爭買賣
14 契約之賣方）之仲介。（本院卷第379頁）

15 5.帶看資料表（本院卷第343頁）係由原告提供文件給被告秘
16 書登打建檔；其中土地坪數登載為9.93坪，乃被告秘書自行
17 計算。

18 6.新文京公司及張世達於113年4月12日就系爭9樓之6房屋簽立
19 系爭買賣契約及價金信託履約保證申請書，其後張世達查悉
20 系爭買賣契約上系爭9樓之6房屋之土地權利範圍應為1654/1
21 00000，然系爭買賣契上就坪數則誤植為4181/100000（本院
22 卷第387頁）。

23 7.被告與張世達於113年5月24日簽立系爭協議書，張世達同意
24 更正系爭買賣契約上土地之權利範圍，被告並同意張世達毋
25 需支付系爭9樓之6房屋獎金38.2萬、代書費2萬元予被告，
26 且同意另補償張世達12.8萬。

27 8.系爭協議書未經原告簽名。

28 9.本院卷第230頁為被告實際負責人發送給原告之LINE。

29 10.被告抗辯因原告過失，造成系爭帶看資料表上土地坪數記載
30 錯誤、系爭買賣契約土地坐落之權利範圍記載錯誤。被告就
31 抗辯原告過失致生被告損害部份，不主張抵銷並另提起反訴

01 (本院卷第460頁)。

02 11.反訴狀前於114年3月20日送達反訴原告。

03 12.系爭成交紀錄單(本院卷第211頁)乃於被告與張世達簽立
04 系爭協議書前由被告提出。另聲甲證4有紅色筆跡的成交記
05 錄單(下稱系爭修正後成交紀錄單,本院卷第212頁)則於系
06 爭協議書簽立後,由被告更正並傳送於LINE。

07 四、本院得心證之理由

08 (一)原告依據系爭方案及系爭成交紀錄單請求被告給付獎金差額
09 是否可採?

10 1.證人即被告店長巫信億於本院審理時證稱:原告擔任系爭買
11 賣契約賣方經紀人,買方張世達有自己的仲介即許峻豪及田
12 乃方。系爭成交紀錄單為被告公司文件,本件比較特殊,還
13 有一位中人,所以賣方的獎金3%要給中人,3%是57.3萬,
14 3%中的1%要給中人,剩下的2%是進公司。另原告是適用
15 美式超業A方案等語(本院卷第382、399至400頁)。此外,
16 「仲遠開發(即證人巫信億證稱之中人)配件分配走業績1
17 9.1萬,扣除中人費用及稅金後實際業績76.4萬,許峻豪得3
18 1萬、田乃方得7.2萬、原告得38.2萬」等語,則有系爭成交
19 紀錄單在卷可查(本院卷第47、212、211頁)。再者,依據
20 系爭方案前言載稱:「獎金一律1-400萬實領60%」等語,
21 另有系爭方案附卷可考(本院卷第337頁)。準此,既然證
22 人證述之另有中人參與分配被告因系爭買賣契約所得之仲介
23 費用及成數等情,均核與系爭成交紀錄單記載相合,則原告
24 主張:被告取得成交價之3%之仲介費後,其中1/3款項先分
25 派予居間人仲遠公司取得,其餘款項再由原告取得其中60%
26 款項等語,堪認為真實。

27 2.次查,系爭買賣契約價金為1,910萬,另原告已向被告領取
28 獎金為71,210元之情,為兩造所不爭執(見不爭執事項三
29 2、3),則原告主張:被告依據系爭方案及系爭成交紀錄單
30 所載,應再給付原告獎金差額即157,990元(計算式:00000
31 000元 $\times$ 3% $\div$ 3 $\times$ 2 $\times$ 60%-71,210=157,990元),即屬可採。

01 (二)原告是否受系爭協議書拘束？

02 1. 被告抗辯：原告應受系爭協議書拘束等語。為原告所否認，
03 抗辯：並未參與系爭協議書之簽訂，亦無同意系爭修正後成
04 交紀錄單所載之獎金等語。經查：

05 證人即買方仲介許峻豪於本院審理時證稱：簽立系爭協議書
06 當日有討論因為原告造成廣告文案有錯。另簽立系爭協議書
07 前我沒有明確知悉取得之仲介費會有減少，公司並沒有告知
08 我於被告與張世達簽署系爭協議書後我取得之仲介費將減少
09 等語（本院卷第395頁）。此外，系爭協議書未經原告或證
10 人許峻豪簽名，則有系爭協議在卷可稽（本院卷第149
11 頁）。再者，被告於簽立系爭協議書後，於將系爭修正後成
12 交紀錄單（下稱修正後成交紀錄單）以LINE傳送予原告時，
13 經原告隨即表示「有異議，已提出」之情，有LINE聯繫畫面
14 及系爭修正後成交紀錄單附卷可查（本院卷第212、278
15 頁）。準此，既然賣方仲介即證人許峻豪亦證稱其乃事後知
16 悉系爭協議書後仲介可取得之獎金金額等語，且原告亦於系
17 爭協議書簽立後方經通知而知悉系爭修正後成交紀錄單內容
18 並提出異議，則原告主張：並未同意系爭協議書及系爭修正
19 後正交紀錄單分配之獎金等語，應屬可採。

20 2. 證人巫信億於本院審理時固證稱：系爭協議書在公司簽立，
21 內容有口頭跟原告說明，原告也有同意，有明確告知原告最
22 後會給他多少錢。但因原告無法代表公司、故未於系爭協議
23 書簽名等語（本院卷第392、394頁）；然前開證述既已與證
24 人許峻豪證述情節相歧，即尚非無疑。佐以，被告從事不動
25 產仲介業，關於服務費用分配，實涉及仲介業者、經紀、營
26 業員報酬之取得，要屬仲介業服務之核心內容，自無不明確
27 約定之理；再參以被告未能另舉證系爭協議書業經原告同
28 意；準此，原告既非系爭協議書之訂約當事人，則被告抗
29 辯：原告應受系爭協議書拘束，並非有據，難認可取。

30 五、綜上，原告依據系爭方案及系爭成交紀錄單請求被告給付獎
31 金差額157,990及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月14日

（見本院送達證書，本院卷第85頁）起至清償日止，按週年
利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張

（一）反訴被告依系爭承攬契約第7條、第8條第1、6項之約定、民
法第495、第567條及不動產經紀業管理條例（下稱系爭管理
條例）第23條第1項、第24條之2規定，於系爭買賣契約簽立
過程，應本於善良管理人之注意義務，提供系爭9樓之6房屋
之土地及建物謄本，並應於其內明確標示並區分建物對所在
基地之所有權權利範圍，以使被告正確製作系爭帶看資料
表。然查：1. 反訴被告僅提出土地及建物謄本以及土地所有
權狀，卻未標示或特別說明系爭9樓之6房屋之基地權利範
圍、亦未提醒反訴原告留意，致反訴原告依反訴被告提供之
系爭9樓之6房屋相關資料並製作系爭帶看資料表時，將土地
坪數計算錯誤，誤登載為9.93坪；其後亦導致代書於填載系
爭買賣契約土地權利範圍時誤植為4181/100000，而非正確
之1654/100000。因此造成系爭買賣契約之買受人張世達誤
以為系爭9樓之6房屋之基地權利範圍為4181/100000而買
受。2. 嗣後張世達於辦理過戶後、經領取系爭9樓之6房屋之
建物及土地所有權狀時，方查悉系爭9樓之6房屋之基地權利
範圍與系爭買賣契約不同，因此向反訴原告求償。反訴原告
不得已而與張世達訂立系爭協議書。3. 而反訴原告依據系爭
協議書內容，則損失原應取得之獎金38.2萬元，且另需支付
代書費2萬元及賠償張世達12.8萬元，因此受有共53萬元損
害（計算式：38.2萬+2萬+12.8萬=53萬），自得依據系
爭承攬契約第7條、第8條第1、6項，民法第495條、第227
條、216條請求反訴被告賠償。

（二）為此，爰依前開法律關係提起本訴，請求反訴被告賠償前開

01 款項共53萬元及利息。並聲明：反訴被告應給付反訴原告53
02 萬元及自反訴狀繕本送達翌日即114年3月21日起至清償日
03 止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 二、反訴被告則以

05 (一)系爭帶看資料表並非反訴被告登載，此外，反訴被告於訂立
06 系爭買賣契約前已告知反訴原告、買方仲介、及代書，關於
07 賣方新文京公司係委託銷售系爭大樓2戶房屋之情形，另於
08 現場帶看時亦有再次告知及提醒，並無違反系爭承攬契約或
09 系爭管理條例之情形。況系爭協議乃因代書於系爭買賣契約
10 上登載錯誤所致，實與反訴被告無關。則反訴原告請求反訴
11 被告賠償損害，實非有理。

12 (二)並聲明：反訴原告之訴駁回。

13 三、本院得心證之理由

14 (一)系爭帶看資料表「土地坪數」欄、系爭買賣契約「土地權利
15 範圍」登打錯誤，可否歸責於反訴被告？

16 1. (1)反訴原告主張：依據行規及口頭約定，反訴被告應提供正
17 確資料給被告秘書登載，本件新文京公司於同一大樓內有兩
18 戶建物，然反訴被告並未告知反訴原告其提供之新文京公司
19 土地所權狀上權利範圍乃合併登載，致反訴原告製作之系爭
20 帶看資料表及其後系爭買賣契約，就系爭9樓之6房屋基地權
21 利範圍之登載因此發生錯誤；此外，反訴被告經反訴原告副
22 店長劉家澤詢問坪數時，僅回覆稱：不用理會等語，堪認反
23 訴被告確有疏失存在等語。(2)為反訴被告所否認，抗辯：①
24 入職前，反訴原告僅說明操作系統，並無約定應交付何等文
25 件給秘書登打；②反訴被告交付給秘書登打之系爭委託銷售
26 契約書上關於系爭9樓之6房屋之土地權利範圍乃留白，反訴
27 被告就反訴原告如何在系爭帶看資料表上登載坪數並不知
28 情。③此外，反訴被告向反訴原告說明系爭9樓之6房屋現況
29 時，已告知反訴原告關於新文京公司委託銷售同大樓內2戶
30 房屋之情形，④於回覆反訴原告副店長劉家澤時，亦有說
31 明：關於系爭9樓之6房屋之一切資料均以謄本為主，並告知

01 系爭帶看帶看資料表不是反訴被告填載，假如覺得有問題要
02 向店長及秘書等實際負責人確認等情。⑤再者，買方委託之
03 代書亦為專業人士，其於系爭買賣契約上將系爭9樓之6房屋
04 之基地權利範圍登載錯誤，實不可歸責於原告。⑥況系爭協
05 議書未經反訴被告同意，不得拘束反訴被告等語。

06 2.按「因可歸責於乙方之事由，致工作發生瑕疵，或致甲方遭
07 受客戶求償時，乙方對甲方應負負損害賠償之責，乙方並同
08 意甲方得自乙方應領之獎金中予以扣除抵銷」、「一、乙方
09 應遵守不動產經紀業管理條例及相關政府法令執行業務。…
10 六、乙方應本於善良管理人之注意切實完成承攬工作，若乙
11 方於實施承攬工作，不法侵害他人時，應由乙方負責，與甲
12 方無涉」系爭承攬契約第7條、第8條第1、6項約有明文定有
13 明文。經查：

14 (1)證人巫信憶於本院審理時證稱：伊於110年起任職反訴原
15 告，反訴被告為業務，屬不動產營業員，系爭買賣契約之賣
16 方新文京公司與反訴原告簽立系爭委託銷售契約，由反訴被
17 告擔任其不動產營業員，負責幫新文京公司仲介買家，系爭
18 買賣契約之買方為張世達，他有自己的仲介即許峻豪及廖芳
19 幼。另在帶看房屋前，賣方仲介需提供帶看資料表給買方客
20 戶看；本件是由賣方仲介即反訴被告提供不動產資料包括委
21 託銷售契約書、屋主身分證、謄本等給反訴原告秘書填載並
22 製成系爭帶看資料表等語（本院卷第382至384、388至393
23 頁）。此外，反訴被告提出之系爭9樓之6號房屋建物謄本建
24 築基地權利範圍為100000分之1654，內容正確無錯誤，則有
25 建物登記第二類謄本在卷可考（本院卷第185頁）。依此，
26 反訴被告提出供反訴原告登載之資料並無錯誤，難認反訴被
27 告有何有反訴原告所指違反系爭承攬契約第7條之可歸責事
28 由。

29 (2)次查，「土地權利如係共有者，應按各共有人分別發給權利
30 書狀，並於書狀內記明其權利範圍。…。同一所有權人於同
31 一區分所有建物有數專有部分時，其應分擔之基地權利應有

01 部分，得依申請人之申請分別發給權利書狀。土地登記規則
02 第66條第1、3項定有明文。是同一人於同一社區內取得2戶
03 區分所有建物，就建物基地所有權得依申請人主張就各專有
04 部分對應基地範圍分別繕造權利書狀或合計兩戶對應之基地
05 權利範圍發給一張土地所有權狀」等語，有台中市中山地政
06 事務所113年9月2日中山地所一字第113001156號函附卷可稽
07 （本院卷第119頁），依此，同一人於同一社區內取得2戶區
08 分所有建物，得依申請人主張，就各專有部分對應基地範圍
09 合併或分別繕造權利書狀。準此，反訴被告固提出新文京公
10 司就專有部分對應基地範圍合併繕造之土地所有權狀予反訴
11 原告，然此種土地所有權狀仍合於土地登記規則規定之書狀
12 內容，於法有據，難認有何有反訴原告所指違反系爭承攬契
13 約第8條第1、6項所規定之未盡善良管理人注意義務之情
14 形。

15 3.次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
16 人。民法第567條第1項定有明文。經查，反訴被告提出之委
17 託銷售契約書上關於基地權利範圍為空白，且反訴被告與證
18 人巫信億聯繫內容中已告知新文京公司於同一社區內取得2
19 戶區分所有建物，又買方仲介田乃方對前開情形亦已知悉，
20 均有LINE附卷可參（本院卷第220、228頁）。此外，證人巫
21 信億亦證稱：本件反訴被告提供之委託銷售契約第2條下面
22 積及權利範圍為空白，也沒有特別提醒秘書，秘書就依據謄
23 本計算土地坪數並登載於帶看資料表，故系爭帶看資料表上
24 土地坪數欄9.93坪是秘書自己計算並登打上去的等語（本院
25 卷第389至390頁），準此反訴被告亦有提供交易之必要資
26 訊，並無反訴原告所指：居間過程未據實報告、或於委託銷
27 售契約書上錯誤登載系爭9樓之6房屋對基地之權利範圍、抑
28 或隱匿新文京公司於同一大樓有兩戶建物之情形，則反訴原
29 告主張（本院卷第230頁）：反訴被告未將賣方售屋情況如
30 實際載於委託銷售契約書、亦未告知買方業務關於賣方於大
31 樓內有二戶房屋等情，亦有誤解、而屬不實。

01 4.未按「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與
02 委託人交易之相對人解說。」、「經營仲介業務者經買賣或
03 租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依
04 下列規定辦理：一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易
05 價格。二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
06 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知
07 買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協
08 助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中
09 央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」系爭管
10 理條例第23條第1項、第24條之2亦分別訂有明文。此外，依
11 據不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二款(二)1.(3)規
12 定，權利範圍為必要記載事項。反訴原告固主張（本院卷第
13 427頁）反訴被告違反系爭管理條例第第23條第1項、第24條
14 之2之規定，及不動產說明書應記載及不得記載事項之約定
15 亦已違反民法第567條規定等語。然查，本件不動產標的現
16 況說明確認書內容並無錯誤，有說明書附卷可稽（本院卷第
17 345至346頁），則反訴被告並無系爭管理條例第23條第1項
18 所指經紀人員在執行業務過程中，未以不動產說明書向相對
19 人解說之情形。此外，系爭管理條例第24條之2規定係針對
20 「經營仲介業務者」（於本件，即反訴原告）之規範，並非
21 對經營仲介業務者之營業員（於本件，即反訴被告），則反
22 訴原告指反訴被告應遵守前開系爭管理條例第24條之2規
23 定，即有誤解，要非有理，附此敘明。

24 5.至反訴原告固主張：反訴被告應特別提醒反訴原告其所交付
25 之新文京公司土地所有權狀為專有部分合併繕製，或應提出
26 分別繕製之土地所有權狀供被告製作相關文件等語。然按當
27 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事
28 訴訟法第277條前段定有明文。反訴原告就有與反訴被告約
29 定於同一人於同一社區內取得2戶區分所有建物之情形即應
30 提出「分別繕造」之土地所有權狀予被告製作帶看資料表乙
31 節，並未舉證以為說明；則反訴原告既已交付內容正確無誤

01 土地所有權狀予被告，雖屬「合併繕造」之土地權狀，仍難
02 認有何違失。

03 6.準此，反訴被告業依據兩造約定，交付含系爭委託銷售契
04 約、土地及建物謄本等資料予被告，並已於聯繫過程中告知
05 新文京公司就同一大樓有兩戶建物之情形，而反訴原告又未
06 舉證證明兩造間已有應由反訴被告交付新文京公司就專有部
07 分分別繕製之土地所有權狀予被告之約定，則反訴原告主
08 張：反訴被告違反系爭承攬契約或有債務不履行之情形，均
09 非有據，而無可採。

10 四、綜上，反訴原告依據系爭承攬契約第7條、第8條第1、6項之
11 約定及民法第495條、第227條之規定，請求反訴原告賠償其
12 損害，為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
14 不生影響，爰不逐一論述。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
17 勞動法庭 法 官 陳航代

18 正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 5 日
22 書記官 江沛涵