

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

112年度中簡字第3427號

原告 鑫悅地產開發股份有限公司

法定代理人 曾美齡

訴訟代理人 黃俊益

被告 王文偉

訴訟代理人 霍翰霆

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣163,800元，及自民國112年7月20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（減縮部分除外）由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件原告起訴原請求「被告應給付原告新臺幣（下同）182,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷第15、89頁），嗣於審理中當庭調整聲明為：「被告應給付原告163,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（本院卷第101頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭法條規定，並無不合。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）被告經其配偶霍翰霆（即先於被告受聘為原告公司之「景泰然建案」之房屋銷售人員）引薦，於民國109年10月26日受聘為原告「景泰然建案」之銷售人員，兩造並簽訂房屋銷售

人員約聘合約書（下稱系爭合約），約定其銷售獎金發放方式，係按建案各戶銷售成交金額達銷售底價七成以下者，以該銷售成交金額0.5%計算，達七成以上者則以0.6%計算。詎「景泰然建案」結案後，被告委託霍翰霆向原告遞送A1、A2、B2、C2等四戶銷售獎金申請表，原告一時未察，竟全部批准核發該四戶之銷售獎金予被告，並經被告簽收無誤。事後因霍翰霆欲向原告請求銷售獎金，經原告調閱相關資料，始發現被告所請領之銷售獎金之四戶中，其中A1戶之簽約成交日係在109年10月17日，早於被告簽約受聘之期日，即A1戶並非被告所銷售，且因原告未察而使被告領取獎金163,800元。

(二)爰依不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應給付原告163,800元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

(三)對被告抗辯之陳述：

系爭合約第3條第2項僅約定銷售獎金，並未約定售後服務獎金。倘每個服務人員均可抽傭金，就無需設獎金制度。A1、A2、B2、C3戶係一起匯款，原證3費用計算表，除已經扣除5萬元，A1戶非被告銷售故不得領取獎金，其餘三戶同意支付給被告，被告尚應返還原告163,800元，原告有分別匯款25萬元及184,701元給付被告獎金，包含163,800元在內。被告並未銷售A1戶，售後服務亦非被告一人完成，不符合系爭合約領取獎金之要件。

二、被告則以：

(一)景泰然建案A1戶於000年00月下旬成交，房地成交金額3,700萬元（工程進度至一樓），迄10月底房地預售買賣契約共計換約三次，訂金簽約金合計繳付300萬元（8%），交屋時間約在110年8月底，後續施工期間繳付工程款630萬元（17%），交屋貸款2,770萬元（75%），簽約完成後施工期間至交屋約10個月左右，而被告於109年11月3日到職，完工至交屋期間

負責內容為1. 接待客戶解說施工品質及進度（每月約三次）。2. 領取使用執照期間與客戶洽談室內建材變更及簽訂加減帳，並與室內設計師就裝潢檢討與建議，通知客戶繳交工程款，通知銀行辦理房貸手續。3. 交屋時因客戶對提供約4坪私有土地為社區出入通道拒不交屋，由被告與客戶溝通協調，最後以60萬元與原告達成協議並簽定同意書，處理交屋時撥付銀貸2,770萬元，因本戶建融到期，且係按比例還款及地主需回款，自簽訂買賣簽約後迄交屋約10個月期間，均由被告負責與客戶互動接洽所有相關事宜內容。4. A1戶交屋後，被告於9月份請領銷售獎金，原告表示因償還銀行融資借款及先墊付廣告費用之故，銷售獎金先暫緩，後被告於10月份再次請領，原告始先支付專案經理霍翰霆與被告各5萬元。5. 本案全案成本分析若以A1戶成交3,700萬元計算（溢價50萬），利潤約640萬元、土地價差約200萬元，公司利潤共計為840萬元。其中A. 廣告銷售包銷3,650萬元 $\times$ 5%=182萬元（加溢價25萬元=207萬元）費用於利管支出。B. 被告銷售獎金163,800元 $\langle$ 3640萬 $\times$ 0.5%=182,000元—10%(公司團獎) 18,200元（0.45%已請領，廣告費支出） $\rangle$ 。C. 執行專案獎金109,200元（3,640萬元 $\times$ 0.3%）未支付。

(二)A1戶雖非被告簽約銷售，契約亦未約定售後服務獎金。惟承上所述，被告有從事售後服務，依系爭合約第5條第10款約定，被告須提供售後服務。原告給付被告182,000元，扣10%給原告，被告實際僅領取16萬多元。A1房屋雖然係霍翰霆銷售被告未參與，但後續九個月服務乃被告參與，系爭合約約定交屋始能請領獎金，非簽約即可領取獎金，因霍翰霆為公司副總，不能請領銷售獎金，原告認為專案執行獎金跟銷售獎金只能二擇一，霍翰霆對原告起訴，原告始對被告提告。25萬元匯款係公司積欠霍翰霆之薪資，而非發給被告之獎金，原告另提出之184,701元係全部獎金之一部分。A1戶之工程變更、私有土地變更均係被告處理，故被告領取獎金乃合理。被告係依據合約第4條，本案為成屋銷售，須完成驗

01 屋、交屋始能領取獎金，且客戶要繳清全部房屋價款，業務
02 員始能領取獎金等詞，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告主張其與被告簽訂系爭合約，被告為原告公司之景泰然
05 建案之銷售人員，A1戶已完工交屋，被告已領取A1戶銷售獎
06 金163,800元，而A1戶非被告所銷售，被告僅有售後服務之
07 事實，業據原告提出房屋銷售人員約聘合約書、原告公司景
08 泰然獎金申請表、被告簽收確認之銷售獎金明細表、A1戶房
09 屋預售買賣契約書、匯款紀錄等件為證（本院卷第19-27、9
10 5頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

11 (二)原告主張被告應返還A1戶之銷售獎金163,800元（3,640萬元
12 $\times 0.5\% \times 90\% = 163,800$ 元）等語，為被告所否認，並以前詞置
13 辯。經查：

14 1. 按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
15 他方俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給
16 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。民法第490 條
17 第1項、第505條第1項分別定有明文。系爭合約抬頭及第1條
18 約定內容略以：「茲因乙方（即被告）同意於甲方（即原告）
19 之景泰然案約聘銷售人員，雙方合意簽訂約定如下：一、銷
20 售工地名稱。由乙方負責銷售甲方之房地。1. 案名「景泰
21 然」，地號臺中市北屯區和平段418等7筆土地。2. 房屋編號
22 如所附銷售底價表。二、服務期限。前項銷售業務，自109
23 年11月3日起至110年4月2日止，期滿如有必要延續者，雙方
24 同意以累積不逾一年期間內協議延長之。」等語，堪認本件
25 兩造合意簽訂之約聘合約書，旨在由被告於上述期間內，負
26 責銷售上揭建案房地，而非提供簽約後之售後服務行為，被
27 告辯稱其自簽約至交屋約9個月期間，均有作售後服務云
28 云，實與系爭合約條款本旨不符。且衡諸一般不動產交易過
29 程，除簽約外，尚包括付款（貸款）、完稅、交屋等履約事
30 宜始告完備，如於簽約後，未完成後續交屋及收款，並將代
31 收受款項轉交原告或業主，則業主並未實際取得銷售利益，

01 如仍需另行支付承攬報酬，顯然不符委託他人代銷建案之交易
02 成本，又被告並非A1戶之實際簽約銷售人員，復為被告所
03 不否認，是被告所為並不符合系爭合約所稱之銷售房地事宜
04 甚明，要難謂其已依約完成系爭合約之約聘工作。

- 05 2. 依系爭合約第3條第2項第1款關於薪俸獎金及各項費用之約
06 定，略以：「獎金計算方式採個獎，依實售金額計算如下：
07 銷售成交金額（銷售底價計算成數）七成以下時以0.5%計
08 算，…以上成交價若低於底價並經甲方（即原告）同意出售
09 時，獎金以成交價計算，乙方（即被告）於請領獎金時，同
10 意提撥10%作為公司內部人員團獎」等語；系爭合約第4條第
11 1項關於銷售獎金之給付方式，內容略以：「本案為成屋銷
12 售，以成交戶交屋時繳清全部房屋價款後，乙方始可申領銷
13 售獎金，甲方同意獎金以現金支付。」等語（本院卷第19
14 頁），則關於獎金之計付係於成交戶繳清全部房屋價款後為
15 之，參以被告自承：A1戶係被告配偶霍翰霆銷售，被告未參
16 與，被告自簽約至交屋約9個月期間，均有作售後服務，但
17 契約未約定售後服務獎等語，足認旨揭建案A1戶之銷售人員
18 並非被告，而係因被告配偶霍翰霆職務關係無法領取銷售獎
19 金，始由被告承接A1戶至交屋日止之售後服務相關工作，是
20 被告仍須依系爭合約履行其承攬義務，始符合請領銷售獎金
21 之條件，尚難僅以先行支領銷售獎金，反推其確有依約完成
22 承攬義務之事實。另被告辯稱依系爭合約第5條第10款約
23 定，被告於交屋後仍有居間協調之義務，惟該條係載明本案
24 於結案後，如發生客戶因交屋後仍對該房屋有所質疑或要求
25 退屋時，乙方（即被告）有責任居間協調，但協調後該客戶仍
26 堅持退屋時，原甲方（即原告）已核發之獎金應即退還甲方
27 （本院卷第20頁），亦即被告已依約完成承攬工作並領取獎金
28 後，如因客戶堅持退屋時，始生被告應退還原告已領獎金問
29 題。而系爭合約規範對象乃針對銷售人員，而非售後服務人
30 員，故可得領取獎金與應依約退還獎金之人，應限於與原告
31 公司簽約，且實際依約從事銷售旨揭房地之人員，始足當

01 之。本件依兩造供述內容及卷內事證，僅能證明被告與原告
02 公司簽訂系爭合約，無從證明被告係實際參與銷售旨揭建案
03 A1戶之銷售人員，依約自不符領取上述建案A1戶銷售獎金之
04 條件，所領獎金應予追回，始與系爭合約條款意旨相符。

05 3. 從而，原告依系爭合約請求被告返還不當得利之A1戶銷售獎
06 金163,800元，要屬有據，應予准許。

07 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
09 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
10 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
11 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
12 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
13 項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之返還銷
14 售獎金之債權，屬無確定期限之給付，原告提起本件民事訴
15 訟，起訴狀繕本於112年7月19日送達被告（本院卷第33
16 頁），即被告自該起訴狀繕本送達翌日起負遲延責任，是以
17 原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年7月20日起
18 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭契約及民法不當得利之規定，請求被
20 告給付163,800元，及自112年7月20日起至清償日止，按週
21 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

22 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
23 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明
24 願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執
25 行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決，附此敘明。

26 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決
27 結果不生影響，爰不再逐一論述。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

30 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

31 法 官 林俊杰

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
07 書記官 鄭雅雲