

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第160號

上訴人 王彥騰

訴訟代理人 林金宗律師

被上訴人 三鼎不動產實業有限公司

法定代理人 楊倉銘

訴訟代理人 王朝揚律師

上列當事人間請求返還獎金事件，上訴人對於中華民國109年5月14日本院臺南簡易庭109年度南簡字第244號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣4,965元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張及於本院之陳述：

（一）被上訴人起訴主張：

被上訴人為不動產經紀業者，以不動產仲介服務為主要營業項目，上訴人自民國104年4月起在被上訴人處任職擔任不動產經紀營業員，約定上訴人在職期間須遵守被上訴人之業務規定，而被上訴人之公司規章與守則第2點第4項第（d）款約定：「①買賣雙方接案人員須善盡詳實調查物件之責任②人員因疏失或刻意隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸責於人員者，則人員須返還所領之獎金。」，上訴人另邀同王盈穎擔任其連帶保證人，並與被上訴人簽立連帶保證書，約定：「具連帶保證人王盈穎茲保證王彥騰君在台灣房屋永康特許加盟店所屬公司任職期間內，恪遵貴公司所訂之辦事規則，如在職期間，因違犯辦事規則，或侵占財務、貨款、失職疏忽或其他不法行為，致使貴公司蒙受財務損失時，本連帶保證人願負

完全賠償責任。」上訴人於105年12月間，居間仲介並承辦訴外人邱雅芳、劉元文所共有坐落臺南市○○區○○段00○0地號土地（下稱系爭土地）之委託銷售事宜，成交後並領取該仲介案件獎金新臺幣（下同）300,105元。然系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫範圍內，有建築面積限制，上訴人身為該案委託銷售之承辦人員，竟疏於事先調查是否有建築面積限制等攸關買賣之重要事項，致嗣後系爭土地買受人劉信宏、吳慧美循法律途徑向被上訴人求償，歷經本院106年度重訴字第335號及臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）108年度重上字第11號訴訟程序，被上訴人須賠償買受人752,000元，依公司規章與守則第2點第4項第（d）款與連帶保證書之約定，上訴人應返還所領獎金300,105元，並應由王盈穎與上訴人負連帶給付之責等語。（原審判命上訴人應返還被上訴人所領獎金300,105元，駁回被上訴人對王盈穎之請求，上訴人就其敗訴部分提起本件上訴，被上訴人就其敗訴部分（即王盈穎部分）則未聲明不服，該部分業已確定而不在本院審理範圍。）

（二）上訴人雖辯稱：被上訴人公司依法無須給付該案任何款項。其後於臺南高分院108年度重上字第11號訴訟程序，被上訴人公司自願以參加人身份參與調解，並自願給付。故被上訴人給付原因為調解契約，與上訴人是否違反被上訴人之公司規章與守則第2點第4項第（d）款約定無關云云。然查，本件被上訴人係依兩造所簽立之被上訴人公司規章與守則第2點第4項第（d）款約定，請求上訴人返還所受領之獎金，並非請求上訴人賠償因此所受損害，是被上訴人其後因上訴人之疏失涉訟及所受損害，根本與本件請求無關。上訴人執此抗辯，顯屬誤解。

（三）上訴人主張：被上訴人作為居間契約之主體，依民法567條第2項之規定，對於訂約事項本有調查之義務，卻以定型化契約即公司規章與守則第2點第4項第（d）款將此一

01 義務轉嫁予無調查能力與資源之受僱人，依勞動基準法第
02 71條、民法第247條之1第1款、第2款及第4款之規定，應
03 屬無效，被上訴人不得依公司規章與守則第2點第4項第
04 (d)款對上訴人請求云云，惟查：

05 1.被上訴人與上訴人間之契約，係以上訴人從事不動產仲介
06 之推廣，經簽約後被上訴人則給予酬金為內容，性質上屬
07 於一方委託他方處理事務之有償委任契約。上訴人為不動
08 產經紀營業員，其職務依不動產經紀業管理條例第4條第7
09 款之規定，係協助不動產經紀人執行仲介或代銷業務，而
10 此所謂仲介業務依同條第5款之規定，係指從事不動產買
11 賣、互易、租賃之居間或代理業務。又不動產經紀業從事
12 仲介業務時，依民法第567條第2項之規定，關於訂約事項
13 即負有調查之義務，而不動產經紀營業員既係協助經紀人
14 執行業務，則課予其就不動產現況之調查責任，亦僅係委
15 任人對受任人為委任事務之指示，蓋不動產經紀業僅為經
16 營仲介或代銷業務之公司或商號等組織體，仍有賴自然人
17 為其執行事務，是若上訴人如此抗辯可採，則被上訴人所
18 有委任為其處理事務之不動產經紀人或營業員，即均無義
19 務與責任可言，上訴人據此抗辯公司規章與守則第2點第4
20 項第(d)款約定顯失公平，已屬無據。

21 2.又系爭公司規章與守則第2點第4項第(d)款僅係約定
22 「接案人員須善盡詳實調查物件之責任」、「若發生糾紛
23 應歸責於人員者，須返還獎金，並負相關責任」，並非將
24 調查之義務與賠償之責任均完全轉嫁於受任人，僅係規範
25 被上訴人與上訴人間之內部關係，無所謂加重上訴人之責
26 任、對其有重大不利益，或免除、減輕被上訴人之責任可
27 言，是上訴人以前詞抗辯公司規章與守則第2點第4項第
28 (d)款無效，容無足採。

29 (四)上訴人辯稱：上訴人僅係一般仲介人員，所為僅係報告訂
30 約之機會或為訂約之媒介，被上訴人則為不動產仲介公
31 司，有專業之地政或法律人員，更有能力與資源對每筆不

動產進行調查卻不自行為之，而將調查義務歸責於上訴人，難認公允；且公司規章與守則第2點第4項第（d）款僅要求員工須善盡調查之責，上訴人僅係一般仲介人員，所能知悉或調查之能力有限，亦無刻意或因過失隱瞞任何事項，上訴人已將其所知均據實報告，自無可歸責於上訴人之事由云云，惟：

- 1.按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章，觀諸不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款規定甚明；又經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務，不動產經紀業管理條例定有明文。
- 2.上訴人領有不動產經紀營業員證照之事實，為上訴人所不爭執，揆諸上開說明，上訴人在被上訴人處任職之職務內容，本即包含協助經紀人簽立不動產說明書，即不動產說明書應記載事項之調查本為上訴人為被上訴人執行仲介或代銷業務應盡之職責；再依不動產經紀業管理條例第13條第2項規定：「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員」；第3項規定：「前項經紀營業員訓練不得少於30個小時，其證明有效期限為4年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練20個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄」；再依不動產經紀業管理條例第13條第5項授權訂定之不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第7條第1項規定：「不動產經紀營業員資格取得之專業訓練應包括下列課程：一、不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及寓大廈管理條例。三、經中央

主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項」，應認上訴人就系爭土地不動產說明書應記載事項之調查應已具備專業能力，方得在被上訴人處充任不動產經紀營業員，是上訴人徒以前詞抗辯云云，顯係推諉依其專業及職務內容所應盡之義務，自無足採。

(五) 上訴人另主張：被上訴人未察覺土地限建規定，顯與有過失云云。惟本件被上訴人既係依兩造之約定請求返還上訴人所受領之獎金，既非請求賠償被上訴人因此所受之損害，已如前述，是倘上訴人於承辦物件有可歸責之疏失而致成交結案後發生糾紛時，上訴人依約即應返還所受領之獎金，被上訴人對所屬人員管理監督是否有疏失等情，亦與本件請求無關。是上訴人就此主張，亦無理由。

(六) 本件上訴人雖主張：上訴人於被上訴人公司任職前，訴外人邱雅芳、劉元文已委託被上訴人公司銷售系爭土地，並早已在網路上刊登銷售，故於上訴人接手前，被上訴人公司已調查過，上訴人並無可歸責事由云云。惟「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」民法第565條定有明文。又不動產仲介公司提供的服務，在於為屋主尋覓合適的買方，也為買方尋找合適的不動產，待雙方條件達到一致時，並媒介雙方訂立買賣或租賃契約。因此，仲介契約雖核屬於民法「居間契約」。經查：

1. 按當事人對於契約必要之點意思表示一致，契約始能成立（最高法院82年度台上字第2848號判決參照），又「稱居間者，謂當事人約定，『一方』為『他方』報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約」「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於『各』當事人」，民法第565條、第567條分別定有明文。是由上開條文之規定可知居間契約之成立生效，必以契約相對人出現為前提。倘僅受一方委託，除依其情形是否另成立其他契約（如委任契約）外，尚無足構成居間契約。

01 2.經查，訴外人邱雅芳、劉元文約早於10年前即已委託被上
02 訴人公司銷售系爭土地，然因一直乏人問津，被上訴人公
03 司承辦人員亦屢經更迭，直至105年12月間由上訴人承
04 辦，始透過不動產仲介業間「配件」方式，與「長遠不動
05 產仲介有限公司」（下稱長遠公司）合作而覓得買家，是
06 於105年12月間因不動產委託銷售之契約相對人始行出
07 現，故有關相關人等之權利義務始有居間契約之適用。

08 3.上訴人雖主張：於上訴人接手前，被上訴人公司已調查
09 過，上訴人並無可歸責事由云云，然於105年12月間系爭
10 土地之買家出現前，原土地所有人（即訴外人邱雅芳、劉
11 元文）與被上訴人公司間充其量僅有委任關係存在，尚未
12 構成居間契約，是上訴人主張：於105年間上訴人接手
13 前，被上訴人公司已調查過，上訴人並無可歸責事由云
14 云，顯屬誤解。

15 4.更何況，上訴人既於105年間上訴人接手系爭土地委託銷
16 售之承辦人員事宜，則不論上訴人前手是否有調查系爭土
17 地之相關資料，上訴人於接手且已得知有契約相對人（買
18 家）出現後，上訴人均無解於調查之義務，自不得以業經
19 前手調查為由卸責。是上訴人就此所辯，仍無足採。

20 （七）上訴人又抗辯，其因本事件前已遭扣款22,500元，並主張
21 前遭扣款之22,500元係對本件債務為清償云云。惟查，本
22 件系爭土地仲介爭執，前經訴外人劉信宏、吳慧美向法院
23 起訴請求返還買賣價金，於本院106年度重訴字第335號案
24 件審理中，原告劉信宏、吳慧美於107年初追加被上訴人
25 公司為被告後，由於案涉被上訴人公司及相關承辦人員之
26 責任，經相關承辦人員共同討論後，決定聘請律師協助，
27 該訴訟所需之律師費則分別由系爭土地抽佣比例負擔（按
28 承辦人員即上訴人50%、店長5%、經理5%及被上訴人公
29 司40%）於協議達成共識後，並分別繳付現金。然上訴人
30 依該協議應負擔50%律師費即22,500元，應繳付金額較
31 大，故表示以另案「探索公園投資建地」之佣金抵扣。各

該人等並均於收支單上簽名。上訴人所稱遭扣款22,500元，係指由兩造及被上訴人公司之店長、經理等人討論後於107年1月17日共同聘請律師所為律師費分擔協議，根本與本件請求無關，是上訴人主張應予扣除云云，亦無理由。

（八）聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

二、上訴人則以：

（一）本院106年度重訴字第335號民事事件中，該案之原告即訴外人劉信宏及吳慧美以其與被上訴人三鼎不動實業有限公司（下稱三鼎公司）有居間契約存，三鼎公司卻未善盡調查義務，未於簽訂買賣契約前告知系爭土地有最小基地建築面積限制等語，乃解除其與三鼎公司之居間契約，並依民法第179條及不當得利之法律關係，請求三鼎公司返還仲介費用390,000元云云，後該案判決結果認為原告劉信宏、吳慧美與三鼎公司間並無居間契約關係存在，劉信宏、吳慧請求返還仲介費為無理由，被上訴人獲勝訴判決，該事件中之原告劉信宏及吳慧美，並未上訴，已經確定，被上訴人公司於該事件中確定不須要賠償劉信宏及吳慧美任何款項。然因訴外人邱雅芳、劉元文不服本院106年度重訴字第335號民事判決，提起上訴，經臺南高分院以108年度重上字第11號受理，臺南高分院勸諭兩造調解，被上訴人三鼎公司已勝訴確定，並已脫離訴訟，卻又於臺南高分院調解過程中，以參加人身分加入調解。調解成立略以：系爭買賣契約不解除，訴外人邱雅芳、劉元文不用返還買賣價金予訴外人劉信宏及吳慧美，但被上訴人三鼎公司卻同意與訴外人郭順芳連帶給付訴外人劉信宏及吳慧美752,000元，故該給付原因之原因關係為調解契約，與上訴人是否違反被上訴人公司規章與守則第2點第4項第（d）款規定無關，被上訴人三鼎公司既然依本院確

01 定判決無給付義務，卻自願承擔調解契約債務，此項給
02 付，難認上訴人有可歸責事由，被上訴人主張上訴人應返
03 還300,105元獎金，實屬無據。

04 (二) 按「工作規則，違反法令之強制或禁止規定或其他有關該
05 事業適用之團體協約規定者，無效。」勞動基準法第71條
06 定有明文。「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而
07 訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，
08 該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之
09 責任者。二、加重他方當事人之責任者。四、其他於他方當事
10 人有重大不利益者。」民法第247條之1第1、2、4款定有
11 明文。「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行
12 能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」民法第567條
13 第2項定有明文。此條文規範有調查義務之主體為訴外人
14 長遠公司及被上訴人公司，故被上訴人依居間契約應負擔
15 調查義務，但被上訴人卻以定型化契約即公司規章及守則
16 第二條第四項(d)款之規定，將被上訴人公司應負擔之調
17 查義務，以工作規則完全轉嫁給無調查能力與資源之受僱
18 人，依勞動基準法第71條、民法第247條之1第1、2、4款
19 規定，應屬無效，上訴人不應負賠償之責。

20 (三) 原審判決理由四.(一).2. 雖認為出具系爭土地不動產說明書
21 需記載之事項，自屬開發店(即被上訴人)承辦人即上訴
22 人應負之調查責任云云，然查：

23 1. 該不動產說明書中關於系爭土地之標的現況說明「土地是
24 否因位於機場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所
25 以容積、建蔽、建物高度被限制」，係由訴外人邱雅芳、
26 劉元文於105年12月6日親自勾選「否」，該錯誤之陳述，
27 並非可歸責於上訴人。

28 2. 此外，訴外人劉信宏及吳慧美與訴外人劉元文、邱雅芳間
29 之系爭買賣契約所記載之經紀人為訴外人謝忠豪，並非上
30 訴人，依法上訴人並無須承擔買賣經紀人之責任，被上訴

01 人以上訴人未盡調查責任，請求上訴人返還獎金，自屬無
02 據。

03 3.又上訴人到被上訴人公司任職前，該訴外人邱雅芳、劉元
04 文委託銷售之案件，早已在線銷售，故上訴人並無可歸責
05 事由，被上訴人不應請求上訴人返還獎金。

06 (四)退萬步言，被上訴人為經紀公司，有專業之法務人員，並
07 未察覺土地限制規定，顯然與有過失，不應由上訴人返
08 還全額之獎金：

09 1.按「損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕
10 賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及
11 知，而被害人預促其注意或怠於避免或減少損害者，為
12 與有過失。前2項之規定，於被害人之代理人或使用人與
13 有過失者，準用之。」民法第217條第1至3項定有明文。
14 又「經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為
15 執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執
16 行仲介或代銷業務。」不動產經紀業管理條例第4條第七
17 款定有明文。

18 2.本件被上訴人三鼎公司於原審主張，依據本院106年度重
19 訴字第335號民事事件，臺南高分院108年度重上字第11號
20 調解筆錄所載，被上訴人三鼎公司應連帶給付訴外人劉信
21 宏及吳慧美752,000元，被上訴人三鼎公司因而依公司規
22 章與守則第2點第4項第(d)款之規定，主張上訴人有歸
23 責事由，請求上訴人返還獎金300,105元云云，然查：

24 (1)上訴人為不動產經紀營業員，並非不動產經紀人。故上
25 訴人受雇於被上訴人公司，僅係擔任協助經紀人執行仲
26 介或代銷業務，上訴人本身不能也沒有能力獨立執行仲
27 介業務，而是受經紀人指示協助其執行仲介業務。

28 (2)訴外人劉信宏及吳慧美與訴外人劉元文、邱雅芳間之系
29 爭買賣契約所記載之經紀人為訴外人謝忠豪，並非上訴
30 人(請參閱本院106年度重訴字第335號民事卷)，故應由
31 經紀人謝忠豪依法執行經紀人之仲介業務，然被上訴人

三鼎公司明知本件買賣契約之經紀人為謝忠豪，上訴人只是協助經紀人謝忠豪處理事務，專業或能力均不若經紀人謝忠豪，但委託出售系爭土地之賣方即訴外人邱雅芳、劉元文，於105年12月6日在系爭土地標的現況說明書第39點「土地是否因位於機場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所以容積、建蔽、建物高度被限制」，親自勾選「否」，受過完整訓練並通過考試取得證照之經紀人謝忠豪，竟未檢核出系爭土地標的現況說明書是否勾選錯誤，也未調閱資料以確認系爭土地標的現況說明書之正確性，因此，經紀人謝忠豪未能查核出錯誤，怎能認為上訴人有能力發現錯誤？被上訴人公司既以謝忠豪為本件買賣契約之經紀人，謝忠豪卻怠於自身經紀人之職責，未查詢資料以發現任何錯誤，更未預促上訴人注意，最終導致現況說明書記載錯誤，謝忠豪既為被上訴人所使用擔任本件買賣契約之經紀人，自為被上訴人之使用人，依民法第217條第2、3項之規定，被上訴人自應承擔經紀人謝忠豪之過失，上訴人主張被上訴人與有過失，且因上訴人僅協助經紀人之角色，被上訴人應承擔主要之過失責任，故被上訴人以上訴人未盡調查責任，要求上訴人返還全部之獎金，自屬無據。

3. 系爭武東段85-4地號土地，早在上訴人擔任承辦人之前，已由被上訴人在線出售/有被上訴人土地銷售資料表一份可證，該資料表明白記載經紀人也是謝忠豪，當時之承辦人是李翊鉉（初審），複審人員詹淑靜經理，足證，經紀人謝忠豪、經理詹淑靜當時就怠忽查詢系爭土地之特殊限建條件，而於上訴人接辦後，專業能力均不如經紀人謝忠豪，複審人員詹淑靜經理，卻於成交後，要求上訴人承擔未查詢限建條件之全部責任，實與民法第217條規定有違，上訴人主張被上訴人應未擔經紀人謝忠豪，複審人員詹淑靜經理之與有過失責任。

（五）又被上訴人曾將上訴人之薪資扣款22,500元，用以支付本

案被上訴人在另案支出之法律程序費用，若法院認為上訴人應負賠償之責，就前揭上訴人遭到被上訴人扣款22,500元，應認係上訴人之清償，該金額應予扣除。

（六）聲明：

1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。
2. 上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
3. 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

三、兩造不爭執事項：

（一）上訴人自104年4月起在被上訴人處任職擔任不動產經紀營業員，約定上訴人在職期間須遵守被上訴人之業務規定，而被上訴人之公司規章與守則第2點第4項第（d）款約定：「①買賣雙方接案人員須善盡詳實調查物件之責任②人員因疏失或刻意隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸責於人員者，則人員須返還所領之獎金」。

（二）上訴人於105年12月間，居間仲介並承辦邱雅芳、劉元文所共有之系爭土地之委託銷售事宜，成交後，被上訴人交付上訴人該仲介案件獎金300,105元。

（三）然系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫範圍內，有建築面積限制，嗣後系爭土地買受人劉信宏、吳慧美循法律途徑向出賣人邱雅芳、劉元文、被上訴人等人求償，經本院106年度重訴字第335號判決駁回劉信宏、吳慧美對被上訴人之訴，該部分因原告劉信宏、吳慧美未上訴而確定。後邱雅芳、劉元文對劉信宏、吳慧美提起上訴，由臺南高分院以108年度重上字第11號受理，被上訴人參加訴訟，兩造當事人及參加人於108年3月28日調解成立：「…二、參加人三鼎不動產實業有限公司與郭順芳願連帶給付被上訴人劉信宏、吳慧美752,000元」。

四、本件兩造所爭執者，在於：「被上訴人主張上訴人身為系爭土地居間仲介委託銷售之承辦人員，竟疏於事先調查系爭土地是否有建築面積限制等攸關買賣之重要事項，致生糾紛，

01 被上訴人因此須賠償買受人劉信宏、吳慧美752,000元，依
02 公司規章與守則第2點第4項第（d）款之約定，上訴人應返
03 還所領獎金300,105元，是否有理由？」，本院分述得心證
04 之理由如下：

05 （一）上訴人未盡被上訴人公司規章與守則第2點第4項第（d）
06 款之調查義務，因疏失買賣應注意事項，致成交結案後發
07 生糾紛，上訴人應依該約定返還已領取之獎金300,105
08 元：

09 1.查系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫規範內，有
10 建築面積限制，但系爭土地買賣時由居間仲介者所提出之
11 現況說明書（即不動產說明書）就關於「土地是否因位於
12 機場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所以容積、
13 建蔽、建物高度被限制」卻勾選「否」，使劉信宏、吳慧
14 美信其記載買受系爭土地後卻受該限制影響無法在系爭土
15 地上建築房屋，而起訴向被上訴人追償，有本院106年度
16 重訴字第335 號判決在卷可按，並經本院調取該卷宗核閱
17 屬實，堪信為真正；又依被上訴人、上訴人、訴外人長遠
18 公司及林勁宇填具之物件流通傳真確認單記載，系爭土地
19 之居間仲介委託銷售事宜係由被上訴人為「開發公司」，
20 上訴人為開發公司之承辦人，由長遠公司擔任「銷售公
21 司」負責銷售，依該物件流通傳真確認單約定開發店有義
22 務提供「不動產說明書」與銷售店，故出具不動產說明書
23 需記載之事項，自屬開發店承辦人即上訴人應負之調查責
24 任。

25 2.按依照不動產經紀業管理條例第22條第3項授權訂定之
26 「不動產說明書應記載及不得記載事項」關於「土地」之
27 不動產說明書應記載事項包括「開發方式限制」，「如都
28 市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或
29 其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一
30 併敘明」，是上訴人就系爭土地關於「土地是否因位於機
31 場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所以容積、建

01 蔽、建物高度被限制」疏未調查，導致在不動產說明書上
02 未揭示該買賣應注意事項，使成交結案後發生糾紛，且上
03 訴人既有就此調查之義務，其未予調查，自有疏失，應依
04 首揭公司規章與守則第2點第4項第（d）款之約定返還原
05 告已領取之獎金300,105元。

06 3.雖上訴人辯稱，該不動產說明書中關於系爭土地之標的現
07 況說明，係由訴外人邱雅芳、劉元文於105年12月6日親自
08 勾選「否」，該錯誤之陳述，並非可歸責於上訴人；另系
09 爭買賣契約所記載之經紀人為訴外人謝忠豪，及上訴人到
10 被上訴人公司任職前，本件委託銷售之案件，早已在線銷
11 售，故上訴人並無可歸責事由，被上訴人不應請求上訴人
12 返還獎金云云。然查，被上訴人與上訴人間之契約，係以
13 上訴人從事不動產仲介之推廣，經簽約後被上訴人則給予
14 酬金為內容，性質上屬於一方委託他方處理事務之有償委
15 任契約，依民法第535條第2項之規定，上訴人處理委任事
16 務，應以善良管理人之注意為之，上訴人未善盡系爭土地
17 之調查義務，未於不動產說明書中載明系爭土地存有最小
18 基地建築面積之限制，難認已盡善良管理人注意之情事，
19 上訴人抗辯稱其不可歸責云云，自無可採。

20 4.上訴人又抗辯稱，被上訴人在本院106年度重訴字第335號
21 獲得勝訴判決，不需要賠償劉信宏、吳慧美任何款項確
22 定，被上訴人係在臺南高分院108年度重上字第11號審理
23 時，以參加人身分加入調解，調解成立同意與訴外人郭順
24 芳連帶給付訴外人劉信宏及吳慧美752,000元，故該給付
25 原因之原因關係為調解契約，與上訴人是否違反被上訴人
26 公司規章與守則第2點第4項第（d）款規定無關云云。然
27 查：

28 (1)本件被上訴人係依兩造所簽立之被上訴人之公司規章與
29 守則第2點第4項第（d）款所約定，請求上訴人返還所
30 受領之獎金，並非請求上訴人賠償因此所受損害，而上
31 訴人疏未在不動產說明書上，查明系爭土地位於高速鐵

01 路臺南車站特定區計畫範圍內，有建築面積限制，致買
02 受人劉信宏、吳慧美對出賣人邱雅芳、劉元文、居間之
03 長遠公司、被上訴人提起訴訟，已符合被上訴人公司規
04 則與守則所規定之「人員因疏失買賣應注意事項，致成
05 交結案後『發生糾紛』，應返還所領之獎金。」之規
06 定，與被上訴人其後因上訴人之疏失涉訟結果及所受損
07 害無關。

08 (2)況且，被上訴人在本院106年度重訴字第335號獲得勝訴
09 判決，乃因與買受人劉信宏、吳慧美訂立居間契約者係
10 長遠公司，而非被上訴人，故劉信宏、吳慧美起訴主張
11 解除居間契約，並請求被上訴人返還仲介費，自無理
12 由。惟被上訴人既與訴外人長遠公司訂立合作契約，由
13 被上訴人擔任「開發公司」，長遠公司擔任「銷售公
14 司」共同出售系爭不動產，獲得仲介費390,000元亦依
15 內部協議分配款項，長遠公司因未善盡系爭土地調查義
16 務，遭劉信宏、吳慧美解除居間契約，並請求長遠公司
17 返還仲介費，則長遠公司自可依其與被上訴人之合作契
18 約，請求被上訴人返還獲分配之仲介費。因此被上訴人
19 雖不用負擔劉信宏、吳慧美之居間契約責任，但與長遠
20 公司之合作契約有債務不履行之情事，故於臺南高分院
21 108年度重上字第11號審理時，以參加人身分參與調
22 解，並同意賠償劉信宏、吳慧美。被上訴人前開以參加
23 人身分參與調解並同意賠償，亦屬上訴人未善盡詳實調
24 查物件責任，疏忽買賣應注意事項，致成交結案後發生
25 糾紛之情事，則被上訴人請求上訴人返還獎金，並無不
26 合。

27 (二)被上訴人公司規章與守則第2點第4項第(d)款之規定，
28 並無違反勞動基準法第71條、民法第247條之1第1、2、4
29 項規定而有無效之情事：

30 1.按「工作規則，違反法令之強制或禁止規定或其他有關該
31 事業適用之團體協約規定者，無效。」、「依照當事人一

方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二加重他方當事人之責任者。四其他於他方當事人有重大不利益者。」勞動基準法第71條、民法第247條之1第1、2、4條分別定有明文。

2. 又按契約之一方當事人為與不特定多數相對人訂立契約，而預先就契約內容擬定交易條款，經相對人同意而成立之契約，學說上稱為附合契約或定型化契約，在現代社會中，具有靈活交易行為，促進工商發達、提高經營效率及節省締約成本之特色，本於私法自治及契約自由原則，固應承認其效力。惟因此種契約，締約當事人之地位每不對等，契約之文字及內容恆甚為繁複，他方當事人（相對人）就契約之一般條款輒無個別磋商變更之餘地。為防止預定契約之一方（預定人），挾其社經上優勢之地位與力量，利用其單方片面擬定契約之機先，在繁雜之契約內容中挾帶訂定以不合理之方式占取相對人利益之條款，使其獲得極大之利潤，造成契約自由之濫用及破壞交易之公平。於此情形，法院應於具體個案中加以審查與規制，妥適調整當事人間不合理之狀態，苟認該契約一般條款之約定，與法律基本原則或法律任意規定所生之主要權利義務過於偏離，而將其風險分配盡數移歸相對人負擔，使預定人享有不合理之待遇，致得以免除或減輕責任，再與契約中其他一般條款綜合觀察，其雙方之權利義務有嚴重失衡之情形者，自可依民法第247條之1第1款之規定，認為該部分之約定係顯失公平而屬無效；至同條第2款所謂加重他方當事人之責任，應係指預定人預定之契約條款，為相對人所不及知或無磋商變更之餘地而言，而所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言（最高法院104年度台上字第472號、98年度台上字第1793

號判決意旨參照)。

3. 查本件被上訴人與上訴人間之契約，係以上訴人從事不動產仲介之推廣，經簽約後被上訴人則給予酬金為內容，性質上屬於一方委託他方處理事務之有償委任契約，依民法第535條第2項之規定，處理委任事務，應以善良管理人之注意為之。又上訴人為不動產經紀營業員，其職務依不動產經紀業管理條例第4條第7款之規定，係協助不動產經紀人執行仲介或代銷業務，而此所謂仲介業務依同條第5款之規定，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又不動產經紀業從事仲介業務時，依民法第567條第2項之規定，關於訂約事項即負有調查之義務，而不動產經紀營業員既係協助經紀人執行業務，則課予其就不動產現況之調查責任，亦僅係其委任人對受任人為委任事務之指示，蓋不動產經紀業僅為經營仲介或代銷業務之公司或商號等組織體，仍有賴自然人為其執行事務，是若上訴人如此抗辯可採，則被上訴人所有委任為其處理事務之不動產經紀人或營業員，即均無義務與責任可言；被上訴人公司規章與守則第2點第4項第(d)款僅係約定「接案人員須善盡詳實調查物件之責任」、「若發生糾紛應歸責於人員者，須返還獎金，並負相關責任」，並非將調查之義務與賠償之責任均完全轉嫁於受任人，僅係規範被上訴人與上訴人間之內部關係，無所謂加重上訴人之責任、對其有重大不利益，或免除、減輕被上訴人之責任可言，是上訴人以前詞抗辯公司規章與守則第2點第4項第(d)款，違反勞動基準法第71條、民法第247條之1第1、2、4項規定應屬無效，容無足採。

(三) 本件無過失相抵之適用：

1. 上訴人抗辯稱，被上訴人為經紀公司，有專業之法務人員，並未查覺土地限建規定，顯然與有過失，不應由上訴人返還全額之獎金云云。

2. 按民法第217條第1項規定，損害之發生或擴大，被害人與

有過失者，法院得減輕賠償金額或免除之。此項規定之適用，原不以侵權行為之法定損害賠償請求權為限，即契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金額時亦難謂無其適用。換言之，民法第217條有關被害人與有過失之規定，其適用範圍不僅及於侵權行為與債務不履行所生損害賠償之債，並及於其他依法律規定所生損害賠償之債（最高法院54年度台上字第2433號、88年度台上字第398號判決參照）。惟如債權人僅依債之關係，請求債務人履約而為給付，因非請求債務人為損害賠償，參照前開最高法院判決意旨，應無與有過失之適用。

3. 查本件被上訴人係依兩造之約定請求返還上訴人所受領之獎金，並非請求被上訴人賠償因此所受之損害，是倘上訴人於承辦物件有可歸責之疏失而致成交結案後發生糾紛時，上訴人依約即應返還所受領之獎金，被上訴人對所屬人員管理監督是否有疏失、損失為若干等情，與本件請求無關，是本件無與有過失之適用。是上訴人就此主張，亦無理由。

（四）上訴人抗辯已清償22,500元為無理由：

1. 按所謂清償係指依債務本旨實現債務內容之給付行為，債權之所以因清償而消滅者，係因債務人給付行為符合債務本旨，債權之目的因而獲得滿足所致，故債務人之給付行為，未至實現債務之內容者，尚非清償。
2. 上訴人抗辯稱其遭被上訴人扣款22,500元，用以清償前開已領取之獎金云云。惟本件系爭土地仲介爭執，前經劉信宏、吳慧美向法院起訴請求返還買賣價金，於本院106年度重訴字第335號案件審理中，原告劉信宏、吳慧美於107年初追加被上訴人公司為被告，由於案涉被上訴人公司及相關承辦人員之責任，經相關承辦人員共同討論後，決定聘請律師協助，該訴訟所需之律師費則分別由系爭土地抽佣比例負擔（按承辦人員即上訴人50%、店長5%、經理5%及被上訴人公司40%）於協議達成共識後，各該人等

01 除共同於公司收支單上簽名為證外，並分別繳付現金，然
02 上訴人依該協議，應負擔50%律師費即22,500元，因應繳
03 付金額較大，故以另案之佣金抵扣等情，有被上訴人提出
04 收支單在卷可按（見本院卷第97頁）。上訴人該筆22,500
05 元之扣款，係為支付本院106年度重訴字第335號民事案件
06 中之律師費應可認定。

07 3.按上訴人因未盡被上訴人公司規章與守則第2點第4項第
08 （d）款之調查義務，疏失買賣應注意事項，致成交結案
09 後發生糾紛，依約應返還被上訴人已領取之獎金300,105
10 元，已如前述；而上訴人支付前開22,500元予被上訴人係
11 為分擔另案之律師費用，並非依照返還獎金之債務本旨實
12 現債務內容所為給付行為，難認係清償，從而，上訴人抗
13 辯稱已清償22,500元自無可採。

14 （五）末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
15 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
16 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
17 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延
18 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率
19 計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
20 無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2
21 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被
22 上訴人請求上訴人返還獎金部分，並無給付之確定期限，
23 揆諸上開說明，上訴人應自起訴狀繕本送達或受催告時始
24 負遲延責任。本件支付命令係於108年12月25日送達上訴
25 人，因上訴人於法定期間內對支付命令提出異議，應以支
26 付命令之聲請視為起訴。據此，被上訴人請求前開金額應
27 自108年12月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
28 之法定遲延利息，為有理由，應予准許

29 五、綜上所述，被上訴人依公司規章與守則第2點第4項第（d）
30 款之約定請求上訴人給付300,105元，及自108年12月26日起
31 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予

01 准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴判決，並依
02 職權為假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決
03 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
08 依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第78條及第87條第1
09 項分別定有明文。本件訴訟費用為4,965元（第二審裁判
10 費），應由敗訴之上訴人負擔，爰依法確定如主文第2項所
11 示。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
13 1項、第3項、第449條第1項、第78條、第87條第1項，判決
14 如主文。

15 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日
16 民事第一庭 審判長法官 林雯娟
17 法官 陳淑卿
18 法官 張麗娟

19 以上正本證明與原本無異
20 不得上訴。

21 中 華 民 國 110 年 3 月 10 日
22 書記官 高培馨