

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度勞訴字第6號

原告 梁素美
被告 安欣家不動產有限公司

法定代理人 陳俞安

上列當事人間請求給付佣金事件，經民國110年5月6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37萬8010元，及自民國110年1月19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。

訴訟費用由被告負擔其中5分之3，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣37萬8010元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊任職於被告擔任不動產仲介服務人員，於民國109年10月31日離職，被告尚欠伊如附表編號1至5所示不動產買賣案件之居間服務報酬，為此依兩造勞動契約，求為命被告給付新台幣（下同）62萬3392元及自起訴狀本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（卷327、125-127頁）。被告則以：原告雖有仲介服務如附表編號1至3之不動產買賣案件，但服務報酬依序為12萬2625元、11萬4000元、4萬5835元，合計28萬2460元（卷139頁）；至附表編號4之不動產買賣案件，賣方是委託陳俞安（即被告之法定代理人）銷售服務，並非委託原告，編號5之不動產買賣案件則係於原告離職後才成交，原告並無服務費請求權等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

二、兩造不爭執事項：（卷94、95頁）

（一）原告於擔任被告公司房仲人員，於109年10月31日離職。

（二）原告於在職期間，有完成仲介附表編號1至3之不動產買賣案

01 件，其中編號1案件買賣雙方支付之服務報酬總額（下稱總
02 佣金收入）為32萬7000元。編號2案件之總佣金收入為22萬8
03 000元。【但被告否認原告有仲介編號4、5之不動產買賣案
04 件】

05 (三)原告曾寄發永康大橋郵局397號存證信函請求被告給付報酬1
06 5萬9412元，於109年11月19日送達被告。

07 (四)兩造於109年12月8日進行勞資爭議調解不成立。

08 三、得心證之理由：

09 (一)關於附表編號1至3案件之服務報酬部分：

10 1.兩造均不爭執仲介服務人員有分「開發」及「銷售」，開
11 發人員與銷售人員是均分報酬（即各2分之1），倘「開
12 發」或「銷售」人員之任一方有數位，再於內部均分（例
13 如：開發人員有2位，再除以2）等情。主要係爭執仲介服
14 務人員與任職公司之間就「總佣金收入」如何分配、比例
15 之問題。就此，原告主張仲介服務人員與公司分配比例為
16 百分之64、百分之36，惟無法提出有力證明（卷220
17 頁）。而被告抗辯分配比例是各半一節，則提出承攬工作
18 約定書暨附件一至三為證（卷151-157、227頁），參以上
19 開約定書為原告所簽立，契約本文亦載明附件一（約定書
20 第2條承攬工作範圍）、附件二（約定書4條承攬費用）、
21 附件三（約定書第5條警察刑事紀錄證明書），可知上開
22 附件與契約本文為一體文件，且依被告所提之附件二內容
23 業已詳載業績分配比例（卷157頁），契約本文亦已明示
24 有相關附件，而承攬費用之約定至關重要，為契約必要之
25 點，以原告智識程度及社會經驗，當不至於在毫無具體書
26 面約定狀況下即率爾於契約書簽名。原告徒稱伊遭被告訛
27 詐，附件一、二是偽造文書云云，復未能舉證以實其說，
28 尚難採信。自應以被告所辯兩造合意以上開約定書（含附
29 件二，卷157頁）約定內容核算承攬報酬一節，較為可
30 信。

31 2.依上述不爭執事項(二)，其中附表編號1案件，原告係2分之

01 1開發人員及1銷售人員，為兩造所不爭（卷125、139
02 頁），則原告應得之服務報酬為12萬2625元（一般委託，
03 計算式：總佣金收入32萬7000×75%÷2=12萬2625）。另
04 附表編號2案件，原告為開發及銷售人員，亦為兩造所不
05 爭（卷125、139頁），故原告應得之服務報酬為11萬4000
06 元（專任委託，計算式：總佣金收入22萬8000×100%÷2=
07 11萬4000）。

08 3.至附表編號3之案件，經查，被告主張總佣金收入原為26
09 萬1176元，因交屋時客廳地板熱漲冷縮爆裂，曾與買賣雙
10 方協商由賣方補貼5000元及被告補貼3萬元，又因買方要
11 求淨空房屋，被告再支付搬家工人2000元工資完成淨空，
12 故被告實收總佣金22萬9176元等情，業據提出買方同意書
13 及LINE對話為證（卷339、341頁），原告雖表示其不知悉
14 上情，然被告需於不動產完成產權移轉、點交至結案，始
15 能向買賣雙方收取服務費，其後被告始有給付原告服務報
16 酬之義務，此參原告不爭執之承攬工作約定書第4條可明
17 （卷151頁），復徵以被告上述所稱支出補貼、清空費
18 用，金額不多，亦未逾越履約點交之合理範圍，被告抗辯
19 以其向買賣雙方「實收」總佣金數額（22萬9176元）作為
20 服務報酬計算基準，應為可採。依此，附表編號3之案
21 件，原告為專任委託之「銷售」人員，為兩造所不爭，故
22 原告應得之服務報酬為4萬5835元（計算式：（總佣金收
23 入22萬9176×40%÷2=4萬5835）。

24 (二)關於附表編號4、5案件之服務報酬部分：

25 1.原告主張伊與陳俞安為編號4案件共同開發人員（一般委
26 託）一節，固為被告所否認，辯稱僅陳俞安一人為開發人
27 員云云，惟查，被告通訊群組及網頁上均有將「原告」與
28 「陳俞安」列為該筆不動產買賣案件之開發人員（卷11
29 1、113頁），被告亦自承於原告有於簽約時在場，僅未處
30 理後續點交、清潔事宜（卷222、330頁），原告不否認其
31 僅處理至簽約完成，惟陳稱後續是銷售人員負責範圍（卷

331頁），由上可知，原告亦應屬本案開發人員之一。然開發人員既是提供「賣方」委託銷售之服務，處理事務內容包括尋找委賣屋主、簽訂委託銷售契約、製作不動產說明書、不動產保管維護、廣告、議價、成交至產權移轉、交屋至結案。依上述，原告既為開發人員，已完成部分承攬工作，且其離職前已完成簽訂買賣契約之階段，依民法第505條第2項規定，應得請求給付該部分報酬，又兩造並未就上開完成階段性部分工作約定報酬額，依民法第491條第2項規定按習慣給付之。參酌原告已完成買賣雙方簽約工作，依其勞力付出程度及工作已至後階段，本院認原告得請求報酬數額為原約定應得報酬之百分之70，為合理正當。而本案總佣金收入為109萬2000元，為兩造所不爭（卷330頁），是原告得請求之服務報酬為9萬5550元【一般委託，計算式：總佣金收入109萬2000÷2（與銷售人員對分）÷2（與另一開發人員陳俞安對分）÷2（與公司對分）×70%=9萬5550】。

2.至編號5案件，原告主張其與葉瑞宏均為開發人員云云，此為被告所否認，並舉證人葉瑞宏到庭證稱：原告雖有與證人一起去跟賣方簽委託銷售契約書，但不久原告就離職了，之後議價、簽約、鑑界等事務均由證人獨力完成服務等語為證（卷222、223頁）；參以本案買賣契約日為109年11月9日，有不動產買賣契約書為證（卷89、90頁），係在原告離職之後買賣始為成交，原告亦不爭執，可知原告僅有簽立委託銷售契約書，尚未進行議價、買賣成交、產權移轉、點交等主要服務項目，即已離職，依承攬工作約定書第四條(一)，自難認原告完成承攬工作而應取得報酬。雖原告提出伊離職當日，被告員工所傳送之交易案件清單內有將原告列為開發人員（卷295、299、301頁），惟誠如前述，原告固有與葉瑞宏一同與地主簽委託銷售契約書，然其在職期間，既未進行任何議價甚至成交，因此原告未完成承攬工作，仍應認其無服務報酬請求權。原告該

01 部分主張，洵非可採。

02 四、綜上所述，原告依兩造間之服務報酬契約，請求被告給付37
03 萬8010元（12萬2625+11萬4000+4萬5835+9萬5550=37萬
04 8010），及自起訴狀繕本送達被告翌日即110年1月19日起至
05 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
06 許。至原告超過上開範圍之請求，即屬無據，應予駁回。並
07 依職權為準、免假執行之宣告。又兩造其餘攻防方法及舉
08 證，經核於判決結果無影響，故不逐一論列，附此敘明。

09 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 110 年 5 月 31 日

11 勞動法庭 法 官 蔡雅惠

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 6 月 1 日

18 書記官 黃稜鈞