

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南勞簡字第2號

原告

即反訴被告 周翠儀

被告

即反訴原告 鴻運家不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 連昱程

上列當事人間請求給付獎金事件，經本院於民國114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

(一)被告應給付原告新臺幣111,490元，及自民國113年4月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

(二)訴訟費用由被告負擔。

(三)本訴部分第(一)項得假執行。但被告如以新臺幣111,490元為原告預供擔保，得免為假執行。

二、反訴部分：

(一)反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(二)反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260項第1、2項定有明文。

此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台抗字第1005號裁定參照）。原告起訴時主張兩造間有僱傭關係（下稱系爭契約），被告依系爭契約應給付原告獎金新臺幣（下同）111,490元；被告則提起反訴主張，原告因仲介訴外人謝煌益購買之不動產有瑕疵，致被告受有損害，原告依系爭契約應賠償被告137,102元（見本院卷第123頁）。查本訴與反訴之標的在法律上及事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，合於反訴與本訴之標的相牽連要件，復得行同種之訴訟程序，應許被告提起反訴。

二、本訴部分：

（一）原告起訴主張：

- 1.原告原受僱於被告擔任不動產營業員，於113年4月15日離職，雙方無約定底薪，而係以原告開發並呈被告公司之不動產物件成交後，所收取服務報酬之50%及每月全勤獎金計算之。原告因仲介學甲龍威兩房華廈及長溪路稀有店面成交案，依系爭契約可獲得獎金111,490元。
- 2.惟原告將其開發之訴外人即賣方陳清源及陳清郁位於台南市○○區○○街00巷000弄00號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（與系爭房屋以下合稱系爭不動產），呈報予被告公司，被告公司及其公司內之不動產經紀人周忠萍審核通過後，由被告與陳清源及陳清郁簽署委託銷售契約，並以周忠萍為經紀人，由其執行仲介業務，原告則任承辦人並依被告及周忠萍之指示，協助賣方陳清源及陳清郁與買方謝煌益成交系爭不動產，領有131,101元報酬。詎料，被告以系爭房屋成交後發現係海砂屋，因謝煌益以本院112年度重訴字第277號損害賠償事件（下稱另案），對被告、周忠萍、陳清源及陳清郁起訴請求賠償，被告、周忠萍於該訴訟中以給付謝煌益352,000元（充作陳清源、

01 陳清郁對謝煌益購買系爭房屋之補償)為條件，與謝煌益
02 調解成立乙節，逕認原告同需分擔上述調解金額137,101
03 元為由，遂委其會計以LINE簡訊通知原告，表示其欲追溯
04 獎金，扣留原告因系爭契約可獲得之獎金111,490元。

05 3.按原告與被告間所成立者為勞動契約，被告依約應給付原
06 告薪資，被告與謝煌益間成立之調解，依據債之相對性與
07 原告無關，況原告開發陳清源及陳清郁出售系爭不動產案
08 並無瑕疵，被告以此拒發原告薪資並無理由。故原告依勞
09 動基準法第22條前段及第26條反面之規定提起本件訴訟，
10 並聲明：

11 (1)被告應給付原告111,490元，及自113年4月16日起至清
12 償日止，按年息百分之5計算之利息。

13 (2)訴訟費用由被告負擔。

14 (二)被告抗辯：

15 1.原告自109年9月3日起任職於被告公司之幸福家不動產開
16 元加盟店，並於113年4月15日離職，兩造間之契約性質係
17 屬承攬契約，並簽有業務承攬契約書可參。原告任職被告
18 期間居間成交學甲龍威兩房華廈及長溪路店，依系爭契
19 約得向被告領取獎金111,490元。

20 2.惟原告開發呈報被告之系爭不動產，經謝煌益買受點交後
21 發現系爭房屋為海砂屋，謝煌益乃以本件被告、經紀人周
22 忠萍、出賣人陳清源、陳清郁為被告，向本院提起民事訴
23 訟，經本以112年度重訴字第277號受理，後經本院調解成
24 立，被告、周忠萍給付謝煌益352,000元，充作陳清源、
25 陳清郁對謝煌益購買系爭不動產之補償，被告因此受有損
26 失。原告依系爭契約第七條之約定，應負損害賠償責任，
27 故原告應將其開發系爭不動產所領取之獎金137,102元返
28 還給被告(即本件反訴之請求)。被告只是暫時保留本件
29 仲介報酬111,490元，沒有抵銷，只要原告返還系爭不動
30 產之獎金137,102元，被告就會給付原告本件之報酬
31 111,490元。

01 3.聲明：請求判決駁回原告之訴。

02 三、反訴部分：

03 (一)反訴原告起訴主張：

04 1.反訴被告自109年9月3日起曾任職於反訴原告（幸福家不
05 動產開元加盟店），並於113年4月15日離職，反訴被告在
06 職期間曾居間成交系爭不動產，曾領有業績獎金137,102
07 元在案。詎料，訴外人即買方謝煌益點交系爭不動產後，
08 發現系爭房屋為海砂屋，謝煌益向本院提起民事訴訟請求
09 賠償（112年度重訴字第277號），反訴原告與謝煌益成立
10 調解確定，反訴原告願給付謝煌益352,000元（充作訴外
11 人即賣方陳清源、陳清郁對謝煌益購買系爭不動產之補
12 償）。

13 2.按兩造間之系爭契約性質為承攬契約，因可歸責於反訴被
14 告之事由，致工作發生瑕疵，反訴原告被客戶求償，故反
15 訴原告先位聲明主張依兩造簽署之業務承攬契約書第七條
16 約定，反訴被告應負擔損害賠償責任，反訴被告應將其領
17 取之獎金137,102元返還；如認兩造間成立勞動契約，反
18 訴被告違反不動產經紀業管理條例第24條之2之查明及報
19 告義務，致謝煌益因不知系爭不動產為海砂屋而購買，因
20 此受有損害，反訴原告因此賠償352,000元。反訴原告備
21 位聲明依民法第184條第2項、第188條之規定，請求反訴
22 被告賠償137,102元。

23 3.先位聲明：

24 (1)反訴被告應給付被告137,102元，及自反訴起訴狀繕本
25 送達之翌日起至清償日，按年息百分之五計算之利息。

26 (2)反訴原告願提供擔保，請准宣告假執行。

27 (3)訴訟費用由反訴被告負擔。

28 4.備位聲明：

29 (1)反訴被告應給付被告137,102元，及自反訴起訴狀繕本
30 送達之翌日起至清償日，按年息百分之五計算之利息。

31 (2)反訴原告願提供擔保，請准宣告假執行。

01 (3)訴訟費用由反訴被告負擔。

02 (二)反訴被告抗辯：

03 1.反訴原告依據兩造簽訂之承攬契約第七條約定，主張因反
04 訴被告仲介瑕疵所生之損害賠償責任，請求反訴被告返還
05 其137,102元，非有理由：

06 (1)反訴原告與反訴被告間之法律關係為勞動契約，非承攬
07 契約。

08 (2)反訴原告以其與訴外人謝煌益間之調解筆錄為據，認反
09 訴被告有工作上之瑕疵致使其需賠償謝煌益352,000
10 元，依據債之相對性原則，與反訴被告無涉，故其主張
11 難謂有理由：

12 ①雖反訴原告與訴外人謝煌益間就112年度重訴字第277
13 號民事事件，調解成立，賠償352,000元（充作訴外
14 人陳清源、陳清郁對謝煌益購買系爭不動產之補
15 償），然此情僅屬反訴原告於另案中之契約行為，基
16 於「債之相對性原則」，實與反訴被告無涉。

17 ②次查前述另案未實質審理反訴原告是否有侵權行為，
18 而應對謝煌益負有損害賠償責任，酌以實務上就不動
19 產仲介公司對於居間銷售之房屋係海砂屋是否應與出
20 賣人負連帶損害賠償責任，多以出賣人已於不動產說
21 明書內之「是否曾做過氯離子含量檢測項目」中表示
22 『未』曾做過為由，認仲介公司已盡告知義務，無庸
23 依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定負連帶賠
24 償責任，顯見反訴原告是否應負損害賠償責任仍有疑
25 義，反訴原告卻逕擔負賠償責任，自難據此率認反訴
26 被告承辦系爭銷售契約之行為係有瑕疵，故依上所
27 述，可知反訴原告執以前詞為據，非有理由。

28 (3)反訴被告『無』未善盡注意義務而有過失：

29 ①首查反訴原告與陳清源、陳清郁簽署之系爭不動產委
30 託銷售契約（下稱系爭銷售契約）所附之標的物現況
31 說明書第30項：「是否曾經做過氯離子含量檢測（若

是，須檢附檢測報告書）」，陳清郁及陳清源係勾選『否』（見原證2），參以檢測不動產是否含有氯離子（即海砂屋）之程序係屬專業之鑑定機關就房屋之混凝土鑽研採樣後予以試驗鑑定，非一般人可輕易得知，可徵反訴被告係經陳清郁及陳清源告知、目視方式查知系爭不動產於委託買賣之時之現況。

②次查系爭銷售契約第八條第6項約定：「甲方及其代理人保證其委託之標的物…並應就房地產之重要事項與現況簽認於標的物現況說明書中，且依法負有在乙方（即反訴原告）製作之『不動產說明書』上簽章之義務，否則視同違約。甲方及其代理人對乙方有誠實告知之義務，如任一人有虛偽不實致乙方受有損害時，甲方及其代理人負連帶賠償責任。」及其上有反訴原告之不動產經紀人周忠萍蓋章，亦徵系爭銷售契約業經反訴原告審核而允諾受託銷售。

③是揆以上開事證，顯見反訴原告對於反訴被告已依不動產經紀人管理條例第23條第1項告知訴外人陳清郁及陳清源應依約據實告知系爭不動產之現況及依據同條例第24之2條告知買受人系爭不動產之現況，業盡善良管理人注意義務乙節，已有肯認，故難認反訴被告有工作上之瑕疵。

(4)從而，由上所述，足證反訴原告依據兩造簽訂之承攬契約第七條約定，主張因反訴被告仲介瑕疵所生之損害賠償責任，請求反訴被告返還其137,102元，非有理由。

2.反訴原告之備位聲明另依民法第184條第2項及第188條第3項請求返還137,102元，同非有理：

(1)反訴被告所為已盡管理條例第24之2之查明及報告義務：

①按「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。」、「不動產之買賣、

互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六，不動產租賃，買賣契約書。」不動產經紀業管理條例第4條第7款及第22條第1項分別定有明文。是依此，可知反訴被告係協助周忠萍執行仲介業務，且系爭不動產委託銷售契約係經由反訴原告之不動產經紀人周忠萍簽章核可，反訴被告並無簽章及核可之權限。

②查反訴被告知悉系爭不動產位於臺南市安南區富安里及該區有海砂屋群，因而有查訪系爭不動產之鄰居王先生獲悉其居住之不動產非海砂屋，加以訴外人即出賣人陳清郁及陳清源於不動產說明書載明系爭不動產未曾做過測量氯離子含量且現況並無漏水等情，反訴被告始將系爭不動產委託銷售契約提交予反訴原告，兼衡反訴原告亦自承其知悉前述地點多有海砂屋群且系爭不動產委託銷售契約有周忠萍簽章核可乙節，顯見反訴被告上開所為並無違反不動產經紀業管理條例第24條之2之查明及報告義務。

(2)反訴被告對訴外人謝煌益之財產上損害無民法第184條第2項之損害賠償責任：

承上，復查另案未曾就反訴原告依法是否應對訴外人謝煌益負民法第184條第2項前段之侵權損害賠償責任為實質審理，自難認反訴被告負前述之責，衡以反訴原告自承有損害賠償之責而與謝煌益達成調解成立，賠償謝煌益，業如上述，可徵反訴原告依法是否應負侵權損害賠償之責，尚有疑義，況反訴被告是否同有民法第184條第1項前段之責任，亦未經實質審理，自難認謝煌益之損失是因反訴被告執行職務，不法侵害其權利所致，故由上開所述，可證反訴原告依據民法第184條第2項及第

188條第3項請求反訴被告返還137,102元，實屬其片面所指，難謂有據，應無理由。

3. 聲明：

(1) 反訴原告之訴駁回。

(2) 訴訟費用由反訴原告負擔。

四、兩造不爭執事項：

(一) 原告自109年9月3日起任職於被告公司（幸福家不動產開元加盟店），於113年4月15日離職；被告提出反原證1之原告任職離職資料（見調解卷第93-107頁）形式上均屬真正。

(二) 原告在系爭契約存續期間曾居間成交台南市○○區○○街00巷000弄00號房屋及其坐落之土地（即台南市○○區○○段000○○00000地號土地），並領有業績獎金137,102元。

(三) 訴外人即系爭不動產買方謝煌益點交系爭不動產後，發現系爭房屋為海砂屋，以本件被告為被告，向本院提起民事訴訟，經本院以112年度重訴字第277號受理，後本院調解成立，被告給付謝煌益為352,000元，充作訴外人即賣方陳清源、陳清郁對謝煌益購買系爭不動產之補償。

(四) 原告任職被告期間居間成交學甲龍威兩房華廈及長溪路店，得向被告領取獎金111,490元。

五、得心證之理由：

(一) 原告主張其與被告間成立之契約為勞動契約，故被告公司依勞動基準法第22條第2項前段及第26條之規定，應給付原告任職期間居間成交學甲龍威兩房華廈及長溪路店之獎金111,490元，是否有理由？經查：

1. 原告自109年9月3日起任職於被告公司，於113年4月15日離職，兩造簽有業務承攬契約書，依系爭契約書第一條約定：「契約之性質：本契約為承攬契約之性質，不適用勞僱關係或勞動基準法之相關規定，乙方（即被告，下同）與甲方（即原告，下同）間不具有人格上及經濟上之從屬

01 性，乙方具有獨立業務之執行權限。」、第二條約定：

02 「承攬工作：乙方同意承攬甲方之不動產仲介業務從事不
03 動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」、第四條：

04 「承攬報酬：乙方應於、承攬工作完成，經甲方確認後，
05 由甲方將乙方應得之承攬報價依本契約附件『仲介業務拓
06 展報酬支給標準』給付給乙方，除此之外，乙方不得主張
07 任何薪資或利益。」等語，此有該契約書可參（見調解卷
08 第104頁）。

09 2.按稱僱傭者，謂當事人約定，一方於一定或不定之期限內
10 為他方服勞務，他方給付報酬之契約；而稱承攬者，謂當
11 事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完
12 成，給付報酬之契約，民法第482條、第490條分別定有明
13 文。次按僱傭與承攬同屬於供給勞務之契約，惟前者係以
14 供給勞務本身為目的，即除供給勞務外，並無其他目的；
15 後者則係以發生結果（工作之完成）為目的，供給勞務不
16 過為其手段而已，此為二者區別之所在，最高法院88年度
17 臺上字第628號裁判意旨可參。按兩造簽訂之「業務承攬
18 契約書」已明文約定兩造間之契約性質為承攬契約，又兩
19 造約定原告得受領報酬之條件為「完成承攬工作，由被告
20 給付之」，另原告亦自承「雙方無約定底薪，而係以原告
21 開發並呈報被告公司之不動產物件成交後，所收取服務報
22 酬之50%及每月全勤獎金計算之。」（調解卷第11頁），
23 顯見系爭契約著重於工作完成，契約性質應屬承攬契約，
24 而非僱傭契約，應可認定。

25 3.按原告係基於兩造間之契約關係提起本訴，其訴訟標的為
26 履行契約義務之請求權，則其就有關契約性質認係僱傭契
27 約之法律上見解縱有錯誤，惟該契約請求權之基礎既無不
28 同，法院自得不受當事人對契約性質解釋之拘束，得逕行
29 認定系爭契約之性質，並適用相關之法規，而未涉及訴訟
30 標的變更之問題。次按「按稱承攬者，謂當事人約定，一
31 方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之

01 契約。報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工
02 作完成時給付之。」民法第490條第1項、第505條第1項分
03 別定有明文。原告任職被告期間開發居間成交學甲龍威兩
04 房華廈及長溪路店面，得向被告領取獎金111,490元，此
05 為兩造所不爭執。而參以被告公司會計於113年4月16日以
06 LINE向原告稱：「…共要跟你收回\$137,101，你目前未領
07 獎金有：0303學甲龍威兩房華廈\$33246，0407長溪路稀有
08 店面釋出約\$78226（未結案僅能先預估獎金）共\$111,49
09 0，相抵後的差額約25,611」等語（見調解卷第59頁），
10 顯見113年4月16日當時原告已完成居間成交學甲龍威兩房
11 華廈及長溪路店面之工作，而得請求報酬。雖被告抗辯，
12 原告尚欠被告137,102元（即反訴請求之款項），所以
13 「暫時保留」本筆111,490元獎金云云（見本院卷第191
14 頁），然查，縱被告主張原告另外積欠被告其他款項屬
15 實，但被告既未主張抵銷，被告不給付即無法律上正當理
16 由，況被告主張原告積欠其款項137,102元於法無據，此
17 部分詳如後述，故被告此部分之抗辯為無理由。

18 4.綜上所述，原告基於兩造之系爭契約關係，請求被告給付
19 報酬111,490元為有理由，應予准許。又給付有確定期限
20 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。民法第229條
21 第項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
22 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
23 者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約
24 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；亦為同法第
25 233條第1項及第203條所明定。查承攬報酬應於應於工作
26 完成時給付之，被告公司之會計在113年4月16日以LINE通
27 知原告要扣抵獎金（見調解卷第59頁），足認原告當時已
28 完成工作，從而，原告請求自113年4月16日起至清償日
29 止，按週年利率百分之五計算之利息，自無不合。

30 （二）反訴原告先位聲明主張：兩造間成立之契約為承攬契約，
31 並簽有「業務承攬契約書」（見調解卷第104-107頁）。

反訴原告因反訴被告仲介謝煌益購買系爭不動產有瑕疵，致反訴原告受有352,000元之損害，反訴原告依系爭承攬契約第七條之約定，應負損害賠償責任，故反訴被告應將其領取之獎金137,102元返還反訴原告，是否有理由？經查：

- 1.兩造系爭承攬契約書第七條約定：「瑕疵擔保：因可歸責於乙方之事由，致工作發生瑕疵，或致甲方遭受客戶求償時，乙方對甲方應負損害賠償之責，乙方並同意甲方得自乙方應領之報酬中予以扣除抵銷之。」有該契約在卷可稽（見調解卷第105頁）。
- 2.查兩造間系爭契約性質為承攬契約已如前述。而定作人主張工作有瑕疵，請求承攬人負瑕疵擔保責任者，須舉證證明工作有瑕疵之事實，所謂瑕疵，係指存在於工作物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為工作物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即足當之。（最高法院73年台上字第1173號、105年度台上字第1257號民事判決意旨參照）。查反訴被告在系爭契約存續期間曾開發訴外人陳清源、陳清郁出售之系爭不動產案，提出於反訴原告後，由反訴原告與陳清源、陳清郁訂立委託銷售契約，依委託銷售契約第八條第6項約定：「甲方（即陳清源、陳清郁）及其代理人…應就房地產之重要事項與現況簽認於標的物現況說明書中，且依法負有在乙方（即反訴原告）製作之『不動產說明書』上簽章之義務，否則視同違約。甲方及其代理人對乙方有誠實告知之義務，如任一人有虛偽不實致乙方受有損害時，甲方及其代理人負連帶賠償責任。」而出賣人陳清源、陳清郁在標的物現況說明書第30項：「是否曾經做過氬離子含量檢測（若是，須檢附檢測報告書）」，係勾選「否」，有該契約書及標的物現況說明書在卷可按（見調解卷第53、55頁）。是反訴被告依據出賣人告知之事項，僅能了解系爭房屋未做氬離子含量檢測，無從了解系爭房屋是否為海砂屋。

01 3.雖反訴原告主張，當時買方謝煌益之仲介即鴻成不動產開
02 發有限公司業務方信詠在帶看系爭房屋過程中，曾提及系
03 爭房屋附近有海砂屋，有詢問反訴被告系爭房屋是否為海
04 砂屋，反訴被告表示不是等情，業據證人方信詠到庭證
05 稱：「（問：有陪同謝煌益看過這房子嗎？）有。（問：
06 經過為何？）那次去天色已經晚了，我跟謝煌益兩人去，
07 現場還有屋主家人跟原告，現場看時我本身是安南區人，
08 知道那區多多少少有一大片是海砂屋，我去帶看時剛好有
09 這個房子正隔壁一樓有工字鐵架起來，我有警覺到，謝先
10 生是我朋友的爸爸，我有跟原告說這個附近有海砂屋，這
11 個是嗎？他很明確說這個不是，我才敢去介紹這個房子給
12 我的買方。原告跟我說，我們的系爭房屋跟工字鐵的不是
13 同一批建的，系爭房屋右邊是有工字鐵疑似海砂屋的房
14 屋，原告說系爭房屋左邊是同一批蓋的，我就比較放心。
15 （問：有無請原告要去查證系爭房屋是否是海砂屋？）我
16 這樣問的時候我還有特別指隔壁的狀況給他看，他說這個
17 是另外蓋的，狀況跟隔壁兩間不一樣，我當下有相信他，
18 …（提示標的物現況說明項目30，本院卷第134頁，問：
19 標的物之現況說明項目30會詢問是否曾經做過氯離子含量
20 檢測，什麼樣的情況下會做這樣的氯離子檢測？）一般若
21 是屋主沒有附的話，我自己如果是開發人員進去看屋況有
22 大批的水泥剝落，像我那天帶看那房子有工字鐵一樣，如
23 果是我我會跟屋主問清楚這件事情。（問：看到房屋有異
24 狀時才會要求屋主出具這樣的檢測報告？）對。（問：系
25 爭房屋帶看過程中有無發現任何疑似是海砂屋的相關徵
26 兆？）我帶看那時是晚上，他們在跟我們講帶看的時間點
27 只願意給我們帶看晚上，那時他還有住在裡面，那時他們
28 還有住在裡面，有很多家具，也不好意思在人家面前翻東
29 翻西，他很多天花板部分是用輕鋼架，因為有家人在所以
30 沒有去推天花板，直到簽約、交屋前夕才把房屋東西稍微
31 搬空，我們才有機會看清楚。…我們點交後才有機會看到

01 內部狀況，我的客戶那時發現一些剝落，沒有想到那麼嚴
02 重，就沒有去大動作整片敲下來看，只有看一下而已，那
03 次就讓它交屋過去了，他們要開始整修把輕鋼架拆下來發
04 現非常嚴重，跟屋主協商，屋主有提供一些整修方案，但
05 提供的方式連施作人員都不敢做，怕有危險，他們才開始
06 提起訴訟，才發現前屋主脫產。（問：在帶看過程中，是
07 否會查訪附近鄰居詢問附近屋況？仲介公司是否有標準作
08 業程序例如要距離多少公尺範圍內訪問多少鄰居？）我們
09 公司有這部分要求，但畢竟都是同樣公司的人員，我們會
10 去信任她們的內容，是我們如果有發現有徵兆才會去詢
11 問，那時原告說是他們另外蓋的，我才會想說跟其他兩間
12 不會有太大關係，這個我也有疏忽。（問：你們公司有無
13 要求要查訪多少鄰居？）我們公司有要求，上面表單有三
14 個，但不見得會填滿。（提示物件訪查紀錄表，本院卷第
15 55頁，問：你們公司有無類似這樣的表格？有無要求填寫
16 幾個？是否會要求寫上查訪對象名字、地址、大概在那邊
17 遇到的？）有啊。不會要求，因為有時確實不會遇到那麼
18 多人。公司有提供這個文件，但我不會拿在手上，我會類
19 似聊天的方式，看他從哪邊走出來我就知道是那邊的，不
20 然有些人會害怕。我地址會寫得很清楚。這個公司雖有要
21 求，但有時沒有人願意接受訪談，所以那張一定要有才可
22 以交件但不會要求要寫滿。」等語（見本院卷第212-215
23 頁）。依據證人方信詠之證詞，其在系爭不動產成交前，
24 與買方謝煌益前往看屋，雖曾向反訴被告表示附近有海砂
25 屋，但證人亦證稱，如果看屋時有大批水泥剝落等情況，
26 才會要求屋主提出氯離子含量檢測，而證人與反訴被告、
27 買賣雙方偕同看屋時，並無發現水泥剝落鋼筋裸露的情
28 況，甚至買方在交屋驗屋時亦未發現，直到為了裝潢拆除
29 輕鋼架時才發現，足證系爭房屋縱係海砂屋，亦係深藏於
30 牆壁內裡或柱子深處，外觀無法輕易查知。故證人及買方
31 謝煌益在看屋時亦認同系爭房屋非海砂屋而無須提出氯離

子檢測報告，未再進一步要求屋主提出氯離子檢測報告，此係買賣雙方及雙方仲介之共識，難認反訴被告之工作有何瑕疵。

4. 綜上，檢測不動產是否含有氯離子（即海砂屋）之程序係屬專業之鑑定機關就房屋之混凝土鑽研採樣後予以試驗鑑定，非一般人可輕易得知，反訴被告係經訴外人陳清郁及陳清源告知、目視方式查知系爭房屋於委託買賣時之現況，並無任何證據足資證明其為疑為海砂屋，而有進一步查證之需要，反訴原告主張反訴被告未進一步查證是否為海砂屋而仲介成交系爭不動產，其工作為有瑕疵云云，尚無可採。從而，反訴原告依系爭契約第七條之約定，請求反訴被告負賠償責任，將其領取之獎金137,102元返還反訴原告為無理由，應予駁回。

（三）反訴原告備位聲明主張：如兩造間成立之契約為勞動契約，反訴原告違反不動產經紀業管理條例第24條之2之查明及報告義務，致訴外人謝煌益因不知系爭不動產為海砂屋而購買，因此受有損害，反訴原告因此賠償352,000元。反訴原告依民法第184條第2項、第188條之規定，請求反訴被告賠償137,102元，是否有理由？經查：

1. 兩造間系爭契約性質為承攬契約已如前述，從而反訴原告主張兩造為勞動契約及依民法第184條第2項、第188條之規定，請求反訴被告賠償137,102元，為無理由。

2. 又「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：四告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。」不動產經紀業管理條例第24條之2第4款定有明文。反訴被告依出賣人提供之標的物現況說明書向買受人陳報系爭房屋現況，另帶看現場時並無發現有疑似海砂屋之徵兆已如前述，難認反訴被告有何違反上開查知瑕疵之義務，此外亦無任何證據足認反訴被告有何故意過失可言，自難令其負侵權行為之損害賠償責任，反訴原告依民法第184條第2

項、第188條之規定，請求反訴被告賠償137,102元，亦無理由。

六、綜上所述，本訴部分原告依系爭契約請求被告給付承攬報酬111,490元，及自113年4月16日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息為有理由，應予准許。反訴部分反訴原告依系爭契約第七條、民法第184條第2項、第188條之規定，請求反訴被告賠償137,102元及利息，均為無理由，應予駁回。

七、本訴部分，原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權命被告預供擔保，得免為假執行之宣告。反訴部分，因反訴業經駁回，其假執行之聲請，亦失所依附，併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘舉證核與結論不生影響，爰不再一一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 23 日
台南簡易庭 法 官 張麗娟

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
書記官 高培馨