臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度勞簡字第23號

原　　告　朱至賓
訴訟代理人　陳郁婷律師
複　代理人　蘇育鉉律師
被　　告　三和不動產經紀有限公司
000000000000000000
法定代理人　許勝昱
訴訟代理人　邱基祥律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟玖佰參拾伍元，及自民國一百一十一年九月十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但如被告以新臺幣玖萬柒仟玖佰參拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第2 款自明。本件原告前以兩造間僱傭契約之法律關係，民法第486 條規定請求被告給付新臺幣（下同）39萬8,000元報酬（見本院卷第10頁），嗣則追加民法第505 條第1 項為請求權基礎（見本院卷第226 頁），雖被告程序上不同意追加（見本院卷第226 頁），但兩造均不爭執彼此間曾有契約關係存在，僅原告得否向被告請求報酬，祇因契約法律定性有所爭議，應屬社會基礎事實同一，主要爭點、證據資料均具共通性，揆之首開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告自民國105 年10月15日至107 年8 月底、109 年5 月至112 年4 月24日期間受僱於被告（加盟為住商不動產台北深坑加盟店）擔任經紀營業員負責房仲業務，須配合被告指示每週值班2 至3 日，並依兩造約定內容按件計酬，被告應於原告仲介案件成交後之次月10日前給付完畢（下稱系爭契約）。原告於111 年間就訴外人廖正良、廖正明、廖韻萍與廖韻苓等4 人所有之新北市○○區○○段000 地號土地及坐落於上同段2747建號即新北市○○區○○路0 段00巷00號不動產（下合稱系爭不動產）擔任買方經紀營業員，尋獲訴外人蔡姊蓉與渠於111 年11月15日以價金980 萬元簽署買賣契約書，是被告應於同年12月10日以前給付其買賣價金1%即報酬9 萬8,000 元，然被告遲遲拖延未予給付；又原告於111 年間就訴外人陳典南所有之新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地（下稱系爭土地）與被告擔任賣方經紀營業員，尋獲訴外人梁怡敏與彼以價金4,700 萬元簽署買賣契約，陳典南也於同年8 月26日交付被告賣方服務報酬50萬元，依兩造所為原告60% 、被告40% 比例分配之約定，被告應於同年9 月10日以前給付報酬30萬元，卻同未給付，原告當得向被告請求報酬共39萬8,000 元及法定遲延利息。如認系爭契約非屬僱傭契約，因原告仍完成居間系爭不動產與土地之買賣成立，仍依民法第505 條第1 項規定予以請求。

㈡被告就系爭土地部分雖曾收受34萬元服務報酬且分配予其16萬5,610 元報酬，惟該部分為買方服務費用，與陳典南給付50萬元賣方服務費用無涉，不得以該部分報酬逕謂已交付系爭不動產報酬完畢。爰依系爭契約之法律關係（即業務承攬合約書第4 條約定），民法第486 條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告39萬8,000 元，及其中30萬元自111 年9 月11日起、其中9 萬8,000 元自111 年12月11日起，均至清償日止按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請

准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造於成立系爭契約時係簽署「業務承攬合約書」，開宗明義標示為業務承攬，約定雙方同意任何互惠互利促進雙方合作利益，為配合原告業務推展便利也同意授權其相當職務頭銜以利推廣業務使用，承攬業務所得則依業務承攬人業務津貼表規範給付，亦即由原告拓展案源、簽立委託書、居間聯繫斡旋，報酬更全繫諸與被告分配抽成仲介費用，是系爭契約應定性為承攬關係。

㈡系爭不動產、土地雖確由原告完成買賣仲介，但兩造就報酬給付係以被告順利取得客戶服務報酬為前提進行約定。系爭不動產買賣過程中因原告與買方蔡姊蓉發生糾紛，其遭提出妨害自由告訴並經刑事判決確定，除原告已領得賣方服務報酬比例外，其餘買方服務報酬則因蔡姊蓉以糾紛、漏水為由遲未給付，被告當無法分配報酬，應由原告就被告已取得蔡姊蓉服務報酬負舉證責任；至系爭土地報酬部分，買方與賣方仲介依慣例均是對半取得服務報酬，也經兩造與訴外人震世國際地產有限公司（下稱震世公司）約定甚明，該案因買方服務報酬58萬元、賣方預定服務報酬50萬元，被告本可分得54萬元，但就陳典南即賣方服務報酬部分，被告則因原告過程處理不盡理想，遭陳典南向本院112 年度店簡字第679號（下稱另案民事事件）提起返還報酬26萬2,539 元之訴，原告更於另案民事事件中證稱被告僅得請領23萬元賣方服務報酬，顯見報酬金額不定，伊係扣除爭議之20萬元後先分配予原告報酬16萬5,610 元，要無不當，原告自無請求之理。再服務報酬除依比例計算外，尚需扣除營業稅、福利金、簽證費、二代健保與所得稅預扣等項目，原告卻全未扣除而逕以比例請求，要屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、首查，原告主張兩造間自109 年5 月至112 年4 月24日期間

成立系爭契約，約定如被告取得居間報酬會於次月10日依約給付原告一定比例，原告於此段期間各居間成立系爭不動產、系爭土地之買賣契約，蔡姊蓉應給付予被告之系爭不動產服務報酬為9 萬8,000 元，陳典南則於111 年8 月26日給付系爭土地50萬元服務報酬予被告完畢，惟嗣則對被告提起訴訟請求返還報酬等事實，為兩造所不爭（見本院卷第227 頁至第229 頁），且有系爭不動產買賣文件資料、買賣價金支票、不動產買賣契約書、土地專任委託銷售契約書、服務報酬收取確認單（賣方）、LINE對話紀錄擷圖、業務承攬合約書、本院112 年度司促字第597 號裁定、開庭通知書，勞就保與職保歷史投保明細、給付明細、健保歷史投保明細等附卷可稽（見本院卷第21頁至第57頁、第89頁、第95頁、第103 頁至第117 頁、第123 頁至第125 頁、第147 頁至第148 頁、第161 頁至第176 頁、第185 頁至第202 頁），是此部分事實，首堪認定。

四、得心證之理由

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有明文，是主張權利存在之人就權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

㈡就系爭契約法律定性，依現有卷內證據資料無從認定為僱傭關係，但如原告確有履行系爭契約之義務，應具有於被告順利取得服務報酬後次月10日請領之報酬請求權：

1.按勞基法規定之勞動契約，指當事人之一方，在從屬於他方之關係下，提供職業上之勞動力，而由他方給付報酬之契約。此觀該法第2 條第3 款、第6 款規定即明。勞動契約當事人之勞工，通常具有人格從屬性、經濟上從屬性及組織從屬性之特徵。而稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一

定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1 項定有明文。承攬契約之當事人以勞務所完成之結果為目的，與定作人間則無從屬關係。職是，關於契約性質屬勞動契約或承攬契約，應視勞務債務人得否自由決定勞務給付之方式（包含工作時間），並自行負擔業務風險以為斷（最高法院109 年度台上字第1000號、107 年度台上字第2201號判決要旨參照）。

2.原告主張系爭契約應定性為僱傭契約，揆之首揭規定，當由其就此一權利發生事實負舉證責任。惟原告就主張其需依原告指示每週值班2 至3 日而無得自由決定勞務給付方式、工作時間，或就其是否從屬於被告組織、具人格從屬性與經濟從屬性等節，未提出任何證據。反之，徵以兩造各於107 年2 月26日、109 年5 月6 日簽署之業務承攬合約書暨附件（見本院卷第103 頁至第117 頁），第1 條均揭櫫兩造間權利義務關係全依民法承攬規定定之，原告負責推展業務、由被告提供相當之職務頭銜，關於報酬則以「業務承攬人業務津貼」而定，則於現有卷內證據資料不足證明兩造間系爭契約之法律定性下，揆之前開規定及說明，當由原告就此負客觀舉證責任之不利益。

3.其次，兩造均不爭執曾簽署業務承攬合約書之事實。參諸109 年5 月6 日業務承攬合約書第4 條所示（見本院卷第117 頁），本約定原告承攬業務所得按「業務承攬人業務津貼表」給付，每月月底結帳日、翌月10日發給日，若遇假日則順延發給等情，但兩造均坦言係以被告取得客戶服務報酬後方結算扣款項目及分配無訛（見本院卷第147 頁至第148 頁），自屬兩造間對原告報酬請求權之特別約定，是原告向被告請求居間成立系爭不動產、土地買賣契約之報酬，當以被告取得客戶給付服務報酬為前提，應足認定。

㈢原告應得向被告請求9 萬7,935 元之報酬，其餘部分則否：

1.系爭不動產報酬因被告尚未領得蔡姊蓉給付服務報酬，原告不得請求被告給付之：

①被告抗辯因原告與客戶發生糾紛、系爭不動產又有漏水情事而遲未取得客戶服務報酬等情，有原告與蔡姊蓉、渠配偶即訴外人林建華於112 年2 月15日晚上8 時許在系爭不動產內發生糾紛，原告、林建華各經本院112 年度審簡字第2523號刑事判決認定原告犯傷害罪處有期徒刑3 月（附條件緩刑2 年）、林建華犯恐嚇危害安全罪處拘役40日（緩刑2 年）在卷足憑（見本院卷第177 頁至第184 頁）。又據原告所提與被告法定代理人間LINE對話紀錄擷圖所示（見本院卷第89頁），原告於被告112 年4 月14日明確表示「買方服務費因屋況漏水尚未給付」等語後，則以「好」之貼圖回應乙情，顯見被告實未自蔡姊蓉處取得9 萬8,000 元報酬，同經原告於另案民事事件中證述綦詳（見本院112 年度店簡字第679 號卷第124 頁至第125 頁），且有兩造與廖韻苓、代書等人間之LINE對話紀錄擷圖、保留款出款協議書、本院112 年度補字第2319號與公務電話紀錄等可資佐證（見本院卷第257 頁至第259 頁、第295 頁、第261 頁），堪認系爭不動產買賣雙方間確有漏水糾紛未能解決之事實無訛，可謂被告此部分抗辯，尚非子虛。

②原告所提112 年2 月10日LINE對話紀錄擷圖中被告法定代理人固表示：「一樓的買服交屋時才會給」等言論（見本院卷第237 頁），然時間不僅晚於前開對話紀錄擷圖，原告於另案民事事件中以證人身分證述之際，同不否認若有漏水情形服務費會後收情事存在如上，是此對話紀錄擷圖不足推翻本院業已認定之心證。基此，被告既於言詞辯論終結前仍未取得蔡姊蓉給付之服務報酬，原告自無得請求被告結算、扣除項目並給付之理，洵堪認定。

2.被告取得系爭土地服務報酬應與買方經紀營業員平分共54萬元，是原告應得依業務承攬合約書第4 條再向被告請求9 萬7, 935元報酬：

①陳典南與被告間之另案民事事件業經本院112 年度店簡字第679 號判決陳典南之訴駁回且確定在案，有該案判決書、本

院公務電話紀錄等存卷足考（見本院卷第213 頁至第221 頁、第279 頁），是陳典南因被告居間成立系爭土地買賣契約當應給付50萬元服務報酬予伊，要無疑問。

②原告主張以50萬元為計算基礎，被告則以20萬元為抗辯。參之原告就系爭土地報酬已就被告取得之34萬元報酬，業取得分配共16萬5,610 元一情，有業績獎金統計表可資佐證（見本院卷第91頁）。觀諸被告與買方仲介店長楊世均間111 年8 月28日LINE對話紀錄擷圖、被告開立予系爭土地買家梁怡敏之112 年1 、2 月統一發票影本、兩造間LINE對話紀錄擷圖（見本院卷第155 頁至第159 頁），確有確認買賣方仲介服務報酬金額後以五五拆分，被告再開立4 萬元服務費項目之發票事實。原告雖否認上述證物形式上真正，然佐之兩造以開發店身分與震世公司法定代理人楊世均以銷售店身分於111 年7 月8 日所簽流通銷售約定書、震世公司基本登記資料所示（見本院卷第267 頁），其等確就服務報酬以比例各半分配進行約定，堪認前開證物應屬真正，則被告因系爭土地居間取得之最終服務報酬應為54萬元，要無疑義。

③原告雖主張若為本件交易主要開發者即毋庸分配予他方仲介云云，但為被告所否認。勾稽原告業績獎金統計表、兩造間LINE對話紀錄擷圖與系爭不動產買賣契約書（見本院卷第93頁、第237 頁、第41頁至第52頁），系爭不動產買賣雙方經紀營業員各為原告與被告法定代理人，惟被告仍將伊已受領之賣方服務報酬按原則上60% 、40% 先行分配，別無區分貢獻多寡抑或買賣方經紀營業員代表而異，亦與兩造於本院中所陳：業績獎金統計表「配點」欄所載內容乃被告收取之服務費用，有無分配予合作方之必要等語相當（見本院卷第297 頁、第305 頁）。原告此部分主張全乏其據，自不足採。

④本件原告僅餘20萬元服務報酬尚未取得分配金額一節，業經本院認定如上。兩造均不爭執如被告另案民事事件勝訴確定，原告針對剩餘20萬元可領得9 萬7,935 元報酬在案（見本院卷第246 頁、第298 頁），並有業績獎金統計表附卷可參

（見本院卷第277 頁），是原告請求被告給付9 萬7,935 元，當屬有理。

㈣末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第203 條、第229 條第1 項定有明文。又遲延之債務，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利息，民法第233 條第1 項亦有明文。被告應就系爭土地成立買賣契約一事給付予原告前開金額，已如前述，並因兩造均不否認應於被告獲取報酬之次月10日以前給付，揆諸前揭規定，被告當自111 年9 月11日起負遲延責任，則原告請求自111 年9 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，兩造確約定於原告居間完成買賣契約、被告獲取客戶服務報酬後，應依比例扣除部分項目後給付原告報酬，但就系爭不動產因有漏水等原因，蔡姊蓉始終未給付報酬予被告，系爭土地部分則應以54萬元為原告報酬之計算基礎。從而，原告依系爭契約之法律關係（即承攬業績合約書第4條約定），請求：被告應給付原告9 萬7,935 元，及自111 年9 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行。並依民事訴訟法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。原告勝訴部分雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為准予假執行之諭知。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，爰併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

勞動法庭　法　官　黃鈺純

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　李心怡