

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2191號

原告 徐麒峻
訴訟代理人 方文獻律師
被告 寶揚國際不動產有限公司

法定代理人 蕭怡菁

上列當事人間請求給付業績獎金等事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）2,443,919元，及自民國111年11月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔59%，其餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項如原告以50萬元為被告預供擔保，得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張

- （一）被告經營不動產仲介業務，原告前為被告之執行長，兩造約定就原告仲介成交之案件，被告應給付原告銷售服務費之75%為業績獎金。被告自109年2至7月因原告仲介成交之案件中，受領銷售服務費共4,969,446元，是被告應給付原告3,395,142元。
- （二）又原告前為被告代墊108年11、12月、109年11月至110年7月間，承租桃園市○○區○○○路0段000○000號房屋（下稱系爭房屋）之租金共715,000元。就業績獎金部分，爰依兩造間之約定，就代墊房租部分，爰依民法第176、179條之規定提起本件訴訟，請法院擇一為勝訴判決等語。並聲明：1.被告應給付原告4,110,142元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。2.願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告答辯

03 (一) 業績獎金約定僅為60%，又原告提出之成交資料部分經變
04 造、部分並非原告仲介成交，且正本均已被原告所偷走。
05 109年3月前之租金部分係由被告給付，109年3月以後被告
06 則未給付，然被告自109年9月起即未再占有系爭房屋。

07 (二) 又原告前於107年2月7日向被告借款100萬元、109年4月20
08 日向被告借款40萬元、109年8月13日向被告借款50萬元、
09 原告妹妹於109年8月29日向被告借款12萬元，原告並應給
10 付被告解約案件之代書費14,000元，共2,034,000元，就
11 此部分與原告主張抵銷等語。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、原告主張被告應給付原告4,110,142元，為被告所否認，並
13 以前詞置辯，是本件爭點即為：(一)原告得否向被告請求
14 業績獎金？數額若干？(二)被告占有使用系爭房屋至何
15 時？(三)被告有無給付系爭房屋109年3月前之租金？

16 (四)原告得否請求被告給付系爭房屋之租金？(五)被告
17 向原告主張抵銷之債權是否存在？

18 (一)原告得否向被告請求業績獎金？數額若干？

19 1.按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己
20 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己
21 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不
22 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
23 證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所
24 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當
25 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最
26 高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。

27 2.原告主張兩造約定就原告仲介成交之案件，被告應給付原
28 告銷售服務費之一定比例為業績獎金，為被告所不爭執，
29 而僅爭執比例為60%而非75%，是可認兩造確實有約定，就
30 原告仲介成交之案件，應給付原告業績獎金。次查原告提
31 出之桃園市○○區○○段○○○段0000地號土地之成交報

01 告單為例，其上記載原告業績為186,500元，扣除5%發票
02 9,325元後，再計算75%，即為原告之業績獎金132,881元
03 【計算式： $(186,500-9,325)\times 75\%=132,881$ ，四捨五入至
04 整數】（見本院卷一第11頁）。可認兩造約定之業績獎金
05 比例，係就成交報告單上所載之業績，扣除5%之營業稅
06 後，再以75%計算。

07 3.被告雖爭執上開成交報告單係經原告變造，然上開成交報
08 告單抬頭為被告，被告亦未否認有成交報告單之存在，是
09 依常情而言，該成交報告單正本應為被告所保留，被告如
10 主張原告變造成交報告單，即應提出正本以證明其主張。
11 被告雖復辯稱成交報告單遭原告竊取，然為原告所否認，
12 被告又未提出任何證據證明原告有竊取被告資料，且被告
13 亦自陳未就此部分提告或報警（見本院卷一第145頁第31
14 行、146頁第1、2行），是難認被告所辯可採，應認原告
15 提出之成交報告單，得為本案之證據。

16 4.而依原告提出之成交報告單，經整理如附表一所示。可見
17 附表一編號3、6、7、11、14、18至20，均未見有何關於
18 原告姓名之記載（見本院卷一第15、21、25、33、39、4
19 3、47至51頁），是就該部分難認為原告所仲介成交，原
20 告應不得向被告請求給付業績獎金。

21 5.次查附表編號1、4、8、21、24、25、26、27之成交報告
22 單，均有另行記載原告得請求之業績獎金數額（見本院卷
23 一第11、17、27、53、59、63至67），是應認該部分業績
24 獎金，應以實際記載為準，而非以上開計算方式計算，是
25 就原告得請求之業績獎金數額，即如附表判決金額欄所
26 示，共計1,858,919元，原告請求在此範圍內，為有理
27 由；逾此部分之請求，則屬無據。

28 （二）被告占有系爭房屋至何時？

29 本件原告主張被告占有系爭房屋至112年11月2日，被告雖
30 主張僅使用至109年間。然被告復自陳：應該是只有放東
31 西等語（見本院卷二第176頁第5行）。被告既自認有在系

01 爭房屋內放置物品，可認被告至112年11月2日，仍有占有
02 系爭房屋，被告此部分所辯，並不可採。

03 (三) 原告得否請求被告給付原告代繳之系爭房屋租金？

04 1.按民法第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，
05 致他人受損害者，應返還其利益。」

06 2.原告主張其為被告支出108年11、12月、109年11月至110
07 年7月間系爭房屋之租金等語。查原告提出之系爭房屋租
08 賃契約，可知原告固為系爭房屋之承租人（見本院卷二第
09 127頁），然被告如使用系爭房屋，而未向原告給付租
10 金，或與原告有契約關係存在，亦屬無法律上原因，受有
11 得占有使用系爭房屋之不當利益，被告即應負返還責任。

12 3.又被告至112年11月2日仍占有系爭房屋，已如前述，是原
13 告主張上開期間，被告均有占有系爭房屋。是原告主張之
14 上開期間，被告均有占有系爭房屋。次查原告提出之存款
15 憑條即轉帳交易明細，可見原告確實有支付9期租金，每
16 期65,000元（見本院卷一第69至73頁），共計585,000
17 元。

18 4.原告另提出代繳房租之證明，主張原告有代繳租金13萬元
19 等語。然查該證明中記載代繳人為訴外人黃志明，原告僅
20 為見證人（見本院卷一第69頁），是難認原告有繳納該13
21 萬元之房租，原告此部分主張，尚不可採。可認原告得向
22 被告請求返還之不當得利數額，為585,000元。

23 5.被告雖辯稱其有給付上開期間之租金，並提出交易明細為
24 證，然查被告提出之交易明細，記載現金提領2萬元7次共
25 14萬元，並以手寫註記為公司租金（見本院卷一第123
26 頁），然上開註記係被告自行書寫，尚難認該筆金額確實
27 用於繳納租金，是被告此部分所辯，尚不可採。

28 6.是原告得向被告請求之業績獎金及不當得利數額共計2,44
29 3,919元【計算式：1,858,919+585,000=2,443,919】，原
30 告請求在此範圍內，為有理由；逾此部分之請求，則屬無
31 據。

01 (五) 被告向原告主張抵銷之債權是否存在？

02 1.107年2月7日借款100萬元部分

03 被告主張原告向被告借款100萬元，並提出原告於107年2
04 月7日本票為證（見本院卷一第115頁）。原告固不否認有
05 該筆借款，然提出被告於109年2月11日開立之清償證明，
06 主張其已清償該部分借款（見本院卷一第169頁）。被告
07 雖辯稱該清償證明係原告竊取被告公司大、小章而開立云
08 云，然未提出任何證據供本院審酌，是難認被告此部分所
09 辯可採。是依該清償證明所示，應認原告就該100萬元借
10 款業已清償。

11 2.109年4月20日借款40萬元部分

12 (1)被告主張原告於109年4月20日借款40萬元，並提出存摺
13 影本為證。查該存摺影本記載40萬元為現金領取，一旁
14 並手寫記載「麒峻借」（見本院卷一第117頁）。上開
15 金額既為現金領取，自難認係有交付予原告。

16 (2)被告雖主張「麒峻借」之字樣為原告自行書寫，然為原
17 告所否認，則被告自應就該筆跡為原告自行書寫負舉證
18 責任，惟被告就此並未提出任何證據供本院審酌，難認
19 被告此部分主張可採。

20 3.109年8月13日借款50萬元部分

21 (1)被告主張原告於109年8月13日借款50萬元，並提出匯款
22 單為證。查上開匯款單記載係匯款予訴外人宋坤杰（見
23 本院卷一第119頁），又宋坤杰確實為原告之子，有戶
24 籍資料在卷可參（見本院個資卷）。然被告並非匯款予
25 原告所有之帳戶，且匯款之原因多端，尚難僅以此認定
26 兩造間就該50萬元存在消費借貸關係。

27 (1)被告另提出存摺影本，就該筆匯款旁註記「徐麒峻獎金
28 借支」（見本院卷一第119頁）。然此為被告自行書
29 寫，尚難以此為對被告有利之認定，是被告此部分主
30 張，尚不可採。

31 4.109年8月29日借款12萬元部分

01 被告主張109年8月29日原告之妹妹向被告借款12萬元，然
02 此既係被告與原告妹妹間之消費借貸關係，與原告無涉，
03 被告自不得以此對抗原告。

04 5.代書費14,000元部分

05 被告主張原告應返還案件解約之履約保證金14,000元，並
06 提出存摺影本為證。然查該存摺影本僅記載轉帳14,000
07 元，並註記「解約履保費」（見本院卷一第121頁），無
08 從確認匯款之原因，又與原告有何關聯。此外被告復未提
09 出其他證據供本院審酌，難認被告此部分主張可採。

10 6.綜上所述，應認被告對原告主張抵銷之債權，均不存在。

11 四、遲延利息

12 (一)按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為
13 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」同
14 法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，
15 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第
16 2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
17 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
18 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
19 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」

20 (二)查本件給付業績獎金及返還不當得利債務，其給付並無確
21 定期限，而本件起訴狀繕本係於111年11月25日送達被
22 告，有本院送達證書附卷可證（見本院卷一第89頁），是
23 被告應於111年11月26日起負遲延責任。

24 五、綜上所述，原告依兩造間契約及民法第179條之法律關係，
25 請求被告給付2,443,919元，及自111年11月26日起至清償日
26 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此
27 部分之請求則屬無據，應予駁回。

28 六、原告就勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，
29 爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部分，其
30 假執行之聲請已失其依據，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審

01 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

04 民事第二庭 法 官 周仕弘

05 上判決正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須
07 附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

10 書記官 蘇玉玫