臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1755號

原告 鄧順恩
訴訟代理人 陳鄭權律師
彭英翔律師
被告 宸豐國際有限公司

特別代理人 陳敬豐律師
被告 黃嘉振

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文。

二、經查，原告起訴時原訴之聲明第2項：被告黃嘉振及李鳳蘭應連帶給付原告新臺幣（下同）161萬2,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（本院卷一第20頁）。嗣原告於民國113年9月23日本院言詞辯論期日，當庭撤回對李鳳蘭之起訴，並經到庭之李鳳蘭同意，有本院言詞辯論筆錄在卷可查（本院卷二第17頁），經

01 核原告上開訴之一部撤回，經李鳳蘭同意撤回，依上開規
02 定，已生一部撤回之效力，故李鳳蘭已脫離本件訴訟。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於110年2月起至111年11月止，在被告宸豐國際有限公
06 司（下稱宸豐公司）擔任不動產仲介業務員，雙方約定根據
07 原告開發或銷售而成交之不動產交易，以按件計酬方式，由
08 被告給付原告買賣雙方給付仲介服務費之7成作為業績獎
09 金。

10 (二)然經原告努力而成交之2案件，被告宸豐公司未給付相應之
11 業績獎金，分別為桃園市○○區○○段00○○○○地號土地
12 含道路買賣案（下稱八德土地買賣案）及桃園市○○區○○
13 路000○○00號房屋買賣案（下稱觀音農舍買賣案）。在八德
14 土地買賣案中，被告宸豐公司向該案買賣雙方收取仲介服務
15 費為新臺幣（下同）99萬6,800元，而原告應得之業績獎金
16 應為99萬6,800元（計算式： $0000000 \times 0.7 = 996800$ ）；在觀
17 音農舍買賣案中，被告宸豐公司向該案買賣雙方收取仲介服
18 務費為88萬元，而原告應得之業績獎金應為61萬6,000元
19 （計算式： $880000 \times 0.7 = 616000$ ）。據此，被告宸豐公司積
20 欠原告業績獎金161萬2,800元（計算式： $996800 + 880000 = 0$
21 000000 ）未為清償，原告應得依其與宸豐公司間之約定及承
22 攬法律關係向宸豐公司請求給付業績獎金。

23 (三)又宸豐公司積欠原告業績獎金未為清償，則原告自屬宸豐公
24 司之債權人。惟訴外人即宸豐公司之前法定代理人鄭盛文於
25 112年5月19日過世後，被告黃嘉振竟擅自挪用宸豐公司之資
26 產，將宸豐公司之資產供己花用完畢。黃嘉振前開作為已導
27 致宸豐公司對原告之業績獎金債權無法清償，使原告受有侵
28 害債權不能受清償之利益，是原告自得依民法第184條第1項
29 後段規定請求黃嘉振賠償損害等語。

30 (四)並聲明：1.宸豐公司應給付原告161萬2,800元，及自起訴狀
31 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 2.黃嘉振應給付原告新臺幣161萬2,800元，及自起訴狀繕本
02 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.前2
03 項所命之給付如有任一被告對原告為給付，於其給付範圍
04 內，其餘被告免為給付義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告方面：

06 (一)宸豐公司則以：原告固稱仲介服務費之百分之70為業績獎
07 金，惟原告所提出其與鄭盛文間通訊軟體對話內容並非完
08 整，鄭盛文同時有提出許多條件，亦包含除外與扣除規定，
09 不動產交易案應做到何種程度始得計入業績，應有其除外規
10 定，原告就此應負舉證責任。再者，仲介服務費之百分之70
11 之約定與變動，係鄭盛文自行發布，未經宸豐公司之負責人
12 李鳳蘭同意，該約定是否得約束宸豐公司顯有疑問。此外，
13 原告所稱之承攬法律關係，應存在於鄭盛文與原告之間，原
14 告應直接向鄭盛文之繼承人為本件請求，是原告請求宸豐公
15 司給付報酬，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
16 均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 (二)黃嘉振則以：伊與原告間並無任何契約之法律關係，原告主
18 張伊有擅自挪用宸豐公司資產，卻未提出任何證據，亦未就
19 伊構成侵權行為之要件舉證以實其說，故原告之請求並無理
20 由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供
21 擔保請准宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項（本院卷一第328至329、461至465頁、卷二
23 第18頁）：

24 (一)原告鄧順恩係被告宸豐公司之員工，工作內容係處理不動產
25 交易業務。

26 (二)黃志鈞於111年7月12日向羅煥鴻及羅鵬繡購買桃園市○○區
27 ○○路000○000號的房屋及土地（即觀音農舍買賣案），宸
28 豐公司向買賣雙方所收取之仲介服務費為88萬元。

29 (三)鄭盛文於111年5月12日向賴金正、賴金明、賴金生、吳晏岑
30 購買八德區廣隆段82、87、88、101-10、101-11、99-2、10
31 1-4、98地號土地（即八德土地買賣案），並將前開土地登

01 記在黃嘉振名下，宸豐公司向買賣雙方所收取之仲介服務費
02 為99萬6,800元。

03 (四)李鳳蘭於110年12月2日起至112年5月10日止為宸豐公司之法
04 定代理人，斯時宸豐公司之執行長為鄭盛文，嗣於112年5月
05 10日起宸豐公司法定代理人改由鄭盛文擔任。

06 四、至原告主張其與宸豐公司有承攬契約及業績獎金之約定存
07 在，其並已完成兩造間契約約定之給付內容，訴請宸豐公司
08 給付報酬，宸豐公司則否認兩造有承攬契約及業績獎金約定
09 存在，並否認有何給付報酬之義務；另原告主張黃嘉振擅自
10 挪用宸豐公司資產侵害原告對宸豐公司之債權，應負賠償之
11 責，是本件爭點應為：(一)原告與宸豐公司間是否有承攬契約
12 之法律關係存在？(二)若原告與宸豐公司間有承攬契約存在，
13 原告請求宸豐公司給付之報酬數額是否有理由？(三)黃嘉振是
14 否有挪用宸豐公司資產，並侵害原告對宸豐公司之債權，而
15 應對原告負擔損害賠償之責？茲分述如下：

16 (一)原告與宸豐公司並無承攬契約之法律關係，亦無不動產交易
17 完成後，原告應給付被告仲介服務費7成作為業績獎金之約
18 定存在：

19 1.按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
20 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
21 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
22 亦應駁回原告之訴；又請求履行債務之訴，除被告自認原告
23 所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張之事
24 實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事
25 實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。查原告
26 就其主張其與宸豐公司有承攬契約及業績獎金之約定存在等
27 事實，應負舉證責任。

28 2.經查，原告主張其與宸豐公司間有承攬契約及業績獎金約定
29 存在，無非以110年結案表、原告與鄭盛文間通訊軟體對話
30 截圖等件為證。惟查：

31 ①稽之原告提出之110年結案表（本院卷一第59頁），固有載

01 明「結案日期」、「案名」、「服務費」、「成交業績7
02 0%」、「主管5%」、「公司25%」等欄位，然由案名為
03 「宏福透天」、「陸總部公寓」之不動產交易案觀之，將
04 「成交業績70%」、「主管5%」、「公司25%」等欄位所
05 示之金額加總，與「服務費」欄位所示金額相左（宏福透
06 天：成交業績232400+主管20000+公司0000000=000000
07 0，與服務費400000並不相同；陸總部公寓：成交業績49700
08 +主管3550+公司177500=230750，與服務費71000亦有出
09 入），可徵110年結案表之真實性已屬有疑，自不得以110年
10 結案表遽謂原告與宸豐公司間存有給付仲介服務費7成作為
11 業績獎金之約定存在，更遑論110年結案表僅有服務費及成
12 交業績與主管、公司分潤之比例記載，尚難以此認定原告與
13 宸豐公司間有承攬契約之法律關係存在。

14 ②另由原告與鄭盛文間通訊軟體對話截圖（本院卷一第53至58
15 頁）觀之，鄭盛文固有傳送僅有載明「業績70%抽成獎
16 金」、「70%抽成制度」、「按照70%的制度」、「在業界
17 70%的公司」等文字之對話訊息，惟上開對話訊息中並未詳
18 細約明百分之70之計算基礎為仲介服務費，亦未書明是否需
19 另外扣除其他相關費用，是否能以原告與鄭盛文間通訊軟體
20 對話截圖遽謂原告與宸豐公司間存有給付仲介服務費7成作
21 為業績獎金之約定存在，容屬有疑，此外，斯時宸豐公司之
22 法定代理人為李鳳蘭，未見原告提出其與李鳳蘭間有約定業
23 績獎金成數、給付方式及時間等細節之證據，鄭盛文對話訊
24 息中所稱「70%抽成」等相關文字，是否為原告與鄭盛文間
25 之約定或為原告與宸豐公司間之約定，原告就此亦未舉證以
26 實其說。

27 ③又按契約之成立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實
28 始足當之，若無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契
29 約之效力。當事人締結關於不動產之債權契約，固非要式行
30 為，惟對於契約必要之點，須有合致，否則其契約即難謂已
31 成立（最高法院69年度台上字第1710號判決意旨參照），由

01 原告提出其與鄭盛文間通訊軟體對話截圖、110年結案表等
02 證據資料，尚無從認定原告與宸豐公司間就業績獎金之約定
03 已發生意思表示一致之事實，亦無法認定原告與宸豐公司存
04 有承攬契約之法律關係。

05 3.原告另聲請傳喚證人曾麗、黃立孚、吳晏岑、葉泰國到庭作
06 證，惟前開證人所為證述內容，均不足以認定原告主張其與
07 宸豐公司存有承攬契約，並約定宸豐公司應給付原告仲介服
08 務費7成以為業績獎金等事實，分述如下：

09 ①證人曾麗於本院審理時證稱：伊是宸豐公司之業務經理，從
10 事房屋仲介之業務，宸豐公司業務可以分得買賣雙方給付之
11 仲介服務費為7成，剩餘3成由公司取得，原告亦適用此計酬
12 制度，八德土地買賣案、觀音農舍買賣案之承辦人均為原
13 告，伊就八德土地買賣案也有投資，當初原告有先找投資客
14 來買土地，但投資客認有疑慮故不投資，而鄭盛文認為八德
15 土地買賣案有投資價值，所有找伊、李冬霞及宸豐公司一起
16 投資該案，並將土地借名登記在黃嘉振名下，事後黃嘉振偷
17 偷把土地賣掉，為此伊有向本院提起訴訟，並傳喚原告為證
18 人等語（本院卷一第308至312頁）。衡酌證人曾麗於另案傳
19 喚原告為證人，證人曾麗及原告均有對宸豐公司提起訴訟，
20 且同為宸豐公司之業務，渠等間應具有相當情誼，證人曾麗
21 上開所述，難認無迴護偏頗之虞，是本院認證人曾麗之證詞
22 並不可採。

23 ②證人黃立孚於本院審理時證稱：伊與其子黃志鈞為觀音農舍
24 買賣案之買方，伊跟黃志鈞共同出資購買，該案買賣時有委
25 託宸豐公司為仲介，承辦人是原告，就此案伊有給付44萬元
26 仲介服務費給宸豐公司等語（本院卷一第326至328頁）；證
27 人吳晏岑於本院審理時證稱：伊為八德土地買賣案之賣方，
28 該案買賣時有委託宸豐公司為仲介，承辦人是原告，伊有給
29 付7萬1,000元仲介服務費給宸豐公司等語（本院卷一第347
30 至349頁）。由上開證人黃立孚、吳晏岑之證述內容固可得
31 知觀音農舍買賣案、八德土地買賣案均為宸豐公司所居間仲

01 介不動產交易，且均由原告所承辦，然無法由證人黃立孚、
02 吳晏岑之證述內容得知原告與宸豐公司間是否有業績獎金之
03 約定，亦無從認定原告與宸豐公司間存有承攬契約。

04 ③證人葉泰國於本院審理時證稱：伊有投資宸豐公司，但沒有
05 任何書面憑證或文件可以證明證，伊也沒有在宸豐公司任
06 職，不過伊對於宸豐公司之運作瞭解，宸豐公司之業務沒有
07 底薪，都是靠獎金做為薪資收入，業務可分得買賣雙方仲介
08 費用之7成，剩下3成由宸豐公司取得。原告也適用此業務計
09 酬制度，八德土地買賣案、觀音農舍買賣案都是原告開發、
10 接洽等語（本院卷一第470至474頁），由上開葉泰國所為證
11 述內容可知，原告為宸豐公司之業務，並無底薪，原告之薪
12 津收入為仲介服務費之7成等情明確，惟由原告所提出之宸
13 豐公司玉山銀行帳戶交易明細（本院卷一第193至213頁）可
14 知，宸豐公司分別於110年9月6日、110年10月5日、110年11
15 月9日、110年12月6日、111年1月5日、111年1月27日、111
16 年3月7日、111年4月6日、111年5月5日，均匯款38,500元至
17 原告帳戶；宸豐公司又於111年6月6日匯款81,340元至原告
18 帳戶；宸豐公司再分別於111年7月5日、111年8月5日匯款5
19 0,500元至原告帳戶，可徵宸豐公司於上開期間均有按月匯
20 出一定款項給原告收受，顯見原告受雇於宸豐公司每月領有
21 薪津乙事，至為明灼。又證言之取捨，應依證人與兩造之關
22 係、參與待證事實之緣由，及其前後陳述之全部內容等項，
23 加以綜合判斷，以判斷該證人之證言是否可採，而不能為割
24 裂取捨，則證人葉泰國證稱宸豐公司之業務並無底薪，薪資
25 收入全仰賴業績分紅乙節，核與卷內事證不符，足見證人葉
26 泰國上開證述並非可採。

27 4.再者，本件原告主張其有替宸豐公司為八德土地買賣案、觀
28 音農舍買賣案之買賣雙方媒介居間，斡旋於買受人與出賣人
29 雙方之間，折衷協調並為之說合，以促成買賣雙方當事人訂
30 立買賣契約之事實，衡以不動產買賣價值甚鉅，前開不動產
31 交易是否因原告所為仲介而成立，與原告得享有之利益有相

01 當大的利害關係，原告當可將其與宸豐公司就仲介服務費之
02 7成作為業務之業績獎金此一約定事項，直接且明確載明於
03 書面，不論是在不動產之買賣契約書、買賣約定書或履約保
04 證申請書內約明報酬計收標準及比例，或另行簽訂書面契約
05 明定業績獎金分潤報酬金額，以確保原告、宸豐公司權益，
06 避免日後發生糾紛，此對原告而言並無窒礙難行之處，惟原
07 告卻捨此不為，是原告主張其與宸豐公司間有約定仲介服務
08 費之7成作為業績獎金一事，實難信為真實。

09 5.據上小結，原告未舉證證明其與宸豐公司間就業績獎金分潤
10 約定，復未能證明其與宸豐公司間存有承攬契約，揆諸上開
11 說明，自不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之
12 責。從而，原告依其與宸豐公司間之約定及承攬契約法律關
13 係，訴請宸豐公司給付報酬，尚非有據。

14 (二)原告主張其與宸豐公司存在承攬契約之法律關係，且宸豐公
15 司應依原告與宸豐公司約定仲介服務費7成作為原告之業績
16 獎金給付原告報酬等情，係屬無據，並不足採，則就原告是
17 否得向宸豐公司請求報酬？及得請求之金額為若干？即無庸
18 審究，又原告主張黃嘉振擅自挪用宸豐公司帳戶款項，侵害
19 原告對宸豐公司之債權，因原告並未舉證證明其對宸豐公司
20 存有報酬請求權，亦屬無理由，附此敘明。

21 五、綜上所述，原告未舉證證明其與宸豐公司間就業績獎金分潤
22 方式存有約定，亦未能證明其與宸豐公司存在承攬契約法律
23 關係，不能認原告就其有利於己之事實，已善盡舉證之責。
24 是原告依照其與宸豐公司間兩造之約定及承攬法律關係，請
25 求宸豐公司給付161萬2,800元及法定遲延利息，另依照民法
26 第184條第1項後段規定，請求黃嘉振給付161萬2,800元及法
27 定遲延利息，均為無理由，俱應予駁回。原告之訴既經駁
28 回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
30 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

02 民事第二庭 法官 李思緯

03 正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

07 書記官 蕭竣升