

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第422號

原告 曾銘華

訴訟代理人 邱奕澄律師

複代理人 吳庭毅律師

被告 有翔不動產開發有限公司

法定代理人 徐紳富

訴訟代理人 林永祥律師

複代理人 蔡宜真律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國115年5月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣369,678元，及各如附表「利息起算
日」欄位所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣369,678元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國109年3月起至110年1月止、同年4月
起至112年1月間於被告公司擔任業務人員，為被告承攬不動
產買賣仲介工作，約定不動產買賣案之承攬報酬，以被告收
受客戶給付之仲介費先扣除15%管銷費用後，業績金額於新
臺幣（下同）40萬元內以58%計算、於40萬元至60萬元間以
60%計算、於60萬元以上則以70%計算之佣金，如為商業務
仲介案件，扣除管銷費後業績如於60萬元以內，可再多得
5%之佣金，列為原告實收業績薪資，再扣除固定代扣費用
後核發薪資；然自111年9月起，被告竟因與客戶間他案之仲
介費用糾紛，未經原告同意即擅自將原告已完成如附表「交
易案別」欄位所示仲介案件（下合稱系爭仲介案件）之實收

01 業績預先扣除1/3後，始依據上開計算方式給付原告報酬，
02 致原告分別短領如附表「短付報酬數額」欄位所示之報酬，
03 共計369,678元，爰依民法第490條第1項及兩造間承攬之法
04 律關係提起本件訴訟，請求給付承攬報酬等語，並聲明：如
05 主文第1項所示。

06 二、被告則以：原告前仲介桃園市○○區○○段00○○地號土地
07 交易（下合稱系爭土地），於仲介時向系爭土地買受人劉育
08 昌、李竺芸（下稱劉育昌等人）稱系爭土地為「桃園捷運綠
09 線之徵收預定地」而成交，但事後發現系爭土地並非區段徵
10 收之範圍，經本院以111年度重訴字第425號認定劉育昌等人
11 合法撤銷系爭土地買賣契約，系爭土地出賣人郭文慶並應返
12 還價金與劉育昌等人，另經本院以112年度桃簡字第1418號
13 判決（以上二民事案件合稱他案訴訟）認定被告應返還居間
14 報酬與劉育昌等人，而原告為被告承攬仲介工作，被告與劉
15 育昌等人之居間契約有得撤銷事由之瑕疵，原告自應依民法
16 第179條之規定將其該案取得之報酬返還被告，被告亦得依
17 民法第494條之規定請求減少報酬（被告並無於本件行使抵
18 銷抗辯之意），是兩造間合意將系爭仲介案件之獎金扣除部
19 分數額未發放，原告本件請求被告給付短付報酬，並無理由
20 等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，
21 願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、查原告主張其於被告公司擔任業務人員，為被告承攬不動產
23 買賣仲介工作，原告前仲介劉育昌等人與郭文慶關於系爭土
24 地之買賣事宜，後經他案訴訟判決認定劉育昌等人得合法撤
25 銷系爭土地之買賣契約，郭文慶應返還價金與劉育昌等人，
26 被告並應返還居間報酬與劉育昌等人，原告於承攬期間另完
27 成系爭仲介案件之承攬事宜等情，有薪資單、他案訴訟判決
28 在卷可稽（見本院第74頁至第79頁反面、第130頁至第133
29 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭
30 點判斷如下：

31 （一）按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，

01 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490 條第1 項定
02 有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
03 證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如
04 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
05 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
06 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
07 請求。

08 (二)經查，原告主張其已完成系爭仲介案件之承攬事宜，且系爭
09 仲介案件迄未經該等契約當事人主張解約等情，為被告所不
10 爭執（見本院卷第155頁反面），揆諸上開規定，原告既已
11 完成一定之工作，被告自應給付全額承攬報酬，然被告辯稱
12 兩造曾就系爭仲介案件之承攬報酬，將如附表「短付報酬數
13 額」欄位所示之數額不予發放乙事達成合意一節，為原告所
14 否認，即應由被告就此利己事實，負舉證責任。雖被告以證
15 人呂學宜之證述欲實其說，然參以呂學宜證稱：我曾因仲介
16 成功之案件事後遭買方解約，需返還被告已領取之獎金數
17 額，故我跟被告達成自每月應領取之獎金扣除1/3之合意，
18 但我不知道原告有無與被告達成類似的合意，我也沒有向原
19 告詢問過此事等語（見本院卷第85頁正反面），顯見證人雖
20 曾與被告達成預扣獎金不領取之合意，然對於兩造間是否亦
21 達成類此合意，並不知悉，被告以此作為兩造間達成合意之
22 依據，實乏所據；實則，依照原告與被告負責人間對話紀錄
23 略以：「徐紳富：你們其他案件也確定走司法程序了，學宜
24 他們都先預扣1/3的業績起來，你的要不要也先這樣，不然
25 到時候錢都花光光要處理，大家也都麻煩。原告：我堅持我
26 開發上沒有問題，所以司法程序我會走到底…明明是銷售的
27 問題為何我要出」等語（見本院卷第61頁），足見原告並未
28 曾就預扣獎金一事與被告達成合意，是本件被告以兩造合意
29 之法律關係抗辯其得合法扣留應付獎金，即屬無稽。

30 (三)次查，原告主張就其承攬完成之系爭仲介案件，被告曾扣留
31 如附表「短付報酬數額」欄位所示之報酬未發放一節，為被

告所明示不予爭執（見本院卷第57頁反面），雖被告嗣就如附表編號3所示之案件之獎金預扣數額追復爭執（見本院卷第155頁），然被告迄未向本院為撤銷自認之表示，復未舉證證明其自認有與事實不符，或證明其自認係出於錯誤之事實，是本院依民事訴訟法第279條第1項之規定，仍須受兩造自認之事實所拘束，併此敘明。

(四)從而，原告已完成系爭仲介案件之承攬事宜，且兩造間並無達成預扣報酬之合意，是原告請求被告給付如附表「短付報酬數額」欄位所示之報酬共計369,678元，及各如附表「利息起算日」欄位所示之日起算之法定遲延利息，於法自屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第490條第1項及兩造間承攬之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項，依聲請為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 6 月 26 日

桃園簡易庭 法 官 廖子涵

正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 115 年 6 月 29 日

書記官 林嘉仔

附表：

編	薪資月份	交易案別	應給付期限	業績保留	短付報酬數額	利息起算日	週年
---	------	------	-------	------	--------	-------	----

(續上頁)

01

號				數額			利率
1	111年 9月	市府二期區段徵收買賣案	111年10月10日	61,732元	30,707元	111年10月11日	5%
2	111年11月	捷運綠線區段徵收	111年12月10日	28,250元	14,053元	111年12月11日	
3	111年12月	捷運綠線區段徵收	112年 1月10日	398,395元	220,192元	112年 1月11日	
4	112年 1月	和平段577地號土地	112年 2月10日	205,869元	104,726元	112年 2月11日	
合計					369,678元		