

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹北簡字第272號

原告 彭淑君
被告 商雋實業有限公司

法定代理人 段柏宇

訴訟代理人 謝永承

上列當事人間給付承攬報酬事件，本院於民國108年11月1日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾捌萬零捌佰貳拾陸元，及自民國一〇八年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之九十六由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，原聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）25萬8,698元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於108年10月18日具狀擴張聲明為：被告應給付原告29萬3,976元，及自訴之變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息之事實有起訴狀、民事補充理由狀在卷可稽，經核與前開規定相符，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：原告前向被告承攬愛慕、葉慈、君天下等房地不動產銷售業務，並約定銷售期間分別自民國（下同）107年8月24日起至107年11月23日止，及自107年11月24日起至108年5月23日止；佣金以銷售戶數為準，分別以每戶

01 房地總價之千分之3及千分之4計算，另訴外人盛亞建設股
02 份有限公司（下稱盛亞公司）亦願提供銷售2-5樓低樓層完
03 成銷售加發每戶千分之3予原告做為激勵獎金。如原告於10
04 7年8月24日起至107年11月23日止銷售期間，在期限內售
05 出3戶，佣金即調整為千分之4。茲原告自107年8月24日
06 起至107年11月23日止期間內完成標的君天下房地如附表所
07 示銷售戶數4戶，其中編號4銷售戶因原告前3戶銷售已達
08 成調整佣金標準，佣金調整為按銷售總價千分之4計算外，
09 共計原告得向被告請求承攬報酬計232,480元；自107年11
10 月24日起至108年1月31日止完成標的君天下、愛慕房地售
11 戶數如附表編號5、6，其中附表編號5因銷售價過低，兩
12 造同意佣金依約定成數打55折計算，原告得向被告請求承攬
13 報酬計61,496元，合計被告應給付原告29萬3,976元之承攬
14 銷售報酬。惟上開報酬經原告多次催討無果，被告則以原告
15 違反系爭契約第3條第9項之約定為由，拒為給付報酬，然
16 系爭契約雖定有未滿約期之約定，但特殊事由如經公司同意
17 則不在此限，原告離去前已另找尋訴外人顏鳳玫接續其房地
18 銷售事務，復經被告之同意，故被告應不得拒絕給付上開銷
19 售報酬。且上開約定即契約第5條第4款約定，均違反公平
20 原則，蓋佣金市醫幫被告獲利合理的獎金，如果是行為上懲
21 處應另置法官處置，不應該綁約在可任意不發放獎金為此條
22 約受限。為此，爰依承攬之法律關係提起本訴等語。並於本
23 院聲明：被告應給付原告29萬3,976元及自訴之變更狀繕本
24 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

25 二、被告則以：原告於108年1月31日離職，依兩造所定系爭契
26 約第3條第9款，銷售佣金不予發放；再依系爭契約第5條
27 第4款規定，銷售人員處理事務包含陪同客人交屋，行政流
28 程完成，是此原告需配合被告行政作業到流程完畢，而第1
29 份契約原告銷售的4戶行政作業是到原告離職後才完成，原
30 告不應請求，因為被告是屬銷售公司，如果銷售人員離職或
31 不告而別，要再培養新的人員，目的就是為了銷售的順暢及

01 服務客人的完整度；且訴外人顏鳳玫與被告有簽另一份契約
02 ．否認有經過被告同意等語。並於本院聲明：原告之訴駁回
03 。

04 三、原告於107年8月24日與被告簽訂承攬契約書，由原告承攬
05 銷售愛慕、葉慈、君天下等房地不動產銷售業務，銷售期間
06 自107年8月24日起至107年11月23日止。期間銷售完成戶
07 數除以每戶房地總價千分之3計算佣金外，另由被告每日支
08 付原告日薪1,000元。兩造於上開期間屆期後，復續行訂立
09 銷售期間自107年11月24日起至108年5月23日止承攬契約
10 ．約定期間銷售完成戶數則以每戶房地總價千分之4計算佣
11 金，另由被告每日支付原告日薪1,300元。而被告於前開期
12 間已銷售如附表所示銷售戶數之事實，有承攬契約書（見本
13 院卷第19-37頁）在卷可憑，並為被告所不爭執。是本件本
14 院所應審究者為：（一）兩造是否約定原告於自107年8月
15 24日起至107年11月23日銷售期間期限內達成銷售戶數即可
16 調整銷售佣金每戶房地總價千分之4？（二）兩造是否有約
17 定激勵獎金？（三）兩造簽訂承攬契約第3條第9款、第5
18 條第4款約定、是否違反公平原則？（四）原告得向被告請
19 求金額為何？經查：

20 （一）關於兩造是否約定原告於自107年8月24日起至107年11
21 月23日銷售期間期限內達成銷售戶數即可調整銷售佣金每
22 戶房地總價千分之4部分：

23 原告主張兩造約定原告於自107年8月24日起至107年11
24 月23日銷售期間，如於期限內達成銷售戶數即可調整原告
25 銷售佣金每戶房地總價千分之4等語，惟為被告所否認。
26 雖證人顏鳳玫於本院證述：經理有向伊表示，如果成績不
27 錯即成交2至3戶，會把佣金提高等語（見本院卷第103
28 頁）。然細閱兩造簽訂第1份承攬契約書除未有此約定外
29 ．原告對於調整細節均屬不明確，且未舉證證明。而前開
30 證人亦無法明確證述時間及成數，原告此部分主張，顯無
31 可採。

01 (二) 關於兩造是否有約定激勵獎金部分：

02 原告主張銷售2-5樓低樓層完成銷售加發每戶千分之3予
03 原告做為激勵獎金之事實，業據證人顏鳳玫於本院證述：
04 低樓層2-5樓樓層銷售另提供激勵獎金，以每戶房地總價
05 之千分之3計算等語（見本院卷第104頁）等語在卷，原
06 告前開主張，應堪採信。

07 (三) 關於兩造簽訂承攬契約第3條第9款、第5條第4款約定
08 ，是否違反公平原則：

09 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約
10 ，為使他方當事人拋棄權利者，按其情形顯失公平者，該
11 部分約定無效，民法第247條之1第3款定有明文。

12 2. 依證人於本院證述：伊於被告公司擔任銷售人員期間亦簽
13 訂與原告相同之承攬契約書等語（見本院卷第102頁），
14 足見兩造所簽訂之承攬契約書係為被告公司用於與所聘用
15 之房地產銷售人員簽訂同類之承攬契約，應無疑義。

16 3. 依兩造簽訂承攬契約書第3條第9款固約定：「如未滿約
17 期逕行離職者，銷售佣金則不予發放。（特殊事由如經公
18 司同意則不再此限。）。」前開內容，顯然係就銷售人員
19 於約定期間內離職時，就已完成銷售時取得佣金之權利，
20 不論何種情形，除經被告公司同意外，銷售人均無條件拋棄
21 佣金報酬請求權，此種約定，單方面剝奪原告已發生報酬
22 請求權，顯失公平，該部分約定，應為無效。

23 4. 又依兩造簽訂承攬契約書第5條第4款固約定：「乙方（
24 即原告）於現場業務、直銷作業暨行政工作需與甲方配合
25 。倘有違反上列各款約定者，甲方得以違約處理，隨時解
26 除合約，並放棄一切應得權利及佣金，…。」。然被告於
27 本院自陳前開約定目的是為了銷售順暢及服務客人的完整
28 度，銷售人員一旦與客戶簽約後，依第5條第4款約定銷
29 售人員要陪同客人交屋、行政流程完成（過戶、撥款、交
30 屋、佣金請款），過戶、撥款、交屋均由建設公司負責，
31 雖銷售人員要陪同客戶直到交屋為止，佣金請款欸告公司

有行政窗口林珊負責等語，足見前開約定內容，均非原告應負責之業務。被告僅以原告提前離職，而以前開非原告應負責業務始原告放棄期佣金報酬請求，亦顯失公平，該部分約定，同為無效。

(四) 關於原告得向被告請求金額為何部分：

1. 兩造對於原告於約定銷售期間出售於如附表所示時間出售所示銷售價額房地並不爭執，則依兩造約定佣金成數，原告得向被告請求佣金報酬為204,236元（計算式如附表）。

2. 又兩造對於被告銷售房地如為2-5樓低樓層，另可請求以每戶房地總價之千分之3計算激勵獎金，已如前述。而原告銷售如附表編號1、4房地分別為5樓、3樓，此為被告於本院所不爭執，則原告主張得向被告請求激勵獎金76,590元【計算式如下： $(12,350,000 + 13,180,000) \times 0.003 = 76,590$ 】，即屬有據。

(五) 按稱承攬者，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；次按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條第1項、第505條第1項定有明文。末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第203條分別定有明文。本件原告對被告之前開報酬債權，屬無確定期限之給付，原告減縮請求自民事補充理由狀繕本送達翌日起算遲延利息，惟並未提出該書狀送達證明，自應就108年11月1日言詞辯論期日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依承攬法律關係，請求被告給付如主文第1

項所示之金額、利息，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理由，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，就原告勝訴部分依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 11 月 15 日
竹北簡易庭 法 官 邱玉汝

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 108 年 11 月 18 日
書記官 陳筱筑

附表：

編號	個案名稱	訂單編號	簽約日期 (民國)	銷售價額 (新臺幣)	請求報酬 (新臺幣)
1	君天下	0000000 (5 樓)	107 年9 月23日	1,235 萬元	37,050 (計算方式： $12,350,000 \times 0.003 = 37,050$)
2	君天下	0000000	107 年9 月25日	965 萬元	28,950 (計算方式： $9,650,000 \times 0.003 = 28,950$)
3	君天下	0000000	107 年10月7 日	1,239 萬元	37,170 (計算方式： $12,390,000 \times 0.003 = 37,170$)
4	君天下	0000000 (3 樓)	107 年11月4 日	1,318 萬元	39,540 (計算方式： $13,180,000 \times 0.003 = 39,540$)
5	愛慕	0000000	107 年12月28日	1,268 萬元	27,896 (計算方式： $12,680,000 \times 0.004 \times 0.55 = 27,896$)
6	君天下	0000000	108 年1 月26日	840 萬元	33,600 (計算方式： $8,400,000 \times 0.004 = 33,600$)
總銷售價額				6,865 萬元	204,236

