

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

109年度南簡字第244號

原告 三鼎不動產實業有限公司

法定代理人 楊倉銘

訴訟代理人 郭順芳

被告 王盈穎

兼 訴 訟

代 理 人 王彥騰

上列當事人間請求返還獎金事件，本庭於民國109年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王彥騰應給付原告新臺幣參拾萬壹佰零伍元，及自民國一百零八年十二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元，由被告王彥騰負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告王彥騰如以新臺幣參拾萬壹佰零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告為不動產經紀業者，以不動產仲介服務為主營業項目，被告王彥騰自民國104年4月起在原告處任職擔任不動產經紀營業員，約定被告王彥騰在職期間須遵守原告之業務規定，而原告之公司規章與守則第2點第4項第d款約定：「①買賣雙方接案人員須善盡詳實調查物件之責任②人員因疏失或刻意隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸責於人員者，則人員須返還所領之獎金」，被告王彥騰另邀同被告王盈穎擔任其連帶保證人，並與原告簽立連帶保證書，約定「具連帶保證人王盈穎茲保證王彥騰君在台灣房屋永康特許加盟店所屬公司任職期間內，恪遵貴公司所訂之辦事規則，如在職期間，因違犯辦事規則，或侵占財務、貨款、失職疏忽或其他不法行為，致使貴公司蒙受財務損失時，本連帶保證人願負完全賠償責任」，被告王彥

騰於105年12月間，居間仲介並承辦訴外人邱雅芳、劉元文所共有坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）之委託銷售事宜，成交後並領取該仲介案件獎金新臺幣（下同）300,105元。然系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫範圍內，有建築面積限制，被告王彥騰身為該案委託銷售之承辦人員，竟疏於事先調查是否有建築面積限制等攸關買賣之重要事項，致嗣後系爭土地買受人循法律途徑向原告求償，歷經本院106年度重訴字第335號及臺灣高等法院臺南分院108年度重上字第11號訴訟程序，原告因此須賠償買受人752,000元，依公司規章與守則第2點第4項第d款與連帶保證書之約定，被告王彥騰應返還所領獎金300,105元，並應由被告王盈穎與被告王彥騰負連帶給付之責等語，並聲明：被告應連帶給付原告300,105元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

（一）原告固主張被告王彥騰未依公司規章與守則第2點第4項第d款善盡調查之責任，致系爭土地成交結案後發生糾紛，惟被告王彥騰僅係一般仲介人員，所為僅係報告訂約之機會或為訂約之媒介，原告則為不動產仲介公司，有專業之地政或法律人員，更有能力與資源對每筆不動產進行調查卻不自行為之，而將調查義務歸責於被告王彥騰，難認公允；且公司規章與守則第2點第4項第d款僅要求員工須善盡調查之責，被告王彥騰僅係一般仲介人員，所能知悉或調查之能力有限，亦無刻意或因過失隱瞞任何事項，被告王彥騰已將其所知均據實報告，自無可歸責於被告王彥騰之事由；又原告作為居間契約之主體，依民法第567條第2項之規定，對於訂約事項本有調查之義務，卻以定型化契約即公司規章與守則第2點第4項第d款將此一義務轉嫁予無調查能力與資源之受僱人，依勞動基準法第71條、民法第247條之1第1款、第2款及第4款之規定，應屬無效，原告自無從依公司規章與守則第2點第4項第

01 d 款對被告王彥騰請求。

02 (二) 被告王彥騰對原告既無給付之義務，簽立連帶保證書之被
03 告王盈穎對原告自無連帶給付之責；況被告王盈穎所簽立
04 連帶保證書所載之僱用人為「台灣房屋永康特許加盟店」
05 ，並非原告，原告持該連帶保證書對被告王盈穎主張權利
06 ，自屬無據；再被告王盈穎係於104年4月11日簽立連帶
07 保證書，該連帶保證書係屬對被告王彥騰之人事保證契約
08 ，依民法第756條之3之規定，約定之期間最長為3年，
09 該人事保證契約關係應於107年4月11日到期，且被告王
10 彥騰在原告提起本件訴訟前復已離職，依民法第756條之
11 7第1款、第4款之規定，被告王盈穎所簽立之連帶保證
12 書之人事保證契約已消滅，原告自無從依連帶保證書之法
13 律關係對被告王盈穎請求；又原告尚未對被告王彥騰及其
14 他方法求償，依民法第756條之2之規定，自不能對被告
15 王盈穎求償；另原告未依民法第756條之5第1項第1款
16 、第2款之規定對被告王盈穎為通知，依同法第756條之
17 6第1款之規定，被告王盈穎亦應得主張免除賠償之責。

18 (三) 並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，
19 請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執之事實：

21 被告王彥騰自104年4月起在原告處任職擔任不動產經紀營
22 業員，約定被告王彥騰在職期間須遵守原告之業務規定，而
23 原告之公司規章與守則第2點第4項第d款約定：「①買賣
24 雙方接案人員須善盡詳實調查物件之責任②人員因疏失或刻
25 意隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸責
26 於人員者，則人員須返還所領之獎金」，被告王彥騰另邀同
27 被告王盈穎擔任其連帶保證人，並與原告簽立連帶保證書，
28 約定「具連帶保證人王盈穎茲保證王彥騰君在台灣房屋永康
29 特許加盟店所屬公司任職期間內，恪遵貴公司所訂之辦事規
30 則，如在職期間，因違犯辦事規則，或侵占財務、貨款、失
31 職疏忽或其他不法行為，致使貴公司蒙受財務損失時，本連

帶保證人願負完全賠償責任」，被告王彥騰於105年12月間，居間仲介並承辦邱雅芳、劉元文所共有之系爭土地委託銷售事宜，成交後並領取該仲介案件獎金300,105元。然系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫範圍內，有建築面積限制，被告王彥騰身為該案委託銷售之承辦人員，竟疏於事先調查是否有建築面積限制等攸關買賣之重要事項，致嗣後系爭土地買受人循法律途徑向原告求償，歷經本院106年度重訴字第335號及臺灣高等法院臺南分院108年度重上字第11號訴訟程序，原告因此須賠償買受人752,000元之事實，業據原告提出被告王彥騰簽立之切結書、原告之公司規章與守則、被告王盈穎簽立之連帶保證書、物件流通傳真確認單、結案獎金計算書、現金支出傳票及安泰銀行匯款委託書影本各1份為證（本庭司促字卷），並有系爭土地買受人即訴外人劉信宏、吳慧美起訴請求原告賠償之本院106年度重訴字第335號判決、臺灣高等法院臺南分院108年度重上字第11號調解筆錄各1件附卷可考，核與原告所述相符，並為被告所不爭執（本庭南簡字卷第29至33頁、第42頁），是此部分事實，堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告王彥騰身為系爭土地居間仲介委託銷售之承辦人員，竟疏於事先調查系爭土地是否有建築面積限制等攸關買賣之重要事項，致生糾紛，原告因此須賠償買受人752,000元，依公司規章與守則第2點第4項第d款與連帶保證書之約定，被告王彥騰應返還所領獎金300,105元，被告王盈穎則須連帶負責等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：被告王彥騰是否違反公司規章與守則第2點第4項第d款所約定之調查義務？被告王盈穎是否應與被告王彥騰連帶負責？茲詳述如下：

- （一）被告王彥騰未盡公司規章與守則第2點第4項第d款之調查義務，因疏失隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，可歸責於被告王彥騰，自應依該約定返還原告已領

01 取之獎金300,105元：

- 02 1.按公司規章與守則第2點第4項第d款約定：「①買賣雙
03 方接案人員須善盡詳實調查物件之責任②人員因疏失或刻
04 意隱瞞買賣應注意事項，致成交結案後發生糾紛，而應歸
05 責於人員者，則人員須返還所領之獎金」。
- 06 2.查系爭土地位於高速鐵路臺南車站特定區計畫規範內，有
07 建築面積限制，但系爭土地買賣時由居間仲介者所提出之
08 現況說明書（即不動產說明書）就關於「土地是否因位於
09 機場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所以容積、
10 建蔽、建物高度被限制」卻勾選「否」，使劉信宏、吳慧
11 美信其記載買受系爭土地後卻受該限制影響無法在系爭土
12 地上建築房屋，而起訴向原告追償，有本院106年度重訴
13 字第335號判決在卷可按，堪信為真實；又依原告、被告
14 王彥騰、訴外人長遠房屋仲介有限公司（下稱長遠公司）
15 及林勁宇填具之物件流通傳真確認單記載，系爭土地之居
16 間仲介委託銷售事宜係由原告為「開發公司」，被告王彥
17 騰為開發公司之承辦人，由長遠公司擔任「銷售公司」負
18 責銷售，依該物件流通傳真確認單約定開發店有義務提供
19 「不動產說明書」與銷售店（見本庭司促字卷），故出具
20 不動產說明書需記載之事項，自屬開發店承辦人即被告王
21 彥騰應負之調查責任。
- 22 3.按依照不動產經紀業管理條例第22條第3項授權訂定之「
23 不動產說明書應記載及不得記載事項」關於「土地」之不
24 動產說明書應記載事項包括「開發方式限制」，「如都市
25 計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其
26 他方式開發或屬都市計畫法規規定之禁限建地區者，應一併
27 敘明」，是被告王彥騰就系爭土地關於「土地是否因位於
28 機場旁、高速公路及高鐵兩側或各特定區域，所以容積、
29 建蔽、建物高度被限制」疏未調查，導致在不動產說明書
30 上未揭示該買賣應注意事項，使成交結案後發生糾紛，且
31 被告王彥騰既有就此調查之義務，其未予調查，自有可歸

責事由存在，應依首揭公司規章與守則第2點第4項第d款之約定返還原告已領取之獎金300,105元。

4. 被告王彥騰雖辯稱：被告王彥騰僅係一般仲介人員，所為僅係報告訂約之機會或為訂約之媒介，原告則為不動產仲介公司，有專業之地政或法律人員，更有能力與資源對每筆不動產進行調查卻不自行為之，而將調查義務歸責於被告王彥騰，難認公允；且公司規章與守則第2點第4項第d款僅要求員工須善盡調查之責，被告王彥騰僅係一般仲介人員，所能知悉或調查之能力有限，亦無刻意或因過失隱瞞任何事項，被告王彥騰已將其所知均據實報告，自無可歸責於被告王彥騰之事由云云，惟：

(1) 按不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章，觀諸不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款規定甚明；又經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務，不動產經紀業管理條例定有明文。

(2) 查被告王彥騰領有不動產經紀營業員證明之事實，為被告王彥騰所不爭執（見本庭南簡字卷第45頁），揆諸上開說明，被告王彥騰在原告處任職之職務內容，本即包含協助經紀人簽立不動產說明書，即不動產說明書應記載事項之調查本為被告王彥騰為原告執行仲介或代銷業務應盡之職責；再依不動產經紀業管理條例第13條第2項規定：「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員」；第3項規定：「前項經紀營業員訓練不得少於30個小時，其證明有效期限為4年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練20個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之

機構、團體重新辦理登錄」；再依不動產經紀業管理條例第13條第5項授權訂定之不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第7條第1項規定：「不動產經紀營業員資格取得之專業訓練應包括下列課程：一、不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及公寓大廈管理條例。三、經中央主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項」，應認被告王彥騰就系爭土地不動產說明書應記載事項之調查應已具備專業能力，方得在原告處充任不動產經紀營業員，是被告王彥騰徒以前詞抗辯云云，顯係推諉依其專業及職務內容所應盡之義務，自無足採。

5. 被告王彥騰又以：原告作為居間契約之主體，依民法第567條第2項之規定，對於訂約事項本有調查之義務，卻以定型化契約即公司規章與守則第2點第4項第d款將此一義務轉嫁予無調查能力與資源之受僱人，依勞動基準法第71條、民法第247條之1第1款、第2款及第4款之規定，應屬無效，原告自無從依公司規章與守則第2點第4項第d款對被告王彥騰請求云云，惟：

(1) 按契約之一方當事人為與不特定多數相對人訂立契約，而預先就契約內容擬定交易條款，經相對人同意而成立之契約，學說上稱為附合契約或定型化契約，在現代社會中，具有靈活交易行為，促進工商發達、提高經營效率及節省締約成本之特色，本於私法自治及契約自由原則，固應承認其效力。惟因此種契約，締約當事人之地位每不對等，契約之文字及內容恆甚為繁複，他方當事人（相對人）就契約之一般條款輒無個別磋商變更之餘地。為防止預定契約之一方（預定人），挾其社經上優勢之地位與力量，利用其單方片面擬定契約之機先，在繁雜之契約內容中挾帶訂定以不合理之方式占取相對人

01 利益之條款，使其獲得極大之利潤，造成契約自由之濫
02 用及破壞交易之公平。於此情形，法院應於具體個案中
03 加以審查與規制，妥適調整當事人間不合理之狀態，苟
04 認該契約一般條款之約定，與法律基本原則或法律任意
05 規定所生之主要權利義務過於偏離，而將其風險分配盡
06 數移歸相對人負擔，使預定人享有不合理之待遇，致得
07 以免除或減輕責任，再與契約中其他一般條款綜合觀察
08 ，其雙方之權利義務有嚴重失衡之情形者，自可依民法
09 第247條之1第1款之規定，認為該部分之約定係顯失
10 公平而屬無效；至同條第2款所謂加重他方當事人之責
11 任，應係指預定人預定之契約條款，為相對人所不及知
12 或無磋商變更之餘地而言，而所稱「按其情形顯失公平
13 者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法
14 律規定加以綜合判斷有顯失公平之情形而言（最高法院
15 104年度台上字第472號、98年度台上字第1793號判決
16 意旨參照）。

- 17 (2) 查本件原告與被告王彥騰間之契約，係以被告王彥騰從
18 事不動產仲介之推廣，經簽約後原告則給予酬金為內容
19 ，性質上屬於一方委託他方處理事務之有償委任契約。
20 又如前述，被告王彥騰為不動產經紀營業員，其職務依
21 不動產經紀業管理條例第4條第7款之規定，係協助不
22 動產經紀人執行仲介或代銷業務，而此所謂仲介業務依
23 同條第5款之規定，係指從事不動產買賣、互易、租賃
24 之居間或代理業務。又不動產經紀業從事仲介業務時，
25 依民法第567條第2項之規定，關於訂約事項即負有調
26 查之義務，而不動產經紀營業員既係協助經紀人執行業
27 務，則課予其就不動產現況之調查責任，亦僅係其委任
28 人對受任人為委任事務之指示，蓋不動產經紀業僅為經
29 營仲介或代銷業務之公司或商號等組織體，仍有賴自然
30 人為其執行事務，是若被告王彥騰如此抗辯可採，則原
31 告所有委任為其處理事務之不動產經紀人或營業員，即

均無義務與責任可言，被告王彥騰據此抗辯公司規章與守則第2點第4項第d款約定顯失公平，已屬無據；且公司規章與守則第2點第4項第d款僅係約定「接案人員須善盡詳實調查物件之責任」、「若發生糾紛應歸責於人員者，須返還獎金，並負相關責任」，並非將調查之義務與賠償之責任均完全轉嫁於受任人，僅係規範原告與被告王彥騰間之內部關係，無所謂加重被告王彥騰之責任、對其有重大不利益，或免除、減輕原告之責任可言，是被告以前詞抗辯公司規章與守則第2點第4項第d款無效，容無足採。

(二) 被告王盈穎與原告簽立之連帶保證書係約定「具連帶保證人王盈穎茲保證王彥騰君在台灣房屋永康特許加盟店所屬公司任職期間內，恪遵貴公司所訂之辦事規則，如在職期間，因違犯辦事規則，或侵占財務、貨款、失職疏忽或其他不法行為，致使貴公司蒙受財務損失時，本連帶保證人願負完全賠償責任」（見本庭司促字卷），可知被告王盈穎對原告之保證責任，須於被告王彥騰因違犯辦事規則，或侵占財務、貨款、失職疏忽或其他不法行為，致使原告蒙受財務損失，即原告對被告王彥騰有損害賠償請求權時方產生。惟查本件原告係請求依公司規章與守則第2點第4項第d款請求被告王彥騰返還獎金，而非對被告王彥騰請求損害賠償，業經本庭闡明原告於言詞辯論期日確認在案（本庭南簡字卷第42至43頁），依上說明，此非屬被告王盈穎與原告簽立之連帶保證書所約定應由被告王盈穎與王彥騰連帶負責之範圍，原告請求被告王盈穎與王彥騰就此連帶負責，自屬無據。

(三) 未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；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

01 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
02 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條
03 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依請求被
04 告王彥騰公司規章與守則第2點第4項第d款返還獎金，
05 並無給付之確定期限，揆諸上開說明，被告應自起訴狀繕
06 本送達或受催告時始負遲延責任。而本件原告請求被告王
07 盈穎返還獎金之支付命令聲請狀係於108年12月25日送達
08 被告王彥騰，有本庭送達證書1件在卷可稽（見本庭司促
09 字卷），則被告王彥騰應自翌日即108年12月26日起始負
10 遲延責任。據此，原告請求前開金額自108年12月26日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理
12 由，應予准許，其餘部分，為無理由，應予駁回。

13 五、綜上所述，原告依公司規章與守則第2點第4項第d款之約
14 定請求被告王彥騰給付如主文第1項所示之金額及自108年
15 12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
16 由，應予准許。其逾此範圍所為之請求，則無理由，應予駁
17 回。

18 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌
19 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘明
20 。

21 七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌
22 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負
23 擔其支出之訴訟費用；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴
24 訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院
25 得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；法院為終局判決時
26 ，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第85條
27 第1項、第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額
28 為3,310元（即第一審裁判費），而原告之請求為一部有理
29 由、一部無理由，爰依上開規定確定兩造應負擔之訴訟費用
30 如主文第3項所示。

31 八、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟

事件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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中華民國 109 年 5 月 14 日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法官 游育倫

以上正本係照原本作成。

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（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 109 年 5 月 19 日

書記官 林彥丞