

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度勞訴字第9號

原告 李念容
訴訟代理人 唐璟誼
被告 惠鉅建設有限公司
法定代理人 黃鵬禧
訴訟代理人 蔡婉香
譚玉雯
簡坤山律師
林玉卿律師

上列當事人間請求給付報酬事件，本院於民國109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年12月3日與被告簽立特約經紀人服務契約（下稱系爭契約），約定被告受託銷售之不動產，經由原告媒介完成時，由被告給付原告報酬。嗣原告於107年12月14日居間成立「原風景A10」之買賣契約，惟被告尚有新臺幣（下同）18,000元之報酬未給付；又訴外人陳麗美於108年7月7日委託原告居間購買「原風景A9」，並簽立總價17,600,000元之預約單（下稱系爭預約單），同時交付斡旋金2,000元，惟被告明知陳麗美為原告之客戶，卻逕自降價後以訴外人賀萍英之名義仲介成交，拒絕給付495,000元之報酬予原告；以上合計513,000元。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告513,000元。

二、被告則以：原告於「原風景A10」之買方繳清分期款前即已離職，依被告之分期佣金規定，自不得請領報酬。且原告未於斡旋期間內促成「原風景A9」之交易，陳麗美於斡旋期間屆滿後，另委託賀萍英居間成立買賣契約，原告自無請求被

01 告給付報酬之權利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回
02 。

03 三、本件原告主張其於107年12月3日與被告簽立系爭契約，約
04 定被告受託銷售之不動產，經由原告媒介完成時，由被告給
05 付原告報酬，嗣原告於107年12月14日居間成立「原風景A1
06 0」之買賣契約，又陳麗美於108年7月7日委託原告居間
07 購買「原風景A9」，並簽立總價17,600,000元之預約單，同
08 時交付斡旋金2,000元等情，有系爭契約、系爭預約單、「
09 原風景A10」之買賣契約為證（見本院卷第135至139、15
10 5至162頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

11 四、原告另主張被告尚欠「原風景A10」之報酬18,000元及「原
12 風景A9」之報酬495,000元未給付等節，則為被告所否認，
13 並以前詞置辯。茲分述如下：

14 (一)系爭契約第2條第1款約定：「以甲方（即被告）實際獲得
15 之仲介報酬，扣除應納稅金後之餘額，乘以獎金之比例計算
16 。有關獎金之比例及其給付方式、時間均隨時由甲方視實際
17 狀況及業務運作之情形彈性調整訂定之，乙方（即原告）絕
18 無異議並切實遵守」（見本院卷第135頁）；被告於102年
19 8月13日訂定之「建設案件、建設投資案件之屋款分期管理
20 辦法」規定：「考量因實價登錄造成銀行貸款成數降低，客
21 戶所需貸款額度不如預期，今為使公司資金能儘速回流，若
22 客戶條件不錯經公司審核後同意客戶分期，其分期辦法如下
23 ：…（四）分期要件：…②客戶須填寫借款契約書（含借據
24 ）、切結書。③客戶須依分期額度，按償還日期、金額（本
25 金＋利息）逐一開立本票。…（五）分期佣金：①分期之佣
26 金須待客戶全數將分期屋款繳清後，依公司請款制度請領。
27 …③若銷售之業務人員於客戶分期期間離職，其分期之佣金
28 ，不得請領」（見本院卷第153頁）。查原告雖於107年12
29 月14日居間成立「原風景A10」之買賣契約，惟因買方尚有
30 600,000元之價款未付，約定自108年6月10日起分18期攤
31 還，有買方出具之借據、抵押權設定契約書、本票14紙在卷

01 可稽（見本院卷第163至173頁），則依上開約定，原告於買
02 方繳清分期款後，始得向被告請領分期佣金。因原告於買方
03 繳清分期款前即已離職（見本院卷第107至111頁），依上開
04 約定，自不得請求被告給付「原風景A10」之報酬18,000元
05 。

06 (二)又陳麗美雖於108年7月7日委託原告居間購買「原風景A9
07 」，並簽立總價17,600,000元之預約單，同時交付斡旋金2,
08 000元，惟依系爭預約單之附帶約定事項第5點記載「本預
09 約單自簽署後至108年7月14日為有效期間」（見本院卷第
10 139頁），可知系爭預約單於108年7月14日以後為無效，
11 而原告未於系爭預約單之有效期間內仲介成交，陳麗美係於
12 108年9月6日另行委託賀萍英居間，於108年10月16日成
13 立買賣契約，有斡旋金契約書、「原風景A9」之買賣契約附
14 卷可參（見本院卷第143至152頁），是「原風景A9」之買
15 賣契約並非因原告仲介而成立，則原告尚無依系爭契約請求
16 被告給付報酬之權利。

17 (三)原告雖稱被告明知陳麗美為原告之客戶，卻逕自降價後以賀
18 萍英之名義仲介成交云云。惟查，系爭預約單已於108年7
19 月14日到期，而陳麗美簽約之日期為108年10月16日，已逾
20 系爭預約單之有效期間；且證人陳麗美證稱：房屋後來成交
21 價格較伊透過原告洽談價格低，伊當時會購買，係因整棟裝
22 潢全包，與原告洽談時係送冷氣等語（見本院卷第96頁）；
23 證人賀萍英亦證稱：伊有向陳麗美收斡旋金，收斡旋金表示
24 客戶有出價洽談之意願，出價有期間限制，斡旋金相關單據
25 上都有壓日期，若未談成會退斡旋金給客戶，有時會請客戶
26 加價，或請建設公司直接和客戶見面洽談，若價差不大，會
27 協助雙方拉近距離，這個案子不是被告公司蔡婉香協理給伊
28 的，係伊組員介紹陳麗美給伊認識等語（見本院卷第97至99
29 頁），均難認被告有於108年7月7日至108年7月14日系
30 爭預約單有效期間內，以不正當方式阻止條件之成就。是陳
31 麗美與賣方簽訂買賣契約並非因原告仲介服務所達成，且原

01 告又未能舉證證明被告有以不正當方法阻止條件成就之行為
02 ，則原告主張其依系爭契約第2條第1款約定，得向被告請
03 求「原風景A9」之報酬495,000元云云，亦屬無據。

04 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付513,
05 000元，為無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
07 不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 109 年 12 月 10 日
10 民事庭 法 官 董惠平

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 12 月 10 日
15 書記官 林恬安