

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄訴字第18號

原告 葉珊璇

訴訟代理人 陳樹村律師

黃斐瑄律師

被告 百讚不動產有限公司

法定代理人 李明翰

訴訟代理人 謝勝合律師

複代理人 岳忠樺律師

上列當事人間給付獎金事件，本院民國110年12月20日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣168,300元及自民國110年1月5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。

訴訟費用由被告負擔百分之15，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣56,100元供擔保後得假執行。但被告以新臺幣168,300元為原告預供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國109年5月22日起受僱被告擔任銷售人員，兩造約定業績獎金採按件計酬，被告向買賣雙方收取仲介服務費後，銷售方得取得其中百分之40，其中百分之55為銷售人員業績獎金。原告在109年6月間居間仲介銷售高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下稱803等3筆土地）被告得領取之仲介服務費為新臺幣（下同）3,061,646元；及同段815、865、864、862、863地號土地（下稱815等5筆土地），被告得領取之仲介服務費2,226,757元。惟兩造約定需待被告收取仲介服務費完畢後始發放業績獎金，故原告僅先請求803等3筆土地已收取之賣方服務費計算之業績獎金242,387元（賣方服務費0000000 × 0.4 × 0.55 = 242387），及815等5筆土地業績獎金673,562元（0000000 × 0.4 × 0.55 = 673562元）。爰依兩造約定

01 提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告915,949元（
02 000000 + 673562 = 915949），及其中380,000元自起訴狀繕
03 本送達翌日起；其餘535,949元自110年4月1日起，均至
04 清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

05 二、被告則以：兩造約定需買賣雙方給付仲介服務費完畢後，原
06 告始得領取業績獎金，現803等3筆土地尚有買方仲介服務
07 費1,125,000元未收取，故給付期限尚未屆至，原告請求被
08 告給付803等3筆土地業績獎金無理由。又803等3筆土地
09 及815等5筆土地原告僅帶看1次，收斡旋及簽約，簽約後
10 旋即離職，未進行後續服務，故原告僅得以銷售人員百分之
11 40中之百分之10計算應領取之業績獎金。另803等3筆土地
12 原已由訴外人李厚澤銷售收取斡旋金，因買家表示希望能80
13 3等筆土地及815等5筆土地一同購買，故兩造與李厚澤約
14 定，原告就803等3筆土地僅以成交價百分之1之仲介服務
15 費計算業績獎金，且須扣除其應分擔之車馬費、圍籬拆除擴
16 建費與鄰地補償金共1,566元，是以原告僅得請求803等3
17 筆土地業績獎金7,389元【（成交價百分之1之仲介費3750
18 00元×0.4×0.1-1566）×0.55】。另815等5筆土地嗣後
19 有其他買家出價較高，經協調後，原買家願以61,242,176元
20 成交，但僅願意負擔百分之1仲介服務費為原告所明知並同
21 意，此部分屬於原告個人業績獎金計算基礎，不需再與開發
22 方拆帳，扣除原告應分擔之律師費等後，僅得請求815等5
23 筆土地業績獎金32,718元【（成交價00000000之0.01為612,
24 000元，612,000元－律師費17,133＝594,867，594,867
25 ×0.1×0.55＝32718元】等詞置辯。並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 三、兩造不爭執事項

28 (一)原告自109年5月22日起擔任被告銷售人員，兩造約定業績
29 獎金採按件計酬，被告向買賣雙方收取仲介服務費後，銷售
30 方得取得其中百分之40，其中百分之55為銷售人員業績獎金
31 。並約定買賣雙方給付仲介報酬後，應給付業績獎金。

01 (二)原告在109年6月間居間仲介銷售803等3筆土地及815等
02 5筆土地帶看土地，收取斡旋及簽約，原告為銷售方人員。

03 (三)803等3筆土地仲介報酬2,226,754元，其中買方尚未給付
04 1,125,000元（賣方398,243元、703,511元、買方1,125,
05 000元；815等5筆土地仲介服務費3,064,646元（賣方
06 2,449,646元、買方612,000元）。

07 (四)原告在803等3筆土地及同段815等5筆土地簽約後約109
08 年7月間遭被告法定代理人已離職為由退出群組。

09 四、兩造爭執事項

10 (一)803等3筆土地業績獎金給付期限是否屆至？如原告得請求
11 ，則兩造有無約定803等3筆土地係以買賣成交價百分之1
12 作為計算業績獎金基準？業績獎金之計算應否扣除費用？
13 原告得請求803等3筆業績獎金金額若干？

14 (二)兩造有無約定815等5筆土地係以買方成交價百分之1作為
15 計算業績獎金基準？業績獎金之計算是否應扣除費用？原告
16 得請求815等5筆業績獎金金額若干？

17 五、得心證之理由

18 (一)803等3筆土地業績獎金給付期限尚未屆至，原告請求被告
19 給付此部分以賣方仲介服務費計算之業績獎金無理由：
20 本件原告訴請被告先行給付803等3筆土地已收取之賣方仲
21 介服務費計算之業績獎金乙情，為被告所否認。經查，兩造
22 係約定買賣雙方給付仲介服務費後，應給付業績獎金乙節，
23 為兩造所不爭執。原告固主張賣方部分已給付，可計算業績
24 獎金，被告應先行給付此部分云云。惟業績獎金之計算，除
25 另有約定外，係將買賣雙方各自給付之仲介服務費，由開發
26 方（即賣方）及銷售方（即買方）仲介人員各依固定比例分
27 享並計算業績獎金，可見係將買賣雙方所給付之仲介服務費
28 合一，作為一同計算業績獎金之基準，要不能以計算上得拆
29 算，而分別計算並給付業績獎金。故原告請求先就賣方仲介
30 服務費部分先行計算並給付業績獎金，難認有理由。

31 (二)815等5筆土地應以買方成交價百分之1作為計算獎金基準

，且不應再扣除費用，原告得請求815等5筆業績獎金金額為168,300元：

1. 原告主張應買賣雙方仲介服務費合併計算本件獎金乙情，為被告所否認，辯稱已合意買賣方仲介人員各自計算業績獎金等語。經查：

① 815等5筆土地買方赫斯興業有限公司法定代理人即證人周宗潔證稱：815等5筆土地買賣時，因有另1組買方，所以有加價購買，加價條件是原本服務費由百分之2變為百分之1，這些事情原告都清楚等語（見本院卷第448頁），可見815等5筆土地買賣時，確有因買方競爭加價而變更仲介費之事實。

② 證人莊秀玉證稱：815等5筆土地的地主有打電話告知伊，其他人願意以較高價購買，但因為公司已經有1組買方，所以有請買方加價，但要減價仲介費，買、賣各收各約定的仲介費，買方要減仲介費，原告就要按買方仲介費計算，被告法定代理人有告知原告，伊當時有在場，原告沒有回覆同不同意，後來就算照被告法定代理人說的算等語（見本院卷第364頁）；另證人歐任癸證述：外面有中人介紹買方給地主，公司有請買方加價，故服務費降為百分之1，有重新分配，開發方還是收地主服務費，當時被告法定代理人當著伊、證人莊秀玉及原告面前講，原告沒有表示同不同意等語（見本院卷第372頁）。審酌證人莊秀玉、歐任癸現已非被告員工，與被告先前另有糾紛，與原告又無嫌隙，要無偏頗被告或為虛構陳述之虞，且渠等證詞相互勾稽大致相同，足資為佐，又買方因競爭加價購買之事實，亦與證人周宗潔所述證詞之事實背景相同，故渠等上開證述足堪採信。是依上開證人所述，原告就本件買方仲介服務費調降為百分之1，銷售方僅以買方仲介服務費計算獎金乙情應知之甚詳，而此將影響原告得領取的業績獎金，原告仍繼續促成815等5筆土地買賣成交，再佐以證人莊秀玉證詞為原告稱照被告法代說的算等詞，可徵原告應已同意此業績獎金分配方式，則被告辯

01 稱 815 等 5 筆土地僅以買方仲介服務費計算業績獎金，且不
02 須再與開發方分配，為獨立分配等語，洵屬可採。

03 2. 被告雖辯稱原告得領取之業績獎金應扣除律師費 65,000 元，
04 惟此筆律師費係被告為訴訟所支出，業據被告陳述在卷（見
05 本院卷第 319 頁），此係被告為維護訴訟權利所支出之成本
06 ，請求原告負擔為無理由，故律師費費用不應由原告得領取
07 之業績獎金中扣除之。

08 3. 被告另辯稱原告非完全參與買賣過程，依原告負擔之勞務程
09 度僅得領取其中百分 10 等節，經原告所否認，主張係因遭被
10 告解雇無法繼續參與，並提出被告法定代理人將原告退群組
11 之畫面為證（見本院卷第 383 頁），此畫面固經被告不爭執
12 ，惟查：

13 ① 原告前與被告法定代理人 109 年 7 月 8 日對話紀錄中，原告
14 提出尚未離職卻不能開會之疑問時，經被告法定代理人回應
15 原告已提出離職後，原告自陳沒有書面寫離職單，只是說說
16 等語（見本院卷第 307 頁）。然勞動基準法並未規定離職或
17 終止勞動契約需以書面為之，兩造簽立之承攬契約書亦未約
18 定終止需以書面為之（見本院卷第 303、304 頁），是非以
19 提出書面離職單始生離職之效力，原告口頭表示離職之意亦
20 生離職效力，則原告簽約後未能繼續提供服務，應係其自願
21 離職所致。

22 ② 本件原告到職時已有參閱被告公司規章獎金制度（見本院卷
23 第 434 頁）。被告公司規章及獎金制度中已敘明代書流程、
24 服務與協調過程，請承辦人務必出席參與。如途中離職可找
25 職務代理人，未找職務代理人由主管當職務代理人，需將個
26 人業績拆給職務代理人，接手之職務代理人可照出席次數與
27 離職人員出席次數做業績分算比例等語（見本院卷第 111 頁
28 ），可見原告應已知曉倘未參與全部服務過程，需依付出比
29 例與其它服務人員共享獎金。審酌帶看、收取斡旋及簽約固
30 為促成買賣交易之重要階段，惟全部買賣非僅此為終，簽約
31 後仍有諸多繁瑣流程需處理，亦須回應客戶即買方需求等，

01 所需付出之勞力時間不亞於前階段之努力，爰考量原告已帶
02 看 815 等 5 筆土地，收取斡旋及簽約等，亦付出相當心力促
03 成買賣成立，認原告應可請求其中百分之 50 之分配。

04 4. 綜上所述，兩造就 815 等 5 筆土地業績獎金另合意僅以原告
05 服務之買方仲介服務費計算，不再與賣方仲介費合併計算，
06 再參酌原告對 815 等 5 筆土地未提供全程服務，考量其服務
07 過程，應可分配買方仲介人員應領取業績獎金其中百分之 50
08 之比例，據此計算原告與被告各自分配之金額後，認原告得
09 請求 815 等 5 筆土地業績獎金為 168,300 元【 $612,000 \times$
10 告離職前得分配之比例百分之 50 $\times$
11 之 55 = 168,300 元】。

12 六、從而，原告依兩造約定，請求被告給付 168,300 元及自起訴
13 狀繕本送達翌日即 110 年 1 月 5 日起至清償日止，按週年利
14 率百分之 5 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
15 請求無理由，應予駁回。

16 七、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
17 決，依民事訴訟法第 389 條第 1 項第 3 款之規定，應依職權
18 宣告假執行。並依職權諭知供擔保得免為假執行之金額。

19 八、至兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌
20 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之
21 必要，併此敘明。

22 九、據上論結，原告之訴一部有理由一部無理由，依民事訴訟法
23 第 436 條第 2 項、第 79 條、第 389 條第 1 項第 3 款、第 392
24 條第 2 項規定，判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 1 月 10 日
26 高雄簡易庭 法 官 楊詠惠

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 111 年 1 月 10 日

