

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度勞簡字第13號

原告 周新耀  
訴訟代理人 黃斐瑄律師  
陳樹村律師  
被告 群鑫不動產有限公司

法定代理人 楊健群  
訴訟代理人 郭家駿律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬伍仟肆佰貳拾壹元，及自民國一百一十二年一月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬伍仟肆佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告周新耀於民國111年4月5日起於被告群鑫不動產有限公司任職，擔任不動產仲介銷售人員，負責不動產銷售等業務，兩造約定業績獎金計算方式如下：不動產買賣採按件計酬，被告可向買賣雙方收取之服務費，其中45%作為被告之營運費用，另外55%則屬銷售人員（負責買方）及開發人員（負責賣方）之業績獎金（下稱系爭契約）。嗣於000年0月間，原告就坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段1040建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路000號，下稱系爭房地），仲介買方即訴外人翁宜瑩與賣方即訴外人蔡嘉芳以總價新臺幣（下同）1670萬元成立買賣契約。被告因原告居間成立系爭房地買賣，已分別向買方收

01 取33萬4,000元、向賣方收取59萬7,697元之報酬，系爭房地  
02 既由原告居間成交，被告並因此向買賣雙方收取共93萬1,69  
03 7元之報酬，被告即應依系爭契約約定，給付原告其中55%  
04 即51萬2,433元作為業績獎金。詎被告僅給付原告9萬3,285  
05 元，而短少給付41萬9,148元，故原告依系爭契約之約定向  
06 被告請求41萬9,148元之業績獎金。再者，被告與系爭房地  
07 賣方蔡嘉芳之介紹人即訴外人詹恬欣約定，於系爭房地成交  
08 後，被告應給付詹恬欣6萬元之介紹費，並由原告先為代  
09 墊，惟被告卻拒不返還原告前開代墊介紹費，原告自得依民  
10 法第176條第1項或第179條前段規定，請求被告給付介紹費6  
11 萬元。為此，依法提起本件訴訟等語。爰聲明求為判決：被  
12 告應給付原告47萬9,148元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

14 二、被告則以：被告公司於111年4月初籌備成立，於同年5月20  
15 日正式開幕，原告亦參與被告公司之籌備工作，且於111年4  
16 月5日與被告正式成立承攬契約關係，擔任被告之不動產仲  
17 介銷售人員，嗣兩造於111年6月20日合意終止承攬合約。被  
18 告於成立時即制定有「工作公約-規章」（下稱系爭公  
19 約），原告亦參與系爭公約之擬定過程，且系爭公約之內容  
20 亦構成兩造間承攬契約之一部分。系爭公約第8條第3項已就  
21 獎金計算方式為約定，而「個人支出費用」即包含系爭公約  
22 第7條之廣告費每月1,000元及值班費2,000元。而同條第4、  
23 5項另約定「全店人員不得謊掛案件，嚴禁店內踩線，如經  
24 發現確實，則該員需補足獎金。」、「嚴禁使用公司內部契  
25 據在外接案成交，若經查獲公司有權全數追回報酬，並且不  
26 列入給付薪獎計算，同時公司將保留法律追訴權。」。又原  
27 告於承攬期間內所成交之系爭房地，被告雖已向買賣雙方收  
28 取服務費93萬1,697元，惟系爭房地上架銷售後，本由被告  
29 之法定代理人即訴外人楊健群於111年4月27日向買方翁宜瑩  
30 之父親即訴外人翁慶宗收取斡旋金10萬元（斯時其出價為16  
31 50萬元）。詎原告為達到由其成交之目的，竟以話術使翁慶

01 宗另找其親戚即訴外人蔣文玲提高出價為1670萬元下幹旋  
02 金，原告再代賣方收受幹旋金使該案成交，造成係原告銷售  
03 之結果。而原告上開「店內踩線」之行為，依系爭公約第8  
04 條第4項約定，應補足店內第一幹人員之獎金，亦即原告不  
05 得領取買方給付服務報酬之獎金。是以，依系爭公約第8條  
06 第3項約定，原告成交系爭房地應領獎金為24萬0,785元。另  
07 原告向被告公司股東即訴外人鮑瑞玉借支6萬5,000元，鮑瑞  
08 玉已將前開債權讓與被告，被告自得就原告本件報酬請求權  
09 為抵銷抗辯。原告復於111年5月8日與被告公司之客戶即訴  
10 外人黃珮君就門牌號碼高雄市○○區○○路000號7樓之10房  
11 地（下稱系爭壽昌路房地）簽訂專任委託銷售契約書，但私  
12 下在外成交並收取所約定3%之服務報酬即7萬9,500元，依  
13 系爭公約第8條第5項約定，被告得全數追回報酬，故原告應  
14 領之報酬僅為9萬6,285元，被告已全數匯入原告帳戶；另被  
15 告誤代原告扣除二代健保費6,936元，亦已全數返還，是原  
16 告已無報酬請求權。至於原告主張被告應給付介紹費6萬元  
17 部分，因被告從未答應原告要支付介紹費，且系爭公約第9  
18 條已約定：「若買賣雙方中有中人之存在所造成的費用，一  
19 律由業務自行吸收」等語，故原告請求被告給付該6萬元介  
20 紹費，亦非可採。綜上，本件原告請求為無理由等語置辯。  
21 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，被告願供擔  
22 保請准免為假執行。

### 23 三、兩造不爭執事項

24 (一)原告於111年4月5日起於被告公司任職，擔任不動產仲介銷  
25 售人員，負責不動產銷售等業務。嗣兩造於111年6月20日合  
26 意終止承攬合約。

27 (二)於000年0月間，買方翁宜瑩及賣方蔡嘉芳就系爭房地以總價  
28 1670萬元成立買賣契約，此買賣契約係原告在承攬期間內所  
29 成交。

30 (三)被告因系爭房地買賣，已分別向買方翁宜瑩收取33萬4,000  
31 元、向賣方蔡嘉芳收59萬7,697元之報酬，共計93萬1,697

01 元。被告並已分別繳納5%即1萬6,700元、2萬9,885元之營  
02 業稅。

03 (四)系爭房地上架銷售後，原由被告之法定代理人楊健群於111  
04 年4月27日向出價1650萬元之翁慶宗（即買方翁宜瑩之父  
05 親）收取斡旋金10萬元。嗣翁慶宗另找其親戚蔣文玲提高出  
06 價為1670萬元下斡，原告則代賣方蔡嘉芳收受斡旋金使該案  
07 成交，達成係原告銷售之結果。

08 (五)原告於111年6月21日匯款6萬元至系爭房地賣方介紹人詹恬  
09 欣郵局帳戶。

10 (六)被告因系爭房地買賣，已給付原告居間報酬9萬3,285元。

11 (七)原告於111年5月8日與被告公司之客戶黃珮君就系爭壽昌路  
12 房地簽訂專任委託銷售契約書。

13 (八)黃珮君所有之系爭壽昌路房地，嗣於111年5月11日以265萬  
14 元出售與買方即訴外人楊英環（見本院卷第396頁）。

#### 15 四、得心證之理由

16 (一)原告依系爭契約之約定，向被告請求業績獎金，有無理由？  
17 如有，金額應為若干？

18 1.本件原告主張其於000年0月間，有仲介買方翁宜瑩、賣方蔡  
19 嘉芳就系爭房地以1670萬元成立買賣契約乙情，業經其提出  
20 不動產買賣契約書、價金履約保證書、價金履約專戶明細暨  
21 點交證明書及孟子群鑫加盟店-台慶不動產之社群網站FACEB  
22 OOK截圖為證（見本院卷第11至22頁）。然為被告所否認，  
23 並辯稱：原告應受系爭公約之拘束，而所謂「店內踩線」，  
24 係指同店某一經紀人已經與某客戶簽訂委託銷售契約書或買  
25 賣意願書，同店另一經紀人再與同一組客戶另外簽訂委託銷  
26 售契約書或買賣意願書，以此不當競爭方式獲取獎金之分配  
27 請求權，侵害原已簽約經紀人之利益；原告既有「店內踩  
28 線」之行為，依系爭公約第8條第4項約定，應補足店內第一  
29 斡人員之獎金，亦即原告不得領取買方給付服務報酬之獎金  
30 等語，並提出系爭公約為憑（見本院卷第73至77頁）。是本  
31 件首應審究者即為原告是否應受系爭公約之拘束？茲析述如

01 下：

02 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
03 民事訴訟法第277條定有明文。被告所辯上情，業經原告否  
04 認，並稱：系爭公約並非兩造合意約定，且該公約未蓋公司  
05 印章，亦未載明修訂日期，被告亦無法提出訂立系爭公約時  
06 之書面會議紀錄或筆記，應係被告臨訟製作之證物，原告否  
07 認系爭公約之形式上真正；況該公約並未載明「店內踩線」  
08 之定義，原告亦否認有店內踩線之行為，此部分自應由被告  
09 舉證以實其說等語，並提出台慶不動產其他分店之規約為證  
10 （見本院卷第365至372頁）。則被告辯稱原告應受系爭公約  
11 之拘束，既為原告所否認，被告即應就其所辯上情負舉證責  
12 任。

13 (2)經查，證人即被告公司股東鮑瑞玉於本院審理時具結證稱：  
14 被告公司是台慶房屋加盟體系，參照台慶房屋的工作公約並  
15 自己做修改而制定有系爭公約，都是依照系爭公約來工作，  
16 當時雖未將系爭公約發給每一位員工，但有公布在一樓樓梯  
17 口的公佈欄，沒有要求大家要簽名，但大家都是依照系爭公  
18 約來工作的，也沒有口頭上的約定；於該公約第8條第4項  
19 「嚴禁店內踩線」部分，是每間房仲公司都有這個限制，我  
20 們只是再把它寫清楚，我們是將台慶公司的工作公約再作修  
21 正，但我不確定台慶房屋的版本有無此規定；當初我們在訂  
22 定系爭公約收費項目時，原告有參與討論，所以原告對於系  
23 爭公約內容完全知情；被告公司開立的時間沒有很長，從11  
24 1年3、4月間被告公司在籌備時，就已經開始修訂系爭公  
25 約，原告有參與系爭公約的討論，我不清楚公司開會時有無  
26 會議紀錄，至少4月初就有最終的版本，於111年4月初就已  
27 經公布在公佈欄上；系爭公約第8條第4項，沒有詳細記載何  
28 為「踩線」的定義，但這是不道德的職業行為，如果是一般  
29 房仲的從業人員，應該都會知道這是什麼意思，意思就是破  
30 壞別人的好事獲得好處等語（見本院卷第304至313頁）。惟  
31 本院考量系爭公約未記載制定日期、歷次修訂日期、施行日

01 期等，且自始至終均未提及被告公司名稱，復未有任何被告  
02 公司之用印，已與一般公司行號制定之工作規則有異，且被  
03 告公司就制定系爭公約之過程未能提出任何會議紀錄或書面  
04 憑證，證人鮑瑞玉前開證詞即無資料可以勾稽核對，本院自  
05 難僅憑其前開片面之詞即逕認系爭公約為真。

06 (3)關於原告有「店內踩線」行為乙情，被告固提出翁慶宗、蔣  
07 文玲簽章之不動產買賣意願書、鮑瑞玉手機簡訊擷圖為證  
08 (見本院卷第85至87頁、第289頁)；然為原告所否認，並  
09 稱：翁慶宗係訴外人方妹足於000年0月間介紹予原告，翁慶  
10 宗欲購買系爭房地，而透過方妹足介紹，由原告居間翁慶宗  
11 為購買，翁慶宗自始即為原告之客戶，詎楊健群卻擅自於11  
12 1年4月27日向翁慶宗收斡旋金，嗣因翁慶宗並不信任楊健  
13 群，遂向被告退斡旋金，故原告並無任何店內踩線之行為等  
14 語，復提出原告與方妹足於111年4月27日之LINE對話紀錄為  
15 憑(見本院卷第337頁)。經查：

16 ①證人翁慶宗於本院審理時具結證稱：翁宜瑩是我女兒，我有  
17 參與系爭房地的買賣，是我姪女方妹足介紹我認識原告的，  
18 當時是原告帶我去看系爭房地，我在買系爭房地前共看過2  
19 次房子，都是原告帶看的，系爭房地的買賣算是原告促成  
20 的；去年(111年)4月底方妹足打電話叫我去她家坐一坐，  
21 說她們家隔壁一間房子要賣，並約原告當日下午1點要看房  
22 子，我當天有事情就沒有去看，是原告與方妹足一起去看  
23 的，我說等方妹足看完後我再去看；當天我回去路過系爭房  
24 地時，因其上有電話，我就打電話過去，電話是一位小姐接  
25 的，應該就是證人鮑瑞玉，我有說當天下午1點有約要看系  
26 爭房地，因為我沒有空，請帶看系爭房地的人帶方妹足看完  
27 房屋後到我家一趟，所以我跟對方約大概3點左右；當時我  
28 不認識原告，但是我有指明要找當天下午帶看系爭房地的人，  
29 當時我還不知道原告的姓名；當天下午3點多，楊健群  
30 與鮑瑞玉就到我家來談，談完之後就簽立斡旋書；隔天上午  
31 我覺得我都還沒有看過系爭房地就簽斡旋書，好像太衝動

01 了，所以就打電話要取消斡旋，楊健群他們也有過來，就取  
02 消斡旋，斡旋金也拿回來了；隔了2至3天，方妹足打電話給  
03 我說要看同一間房子，我們就去看，方妹足並約了原告，原  
04 告也有去，我去的時候，才發現與來我家的並非同一人，我  
05 之前在電話中有交待要帶看系爭房地的人來我家，才不會鬧  
06 雙胞；帶看系爭房地時，原告有提及當天去的2位是他們  
07 的主管，我看了系爭房地以後，隔了幾天就簽立斡旋書，之後  
08 就是進行買賣的議價、簽約及交屋的程序，並於111年6月16  
09 日交屋完畢，整個流程大概就是這樣，中間要服務的細節都  
10 是找原告等語（見本院卷第261至266頁）。

11 ②證人鮑瑞玉則證稱：我知道系爭房地在高雄市小港區的大坪  
12 頂，當初是翁慶宗的配偶打電話進來，是我接到的，翁太太  
13 告訴我，她看到我們公司的廣告電話才打電話來公司，我接  
14 到電話後，翁太太請我過去拜訪她，她說想要買這間房子，  
15 當下我們有傳簡訊給她，將我的姓名、店頭名稱傳給她，讓  
16 她做確認，因為翁太太說要交代大樓管理員說有人會來找  
17 她，她要跟管理員說我的姓名；我們是準時下午2點過去，  
18 我和楊健群過去之後就見到翁慶宗及翁太太，當下楊健群有  
19 遞上名片，翁慶宗就知道楊健群是老闆，在整個過程中，我  
20 們聊得很融洽，我有帶內政部的實價登錄資料讓他們做參  
21 考，之後我們有建議翁慶宗以1650萬元來下斡旋，翁慶宗有  
22 接受，所以我們就收到1650萬元的斡旋金，翁慶宗說他很久  
23 之前就看過系爭房地了，他印象中是樣品屋；我們收了斡旋  
24 後就離開了，過程中都很正常，但隔天翁慶宗說他要退斡  
25 旋，也是翁太太打電話給我的，但她沒有說明原因；在我們  
26 退斡旋之後沒幾天，系爭房地就由原告成交了，原告是收了  
27 蔣文玲的斡旋，交屋時我發現來的人是翁宜瑩即翁慶宗的女  
28 兒，因為處理交屋事宜的時間比較久，翁慶宗及翁太太都在  
29 公司店外那邊看，我走出去問翁慶宗他們為何會來，翁慶宗  
30 都沒有講話，我問翁慶宗說翁宜瑩是否是他的女兒，翁慶宗  
31 說是，我們才知道是原告踩線成交我們的客戶；客人離開

01 後，我們有問原告，但原告說不關你們的事，之後原告就表  
02 示要離開公司了；原告要離開公司時，我們有請他簽合意終  
03 止承攬契約，且依照系爭公約，我們不同意給付原告買方  
04 2%的獎金，賣方的獎金是3點多%，因為原告踩線，所以公  
05 司不同意支付買方獎金，方妹足就跑來公司吵鬧詢問我們為  
06 何不給原告錢，方妹足的意思是因為原告答應要給她1%的  
07 中人費即16萬7,000元，方妹足來被告公司4次，她一直強調  
08 這個案件是她介紹給原告的，所以她來要這個錢，因為原告  
09 說公司不給他錢，所以他無法給方妹足錢，方妹足就來跟被  
10 告公司要錢；因為方妹足一直來公司吵，所以後來我有跟方  
11 妹足協商，由楊健群支付4萬6,000元中人費給方妹足，請她  
12 不要再來公司吵鬧等語（見本院卷第306至307頁）。

13 ③證人即原告女友戴靜儀另結證：本件系爭房地買賣是由原  
14 告與我帶看的，我們總共帶看了2次，後續買方簽約等手續  
15 是由原告處理等語（見本院卷第315至316頁）。

16 ④本院審酌證人翁慶宗與本件並無利害關係，且有實際參與系  
17 爭房地買賣過程，對於與原告、楊健群或鮑瑞玉等人實際接  
18 觸、洽談情形知悉甚詳，其證言亦無明顯不合理或違反常情  
19 之處，是證人翁慶宗上開證言，堪以採信。而證人鮑瑞玉為  
20 被告公司股東，且其與楊健群為實際收受系爭房地第一次幹  
21 旋金之人，如其後該房地並未由原告成交，該房地之買方獎  
22 金即會由鮑瑞玉與楊健群共同分受，是鮑瑞玉與本件難謂毫  
23 無利害關係，其證詞如無其他證據資料佐證，尚難盡信。而  
24 證人戴靜儀雖為原告女友，然其前開所述與證人翁慶宗證詞  
25 相符，應堪採信。是以，系爭房地係由方妹足引薦予翁慶  
26 宗，且系爭房地自帶看至成交，皆由原告居間服務，翁慶宗  
27 明確表示其致電至被告公司時，已告知要找方妹足接洽之仲  
28 介即原告，以避免仲介人員鬧雙胞，然斯時接聽電話之證人  
29 鮑瑞玉並未與證人翁慶宗確認帶方妹足看屋之人為何人，亦  
30 未於被告公司通訊軟體群組內詢問或確認，即逕與楊健群一  
31 同前去拜訪證人翁慶宗並收受第一次幹旋金，致生本件爭

01 議。是本院尚難僅憑鮑瑞玉前開證詞，即逕認原告確有店內  
02 踩線之行為。從而，被告以此為由拒絕給付原告買方業績獎  
03 金，即非有據。

04 (4)綜上，依被告所舉證據，本院尚難認定系爭公約為真而得拘  
05 束原告，且被告並未就原告確有「店內踩線」之行為舉證以  
06 實其說，其以此為由拒絕給付原告買方業績獎金，即非可  
07 採。

## 08 2.原告得請求之業績獎金應為若干？

09 (1)原告主張：其應領獎金為被告向系爭房地買賣雙方所收取之  
10 報酬共93萬1,697元之55%即51萬2,433元，詎被告僅給付原  
11 告9萬3,285元，而短少給付41萬9,148元等語，並提出服務  
12 費確認單為據（見本院卷第23頁）。然為被告所否認，並辯  
13 以前詞，且稱：系爭公約第8條第3項已就獎金計算方式為約  
14 定，原告得領取之服務費尚須扣除營業稅5%、公積金2%、  
15 執行業務所得扣繳10%、健保補充保費2.11%、秘書獎金、  
16 值班費、帆布廣告等語。經查：

17 ①系爭公約第8條第3項固約定：「獎金計算方式（個人業績一  
18 發票5%）×個人獎金躉數%－執行業務所得%（依行政單  
19 位發布為準）－二代健保%（依行政單位發布為準）－公積  
20 金2%－秘書獎金1,000元－個人支出費用＝實領獎金」等語  
21 （見本院卷第77頁），然被告迄未能舉證證明系爭公約為  
22 真，業經本院認定如前，本院自難憑此認定原告之獎金計算  
23 方式。

24 ②被告再辯稱：原告稱其與楊健群有以口頭約定原告不用負擔  
25 稅金及費用云云，均非事實，縱為被告公司負責人楊健群或  
26 鮑瑞玉自己接的案件，都要依照系爭公約，由自己支付公積  
27 金、秘書獎金、值班費及廣告費等費用，且戴靜儀前代原告  
28 向鮑瑞玉要求給付薪資時，曾提出系爭規約之照片（下稱系  
29 爭照片）提醒被告要求按規約所規定的發獎金日期給付原告  
30 薪資，益徵系爭公約已公告周知等語，並提出楊健群、鮑瑞  
31 玉之薪獎計算表、鮑瑞玉與戴靜儀於111年7月4日之LINE對

01 話紀錄擷圖為憑（見本院卷第297至299頁、第383至385  
02 頁）。然為原告所否認，並主張：楊健群、鮑瑞玉之薪獎計  
03 算表皆係被告自行製作之表格，原告爭執形式上之真正，亦  
04 爭執鮑瑞玉與戴靜儀之LINE對話為真等語。經查，證人戴靜  
05 儀已證實其與鮑瑞玉於111年7月4日確有前開LINE對話紀  
06 錄，系爭照片是原告傳給其，其再轉傳給鮑瑞玉的等語（見  
07 本院卷第317頁），是可認鮑瑞玉與戴靜儀之前開LINE對話  
08 紀錄為真。至於該LINE對話紀錄中，戴靜儀所傳送之系爭照  
09 片雖有記載「獎金計算方式（個人業績－發票5%）公積金×  
10 個人獎金趴數%－執行業務所得10%－二代健保1.9…」等  
11 語（見本院卷第299頁）。然細觀其所用文句，與系爭公約  
12 並不完全一致，且無「嚴禁店內踩線」等字，條號亦不相  
13 符，實難以該照片逕認為被告公司已將系爭公約公告周知之  
14 證明。復依鮑瑞玉與戴靜儀之該次對話前後文內容觀之，戴  
15 靜儀傳送系爭照片，並在該照片上「次月5日發獎金（薪  
16 酬）」等語劃上底線，鮑瑞玉則於111年7月4日回稱：今天  
17 是4號，明天5號是領薪日；再於同年月5日回覆：麻煩今天  
18 要匯款給薪資，還有匯完款項請通知一下等語，充其量僅得  
19 證明證人戴靜儀係在向鮑瑞玉催討原告之服務報酬，鮑瑞玉  
20 則回應明天才是領薪日，自難憑此認定系爭公約為真。另原  
21 告已否認楊健群、鮑瑞玉薪獎計算表之形式上真正，被告迄  
22 未舉證以實其說，衡情每位業務人員與不動產仲介公司約定  
23 之薪酬內容未必完全相符，本院尚難僅憑被告公司自行製作  
24 之楊健群、鮑瑞玉薪獎計算表即遽認原告與被告公司之薪酬  
25 計算方式亦屬相同。

26 ③至於證人戴靜儀雖證稱：我知道原告與被告公司間約定的獎  
27 金計算方式，因為鮑瑞玉有約我在被告公司旁邊的路易莎咖  
28 啡店講獎金計算的方式，但我沒有看過系爭公約，鮑瑞玉都  
29 只是以口頭講而已，當時在場的有我、原告、鮑瑞玉與楊健  
30 群，但楊健群很快就離開了；當時我與原告都在場，鮑瑞玉  
31 說原告可以實拿55%，不扣任何稅金，至於其他業務人員的

01 躉數是多少，我不清楚；我與原告本來都在別家店工作，是  
02 在被告公司有講好工作條件之後，我們才從別家公司轉來被  
03 告公司，原告在與被告公司談條件時，我有聽到，鮑瑞玉就  
04 是說原告可以實拿55%等語（見本院卷第314頁）。然觀其  
05 於111年7月4日傳送給鮑瑞玉之系爭照片，確可見有「獎金  
06 計算方式（個人業績－發票5%）公積金×個人獎金躉數%－  
07 執行業務所得10%－二代健保1.9…」之約定，證人戴靜儀  
08 並憑此照片向鮑瑞玉催討原告服務費用，應可認該照片內所  
09 載之獎金計算方式即為兩造之約定內容無誤，是證人戴靜儀  
10 前開關於「鮑瑞玉曾應允原告之獎金計算方式係實領55%，  
11 不扣任何稅金」之證詞，難認可信。

12 (2)被告另辯稱：原告就系爭壽昌路房地有私下在外成交並收取  
13 約定之3%服務報酬7萬9,500元，被告自得全數追回報酬等  
14 語，並提出系爭壽昌路房地專任委託銷售契約書、不動產買  
15 賣契約書為證（見本院卷第93至111頁），然為原告所否  
16 認。茲就此部分析述如下：

17 ①經查，系爭壽昌路房地係訴外人一二三不動產仲介有限公司  
18 （下稱一二三公司）與台慶不動產（即被告公司）聯賣合作  
19 成交的，承辦業務專員為原告及戴玲（即證人戴靜儀），係  
20 於111年5月11日在一二三公司簽訂不動產買賣契約，再於11  
21 1年6月12日買賣過戶完成時至一二三公司結案交屋，賣方黃  
22 珮君要求支付的仲介費用7萬元需開立發票給她，以備日後  
23 政府機關報稅用，但原告打電話回被告公司要求開立發票給  
24 賣方時，不知是何原因，被告公司不願開立發票給予賣方，  
25 導致案件不能順利結案交屋，嗣經業務專員溝通，請求一二  
26 三公司開立發票予賣方，以期完成結案交屋，再將仲介費用  
27 扣除5%發票稅及補貼3%公司營業稅後，匯款至承辦業務專  
28 員戴玲提供之中國信託帳戶內，轉帳金額為6萬4,400元，讓  
29 其轉交予台慶不動產公司等節，有一二三公司112年5月17日  
30 陳報狀及所附統一發票、國內匯款申請書、不動產買賣契約  
31 書及履約保證申請書各1份附卷可考（見本院卷第187至205

01 頁)。參以證人戴靜儀證稱：系爭壽昌路房地係由被告公司  
02 與一二三公司聯賣，一二三公司是代表買方，算是行銷的部分，  
03 此件聯賣案鮑瑞玉、楊健群也都知情，他們是一開始簽約前就  
04 已經知道此案，楊健群也有在代書群組內；一二三公司  
05 有將系爭壽昌路房地仲介費匯給我，本來這筆7萬元要給  
06 被告公司的，但鮑瑞玉及被告公司已經將該7萬元自系爭房地  
07 的服務費中扣除，所以就不用再給被告公司了等語（見本院  
08 卷第315至317頁）。再觀原告提出之「5/11壽昌路」代書  
09 群組，系爭壽昌路房地之承辦代書確有於111年5月11日將楊  
10 健群拉入該群組，代書並持續於該群組內回報系爭壽昌路房地  
11 案進度，嗣於111年6月1日稱：「壽昌路6/1權狀過戶完成  
12 雙方約定6月2號12點到仲介公司辦理交屋…」等語，而楊健  
13 群遲至同年6月3日始退出該群組等情，有通訊軟體LINE群組  
14 對話紀錄附卷可稽（見本院卷第339至347頁）。

15 ②是以，綜觀一二三公司前開回函、證人戴靜儀證詞及前揭對  
16 話紀錄，可見系爭壽昌路房地係業界常見的聯賣案件，亦即  
17 一間公司負責買方，另一間公司則代表賣方，雙方合作促成  
18 買賣共享服務費，被告公司自始至終均知悉系爭壽昌路房地  
19 買賣事宜，其復未能舉證證明系爭公約為真，則其辯稱此為  
20 原告私下成交，依系爭公約第8條第5項約定，被告公司得全  
21 數追回報酬云云，實屬無據。

22 ③被告復辯稱：系爭壽昌路房地之仲介服務報酬，依被告公司  
23 之專任委託銷售契約書約定為成交價額之3%，本件成交價  
24 額為265萬元，仲介服務報酬應為7萬9,500元，一二三公司  
25 前揭回函表示仲介費用7萬元，所減少之9,500元，可能是原  
26 告自行減免，但原告之減免不能拘束被告，故被告仍得請求  
27 原告繳回約定服務報酬之全數即7萬9,500元，並與原告所請  
28 求之本件服務報酬為抵銷等語。然為原告所否認，並主張：  
29 原告與戴靜儀並無共同領款之情事，系爭壽昌路房地之仲介  
30 費亦未匯入原告帳戶，被告自不得將其對他人之債權隨意加  
31 計至原告身上並主張抵銷等語。經查，依一二三公司前開陳

01 報狀、證人戴靜儀證詞參互以觀，系爭壽昌路房地賣方仲介  
02 費用7萬元本應由被告公司開立發票予黃珮君，但不知何  
03 故，被告公司不願開立發票，乃由一二三公司代為開立發票  
04 予黃珮君，並經扣除發票稅5%、營業稅3%後，一二三公司  
05 將賣方仲介費用6萬4,400元匯入戴靜儀提供之中國信託帳戶  
06 內；證人戴靜儀亦自陳「一二三公司有將系爭壽昌路房地仲  
07 介費匯給我，本來這筆7萬元要給被告公司的，但鮑瑞玉及  
08 被告公司已經將該7萬元自系爭房地的服務費中扣除，所以  
09 就不用再給被告公司了」等語，可見此筆金額本應歸被告公  
10 司所有，現卻由證人戴靜儀保管中，但本件並無證據資料顯  
11 示原告與戴靜儀有共用前開中國信託帳戶之情事，或戴靜儀  
12 已將前開款項交付原告，則戴靜儀縱有將前開款項返還被告  
13 公司之義務，亦與原告無關，被告辯稱將系爭壽昌路房地仲  
14 介服務費與原告之本件報酬請求為抵銷，難認有據，礙難准  
15 許。

16 (3)從而，本件原告獎金計算方式應依證人戴靜儀前開傳送之系  
17 爭照片內容，惟其上「公積金」前後並無任何加減乘除符  
18 號，語意不明，是以本院認應將「公積金」3字逕予剔除而  
19 以「(個人業績－發票5%)×個人獎金躉數%－執行業務所  
20 得10%－二代健保1.9%」作為原告獎金計算方式。又被告  
21 並未替原告投保勞健保，原告係自行於高雄市不動產仲介職  
22 業工會投保，此有原告自行繳納勞健保費用之單據可證(見  
23 本院卷第373至375頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第38  
24 1頁、第401頁)，故原告所得請領之服務報酬自無庸扣除二  
25 代健保費，被告誤代原告扣除二代健保費6,936元，並已將  
26 其中6,906元匯還原告，另當庭返還原告現金30元等情，有  
27 國內匯款申請書、原告訴訟代理人簽收30元證明可佐(見本  
28 院卷第405頁、第426頁)，此部分應自原告請求金額中扣  
29 除。又被告原誤以為原告積欠鮑瑞玉6萬8,000元，嗣經查明  
30 為6萬5,000元，故於112年5月11日匯款3,000元予原告(見  
31 本院卷第185頁)，此部分金額亦應予扣除。

01 (4)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各  
02 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項  
03 前段定有明文。查被告辯稱原告曾向被告公司股東鮑瑞玉借  
04 支6萬5,000元，此部分業經鮑瑞玉將債權轉讓予被告，並以  
05 民事答辯(二)狀之送達作為債權讓與意思表示之通知，故被告  
06 對原告既有上開借款債權，自得對於原告之本件請求給付報  
07 酬債權主張抵銷等情，業經被告提出原告與鮑瑞玉之LINE對  
08 話紀錄、鮑瑞玉債權讓與契約書為據（見本院卷第91頁、第  
09 155至157頁、第291至295頁），且為原告所不爭執（見本院  
10 卷第409頁），則被告前開抵銷抗辯為有理由。

11 (5)綜上，以系爭照片所載「（個人業績－發票5%）×個人獎金  
12 趴數%－執行業務所得10%」作為原告獎金計算方式，原告  
13 就系爭房地得請求之服務報酬應為39萬3,642元【計算式：  
14 （買賣雙方服務費93萬1,697元－發票5%即4萬6,585元）×  
15 原告個人獎金趴數55%－執行業務所得10%即9萬3,170元＝  
16 39萬3,642，小數點以下四捨五入】。再經被告就原告個人  
17 借支部分為抵銷，另扣除被告業已給付之9萬3,285元、3,00  
18 0元、6,936元後，原告本件得請求之金額為22萬5,421元  
19 （計算式：39萬3,642－9萬3,285－6萬5,000－3,000－6,93  
20 6＝22萬5,421）。是以，原告請求被告給付系爭房地服務報  
21 酬22萬5,421元，為有理由；其逾此範圍之請求，則屬無  
22 據。

23 (二)原告請求被告給付其代墊之介紹費6萬元，有無理由？

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
26 179條定有明文。次按主張不當得利請求權存在之當事人，  
27 對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他  
28 方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人  
29 係因其「給付」而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給  
30 付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事  
31 人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之

01 原則（最高法院98年度台上字第1913號判決可參）。又主張  
02 不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由其掌控  
03 之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之  
04 消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂平（最  
05 高法院91年度台上字第1673號判決可參）。

06 2.原告主張之上情，固據其提出郵局匯款單、與詹恬欣之LINE  
07 對話紀錄、戴靜儀與鮑瑞玉之LINE對話紀錄為憑（見本院卷  
08 第25至41頁）。惟為被告所否認，並以前詞置辯，再稱：原  
09 告係向訴外人方惠美報告系爭房地有5萬元的中人費，並非  
10 向鮑瑞玉報備，被告公司更未曾同意給付該筆中人費等語。  
11 則原告主張被告有同意給付詹恬欣介紹費乙情，既經被告所  
12 否認，即應由原告舉證以實其說，惟原告就此節迄未能舉證  
13 證明，且亦未能證明其代為墊付此筆介紹費係有利於被告，  
14 則其依民法第179條規定，請求被告給付該筆介紹費，洵非  
15 有據。至證人戴靜儀雖證稱：本件其在開會之前就已經跟鮑  
16 瑞玉說過有中人費，鮑瑞玉也有說好，最後卻產生本件爭議  
17 等語（見本院卷第316頁），然本院考量證人戴靜儀前開證  
18 詞，並無相關書物證可資佐證，且其為原告女友，並代原告  
19 向被告公司催討本件服務報酬，其所為前開證述有利益偏頗  
20 之虞，尚無從盡信，本院自難僅憑其證詞，即遽認被告業已  
21 同意給付詹恬欣介紹費。

22 3.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依  
23 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管  
24 理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫  
25 之情事，應俟本人之指示。又管理事務，利於本人，並不違  
26 反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或  
27 有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其  
28 費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償  
29 其損害，民法第172條、第173條第1項及第176條第1項分別  
30 規定甚明。經查，原告固提出證人戴靜儀與鮑瑞玉間之LINE  
31 對話紀錄而主張被告公司已同意給付詹恬欣介紹費云云，然

01 依前開LINE對話紀錄觀之，鮑瑞玉自始至終均未承認要給付  
02 系爭房地介紹人的費用，僅請戴靜儀將介紹人帶到被告公司  
03 來，鮑瑞玉證稱此舉是因為其當時有問過系爭房地屋主是否  
04 有中人（即介紹人），屋主告知沒有，但是結案之後，原告  
05 與戴靜儀才忽然說屋主這邊有中人是詹恬欣、有中人費的問  
06 題，因為屋主說沒有，所以對話中其才說請他們帶中人來公  
07 司，其想要詢問看看等語（見本院卷第312頁）。是以，本  
08 院尚難僅憑鮑瑞玉曾於LINE對話中表示「妳們的中人也請到  
09 公司來」等語，即遽認被告公司已同意給付詹恬欣介紹費。  
10 又無因管理之成立，以管理人有為他人管理事務之意思，為  
11 其要件之一，而原告迄至本件言詞辯論終結前，均未能舉證  
12 證明其給付詹恬欣介紹費係基於為被告公司管理事務之意  
13 思，且系爭房地買賣雙方於000年0月間即已成交，然原告提  
14 出之相關LINE對話紀錄均係111年6月16日後之對話，亦難認  
15 其於開始管理事務時，已立即通知本人。從而，依現存卷內  
16 事證，本院尚難認定原告給付詹恬欣6萬元有符合無因管理  
17 之規定而得據此向被告請求該6萬元。

18 4. 綜上，原告依民法不當得利、無因管理之法律關係，請求被  
19 告給付其代墊之詹恬欣介紹費6萬元，難謂有據。

20 五、綜上所述，原告依兩造間契約約定，請求被告給付系爭房地  
21 服務報酬22萬5,421元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年1  
22 月14日起（送達證書見本院卷第57頁）起至清償日止，按週  
23 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；其逾此範圍  
24 之請求則無理由，應予駁回。

25 六、本件原告勝訴部分，係就勞工之給付請求，為雇主敗訴之判  
26 決，依勞動事件法第44條第1項規定，就原告勝訴部分依職  
27 權宣告假執行，並依同條第2項規定，職權宣告被告預供擔  
28 保後，得免為假執行。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
30 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日  
02 勞 動 法 庭 法 官 饒 佩 妮

03 正 本 係 照 原 本 作 成 。

04 如 不 服 本 判 決 ， 應 於 判 決 送 達 後 20 日 內 ， 向 本 院 提 出 上 訴 狀 並 表  
05 明 上 訴 理 由 （ 須 按 他 造 人 數 附 繕 本 ） ； 如 委 任 律 師 提 起 上 訴 者 ，  
06 應 一 併 繳 納 上 訴 審 裁 判 費 。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日  
08 書 記 官 史 萱 萱