

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度勞簡字第23號

原告 朱至賓
訴訟代理人 陳郁婷律師
複代理人 蘇育鉉律師
被告 三和不動產經紀有限公司

法定代理人 許勝昱
訴訟代理人 邱基祥律師

上列當事人間請求給付服務報酬事件，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬柒仟玖佰參拾伍元，及自民國一百一十一年九月十一日起至清償日止，按年息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二十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但如被告以新臺幣玖萬柒仟玖佰參拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項第2款自明。本件原告前以兩造間僱傭契約之法律關係，民法第486條規定請求被告給付新臺幣（下同）39萬8,000元報酬（見本院卷第10頁），嗣則追加民法第505條第1項為請求權基礎（見本院卷第226頁），雖被告程序上不同意追加（見本院卷第226頁），但兩造均不爭執彼此間曾有契約關係存在，僅原告得否向被告請求報酬，祇因契約法律定性有所爭議，應屬社會基礎事實同一，主要爭點、證據資料均具共通性，揆之首開規定，自應准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)原告自民國105年10月15日至107年8月底、109年5月至
04 112年4月24日期間受僱於被告(加盟為住商不動產台北深
05 坑加盟店)擔任經紀營業員負責房仲業務,須配合被告指示
06 每週值班2至3日,並依兩造約定內容按件計酬,被告應於
07 原告仲介案件成交後之次月10日前給付完畢(下稱系爭契約
08)。原告於111年間就訴外人廖正良、廖正明、廖韻萍與廖
09 韻苓等4人所有之新北市○○區○○段000地號土地及坐落
10 於上同段2747建號即新北市○○區○○路0段00巷00號不動
11 產(下合稱系爭不動產)擔任買方經紀營業員,尋獲訴外人
12 蔡姊蓉與渠於111年11月15日以價金980萬元簽署買賣契約
13 書,是被告應於同年12月10日以前給付其買賣價金1%即報酬
14 9萬8,000元,然被告遲遲拖延未予給付;又原告於111年
15 間就訴外人陳典南所有之新北市○○區○○○段○○○段
16 00地號土地(下稱系爭土地)與被告擔任賣方經紀營業員,
17 尋獲訴外人梁怡敏與彼以價金4,700萬元簽署買賣契約,陳
18 典南也於同年8月26日交付被告賣方服務報酬50萬元,依兩
19 造所為原告60%、被告40%比例分配之約定,被告應於同年
20 9月10日以前給付報酬30萬元,卻同未給付,原告當得向被
21 告請求報酬共39萬8,000元及法定遲延利息。如認系爭契約
22 非屬僱傭契約,因原告仍完成居間系爭不動產與土地之買賣
23 成立,仍依民法第505條第1項規定予以請求。

24 (二)被告就系爭土地部分雖曾收受34萬元服務報酬且分配予其16
25 萬5,610元報酬,惟該部分為買方服務費用,與陳典南給付
26 50萬元賣方服務費用無涉,不得以該部分報酬逕謂已交付系
27 爭不動產報酬完畢。爰依系爭契約之法律關係(即業務承攬
28 合約書第4條約定),民法第486條規定,提起本件訴訟等
29 語。並聲明:1.被告應給付原告39萬8,000元,及其中30萬
30 元自111年9月11日起、其中9萬8,000元自111年12月11
31 日起,均至清償日止按年息5%計算之利息;2.願供擔保,請

01 准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)兩造於成立系爭契約時係簽署「業務承攬合約書」，開宗明
04 義標示為業務承攬，約定雙方同意任何互惠互利促進雙方合
05 作利益，為配合原告業務推展便利也同意授權其相當職務頭
06 銜以利推廣業務使用，承攬業務所得則依業務承攬人業務津
07 貼表規範給付，亦即由原告拓展案源、簽立委託書、居間聯
08 繫斡旋，報酬更全繫諸與被告分配抽成仲介費用，是系爭契
09 約應定性為承攬關係。

10 (二)系爭不動產、土地雖確由原告完成買賣仲介，但兩造就報酬
11 給付係以被告順利取得客戶服務報酬為前提進行約定。系爭
12 不動產買賣過程中因原告與買方蔡姉蓉發生糾紛，其遭提出
13 妨害自由告訴並經刑事判決確定，除原告已領得賣方服務報
14 酬比例外，其餘買方服務報酬則因蔡姉蓉以糾紛、漏水為由
15 遲未給付，被告當無法分配報酬，應由原告就被告已取得蔡
16 姉蓉服務報酬負舉證責任；至系爭土地報酬部分，買方與賣
17 方仲介依慣例均是對半取得服務報酬，也經兩造與訴外人震
18 世國際地產有限公司（下稱震世公司）約定甚明，該案因買
19 方服務報酬58萬元、賣方預定服務報酬50萬元，被告本可分
20 得54萬元，但就陳典南即賣方服務報酬部分，被告則因原告
21 過程處理不盡理想，遭陳典南向本院112年度店簡字第679
22 號（下稱另案民事事件）提起返還報酬26萬2,539元之訴，
23 原告更於另案民事事件中證稱被告僅得請領23萬元賣方服務
24 報酬，顯見報酬金額不定，伊係扣除爭議之20萬元後先分配
25 予原告報酬16萬5,610元，要無不當，原告自無請求之理。
26 再服務報酬除依比例計算外，尚需扣除營業稅、福利金、簽
27 證費、二代健保與所得稅預扣等項目，原告卻全未扣除而逕
28 以比例請求，要屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之
29 訴及其假執行之聲請均駁回；2.如受不利之判決，願供擔保
30 請准宣告免為假執行。

31 三、首查，原告主張兩造間自109年5月至112年4月24日期間

01 成立系爭契約，約定如被告取得居間報酬會於次月10日依約
02 給付原告一定比例，原告於此段期間各居間成立系爭不動產
03 、系爭土地之買賣契約，蔡姊蓉應給付予被告之系爭不動產
04 服務報酬為9萬8,000元，陳典南則於111年8月26日給付
05 系爭土地50萬元服務報酬予被告完畢，惟嗣則對被告提起訴
06 訟請求返還報酬等事實，為兩造所不爭（見本院卷第227頁
07 至第229頁），且有系爭不動產買賣文件資料、買賣價金支
08 票、不動產買賣契約書、土地專任委託銷售契約書、服務報
09 酬收取確認單（賣方）、LINE對話紀錄擷圖、業務承攬合約
10 書、本院112年度司促字第597號裁定、開庭通知書，勞就
11 保與職保歷史投保明細、給付明細、健保歷史投保明細等附
12 卷可稽（見本院卷第21頁至第57頁、第89頁、第95頁、第10
13 3頁至第117頁、第123頁至第125頁、第147頁至第148
14 頁、第161頁至第176頁、第185頁至第202頁），是此部
15 分事實，首堪認定。

16 四、得心證之理由

17 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
18 民事訴訟法第277條前段亦有明文，是主張權利存在之人就
19 權利發生事實負舉證責任，主張權利不存在之人就權利障礙
20 事實、權利消滅事實與權利排除事實負有舉證責任。若上述
21 應負舉證責任之一方先未能舉證證實自己主張、抗辯事實為
22 真實，則他方就渠抗辯、主張事實縱不能舉證或所舉證據尚
23 有疵累，仍無從認定負舉證責任之一方所言可採。

24 (二)就系爭契約法律定性，依現有卷內證據資料無從認定為僱傭
25 關係，但如原告確有履行系爭契約之義務，應具有於被告順
26 利取得服務報酬後次月10日請領之報酬請求權：

27 1.按勞基法規定之勞動契約，指當事人之一方，在從屬於他方
28 之關係下，提供職業上之勞動力，而由他方給付報酬之契約
29 。此觀該法第2條第3款、第6款規定即明。勞動契約當事
30 人之勞工，通常具有人格從屬性、經濟上從屬性及組織從屬
31 性之特徵。而稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一

01 定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490
02 條第1項定有明文。承攬契約之當事人以勞務所完成之結果
03 為目的，與定作人間則無從屬關係。職是，關於契約性質屬
04 勞動契約或承攬契約，應視勞務債務人得否自由決定勞務給
05 付之方式（包含工作時間），並自行負擔業務風險以為斷（
06 最高法院109年度台上字第1000號、107年度台上字第2201
07 號判決要旨參照）。

08 2.原告主張系爭契約應定性為僱傭契約，揆之首揭規定，當由
09 其就此一權利發生事實負舉證責任。惟原告就主張其需依原
10 告指示每週值班2至3日而無得自由決定勞務給付方式、工
11 作時間，或就其是否從屬於被告組織、具人格從屬性與經濟
12 從屬性等節，未提出任何證據。反之，徵以兩造各於107年
13 2月26日、109年5月6日簽署之業務承攬合約書暨附件（
14 見本院卷第103頁至第117頁），第1條均揭槩兩造間權利
15 義務關係全依民法承攬規定定之，原告負責推展業務、由被
16 告提供相當之職務頭銜，關於報酬則以「業務承攬人業務津
17 貼」而定，則於現有卷內證據資料不足證明兩造間系爭契約
18 之法律定性下，揆之前開規定及說明，當由原告就此負客觀
19 舉證責任之不利益。

20 3.其次，兩造均不爭執曾簽署業務承攬合約書之事實。參諸10
21 9年5月6日業務承攬合約書第4條所示（見本院卷第117
22 頁），本約定原告承攬業務所得按「業務承攬人業務津貼表
23 」給付，每月月底結帳日、翌月10日發給日，若遇假日則順
24 延發給等情，但兩造均坦言係以被告取得客戶服務報酬後方
25 結算扣款項目及分配無訛（見本院卷第147頁至第148頁）
26 ，自屬兩造間對原告報酬請求權之特別約定，是原告向被告
27 請求居間成立系爭不動產、土地買賣契約之報酬，當以被告
28 取得客戶給付服務報酬為前提，應足認定。

29 (三)原告應得向被告請求9萬7,935元之報酬，其餘部分則否：

30 1.系爭不動產報酬因被告尚未領得蔡姊蓉給付服務報酬，原告
31 不得請求被告給付之：

01 ①被告抗辯因原告與客戶發生糾紛、系爭不動產又有漏水情事
02 而遲未取得客戶服務報酬等情，有原告與蔡姊蓉、渠配偶即
03 訴外人林建華於112年2月15日晚上8時許在系爭不動產內
04 發生糾紛，原告、林建華各經本院112年度審簡字第2523號
05 刑事判決認定原告犯傷害罪處有期徒刑3月（附條件緩刑2
06 年）、林建華犯恐嚇危害安全罪處拘役40日（緩刑2年）在
07 卷足憑（見本院卷第177頁至第184頁）。又據原告所提與
08 被告法定代理人間LINE對話紀錄擷圖所示（見本院卷第89頁
09 ），原告於被告112年4月14日明確表示「買方服務費因屋
10 況漏水尚未給付」等語後，則以「好」之貼圖回應乙情，顯
11 見被告實未自蔡姊蓉處取得9萬8,000元報酬，同經原告於
12 另案民事事件中證述綦詳（見本院112年度店簡字第679號
13 卷第124頁至第125頁），且有兩造與廖韻苓、代書等人間
14 之LINE對話紀錄擷圖、保留款出款協議書、本院112年度補
15 字第2319號與公務電話紀錄等可資佐證（見本院卷第257頁
16 至第259頁、第295頁、第261頁），堪認系爭不動產買賣
17 雙方間確有漏水糾紛未能解決之事實無訛，可謂被告此部分
18 抗辯，尚非子虛。

19 ②原告所提112年2月10日LINE對話紀錄擷圖中被告法定代理
20 人固表示：「一樓的買服交屋時才會給」等言論（見本院卷
21 第237頁），然時間不僅晚於前開對話紀錄擷圖，原告於另
22 案民事事件中以證人身分證述之際，同不否認若有漏水情形
23 服務費會後收情事存在如上，是此對話紀錄擷圖不足推翻本
24 院業已認定之心證。基此，被告既於言詞辯論終結前仍未取
25 得蔡姊蓉給付之服務報酬，原告自無得請求被告結算、扣除
26 項目並給付之理，洵堪認定。

27 2.被告取得系爭土地服務報酬應與買方經紀營業員平分共54萬
28 元，是原告應得依業務承攬合約書第4條再向被告請求9萬
29 7,935元報酬：

30 ①陳典南與被告間之另案民事事件業經本院112年度店簡字第
31 679號判決陳典南之訴駁回且確定在案，有該案判決書、本

01 院公務電話紀錄等存卷足考（見本院卷第213 頁至第221 頁
02 、第279 頁），是陳典南因被告居間成立系爭土地買賣契約
03 當應給付50萬元服務報酬予伊，要無疑問。

04 ②原告主張以50萬元為計算基礎，被告則以20萬元為抗辯。參
05 之原告就系爭土地報酬已就被告取得之34萬元報酬，業取得
06 分配共16萬5,610 元一情，有業績獎金統計表可資佐證（見
07 本院卷第91頁）。觀諸被告與買方仲介店長楊世均間111 年
08 8 月28日LINE對話紀錄擷圖、被告開立予系爭土地買家梁怡
09 敏之112 年1 、2 月統一發票影本、兩造間LINE對話紀錄擷
10 圖（見本院卷第155 頁至第159 頁），確有確認買賣方仲介
11 服務報酬金額後以五五拆分，被告再開立4 萬元服務費項目
12 之發票事實。原告雖否認上述證物形式上真正，然佐之兩造
13 以開發店身分與震世公司法定代理人楊世均以銷售店身分於
14 111 年7 月8 日所簽流通銷售約定書、震世公司基本登記資
15 料所示（見本院卷第267 頁），其等確就服務報酬以比例各
16 半分配進行約定，堪認前開證物應屬真正，則被告因系爭土
17 地居間取得之最終服務報酬應為54萬元，要無疑義。

18 ③原告雖主張若為本件交易主要開發者即毋庸分配予他方仲介
19 云云，但為被告所否認。勾稽原告業績獎金統計表、兩造間
20 LINE對話紀錄擷圖與系爭不動產買賣契約書（見本院卷第93
21 頁、第237 頁、第41頁至第52頁），系爭不動產買賣雙方經
22 紀營業員各為原告與被告法定代理人，惟被告仍將伊已受領
23 之賣方服務報酬按原則上60%、40% 先行分配，別無區分貢
24 獻多寡抑或買賣方經紀營業員代表而異，亦與兩造於本院中
25 所陳：業績獎金統計表「配點」欄所載內容乃被告收取之服
26 務費用，有無分配予合作方之必要等語相當（見本院卷第29
27 7 頁、第305 頁）。原告此部分主張全乏其據，自不足採。

28 ④本件原告僅餘20萬元服務報酬尚未取得分配金額一節，業經
29 本院認定如上。兩造均不爭執如被告另案民事事件勝訴確定
30 ，原告針對剩餘20萬元可領得9 萬7,935 元報酬在案（見本
31 院卷第246 頁、第298 頁），並有業績獎金統計表附卷可參

01 (見本院卷第277 頁)，是原告請求被告給付9 萬7,935 元
02 ，當屬有理。

03 (四)末按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
04 週年利率為5%；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起
05 ，負遲延責任，民法第203 條、第229 條第1 項定有明文。
06 又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
07 利率計算之遲延利息，民法第233 條第1 項亦有明文。被告
08 應就系爭土地成立買賣契約一事給付予原告前開金額，已如
09 前述，並因兩造均不否認應於被告獲取報酬之次月10日以前
10 給付，揆諸前揭規定，被告當自111 年9 月11日起負遲延責
11 任，則原告請求自111 年9 月11日起至清償日止，按年息5%
12 計算之利息，亦屬有據。

13 五、綜上所述，兩造確約定於原告居間完成買賣契約、被告獲取
14 客戶服務報酬後，應依比例扣除部分項目後給付原告報酬，
15 但就系爭不動產因有漏水等原因，蔡姉蓉始終未給付報酬予
16 被告，系爭土地部分則應以54萬元為原告報酬之計算基礎。
17 從而，原告依系爭契約之法律關係（即承攬業績合約書第4
18 條約定），請求：被告應給付原告9 萬7,935 元，及自111
19 年9 月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由
20 ，應予准許。其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

21 六、原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟
22 法第389 條第1 項第5 款規定，依職權宣告假執行。並依民
23 事訴訟法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告為原告預供
24 擔保後，得免為假執行。原告勝訴部分雖陳明願供擔保聲請
25 宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另
26 為准予假執行之諭知。至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲
27 請即失所附麗，爰併駁回之。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
29 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
30 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 6 月 28 日

02 勞 動 法 庭 法 官 黃 鈺 純

03 以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。

04 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
05 委 任 律 師 提 起 上 訴 者 ， 應 一 併 繳 納 上 訴 審 裁 判 費 。

06 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

07 書 記 官 李 心 怡