臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1526號

原　　告　劉金宗
訴訟代理人　許立功律師
複 代理 人　李智維律師
　　吳鴻奎律師
　　謝明叡律師
　　夏家偉律師
　　張為詠律師
　　謝孟高律師
被　　告　洪健龍
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　詹人豪律師
複 代理 人　賴建安律師

上列當事人間請求給付服務費用尾款事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及民國一一四年五月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣叁拾叁萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為順利處理及出售其所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○0000地號兩筆土地（下合稱系爭土地），遂委託伊居間買賣，並承諾事成之後將給付伊委任事務處理報酬新臺幣（下同）460萬元，經伊尋得買方即訴外人翁鴻賓，兩人於民國112年8月11日正式簽訂系爭土地之買賣契約書，並順利完成交易，然被告迄今僅給付伊360萬元，剩餘100萬

元卻拒不給付，伊於113年1月12日寄發存證信函催告被告給付，被告仍置之不理等情。爰依兩造間就處理系爭土地出售事務之委任關係，求為命被告應給付100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：否認有委任原告處理系爭土地出售事宜，亦否認原告所提出112年11月29日委任書（下稱系爭委任書）、112年8月4日協議書之真正。且伊也未曾給付原告所稱委任報酬360萬元之情等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

㈠查，被告於110年12月29日借款2,000萬元予康業開發股份有限公司（下稱康業公司），康業公司並同意提供其所有系爭土地設定第一順位最高限額抵押權予被告為擔保，有被告在臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）112年度他字第7714號詐欺等案件（下稱系爭刑案）中所提出之發票人康業公司、發票金額2,000萬元之本票、費用收取確認書、發票金額1,600萬元、150萬元之支票可稽（見新北地檢署112年度他字第7714號卷〈下稱他字卷〉第5至7頁）。嗣被告為保障其上開借款債權，於111年1月5日與康業公司、豐裕建築經理事業股份有限公司（下稱豐裕公司）簽訂信託契約書（下稱系爭信託契約），約定由康業公司委託豐裕建築經理事業股份有限公司（下稱豐裕公司）為系爭土地之受託機構辦理信託管理事務，其中第6條約定：「本信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方（指豐裕公司）應依甲方（指康業公司）所指定營運範圍或方式妥善管理運用信託財產，除本契約有另行約定外，丙方無運用決定權，甲方同意所交付之財產係以丙方之名義信託登記為信託財產。惟若甲方方不履行其與乙方（指原告）借貸契約之義務或違反借貸契約之義務有加速到期或預期加速到期之情事時，授權由乙方全權代表／代理甲方辦理一切指示事宜，且乙方代表代理甲方出

具之書面指示仍應合於法令規定及信託目的範圍，並以本契約為授權之書面證明。且甲方擬終止前述之授權，需由立契約人共同書面合意方得終止。」，有被告在系爭刑案中所提出之系爭信託契約可考（見他字卷第9至12頁），上情業經被告在系爭刑案中具狀陳述明確（見他字卷第1至2頁），應堪認定。

㈡又查，被告否認原告所提出之原證2所示112年8月4日手寫協議書（下稱112年8月4日手寫協議書）、附件1所示112年11月29日委任書（下稱112年11月29日委任書）之形式上真正，並辯稱其未曾簽署上開文件云云。惟按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第358條定有明文。查，證人湯崇倫證稱：……當初被告為處理翁鴻賓未清償債務之事，雙方相約112年8月4日在臺中的某餐廳碰面，現場有翁鴻賓、伊、原告、阿鴻（音譯）、蕭仁偉，但被告沒有去，協商過程伊有用電話與被告視訊確認協商內容，後來才簽署112年8月4日手寫協議書，內容是伊當場手寫的，他們各自簽名、蓋章，見證人郭章宏就是阿鴻（音譯），還有見證人蕭仁偉，被告的簽名是伊代簽，當時伊用視訊並開擴音方式讓現場的人聽到，被告親口同意，才由伊代被告簽名，原告叫其小弟郭章宏簽名。簽完112年8月4日手寫協議書後，被告與翁鴻賓於112年8月11日正式簽署協議書、承諾書（下稱112年8月11日協議書、承諾書），並經公證人公證，翁鴻賓後續也有給付款項……112年8月4日手寫協議書是伊當場先以LINE電話視訊方式拍攝現場的人，同時也讓現場的人看到被告授權伊代表他出席，並且以擴音方式來逐條說明協議書的內容，經過被告及在場的人同意才由伊來代簽112年8月4日協議書，後來才正式簽署112年8月11日協議書等語（見本院卷第52頁、第56頁），足見112年8月4日手寫協議書係經被告授權證人湯崇倫代理其簽署，應為真正甚明。又證人湯崇倫復證稱：伊有看過112年11月29日委任

書……112年11月29日委任書的內容應該是伊擬好，傳檔案給被告，被告再自己列印出來，簽名、蓋章後傳給伊，伊再傳給原告，伊有請被告以簡訊方式通知原告，所以兩造才會有附件2所示對話內容等語（見本院卷第54頁、第58頁），足見112年11月29日委任書係由證人湯崇倫繕打內容後，交予被告親自簽署，再回傳予原告收執。況經目視比對該委任書中「洪健龍」之簽名筆跡，以及被告在系爭刑案所提出之系爭信託契約中「洪健龍」之簽名筆跡、通知書中「洪健龍」之簽名筆跡、111年12月24日協議書中「洪健龍」之簽名筆跡、被告在系爭刑案之偵訊筆錄簽名筆跡（見他字卷第12頁、第26頁、第38頁），以及翁鴻賓在系爭刑案中所提出之112年8月11日協議書、承諾書之簽名筆跡、買賣價金第一、二期款項簽收單之簽名筆跡（見他字卷第52至54頁），益見112年11月29日委任書中「洪健龍」筆跡之筆畫與上開文件中被告親自簽署之簽名筆跡，特徵大致相同，應可研判112年11月29日委託書應為被告所親自書寫。是原告所提出之112年8月4日手寫協議書、112年11月29日委任書均應為真正，則被告前開辯詞，自不可取。

㈢原告主張被告委託其處理被告與翁鴻賓之間因系爭土地所衍生之債權債務問題及系爭土地所設定抵押權之問題，並同意給付其委任報酬460萬元等語，為被告所否認，並辯以其並無委任原告處理上開事務，亦無同意給付委任報酬460萬元予原告云云。經查：

1.被告在系爭刑案中自稱：康業公司自111年3月28日起即未依期償還對原告上開借款利息，伊依系爭信託契約之約定，取得信託指示登記之權利，伊於111年12月間原預定將系爭土地登記在新同建設有限公司（下稱新同公司）名下，由新同公司承擔清償2,000萬元借款，但新同公司之副總經理即翁鴻賓向伊表示，因系爭土地已有第一順位抵押權，登記在新同公司下，向銀行申請土建融資貸款不易

通過，建議伊將系爭土地登記在翁鴻賓名下，翁鴻賓即可申請土建融資貸款來清償伊2,000萬元借款，伊與翁鴻賓、新同公司即於111年12月24日簽立協議書（下稱111年12月24日協議書），約定系爭土地過戶至翁鴻賓名下後，翁鴻賓應直接清償，伊旋即於111年12月26日指示將系爭土地移轉登記至翁鴻賓名下等語（見他字卷第2至3頁），並提出被告刑事告訴狀及其在系爭刑案中所提出之永和福和郵局存證號碼000179號存證信函、板橋海山郵局存證號碼000220號存證信函、板橋江翠郵局存證號碼001154號存證信函、臺北龍江路郵局存證號碼000217號、000261號、000323號存證信函、原告簽立之通知書、豐裕公司111年12月23日豐建字第1111223001號函、用印指示書、111年12月24日協議書、系爭土地之土地第一類登記謄本為證（見他字卷第13至34頁），且上情亦與訴外人翁鴻賓在系爭刑案中陳稱：康業公司於111年向被告借款，並辦理信託，受託人為豐裕公司。康業公司借款後，未繳付利息，被告、豐裕公司執行長張桔興與伊商量後，豐裕公司於111年12月9日即依被告出具之用印指示書辦理系爭土地所有權移轉登記至伊名下，並於111年12月20日簽署系爭土地買賣契約書（下稱111年12月20日買賣契約書），約定買賣價金為5,600萬元，復簽立111年12月24日協議書，約定伊於過戶完成後，向第三方借款，啟動借新還舊方案，伊直接清償被告所有債權等語（見他字卷第36頁、第40至41頁），以及翁鴻賓所提出之用印指示書載明：「移轉由債權人（指被告）指定之人『翁鴻賓/G120……』」（見他字卷第42頁），以及翁鴻賓提出之111年12月20日買賣契約書約定被告將系爭土地出售予翁鴻賓，買賣總價金為5,600萬元，以及111年12月24日協議書約定：「一、甲方（指被告）同意依信託指示將上述標的物（指系爭土地），指示過戶給予乙方（指翁鴻賓）……三、甲乙雙方同意過戶完成後，即行啟動借新還舊方案。乙方將直接清

償甲方所有債權……」（見他字卷第47-1頁）等內容相符。自足以認定被告借款予康業公司後，康業公司自111年3月28日起即未依約償還本息，被告本欲依系爭信託契約之約定指示將系爭土地登記在新同公司名下，惟翁鴻賓提出被告將系爭土地登記在其名下後，由其清償2,000萬元借款之建議，被告與翁鴻賓、新同公司旋即簽署111年12月24日協議書甚明。

2.又訴外人翁鴻賓在系爭刑案中陳稱：伊與被告簽署111年12月20日買賣契約書後，本應依約定啟動借新還舊方案，但因系爭土地之建照問題，一直無法順利貸款還款，伊有跟被告商談時間可否延後付款，被告於112年1月至6月期間，也多次要求伊配合借款、配合買賣過戶，伊於112年5月間，也有配合被告將部分債權移轉給訴外人葉東昇，當時是被告透過證人湯崇倫要求伊配合辦理，也在系爭土地設定抵押權給葉東昇。伊於112年6月下旬也有請地政士游明玉約被告商討後續合作事宜，但被告未出席。被告於112年7月1日要求伊返還系爭土地，豐裕公司執行長於112年7月20日代伊約被告至公證人李坤霖辦公室簽署協議書，但被告當時未同意簽署該份協議書（下稱未經被告簽署之112年7月20日協議書）。之後，伊與被告於112年8月11日至公證人楊程鈞處簽署112年8月11日協議書、承諾書，約定買賣價金為2,580萬元，分3期支付，伊依約簽發第一期款200萬元之支票予被告，以及於112年9月12日匯款第二期款300萬元予被告，共給付500萬元，目前系爭土地已登記為伊所有，因為伊已經清償債權完竣等語（見他字卷第35至36頁、第40至41頁、第57頁、第66至67頁），以及證人湯崇倫證稱：伊係於111年3月間透過康業公司負責人洪順裕認識被告，伊當時以名下桃園三民路的土地向被告借款1,200萬元。伊知道康業公司以系爭土地為抵押物向被告借款2,000萬這件事，洪順裕於111年間拜託伊去找金融機構辦理系爭土地的建築融資貸款，因貸款需要有建築指

示線，伊於111年6、7月間幫洪順裕辦理建築指示線完成，但仍遭金融機構拒絕貸款，康業公司無法還被告借款，被告當時就問康業公司無法還錢怎麼處理，因康業公司、被告、豐裕公司有簽署系爭信託契約，所以我們才依系爭信託契約約定指定將系爭土地從康業公司移轉給新同公司，但新同公司副理翁鴻賓表示說有第一順位抵押權，所以要移轉給自然人，自然人再與新同公司簽合建契約，避免金融機構不予核貸，所以才會登記給翁鴻賓。之後，新同公司的董事長、總經理、翁鴻賓、被告、伊，還有被告的指定代書，於111年12月24日一起討論如何償還2,000萬元借款及被告同意依系爭信託契約約定將系爭土地過戶給翁鴻賓等事情。雙方協議完成後，就簽署111年12月24日協議書，約定將系爭土地辦理過戶給翁鴻賓，待過戶完成後，即啟動借新還舊方案，由翁鴻賓直接清償被告之借款債權。後來，翁鴻賓貸款辦不下來，所以沒有依111年12月24日協議書內容履約。伊與被告多次找翁鴻賓協商，也有寄送存證信函。伊也有參與未經被告簽署之112年7月20日協議書過程，當天有伊、翁鴻賓、洪健龍及一位女性代書，到民權東路的公證人處，最後沒有簽約，當天參與的人還有原告、還有一位綽號「阿鴻」的人，當天談不攏的原因是翁鴻賓要求我們要先塗銷第一順位抵押權的設定，我們不同意，就沒有簽署未經被告簽署之112年7月20日協議書。直至112年7月到民權東路公證人處協商之前，被告一直找伊討論翁鴻賓無法清償債務這件事，伊就建議尋求社會人士協助，經被告同意後，伊就拜託原告出面，被告也有與原告見過面，我們有一起去新同公司門口敲門，敲門那天到場的人有伊、被告、原告、阿鴻（音譯），還有兩位劉金宗的朋友，但新同公司沒有人，不久翁鴻賓就主動找伊聯絡，才會相約112年7月到民權西路公證人處，原告、阿鴻（音譯）他們才一起過去。因112年7月協商沒有結果，翁鴻賓找了一位綽號蕭二哥即訴外人蕭仁偉的社會

人士與原告協商，雙方相約112年8月4日在臺中的一個餐廳碰面，去的人有翁鴻賓、伊、原告、阿鴻（音譯）、蕭仁偉，但被告沒有去，伊有用電話與被告視訊確認協商內容，才簽署112年8月4日手寫協議書，內容是伊當場手寫的，他們各自簽名、蓋章，見證人就是郭章宏即阿鴻（音譯）、蕭仁偉，被告的簽名是伊代簽，當時伊用視訊並開擴音方式讓現場的人都聽到，被告親口同意，才由伊代被告簽名，原告未在112年8月4日手寫協議書簽名，係因為原告叫其小弟阿鴻（音譯）簽名，原告只是在場坐鎮，後來翁鴻賓就開始付款，訂金付了500萬元。簽完112年8月4日協議書後，被告與翁鴻賓就正式簽署112年8月11日協議書、承諾書並經公證，也給付第一期款200萬元，第二期款300萬元，後續款項也有給付。雖112年8月4日手寫協議書及112年8月11日協議書、承諾書均未提及被告要給付原告報酬乙事，但我們去新同公司敲門時，就已經拜託原告出面，那時就講好要給原告報酬360萬元，且去民權西路之前，伊與被告發現翁鴻賓於112年6月30日在未經過同意之下設定第三順位抵押權給鄭宏偉，我們去找原告討論這件事，後來才會去新同公司敲門，因為多了第三順位抵押權的事，需社會人士出面處理，所以原告多要求處理報酬多100萬元，共460萬元，其實於112年7月間發生第三順位抵押權事情時，原告就有向被告提出要以460萬元來解決全部的事情，被告當時也有同意，只是被告後來希望可以殺價，但原告不願意降價，才會互相爭執。另訴外人鄭鴻偉是蕭仁偉介紹給翁鴻賓，劉金宗就找蕭仁偉來討論要如何將鄭鴻偉的債務處理掉，因為翁鴻賓要辦理貸款還給被告，又增加了鄭鴻偉的抵押權，這樣貸款就更辦不下來，所以找劉金宗去找蕭仁偉，要處理鄭鴻偉的債，結局是由鄭鴻偉的金主拿了2,580萬元出來，由翁鴻賓去還給被告錢，被告就塗銷葉東昇名下第一順位抵押權，鄭鴻偉就變成第一順位抵押權人。因為被告之前曾向葉東昇的父親葉

坤益借800萬元，葉東昇才為登記為第一順位抵押權人為抵押權人，被告拿到翁鴻賓給付的款項後，就將1,030萬元還給葉坤益，葉東昇名下的抵押權也就塗銷，鄭鴻偉的抵押權就變第一順位。又原證4所示3張支票金額是被告給付原告委任報酬的一部分款項，原證3所示伊與被告之對話紀錄，提到的360萬元就是服務報酬。且原告提出之112年11月29日委任書是被告親自簽署的，當初是因為原告要被告把尾款付清，被告無法拿錢出來，所以原告要求被告要白紙黑字寫清楚要給460萬元，所以才會有這份文件，該文件是被告以LINE傳給伊的照片，112年11月29日委任書的內容是伊擬好，傳檔案給被告，被告自己列印、簽名、蓋章後傳給伊，伊再傳給原告，伊有請被告以簡訊方式通知劉金宗，所以才會有原告所提出之附件二對話訊息等語（見本院卷二第50至58頁），上情恰與原告提出之112年8月4日協議書約明：翁鴻賓與被告間之買賣標的物為系爭土地，買賣價格為2,580萬元，付款方式為簽約金200萬元，二期款300萬元，且須1個月內支付，尾款2,080萬元，須3個月內結清，雙方依公證文件進行後續程序，並經甲方翁鴻賓簽名，乙方由湯崇倫代理被告簽名，見證人為郭章宏、蕭仁傑簽名等情（見本院卷一第135頁），以及112年8月11日協議書、承諾書約明翁鴻賓與被告間之買賣標的物為系爭土地，買賣價格為2,580萬元，分三期給付，簽約同時給付第一期款200萬元，簽約後30日內給付第二期款300萬元，於簽約後105日內給付第三期款2,080萬元，翁鴻賓於支付尾款前，應先行代墊被告及訴外人葉東昇清償抵押債權，同時被告與葉東昇應無條件配合塗銷抵押權登記，並經甲方翁鴻賓簽名，乙方被告簽名等情（見他字卷第51至53頁），以及翁鴻賓所提出之發票日期112年8月11日、發票金額200萬元支票及112年9月12日匯款300萬元申請書（見他字卷第53至54頁），以及原告提出之原證3被告與湯崇倫之對話紀錄中湯崇倫提及：「宗

哥從我這邊拿走360萬元」（見本院卷一第137頁），以及被告112年6月30日簽署之通知函，表明由湯崇倫代表其出面與翁鴻賓、新同公司處理系爭土地後續流程（見本院卷一第141頁）等內容相符。復參以112年11月29日委任書記載：「本人洪健龍，全權授權委託劉金宗，對外處理嘉嘉縣（應指嘉義縣○○○鄉○○段000○0000地號，第二順位抵押債權之債務相關事宜！以上授權處理事宜，僅限於第二順位債權債務部分，其他均不再本授權範圍！因使而產生的任何費用，均包含在雙方議定的460萬元內。」（見本院卷一第15頁），以及附件二之對話內容為兩造間之對話，由被告於112年11月29日先傳訊訊息向原告表示：「宗哥：我洪健龍同意支付全部費用為460萬元整」，原告於112年12月4日回稱：「後續0000000元麻煩你10號前親手交給我」、「放心二台胎的是情我會幫你處理好」等語（見本院卷一第17至19頁），足見被告與翁鴻賓、新同公司簽署111年12月24日協議書後，翁鴻賓未能如期履約，被告即透過湯崇倫結識原告，並委任原告介入處理被告與翁鴻賓之間因系爭土地所衍生之債權債務問題及系爭土地所登記之抵押權問題，被告與翁鴻賓始陸續簽署112年8月4日協議書、112年8月11日協議書、承諾書，翁鴻賓並依約給付被告第一、二期款及尾款，並順利取得系爭土地所有權，系爭土地所登記訴外人葉東昇之抵押權也順利塗銷甚明。

3.雖被告抗辯證人湯崇倫居住址與原告相同，且有利害關係，其證詞不可採信云云。惟證人湯崇倫之上開證詞，不僅與翁鴻賓所述情節大致相符，且與上開書證所載內容相當，況被告並無提出證據證明證人湯崇倫所述有何不實之處，僅係片面指摘，則證人湯崇倫之前開證詞，自屬信而有徵，應可採信。是被告此部分辯解，即不可取。

㈣基上，被告確有委任原告出面處理被告與翁鴻賓間因111年12月24日協議書所衍生之債權債務問題及塗銷訴外人葉

東昇名下之抵押權等事宜，且約定委任報酬為460萬元，經原告受任出面處理後，被告確已順利取得翁鴻賓之買賣款項，系爭土地之抵押權人葉東昇亦因取得還款而塗銷抵押權，翁鴻賓也順利取得系爭土地所有權，業如前述，則被告自應依雙方委任契約所約定之委任報酬，給付原告委任報酬460萬元，扣除被告已先給付360萬元，則原告依上開委任報酬之約定，請求被告給付100萬元，自屬有據。

四、綜上所述，原告依雙方間委任契約之報酬約定，請求被告應給付其100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年5月27日（送達證書見本院卷一第47頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　趙伯雄

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　廖美紅