

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第436號

上訴人 旺業地產有限公司

法定代理人 潘定長

訴訟代理人 李郁霆律師

被上訴人 巫國想

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 莊惠祺律師

何玉偵

上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人對於中華民國112年8月7日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1020號第一審判決提起上訴，本院於112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審上訴程序固不得提出新攻擊或防禦方法，但為兼顧當事人權益之保護，對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，或如不許其提出顯失公平者，應例外准許其提出，此觀民事訴訟法第447條第1項第3款、第6款規定自明。上訴人雖於本院始提出訴外人潘○峰於民國110年6月1日與上訴人、訴外人張○豪達成伊可取得之服務報酬，由新臺幣（下同）120萬元，減為60萬元，其餘60萬元則由張○豪分得20萬元，餘由被上訴人取得40萬元之減酬協議（下稱系爭減酬協議，見原審卷第41頁），但係無權代理，伊既未授權亦未追認，自不受其拘束之主張。被上訴人固不同意其追加，惟上訴人是否曾同意減少系爭服務報酬、上訴人能否請求被上訴人給付其餘60萬元服務報酬，自第一審起即為兩造爭執之重點，核其於原審所述及本院追加之攻擊方法，均攸關係系爭減酬協議究否拘束上訴人，及其請求原約定之

120萬元是否可採之實體論斷，基礎事實同一，且無礙於程序之終結及當事人權益之保障，若不允許上訴人提出此等新主張，將影響其實體法上之權利，而導致顯失公平之結果，依前開規定及說明，應准上訴人提出，合先敘明。

貳、實體方面：

- 一、上訴人主張：兩造於110年3月5日簽立給付服務報酬承諾書（下稱系爭承諾書），委託由伊居間仲介購買坐落臺中市○○區○○段00○○○○地號等3筆土地（下稱系爭土地），被上訴人並承諾於不動產買賣契約書面成立時，給付伊120萬元服務報酬。系爭土地於110年3月12日以總價9475萬元成交後，被上訴人利用其係買方付款人之優勢地位，脅迫伊同意不平等條約即系爭減酬協議，並隱瞞被上訴人實為買受人之身分，向伊佯稱僅係合夥人，使伊同意減酬為60萬元，顯屬詐欺行為，伊已發函撤銷因受詐欺、脅迫而為減酬之意思表示。且系爭減酬協議係潘○峰無權代理所為，伊既不知情亦無授權或追認，對伊自不生效力。被上訴人未經合夥全體決議，擅自變更系爭承諾書之約定，並在合夥未約定被上訴人可取得服務報酬之情形下，恣意將40萬元侵占入己，已違反民法第670條第1項、第678條第2項規定，應屬無效等情，爰依民法第179條、第226條及系爭承諾書之約定，擇一求為判命被上訴人給付60萬元本息之判決。
- 二、被上訴人則以：兩造於110年6月1日已就系爭服務報酬之給付達成最終協議，伊已依系爭減酬協議給付60萬元予上訴人，並無積欠服務報酬情事。本件居間仲介契約自簽立系爭承諾書之始，實際均係由訴外人潘○峰與伊接洽，上訴人出具之請款單亦載明潘○峰為系爭土地買賣之承辦人，上訴人負責人潘定長與潘○峰復為父子關係，上訴人自始即概括授權予潘○峰處理本件土地買賣事宜。系爭承諾書簽立時，潘○峰即曾與伊商議減酬，並同意折讓7萬5000元，系爭服務報酬因而降為120萬元。嗣兩造就報酬數額再為商議時，亦均由潘○峰以上訴人經紀人身份代理為之，系爭減酬協議達成後，上訴人已領得60萬元服務報酬之票款，乃遲至票據兌現1年又9個月後，始主張潘○峰為無權代理，顯與事實不

符。系爭減酬協議與伊及合夥人內部間之法律關係屬二事，非上訴人所得置喙等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明求為：原判決廢棄，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；被上訴人答辯聲明：駁回上訴，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造不爭執事項：

- (一)訴外人陳○雄於110年3月5日代理被上訴人簽立系爭承諾書，委託上訴人居間仲介購買系爭土地，承諾於系爭土地買賣契約成立時給付服務報酬120萬元予上訴人。
- (二)系爭土地於110年3月12日以總價9475萬元成交，買賣契約記載買方為被上訴人，賣方為訴外人張龍杰等17人，仲介人為上訴人、潘定長及潘○峰。
- (三)原證3請款單為上訴人於110年5月15日書立向被上訴人請款，嗣經被上訴人於110年5月21日在該請款單下方以手寫方式記載：「以上佣金其中473750歸巫國想受領，另473750先支付壹半予潘○峰受領236875，尚餘236875未領。」等語，並經潘○峰於110年5月21日在「收款人」欄位簽名確認。
- (四)潘○峰、被上訴人及張○豪於110年6月1日達成協議，在系爭承諾書下方以手寫方式記載：「立書人承諾於110年6月2日先付給潘○峰30萬元，另30萬元尾款貸款撥款、土地點交完成時，同時支付給潘○峰30萬元，並付給張○豪20萬元整合費，巫國想分得40萬元。」等語（即原證5承諾書），潘○峰、張○豪及被上訴人均在其上簽名確認。
- (五)系爭土地於110年6月29日辦妥所有權移轉登記，原因發生日期記載為110年5月20日，登記所有權人為被上訴人，權利範圍全部。
- (六)上訴人曾於112年4月14日寄發系爭存證信函通知被上訴人，以遭受被上訴人脅迫為由，依民法第92條規定撤銷簽立原證5承諾書同意扣減佣金之意思表示。
- (七)潘○峰分別於110年6月2日及110年7月19日受領被上訴人名義之服務費支票，面額各30萬元，共計60萬元，並經兌領無誤。

五、本院得心證理由：

- (一)被上訴人於000年0月0日出具系爭承諾書予上訴人，原約定於不動產買賣契約成立時，給付報酬127萬5000元，嗣減為120萬元，已據買方合夥人之一即證人陳○雄於原審證述明確（見原審卷第113頁），並為兩造所不爭執，足見兩造已合意服務報酬由127萬5000元減為120萬元。再由承諾書之受託人欄蓋有上訴人印章，其下則由潘○峰以經紀人身分用印；於買賣契約成立後，買賣雙方及潘○峰復於買賣契約上特別約定「買賣雙方各應支付仲介人仲介費總價之1%予旺業地產有限公司潘○峰」（原審卷第23頁），嗣上訴人即於同年0月00日出具請款單記載：「本件買賣主承諾支付成交價的1%即新臺幣94萬5700元給居間人.....承辦人潘○峰作為服務報酬」等語（原審卷第27頁），據以向被上訴人請款並領得其中23萬6875元，觀其請款單亦係以上訴人為請款人名義，潘○峰為公司承辦人名義具領，並參酌系爭承諾書、買賣契約書及服務報酬之簽訂及服務執酬之請領，均由潘○峰以上訴人公司承辦人名義出面為之，堪認上訴人已授權潘○峰處理本件買賣之相關事宜，包括服務報酬之議定及是否減免甚明。
- (二)潘○峰經上訴人公司授權後，繼又以上訴人所屬承辦人身分，與上訴人、張○豪於110年6月1日達成系爭減酬協議，並在系爭承諾書上，以手寫方式附記如不爭執事項(四)所載內容(見原審卷第41頁)，至受託人欄原有上訴人戳章，及潘○峰經紀人之用印，則仍□用並無任何變動或刪除，益證潘○峰係代理上訴人與被上訴人、張○豪達成系爭減酬協議，三方並合意以此協議取代原來有關服務報酬之約定。上訴人雖稱其係受詐欺或脅迫始簽署系爭減酬協議，然未能舉證證明，被上訴人復已約於110年6月2日、同年7月19日交付面額各30萬元，共計60萬元之支票2紙予上訴人，並經其代理人潘○峰簽收兌領無誤(參見本院卷第83～85頁)，堪認被上訴人已履行給付服務報酬之義務。上訴人事後再爭執潘○峰係無權代理，並拒絕承認系爭減酬協議之效力，當無可採。系爭減酬協議係經潘○峰、被上訴人及張○豪合意成立，對於

參與協議之三方即均有拘束力，被上訴人與其合夥內部法律關係如何，並不影響系爭減酬協議之效力。上訴人服務報酬降減為60萬元，其餘60萬元由被上訴人、許書豪各分得40萬元、20萬元，既係基於三方協議而來，自有法律上之原因，非不當得利，亦未因此致上訴人受有何債務不履行之損害，上訴人本於不當得利及債務不履行之法律關係，請求被訴人給付60萬元本息，亦屬無據。

(三)綜上，上訴人未能證明其簽立系爭減酬協議時，有何受詐欺、脅迫之事實，潘○峰亦非無權代理，被上訴人復已依三方協議給付60萬元報酬予上訴人授權之潘○峰，藉此完成其給付服務報酬之義務，上訴人依系爭承諾書或民法第226條、第179條規定，擇一請求被上訴人給付60萬元本息，均無可採，原審因此駁回其本息請求及假執行之聲請，於法並無不合，上訴意旨仍執前詞，指摘原判決失當，求予廢棄改判，均屬無據，其上訴為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 27 日
民事第二庭 審判長法官 謝說容
法官 陳正禧
法官 施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 康孝慈
中 華 民 國 112 年 12 月 27 日