

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第402號

上訴人 梧桐院子築藝有限公司

法定代理人 張淑娟

訴訟代理人 詹明潔律師

被上訴人 林琄泳

訴訟代理人 趙福輝律師

複代理人 陳柏顥律師

上列當事人間請求給付仲介費事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1959號第一審判決提起上訴，本院於114年5月7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

一、上訴人主張：

(一)被上訴人於民國111年2月7日與上訴人簽訂土地專任委託銷售契約書（下稱系爭委託契約），委託上訴人居間仲介出售其所有坐落○○市○里區○○段000地號土地（面積1397.14平方公尺，下稱系爭土地），系爭委託契約第4條約定「買賣成交者，受託人（即上訴人）向委託人（即被上訴人）收取服務報酬為委託銷售標的之實際成交價之百分之4」。嗣訴外人湯雅惠與被上訴人於111年2月11日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1億3,524萬元購買系爭土地。兩造並於同日簽訂服務費確認書（下稱原證3服務費確認書），確定上訴人為被上訴人仲介系爭買賣契

01 約成立之報酬為540萬9,600元。後兩造再於111年8月29日簽
02 訂履約價金動撥同意書（下稱系爭動撥同意書），約定：需
03 支付上訴人仲介服務費，特立此據同意於第2期買賣價金款
04 項內，動撥於土地銀行履約專戶內之買賣價金等情，是系爭
05 買賣契約成立後，被上訴人確有給付540萬9,600元仲介報酬
06 予上訴人之義務甚明。然則，被上訴人於112年1月18日給付
07 270萬元予上訴人後，即未再依約為給付，經上訴人寄發存
08 證信函催告被上訴人履行給付上開剩餘仲介費270萬9,600
09 元，且於112年4月25日送達後，被上訴人竟仍拒絕給付。

10 (二)上訴人不知訴外人曾○○、李○○與系爭土地之買賣有何關
11 聯。被上訴人所提上訴人與曾○○、李○○間之服務費確認
12 書並非真正，該等服務費確認書僅用於與委託出售之地主簽
13 署，並非用於分配業務人員獎金之用，否則其上所有權人欄
14 部分遭塗改為具領人，何以未由上訴人於塗改處蓋章，且上
15 訴人公司內部並無其他案件係以此方式塗改處理；此等文書
16 未經上訴人公司實際負責人黃○○同意，應屬江○○未經上
17 訴人授權而擅自簽署之文件，對於上訴人不生效力。且其上
18 記載為具領人，並由江○○署名，縱有該筆費用，依該服務
19 確認書所載亦並由江○○支付，自與上訴人無關，更遑論有
20 何債權得以移轉；況且，被上訴人既非利害關係人，自無從
21 代為支付，被上訴人縱曾匯款予曾○○、李○○，亦與上訴
22 人無關，且金額亦與債權讓與金額不合，被上訴人說法顯然
23 矛盾，是曾○○及李○○對上訴人並無債權可行使，被上訴
24 人所為抵銷抗辯，為無理由。

25 (三)又被上訴人持被證2之112年4月17日聲明書向上訴人表示其
26 業已代上訴人支付予曾○○仲介費（上訴人否認），故僅需
27 支付剩餘款項，被上訴人業已支付部分，豈有債權移轉之可
28 能。況被上訴人至上訴人公司協商，清楚表明會將剩餘2%支
29 付予上訴人，更稱該130萬元為曾○○向被上訴人借款，前
30 後說法不一，上訴人更清楚表示不清楚曾○○、李○○之
31 事，江○○應自行處理。被上訴人一則陳稱係代上訴人支

01 付，然聲明書又稱111年9月匯款130萬元予曾○○，究與本
02 案何關？後稱係曾○○欠其款項，又稱為曾○○移轉債權，
03 當均無可採，且被上訴人所提匯款單，除匯款予上訴人外，
04 其餘2筆用途不明，金額亦與被上訴人所稱債權讓與金額不
05 合，再者清償協議書日期稱係112年7月19日清償完畢，然匯
06 款單係記載同年月21日匯款，可見真實性顯有疑義。被上訴
07 人不遵守信用，惡意拖欠剩餘仲介費，復為減免給付仲介服
08 務費予上訴人，進而與曾○○、李○○為通謀虛偽之意思表
09 示，曾○○、李○○將對上訴人之債權（假設語氣，上訴人
10 否認）讓與予被上訴人，依法無效，被上訴人自不得持之主
11 張抵銷。綜上，爰依系爭委託契約第4條約定，請求被上訴
12 人給付未償仲介費270萬9,600元等語。並聲明：1. 被上訴人
13 應給付上訴人270萬9,600元，及自112年4月25日起（被上訴
14 人收受催告給付之存證信函始日）至清償日止，按年息5%計
15 算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行（原審為上訴人一
16 部勝訴一部敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分聲明不服，提
17 起上訴）。並上訴聲明：1. 原判決不利於上訴人部分廢棄。
18 2. 前開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人2,704,800元，及
19 自112年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 願
20 供擔保，請准宣告假執行（被上訴人敗訴4,800元本息部
21 分，因未據上訴，本院自無庸審酌）。

22 二、被上訴人則以：

23 （一）兩造間確有系爭委託契約存在，其後系爭土地確經由上訴人
24 仲介而以1億3,524萬元出售予買方湯雅惠，伊並因此於111
25 年2月11日書立原證3服務費確認書，確認上訴人仲介系爭買
26 賣契約成立之報酬應為540萬9,600元，且於111年8月29日書
27 立系爭動撥同意書，而伊其後已於112年1月18日給付其中27
28 0萬元予上訴人，至剩餘270萬9,600元仲介費則迄今未給
29 付，伊確於112年4月24日收受上訴人寄發之催告存證信函，
30 固屬無訛。然系爭買賣契約伊乃係透過中間人即曾○○及李
31 ○○之介紹，始與時任上訴人公司副總經理之江○○接洽，

01 進而簽訂系爭委託契約，為此上訴人除與伊約定：伊應給付
02 系爭土地之委任報酬540萬9,600元予上訴人外，上訴人亦分
03 別另以服務費確認書與曾○○及李○○2人約定：上訴人應
04 給付系爭土地出售總價1億3,524萬元之『1.4%』服務費予曾
05 ○○及上訴人應給付系爭土地出售總價1億3,524萬元之『0.
06 6%』服務費予李○○（下稱被證1服務費確認書），亦即曾
07 ○○及李○○分別對上訴人具有189萬3,360元（曾○○部
08 分）及81萬1,440元（李○○部分）之金錢給付債權。

09 (二)又因曾○○前對於伊有136萬3,000元欠款債務存在，伊遂於
10 112年4月17日與曾○○簽立債權讓與契約，由伊取得曾○○
11 對上訴人債權中136萬3,000元部分，伊並於同年4月19日向
12 上訴人表示欲以此筆136萬3,000元之債權抵銷尚未給付之第
13 2期仲介費，故而僅需再給付133萬7,000元仲介費予上訴
14 人。不料同年4月25日上訴人竟寄發存證信函回應稱前開債
15 權與上訴人無涉，並催告伊給付第2期仲介費共270萬9,600
16 元。伊恐上訴人於收受第2期仲介費後拒不履行對曾○○及
17 李○○之上開債務，故於112年5月1日各與曾○○及李○○
18 簽訂債權讓與契約，取得渠等2人對於上訴人之全部債權共2
19 70萬4,800元（即債讓金額各為189萬3,360元及81萬1,440
20 元）。伊於收受本件民事起訴狀繕本後，亦已於112年9月22
21 日寄發存證信函通知上訴人表示其已取得曾○○及李○○對
22 於上訴人之上開金錢債權，並請求上訴人於3日內履行270萬
23 4,800元之債務，而為債權讓與之通知，且已於同年月23日
24 合法送達，並再以民事答辯(一)狀再次向上訴人為上開通知之
25 意思表示，應亦發生民法第297條之通知效力，故對於上訴
26 人所為本件金錢請求，伊當可依民法第334條第1項規定，於
27 270萬4,800元亦已屆清償期之金錢債權範圍內主張抵銷等
28 語，資為抗辯。並答辯聲明：1. 上訴駁回。2. 如受不利益判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造不爭執事項：

31 (一)兩造就系爭土地簽署系爭委託契約、買賣契約、原證3服務

01 費確認書及動撥同意書，約定上訴人仲介費用為系爭土地買
02 賣總價1億3,524萬元之4%即540萬9,600元。

03 (二)被上訴人於112年1月18日已向上訴人支付270萬元之仲介
04 費。

05 (三)112年4月17日被上訴人與曾○○簽署聲明書1份，內容略
06 為：曾○○積欠被上訴人136萬3,000元；被上訴人尚積欠上
07 訴人仲介費133萬7,000元，待泓樹公司（建商）撥款後，被
08 上訴人再轉帳給上訴人；又被上訴人於112年4月19日持上開
09 聲明書至上訴人公司說明已受曾○○移轉債權之事。

10 (四)112年5月1日被上訴人與曾○○、李○○簽署債權讓與契約
11 書2紙，約定曾○○、李○○分別將渠等對上訴人之189萬3,
12 360元（計算式：1億3524萬元 \times 1.4%）、81萬1,440元（計算
13 式：1億3524萬元 \times 0.6%）之債權讓與給被上訴人。

14 (五)被上訴人於112年9月22日寄發存證信函予上訴人，內容略
15 為：被上訴人已依債權讓與法律關係取得曾○○、李○○對
16 上訴人之189萬3,360元、81萬1,440元之債權，請上訴人函
17 到後3日內清償上開債權。

18 (六)上訴人公司內有被證1服務費確認書2紙之正本，現正由上訴
19 人公司保管中，且被證1服務費確認書2紙上蓋印之公司印章
20 與負責人印章均為真正。

21 (七)江○○於上訴人公司就職時，對於仲介費之分潤為仲介費之
22 60%；江○○於系爭土地之仲介費分潤部分，僅自上訴人取
23 得140餘萬元（計算式：仲介費即270萬 \times 60%-約10%之稅
24 金）。

25 四、本院得心證之理由：

26 (一)查上訴人主張兩造間因系爭委託契約及原證3服務費確認書
27 等之簽立，被上訴人負有給付上訴人仲介費540萬9,600元之
28 義務，而被上訴人其後已於112年1月18日給付270萬元仲介
29 費予上訴人，然就剩餘270萬9,600元則迄未給付等情，為被
30 上訴人所不爭執，已如前述，堪信屬實。至上訴人主張剩餘
31 約定仲介費270萬9,600元，被上訴人仍負有給付義務等情，

01 則為被上訴人否認，且以上情置辯。是本件爭點，當為：(1)
02 被上訴人所指現仍留存在上訴人公司之被證1服務費確認書2
03 紙，是否係經上訴人公司同意並授權而簽立者？此涉及曾○
04 ○、李○○對於上訴人是否具有被證1服務費確認書所確認之1
05 89萬3,360元、81萬1,440元債權？(2)被上訴人主張依民法第
06 334條規定，以其受讓自曾○○、李○○對於上訴人之189萬
07 3,360元、81萬1,440元之債權，行使抵銷權，是否有據？

08 (二)按當事人提出之私文書，必先證其真正，始有形式上之證據
09 力，更須其內容與待證事實有關，且屬可信者，始有實質上
10 之證據力。又私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印
11 者，依民事訴訟法第358條規定，固得推定該私文書為真
12 正，惟須其簽名、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在
13 當事人間已無爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院
14 112年度台上字第1496號民事判決意旨參照）。卷附被上訴
15 人所提被證1服務費確認書影本2紙之形式上真正（見原審卷
16 第77至78頁），既為上訴人所不否認，而陳稱伊公司內確有
17 發現被證1服務費確認書之正本等語詳實，依上開說明，則
18 被上訴人辯稱被證1服務費確認書具有形式上之證據力等
19 情，已非無憑。至上訴人雖猶否認被證1服務費確認書2紙之
20 內容為真正，並主張被證1服務費確認書上之上訴人公司大、
21 小章及代理人即經紀人黃○○之簽章固均為真正，然上訴人
22 公司僅有由所有權人填載該服務費確認書之制式內容，並無逕
23 將所有權人欄位塗改為具領人且未於塗改處蓋章之情形，被
24 證1服務費確認書2紙確係伊公司人員江○○未經上訴人本人
25 同意及授權而蓋用並簽立者，對於上訴人本人自不生效力等
26 情；然此則為被上訴人所否認。經查：

27 ①觀諸證人即上訴人公司副總經理江○○於112年12月4日原審
28 言詞辯論期中到庭具結證稱：「（問：你之前是否在原告
29 公司任職？任職職務？）是，期間從109年7月到111年底，
30 正確時間忘記，任職副總。（問：系爭土地是否為你承辦處
31 理之案子？）是。（問：被證1服務費確認書2份上載『所有

01 權人』及『所有權人簽章』之欄位，為何會被劃掉並改成
02 『具領人』？）曾○○、李○○是領錢的人，不是所有權
03 人，服務確認書制式的表格原來是給所有權人寫，我們沒有
04 另外製作，就用服務確認書修改。（問：上載的梧桐院子築
05 藝有限公司公司印章、張淑娟負責人印章、經紀人黃○○印
06 章，是否是經公司的用印程序下所蓋印？）是。當時我在那
07 裡擔任副總。（問：為何上面會有負責人張淑娟、經紀人黃
08 ○○及公司的用印？）我們簽完服務確認書之後，會交給行
09 政助理去跑用印流程，用印就會經過公司經紀人黃○○，他
10 算是老闆，會經過他確認後再用印，所以公司大小章和經紀
11 人黃○○的戳章都不是我保管，公司大小章及經紀人黃○○
12 的戳章都是在行政助理那裡由他保管，經紀人黃○○的戳章
13 是我們拿取確認書時就已經蓋好了，而該確認書是制式表
14 格，其上已經蓋好經紀人黃○○的戳章，所以我的簽名部分
15 是在戳章後面，具領人他們簽完之後只剩公司大小章尚未蓋
16 印。（問：這2份服務費確認書是否是得到授權後才用印
17 的？）是得到黃○○授權才用印，公司大小章不是我蓋用。
18 （問：被證1服務費確認書這上面所有權人手寫塗改是你塗
19 改的？）是。（問：這張原本的功能是否是給賣方簽立？）
20 原來是服務確認書是制式的，是原來要跟地主（所有權人）
21 收服務費用的。（問：你剛剛說服務確認書是要跟地主收取
22 服務費用，現在本件用途拿給曾○○、李○○收傭金，為何
23 不直接從打一張，而用塗改方式？你塗改這個給他們的目的是
24 是什麼？）因為確認書原本就印好很多，我們有現成就拿現
25 成，因為只有改3個字而已，是簽寫當天改的。（問：塗改
26 有經過公司同意？公司如何同意，時間地點誰同意？）沒有
27 經過公司同意，具領人刪改後有跑過公司流程，經過公司用
28 印。（問：有哪些案子是用這種塗改的方式給合作對象佣
29 金？）中間人請領傭金都是手寫的寫一寫，沒有用這種制式
30 格式，因為手寫的容易有爭議。我們公司之前有無用過這種
31 塗改方式給中間人，在我任職期間只有這2份，因為沒有其

01 他，所以沒有。因為公司很少跟中間人配合，本件會有中間
02 人是因為地主要給他的廠長跟和裝修的李○○。（問：如果
03 公司同意為什麼塗改地方不蓋大小章？或另依公司發放給仲
04 介的方式給或另外打文件？）具領人跟所有權人部分只有名
05 義上不一樣，所以沒有必要再蓋大小章。（問：你剛剛有得
06 到黃○○授權才用印，是在何時？）我們在簽訂買賣契約當
07 時，4%的服務費黃○○已經知悉2%要給中間人，在簽買賣契
08 約也在現場，李○○不在，地主和曾○○也一起來簽約。服
09 務費內容是在簽訂契約時當時黃○○就已經知道，並非簽立
10 服務確認書當天才知道。服務確認書部分是當天簽好後我交
11 給行政助理，由行政助理那邊拿我已經簽好的服務費確認書
12 去給黃○○確認，經過黃○○授權才可以蓋印，都是在當天
13 完成。（問：你和曾○○、李○○3人簽服務確認書，當時
14 只有3人在場，為何經紀人跟負責人不用在場？）原告公司
15 所有案件由我經手的簽立的合約，很少有他們2人在場，除
16 了正式買賣合約以外。（問：你當時這2份服務費確認書之
17 所以直接塗改寫上具領人，是否因為正本會留存在公司？）
18 是。我認為所有權人和具領人做塗改、正本留在公司，我只
19 給中間人影印本，我認為這樣符合程序，因為東西有留在公
20 司。」等語（見原審卷第129至135頁）。嗣證人江○○於11
21 4年2月20日在本院亦到庭結證稱：「（上訴人訴訟代理人詹
22 明潔律師問【下僅記載詹明潔律師問】：在111年2月18日你
23 和曾○○、李○○簽立服務費確認書後，你有親口和黃○○
24 確認這兩份服務費確認書的內容嗎？）服務費的內容，黃○
25 ○早就知道，當下簽服務費確認書簽完之後需要用印，我請
26 我的助理蕭○○拿去給黃○○用印，黃○○瞭解完才會用
27 印。」「（詹明潔律師問：黃○○早就知道百分之2，他是
28 否知道1.4跟0.6的部分？）百分之2的部分黃○○早就知
29 道，至於百分之1.4跟0.6的部分他什麼時候知道的，我不知
30 道。」「（法官問：到目前為止，梧桐院子築藝有限公司就
31 000地號土地買賣交易所分潤給你的費用多少？）到目前為

01 止我拿到的是270多萬元乘以百分之60的分潤，不是以540多
02 萬元乘以百分之60來算。」（法官問：就000地號土地的
03 買賣交易，梧桐院子築藝有限公司有無告你刑事案件？）沒
04 有。」等語（見本院卷第163頁）。再對照證人即上訴人公
05 司秘書行政助理蕭○○於113年3月8日原審言詞辯論期中
06 到庭具結證稱：「提示系爭服務費確認書2紙，問：你是否
07 有看過這2份資料？」有。（問：你說明一下你經手這份資
08 料的過程？）有，大小章是我用印的。剛開始是江○○跟我
09 拿空白的服務費確認書，由江○○向2位具領人說明內容是
10 否正確，再由兩位具領人簽章，簽完之後江○○會交給我，
11 請我向黃○○確認內容之後，內容無誤再用印。（問：這份
12 資料用印前，有無與張淑娟或黃○○確認過？）有跟黃○○
13 確認過。（問：再次跟你確認一下，這份資料你存放在哪
14 裡？）行政的櫃子，這個個案土地資料的檔案中。（問：系
15 爭服務費確認書你知道用途為何？是否給地主確認傭金？）
16 這份是給中人，本來有所有權人有劃掉，這份確認書會分為
17 3個人，所有權人、買方跟中人會使用。（問：服務費確認
18 書是否需公司用印？）需要。（問：是事先用印，還是每一
19 張個別簽署時才用印？）簽署後才用印。（問：你方才說系
20 爭服務費確認書有經過黃○○確認，是何時何地經黃○○確
21 認？）在黃○○辦公室，時間不確定，是我上班時間，時間
22 太久。（問：你方才說黃○○後來在112年5月2日、3日有LI
23 NE問你，有無將公司大小章給江○○？你如何回答？）我說
24 沒有。（問：你的意思是服務費確認書要給誰而塗改？）沒
25 錯。（問：塗改後會經過簽名嗎？）下方簽名。不會在塗改
26 處簽名。」等詞（見原審卷第190至194頁）；另證人蕭○○
27 於114年2月20日在本院亦到庭結證稱：「（詹明潔律師問：
28 請提示原審卷第77、79頁【提示原審卷第77、79頁】，請問
29 你是否跟黃○○確認這兩份服務費確認書？）有的。」
30 「（詹明潔律師問：你是在那裡跟黃○○確認？）是黃○○
31 的辦公室確認的。」（詹明潔律師問：是否為111年2月18

01 日當天？）是的。」「（詹明潔律師問：你跟黃○○確認
02 後，是否就用印交付給江○○？）他們全部簽署完之後，給
03 黃○○確認後，由我親自用印，印章是黃○○跟張淑娟放在
04 我這邊的。」「（詹明潔律師問：是否就是當天完成或是隔
05 幾天？）當天就完成。」等語（見本院卷第164至165頁），
06 勾稽比對上開證人2人所證諸情，互核相符，故可見因上訴
07 人公司少有另行給付中間人仲介費之案件，故上訴人副總江
08 ○○方於處理系爭土地買賣之中間人仲介費部分，逕持上訴
09 人公司既有相類而係由所有權人給付仲介費之制式服務費確
10 認書，將原繕打為所有權人之欄位以手寫方式塗改為具領人
11 即中間人，以供中間人即曾○○、李○○等2人簽章確認渠
12 等可向上訴人取得之仲介傭金比例，其後再將被證1服務費
13 確認書2紙交予上訴人公司行政助理蕭○○依循上訴人公司
14 之蓋用公司大小章流程，經上訴人公司實際負責人及代理人
15 黃○○確認內容同意後，再於其上蓋用原告公司之大小章，
16 其後將被證1服務費確認書正本2紙存放在上訴人公司內，另
17 以影本提供中間人曾○○、李○○等2人收執留存甚明。

18 ②承上，再依上訴人所具之訴狀內容可知，上訴人係指述被證
19 1服務費確認書2紙，係江○○未經上訴人公司授權及同意而
20 擅自簽署之文件，上訴人否認係上訴人公司同意或授權所簽
21 （見原審卷第139至146頁）。惟如依上訴人上開所指述之內
22 容，則江○○所為明顯已涉及刑法之偽造文書及背信罪嫌，
23 且所涉及之犯罪金額高達270餘萬元，更關涉上訴人公司相
24 關會計傳票、發票之製件及正確性，然上訴人就此均未提出
25 任何有向江○○提出偽造文書及背信罪告訴之資料，以供本
26 院查核，凡此實均與常情及經驗法則有違。從而，被上訴人
27 辯稱被證1服務費確認書2紙，確係經上訴人公司實際負責人
28 黃○○之同意，並依上訴人公司正常流程蓋用公司大小章，
29 上訴人本人當受拘束等語，當屬有據。又查，以既有表單稍
30 行塗改後供作臨時少見契約之用，原非無法想像之罕見商業
31 締約行為，輔以證人江○○及蕭○○2人時任上訴人公司之

01 副總及行政助理，均有親自參與處理系爭土地之買賣仲介事
02 宜，復對照江○○更因此已依約向上訴人公司領得仲介費14
03 0餘萬元即上訴人可得仲介費之60%，而本有代理上訴人處理
04 系爭土地買賣事宜之權限，且上訴人亦未曾提出相關證據以
05 供本院審認證人江○○及蕭○○2人，究有何故為偏頗有利
06 於被上訴人證言之理由。甚且，倘若上訴人公司得向被上訴
07 人獲取更高額之仲介費，實則更有利於依約得向上訴人分潤
08 60%之證人江○○，是在在堪認證人江○○及蕭○○2人上開
09 所證，洵屬真實有據，而上訴人主張證人江○○係未經上訴
10 人之同意及授權，而私自簽立被證1服務費確認書2紙，被證
11 1服務費確認書2紙對於上訴人本人自不生效力云云，已屬無
12 據，容非可採。

13 (三)又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再各當事人就其所
15 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之
16 證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證，以動搖
17 法院原就待證事實所形成之確信，否則即應就事實真偽不明
18 之狀態承擔此一不利益，方符合舉證責任分配之原則（最高
19 法院99年度台上字第483號、99年度台上字第1633號判決參
20 照）。被上訴人辯稱被證1服務費確認書2紙上之上訴人公司
21 大小章，係經上訴人公司代理人黃○○同意及授權所為等
22 情，應屬可採，既如前述，則依上開說明，上訴人猶仍主張
23 上訴人本人不知上情亦未授權云云，自應由上訴人另行舉證
24 以實其說。而查，上訴人就此雖另舉證人謝昱萱於113年3月
25 8日原審言詞辯論期日中到庭證稱：「（問：你是何時任職
26 原告公司？）去年4月6日，到目前還是。（問：你擔任什麼
27 職務？）黃○○執行長的助理。（提示系爭服務費確認書，
28 問：證人是否有印象這份服務確認書？）我有親自看過，我
29 到職的2、3天，因那時沒人做交接，我有整理辦公室當下的
30 文件，我桌子的文件，也有整理2樓空辦公室的文件，2樓空
31 辦公室文件是之前江○○的辦公室，我是2間整理前彙整後

01 有看到。（問：公司有無相同格式其他確認書？）一般服務
02 確認書是買賣雙方交易完要給付的仲介費，如果是中人費我
03 們會另外寫一個簽收的單子。（問：確認書上有將所有權人
04 劃掉改成具領人，公司有無其他案件是用這種方式給中人傭
05 金？）沒有，給中人是會重新寫一張，先問過執行長、負責
06 人，才會由我用印蓋章，請具領人簽收。（問：你在哪裡發
07 現的，請具體說明一下發現的辦公空間，如哪個桌子、櫃
08 子、抽屜？）我沒有辦法確認是在哪裡地方找到，是彙整時
09 才看到，不是在江○○就是在蕭○○那邊找到的。」等語
10 （見原審卷第194至197頁）及證人黃○○於113年3月8日原
11 審言詞辯論期日所為證稱：「（提示系爭服務確認書【即被
12 證1】，問：這份書狀有無印象？）有，我助理謝昱萱找到
13 給我看的。（問：上面有塗改你是否清楚？）是江○○寫
14 的。我有定型化契約的其他案件的書證可提出，這是我公司
15 對外收取服務費報酬的定型化契約。（問：江○○在上次庭
16 期表示服務費確認書表格原來是給所有權人寫的？）完全不
17 對，服務確認書的一方是企業主，相對人必須是消費者，所
18 以具領人並非我的消費者。（問：服務確認書是否只給消費
19 者簽名，不會給其他中人簽名？）是，絕對不會。我是不動
20 產經紀人，服務確認書是定型化契約。（問：系爭服務費確
21 認書【即被證1】有無經過公司同意或授權？）完全沒有。
22 （問：公司有無其他案件如本件系爭確認書方式給中人或合
23 作對象？）完全沒有。（問：系爭服務費確認書2紙【即被
24 證1】是否存放在你們公司內？）放在助理的櫃子裡面，後
25 來助理找到才拿給我看。（問：為什麼書狀上表示服務費確
26 認書在江○○辦公室發現？）如上所述。（問：請問服務費
27 確認書2紙是在幾年幾月幾號、幾點幾分發現的？）應該是
28 業主來找我之後的事情，4月19日之後的事情。（問：剛剛
29 說謝昱萱他發現的，那他發現後怎麼跟你報告的？）他跟我
30 報告是在前助理的櫃子裡找到。」等情為據（見原審卷第19
31 7至200頁）；然則，審之證人謝昱萱既僅為其後初到職之上

01 訴人公司人員，而非當時參與及經手被證1服務費確認書簽
02 立過程之上訴人公司人員，則其對於被證1服務費確認書之
03 簽立經過究為何，當已無從為證，自無從徒依證人謝昱萱上
04 開所述作為有利於上訴人認定之證據。甚且，證人謝昱萱證
05 稱「沒辦法確認係於何處發現被證1服務費確認書，係於彙
06 整時方看到，不是在江○○就是在蕭○○那邊找到。我是去
07 年4月6日到上訴人公司任職…我到職的2、3天…我是2間整
08 理前彙整後有看到。」等情，既與證人黃○○證稱「她（指
09 謝昱萱）跟我報告是在前助理（應指蕭○○）的櫃子裡找
10 到。發現被證1服務費確認書是4月19日之後的事情。」等
11 情，明顯有所歧異，益徵證人謝昱萱、黃○○2人所為上開
12 證述，當屬有疑，尚無從據此率認上訴人主張被證1服務費
13 確認書之簽立過程有違上訴人公司之正常用印流程，證人江
14 ○○係未經授權，而擅自書立被證1服務費確認書等情為真。
15 再者，證人黃○○及謝昱萱2人雖證稱「服務費確認書不會
16 作為中間人傭金契約使用」等語，且證人謝昱萱並稱「針對
17 中間人另有簽收之單據」等情；惟則，上訴人自始既未就上
18 訴人公司另有針對給付中間人傭金之契約格式提出相關證據
19 以證其說，自亦無從據此認定證人江○○及蕭○○所證上情
20 有何違背上訴人公司締約常態之不合理情事，是益徵證人江
21 ○○及蕭○○所證情節，顯然有所依憑，堪可採信。另查，
22 觀諸證人黃○○乃為上訴人公司之執行長及上訴人公司負責
23 人張淑娟之配偶，此為上訴人所不爭，則黃○○與上訴人具
24 有高度密切利害關係，所為之證述自有偏頗利於上訴人之可
25 能，是認黃○○及謝昱萱所為上開證述之證明力顯不如證人
26 江○○及蕭○○。承上各情，當認上訴人所提證據尚不足以
27 推翻本院依被上訴人先前舉證所形成之確信，而上訴人猶仍
28 主張被證1服務費確認書2紙係江○○擅自簽立，而非由上訴
29 人代理人同意授權所為云云，當嫌無由，難為採信。再者，
30 參諸證人江○○於112年12月4日原審言詞辯論期中具結證
31 稱：「（問：當初為什麼公司會與訴外人曾○○、李○○，

01 簽立這2份服務契約書？) 因為曾○○是所有權人的廠長，
02 李○○是做裝修的，當時他們2個人幫我引薦這筆土地資
03 訊，我是代表原告公司。寫這份確認書是因為他們人是中間
04 介紹人，他們是個人戶沒有辦法開發票，那時寫確認書是傭
05 金要整個進到原告公司，再從原告公司提撥出去，各1.4%及
06 0.6%，所以才寫該確認書，因為地主要提列成本，所以要開
07 公司發票，才會先進到原告公司，由原告公司開發票，這是
08 原本的想法。後來地主有去找原告公司表示原本地主跟曾○
09 ○之間有債務關係，是要跟原告公司表示直接扣除曾○○欠
10 地主的款項，但原告隔天寄送存證信函給地主表示他不知道
11 有這件事情，地主擔心這筆錢給原告公司後，原告公司不給
12 中間人的傭金。」等語（見原審卷第131頁），亦與被上訴
13 人所辯情節及被證1服務費確認書所載內容均互核相符，是
14 堪徵被上訴人辯稱被證1服務費確認書2紙，係經上訴人公司
15 同意及授權代理人江○○所簽立，並具有形式及實質證據
16 力，對於上訴人當生效力，而曾○○、李○○對於上訴人各
17 具有被證1服務費確認書所確認之189萬3,360元、81萬1,440
18 元債權等語，洵屬有據，當堪採信。

19 (四)按債權人得將債權讓與於第三人。債權之讓與，非經讓與人
20 或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規
21 定者，不在此限。受讓人將讓與人所立之讓與字據提示於債
22 務人者，與通知有同一之效力。又二人互負債務，而其給付
23 種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債
24 務，互為抵銷。民法第294條第1項、第297條及第334條分別
25 定有明文。查被上訴人辯稱其於112年5月1日與曾○○、李
26 ○○簽署債權讓與契約書2紙，約定曾○○、李○○分別將
27 渠等對原告之189萬3,360元（計算式：1億3524萬元×1.
28 4%）、81萬1,440元（計算式：1億3524萬元×0.6%）之債權
29 讓與給被上訴人，被上訴人於112年9月22日寄發存證信函予
30 上訴人，內容略為：被上訴人已依債權讓與法律關係取得曾
31 ○○、李○○對上訴人之189萬3,360元、81萬1,440元之債

01 權，請上訴人函到後3日內清償上開債權等情，乃為上訴人
02 所不爭執，業如前述，又被上訴人確有支付款項予曾○○、
03 李○○等2人，而取得曾○○、李○○所簽立與被證1服務費
04 確認書所載之轉讓債權內容（僅因被證1服務費確認書中之
05 服務費金額未計算而有數額上差異）及簽名均相符之債權讓
06 與證明書等情，亦有被上訴人所提被證1服務費確認書、債
07 權讓與契約書足資比對，及聲明書、匯款申請書、清償協議
08 書足以為證（見原審卷第77至94頁）。另證人曾○○於114
09 年2月20日本院訊問時結證稱：「（詹明潔律師問：你有協
10 助梧桐院子築藝有限公司什麼事項？）如果針對梧桐院子築
11 藝有限公司沒有，因為買方不是梧桐院子築藝有限公司，就
12 我所知梧桐院子築藝有限公司僅僅是居間而已。」「（詹明
13 潔律師問：林坤泳跟買方簽約當天，也就是111年2月11日你
14 是否有在現場？）有的。」「（詹明潔律師問：當天還有誰
15 在現場？）買方還有代書，還有賣方林坤泳，還有梧桐院子
16 築藝有限公司的老闆黃○○及江○○，我記得就是這樣，但
17 還有其他人在現場，可能是梧桐院子築藝有限公司的員
18 工。」「（詹明潔律師問：李○○有無在現場？）沒有。」
19 「（詹明潔律師問：111年2月11日你當天有無談到你和李○
20 ○的服務費嗎？）沒有談到服務費的金額，有提到買方有幾
21 個居間人，還有賣方的居間人，彼此的雙方身分確認，當天
22 還有買方的代書也在場。」「（詹明潔律師問：何時談到你
23 和李○○的服務費？）正確時間我忘記了，是111年2月11日
24 簽完約的後幾天。」「（詹明潔律師問：誰跟你談的？）11
25 1年2月11日簽完約的後幾天，在梧桐院子築藝有限公司裡面
26 談的，在梧桐院子築藝有限公司有碰到黃○○先生，黃○○
27 讓江○○在江○○的辦公室內做服務費的確認。」「（詹明
28 潔律師問：在江○○的辦公室內還有誰在場？）江○○、李
29 ○○還有我，全程我們三個人都有參與，其他都是公司文書
30 的人，都進進出出的。」「（詹明潔律師問：證人蕭○○當
31 時有無在場？）他也是進進出出，當時我知道他也是梧桐院

01 子築藝有限公司的員工。」「（詹明潔律師問：你跟江○○
02 是如何談服務費的？）針對買賣雙方，還有居間人彼此的分工，
03 來做不同比例的分配，買方居間人梧桐院子築藝有限公司
04 由江○○做代表，賣方由我跟李○○做代表，李○○是負責
05 地上物拆除工程的施工作業，我本身負責跟買方協助在所有
06 交易過程中所需要執行的一些問題。我們依照協商的內容，
07 我佔百分之1.4，李○○佔百分之0.6。」「（詹明潔律師
08 問：在你們協商的當時有確認梧桐院子築藝有限公司的比例
09 嗎？）不在我需要認知的部分。」「（詹明潔律師問：依照
10 你剛才所述，應該是賣方付給你服務費，為何變成是梧桐
11 院子築藝有限公司要付給你服務費？）就我所知，梧桐院子
12 築藝有限公司是屬於經紀公司，應該是由梧桐院子築藝有限
13 公司來統籌分配，因為涉及到服務費開立發票的問題。」
14 「（詹明潔律師問：你們當天就拿到服務費確認書嗎？）
15 有，當天拿到，而且是由梧桐院子築藝有限公司用完印。」
16 「（詹明潔律師問：服務費確認書是由誰用完印交給你的？）
17 正常我們簽署完之後，由江○○讓蕭○○向黃○○報
18 備完之後用印，我才拿到的。」「（詹明潔律師問：你欠林
19 坤泳多少錢？）不能用欠錢來說，因為交易時間很長，這中
20 間為了我的生活開支，有向林坤泳拿了百萬元以上，這些錢
21 是林坤泳先支付我的，林坤泳基於體諒居間人長期沒有收入
22 的情況下，有先預支給我。」「（詹明潔律師問：是分次預
23 支還是一次支付？）我忘記了，這中間我有跟林坤泳拿過幾
24 次。」「（詹明潔律師問：林坤泳如何交付給你？）現金交
25 付給我的。」「（詹明潔律師問：111年9月5日有130萬元的
26 紀錄是否也是現金交付？）是的，我記得有一次超過100萬
27 的是一筆，其他就沒有。」「（詹明潔律師問：請求提示原
28 審卷第87頁，你何時跟林坤泳簽立債權讓與契約書？【提示
29 原審卷第87頁】是的，這是我親自簽名的。」「（詹明潔律
30 師問：是否為112年5月1日所簽立債權讓與契約書？）是
31 的，我有拿錢就要認帳。」「（詹明潔律師問：為何在112

01 年5月這個時間點簽立債權讓與契約書？）我忘記了，在確
02 認債務明細我們的債權債務關係應該隨時都可以簽名的，我
03 不知道為何律師要我確認，但是我跟林坤泳的關係應該都是
04 隨時都可以簽署的。」「（詹明潔律師問：在簽署債權讓與
05 契約書的當下林坤泳是否已經支付給你1,893,360元？）扣
06 除我所借款的剩餘金額，我有拿到。」「（被上訴人複代理
07 人陳柏顥律師問：請提示原審卷第77跟81頁是否為證人所簽
08 立？【提示原審卷第77、81頁】是我本人所簽的。」「（法
09 官問：黃○○是否知道你在這次的居間仲介中你可以拿到百
10 分之多少的仲介費？）黃○○知道，在我們簽署服務費確認
11 書的當天，是經由黃○○確認後才用印的，所以他們知道我
12 們的服務費百分比。」「（詹明潔律師問：你有親眼看到黃
13 ○○確認服務費嗎？）我沒有親口跟黃○○講說我的百分比
14 是多少，這是他們公司內部的流程，黃○○肯定知道。」等
15 語（見本院卷第151至156頁）。又證人李○○於114年2月20
16 日於本院訊問時復結證稱：「（詹明潔律師問：你是否擔任
17 臺中市○里區○○段000地號土地買賣的中間人？）是
18 的。」「（詹明潔律師問：請就該次土地買賣始末陳述？）
19 剛開始得知這塊土地要出售，我就介紹給江○○。」「（詹
20 明潔律師問：在此次仲介的過程當中擔任何角色？）居間的
21 角色，是介紹這筆土地的出售。」「（詹明潔律師問：你有
22 無協助地上物的拆除嗎？）有的。」「（詹明潔律師問：林
23 坤泳在111年2月11日簽約當天你有無在現場？）我沒有在現
24 場。」「（詹明潔律師問：你的服務費在何時談的？）簽約
25 完後談的。」「（詹明潔律師問：在那裡跟誰如何談的？）
26 在梧桐院子築藝有限公司跟曾○○、江○○談的。」「（詹
27 明潔律師問：之前有無談過服務費的比例？）沒有。之後我
28 們是在梧桐院子築藝有限公司談的。」「（詹明潔律師問：
29 你和曾○○的比例多少？）曾○○百分之1.4，我是百分之
30 0.6。」「（詹明潔律師問：這個比例由誰提出而達成合
31 議？）我們在梧桐院子築藝有限公司協商達成合意的。」

01 「（詹明潔律師問：你有無跟黃○○談過服務費比例嗎？）
02 當時黃○○在另外一間辦公室，黃○○交由江○○與我們談
03 論服務費分配比例的部分。」「（詹明潔律師問：是江○○
04 當場同意或是江○○到另外一間辦公室請示後同意？）基本
05 上服務費我們分成百分之2跟百分之2，其中百分之2的部分
06 是由梧桐院子築藝有限公司拿取，另外的百分之2是由我與
07 曾○○拿取的。我與曾○○談論好分配比例後，在簽完服務
08 費確認書後，交由江○○給黃○○蓋章。」「（詹明潔律師
09 問：是否當天就拿到用印完成的服務費確認書？）有，但我
10 跟曾○○拿到的是影本。」「（詹明潔律師問：林坤泳之前
11 有積欠你多少錢？）要買賣交易的這塊土地之前有承租人，
12 我們是簽完買賣契約後，才告知承租人這塊土地已經做完買
13 賣了，承租人當時也找了大里工業區的廠房，大里工業區的
14 廠房，我也幫承租人做了整理，整理過後，承租人搬過去我
15 們就拆除土地上的地上物，拆除土地上地上物金額大概在65
16 萬元左右，這65萬元部分林坤泳已經支付完這筆錢，後續這
17 塊土地後面的廠房有占用到林坤泳的土地，所以我們後面廠
18 房又另外簽立拆除跟復原的合約，金額大約50萬元左右，這
19 筆錢林坤泳當初只支付15萬元，後續的部分都是由我代墊支
20 出，直到我跟林坤泳說因為土地已經買賣，是否他可以先結
21 清這筆錢。」「（詹明潔律師問：林坤泳之前積欠你的工程
22 款是否大概35萬元？）是的。」「（詹明潔律師問：請庭上
23 提示原審卷第89頁債權讓與契約書【提示原審卷第89頁】是
24 否在112年5月1日所簽立？）是的。」「（詹明潔律師問：
25 當時為何在112年5月1日簽立債權讓與契約書？）因為當時
26 想要拿回工程款35萬元，因為我們還有服務費在林坤泳那
27 邊，林坤泳把服務費跟35萬元匯給我，我才簽立債權讓與契
28 約書。」「（詹明潔律師問：簽立債權讓與契約書的時候，
29 林坤泳是否已經把811,440元給付給你？）是的。」「（詹
30 明潔律師問：請庭上提示原審卷第91頁【提示原審卷第91
31 頁】台灣土地銀行匯款申請書，請問這筆102萬1440元用途

01 為何？）工程款與仲介服務費。」（詹明潔律師問：你剛
02 才不是說5月1日已經將811,440元給付給你，你才簽立債權
03 讓與契約書？）我先簽立債權讓與契約書，不代表林坤泳當
04 天就已經給付了。」（詹明潔律師問：如果林坤泳尚未給
05 付811,440元給你，你怎麼敢簽立債權讓與契約書？）因為
06 有1式2份，我這裡有1份，曾○○有1份，另外1份在林坤泳
07 那邊，所以我才敢簽名。」（陳柏顥律師問：請庭上提示
08 原審卷第79頁【提示原審卷第79頁】上面的簽名是否為證人
09 親自簽名？）是的。」（法官問：本件仲介費是百分之0.
10 6，這個比例黃○○是否知情？）知道，因為我與曾○○簽
11 立完服務費確認書之後，他們要拿去給梧桐院子築藝有限公
12 司用印。」（法官問：你與曾○○去簽立服務費確認書當
13 天是否於當時才談妥服務費的比例？是否談妥分配比例之
14 後，隨即用完印，就拿到服務費確認書？）是的，都是同一
15 天的過程。」（法官問：你們在簽立服務費確認書的時
16 候，梧桐院子築藝有限公司上面是已經蓋好公司大小章了
17 沒？）還沒有，是拿出去用印後才蓋的。」等詞（見本院卷
18 第156至161頁）。綜上，依上開說明，不問被上訴人支付對
19 價取得曾○○、李○○所簽立之債權讓與契約書之原因，究
20 係基於代償上訴人依被證1服務費確認書約定所應給付曾○
21 ○之部分款項，抑或曾○○、李○○前曾積欠被上訴人欠款
22 未償，抑或被上訴人實際匯款支付對價以取得該等債權，均
23 無礙於曾○○、李○○所簽立之債權讓與契約業經被上訴人
24 以對價取得，並寄發存證信函通知上訴人，而已對上訴人發
25 生效力甚明。

26 (五)綜上，上訴人對於被上訴人具有270萬9,600元之仲介費債
27 權，固屬無疑；然被上訴人經曾○○、李○○移轉上開債權
28 後，對於上訴人亦具有270萬4,800元債權，業經本院審認如
29 前，則兩造間互負上開金錢債務，且均已屆清償期，是依上
30 開規定，堪認被上訴人辯稱依民法第335條規定，其得以該2
31 70萬4,800元債權對於上訴人所主張270萬9,600元債權行使

01 抵銷權等語，當屬有據。從而，上訴人對於被上訴人之上開
02 債權應於抵銷之範圍內消滅，經抵銷後，上訴人尚得對被上
03 訴人行使之債權金額應僅餘4,800元（計算式：270萬9600元
04 -270萬4800元=4800元）。故上訴人請求被上訴人再給付
05 2,704,800元本息之主張，為無理由，應予駁回。

06 五、綜上所述，上訴人依系爭委託契約（即原證1）及原證3之服
07 務費確認書之法律關係，請求被上訴人再給付2,704,800元
08 本息，為無理由，應予駁回。從而原審所為上訴人此部分敗
09 訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，核無不合。上訴論
10 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
11 回其上訴。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

18 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

19 法官 莊嘉蕙

20 法官 林筱涵

21 正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
24 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

25 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
26 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
27 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

29 書記官 王麗英

30 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日