

臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第123號

上訴人 雙銀建設開發有限公司

法定代理人 許澤華

訴訟代理人 廖穎愷律師

複代理人 賴錫卿律師

被上訴人 鄒富城

訴訟代理人 戴文進律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國104年5月15日臺灣桃園地方法院101年度訴字第2236號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於109年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國89年8月13日與訴外人即地主劉利勤、李承浦（下稱劉利勤等2人）簽訂合建契約書（下稱系爭合建契約），由伊出資在其所有坐落桃園市○○鎮區○○段○○○○段00000地號等土地（下稱系爭土地）上合建「大亨名人別墅」（即大千山莊）52戶（下稱系爭工程），總造價新臺幣（下同）2億5,875萬元，伊與劉利勤等2人各分得25.5戶房地。嗣伊於91年7月9日與劉利勤等2人及訴外人劉利雲簽約，由劉利雲續建系爭工程未完成部分。兩造與劉利勤等2人、劉利雲於92年4月20日簽訂協議書（下稱系爭協議書），伊委由被上訴人接辦系爭工程，約定以伊所分得25.5戶房地銷售款，償還被上訴人墊付之工程款，再將餘款交付

伊，被上訴人可得其中2戶房地。詎被上訴人竟浮報支付訴外人永利泰營造股份有限公司（下稱永利泰公司）工程款3,505萬8,500元；又擅自將伊可分得房地銷售款，清償應由劉利勤等2人負擔之訴外人桃園市平鎮區農會（下稱平鎮區農會）貸款5,898萬元，且擅自支付訴外人何盛松2,000萬元介紹費，致伊受有損害，先一部請求浮報工程款200萬元、代償貸款200萬元及介紹費100萬元等情，爰依民法第544條、第197條第2項、第179條規定，求為命被上訴人給付500萬元，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。並願供擔保請准宣告假執行（上訴人請求浮報工程款及代償貸款各100萬元本息，經本院前審維持原審所為敗訴之判決及駁回追加之訴，未據聲明不服，已告確定，下不贅述）。

二、被上訴人則以：伊有支付永利泰公司工程款3,505萬8,500元，並無浮報；且伊代上訴人出售其所得房地，以銷售款清償劉利勤等2人之平鎮區農會貸款5,898萬元，係為將無負擔之房地所有權移轉登記予承購戶，並無逾越委任權限；又上訴人因何盛松介紹伊接辦系爭工程，同意給付何盛松介紹費2,000萬元，伊以售屋款支付並無逾越委任權限。倘認伊應負賠償責任，因上訴人未依系爭協議書第4條約定給付2戶房地酬勞，以1戶平均售價1,600萬元計算，伊對上訴人有3,600萬元，以及對上訴人有工程款及代墊款共3,714萬3,758元之債權可為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，經本院前審判決駁回及其追加民法第277條第1項、第541條第1項之請求權部分，上訴人就浮報工程款100萬元及代償貸款100萬元、仲介費100萬元部分，提起一部上訴，經最高法院廢棄發回本院更審。上訴人上訴聲明：(一)原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)

01 願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁
02 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、上訴人主張被上訴人浮報永利泰公司工程款3,505萬8,500
04 元，及逾越委任權限以房地銷售款清償劉利勤等2人平鎮區
05 農會貸款5,898萬元及支付何盛松介紹費2,000萬元，侵害其
06 可得之銷售款，爰依民法第544條及第197條第2項、第179條
07 規定，一部請求被上訴人給付300萬元本息等語，為被上訴
08 人所否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

09 (一)上訴人主張被上訴人浮報支付永利泰公司工程款3,505萬
10 8,500元，處理委任事務顯有過失云云，為被上訴人所否
11 認。經查：

12 1.上訴人於89年8月13日就系爭土地與劉利勤等2人簽訂系爭
13 合建契約，由上訴人負責興建系爭工程，因上訴人無力完
14 成系爭工程，於91年7月9日與劉利勤等2人、劉利雲簽訂
15 契約書，由劉利雲續辦系爭工程未完成部分。嗣兩造與劉
16 利勤等2人、劉利雲於92年4月20日簽訂系爭協議書，其中
17 第2條約定：「乙方（指上訴人）、丙方（指劉利雲）同
18 意大亨工地續建工程後續未完成之工程改由丁方（即被上
19 訴人）接手續辦」、第4條約定：「丁方接手續辦工程，
20 所需之全部工程款亦均先由丁方先行墊付，丁方續辦工程
21 所墊付工程款，甲（即劉利勤等2人）乙方同意自承購戶
22 所繳交之分期買賣價金優先償還之。丁方在此協議書之地
23 位為受乙方委託代辦人，在工程完工後所應得之報酬為由
24 乙方移轉兩戶房地做為酬勞」、第7條約定：「丁方所接
25 手未完成之工程，係指包括大亨工地之景觀工程、車庫、
26 馬路、擋土牆、外飾等工程應於92年8月20日之前完工。
27 但分戶銷售後，承購戶依照買賣契約書得要求之裝潢工程
28 不在此限」、第8條約定：「乙方同意未完成之工程均委
29 由丁方發包，但所需工料其價目應先經乙方認可同意」等
30 情，有上訴人所提出之合建契約書、91年7月9日契約書及
31 系爭協議書可考（見原審卷一第17至29頁），且為被上訴

人所不爭執（見原審卷一第49頁反面、第51至52頁），可知上訴人委由被上訴人接辦系爭工程之景觀工程、車庫、馬路、擋土牆、外飾等項，上訴人同意被上訴人以房地銷售款扣繳優先償還被上訴人代墊之工程款。

2. 嗣兩造與劉利勤等2人於92年5月25日簽立授權書（下稱系爭授權書），上訴人授權被上訴人就上訴人依系爭合建契約所應分得之房地全權處理，並就房地新、舊承購戶所應收之自備款、貸款作為工程款及其他費用，劉利勤等2人亦同意上情，為上訴人所不爭執（本院前審卷第28、107頁），復有系爭授權書可查（見原審卷一第55頁）。被上訴人於92年8月間已完成續作工程，大千山莊共52戶建物，除其中1戶約定供大千山莊區分所有權人作為會館使用外，其餘51戶房地全部銷售完畢乙節，為兩造所不爭執（見原審卷一第117頁、本院前審卷第28頁反面及第81頁、本院卷第283頁）。被上訴人於94年5月13日，以律師存證信函催促上訴人給付其接辦系爭工程之工程款及代墊款差額3,714萬3,758元，並表示曾於93年8月10日通知上訴人負責人許澤華前來會算，並將會算結果親交許澤華，上訴人與許澤華未依約給付，將訴諸訴訟等語，有存證信函可考（見原審卷一第56至59頁），復於94年12月7日以律師函通知上訴人會算系爭工程相關費用，並提供「代辦大千山莊工程收支報告」及「帳冊及憑證」，上訴人則委請詹順貴律師於94年12月23日簽收上開資料，被上訴人於95年2月20日再以律師函通知其已提出上訴人有爭執之支出帳目，並經許澤華於95年3月3日親自簽收大千山莊之帳冊含憑證1本等情，為上訴人所不爭執（見本院前審卷第28頁），並有被上訴人提出之上開律師函及收據為證（見原審卷一第60至64頁）。而上訴人於收受上開收支報告及帳冊憑證後，並未向被上訴人查證正式明細單或會算等情，業經證人即被上訴人聘僱之會計方秀美在上訴人向臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）對被上訴人提出偽

01 造文書、侵占、詐欺、背信等刑事告訴之偵查案件（下稱
02 系爭偵查案件）中證述綦詳，有98年6月4日訊問筆錄可稽
03 （見原審卷一第277頁背面），系爭偵查案件經桃園地檢
04 署檢察官以98年度偵續字第15號（下稱偵續字第15號）為
05 不起訴處分，復由臺灣高等檢察署駁回上訴人再議等情，
06 業經本院調閱系爭偵查案件全卷查明無訛。

07 3.上訴人於系爭偵查案件偵辦期間即96年3月19日傳真向被
08 上訴人表示：「有關本案1,450萬元工程款及其他工程部
09 分，未見工程明細及原始憑證，且未依92年4月20日協議
10 書（指系爭協議書）第8項規定『乙方（指上訴人）同意
11 未完成之工程均委由丁方（指被上訴人）發包，但所需工
12 料其價目應先經乙方認可同意。』。關於此部分請提供上
13 述明細及原始憑證予雙銀建設並惠予說明」、「有關暫付
14 款一柯董（即何盛松）2,000萬元部分，未見任何證明文
15 件及付款證明，亦違反協議書第8條規定，請提供相關證
16 明文件並惠予說明」（見原審卷一第261頁），上訴人於
17 本院自陳：該傳真文件所指「1,450萬元工程款及其他工
18 程部分」就是指被上訴人浮報永利泰公司工程款3,505萬
19 8,500元等語（見本院卷第283頁），顯見上訴人在上開傳
20 真文件中質疑被上訴人有無浮報永利泰公司工程款3,505
21 萬8,500元。

22 4.惟上訴人於系爭工程進行期間，不定時約被上訴人會計方
23 秀美查核系爭工程之帳目，而被上訴人提供予上訴人之
24 「代辦大千山莊工程收支報告」及「帳冊及憑證」，亦係
25 方秀美依歷次實際收支情形核實製作，附有支出單據，復
26 經會計師唐永正查核無誤，以供上訴人確認查核，業經證
27 人方秀美、唐永正在系爭偵查案件證述明確，有桃園地檢
28 署95年度交查字第1683號（下稱交查字第1683號）96年3
29 月20日詢問筆錄可考（見原審卷一第274至275頁、本院卷
30 第153頁）；另證人即永利泰公司負責人黃永祥在系爭偵
31 查案件證稱：伊為永利泰公司92年至97年間之負責人，永

01 利泰公司承接系爭工程後續部分，承接時已取得使用執
02 照，負責承作系爭工程中不含社區活動中心即會館之其餘
03 51戶透天別墅建築體外含公共設施之裝修、建築體之磁
04 磚、水電整理等工作，永利泰公司負責完成30餘戶，總工
05 程款項為1億5,300餘萬元，皆向被上訴人請款等語，有97
06 年10月6日調查筆錄可考（見原審卷一第222至224頁）；
07 且永利泰公司就承攬系爭工程之報酬所得額，業經臺灣省
08 北區國稅局97年6月9日處分書認定自92年5月起至94年12
09 月間銷售金額為1億5,584萬1,881元，有財政部臺灣省北
10 區國稅局臺北縣分局以99年3月23日北區國稅北縣三字第0
11 991018395號函附上開處分書可考（見原審卷一第300至30
12 1頁），堪認被上訴人確有支付永利泰公司工程款1億5,58
13 4萬1,881元無訛。雖上訴人質疑其中工程款3,505萬8,500
14 元部分，但被上訴人確於92年6月9日簽發面額各70萬元支
15 票3紙予永利泰公司（合計210萬元），連同同日匯款680
16 萬元至永利泰公司名下國泰世華商業銀行永和分行帳號00
17 0000000000號帳戶（下稱永利泰公司國泰世華帳戶）並交
18 付現金10萬元予永利泰公司人員（共690萬元），復於92
19 年6月12日、同年7月10日由永利泰公司人員林金錫、黃永
20 祥分別簽收150萬元、250萬元，並記載在被上訴人所提轉
21 帳傳票上，於92年7月10日匯款1,200萬元至永利泰公司國
22 泰世華帳戶；又於92年7月16日、同年9月10日，分別交付
23 350萬元、267萬8,500元予永利泰公司小包商，換取永利
24 泰公司簽發支付小包商支票；再於93年4月15日以匯款38
25 萬元至永利泰公司國泰世華帳戶，另交付200萬元現金予
26 永利泰公司人員詹光宗；再於93年6月15日、同年月18日
27 交付100萬元、50萬元現金予詹光宗簽收（以上金額合計
28 3,505萬8,500元），有匯款通知單、匯款回條、轉帳傳
29 票、永利泰公司簽收收據、林金錫簽收收據、上述支票、
30 詹光宗簽收收條等可證（見本院卷第73至97頁），核與證
31 人方秀美證述：上開單據是伊製作的，被上訴人有匯款或

交付支票或交付現金給永利泰公司以支付工程款，永利泰公司人員林金錫、黃永祥、詹光宗都會簽收，上開單據款項都是支付永利泰公司工程款等語（見本院卷第148至153頁）相符，可見被上訴人確有支付永利泰公司3,505萬8,500元工程款。至上訴人以其比對被上訴人之中國農民銀行中壢分行帳號000000000000號帳戶交易明細及永利泰公司國泰世華帳戶交易明細，並無提領款項或匯款紀錄云云，然被上訴人確於92年6月9日匯款680萬元、92年7月10日匯款1,200萬元、93年4月15日匯款38萬元至永利泰公司國泰世華帳戶，有被上訴人所提上開匯款通知單、匯款回條及國泰世華商業銀行永和分行97年2月1日（97）國世永和字第0090009700014號函附之歷史交易清單可佐（見原審卷一第282至291頁），是上訴人此部分主張，自不可取。又上訴人以被上訴人提出發票人永利泰公司之支票，主張被上訴人並無支付350萬元、267萬8,500元工程款予永利泰公司云云，惟證人方秀美證稱：被上訴人所提出92年7月20日收據、支票（見本院卷第83至89頁），是林金錫本人簽收，這是伊記帳的憑證，因永利泰公司之小包即執票人全特工程行、明津有限公司要求付現金，林金錫帶著全特工程行、明津有限公司拿永利泰公司支票跟鄒富城換現金，伊就記入工程款，表示這筆錢支付永利泰公司工程款；另票面金額267萬8,500元支票及簽收條（見本院卷第91頁）也是伊記帳的單據，也是小包全特工程行老闆王明偉拿永利泰公司支票跟鄒富城換現金，這筆錢也是給付永利泰公司工程款等語（見本院卷第150至151頁），足見被上訴人支付永利泰公司小包商工程款，並換取永利泰公司支票，上訴人執此主張被上訴人未支付永利泰公司上開工程款云云，顯不足取。

5. 上訴人復主張系爭工程原始造價2億5,875萬元，其與劉利雲已支出工程款合計1億8,980萬元，被上訴人接續施工之工程款項多6,895萬元，被上訴人卻列永利泰公司工程款

01 高達1億5千多萬元，顯有浮報其中3,505萬8,500元工程款
02 云云。雖證人劉利勤於系爭偵查案件證稱：被上訴人接手
03 完成裝修工程，所支出工程款估約僅6,000餘萬元云云，
04 有97年9月12日調查筆錄可稽（見原審卷二第65至66
05 頁）。惟依系爭協議書第7條約定，被上訴人非僅負責接
06 續系爭工程中各戶房屋之室內裝修工程，尚包括大亨工地
07 之景觀工程、車庫、馬路、擋土牆、外飾等工程（見原審
08 卷一第29頁），佐以證人劉利雲於本院證稱：伊於91年7
09 月9日所簽契約書上所列由伊施作的工程項目，其中一部
10 分是否為系爭協議書第7條所列工程，伊無法表示意見；
11 伊退場時尚未完成工程所對應之工程款，不能以上開契約
12 書所載1億4,000萬元減去系爭協議書第6條所載6,000萬元
13 方式計算，因為每個人管理方法不一樣，工程款計算也不
14 一樣，91年7月9日契約書上所載未完成工程款數額1億4,0
15 00萬元也僅係估算金額等語（見本院前審卷第213頁背
16 面），益徵上訴人顯未考量接續工程銜接介面之差異性，
17 以及實際施作所支付工程款，僅以三份工程合約之預估價
18 款差額，片面推論被上訴人浮報永利泰公司工程款3,505
19 萬8,500元，自屬臆測之詞，並不可取。

20 6.從而，上訴人主張被上訴人浮報永利泰公司工程款3,505
21 萬8,500元，處理委任事務有過失，依民法第544條、第19
22 7條第2項、第179條規定，一部請求被上訴人給付100萬元
23 本息云云，為無理由。

24 (二)上訴人主張被上訴人擅自將其分得之房地銷售款，清償劉
25 利勤等2人之平鎮區農會貸款5,898萬元，有逾越委任權限
26 之侵權行為云云，為被上訴人所否認。經查：

27 1.方秀美、訴外人何紹金及劉利勤等2人於86年8月21日以系
28 爭土地為擔保，向平鎮區農會各借款4,000萬元，合計1億
29 6,000萬元，已陸續清償完畢乙節，有平鎮區農會105年2
30 月5日桃平區農信字第1050000548號函附之借據、還款明
31 細查詢可稽（本院前審卷第118至138頁）。又被上訴人陳

01 稱：伊於接辦系爭工程期間，依上訴人於系爭授權書之授
02 權，自92年7月16日起代償伊所銷售A5等13戶（新承購
03 戶），除B9以外之12戶所應分攤之農會土地貸款，及上訴
04 人簽約前已銷售之B8等12戶（舊承購戶）所應分攤之農會
05 土地貸款，合計新舊承購戶為24戶部分共5,898萬元等語
06 （見本院前審卷第102頁），復有「代付農會還款」及
07 「劉利勤、李承浦、方秀美、何紹金貸款案土地部份塗銷
08 計算附表」、13戶新承購戶買賣契約書可稽（見原審卷二
09 第7至49頁），況上訴人並不爭執劉利勤等2人之平鎮區農
10 會貸款5,898萬元業已清償乙節（見原審卷二第51頁、本
11 院前審卷第197頁），足認被上訴人於完工後，已代上訴
12 人出售及移轉系爭房地所有權移轉登記予承購戶，並將銷
13 售款代償新、舊承購戶土地上之劉利勤等2人之平鎮區農
14 會分戶貸款甚明。

- 15 2. 依兩造於系爭授權書約定：「茲就建方（即上訴人）『所
16 應分得部份』全部授權予鄒富城先生全權處理，其新、舊
17 承購戶所應收之自備款、貸款作為工程款及其他費用。
18 ……其餘俟本案工程全部完成後，地主（即劉利勤、李承
19 浦）須依89年8月13日合建契約書內容雙銀建設公司分得2
20 5.5戶之房、地及公共持分部分，共同結算（扣除已分回
21 房地、工程代墊款、施工廠商利潤、外借款及相關稅金、
22 費用之代墊款）」，且經劉利勤等2人以地主在系爭授權
23 書上簽名表示同意上開內容（見原審卷一第55頁），上訴
24 人不爭執系爭授權書將系爭合建契約納為約定事項之一部
25 （見本院前審卷第234頁），依系爭合建契約第8條第3項
26 前段約定：「甲方（指劉利勤等2人）應清償平鎮區農會
27 原有本約之土地部分貸款並塗銷部分抵押權及地上權」
28 （見原審卷一第19頁），則被上訴人與劉利勤2人簽立系
29 爭授權書後，於92年9月12日簽立協議書，其中第2點約定
30 被上訴人取得售屋款用以清償貸款時，應平均清償劉利勤
31 2人之貸款等情，以及上訴人自陳：被上訴人依上開約定

01 得代其出售房地，向承購戶收取買賣價金，代其清償工程
02 款及其他費用，且為了清楚移轉產權，必須先清償平鎮農
03 會貸款等語（見本院前審卷第234頁、本院卷第284頁），
04 核與證人劉利勤證稱：系爭授權書是上訴人授權被上訴人
05 去收取其所分得房地之各戶銷售款、貸款（指客戶的銀行
06 貸款）用以支付工程款及其他費用，伊會在系爭授權書同
07 意人處簽名，是因為要出售52戶的房地，我們還不清楚哪
08 1戶會賣出去，所以伊就一併在同意人欄處簽名，因為當
09 時我們真的不知道大家會分得哪1戶；客戶買了房屋，當
10 然要先塗銷抵押權，產權清楚才能過戶等語（見本院前審
11 卷第82頁、本院卷第376至382頁），又證人李承浦於系爭
12 偵查案件證稱：因為每1戶完成產權登記前，要先分戶清
13 償貸款，才可以過戶等語，有98年6月4日訊問筆錄可查
14 （見本院卷第270頁），證人方秀美亦證稱：伊有經手代
15 付劉利勤等2人之平鎮區農會貸款5,800餘萬元，因沒有先
16 清償貸款，就無法塗銷土地抵押權，承購戶取得房地產權
17 就不清楚；承購戶付款或貸款銀行撥款，伊會先償還平鎮
18 區農會貸款，塗銷土地原本的抵押權，才能將產權清楚移
19 轉給承購戶等語（見原審卷一第277頁、本院卷第160頁）
20 相符，足見被上訴人須先清償劉利勤等2人持系爭土地向
21 平鎮區農會抵押貸款，始可塗銷抵押權，將房地所有權移
22 轉予承購戶，系爭授權書約定既授權被上訴人向承購戶收
23 取買賣價金及辦理所有權移轉登記事宜，除授權被上訴人
24 以銷售款支付代墊工程款外，亦應包含依平鎮區農會要求
25 分戶清償貸款以塗銷抵押權，始能順利將無負擔之所有權
26 移轉登記予承購戶。至上訴人主張平鎮區農會貸款5,898
27 萬元應由劉利勤等2人售屋款清償，不得以其房地售屋款
28 清償云云。雖劉利勤等2人之平鎮區農會貸款5,898萬元，
29 本應由劉利勤等2人各自負擔，業經證人劉利勤證述綦詳
30 （見原審卷二第77頁、本院卷第376至379頁），並有協議
31 書約定平鎮區農會貸款由劉利勤2人各自負責可佐。惟被

上訴人以扣除系爭工程、房地銷售期間相關收支及墊款後，上訴人應再給付其工程款3,714萬3,758元等語（見原審卷一第52頁），上訴人亦自陳：依系爭授權書約定，兩造間除結算被上訴人墊付之工程款外，尚須就其他費用即上訴人向訴外人劉利民借貸1,090萬元、劉利雲退出系爭工程前所代墊之工程款、訴外人彭瑋婕代銷房屋佣金、系爭合建契約第13條所約定之土地增值稅、丈量費、代書費等費用辦理結算（見本院前審卷第91、107頁）。另依系爭授權書、系爭協議書第2、3條約定內容（見原審卷一第29、55頁），以及證人劉利勤證稱：我們地主本來就要還貸款的錢，因為有土地有抵押權，如果未清償貸款，銷售戶買的房地產權會不清楚，之後兩造與地主再來結算款項，但被上訴人尚未與其等結算等語（見原審卷二第77頁、本院卷第382至383頁），益見被上訴人為完成將無負擔之房地所有權移轉登記予承購戶，而代償地主農會貸款，形式上雖有利於地主，但最終仍須將該款項列在地主應負擔帳下扣除，但兩造及劉利勤等2人三方遲未進行會算，無法結清此部分帳務，自非可歸責於被上訴人，是上訴人倒果為因，主張被上訴人越權以其可得房地銷售款為劉利勤等2人代償平鎮區農會貸款債務，致其受有損害云云，並無可取。

3.從而，上訴人主張被上訴人擅自將其分得房地銷售款，代償劉利勤等2人之平鎮區農會貸款5,898萬元，有逾越委任權限之侵權行為，依民法第544條、第197條第2項、第179條規定，一部請求被上訴人給付100萬元本息云云，為無理由。

(三)上訴人主張被上訴人擅自給付何盛松2,000萬元介紹費，有逾越委任權限之故意侵權行為云云，為被上訴人所否認。經查：

1.被上訴人辯以倘非何盛松介紹其接辦系爭工程，上訴人將無法完工並交屋，上訴人同意給付何盛松2,000萬元介紹

費，其始以售屋款墊付，並無逾越委任權限云云。查，被
上訴人以聯邦銀行中壢分行於92年6月16日開立、付款人
臺灣銀行中壢分行、面額各500萬元之支票2紙，及向永利
泰公司借得發票面額500萬元、200萬元及300萬元之3紙支
票，支付何盛松共2,000萬元等情，並經證人余萬隆、陳
琴、上訴人委請之會計師韓景山、方秀美於系爭偵查案件
證述明確（見偵續字第15號卷一第39至40頁、第42至43
頁、原審卷一第274頁背面、本院卷第154頁），復有上開
支票、帳戶往來明細、聯邦銀行傳票、匯款單可憑（見偵
續字第15號卷一第44至46頁、第157至158頁、第161至162
頁、交查字第1683號卷第54至55頁），固可認被上訴人有
支付何盛松2,000萬元之事實。雖證人即系爭協議書之見
證人邱鎮北律師於系爭偵查案件證稱：92年4月20日簽系
爭協議書時，上訴人法定代理人許澤華及被上訴人都在
場，因小牛（指何盛松）介紹被上訴人給許澤華認識，並
約定被上訴人接辦系爭工程，所以上訴人同意支付小牛2,
000萬元仲介費云云（見原審卷一第276頁背面），被上訴
人亦稱簽署系爭協議書之當事人都有在場（見本院卷第57
8頁）。惟證人劉利勤於系爭偵查案件證稱：系爭工程本
來是上訴人承攬，後來上訴人資金出問題後，……被上訴
人找何盛松進來，接手剩下的工程，把劉利雲趕走，伊不
清楚2,000萬元部分等語（見本院卷第259頁），以及證人
李承浦於系爭偵查案件證稱：系爭協議書有約定劉利雲與
被上訴人應該取得多少代價。但伊不知道2,000萬元佣金
乙事，伊沒有參與；簽立系爭協議書時，並無提及2,000
萬元佣金的事等語，有98年6月4日訊問筆錄可稽（見本院
卷第271頁），證人劉利雲於本院亦證稱：伊簽署系爭協議
書時，何盛松也在場，但伊沒聽到要給何盛松2,000萬元
（見本院前審卷第212至213頁），可見上開證人於簽署系
爭協議書時，均未聽聞上訴人有同意給付何盛松2,000萬
元，且觀諸系爭協議書全文皆未提及上訴人願給付何盛松

介紹費2,000萬元乙節（見原審卷一第29頁），則邱鎮北律師之前開證詞與其他在場證人證述相左，難以採信。是被上訴人前開所辯，自不足取。

- 2.從而，上訴人主張被上訴人擅自以其可得房地銷售款，給付何盛松2,000萬元，有逾越委任權限之侵權行為，依民法第544條、第197條第2項、第179條規定，一部請求被上訴人給付100萬元本息云云，為有理由。

(四)被上訴人提出之抵銷抗辯部分：

- 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，其相互間債之關係溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。
- 2.被上訴人主張其於完成系爭工程後，上訴人依系爭協議書第4條約定應給付伊2間房屋為酬勞，以1戶平均售價1,600萬元計算，共3,600萬元為抵銷等語，為上訴人所否認。查，系爭協議書第4條約定，上訴人應給付被上訴人2間房地作為接辦系爭工程之酬勞（見原審卷一第29頁），雖兩造未約定兩間房地之價值，然衡情建商事先估算推案銷售價格，再視實際銷售之市場反應予以調整，則依被上訴人提出代銷售房屋之收入明細所載20戶房地銷售總金額為3億2,377萬元，每戶平均售價約1,600萬元（計算式：3億2,377萬元÷20戶=1,618萬8,500元）計算，被上訴人主張其對上訴人有該2戶房地報酬債權3,200萬元，自屬可取。至上訴人主張已將C3（門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷0號）、C13（門牌號碼桃園市○鎮區○○路000巷00號）之2戶房地所有權移轉登記予被上訴人作為酬勞云云，被上訴人則辯以李承浦欠其4,500萬元債務，劉利勤為處理該筆債務始將C3及C13之2戶房地所有權移轉登記至其名下，與上訴人應給付2戶房地作為酬勞無涉等語。查，證人李承浦於系爭偵查案件證稱：伊欠被上訴人、林錦鑫、張先生共4,000多萬元，是由被上訴人賣出伊可分

01 得之房屋款扣除，但尚未結算等語，有98年6月4日訊問筆
02 錄為憑（見本院卷第128頁），且C3及C13之2戶房屋所坐
03 落桃園市○鎮區○○段0000號地號土地、同段1085號地號
04 土地，確係由劉利勤於92年5月15日移轉登記至被上訴人
05 名下，有上開兩筆土地之異動索引、土地登記謄本可稽
06 （見原審卷一第93至105頁、第106、109頁），是被上訴
07 人辯稱該2戶房地與系爭協議書約定之報酬無關，自屬可
08 取；況上訴人與劉利勤等2人間並未特定各自分得25.5戶
09 （見本院前審卷第107頁背面、本院卷第575頁），上訴人
10 亦無法舉證證明其與被上訴人有達成過戶C3、C13之2戶房
11 地所有權作為酬勞之協議，則上訴人執此主張其已支付2
12 戶房地酬勞云云，自不可取。是被上訴人以其對上訴人上
13 開報酬債權與上訴人於本件請求被上訴人賠償擅自支付仲
14 介費100萬元債權為抵銷後，上訴人請求被上訴人給付上
15 開100萬元本息，為無理由。

16 五、綜上所述，上訴人依民法第544條、第197條第2項、第179條
17 規定，請求被上訴人應給付300萬元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不
19 應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與
20 本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原
21 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
22 訴。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
27 項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日

29 民事第四庭

30 審判長法 官 傅中樂

31 法 官 吳燁山

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 109 年 10 月 7 日

書記官 陳韋杉

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其他法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。