

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度嘉小字第149號

原告 郭進元

訴訟代理人 張玉菁

被告 吳顯榮

上列當事人間請求給付服務費事件，本院於民國111年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣14,600元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣14,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：因被告共有坐落嘉義縣○○鄉○○○○段○○○○○○段○○○○地號土地上無門牌之建物，經本院108年度嘉簡字第580號民事訴訟進行中測量結果，占用相鄰之訴外人林春菊所有同段1370-1地號土地面積9.92平方公尺之土地（下稱系爭土地），被告與訴外人林春菊遂於民國109年5月19日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由被告向訴外人林春菊購買系爭土地，議定買賣價金新臺幣（下同）150,000元，被告已匯款100,000元，餘款50,000元約定辦理過戶時付清，雙方並委由原告代為辦理相關分割登記、買賣登記、抵押權變更登記、買賣實價登錄及房地合一稅申報等事宜，原告已於109年9月25日代辦登記完成，將系爭土地即同段1370-2地號土地所有權移轉登記為被告所有。因被告藉故拖延買賣價金餘款50,000元，訴外人林春菊曾向本院提起110年度嘉小調字第430號民事訴訟，於110年5月14日成立調解，被告已給付買賣價金之餘款。原告已為雙方完成系爭土地之買賣及過戶事宜，則依約被告應分擔如附表所示服務費及代納稅費共計14,600元，原告屢次通知被告來辦理結

01 案手續，並於110年8月24日寄發存證信函通知被告，經被告
02 拒收退回，一再催討均未獲置理。為此，爰依委任之法律關
03 係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告14,600元。請
04 依職權宣告假執行。

05 二、被告則以：被告並無委任原告代辦系爭土地之買賣及過戶一
06 事，原告至今未提出任何服務合約、委任書、報價單之相關
07 證據，顯然兩造就原告所提如附表之服務收費明細表亦無合
08 意，且該服務收費明細表內含土地登記費、測量費、謄本
09 費、土地契約印花稅、土地交易所得稅等，並未附相關單據
10 可查證。其中代納稅費項目之測量費，原告若有申請土地測
11 量，但被告未收到通知書通知被告到場會同土地丈量，系爭
12 土地上也尚未設置土地界址及確認土地範圍。又代納稅費項
13 目之繳納土地交易所得稅計3,446元及房地合一稅申報1,000
14 元，然被告無相關土地交易所得，上開交易所得稅及申報，
15 在法律上應由納稅義務人（賣方）繳納，該所得稅並非被告
16 繳納。故原告起訴請求向被告給付代辦費等服務費用，並無
17 理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。如受不
18 利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

19 三、法院之判斷：

20 (一)被告與訴外人林春菊就被告共有之1369地號上無門牌建物占
21 用訴外人林春菊所有1370-1地號土地面積9.92平方公尺之土
22 地（即系爭土地）於109年5月19日簽訂買賣契約書，由被告
23 向訴外人林春菊以15萬元價格購買系爭土地，由原告為代理
24 人，向嘉義縣水上地政事務所辦理系爭土地之分割、移轉、
25 抵押權變更事宜，於109年9月25日完成系爭土地所有權移轉
26 登記，有原告提出之買賣契約書、所有權狀影本為證（本院
27 卷第9至13頁），並有嘉義縣水上地政事務所111年3月1日嘉
28 上地登字第1110001079號函文檢附之1370-1地號、1370-2地
29 號土地登記公務用謄本、異動索引及複丈及標示變更登記申
30 請書、土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、身分
31 證、印鑑證明等資料在卷可佐（本院卷第63至97頁），此部

分事實，堪以認定。

(二)原告主張經被告與訴外人林春菊同意共同委任原告辦理本次系爭土地之買賣事宜，被告則否認之，辯稱與原告無相關服務委任書、報價單云云，經查，觀之系爭土地之所有權移轉登記申辦資料，原告檢附被告及訴外人林春菊身分證正反面影本，又該土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書上被告印章之印文，與被告與訴外人林春菊所簽立之系爭買賣契約書上印文完全相同，衡諸不動產交易習慣，常見由代書幫買賣雙方在公契上用印，申辦土地增值稅、契稅及辦理土地移轉登記，足證系爭土地之所有權移轉登記事宜應係經兩造同意委由原告代為辦理，否則被告應無可能交付身分證及印章予原告之理。被告辯稱與原告間並無委任契約關係存在，無可憑採。

(三)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。受任人因處理委任事務，支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利息。報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬。民法第528條、第546條第1項、第547條分別定有明文。查被告與訴外人林春菊所簽訂之系爭買賣契約書第十條記載：「買賣標的物標示：系爭1370-1地號土地內9.92平方公尺」，自須先進行土地分割複丈程序，始得進行所有權移轉登記程序，該買賣契約書第三條約定：「本件買賣登記費用土增稅由賣方支付，印花登記費、代辦費（含買賣、分割、抵押權處理、實價登錄、房地合一稅申報）由雙方均分擔。」第十三條約定：「其他特約事項：(一)本件先分割再辦移轉登記」，是買賣雙方均已明確約定代辦之服務費及相關規費之分擔除土地增值稅外，由雙方均分擔。再由系爭土地之所有權移轉資料，可證被告與訴外人林春菊共同委由原告辦理完成所有權移轉登記，則原告既完成委任事務，自得向被告請求委任報酬及代墊之費用。原告主張如附表所示服務費及代納稅費14,600元，業據其提出與所述相符之服務收

費明細表、土地交易所得稅申報稅額繳款書、地政規費徵收聯單為證、印花稅大額憑證應納稅額繳款書、執行業務收費表為證（本院卷第123至134頁），均屬因本件買賣而生之費用，原告並已依服務收費明細表及相關繳費收據計算被告應負擔之半數數額，被告自應依約負擔上開費用。從而，原告依據委任之法律關係及系爭買賣契約書之約定，向被告請求服務費及代納稅費14,600元，核屬有據。

(四)被告雖辯稱其中之土地交易所得稅及房地合一稅申報，因土地交易所得稅及房地合一稅申辦依法應由納稅義務人賣方繳納，並非被告繳納云云，惟雙方如於契約特別約明此部分費用，由雙方平均負擔，基於私法自治、契約自由原則，並非法所不許，被告此部分所辯，尚非足取。至被告辯稱變更測量費並無通知被告到場會同土地丈量，亦未設置土地界址及確認土地範圍，至今尚未辦理土地點交云云，原告則就此表示曾以電話聯繫買賣雙方，無法連繫上被告等語，是即便被告未獲原告之通知，此與原告得否請求代納之測量費無關，無法因此解免被告依約應返還代墊費用之義務，被告此部分所辯，亦無足取。

四、綜上所述，原告依委任之法律關係及系爭買賣契約書之約定，請求被告給付如附表之服務費及代納稅費14,600元，洵屬正當，應予准許。

五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與本判決得心證及結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。並依職權確認本件四訟費用為1,000元（第一審裁判費），由敗訴之被告負擔。

中華民國 111 年 4 月 12 日
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日

書記官 葉昱琳

附表：原告地政士事務所服務收費明細表

編號	項目	服務費（新臺幣）
1	土地建物買賣登記	3,000元
2	抵押權內容變更登記	2,000元
3	標示變更登記（分割）	2,250元
4	申報買賣實價登錄	750元
5	申報房地合一稅	1,000元
6	抵押權部分塗銷	750元
小計		9,750元
編號	項目	代納稅費（新臺幣）
7	土地登記費	124元
8	土地契約印花稅	20元
9	測量費	1,200元
10	謄本費	60元
11	土地交易所得稅	3,446元
小計		4,850元
總計		14,600元

