

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1727號

原告

即反訴被告 劉清華

訴訟代理人 唐樺岳律師

游亦筠律師

被告

即反訴原告 盛利開發建設有限公司

法定代理人 林威志

被告 雷予立

陳威憲

共同

訴訟代理人 蘇若龍律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年10月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣207,418元，及自民國111年6月18日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告連帶負擔3分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，得假執行；但被告如以新臺幣207,4
18元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣83,000元，及自民國112年8月11
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔67%，餘由反訴原告負擔。

本判決第6項反訴原告勝訴部分，得假執行；但反訴被告如以新
臺幣83,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁判意旨參照）。查本件本訴及反訴訴訟標的為同一居間買賣標的物，因買賣契約債務不履行解除契約損害賠償之同種訴訟，核反訴原告對反诉被告提起反訴主張給付居間報酬之原因事實間有相牽連之關係，且證據資料共通，又非專屬他法院管轄，並得行同種訴訟程序，依前揭規定，被告盛利開發建設有限公司（下稱盛利公司）提起反訴，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告委託被告盛利公司及其雇員即銷售經紀人員被告雷予立、陳威蕙居間仲介，欲以新臺幣（下同）6,200,000元購買坐落臺中市○○區○○段000地號、權利範圍11%之土地，及其上同段4337建號即門牌號碼臺中市○○區○○街00巷0弄00號5樓、權利範圍全部，包含共同使用部分4339建號、權利範圍12%之房屋（下稱系爭房地）。被告雷予立、陳威憲知悉原告購買目的非為自住，係要出租以收取租金，於原告因自備款僅約1,000,000元尚猶豫是否簽約時，向原告保證得為原告以系爭房地，向銀行貸得系爭房地買賣價金之7成約4,340,000元貸款以支付價金。原告遂於民國10

9年8月17日與盛利公司簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）。嗣原告與訴外人高赫聲於109年8月18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）前，原告與原告女友向被告雷予立、陳威憲要求給予契約審閱期間。惟被告雷予立、陳威憲不願讓原告將系爭買賣契約攜回審閱，並將原告與原告女友安排在一小房間內等候，待被告雷予立、陳威憲與高赫聲確認買賣價金後，向原告表示已談成，要求原告直接簽訂系爭買賣契約，原告因被告雷予立、陳威憲自始不斷向原告保證系爭房地可以貸得買賣價金7成之房貸，乃依被告雷予立、陳威憲指示，與高赫聲簽訂系爭買賣契約，以買賣價金6,200,000元購得系爭房地，並給付簽約款620,000元至履約保證專戶。詎原告於簽約後，向訴外人有限責任彰化第六信用合作社（下稱彰化六信）申貸時，方知悉因系爭房地老舊，僅核貸3,000,000元，不足買賣價金之5成，再加上信貸，始達買賣價金之7成，與被告雷予立、陳威憲前向原告承諾房貸為系爭房地買賣價金之7成不符，致原告無法按期繳納款項履行契約，遭高赫聲沒收簽約款620,000元暨利息及訴訟衍生費用42,254元，計662,254元之損害。而盛利公司以不動產仲介業務為營業內容，被告雷予立、陳威憲均係盛利公司之銷售經紀人、專業仲介人員，自有買賣不動產之專業知識，其等既向原告收取居間行為之佣金，依民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第26條第2項之規定，自應就原告購屋者有無履行能力，及系爭房地價值貸得買賣價金成數，均善盡調查義務。且房貸能否達買賣價金7成係原告是否同意購買系爭房地之重要之點，屬足以影響原告購買系爭房地意願之重要事項，為被告雷予立、陳威憲所明知。詎被告雷予立、陳威憲於原告與高赫聲簽訂系爭買賣契約前，忽略銀行聯徵作業程序，未請銀行初估房貸數額，未善盡調查義務，未就原告是否得向銀行申請買賣價金7成之貸款提供正確訊息，甚保證原告得貸款買賣價金之7成，亦未給予原告3日契約審閱期間，致原告倉促與高赫聲

01 簽訂系爭買賣契約，因此衍生後續爭訟，無端承擔賠償責
02 任，已違反民法第567條及不動產經紀業管理條例第24條之2
03 第3款之規定。原告爰依民法第184條第2項、第185條、第18
04 8條第1項，及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請
05 求被告連帶賠償過失侵權行為之責任；依民法第544條及不
06 動產經紀業管理條例第26條第1、2項之規定，請求被告連帶
07 賠償不能履行委託契約致原告所受之損害。又盛利公司因被
08 告雷予立、陳威憲上開行為，依民法第567條第1項、第244
09 條前段、第227條第1、2項之規定，應對原告負不完全給付
10 之債務不履行責任，被告雷予立、陳威憲並應依不動產經紀
11 業管理條例第26條第2項之規定，與盛利公司對原告負連帶
12 賠償責任。擇一請求被告連帶賠償原告所受之損害662,254
13 元。並聲明：(一)被告應連帶給付原告662,254元，及自起訴
14 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願
15 供擔保請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：房貸成數係由銀行審核決定，須送件後，始能確
17 認買方之貸款條件是否符合貸款資格及貸款金額為何，非仲
18 介所能事先確認，亦非買賣雙方或仲介人員所能控制，被告
19 雷予立、陳威憲不可能向原告保證貸款成數，且被告雷予
20 立、陳威憲未負有使原告貸得特定額度之擔保責任，原告如
21 欲以貸款支付價金尾款者，本應自行衡量個人債信或先向金
22 融機構洽辦貸款額度，被告若就可申貸額度之評估與主觀期
23 待有所落差時，應屬被告自行承擔之履約風險，尚難歸咎於
24 被告雷予立、陳威憲。至原告與被告雷予立間於000年00月
25 間之對話，係原告刻意錄製，誘導被告雷予立附和，因當時
26 原告已違約，被告雷予立為免刺激原告，始盡可能安撫原
27 告。又原告在系爭買賣契約第4條就價款之支付，尾款之支
28 付方式，未勾選「金融機構貸款核撥時支付」，係勾選「交
29 屋日期訂於民國109年10月12日，甲方（即原告）應依約付
30 清尾款」，顯見買賣雙方並無貸款成數須達7成之約定。而
31 房貸能否達買賣價金之7成，亦非原告是否同意購買系爭房

01 地之重要之點。況買賣價金中僅第4期尾款之支付涉及銀行
02 之審核決定，其餘均與銀行審核決定無關，依彰銀六信函覆
03 原告之申貸資料，於109年9月28日放貸條件為擔保放款（即
04 房貸）准貸3,200,000元，擔信放款（即長期放款）1,000,0
05 00元，已達買賣價金之7成，非無法貸款7成。惟原告早於10
06 9年8月31日已未繳納第2期備證用印款620,000元，足見原告
07 係因自身因素未按期繳納款項履行契約，與被告及銀行核貸
08 金額無關。另系爭意願書關於契約審閱期約定之文字，並無
09 字體細小、位置隱蔽或印刷不清等難以注意其存在或辨識之
10 情形，顯見原告於簽約當日已明瞭系爭買賣契約之條款內
11 容，於簽約後，亦有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約
12 條款，縱有未事先給予合理審閱期間之缺陷，亦已治癒，況
13 原告係自行放棄審閱期間之權利，法律亦無禁止自行放棄審
14 閱期間之明文，在私法自治及契約自由原則下，亦無顯失公
15 平之情事，況原告違約未繳納第2期備證用印款，亦與契約
16 審閱期間無關，自不容事後再任意爭執未提供合理審閱期
17 間，始符公允。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判
18 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 貳、反訴部分：

20 一、反訴原告盛利公司主張：其為不動產仲介經紀公司，反訴被
21 告於109年8月17日與盛利公司就買受系爭房地簽定系爭意願
22 書、買方給付服務費承諾書（下稱系爭承諾書），及要約
23 書，反訴被告經盛利公司所屬不動產營業人員雷予立之居
24 間，與高赫聲於109年8月18日以買賣價金6,200,000元就系
25 爭房地簽訂系爭買賣契約，反訴被告既因其之居間而就系爭
26 房地成立系爭買賣契約，足見其已依約履行居間義務，爰依
27 系爭承諾書關於服務報酬之約定，請求反訴被告給付買賣價
28 金2%之服務報酬124,000元。並聲明：(一)反訴被告應給付盛
29 利公司124,000元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

31 二、反訴被告抗辯：盛利公司為不動產經紀公司，反訴被告委託

01 盛利公司居間仲介，為媒介系爭房地之買賣，應成立居間法
02 律關係。然盛利公司依法應就訂約事項負有調查義務，且應
03 就購屋者有無履行能力善盡調查之義務，惟盛利公司於反訴
04 被告與高振聲簽訂系爭買賣契約前，忽略銀行聯徵程序，無
05 請銀行初估房貸數額多寡，未善盡調查義務，違反調查及據
06 實告知義務，依民法第571條規定，自不得向反訴被告請求
07 給付仲介報酬。縱認盛利公司得向反訴被告請求給付仲介報
08 酬查，雷予立係盛利公司之雇員即銷售經紀人，為代理盛利
09 公司執行仲介或代銷業務之人，亦為反訴被告委託居間仲介
10 之人。雷予立曾於000年00月間向反訴被告表示不會向反訴
11 被告收取服務費，係為免除給付仲介報酬之意思表示，該免
12 除之意思表示即直接對本人即盛利公司發生效力，該債之關
13 係業已消滅。並聲明：(一)反訴原告之訴及假執行之聲請均駁
14 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 參、本院判斷：

16 一、原告主張其與盛利公司於108年8月17日簽訂系爭意願書及系
17 爭承諾書，約定原告委託盛利公司居間仲介至109年8月24日
18 止，以6,200,000元購買系爭房地，並給付30,000元作為斡
19 旋金，承諾於契約成立時，給付買賣總價款2%即124,000元
20 之服務報酬。於109年8月18日與高赫聲簽訂系爭買賣契約
21 書，約定以6,200,000元購買系爭房地，並給付簽約款620,0
22 00元。後高赫聲對原告起訴請求給付違約金事件，經本院以
23 109年度訴字第3650號民事判決，原告應給付高赫聲620,000
24 元，及自109年11月30日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息。原告因而給付高赫聲違約金620,000元，及利息34,992
26 元、訴訟費用7,262元，計662,254元等情，業據兩造提出不
27 動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書、買賣契約書、存
28 證信函、給付明細、上開判決書在卷可按（本院卷第19至4
29 5、97至106、135至137、215至223頁），並為被告所不爭
30 執，堪信為真實。原告請求被告連帶賠償因系爭房地未獲保
31 證貸款7成之違約損害，及盛利公司反訴請求反訴被告即原

01 告（下稱原告）應就系爭房地居間仲介成立系爭買賣契約給
02 付服務報酬，分別為被告、原告所否認，並以前詞置辯。

03 二、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。而按民法第153條規定，
05 當事人對於必要之點，互相表示意思一致者，無論其為明示
06 或默示，契約即為成立。惟解釋契約應以當事人立約當時真
07 意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料
08 為斷定標準，不能拘泥文字或擷取契約中部分字句任意解
09 釋，致失真意。至於解釋方法，則應以當事人所欲達到經濟
10 目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋，
11 其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信
12 原則始終介於其間以修正或補足之。又按稱居間者，謂當事
13 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
14 給付報酬之契約。居間人關於訂約事項，應就其所知，據實
15 報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該
16 約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事
17 項及當事人之履行能力或訂立該約之能待，有調查之義務。
18 民法第565條、第567條分別亦有明文。是倘當事人就居間人
19 所負擔之報告、媒介訂約之義務，及委託人給付報酬之義務
20 均已達成合意者，應認該居間契約之必要之點業經兩造意思
21 表示一致，契約成立。

22 三、原告主張被告保證房貸款成數7成，固未在系爭意願書及系
23 爭買賣契約明文約定之內容上表彰，惟據原告與被告雷予立
24 就系爭房地簽立系爭買賣契約後之談話內容，原告稱「…因
25 為現在第一個狀況是貸款成數跟當初你跟我講的，因為你也
26 知道一開始我跟你是170、180，然後你跟我說這個可以到7
27 成到8成，有機會還可以更低」，被告雷予立回覆以「對
28 啦、對啦，我知道這是我們的疏忽，也沒去請銀行初估，我
29 想說以你的條件這麼漂亮的情況下應該是。」，原告再稱
30 「因為基礎上就可以拿去給銀行試貸。」，被告雷予立亦回
31 覆以「可以去初估啦，一定可以初估啦。可是當初我們就是

沒做這個動作，啊當初如果有做這個動作的話，就搞不好就連買都不會買了。那個幹旋就直接退給你了。」，原告又稱「對阿，如果確定只有5成，我怎麼可能買啊，就是沒有這樣子啊。」，被告雷予立再回覆以「對啊，就那個幹旋直接退給你，我們再幫你找別間…」等語，及原告與被告陳威憲就系爭房地簽立系爭買賣契約後之對話，原告於109年8月27日稱「…一開始跟我說是8成，現在掉到只有6成…」，被告陳威憲於同日回覆「…貸款那邊我明天會再請代書再送其他家銀行…」，原告於109年8月31日稱「…當初我跟你們說預算大概就在150-170上下…你們說這個物件能符合，而且還可以更少的頭期…代書那邊問下來也是這樣，還問我要不要信貸補掉剩下的頭期，這樣跟我當初需求以及我那天在你們公司還沒簽約前一直說的貸款成數會太低，很難過件的問題，結果馬上發生…」，被告陳威憲則回覆「目前六信有6成6，可以貸410萬了，離您自備200相差不遠了，那我們再盡力拉拉看，或在（”再”之誤植）多問別間。」，原告於109年10月11日稱「…當初在台慶（即盛利公司）簽約說貸款可以過7-8成的時候，簽約時，我說能過8成嗎？站在中間那誰？（後註記是店長），說一半（後註記為一般之誤植）都至少過7成，7成我能負擔，我就沒說什麼了…」，被告陳威憲則回覆「我們這邊有幫忙推薦，目前也還在努力推」等情，有原告與被告雷予立間之錄音譯文，原告與被告陳威憲間之LINE對話擷圖在卷可稽（本院卷第51、55、185頁），足認原告確以自備款2,000,000元以下之預算為購買條件，委託盛利公司尋求物件，並於簽立系爭意願書時，再就系爭房地貸款成數有所確認要求，亦為被告雷中立及陳威憲等盛利公司負責系爭房地居間仲介之人員所明知，則貸款成數之約定固未見於系爭意願書明文記載，仍屬兩造間口頭承諾之委託仲介條件內容，足認原告主張被告保證貸款成數，並非虛妄。被告辯稱未保證貸款成數云云，即不足採信。

四、次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責

01 任。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所
02 生之損害，對於委任人應負賠償之責。民法第184條第1項前
03 段、第544條分別定有明文。再按經紀業因經紀人員執行仲
04 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀
05 業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第
06 26條第2項亦有明定。又仲介業之業務，涉及房地買賣之專
07 業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，而仲介
08 業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，
09 應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以仲介
10 房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之
11 真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過
12 失侵權行為之責（最高法院84年度台上字第1064號裁判意旨
13 參照）。上開注意義務係指「善良管理人之注意義務」，亦
14 即學者所謂「抽象的輕過失」，申言之，行為人注意之程
15 度，依一般社會上之觀念，認為具有相當知識及經驗之人對
16 於一定事件所能注意者，客觀的決定其標準，如行為人無未
17 盡善良管理人注意義務之情形，自無民法第184條、第188
18 條、第544條及不動產經紀業管理條例第26條第2項之適用。
19 而民法第217條有關被害人與有過失之規定，其適用範圍雖
20 不僅及於侵權行為與債務不履行所生損害賠償之債，並及於
21 其他依法律規定所生損害賠償之債。惟民法第217條所謂損
22 害之發生或擴大，被害人與有過失云者，係指被害人苟能盡
23 善良管理人之注意，即得避免其損害之發生或擴大，乃竟不
24 注意，致有損害發生或擴大之情形而言，是與固有意義之過
25 失，以違反法律上注意義務為要件者，屬尚有間（最高法院
26 70年度台上字第375號裁判參照）。

27 五、兩造於系爭房地買賣時，在系爭買賣契約上未明文記載保證
28 貸款成數之約定，系爭房地亦未辦理初估等程序，致無法達
29 成預期貸款成數，均如前述，足認兩造於原告與高赫聲簽訂
30 系爭買賣契約時，均未盡善良管理人之注意義務，致系爭房
31 地確實未能貸得預期貸款成數，原告資力不足而違約，遭高

01 赫聲請求給付違約金，因而受有給付高赫聲違約金620,000
02 元，及利息34,992元、訴訟費用7,262元，計662,254元之損
03 害，已如前述，惟本院衡以原告為系爭買賣契約當事人，盛
04 利公司為專業經營仲介業務者，被告雷予立、陳威憲為盛利
05 公司所屬負責原告系爭房地之居間仲介人員，貸款成數復為
06 原告主張之重要買賣條件，卻疏漏未在系爭買賣契約明文記
07 載，原告並在系爭買賣契約第4條就價款之支付，尾款之支
08 付方式，未勾選「金融機構貸款核撥時支付」，亦早於系爭
09 買賣契約所約定之備證用印款，尚未及於尾款即貸款之履行
10 時，即已違約未履行，故認原告與被告之過失比例應為原告
11 負擔3分之2，被告負擔3分之1。從而，原告依上開法律規
12 定，請求被告連帶給付207,418元（計算式：662,254 $\times$ 1/3＝
13 207,418），及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月18日起
14 （送達證書附在本院卷第67、69、71頁）至清償日止，按年
15 息5%計算之利息，即屬有據。逾上開數額範圍之請求，則失
16 所據。

17 六、另按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後
18 契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院49年台上
19 字第1646號裁判意旨參照）。惟按約定之報酬，較居間人所
20 任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義
21 務人之請求酌減之。民法第572條定有明文。而該條規定所
22 適用者，係指居間人雖已為委託人完成其居間事務，然經事
23 後審查，認為居間人為委託人所已付出之勞務，其價值與當
24 初訂約時約定之報酬相較，係屬為數過鉅而失客觀公平性
25 時，允許委託人事後請求法院酌減約定之報酬額。查盛利公
26 司與原告就系爭房地之居間報酬，於109年8月17日議定為12
27 4,000元，已如前述，則系爭房地事後因原告不履行，經高
28 赫聲催告後解除，向原告請求給付違約金等，業如前述，揆
29 諸前揭說明，自不影響盛利公司居間報酬之請求。原告所舉
30 其與被告雷予立之對話，內容於言及滿租時或有提及服務費
31 乙節，惟其未能提出其他證據證明該服務費係作為免除系爭

01 房地之買賣居間報酬之有利事實，即難遽認盛利公司已免除
02 系爭房地之居間報酬，然其上開所述，仍尚屬請求酌減報酬
03 給付義務之抗辯。而系爭房地約定居間報酬為買賣總價額
04 2%，固與一般行情相當，惟系爭意願書成立翌日即已簽立系
05 爭買賣契約，足見盛利公司居間人員就契約之成立，除一般
06 仲介之產權查核等登錄行政作業外，尚未有何明顯勞務之付
07 出，並對其自信系爭房地貸款成數，疏未將原告債信及系爭
08 房地先行估驗，僅居間磋商買賣時恰為仲介定立系爭買賣契
09 約，而具有專業能力之仲介應有較一般人為高之判斷能力，
10 就其明知原告資力及貸款成數之要求，應有思及是否應以此
11 提醒當事人之可能，況被告雷予立亦自認一定可將系爭房地
12 送請初估，卻未將系爭房地送請初估等情，亦如前述，固尚
13 不能認為當然屬於民法第567條所規定之未據實報告、妥為
14 媒介及調查義務之未履行，惟仍應認其所任勞務之價值，與
15 一般專業之居間報酬而言，顯屬過高，是本院審酌上情，認
16 應酌減居間報酬至83,000元為適當。從而，盛利公司依系爭
17 承諾書之約定，反訴請求原告給付83,000元，及自112年8月
18 11日起（反訴狀中華郵政掛號郵件收件回執附在本院卷第15
19 1頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，逾此
20 範圍之請求，則無所據。

21 七、綜上所述，本件因盛利公司未將居間仲介系爭房地送請初估
22 等，致未達成兩造約定之貸款成數，原告本訴請求被告連帶
23 賠償207,418元，及自111年6月18日起至清償日止，按年息
24 5%計算之利息。盛利公司反訴請求原告給付居間報酬83,000
25 元，及自112年8月11日起至清償日止，按年息5%計算之利
26 息，均有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，均無理由，
27 應予駁回。

28 八、本件判決所命被告、反訴被告給付之價額未逾50萬元，爰依
29 民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執
30 行。原告及反訴原告就此雖陳明願供擔保請准宣告假執行，
31 惟其聲請僅具促使本院發動上開職權之性質，而本院既已依

職權宣告假執行，即無再命原告及反訴原告提供擔保之必要，此部分爰不另為准駁之諭知。另被告及反訴被告陳明願供擔保，請准免為假執行之宣告，亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告、反訴原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所附付，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，不再一一說明。

肆、結論：原告之訴及反訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
民事第五庭 法 官 林秀菊

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 112 年 11 月 30 日
書記官 黃鴻鑑