

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1174號

原告

即反訴被告 新巢代不動產經紀有限公司

兼法定代理人

即反訴被告 吳夢麟

共同

訴訟代理人 顏嘉誼律師

複代理人 顏嘉德律師

被告

即反訴原告 薛永華

訴訟代理人 王啟安律師

上列當事人間請求給付服務費用事件，本院於民國108年6月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新巢代不動產經紀有限公司新臺幣壹拾萬元，及
自民國一百零八年二月十九日起至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十九，原告吳夢麟負擔百分之十五，
餘由原告新巢代不動產經紀有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬元為原告新巢
代不動產經紀有限公司預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不
05 得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1、2項分別定有明
06 文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關
07 係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者
08 之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主
09 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。查，原告起訴請
10 求被告應依兩造間仲介契約法律關係給付仲介費用新臺幣
11 （下同）45萬元。嗣被告於民國108年4月22日具狀提起反
12 訴，主張其已解除兩造間仲介契約而請求反訴被告應返還已
13 給付之仲介費用35萬元等情，經核與原告在本訴所為攻擊、
14 防禦方法相牽連，自應認被告提起本件反訴，與上開規定相
15 符，自應准許。

16 二、復按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請
17 求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項
18 第2款定有明文。查，反訴原告提起反訴聲明為：(一)反訴被
19 告吳夢麟、新巢代不動產經紀有限公司（下稱新巢代公司）
20 應給付反訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至
21 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)反訴被告吳夢麟、新巢
22 代公司就上開第一項聲明如任一被告已為給付，另一反訴被
23 告於其給付範圍內免為給付。(三)願供擔保請准宣告假執行
24 （本院卷第91頁）。嗣於訴狀送達反訴被告後，反訴原告於
25 108年4月25日變更上開聲明為：(一)反訴被告吳夢麟應給付反
26 訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息。(二)反訴被告新巢代公司應給付反
28 訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按年息5%計算之利息。(三)前兩項反訴被告應給付之金
30 額，如其中一反訴被告已為給付，他反訴被告於該給付範圍
31 內免給付義務。(四)願供擔保請准宣告假執行（本院卷第123

至124頁）。復於109年3月2日變更聲明為：(一)先位聲明：1. 反訴被告吳夢麟應給付反訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：反訴被告新巢代公司應給付反訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行（本院卷第241頁）。經核與上開規定相符，亦應准許。

貳、本訴部分：

一、原告主張：原告新巢代公司於106年6月30日為被告仲介買賣坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土地），被告嗣與系爭土地地主林忠榮達成買賣協議，並於同年9月1日將系爭土地登記與被告指定之廣域格康建設有限公司。因系爭土地之界址有待釐清問題，買賣雙方另於106年9月6日簽訂補充約定：「本約土地依據106年8月14日臺北市大安地政事務所複丈結果，尚有部分土地界址未釐清（圍牆部分越界佔用），雙方同意共同解決，由賣方出面協助與鄰界釐清，圍牆部分若有需拆除重建，費用悉由買方負擔。雙方同意由信託專戶中保留價款新臺幣參佰萬元於界址釐清後再給付」，被告薛永華以買方身分與原告即特約地政士吳夢麟於106年9月6日不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買方），並載明：保留款300萬元釐清界址後給付。且被告薛永華與新巢代公司於106年9月6日簽訂服務報酬收取確認單（買方），約定薛永華應給付新巢代公司服務報酬45萬元，並特別約定：本佣金（即45萬元）需待系爭土地遭鄰房占用（地界釐清）處理結束時給付。原告新巢代公司於108年初發現系爭土地所有權於106年12月25日信託登記並設定最高限額抵押權與上海商業儲蓄銀行股份有限公司。被告並已領取買賣價金尾款300萬元，系爭土地前揭糾紛應已解決，原告爰起訴請求被告給付約定服務報酬與新巢代公司。另，被告委託原告吳夢麟代辦不動產登記事項費用，合計7萬8000元，被告亦未給付，原告吳夢麟並起訴請

01 求被告給付7萬8000元等語。並聲明：(一)被告應給付新巢代
02 公司45萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
03 息5%計算之利息。(二)被告應給付吳夢麟7萬8000元，及自起
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)
05 願擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：伊於106年6月28日透過不動產仲介之銷售端營業
07 員柯志煌介紹，得知系爭土地待售，經被告現場查看後尚屬
08 滿意，於是委請柯志煌向賣方即地主之營業員排約日期、當
09 面商談買賣價金等細節。於106年6月29日，被告與柯志煌、
10 賣方之營業員即安禾不動產仲介經紀有限公司「徐健」碰
11 面，經商談後，被告有意願承買但就價金尚未達成共識，徐
12 健要求被告簽訂附停止條件定金委託書，被告並簽發支票號
13 碼CA0000000號、發票日106年7月15日、票面金額200萬元
14 （下稱系爭支票）作為支付附停止條件定金（即斡旋金），
15 系爭支票交與徐健收執，至於服務費用則約定買方即被告應
16 支付50萬元。於106年6月30日，徐健向被告表示因其將離
17 職，本件後續履約事宜將改由其友人吳夢麟經營之新巢代公
18 司完成，嗣後實際上協助被告與系爭土地地主林忠榮安排簽
19 約時間與簽約地點者均為徐健與柯志煌，即經徐健與柯志煌
20 居間協調，被告於106年7月11日與訴外人即系爭土地之出賣
21 人白欽光、陳建嘉、李純純、林靜子、曾銘佳、林長勳、李
22 求、王林阿對（共同代理人林忠榮），簽訂以系爭土地所有
23 權為標的之土地買賣契約書，買賣價金4000萬元，並約定雙
24 方同意委任「曾英沅」地政士為代理人，辦理該契約買賣標
25 的物所有權移轉登記等相關事項。但因買賣雙方約定履約需
26 要辦理價金履保，當場另簽訂薛永華與訴外人即出賣人林忠
27 榮，簽訂以系爭土地所有權為標的之不動產買賣契約書，買
28 賣價金4000萬元，並約定：雙方就該契約不動產買賣共同委
29 任僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）辦理買賣價
30 金履約保證及由僑馥公司將價金信託存於中國信託商業銀行
31 名下信託專戶之交易管理暨認證事宜。雙方已充分閱覽並於

01 本約簽訂之同時即於106年7月11日共同簽立「不動產買賣價
02 金履約保證申請書」，收執「不動產買賣價金履約保證
03 書」。該契約第六條並約定：買賣標的之產權移轉登記、抵
04 押權之塗銷或設定作業，經買方及賣方雙方同意共同授權僑
05 馥公司指定之「吳夢麟」地政士即本訴原告依該約之約定辦
06 理。至於辦理不動產移轉登記之地政士應賣方要求，由曾英
07 沅地政士辦理，並由被告支付代書費及雜費合計2萬4500元
08 與曾英沅地政士。關於原告請求之服務費，因被告前已與徐
09 健約定應給付50萬元，雖後來將本件交易轉由原告公司名義
10 承作，但因原告始終並未提供實際服務，因此就服務費並無
11 意見表示即以50萬元計，被告於106年7月11日簽訂前述買賣
12 契約書當日簽發面額35萬元支票交由吳夢麟收執，吳夢麟並
13 於支票影本註記「70%服務費」。嗣於106年8月14日被告對
14 系爭土地複丈後發現上開界址紛爭，被告即通知徐健與原
15 告，請求代為向地主反映告知，並請求原告協助處理界址問
16 題，但原告始終未為處理，經徐健協調，被告於106年9月6
17 日與系爭土地賣方簽訂補充約定：「本約土地依據106年8月
18 14日臺北市大安地政事務所複丈結果，尚有部分土地界址未
19 釐清（圍牆部分越界佔用），雙方同意共同解決，由賣方出
20 面協助與鄰界釐清，圍牆部分若有需拆除重建，費用悉由買
21 方負擔。雙方同意由信託專戶中保留價款新臺幣參佰萬元於
22 界址釐清後再給付」。於同日，原告到場僅關心其服務費
23 用，要求被告於原告事先備妥之服務報酬收取確認單簽名，
24 被告當場向原告、徐健表示因仲介之土地發生界址問題，在
25 問題釐清排除前被告建築時程勢必因此受到耽擱，是否酌減
26 服務費，經磋商後，原告同意降為45萬元，但被告要求須待
27 界址釐清後處理鄰房占用結束始付清該款項，薛永華與新巢
28 代公司於106年9月6日簽訂服務報酬收取確認單（買方），
29 約定薛永華應給付新巢代公司服務報酬45萬元，並特別約
30 定：本佣金（即45萬元）需待系爭土地遭鄰房占用（地界釐
31 清）處理結束時給付。但上開界址問題，原告仍沒有協助處

01 理，經徐健與被告協調，終於107年1月9日處理完畢。再
02 者，原告吳夢麟並未提供服務，代辦不動產登記事項者係地
03 政士曾英沅等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不
04 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 參、反訴部分：

06 一、反訴原告主張：伊與新巢代公司簽訂買賣定金收款憑證後，
07 反訴被告並未提出任何仲介服務，僅於106年7月11日反訴原
08 告與地主簽訂買賣契約書時，提供辦理履約保證專用之制式
09 買賣契約書，及於106年9月6日反訴原告與地主簽訂補充協
10 議書時，要求反訴原告簽定服務報酬收取確認單。反訴被告
11 根本未提供仲介服務，且反訴被告仲介之系爭土地存在遭鄰
12 房佔用之瑕疵，原告本於仲介服務契約，本有協力排除義
13 務，反訴被告未履行義務，除構成不完全給付外，反訴原告
14 尚可解除契約，爰依民法第227條及第254條規定以反訴起訴
15 狀為解除雙方於106年9月6日簽訂之服務報酬收取確認單，
16 故反訴原告已支付反訴被告之35萬元服務費，反訴被告即屬
17 不當得利，爰依民法第179條、第259條第1款、第2款規定請
18 求反訴被告返還等語。並聲明：(一)先位聲明：1. 反訴被告吳
19 夢麟應給付反訴原告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告
21 假執行。(二)備位聲明：1. 反訴被告新巢代公司應給付反訴原
22 告35萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
23 年息5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

24 二、反訴被告則以：反訴原告並無契約解除權，且反訴被告業已
25 完成履約事項等語置辯。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)
26 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 肆、兩造不爭執事項（本院卷第168至169頁）：

28 (一)、本訴被告薛永華為購買坐落臺北市○○區○○段○○段0000
29 地號土地（即系爭土地）於106年6月29日與訴外人即安禾不
30 動產仲介經紀有限公司徐健簽訂附停止條件定金委託書，薛
31 永華以簽發支票號碼CA00000000號、發票日106年7月15日、

01 票面金額200萬元（即系爭支票）作為支付附停止條件定金
02 （即斡旋金），系爭支票交與徐健收執。

03 (二)、薛永華與本訴原告新巢代公司於106年6月30日就系爭土地之
04 買賣事宜達成委由新巢代公司處理仲介事務，薛永華應給付
05 仲介事務報酬之合意（薛永華與新巢代公司之訂約原由過
06 程、服務報酬數額均有爭議如爭執事項第(一)、(二)點所示）。

07 (三)、薛永華於106年7月11日與訴外人即出賣人白欽光、陳建嘉、
08 李純純、林靜子、曾銘佳、林長勳、李求、王林阿對（共同
09 代理人林忠榮），簽訂以系爭土地所有權為標的之土地買賣
10 契約書，買賣價金四千萬元，並約定雙方同意委任「曾英
11 沅」地政士為代理人，辦理該契約買賣標的物所有權移轉登
12 記等相關事項。

13 (四)、薛永華於106年7月11日與訴外人即出賣人林忠榮，簽訂以系
14 爭土地所有權為標的之不動產買賣契約書，買賣價金四千萬
15 元，並約定：雙方就該契約不動產買賣共同委任僑馥公司辦
16 理買賣價金履約保證及由僑馥公司將價金信託存於中國信託
17 商業銀行名下信託專戶之交易管理暨認證事宜。雙方已充分
18 閱覽並於本約簽訂之同時即於106年7月11日共同簽立「不動
19 產買賣價金履約保證申請書」（見本院卷第158至161頁）並
20 收執「不動產買賣價金履約保證證書」（見本院卷第162至1
21 63頁）。該契約第六條並約定：買賣標的之產權移轉登記、
22 抵押權之塗銷或設定作業，經買方及賣方雙方同意共同授權
23 僑馥公司指定之「吳夢麟」地政士即本訴原告依該約之約定
24 辦理。

25 (五)、於106年9月1日系爭土地所有權以買賣原因移轉登記與被告
26 指定之廣域格康建設有限公司。承辦過戶之地政士為曾英
27 沅。

28 (六)、買方薛永華與賣方林忠榮之代理人高照耀於106年9月6日補
29 充約定：「本約土地依據106年8月14日臺北市大安地政事務
30 所複丈結果，尚有部分土地界址未釐清（圍牆部分越界佔
31 用），雙方同意共同解決，由賣方出面協助與鄰界釐清，圍

01 牆部分若有需拆除重建，費用悉由買方負擔。雙方同意由信
02 託專戶中保留價款新臺幣參佰萬元於界址釐清後再給付」
03 （見本院卷第31頁）。

04 (七)、薛永華與新巢代公司於106年9月6日簽訂服務報酬收取確認
05 單（買方），約定薛永華應給付新巢代公司服務報酬45萬
06 元，並特別約定：本佣金（即45萬元）需待系爭土地遭鄰房
07 占用（地界釐清）處理結束時給付。

08 (八)、薛永華以買方身份與特約地政士吳夢麟於106年9月6日不動
09 產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買方），
10 並載明：保留款300萬元釐清界址後給付。

11 (九)、林忠榮以賣方身份與特約地政士吳夢麟於106年9月6日不動
12 產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方），
13 並載明：保留款300萬元釐清界址後給付。

14 (十)、系爭土地所有權於106年12月25日信託登記並設定最高限額
15 抵押權與上海商業儲蓄銀行股份有限公司。

16 伍、得心證之理由：

17 原告主張被告應依約給付仲介報酬45萬元、代辦土地過戶費
18 用7萬8000元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，另提起
19 反訴主張反訴原告已解除仲介契約，反訴被告應返還已收取
20 之仲介報酬35萬元等情，亦為反訴被告所否認，並以前詞置
21 辯。茲析述如下：

22 (一)、薛永華與新巢代公司達成如不爭執事項(二)之合意，是因為系
23 爭土地原地主於106年6月29日前即已委由新巢代公司處理出
24 售仲介事務？或是新巢代公司是因為系爭土地原地主於106
25 年6月29日前即已委由安禾不動產仲介經紀有限公司徐健處
26 理出售仲介事務，徐健於106年6月30日將其與薛永華之契約
27 轉由新巢代公司為薛永華履行？薛永華與新巢代公司約定之
28 服務費報酬數額為何？嗣後有無變更約定？如有，變更約定
29 之內容為何？本件新巢代公司請求服務報酬45萬元及遲延利
30 息是否有理由？

31 1.經查，新巢代公司之所以擔任系爭土地買賣仲介之過程，經

證人即系爭土地仲介徐健證稱：伊與被告薛永華於106年6月29日簽訂委託書時，另有柯志煌、吳夢麟等人在場，於翌日即106年6月30日，渠等討論另由被告薛永華簽訂買賣定金收款憑證（下稱系爭收款憑證）之原因，係因買方與賣方之經紀人是不同的，伊屬於系爭土地賣方之經紀，所以買方即被告薛永華屬於原告之買方經紀，被告薛永華並未簽訂系爭收款憑證，係因價錢並未談妥，嗣於系爭土地買賣簽約完成後，被告薛永華亦已支付買方仲介費與原告等語（本院卷第200至201、207頁背面），並有附停止條件定金委託書可證（本院卷第97頁）。從而，原告新巢代公司係因系爭土地原地主於106年6月29日前即已委由安禾不動產仲介經紀有限公司徐健處理出售仲介事務，徐健於106年6月30日將其與薛永華之契約轉由新巢代公司為薛永華履行一節，應堪認定。

2.原告新巢代公司主張依系爭收款憑證第2條第5項：買方（即被告）應支付以成交價百分之二計算之服務報酬於賣方受託人（即原告新巢代公司），並於簽訂不動產買賣書面契約時給付。但因可歸責於買方之事由（包括與賣方合意），致買賣契約解除者，不論有無簽定書面契約，買方仍應支付前開服務費一節，固提出買賣定金收款憑證為證（本院卷第13頁）。然被告薛永華否認其簽訂系爭收款憑證之事實，並否認與新巢代公司合意報酬為上開約款之80萬元等情，原告新巢代公司既不爭執系爭收款憑證並非被告簽名之事實，自應由新巢代公司舉證證明其與被告約定之仲介報酬為80萬元之事實。查，原告新巢代公司嗣於106年7月11日經被告薛永華簽發金額35萬元支票時，經原告載明為服務費70%一節，此有該支票影本附卷可證（本院卷第113頁），核與徐健與被告薛永華約定之服務報酬50萬元之內容相符。且證人徐健亦已證稱於其將買方經紀轉由原告新巢代公司辦理時，並未談妥價錢等情，亦如前述。故被告辯稱原先係由新巢代公司承受106年6月29日服務報酬為50萬元等語，應堪認定。再者，原告新巢代公司與被告薛永華嗣於106年9月6日簽訂服務報

01 酬收取確認單（買方），已約定仲介服務報酬為45萬元一
02 節，有服務報酬收取確認單（買方）一紙為證（本院卷第39
03 頁），觀之確認單買方服務報酬欄位之係載：「本案買(承
04 租)方服務報酬計新臺幣肆拾伍萬元整」，且於特別約定之
05 欄位載以：「本佣金需待系爭土地遭鄰房占用（地界釐清）
06 處理結束時始給付。」等情，除此之外，兩造並未於約定另
07 有其他服務報酬之內容，從而，堪認新巢代公司與被告薛永
08 華間嗣已變更約定之服務報酬為45萬元。故被告辯稱其係於
09 106年9月6日與新巢代公司約定仲介服務報酬為45萬元一
10 節，應屬可採。

11 (二)、薛永華有無於106年6月30日與新巢代公司簽訂買賣定金收款
12 憑證，約定薛永華為購買系爭土地而以系爭支票為買賣系爭
13 土地之定金？薛永華於108年4月22日就原證1「買賣定金收
14 款憑證」表示之意見是否已構成自認？被告事後於民事答辯
15 暨反訴準備(三)狀之答辯效力為何？

16 1.原告主張被告已自認其於106年6月30日重新簽定買賣定金收
17 款憑證，且約定被告薛永華為購買系爭土地而以系爭支票為
18 買賣系爭土地之定金，系爭支票仍由「徐健」繼續保管等
19 情，然嗣經原告對此亦確認上開買賣定金收款憑證並非被告
20 所簽無訛（本院卷第177頁），且經證人徐健證稱被告薛永
21 華確實未在買賣定金收款憑證簽名（本院卷第201頁）。故
22 被告另於民事答辯暨反訴準備(三)狀之答辯稱並非其所簽訂買
23 賣定金收款憑證（本院卷第133頁），亦與原告上開確認之
24 事實相符，足證被告於108年4月22日書狀所述情節與事實不
25 符。原告自不得再主張被告業已自認買賣定金收款憑證為被
26 告薛永華所親簽之事實。

27 2.承上，被告薛永華確實未在買賣定金收款憑證簽名一節，既
28 為兩造嗣後確認無訛，且經證人徐建結證明確，故原告自不
29 得再主張被告已自認於106年6月30日與新巢代公司簽訂買賣
30 定金收款憑證之情。

31 (三)、本訴原告有無依約提供仲介服務？已提供之仲介服務內容為

何？

1.查，被告薛永華買受系爭土地後，薛永華另於106年9月6日與新巢代公司簽訂服務報酬收取確認單（買方），約定薛永華應給付新巢代公司服務報酬45萬元，並特別約定：本佣金（即45萬元）需待系爭土地遭鄰房占用（地界釐清）處理結束時給付。且薛永華於106年9月6日以買方身份簽訂之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買方），及。林忠榮於106年9月6日以賣方身份簽訂之不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）等契約文件（本院卷第33、35頁）。觀之上開買方與賣方之確認書，於仲介單位之欄位均係填載：原告新巢代公司一節，足見系爭土地之買賣契約經契約當事人約定確由新巢代公司仲介之情。且系爭土地雖係經賣方仲介徐健談妥相關買賣契約等情，固經證人徐健證稱在卷（本院卷第202頁），然被告薛永華係約定由原告新巢代公司擔任其買方之仲介，亦為證人徐建結證明確（本院卷第207頁），則被告薛永華嗣於106年9月6日與新巢代公司簽訂服務報酬收取確認單時（本院卷第39頁），薛永華並未主張新巢代公司並未提供仲介服務之情，並與新巢代公司積極約定該仲介服務報酬為45萬元，堪認新巢代公司亦已完成兩造約定之仲介服務內容，薛永華始會同意以上開報酬價額給付新巢代公司。

2.被告辯稱：於106年9月6日簽訂服務報酬收取確認單記載：「本佣金需待該筆土地遭鄰房佔用處理結束時始支付」，僅係省略主詞之語法，亦即原意應為本佣金需待新巢代公司協助將系爭土地遭鄰房佔用處理結束時，被告始支付云云。然為原告所否認，被告並未舉證證明新巢代公司應負責處理上開界址紛爭之契約義務或兩造間之約定內容為何，故被告上開所辯，並不可採。

3.綜上，被告購買系爭土地係由新巢代公司予以仲介，堪予認定，故新巢代公司請求被告給付服務費，應有理由。又，新巢代公司與被告約定之報酬為45萬元，且被告前已支付35萬

元一節，亦為兩造所不爭執，故新巢代公司僅得再請求被告給付10萬元。新巢代公司逾此部分之請求，為無理由。

(四)、本訴原告吳夢麟有無依照不爭執事項(三)之不動產買賣契約書承辦約定之事務而得請求費用7萬8000元？

1.原告吳夢麟請求被告應給付費用7萬8000元，固提出不動產登記費用明細表為證（本院卷第47頁），然被告否認吳夢麟提供明細表所示之服務內容。查，該明細表並未經被告簽名確認，且原告吳夢麟亦未提出其辦理「土地/建物登記費6萬4000元」、「潤筆費4000元」、「鑑界費1000元」等相關實際辦理支付費用單據，則吳夢麟是否已為該明細表之服務內容，自非無疑。

2.被告辯稱系爭土地相關事項均為地政士曾英沅辦理，並提出由曾英沅辦理登記於被告指定之廣域格康建設有限公司之服務收費明細表、地政規費收據、代辦費收據等相關單據（本院卷第109至111頁），且證人曾英沅到庭結證：被告薛永華買受系爭土地之移轉登記等相關事宜、地政規費等均係由伊所支付，且鑑界費用係由系爭土地之賣主支付給伊等語明確（本院卷第210至212頁），故被告上開所辯，應為可採。從而，原告吳夢麟並未舉證證明其辦理上開費用之事實，自不得請求被告給付費用7萬8000元。

(五)、反訴原告得否解除與吳夢麟、新巢代公司之契約而請求反訴被告返還反訴原告已給付之35萬元及遲延利息？

1.反訴原告固主張先位向反訴被告吳夢麟解除仲介契約，然查，依反訴原告於106年9月6日簽訂之服務報酬收取確認單，其上已載明簽約者為新巢代公司與反訴原告，此有該確認單可證（本院卷第39頁），且反訴原告與地主關於系爭土地買賣契約約定之履約保證，亦係以新巢代公司為仲介單位，此亦有不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（買方）及不動產買賣價金履約保證專戶收支明細暨點交確認書（賣方）等在卷可證（本院卷第33、35頁）。由上可知，反訴原告並非與反訴被告吳夢麟訂立仲介契約，故反

01 訴原告先位請求向反訴被告吳夢麟解除契約並請求返還仲介
02 報酬云云，自屬無據，應予駁回。

03 2.反訴原告備位主張其得解除其與反訴被告新巢代公司間之仲
04 介契約，係以反訴被告新巢代公司並未提供仲介服務，且亦
05 未協力排除系爭土地遭鄰房占用等為由。然查，新巢代公司
06 業已依約為反訴原告與地主間仲介而簽訂系爭土地買賣契
07 約，已如前述，並有買賣契約及不動產買賣價金履約保證專
08 戶收支明細暨點交確認書等可證。且反訴原告嗣於106年9月
09 6日與新巢代公司簽訂服務報酬收取確認單時（本院卷第39
10 頁），反訴原告並未主張新巢代公司並未提供仲介服務之
11 情，而與新巢代公司積極約定該仲介服務報酬為45萬元，堪
12 認新巢代公司亦已完成兩造約定之仲介服務內容，反訴原告
13 始會同意以上開報酬價額給付新巢代公司。故反訴原告主張
14 新巢代公司並未提供仲介服務云云，自不可採。另，反訴原
15 告主張反訴被告應依仲介服務契約協力排除系爭土地遭鄰房
16 占用之瑕疵云云。然此為反訴被告所否認，自應由反訴原告
17 舉證證明反訴被告亦應負排除鄰房占用之瑕疵一節，查，證
18 人徐健證稱：伊係於系爭土地買賣契約簽約之後，做土地鑑
19 界後始知悉系爭土地遭鄰房占用，反訴被告也是在土地鑑界
20 後才知道上情，係因伊有請反訴被告幫忙處理，但反訴原告
21 有無告知反訴被告上情，伊並不清楚等語明確（本院卷第20
22 3至204頁）。依此可知，系爭土地遭鄰房占用之事實係於反
23 訴原告經仲介與地主簽訂系爭土地買賣契約後始知悉之情，
24 亦無證據可證兩造已約定反訴被告負有排除上開系爭土地遭
25 鄰房占用之契約義務，至反訴原告雖主張反訴被告應依仲介
26 契約負有協力義務云云，然此亦為反訴被告所否認，反訴原
27 告未能證明其與反訴被告間之仲介契約包含前開排除系爭土
28 地遭鄰房占用之範疇，則其據此主張解除契約，亦無理由。

29 陸、綜上所述，本訴原告新巢代公司依約得請求被告給付服務報
30 酬10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年2月19日（本院
31 卷第59頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理

01 由，應予准許。新巢代公司另請求被告給付之其餘服務報
02 酬，為無理由，應予駁回。至本訴原告吳夢麟並未辦理其請
03 求之費用7萬8000元等事項，其請求自無理由，應予駁回。
04 另，反訴原告主張其已解除仲介契約，亦無理由，故其請求
05 反訴被告返還35萬元，自無理由，應予駁回。

06 柒、又本訴部分本院判命本訴被告給付之金額未逾50萬元，依民
07 事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自當由本院依職權宣
08 告假執行。並依本訴被告聲請酌定相當擔保金，准宣告免為
09 假執行。本訴原告其餘之訴既經駁回，該部分之假執行之聲
10 請亦失所附麗，應併予駁回。另反訴原告之訴既經駁回，其
11 假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

12 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
13 生影響，且兩造雖爭執被告薛永華與地主間簽訂如不爭執事
14 項(三)及(四)之土地買賣契約先後順序，然該部分爭執並不影響
15 上情之認定，爰不另贅論，併此敘明。

16 玖、據上論結，本件本訴原告之訴一部有理由，一部無理由，反
17 訴原告之訴為無理由，各依民事訴訟法第78、79條，判決如
18 主文。

19 中 華 民 國 109 年 6 月 19 日
20 民事第六庭 法 官 陳智暉

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 109 年 6 月 19 日
25 書記官 陳熾舒