

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北訴字第50號

原告

即反訴被告 東方帝國開發事業有限公司

法定代理人 干靜瑤

訴訟代理人 許時誕

邱天一律師

簡良夙律師

被告

即反訴原告 林家菁

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間給付報酬事件，於中華民國113年8月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾壹萬肆仟元，及自民國一百一十二年十一月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟伍佰貳拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按法定利率計算之利息，由被告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣伍仟伍佰捌拾元由反訴被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣壹拾參萬捌仟元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣肆拾壹萬肆仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第259條定有明文。經查，本件反訴原告即被告主張因反訴被告損

01 害賣方即反訴原告利益，為此向反訴被告請求給付新臺幣41
02 萬4000元之懲罰性賠償金等語（本院卷1第65、73頁）。經
03 核，反訴原告前揭主張與本訴訴訟標的之攻擊防禦有牽連關
04 係，揆諸前揭法條規定，反訴原告提起本件反訴，應予准
05 許。

06 二、按「第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1
07 項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用
08 通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」，民事訴訟法第42
09 7條第5項定有明文。兩造均聲請本件改為通常程序（本院卷
10 第156頁第5、7行），合於前開規定，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 甲、本訴方面：

13 一、原告主張：

14 (一)被告於112年7月3日由其配偶李羽偉代理，與原告簽訂「不
15 動產委託銷售契約」（參原證一，下簡稱系爭契約），將其所
16 有桃園市○○區○○路000○○號5房地（下簡稱系爭房地）委
17 託原告銷售。契約第二條約定委託銷售價格新臺幣690萬
18 元，第五條約定服務報酬為實際成交價百分之6，嗣後系爭
19 房地經原告居間以690萬成交，並於112年11月29日完成交屋
20 結案，被告並於同日簽立「委託銷售案件結案簽收單」，確
21 認本件結案無誤，並取回原告所開立41萬4000元之服務報酬
22 發票等物品（參原證二）。詎被告嗣後藉故拒不支付上開41萬
23 4000元之服務報酬，經原告書面催告（參原證三），仍置之不
24 理。

25 (二)並聲明：被告應給付原告41萬4000元整，及自112年11月29
26 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

27 二、被告則以：

28 (一)被告112年7月3日授權訴外人即被告之配偶李羽偉（下簡稱
29 李羽偉）作為代理人委託原告出售系爭房地，委託銷售價格
30 為690萬元，有不動產委託銷售契約（參被證1）為證。後被告
31 雖經原告居間仲介於112年7月11日覓得訴外人吳雅帆（下簡

01 稱吳雅帆)以690萬元出售系爭房地，價金履約保證由安新
02 建築經理股份有限公司辦理，此有不動產買賣契約書(參被
03 證2)為憑。然買方吳雅帆在給付第一期簽約款83萬元後，直
04 到112年9月初，原告才告知因買方吳雅帆個人信用問題無法
05 辦理辦理貸款購買系爭房地。惟依據不動產買賣契約書第三
06 條第二項第三期款之約定，訴外人即承辦地政士梁桂琴(下
07 簡稱梁桂琴)本應以「買方：吳雅帆、賣方：林家菁」之名
08 義向地方稅捐機關申報土增稅及契稅單，並且通知買方吳雅
09 帆依約於稅單核下後三個工作日內給付第三期完稅款55萬
10 元，然梁桂琴實為原告集團聘僱之承辦地政士，受原告指示
11 為了不讓被告即賣方林家菁依據不動產買賣契約書第八條第
12 二項約定對於買方吳雅帆行使違約處罰及解除契約之權利，
13 竟遲遲拒絕申報稅單，導致被告即賣方林家菁無法依約對於
14 買方行使賣方權利。

15 (二)訴外人即原告仲介人員崔萍仙(下簡稱崔萍仙)還提出無條
16 件解約同意書(參被證3)要求被告即賣方林家菁簽立，被告
17 即賣方林家菁拒絕簽名，原告又以不動產買賣契約書第一條
18 第五項沒有載明本買賣標的點交日期為由，向賣方林家菁宣
19 稱代書沒有報稅買方就不會違約，買方不會違約賣方就無法
20 解約，故要求賣方必須接受無條件解約或者接受買方變更指
21 定名義人繼續購買，否則系爭房地永遠無法出售。

22 (三)準此，被告賣方林家菁被迫繼續出售系爭房地，蓋承辦地政
23 士拒絕依約報稅，故賣方林家菁為免系爭房地永遠無法出
24 售，才會被迫配合與系爭房地之指定名義人為「唐天祥」辦
25 理產權移轉登記，此有系爭房屋權狀影本(參被證4)可佐。

26 (四)基此，被告即賣方林家菁主張原告違反買方之履行能力之調
27 查義務，且指示集團內之梁桂琴代書不要報稅違反對於賣方
28 義務而為利於買方之行為，甚至故意不載明本買賣標的點交
29 日期損害賣方利益，故依據民法第567條、第571條之規定不
30 得向被告即賣方收取賣方服務報酬41萬4000元。本件爭議發
31 生後，被告即賣方林家菁有向辦理價金履約保證之安新建築

01 經理股份有限公司詢問為何梁代書拒絕報稅，訴外人即安新
02 建經公司之法務經理謝宗興先生（下簡稱謝宗興）表示願意
03 到庭證述所知之事實，現該賣方服務報酬41萬4000元亦在價
04 金履約保證之專戶內，被告即賣方林家菁並未取走。

05 (五)並聲明：原告之訴駁回。

06 乙、反訴部分：

07 一、反訴原告主張：

08 (一)反訴原告主張反訴被告為消費者保護法所定之企業經營者，
09 其所提供之服務造成反訴原告之損害，反訴原告請求反訴被
10 告給付懲罰性賠償。一般不動產買賣交易過程，從簽約到過
11 戶約45天(一個半月)，本件112年7月11日簽約，依據通常交
12 易流程本應於112年8月底以前完成交屋，但本件買賣遲至11
13 2年11月27日才完成交屋，相較通常交易流程遲延3個月，然
14 依約賣方本得沒收買方已付之第一期款83萬元，卻因反訴被
15 告違反買方之履行能力之調查義務，且指示集團內之梁桂琴
16 代書不要報稅違反對於賣方義務而為利於買方之行為，甚至
17 故意不載明本買賣標的點交日期損害賣方利益導致賣方不得
18 不被迫配合出售予買方登記名義人，為此向反訴被告請求給
19 付41萬4000元之懲罰性賠償金。

20 (二)並聲明：

21 1.反訴被告應給付反訴原告41萬4000元。

22 2.反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

23 三、兩造不爭執之事實：

24 (一)被告於112年7月3日授權配偶李羽偉作為代理人委託原告出
25 售建物門牌桃園市○○區○○路000○○00號5樓之房地(系爭
26 房地)，委託銷售價格為690萬元，有不動產委託銷售契約為
27 證。

28 (二)被告經原告居間仲介於112年7月11日覓得買方即訴外人吳雅
29 帆以690萬元出售系爭房地，價金履約保證由安新建築經理
30 股份有限公司辦理。

31 (三)買方吳雅帆在給付第一期簽約款83萬元後，直到112年9月

01 初，因買方吳雅帆個人信用問題無法辦理辦理貸款購買系爭
02 房地，另覓登記名義人唐天祥，於112年11月上旬於元大銀
03 行對保完成，並給付完稅款22萬元至履保帳戶內。

04 (四)原告於112年11月29日在委託銷售案件結案簽收單上親自簽
05 名。

06 四、本件爭點：

07 甲、本訴方面：

08 (一)被告抗辯稱「原告違反買方之履行能力之調查義務，且指示
09 集團內之梁桂琴代書不要報稅違反對於賣方義務而為利於買
10 方之行為，甚至故意不載明本買賣標的點交日期損害賣方利
11 益，故依據民法第567條、第571條之規定不得向被告即賣方
12 收取賣方服務報酬新臺幣41萬4000元」是否實在？

13 (二)原告請求被告給付報酬是否可採？

14 乙、反訴方面：

15 反訴原告請求反訴被告給41萬4000元之懲罰性賠償金是否有
16 據？

17 五、得心證之理由：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
19 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主
20 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
21 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
22 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
23 法院17年上字第917號判例意旨參照）。又事實有常態與變
24 態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變
25 態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
26 年度台上字第891號判決意旨參照）。主張法律關係存在之
27 當事人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責
28 任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明。且同法第244條第
29 1項第2款及第195條並規定，原告起訴時，應於起訴狀表明
30 訴訟標的及其原因事實，當事人就其提出之事實，應為真實
31 及完全之陳述。故主張法律關係存在之原告，對於與為訴訟

標的之法律關係有關聯之原因事實，自負有表明及完全陳述之義務（最高法院97年台上字第1458號判決意旨參照）。原告主張被告應給付仲介費，已提出被告親簽之委託銷售案件結案簽收單（本院113年度司促字第294號卷，下稱支付命令卷，第15頁）為證，被告既不否認為其親簽，其職業又係教師，自甚明瞭該書面簽署之性質，該簽收單既已明載「…業經受託人依約完成銷售事務並交屋結案，茲由雙方結算相關費用後，立書人確認受託人應返還立書人之物品如下…上開價金及資料物品，立書人已悉數收訖無誤，確認本件結案無誤，特立此書，交受託人收執…」，則原告請求被告應給付系爭仲介費（報酬）41萬4000元已屬有據，應予准許。雖被告抗辯稱「原告違反買方之履行能力之調查義務，且指示集團內之梁桂琴代書不要報稅違反對於賣方義務而為利於買方之行為，甚至故意不載明本買賣標的點交日期損害賣方利益，故依據民法第567條、第571條之規定不得向被告即賣方收取賣方服務報酬新臺幣41萬4000元」之事實，依前述舉證責任分配之原則，被告自應對其有利之事實即「原告違反買方履行能力調查義務」、「梁桂琴代書為原告集團之成員」、「原告指示集團內之梁桂琴代書不要報稅」、「原告故意不載明本買賣標的點交日期損害賣方利益」之事實負舉證責任。

(二)雖兩造曾拋棄責問權之行使，然當事人行使責問權之法律效果係法院所給予，本院前揭函及前次言詞辯論筆錄既已闡明113年7月18日為證據或證據方法提出之最後期限，縱使從寬認定至本件最後言詞辯論時之日即113年8月27日止，則兩造於113年8月28日後提出之證據及證據方法，除經他造同意或本院依民事訴訟法第160條、第163條第1項、第2項予以延長提出證據或證據方法之期間者外，本院皆不得審酌（民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條）：

1.按「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或

防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。」、「當事人未依第267條、第268條及前條第3項之規定提出書狀或聲明證據者，法院得依聲請或依職權命該當事人以書狀說明其理由。當事人未依前項規定說明者，法院得準用第276條之規定，或於判決時依全辯論意旨斟酌之。」、「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯失公平者。前項第3款事由應釋明之。」、「當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。」民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條分別定有明文。

2. 第按「民事訴訟法於89年修正時增訂第 196條，就當事人攻擊防禦方法之提出採行適時提出主義，以改善舊法所定自由順序主義之流弊，課當事人應負訴訟促進義務，並責以失權效果。惟該條第2項明訂『當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之』，是對於違反適時提出義務之當事人，須其具有：(一)逾時始行提出攻擊或防禦方法；(二)當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失；(三)有礙訴訟終結之情形，法院始得駁回其攻擊或防禦方法之提出。關於適時性之判斷，應斟酌訴訟事件類型、訴訟進行狀況及事證蒐集、提出之期待可能性等諸因素。而判斷當事人就逾時提出是否具可歸責性，亦應考慮當事人本人或其訴訟代理人之法律知識、能力、期待可能性、攻擊防禦方法之性質及法官是否已盡闡明義務。」、「詎上訴人於準備程序終結後、111年8月23日言詞辯論期日前之111年8月15日，方具狀請求本院囑託臺大醫院就上情為補充鑑定…，顯乃逾時提出，非不可歸責於上訴人，且妨礙本件訴訟之終結，揆諸前開說明，自無調查之必要。」、

「系爭房屋應有越界占用系爭74地號土地，而得據此提出上開民法第796條之1規定之抗辯，乃被告及至111年7月29日始具狀提出上開民法第796條之1規定之防禦方法，顯有重大過失，倘本院依被告上開防禦方法續為調查、審理，勢必延滯本件訴訟之進行而有礙訴訟之終結，是被告乃重大過失逾時提出上揭防禦方法，有礙訴訟終結，且無不能期待被告及時提出上揭防禦方法而顯失公平之情事，依法不應准許其提出，故本院就前述逾時提出之防禦方法應不予審酌」，最高法院108年度台上字第1080號民事判決意旨、臺灣高等法院109年度上字第318號民事判決意旨、臺灣基隆地方法院基隆簡易庭111年度基簡字第36號民事判決意旨可資參酌。

- 3.一般認為，當事人之促進訴訟義務，基本上，可分為2種，亦即一般促進訴訟義務與特別促進訴訟義務。前者，係指當事人有適時提出攻擊防禦方法（當事人之「主動義務」），以促進訴訟之義務。後者，則係當事人有於法定或法院指定之一定期間內，提出攻擊防禦方法之義務（當事人之「被動義務」，需待法院告知或要求後，始需負擔之義務）。前揭民事判決意旨多針對一般促進訴訟義務而出發，對於逾時提出之攻擊防禦方法，如當事人有重大過失時，以民事訴訟法第196條第2項之規定予以駁回。然現行解釋論上區分當事人主觀上故意過失程度之不同來做不同處理，易言之，在違反一般訴訟促進義務時，須依當事人「個人」之要素觀察，只有在具有「重大過失」時，始令其發生失權之不利益；反之，若係「特別訴訟促進義務」之違反者，則必須課以當事人較重之責任，僅需其有輕過失時（違反善良管理人之注意義務），即需負責，蓋「特別訴訟促進義務」本質上係被動義務（法院一個口令一個動作，已經具體指示當事人在幾天內需要完成什麼樣的動作），若當事人仍不理會法院之指示要求的話，則使其發生失權之效果亦不為過，此種情形下即毋須依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，始能確實督促當事人遵守法院之指示（詳見邱聯恭教授，司

01 法院民事訴訟法研究修正委員會第615次及第616次會議之發
02 言同此意旨)。從而，如原告對本院命補正事項(包括：原
03 因事實及證據、證據方法…)，如當事人未依法院之指示於
04 期限內提出證據或證據方法者，則可認為此種情形下即毋須
05 依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，始能
06 確實督促當事人遵守法院之指示，從而，對於逾時提出之攻
07 擊防禦方法，為可歸責於當事人之情形，依民事訴訟法第27
08 6條之規定應予駁回；退步言之，當事人並無正當理由，亦
09 未向法院聲請延緩該期間，明知法院有此指示而不遵守，本
10 院認在此情形為「重大過失」，亦符合民事訴訟法196條第2
11 項之重大過失構成要件要素。因當事人未遵法院之指示，逾
12 時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，此為當事
13 人所得預見，據前民事判決意旨及民事訴訟法第196條第2
14 項、第268條之2、第276條、第345條之規定意旨，法院自得
15 以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或證據方法，或得依民
16 事訴訟法第345條審酌情形認他造關於該文書之主張或依該
17 文書應證之事實為真實，應予敘明。

- 18 4.本院曾於113年5月16日以北院英民壬113年北簡字第3491號
19 對被告闡明如附件所示，前揭函本院要求被告補正者，除前
20 述原因事實外，亦需補正其認定原因事實存在之證據或證據
21 方法，但被告於113年5月20日收受該補正函(本院卷1第63
22 頁)，然迄113年8月27日言詞辯論終結時止，被告對於本院
23 向其闡明之事實，除曾提出之證據及證據方法外(該等證據
24 或證據方法皆不足以證明「原告違反買方履行能力調查義
25 務」、「梁桂琴代書為原告集團之成員」、「原告指示集團
26 內之梁桂琴代書不要報稅」、「原告故意不載明本買賣標的
27 點交日期損害賣方利益」等事實，容后述之)，餘者皆未提
28 出證據或證據方法供本院審酌及對造準備，如果為了發現真
29 實而拖延訴訟，完全忽略了另一造行使責問權之法律效果
30 (即未尊重一造之程序處分權)，當一造行使責問權時，自應
31 尊重當事人在證據或證據方法的選擇，法院即應賦予其行

01 使責問權之法律效果，據前民事判決意旨及民事訴訟法第1
02 96條第2項、第268條之2、第276條、第345條、第433條之1
03 之規定意旨，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據
04 或證據方法，或得依民事訴訟法第345條審酌情形認他造關
05 於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實；倘若此時法
06 院完全忽略當事人已行使責問權，猶要進行證據或證據方法
07 之調查，致另造需花費勞力、時間、費用為應訴之準備及需
08 不斷到庭應訴，本院認為有侵害另造憲法所保障之訴訟權、
09 自由權、財產權、生存權之嫌。詳言之，當事人自可透過行
10 使責問權之方式，阻斷另造未遵期提出之證據或證據方法，
11 此即為當事人程序處分權之一環，法院自應予以尊重，才能
12 達到當事人信賴之真實。當事人並有要求法院適時終結訴訟
13 程序的權利，另造如果未遵期提出攻擊防禦之方法，另造當
14 事人自不得以發現真實為名，不尊重已行使責問權之一方之
15 程序處分權，也不尊重法院闡明(司法之公信力)之法律效
16 果，無故稽延訴訟程序，此即為該造當事人有要求法院適時
17 審判之權利（適時審判請求權係立基於憲法上國民主權原理
18 其所保障之自由權、財產權、生存權及訴訟權等基本權。當
19 事人基於該程序基本權享有請求法院適時適式審判之權利及
20 機會，藉以平衡追求實體利益及程序利益，避免系爭實體利
21 益或系爭外之財產權、自由權或生存權等因程序上勞費付出
22 所耗損或限制。為落實適時審判請求權之保障，新修正之民
23 事訴訟法除賦予當事人程序選擇權、程序處分權外，並賦予
24 法院相當之程序裁量權，且加重其一定範圍之闡明義務。參
25 見許士宦等，民事訴訟法上之適時審判請求權，國立臺灣大
26 學法學論叢第34卷第5期）。本院已如附件對其為相當之闡
27 明，告未依本院之闡明提出證據或證據方法，若允許告可再
28 提出證據或證據方法，致使他造需花費勞力、時間、費用為
29 應訴之準備，除對當事人信賴之真實、當事人適時審判的權
30 利有所違背，亦對法院之公信力有所戕害。被告為思慮成熟
31 之人，職業係教師，自對於本院前開函之記載「…逾期未補

01 正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方
02 法…」、「…前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後
03 期限…」應無誤認之可能，從而，告逾時提出前揭事項，除
04 違反特別促進訴訟義務外，基於司法之公信力及對他造訴訟
05 權之尊重，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或
06 證據方法，或得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該文
07 書應證之事實為真實，首開敘明。

08 (三)被告辯稱：「原告違反買方之履行能力之調查義務，且指示
09 集團內之梁桂琴代書不要報稅違反對於賣方義務而為利於買
10 方之行為，甚至故意不載明本買賣標的點交日期損害賣方利
11 益，故依據民法第567條、第571條之規定不得向被告即賣方
12 收取賣方服務報酬新臺幣41萬4000元」云云（本院卷1第73
13 至74頁）。經查：

14 1.房屋仲介並非銀行業或徵信業，僅係居間向客戶報告訂約之
15 機會或訂約之媒介(民法第565條參照)，客戶之資力與信用
16 狀況如何，涉及個人資料保護，仲介無從得知，僅銀行業或
17 徵信業可依相關規定作徵信調查。本件被告以原告違反買方
18 之履行能力調查義務，無異將房屋仲介賦予徵信調查義務，
19 顯然無理；更何況，買方吳雅帆於訂立系爭買賣契約時，已
20 交付第一期簽約款83萬元，客觀上無法認定其係無履行能力
21 之人，至於其可否向銀行順利申請貸款以及貸款成數為何，
22 涉及個人資料之保護及其個人否符合該銀行之作業規定，尚
23 非原告或房屋仲介所能調查，此乃一般社會通念所知，被告
24 竟要求原告負有調查客戶之資力與信用狀況如何之義務，仲
25 介業者並非有公權力之機關，如何能探知買方真實之資力與
26 信用狀況（縱依據買方所述，也可能係買方吹噓，與實際狀
27 況不符），實屬無稽，更與消費者保護無關，詎被告竟以原
28 告違反買方履行能力調查義務為由，拒付仲介服務報酬，實
29 屬無據。

30 2.梁桂琴係獨立執業之地政士，原告與梁桂琴並無所謂「聘僱
31 關係」，此觀梁桂琴證述：「…自行執業地政士，擔任代書

01 約34年…」(本院卷1第452頁第3行)；原告亦從未指示梁桂
02 琴所謂不要報稅、故意不載明本買賣標的點交日期，此觀梁
03 桂琴證述：「…(問：證人是否受原告指示為了不讓被告依買
04 賣契約第8條第1項對於買方吳雅帆行使違約處罰及解約之權
05 利，遲遲拒絕申報稅單?)證人，沒有…」、「…(問：證人
06 是否受原告指示為了不讓被告依買賣契約第8條第1項對於買
07 方吳雅帆行使違約處罰及解約之權利，遲遲拒絕申報稅單?)
08 答：沒有…」(本院卷1第454頁第26至31行、第455頁第2至5
09 行)。被告既為如上之抗辯，自應提出原告對梁桂琴於何
10 時、何地，有如何之指示、且梁桂琴有何不報稅之不作為之
11 證據及證據方法供本院審酌，然迄言詞辯論終結時止，被告
12 並未提供前揭事實之證據或證據方法供院審酌，僅憑被告之
13 推論即認有此事實，顯難憑採。依前述逾時提出之理論，日
14 後被告提出關於此事實之證據或證據方法亦應駁回。

- 15 3.吳雅帆向銀行申請貸款時，經銀行告知無法申貸足夠成數
16 後，告知原告並尋求協商方式，原告即轉知被告上情，經兩
17 造協商後，被告同意以更換借款人及換約方式處理，並談妥
18 由買方吳雅帆補償遲延一個月租金1萬6000元之方式，此有
19 被告於112年9月10日傳送給原告業務員崔萍仙之Line對話訊
20 息可證：「…小萍姐您好：未免您9/12星期二白跑一趟，請
21 您來之前將待簽的文件先傳給我，我確定沒有疑義同意簽名
22 後，再讓您過來找我簽名。新的合約增補協議書上請寫明昨
23 日我們談定的兩點：1. 舊買方同意賠償因貸款成數不足造成的
24 延遲買賣的損失，賠償一個月的租金1.6萬。金額請從已
25 經進入履保的簽約款73萬扣除，也就是返還71.4給舊買方，
26 賠償1.6萬給賣方。這樣才能保障我簽名之後不用自己去追
27 那1.6萬。2. 新買方同意最遲於10/15完成手續以便會計取得
28 交屋包，並於10/16完成交屋。…」(本院卷1第325、326
29 頁)。對被告上開訊息，崔萍仙於113年9月11日回覆被告：
30 「…家菁-麻煩妳的銀行帳號給我一下-買方很有誠意解決問
31 題-也同意1.6萬先付給你-因為動用履約保證金又是另一個

01 程序了-以免耽誤時間-文件妳確認好沒問題-買方馬上匯款-
02 我再出發去找你簽名-這樣OK嗎?總結流程就是1. 先確認文件
03 協議書有沒有問題2. 請買方匯入16000租金3. 我在帶文件給
04 您簽名…」(本院卷1第329頁)。由上開被告與崔萍仙Line之
05 對話訊息，可證被告已知吳雅帆貸款成數不足，並同意以合
06 約增補協議書方式由吳雅帆賠償延遲一個月的租金1萬6000
07 元，從而雙方已就吳雅帆貸款成數不足達成以由吳雅帆賠償
08 被告1萬6000元之合意，詎被告卻稱係被脅迫情況下才會繼
09 續出售系爭房地，實屬無理。被告雖以被證3之同意書(本
10 院卷1第131頁)為據，然該同意書僅係原告處理事務之建
11 議，被告也表示當時伊對於此條件並不同意，自無由稱被告
12 有受到原告脅迫之行為，被告竟稱該同意書為原告之脅迫，
13 寧有是理。被告自應提出證據及證據方法證明原告用何方法
14 逼迫被告解決之事實，前述對話紀錄均可顯示原告均積極聯
15 絡協調處理，雖事後被告皆翻悔不認，但並非原告施以強暴
16 脅迫之方法，被告之辯解實不可採。依前述逾時提出之理
17 論，日後被告提出關於此事實即原告對伊有脅迫之行為之證
18 據或證據方法亦應駁回。

19 4.被告與崔萍仙為上開對話聯絡後，被告並未簽署相關協議文
20 件，嗣後係由買賣契約指定名義人唐天祥向銀行辦理貸款，
21 核貸順利後即將剩餘買賣價金全數支付予被告，被告對於上
22 開過程均知悉且無任何異議，此有梁桂琴與被告下列line對
23 話訊息可證：

24 ①112年10月17日對話訊息：「…(梁桂琴)老師您好：本案承
25 買人吳雅帆因無法核貸，另覓登記名義人唐天祥，目前銀行
26 審理作業中，相關土地增值稅及房屋稅申報中，等稅單下達
27 再拍照給老師，謝謝您。(被告)：謝謝梁代書通知進度，祈
28 願一切順利…」(本院卷1第367頁)、「…(梁桂琴)：稅單已
29 下達請老師查收。(被告)：謝謝梁代書，謝謝您…」。(本
30 院卷1第371頁)、「…(梁桂琴)：老師您好：本案唐先生今
31 天已至元大銀行對保585萬元完成，明日匯入完稅款22萬元

01 至履保帳戶內，麻煩老師提供印鑑證明(使用目的:不動產登
02 記)、印鑑章，土地及建物權狀正本俾利後續過戶產權登
03 記。112年地價稅單請您不要繳納，由履保繳納交屋時再分
04 算。謝謝您。(被告)：好的、非常感謝…。(本院卷1第37
05 5、376頁)。足徵被告在得知「吳雅帆因無法核貸，另覓登
06 記名義人唐天祥」之事實，然仍繼續系爭買賣契約之履行。

07 ②倘被告不同意吳雅帆另覓貸款名義人唐天祥，大可在知悉後
08 向梁桂琴或原告表示不再繼續履約，並向主張吳雅帆買賣契
09 約上之權利(包括但不限於，如：向吳雅帆主張解除契約、
10 請求遲延利息、違約金…)，然被告卻在本案已順利過戶完
11 成交屋、收受全部買賣價金，並簽收原告所製作之結案簽收
12 單、結算明細表以及發票(支付命令卷第15、16頁)後，以如
13 上抗辯拒絕支付原告服務報酬，殊非可採。且原告為系爭買
14 賣契約之仲介人，並非系爭買賣契約之買受人，被告顯將吳
15 雅帆應負之遲延責任(假設語氣)強加於原告之身上，顯非
16 可採。

17 (四)綜上，原告請求被告應給付原告41萬4000元，及自112年11
18 月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
19 有理由，予以准許。

20 乙、反訴部分：

21 反訴原告之主張「反訴被告未調查吳雅帆之履行能力之調查
22 義務，且指示集團內之梁桂琴代書不要報稅違反對於賣方義
23 務而為利於買方之行為，甚至故意不載明本買賣標的點交日
24 期損害賣方利益」云云，已駁斥如前，從而，反訴原告之訴
25 即無理由，予以駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁
26 回之。

27 六、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
28 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
30 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

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 113 年 9 月 26 日

書記官 陳怡安

計 算 書：

一、本訴部分：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4520元	
合 計	4520元	

二、反訴部分：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4520元	
第一審證人旅費	1060元	
合 計	5580元	

附件（本院卷1第53至60頁）：

主旨：為促進訴訟，避免審判之延滯，兼顧兩造之攻擊防禦權，並參酌審理集中化、適時審判權之原理，兩造應於下列指定期日前，向本院陳報該項資料（原告一(二)、二(一)(二)、三(一)(二)、四(一)(二)；被告一(一)、二(一)(二)、三(一)(二)、四(一)(二)，未指明期限者，無陳報期限之限制，例如：對事實爭執與否及表示法律意見，當事人可隨時提出，不受下列期限之限制，但提出證據及證據方法則受限制，逾期未補正或逾期提出者，本院將可能依逾時提出之法理駁回該期限後之證據及證據方法）。如一造提出之證據或證據方法，距離下列命補正之日期過近，致他方於收受該繕本少於7日能表示意見者，下列命補正日期將自動延長補正期限自他造收受繕本時起算7日（需提出寄送或收受繕本之資料以利計

算，如雙掛號）。為避免訴訟程序稽延，並達到當事人適時審判之要求，對造是否對事實爭執或是否提出意見不能成為不提出或逾期提出之理由，請查照。

（並請寄送相同內容書狀（並含所附證據資料）之繕本予對造，並於書狀上註明已送達繕本予對造。）

說明：

一、原告於起訴狀主張：

被告前與原告訂立不動產委託銷售契約（下簡稱系爭契約），將其所有桃園市○○區○○路000○○00號5樓房地委託原告銷售，系爭契約第2條約定委託價格為新臺幣690萬元，第5條約定服務報酬為成交價6%，後系爭房地業經原告居間以690萬元成交並於112年11月29日完成交屋結案。惟被告嗣後藉故拒不支付服務報酬，履經催討，不獲置理，為此，請求被告給付原告41萬4000元，及自起訴狀繕本送達之翌日（年月日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。並提出系爭契約、簽收單、結案明細表為證，認為原告已初步盡其舉證責任。請問：

（一）被告對前開事實是否爭執？若被告爭執該項事實，請提出被告之意見（意見之提供與事實之爭執與否均無陳報期限之限制）。並請被告於113年6月7日前（以法院收文章為準）提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法到院（包括但不限於，如：①聲請傳訊證人甲，請依照傳訊證人規則聲請之（應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，以下皆同）…；②提出與原告間之對話紀錄全文，請依照錄音、影提出規則提出之…；③如被告主張業已清償全部或一部，則該事實屬於對被告有利之事實，應由被告舉證，請提出該事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法…；④原告已提出結案簽收單予被告簽收，被告既已在上親自簽名，代表原告有權請求居間款項，被告要提出何以不付款之理由，被告對原告聲請支付命令異議，惟未載明其理由，請於庭期前補正其事由，提出有關

01 系爭居間契約之所有相關事實群及其衍生事實群證據或證
02 據方法證明之…；⑤被告如否認原告主張之事實而有任何
03 抗辯，自應提出該事實群及其衍生事實群之證據或證據方
04 法…；…以上僅舉例…），逾期未補正或逾期提出者，本
05 院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

06 (二)原告是否有其他之證據或證據方法證明之（包括但不限於，
07 如：①聲請傳訊證人乙，請依照傳訊證人規則聲請之（應提
08 出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，以下
09 皆同）…；②提出與被告間之對話紀錄全文，請依照錄音、
10 影提出規則提出之…；③按當事人主張有利於己之事實者，
11 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明
12 文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之
13 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
14 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
15 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨
16 參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸
17 負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事
18 實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參
19 照）。又依辯論主義原則，事實主張及證據方法原則上應
20 由當事人提出，且當事人負有具體化之事實提出責任，倘
21 若當事人未具體化其起訴事實與證據聲明之應證事實，即
22 難認為符合具體化義務之要求，如原告起訴未提出其證據
23 或證據方法，已違反辯論主義、具體化義務，請原告特別
24 注意。原告所主張之事實，如有其他主張或事實群及其衍
25 生事實群之證據或證據方法亦應提出之（如：傳訊居間人
26 員到庭、向 A 銀行調取 B 帳號以查明金流…等等）…；⑤原
27 告雖請求自112年11月29日起算之遲延利息，惟欠缺催告
28 被告付款，如不付款即陷入給付遲延之相關證據及證據方
29 法，請提出前開事實群及其衍生事實群之證據或證據方
30 法…；…以上僅舉例…），請原告於113年6月7日前（以法
31 院收文章為準）提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證

據或證據方法到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

二、如兩造認有需傳訊證人者，關於傳訊證人方面需遵守之事項與規則：

(一)按民事訴訟法第298條第1項之規定「聲明人證應表明證人及訊問之事項」，請該造表明其姓名、年籍（需身份證字號以利送達）、住址、待證事實（表明證人之待證事項，傳訊之必要性）與訊問事項（即詳列要詢問證人的問題，傳訊之妥當性），請該造於113年6月7日（以法院收文章為準）之前提出前開事項至本院，如該造逾期未補正或逾期提出者，本院則認為該造捨棄傳訊該證人。

(二)他造亦可具狀陳明有無必要傳訊該證人之意見至本院。如他造欲詢問該證人，亦應於113年6月7日（以法院收文章為準）表明訊問事項至本院，逾期未補正或逾期提出者，本院則認為他造捨棄對該證人發問。如(一)之聲請傳訊日期，距離前開命補正之日期過近，致他方少於7日能表示意見者，前述(二)之命補正日期不適用之，將自動延長補正期限自他造收受繕本時起算7日。如他造逾期未補正或逾期提出者，本院則認為他造捨棄對該證人發問。

(三)若該造聲請調查事項，事涉某項專業判斷（如：系爭車禍之責任歸屬、系爭瑕疵是否存在、系爭漏水之原因、系爭契約有無成立、生效或修復的價格…），對於本案重要爭點將構成影響，故傳訊該證人到庭，自具有鑑定人性質，自得類推民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人者，不在此限。」，故該造應先具狀說明該證人之學、經歷、昔日之鑑定實績及如何能擔任本件之證人資格，並且應得對方之同意，始得傳訊。惟若該證人僅限於證明其親自見

01 聞之事實，且不涉某項專業判斷，仍得傳訊，不需對造同
02 意。

03 (四)又按民事訴訟法第320條第3項規定「…前二項之發問，與應
04 證事實無關、重複發問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當
05 情形，審判長得依聲請或依職權限制或禁止之。…」，包括
06 但不限於，如：1.對卷宗內沒有出現證人之證據發問，由於
07 該造並未建立該證人參與或知悉該證據之前提問題(建立前
08 提問題亦不得誘導詢問)，故認為屬於該條所謂之「不當發
09 問」；2.若詢問之問題並未提前陳報，而於當庭詢問之者、
10 或當庭始提出某一證據詢問，則顯有對他方造成突襲之嫌，
11 除非對造拋棄責問權，否則本院認為屬於該條所謂之「不當
12 發問」…，惟若他造於收受一造問題之7日內，未曾向本院
13 陳述一造所提之問題並不適當（或與應證事實無關、重複發
14 問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當情形者），本院則認
15 為不得於庭期行使責問權，亦即，縱然有民事訴訟法第320
16 條第3項之情形，因他造已有7日之時間行使責問權，已對提
17 出問題之該造形成信賴，為求審理之流暢，並參酌兩造訴訟
18 權之保護，故該造可以依其提出之問題逐一向證人詢問，但
19 是他造收受該問題距離庭期不滿7日者，或本院依其詢問事
20 項，如認為顯然需要調整，不在此限。其餘發問規則同民事
21 訴訟法第320條第3項規定，請兩造準備訊問事項時一併注意
22 之。

23 (五)若兩造當庭始提出訊問事項或原訊問事項之延長、變形者，
24 足認該訊問事項未給予對方7日以上之準備時間，對造又行
25 使責問權，基於對造訴訟權之保護，避免程序之突襲，本院
26 認為將請證人於下次庭期再到庭，由該造再對證人發問，並
27 由該次當庭始提出訊問事項之一造負擔下次證人到庭之旅
28 費。若係對證人之證言不詳細部分（如：證人證述簽約時有
29 3人，追問該3人係何人…）或矛盾之部分（如：證人2證述
30 前後矛盾，予以引用後詢問…）或質疑其憑信性（如：引用
31 證人之證言「…2月28日我在現場…」，提出已讓對方審閱

01 滿7日之出入境資料，證明證人該日已出境，質疑證人在
02 場…)等等，予以釐清、追問、釋疑等等，本院將視其情
03 形，並考量對他造訴訟權之保護、訴訟進行之流暢度等情
04 形，准許一造發問。

05 三、如兩造提出錄音、影或光碟等資料之規則：

06 (一)民事訴訟法第341條規定：「聲明書證應提出文書為之」，
07 然一造若僅提供光碟或錄影、音檔，並未提供光碟或錄影、
08 音檔內容翻拍照片、摘要或光碟或錄影、音檔內出現之人對
09 話完整的譯文，自與前開規定不合。為避免每個人對錄
10 音、影或光碟等資料解讀不同，且片段紀錄解讀恐有失真
11 之虞，茲命該造於113年6月7日(以法院收文章為準)提出系
12 爭光碟之重要內容翻拍照片、或提出其內容摘要、或光碟或
13 錄影、音檔內出現之人對話完整的譯文，或關於該光碟或錄
14 影、音檔所涉之事實群之證據或證據方法，並陳述其所欲證
15 明之事實(如：①原證16之照片或對話紀錄或截圖可證明之
16 待證事實為…；②被證17之照片或對話紀錄或截圖可證明之
17 待證事實為…)。若為前開音檔為對話，則需即逐字譯文
18 (包括但不限於，音檔內說話之人姓名、詳載其等之對話內
19 容，包括其語助詞【如：嗯、喔、啊…等等、連續對話中一
20 造打斷另一造之陳述…】…皆應完整記載)，若故意提供不
21 完整之譯文者，則本院審酌該提供譯文中缺漏、曲解、有意
22 省略不利己之對話…等情形，本院得認為他造抗辯關於該錄
23 音檔之事實為真實。該造如不提出或未提出者，則本院認
24 為該光碟、影、音紀錄之所涉內容均不採為證據。

25 (二)他造若對前揭光碟或錄影、音內之資料，有認為錄音、影資
26 料非屬全文，自應指出有何證據或證據方法得認為系爭錄音
27 資料係屬片段等等事由(如：①對被告出具系爭光碟非屬全
28 程錄影，自應提出全程之錄影資料，如提出監視錄影資
29 料…；②又如光碟內之LINE對話紀錄右下方有「↓」符號，
30 顯非對話紀錄之全文…等等，依此類推)及與系爭光碟有關
31 之事實群之證據或證據方法(如：①傳訊證人到庭以證明何

事實…，並請依傳訊證人之規則提出相關資料，請參酌傳訊證人規則…），請該造於113年6月7日前（以法院收文章為準）提出前開證據或證據方法到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

四、如一造欲聲請鑑定之規則與應注意事項：

(一)兩造如欲進行鑑定，均應檢具1名至3名鑑定人（如：臺北市汽車同業公會、新北市汽車同業公會作修復與否、維修費用或維修天數之鑑定…等等），本院將自其中選任本案鑑定人。兩造應於113年6月7日前（以法院收文章為準）提出前開鑑定人選到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則認為該造放棄鑑定。

(二)兩造如確定選任如上之鑑定人，並應於113年6月7日前（以法院收文章為準）向本院陳報欲鑑定之問題。如逾期不報或未陳報，則認為該造放棄詢問鑑定人。

(三)基於費用相當原理，兩造並得事先向本院聲請詢問鑑定人鑑定之費用。兩造亦得對他造選任之鑑定人選及送鑑定之資料於前開期限內表示意見，如：①他造選任之鑑定人有不適格；或有其他不適合之情形，應予剔除者；…②本件送鑑定之卷內資料中形式證據能力有重大爭執；或其他一造認為該資料送鑑定顯不適合者，…等等（如該造提出鑑定人選之日期，致他造不及7日能表示意見者，將自動延長補正期限自他造收受繕本時起算7日），請該造亦應於前述期限內，向本院陳報之，本院會於送交鑑定前對之為准否之裁定。本院將依兩造提問之問號數比例預付鑑定費用，如未預繳鑑定費用，本院則認定放棄詢問鑑定人任何問題。

(四)若兩造對鑑定人適格無意見，且兩造之鑑定人選又不同，本院將於確定兩造鑑定人選後，於言詞辯論庭公開抽籤決定何者擔任本件鑑定人。鑑定後，兩造並得函詢鑑定人請其就鑑定結果為釋疑、說明或為補充鑑定，亦得聲請傳訊鑑定輔助人為鑑定報告之說明或證明。除鑑定報告違反專業智識或經驗法則外，鑑定結果將為本院心證之重要參考，兩造應慎重

01 進行以上之程序。

02 (五)如2造認為現況如不需要鑑定人鑑定，則說明(二)至說明(五)之
03 程序得不進行。則兩造得聲請相關事實群曾經親自見聞之人
04 到庭作證，傳訊證人規則請見該項所述。

05 五、前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後期限，請當事
06 人慎重進行該程序，若逾越該期限，本院會依照逾時提出之
07 法理駁回該造之證據或證據方法調查之聲請或得審酌情形認
08 他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

09 註：逾時提出之條文參考

10 (一)民事訴訟法第196條第2項

11 (攻擊或防禦方法之提出時期)

12 當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或
13 防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦
14 方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦
15 同。

16 (二)民事訴訟法第276條第1項

17 (準備程序之效果)

18 未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備
19 程序後行言詞辯論時，不得主張之：

20 一、法院應依職權調查之事項。

21 二、該事項不甚延滯訴訟者。

22 三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。

23 四、依其他情形顯失公平者。

24 (三)民事訴訟法第345條第1項

25 (當事人違背提出文書命令之效果)

26 當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認
27 他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

28 (四)民事訴訟法第433條之1

29 (簡易訴訟案件之言詞辯論次數)

30 簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則。

31 (五)民事訴訟法第436條之23

- 01 (小額程序之準用)
- 02 第428條至第431條、第432條第1項、第433條至第434條之1
- 03 及第436條之規定，於小額程序準用之。