臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

108年度板小字第3728號

原　　告　黃呈鳳
被　　告　楹峰實業股份有限公司
法定代理人　蕭仁偉
被　　告　黃于耿

上列當事人間請求給付服務費等事件，本院於民國109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告楹峰實業股份有限公司應給付原告新臺幣貳仟捌佰貳拾元，及自民國一百零八年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告黃于耿應給付原告新臺幣貳仟玖佰元，及自民國一百零八年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告楹峰實業股份有限公司、被告黃于耿各負擔新臺幣伍拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

被告楹峰實業股份有限公司（下稱被告楹峰公司）、被告黃于耿前分別將各自所有新北市○○區○○段多筆房地信託登記至訴外人張慶忠名下，雙方於民國108年4月30日協商合意終止信託關係，並於同年5月6日委託原告為代理人，辦理塗銷信託登記返還所有權案件，依土地登記規則第37條第1項：「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限」、土地登記規則第128條：「信託財產依第125條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第65條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之

」等規定，及被告楹峰公司、黃于耿分別親自於土地登記申請書申請人處簽署、用印，申請書載明原告為代理人等節，可證雙方委任關係已成立，既塗銷信託登記事件之權利人為被告楹峰公司及被告黃于耿，應由其等給付塗銷信託之服務費；被告楹峰公司、黃于耿與張慶忠就原信託標的物簽訂不動產買賣契約，該筆不動產交易事涉金額高達6億多元，由原告負責辦理簽訂不動產買賣契約及所有權移轉登記，自不動產買賣契約第2頁付款時程及最後一頁第3欄「支票開6張、各張金額、應分配對項」欄，可知塗銷信託、將不動產所有權移轉登記予買方之連動關係，對買賣雙方而言均事關重大，原告承辦該案，所負擔之重任與壓力非屬一般，服務費之計收自不可與一般案件同視；原告為合法登記執業之地政士，業已如期完成委託事項，得依民法第547條規定，就委任處理事務，請求被告給付報酬。

被告楹峰公司應給付原告之費用如下：　合意終止信託契約費用新臺幣（下同）1,500元；　不動產買賣契約簽約費用1,500元；　塗銷信託登記費用26,000元：參酌中華民國地政士公會全國聯合會印製地政士執行業務收費表項次32及特殊案件得視實際難易度加收費用（計算式：每件12,000元+12,000元x 25%x 3+特殊案件得視實際難易度加收5,000元）；　墊付地政規費及書狀費1,320元。

被告黃于耿應給付原告之費用如下：　合意終止信託契約費用1,500元；　不動產買賣契約簽約費用1,500元；　塗銷信託登記費用26,000元：參酌中華民國地政士公會全國聯合會印製地政士執行業務收費表項次32及特殊案件得視實際難易度加收費用（計算式：每件12,000元+12,000元x 25%x 4+特殊案件得視實際難易度加收2,000元）；　墊付地政規費及書狀費1,400元。

ŋ 為此，爰依委任契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：

被告楹峰公司應給付原告30,240元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。　被告黃于

耿應給付原告30,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告楹峰公司、黃于耿則以：

被告楹峰公司願給付原告合意終止信託契約費用1,500元、原告墊付地政規費及書狀費1,320元；被告黃于耿願給付原告合意終止信託契約費用1,500元、原告墊付地政規費及書狀費1,400元。

被告楹峰公司、黃于耿係委任陳毓倩代書辦理，而未委任原告辦理塗銷信託登記，因買方張慶忠係主辦，故由張慶忠全權處理塗銷信託登記事宜，原告不得請求被告楹峰公司、黃于耿給付委任費用，且原告請求之金額過高；買賣雙方均需於登記書上蓋章，被告楹峰公司、黃于耿縱於登記書上蓋章，僅代表其同意辦理登記事項，配合買方所委任之地政士即原告辦理簽約及提供印鑑章予買方所委任之原告申報土地增值稅、契稅及辦理過戶登記，而不足證明被告楹峰公司、黃于耿與原告間有委任關係；被告楹峰公司、黃于耿於108年4月30日將原信託登記於張慶忠名下之房地出售予張慶忠，為保障本案買賣交易安全，乃委請代書陳毓倩會同與張慶忠委任之地政士即原告，共同辦理本案買賣契約及辦理產權過戶手續，被告楹峰公司、黃于耿與張慶忠簽訂不動產買賣契約時，當場表示前已與買方張慶忠達成協議，過戶手續、代書費皆由張慶忠負責，原告當場亦未為反對之意思表示，且未表示其需向被告楹峰公司、黃于耿收取費用及其項目、金額為何，原告事先未與被告楹峰公司、黃于耿協議約定塗銷信託登記費用，嗣逕向被告楹峰公司、黃于耿收取其應向買方收取之信託登記塗銷費用，恐有雙重獲利之嫌，再者，被告楹峰公司、黃于耿告因完成本案買賣過戶手續，已支付陳毓倩代書費15,000元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

被告楹峰公司前將新北市○○區○○段○○○○號土地（權利

費為7/9）、同段480建號、481建號、482建號建物（下稱系爭不動產甲）信託登記於張慶忠名下，嗣與張慶忠合意解除信託關係，並於108年4月30日與張慶忠簽訂系爭不動產甲之土地買賣契約書、塗銷信託同意書，將系爭不動產甲出售予張慶忠，且分別於108年5月7日塗銷信託登記、於108年5月10日完成所有權移轉登記；被告黃于耿前將新北市○○區○○段○○○○號（權利範圍2/9）、511地號、513地號、515地號、515之1地號土地（下稱系爭不動產乙）信託登記於張慶忠名下，嗣與張慶忠合意解除信託關係，並於108年4月30日與張慶忠簽訂系爭不動產乙之土地買賣契約書、塗銷信託同意書，將系爭不動產乙出售予張慶忠，且分別於108年5月7日塗銷信託登記、於108年5月10日完成所有權移轉登記等情，有塗銷信託同意書、塗銷信託所有權移轉登記登記申請書、土地買賣契約書、買賣所有權移轉登記申請書及異動索引在卷可佐（見本院卷第63至89頁、第93至99頁、第157至第158之2頁、第197至211頁），且為兩造所不爭執，合先堪予認定為真實。

原告主張被告楹峰公司應給付其合意終止信託契約費用1,500元、墊付地政規費及書狀費1,320元；被告黃于耿應給付原告合意終止信託契約費用1,500元、墊付地政規費及書狀費1,400元等情，業據原告提出新北市板橋地政事務所規費徵收聯單為證（見本院卷第23頁），且為被告所不爭執（見本院卷第228頁、第257至258頁），是以，原告請求被告楹峰公司給付合意終止信託契約費用1,500元、墊付地政規費及書狀費1,320元，共計2,820元；被告黃于耿給付合意終止信託契約費用1,500元、墊付地政規費及書狀費1,400元，共計2,900元，應屬可採。

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令

不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。原告主張有權請求被告楹峰公司、黃于耿給付簽訂不動產買賣契約簽約費及塗銷信託登記費用，既為被告所楹峰公司、黃于耿否認，則原告自應就兩造間確有約定被告楹峰公司、黃于耿應給付原告前開費用之有利於己之事實負舉證之責。

原告雖主張其受被告楹峰公司、黃于耿之委任簽訂土地買賣契約書，被告楹峰公司、黃于耿依委任契約之法律關係，應給付原告不動產買賣契約簽約費，然觀諸原告提出之土地買賣契約書，未見雙方約定被告楹峰公司、黃于耿委任原告與張慶忠簽訂土地買賣契約之文字（見本院卷第81至89頁），是原告主張兩造就簽訂土地買賣契約書乙節存在委任契約之法律關係，被告楹峰公司、黃于耿應給付原告不動產買賣契約簽約費，洵難認有所憑。再者，參以證人陳毓倩證稱：我是受楹峰公司、黃于耿之委託，代表賣方出面與買方代書簽土地買賣契約，買方張慶忠當時是委託原告；一般而言，簽訂買賣契約書，買賣雙方都會委任代書保障交易安全，簽訂買賣契約書會有一筆簽約費用，簽約潤筆費約1,000元至2,000元，賣方代書為協辦代書，買方代書為主辦代書，簽約潤筆費應由賣方即被告給付給主辦代書即原告，買方亦要給付簽約潤筆費給主辦代書；簽約當時買賣雙方都在場，被告有表示本件土地買賣的代書費已與張慶忠談好由買方給付，買方代書以及買方之在場人均未爭執等語明確（見本院卷第254至255頁），與被告前開辯解相符，堪認被告辯稱買賣雙方已約定由買方張慶忠負擔系爭不動產甲、乙土地買賣之代書費，應屬可採。另佐以原告亦不否認本件係由張慶忠委任其處理系爭不動產甲、乙之交易事宜（見本院卷第114頁），而原告復未能提出其他證據證明兩造約定被告楹峰公司、黃于耿應給付原告不動產買賣契約之簽約費，其依據委任契約之法律關係，請求被告楹峰公司、黃于耿給付該筆簽約費，即屬無據。

再系爭不動產甲、乙之塗銷信託所有權移轉登記申請書之委任關係欄雖記載：「本土地登記案之申請委託黃呈鳳代理」、土地買賣契約書第10條亦有約定：「本契約雙方同意共同委任地政士辦理本次買賣交易相關之稅務申報、土地登記等相關手續」，被告楹峰公司、黃于耿分別於前開登記申請書申請人簽章欄、土地買賣契約書立契約書人賣方簽名欄簽名確認（見本院卷第67至79頁、第81至89頁），且參以證人陳毓倩於審理時亦有證稱：賣方代書為協辦代書，買方代書為主辦代書，系爭土地買賣契約書第10條約定：『本契約雙方同意共同委任地政士辦理本次買賣交易相關之稅務申報、土地登記等相關手續』，主辦代書幫買賣雙方在公契上用印，所以雙方一定要共同委任主辦代書，一般慣例為委任主辦代書去申報增值稅、契稅、及辦理土地登記，協辦代書職責為監管該次買賣交易安全等語（見本院卷第255頁），堪認關於塗銷信託登記乙節，兩造間確實存在委任關係。然稽之證人陳毓倩於審理時證稱：塗銷信託登記是由買方負塗銷義務，相關費用均由買方負擔，原告稱本件塗銷信託登記費用應由被告負擔，必須事先告知，但原告並未事先告知被告；且被告於簽訂系爭買賣契約書時，被告曾表示本件相關代書費用均由買方支付，買方及原告並無反對之意思表示；因此案已經有信託關係存在，必須先塗銷信託登記，同時代書才可以簽買賣契約，所以當時協商的土地買賣代書費用包含塗銷信託登記費用，塗銷信託登記義務人為張慶忠，張慶忠委託原告塗銷信託登記，因而產生的費用不應該由被告負擔，除非雙方事先協議費用由何人負擔等語綦詳（見本院卷第255至256頁），衡諸證人陳毓倩前開證詞尚無悖於一般不動產交易習慣，應可採信，另參酌原告提出之土地買賣契約書亦未載明被告楹峰公司、黃于耿應給付原告系爭不動產甲、乙之塗銷信託登記費用，原告復未能提出其他證據以實其說，則其此部分之請求，亦難認可採。

四、綜上所述，原告請求被告楹峰公司給付2,820元及自起訴狀

繕本送達翌日即108年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告黃于耿給付2,900元及自起訴狀繕本送達翌日即108年8月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並確定本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，其中被告楹峰公司、黃于耿各應負擔50元，餘由原告負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　27　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　施函妤

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日

內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。