臺灣新竹地方法院民事小額判決

115年度竹北小字第656號

原　　告　王嘉溶

被　　告　鄒裕煊

上列當事人間清償債務事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、兩造為前配偶關係，於民國113年1月23日在本院家事庭簽立112年度家調字第869號調解筆錄（下稱系爭調解筆錄，卷第13-17頁），並就剩餘財產分配如下：「㈠王嘉溶同意於113年5月31日前將坐落新竹縣○○鎮○○段000000地號土地（面積：52.68平方公尺、權利範圍：全部）及坐落其上同段668建號建物（門牌號碼：新竹縣○○鎮○○街00巷00號房屋，權利範圍：全部）移轉所有權登記予鄒裕煊。上開房地相關稅捐與移轉登記費用均由王嘉溶負擔。㈡鄒裕煊同意給付王嘉溶新臺幣（下同）120萬元，給付方式如下：1.於上開不動產過戶完成3日內給付40萬元。2.王嘉溶搬離門牌號碼新竹縣○○鎮○○街00巷00號房屋後3日內給付40萬元。…鄒裕煊應於上開款項給付後兩週內，再給付王嘉溶40萬元…」由上可知，原告僅負擔上開房地「相關稅捐與移轉登記費用」即規費、法定稅捐，並不含代書費。

㈡、詎被告未經原告同意，不顧原告有相關經驗可自行至地政機關辦理上開房地移轉登記事宜，擅自花費21,000元委任代書將上開房地辦理所有權移轉登記，並將上開代書費直接自其應給付原告之120萬元內扣除，是以被告仍應給付原告21,000元。又被告係於113年12月27日給付最後一筆款項予原告時逕自扣除代書費21,000元，是以被告應自113年12月28日起

負遲延責任。爰依系爭調解筆錄提起本件訴訟，並聲明：⑴被告應給付原告21,000元，及自113年12月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑵訴訟費用由被告負擔（卷第10頁）。

二、被告則答辯以：

㈠、不爭執兩造於113年1月23日簽立系爭調解筆錄、系爭調解筆錄記載上開房地相關稅捐與移轉登記費用均由原告負擔、代書費為21,000元已自被告應給付予原告之120萬元中扣除，惟否認代書費應由被告負擔。

㈡、被告因沒有時間也無能力處理上開房地過戶事宜，故支付21,000元委由代書處理，待上開房地移轉所有權登記予被告後，被告始能辦理貸款以支付應給付予原告之120萬元。況代書費本即為系爭調解筆錄所約定應由原告負擔之「相關稅捐與移轉登記費用」，是以被告將代書費用21,000元自120萬元內扣除，係有所本；再者，被告於113年4月24日傳送「房子過戶，契稅與代書費的部分我會直接扣掉，這是當時協議上面寫的」之訊息予原告時，原告回覆「那就提供收據」（卷第57頁），可見原告亦同意負擔代書費。從而，原告不得請求被告給付21,000元。

㈢、答辯聲明：⑴原告之訴駁回。⑵訴訟費用由原告負擔（卷第47頁）。

三、本院之判斷：

㈠、兩造於113年1月23日簽立系爭調解筆錄，系爭調解筆錄記載上開房地相關稅捐與移轉登記費用均由原告負擔；代書費為21,000元已自被告應給付予原告之120萬元中扣除等情，為被告所不爭執，並有系爭調解筆錄附卷可稽（卷第13-17頁），故此部分事實應堪先予認定。

㈡、本院基於以下理由認系爭調解筆錄所載之「相關稅捐與移轉登記費用」含代書費，並應由原告負擔：

1.系爭調解筆錄係約定上開房地相關稅捐與移轉登記費用由原告負擔，而非移轉登記手續限由原告本人親自辦理，故原告

親自辦理或委由代書辦理，皆無不可，惟所確定者，乃原告為「移轉登記義務人」，則原告因履行移轉登記義務所生之費用，自應由原告負擔。原告固主張其具備能力可自行辦理，被告不應支出費用另行委由代書處理等語，惟原告自承其僅係於高中時期曾在稅捐機關工作過，就算不清楚程序，承辦人員會指導等語（卷第44頁），顯然原告沒有自行辦理不動產登記事務之經驗，則原告是否具備如同專業代書般效率、正確處理房地過戶事宜之能力，即屬有疑。

2.本院觀之兩造LINE對話紀錄，

⑴113年4月24日兩造之對話（卷第59-63頁），原告先表示「地契房契都在你那邊，你要過戶就過戶吧。請6月的第一周把120萬匯到我戶頭」等語。當被告回應「房子沒有過戶完，我也沒辦法辦貸款。我過戶好之後跟銀行確認完，會跟你說甚麼時候撥款。房子過戶契稅與代書費的部分，我會直接扣掉，這是當時協議上面寫的」等語後，原告則回以「那就提供收據」，且主動提醒被告「麻煩過戶房子時，請提供協議書給地政所」。被告強調「房地相關稅捐與移轉登記費用都由你這邊負擔，這是調解時談定的內容」，原告則回應「我知道要負擔費用，我的意思是贈與稅契稅我是不用負擔的」，被告則回以「我會跟代書講，請他注意」等語。基上對話脈絡，可見原告明知被告將委任代書代履行原告本應負擔之移轉登記義務，故要求被告提供收據以供核對，準此，此筆代書費自應由原告負擔。

⑵113年4月26日兩造之對話（卷第21-24頁），原告先已於前兩日（24日）明知被告將委任代書代履行原告本應負擔之移轉登記義務，且要求被告提供收據以供核對。嗣後因發現代書費高於自己預期，故於兩日後表示「房子你自己拿去過戶，你找代書，不自己跑，代書費你要自己負擔，不然就拿來給我自己跑，代書費將近萬元，我自己跑可以省這些錢」「請把地契房契還給我，我自己拿去辦過戶。代書電話給我，我自己打電話去取消。根本沒問過我，那些費用要支

出」等語。然查，移轉登記義務為原告之義務而非被告之義務，被告自無耗費自己之時間及勞費親自去跑過戶之理。再者，若果原告有積極、親自跑地政事務所辦理移轉登記之真意，自會知悉依系爭調解筆錄辦理者毋庸提出房屋土地所有權狀，況原告為登記所有權人，可以切結其無法提出權狀之理由，或者邀同被告攜帶權狀會同至地政事務所辦理。然原告實則無積極履行移轉登記義務之舉止，徒向被告索討房契、地契，自會使被告心生疑懼。

3.再者，為求迅速且正確地完成房地所有權移轉登記程序，一般不動產交易實務上多委由專業代書處理，故支出代書費為常態、不可或缺之成本。系爭調解筆錄既未就移轉登記費用之項目逐一記載，而為概括性約定，解釋上應包含代書費在內，始符合交易常情。

4.從而，被告自應給付予原告之120萬元中扣除代書費21,000元，並未違反系爭調解筆錄，則原告請求被告返還代書費21,000元，即屬無據。

㈢、綜上，原告依系爭調解筆錄請求被告給付21,000元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

竹北簡易庭　　法　官　陳麗芬

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，非以其違背法令為理由，不得為之，且須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），及繳納上訴裁判費新臺幣2,250元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　涂庭姍