臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7168號

原　　告　信義房屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　薛健平

訴訟代理人　羅凱正律師

　　鄭人豪律師

被　　告　柏林房屋有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉宏晉

000000000000000000

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國111年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一百一十年十二月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾陸萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年間，受訴外人劉文發委託仲介銷售其所有門牌號碼台北市○○區○○街000號10樓之2房地（下稱系爭房地）。惟當時因系爭房地上有被告所設定之抵押權，以擔保被告對訴外人劉妍秀新臺幣（下同）200萬元債權，訴外人劉文發遂與被告達成協議，由劉文發簽立「履保指示出款協議書」，及由劉妍秀擔任負責人之鼎永國際貿易有限公司開立之支票，作為抵押權塗銷後之擔保，而被告則出具「抵押權塗銷同意書」，將其於系爭房地上之抵押權設定予以塗銷。嗣因劉文發、劉妍秀與被告代表人劉宏晉發生爭執，劉宏晉遂要求原告介入處理紛爭。兩造於108年11

月15日簽署協議書（下稱系爭協議書），約定由原告先行墊付200萬元與被告，但被告負有在一定期間內向劉妍秀提起民事訴訟以確認債權債務關係之義務，並以法院確定判決之結果，決定被告得否繼續持有該200萬元款項。詎料，在原告依約給付200萬元與被告後，被告迄未履行「向訴外人劉妍秀提起民事訴訟以確認債權債務關係」之義務，且經原告催告後仍置之不理，而被告意圖搪塞責任所提之訴訟，亦為本院以109年度訴字第1348號判決敗訴確定。爰依民法第227條準用第231條、系爭協議書第2條第3項第2款第1點約定，請求擇一為原告勝訴判決等語。並聲明：㈠被告應給付原告200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：劉妍秀對劉宏晉之配偶楊欣平、兒子劉光記負有各100萬元債務，因此取得兩張本票，以及系爭房地之抵押權設定給被告，作為借款債務之擔保。原告於系爭房地之銷售期間找到買主後，拜託被告先塗銷系爭房地上之抵押權，以利其完成銷售任務，並承諾劉妍秀所積欠之200萬元債務，將由履約保證款中優先付清，豈料系爭房地之履約保證款遭系爭房地之屋主提領一空，被告並未取得款項，被告欲提起刑事背信罪之告訴時，原告向被告提議簽訂保密協議，並同意付款200萬予被告以平息本件糾紛，方為本件訴訟之始末。如非原告在處理上開過程發生重大錯誤，原告身為仲介公司怎可能先代屋主清償200萬元之鉅額債務？可見原告並無資格要求被告簽訂系爭協議書，系爭協議書係原告趁被告急迫需要收回200萬元債權而為，且協議書內容違背原告身為仲介業之誠信原則，依民法第74條、第148條規定，系爭協議書應屬無效，原告本即有義務及責任使被告收回原有抵押權擔保之200萬元債務等語。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第158頁）：

㈠原告於108年間，受劉文發委託仲介銷售其所有之系爭房地，系爭房地上有被告設定之抵押權，擔保被告對劉妍秀之200萬元債權。

㈡兩造於108年11月15日簽署系爭協議書，約定由原告先行墊付200萬元予被告，原告並於108年11月26日給付200萬元與被告。（見本院卷第29至33頁）

㈢楊欣平、劉光記分別為被告代表人劉宏晉之配偶及兒子，於109年間對劉妍秀請求返還票款，經本院以109年度訴字第1348號判決駁回原告之訴確定。（見本院卷第53至54頁）

㈣原告於110年1月22日寄發存證信函予被告，請求被告依系爭協議書約定返還200萬元。（見本院卷第55至59頁）

四、得心證之理由：

㈠系爭協議書之約定效力為何？

1.按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付，民法第74條第1項定有明文。被告雖辯稱：依照履保指示出款協議書，原告本就應給付其200萬元，原告當時並沒有資格叫其簽協議書，原告係趁被告急迫想收回200萬元時，而讓被告簽立協議書云云。然查，履保指示出款協議書係由劉文發、系爭房地買受人、被告等3人所簽立，並非由原告簽立，此有上開履保指示出款協議書在卷可稽（見本院卷第23頁），則原告並未因履保指示出款協議書負有給付被告200萬元之義務，被告此部分辯稱自難憑採。參以被告與原告均為法人，磋商地位並無明顯不對等之情，復觀諸系爭協議書第1條約定，原告同意於簽署協議書後7個工作天內，先行墊付200萬元，可知系爭協議書之擬定條款對被告並非全然不利，顯見被告係因原告願先行墊付200萬元予被告，而在無異議下達成協議，並簽立系爭協議書，由此實難認被告有何急迫、輕率或無經驗之情事，故被告辯稱系爭協議書依民法第74條第1項規定應屬無效云云，並無理由。

2.次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條定有明文。被告雖謂：系爭協議書違反仲介業之善良習俗與誠信原則，原告顯然係因有背信於被告之事實怕被外界得知，方而替系爭房地之屋主向被告還債並設計系爭協議書供被告簽署云云。然查，被告於本院審理時自承：劉妍秀是對楊欣平、劉光記各負100萬元債務，被告對劉妍秀是沒有債權的，只是被告擔任抵押權人，後來原告代墊200萬元，伊可以把對劉妍秀的債權轉給原告，現在還沒有轉移等語（見本院卷第105頁），可知原告並非代劉妍秀清償對於被告之債務，債權亦未移轉，難認原告先行墊付200萬元，有何清償債務之效力。復依系爭協議書第2條第2項，兩造約定就原告所代墊之款項，被告應向劉妍秀提起民事訴訟以確認債權債務關係，被告代表人劉宏晉更於前案一再表示：「信義房屋是仲介公司，哪有替屋主代償的理由」、「被告（即劉妍秀）怎麼會認為信義房屋要幫他還錢」、「這200萬的錢沒有還，他怎麼有資格說別人替他還錢，仲介公司怎麼會替屋主還錢」等語（見本院109年度訴字第1348號卷第112頁、第155頁），益可見原告所墊付200萬元，並未清償被告與劉妍秀間之債權債務關係。又系爭協議書所約定條款，主要係原告願意墊付200萬元予被告，而兩造就原告先行墊付之200萬元，約定被告負有義務確認債權債務關係並回收債權，否則應返還200萬元予原告（見本院卷第30頁），並無違反誠實信用原則之情，且被告並未舉證證明原告有何背信於被告之事實，被告主張系爭協議書違反仲介業善良風俗及誠實信用原則云云，即難憑採。

㈡原告依民法第227條準用第231條，請求被告給付200萬元，為有理由：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延

者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條、第229條、第231條分別定有明文。

2.系爭協議書第2條第2項前段約定：「甲方（即被告）應於簽署本協議書後30個工作日內對劉君（即劉妍秀）提起民事訴訟以確認債權債務關係，而因訴訟程序所衍生之一切費用（包括但不限於律師費、裁判費、保全程序之擔保金等），均由甲方自行負擔；另甲方應提供前開提訴之法院收執章供乙方確認，以資證明提訴之實」。經查，被告以楊欣平、劉光記為原告，對劉妍秀起訴請求返還票款，並非係由被告對劉妍秀起訴確認債權債務關係存在，與前開約定內容已有未合，難認被告已履行系爭協議書約定之義務。又被告曾多次向原告表示「我不想浪費裁判費打註定失敗的訴訟」、「如果一定要我無謂興訟，這件事情我們也不玩了，因為沒有意義」等語（見本院卷第35至37頁），顯見被告已拒絕履行義務，核屬因可歸責於被告之事由，致為不完全給付。

3.另被告以楊欣平、劉光記為原告，對劉妍秀起訴請求返還票款事件，經本院以109年度訴字第1348號判決認定楊欣平、劉光記敗訴確定，有判決書在卷可參（見本院卷第53至54頁），並經本院調閱該案卷宗確認無訛。復依被告於本院審理時自承：劉妍秀是對楊欣平、劉光記各負100萬元債務，被告對劉妍秀是沒有債權的等語（見本院卷第105頁），可認被告不僅未履行系爭協議書所定於7個工作日內對劉妍秀提起訴訟以確認債權存在之義務，亦無從履行上開義務，顯已構成債務不履行。是原告依民法第227條準用第231條規定，請求被告賠償200萬元，應屬有據。

4.又原告係請求本院擇一為其勝訴之判決，本院既認原告依民法第227條準用第231條規定向被告請求為有理由，則此部分原告另主張系爭協議書第2條第3項第2款第1點約定部分，即毋庸審究，併此敘明。

㈢原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（即自110年12月24日

起，見本院卷第81頁）至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應准許。

五、綜上所述，原告依民法第227條準用第231條規定，請求被告給付原告200萬元，及自110年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，分別請准假執行或免為假執行之宣告，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　20　　日

民事第七庭　審判長法　官　姜悌文

法　官　黃愛真

法　官　許筑婷

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　　111　　年　　7　　月　　20　　日

書記官　林政彬