臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1187號

原　　告　游慧君

000000000000000000

訴訟代理人　張維軒律師

被　　告　合泰建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林淑貞

訴訟代理人　連根佑

參　加　人　王士豪

上列當事人間請求給付履約保證金事件，本院於中華民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳仟零伍拾萬參仟柒佰伍拾貳元。

訴訟費用由被告負擔，參加訴訟費用由參加人負擔。

本判決第一項部分，於原告以新臺幣陸佰捌拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟零伍拾萬參仟柒佰伍拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加；民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。參加人王士豪、原告於民國113年7月20日共同與被告簽訂價金履約保證申請書，委任被告辦理買賣價金履約保證相關事務；原告以其自己之名義，單獨起訴請求被告依價金履約保證申請書及委任契約給付其應得之價金款項，因涉王士豪依約得請求分配價金款項之認定，就本件訴訟結果之認定將影響參加人王士豪之權益。是應認參加人王士豪就本件訴訟有法律上之利害關係，其依民事訴訟法第58條第1項，為輔助被告而

參加訴訟，於法並無不合（本院卷第109至110頁）。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）3,050萬3,752元；嗣減縮聲明為被告應給付原告2,050萬3,752元（本院卷第59、85頁）。因訴訟標的不變而仍同一，是原告所為核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，於法即無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與參加人王士豪於113年1月5日，就夫妻剩餘財產分配等相關爭議，在臺灣新北地方法院成立調解離婚（案列113年度家移調字第1號，下稱系爭調解），系爭調解成立內容第五項第一款並約定就彼二人所共有應有部分比例各半之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號3樓建物及坐落土地（下合稱系爭房地）出售後所得價款，應先扣除因移轉過戶所生之費用後，由王士豪取得1,400萬元，餘額由原告取得（下稱系爭調解條款）。嗣原告、王士豪經由訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之居間仲介，於113年7月20日與訴外人田玉鳳約定以總價金5,260萬元出售系爭房地；另於同日與被告簽訂價金履約保證申請書，約定由被告辦理系爭房地買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜（下稱系爭履保契約）。田玉鳳已依約如數給付價金，原告、王士豪亦於113年9月6日將系爭房地點交予田玉鳳，就系爭房地之買賣一事並無任何爭議。經永慶房屋就價金履約保證結餘款結算後，系爭房地之買賣價金於扣除賣方服務費、稅費、買方代清償賣方貸款、代書費、水費等費用後，餘款為3,450萬3,752元，再扣除王士豪依系爭調解條款應得之1,400萬元後，原告得向被告請求2,050萬3,752元。詎經原告向被告請求，竟遭被告拒絕給付，為此，爰依民法第541條第1項規定、系爭履保契約第7條約定，請求被告給

付原告應得之系爭房地買賣價金履約保證賣方結餘款2,050萬3,752元等語。而聲明求為判決：

㈠被告應給付原告2,050萬3,752元。

㈡願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告、王士豪共同與被告簽訂系爭履保契約，存有委任契約關係，雖原告、王士豪已於113年9月6日將系爭房地點交予買受人田玉鳳，但依系爭履保契約第4條、第5條第2項約定，原告、王士豪及買受人田玉鳳既共同委任被告依不動產買賣契約、系爭履保契約為履約保證專戶撥付之指示及監督買賣契約之履行，而被告不負有實際出款之義務，原告得否依民法第541條規定請求被告給付其應分得之價金，已有疑義。且王士豪並未在永慶房屋之價金履約保證賣方結餘款明細表（下稱履保結餘款明細表）上簽名，被告依上開系爭履保契約之約定，自得指示履約保證專戶所在之訴外人台新國際商業銀行暫停撥付款項。又被告並非系爭調解條款之當事人，不受該約定拘束，且未就原告應得之金額予以明確約定，另與系爭履保契約第4條、第5條第1項約定相左，故被告無從判斷應撥付予原告之金額等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人王士豪則陳述略以：原告並未依系爭調解成立內容第五項第二款約定履行，就此參加人已向臺灣新北地方法院對原告提起請求返還不當得利之訴訟，故原告不得依系爭調解條款請求被告給付，因此參加人始未於履保結餘款明細表上簽名等語。

四、原告主張其與王士豪於113年1月5日在臺灣新北地方法院依系爭調解而離婚，並成立系爭調解條款；嗣原告、王士豪經由永慶房屋之居間仲介，於113年7月20日與田玉鳳合意以總價金5,260萬元出售系爭房地，另於同日與被告簽訂系爭履保契約之事實，業據其提出系爭調解筆錄、不動產買賣契約書、價金履約保證申請書為證（本院卷第15至29頁），並為

被告所不爭執（本院卷第65、86頁），堪信為真實。

五、原告主張永慶房屋就系爭房地買賣價金履約保證結餘款結算，扣除相關費用後，餘款為3,450萬3,752元，再扣除王士豪依系爭調解條款應得之1,400萬元，被告應依民法第541條第1項規定、系爭履保契約第7條約定，給付原告應得之系爭房地賣方結餘款2,050萬3,752元等情。固為被告所爭執，並以前開情詞置辯。茲析述如下：

㈠按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段定有明文。所謂可分之債，係指債之主體有多數，而以同一可分給付為標的，由數人分擔或分受其給付者而言。給付是否可分，應依給付標的之性質定之，給付標的性質上可分者，除法律另有規定或契約另有約定外，即屬可分之債；故共同債權人之一，自得單獨訴請債務人按其應分受之數額如數給付（最高法院99年度台上字第173號判決、83年度台上字第1577號判決及69年度台上字第4134號判決參照）。

㈡被告雖抗辯：王士豪並未在永慶房屋之履保結餘款明細表上簽名，依系爭履保契約第4條、第5條第2項之約定，被告自得暫停撥付款項等語（本院卷第87頁、第67至68頁）。惟查：

1.系爭履保契約第2條約定，系爭房地買賣雙方即原告、王士豪與田玉鳳，均同意買賣價金之撥付，由被告依系爭履保契約約定意旨，自履約保證專戶中代買賣雙方支付永慶房屋服務報酬、賣方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用、清償賣方原貸款及其他買賣過程中應支付之款項（本院卷第27頁）。再依系爭履保契約第4條：「有關第2條以下所述履保專戶中款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由合泰建經（即被告）依據甲乙（甲方：田玉鳳；乙方：原告、王士豪）雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包含但不限於委託銷售契約

書、不動產買賣意願書、要約書、不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金履約保證書等）所認定之結果為準。」及第7條：「除有第4條及第5條暫停款項撥付之情形外，履保專戶之結算悉依合泰建經認定之結果辦理，並以匯款方式將履保專戶內之款項扣除第2條之支出後，連同專戶內之利息交付予款項應得之人」之約定（本院卷第28頁），可知，被告係受原告、王士豪、田玉鳳依系爭履保契約之委任，依該契約第2條之約定收付系爭房地買賣價金、費用，並且，就履約保證專戶內最終款項之撥付，須依據系爭房地買賣契約雙方所簽立之不動產買賣相關資料予以認定。

2.又原告、王士豪與田玉鳳間不動產買賣契約第17條第7項約定：「本買賣標的之售屋價款，由各共有人按其所有權比例或乙方（即原告、王士豪）各共有人協議分配之，其產生之各項支出費用，由應負擔之共有人自應取得之款項中扣除，前述款項委由永慶房屋於結清履保專戶時，逕依各共有人提供之帳號匯還款項辦理結清」，有該不動產買賣契約書可稽（本院卷第24頁）。而關於系爭房地共有人即原告、王士豪間，就出賣系爭房地所得價金之分配，則係依系爭調解條款約定：「兩造（即原告、王士豪）並同意系爭不動產（即系爭房地）出售後所得之價款，應先扣除因移轉過戶所產生之一切費用（包括但不限於回復原狀之費用、稅捐、規費、兩造各自支出之仲介費、代書費、辦理履約保證之費用)後由被告（即王士豪）取得1,400萬元，餘額由原告取得，且契約之內容應詳載前開價金分配方式，兩造各自可取得之價金均由履約保證專戶逕行匯入兩造之帳戶」為之，此有系爭調解成立筆錄可證（本院卷第16頁）；此約定內容亦為被告所不爭執（本院卷第65頁）。足徵，原告、王士豪對於系爭房地買賣價金之債權，已約定按系爭調解條款之比例分配；甚且，彼等未約定應共同行使債權，而該價金債權為金錢之債，是此債權自屬可分之債，原告得單獨訴請被告依其可分受之數額給付，亦堪認定。

3.再者，系爭房地已由原告、王士豪依不動產買賣契約之約定，於113年9月6日點交田玉鳳，為被告所不爭執（本院卷第66、87頁）；且已依平均地權條例第47條第1項、第2項規定，申報實際成交價格登錄資訊即實價登錄完畢，業據原告提出內政部不動產交易實價登錄查詢為證（本院卷第81頁），被告對此並未爭執。準此，原告、王士豪已依買賣契約之約定，將系爭房地所有權移轉予買受人田玉鳳、並交付之，堪以認定。復依系爭履保契約第1條第2項約定：「甲方（即田玉鳳）應付之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部份），除簽約款得以現金或即期支票給付（受款人為「台新國際商業銀行受託信託財產專戶」，記載禁止背書轉讓），並委由地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款方式匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。履保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第2條所列款項之支出後，於乙方（即原告、王士豪）產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方，同時解除本契約之保證責任。」（本院卷第27頁）；並第7條約定：「除有第4條及第5條暫停款項撥付之情形外，履保專戶之結算悉依合泰建經認定之結果辦理，並以匯款方式將履保專戶內之款項扣除第2條之支出後，連同專戶內之利息交付予款項應得之人。」（本院卷第28頁）。則系爭房地之買賣總價金於扣除系爭履保契約第2條所列款項，在系爭房地所有權移轉並交付買受人田玉鳳後，被告即應將履約保證專戶內之價金、利息給付予應得之人。故被告抗辯其不負實際出款義務等語（本院卷第67頁），實與上開約定不符，自不可採。

4.參據被告所提價金履約保證專戶資金明細表（本院卷第89頁）所載，買賣價金履約保證專戶內尚有結餘款3,530萬3,977元，對此原告並不爭執（本院卷第103頁）。另履保結餘款明細表在依系爭履保契約第2條約定方式計算後，結餘款為3,450萬3,752元，再依系爭調解條款約定，扣除王士豪

應得之1,400萬元後，原告可獲分配2,050萬3,752元；永慶房屋既已完成系爭房地買賣之價金履約保證賣方結餘款結算，業如前述，則被告自應依系爭履保契約第2條、第7條約定如數給付原告，堪以認定。

㈢至於參加人雖陳稱：原告並未依系爭調解成立內容第五項第二款約定履行，自不得依系爭調解條款請求被告給付等語（本院卷第110頁）。惟細閱系爭調解筆錄第五項第二款係約定：「原告同意於前開系爭莊敬路不動產（即系爭房地）順利出售並全額入帳後，被告（即參加人王士豪）應給付原告680萬元，被告給付完畢後，原告應將現所有之新北市○○區○○街00巷00號二樓、新北市○○區○○街00巷00號地下室，及座落土地（新北市○○區○○段00000000號，下與建物合稱系爭瑞安街不動產）持份移轉登記所有權予被告，因移轉過戶所產生之一切費用（包括但不限於回復原狀之費用、稅捐、規費、仲介費、代書費）由被告單獨負擔，且兩造同意前開680萬元之給付方式應一併寫入前開系爭莊敬路不動產（即系爭房地）之買賣契約中，由被告本可分得之1,400萬中逕予給付原告。」（本院卷第17頁）。然原告並未請求被告將上開約定王士豪應給付原告之680萬元，亦應併同交付原告；且王士豪未證明其已將上開約定之680萬元給付原告，則原告尚無未履行上開約定移轉不動產所有權予王士豪之義務可言。故參加人此部分所述，核與系爭調解條款之履行，係屬二事，自非有據。

六、從而，原告本於系爭履保契約即委任之法律關係，依系爭履保契約第7條約定，請求被告給付2,050萬3,752元，為有理由，應予准許。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造、參加人其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

八、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之金額准許之。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第86條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　30　　日

民事第七庭　法　官　賴錦華

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　　114　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　周筱祺