臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第182號

原　　告　張惟閔

000000000000000000

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

被　　告　蔡嘉翰即迦南蔡嘉翰地政士事務所

000000000000000000

上列當事人間履行協議事件，本院於民國114年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告因出售與訴外人即張鈺莉、張詩涵（均與原告姐妹關係，下合稱張鈺莉等2人）共同投資而借用原告名義登記之新北市○○區○○路000號10樓房屋（含配賦之土地，下稱系爭不動產），委任被告蔡嘉翰即迦南蔡嘉翰地政士事務所（下稱蔡嘉翰）辦理系爭不動產買賣及移轉登記事宜，並與被告合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）訂立「價金履約保證申請書」，約定該公司負責辦理系爭不動產買賣價金撥付事宜。系爭不動產於民國110年10月7日為移轉登記後，原告得收取之買賣價金為3,334,161元（下稱系爭價金），故於110年10月19日簽署價金履約戶明細暨點交證明書（下稱明細暨點交證明書）。

(二)蔡嘉翰受任為原告處理價金撥款作業，忽又推稱款項不應僅撥付原告一人云云，遲未辦妥明細暨點交證明書，經原告以112年2月23日台北光華郵局65號存證信函方式多次向被告二

人催告處理系爭價金撥付事宜，迄至本件起訴時，合泰建經公司仍未撥款，原告自得依「價金履約保證申請書」第7條、民法第229條第2項、第231條第1項、第203條規定，請求合泰建經公司給付價金3,334,161元。

(三)合泰建經公司上揭遲延撥付行為，致原告須向友人借款1,926,689元處理自己與張鈺莉等2人之內部分配問題，並約定按週年利率5%給付友人利息，如逾113年12月31日仍未還款，改按週年利率6%給付利息，而受有支付利息之損害，包括：112年3月10日至113年11月21日間給付按約定週年利率5%計算之利息共163,932元，併自113年11月22日起至被告二人清償上揭價金日止，113年12月31日以前按週年利率5%計算之利息即每日264元，113年12月31日後按週年利率6%計算之利息即每日317元。原告得依民法第233條第3項規定，就合泰建經公司給付遲延，請求賠償上揭利息支出之損害。原告亦得依民法第544條規定，就蔡嘉翰違反受任人義務，不辦理向合泰建經公司撥付系爭價金致原告無資金可用而受有上揭利息之損害，請求賠償同上金錢。

(四)爰聲明：

1. 被告合泰建經公司應給付原告3,334,161元，及自民國110年10月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2. 被告合泰建經公司應給付原告163,932元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3. 被告蔡嘉翰即迦南蔡嘉翰地政士事務所應給付原告163,932元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
4. 前二項所命給付，如有任一被告為給付時，他項之被告於其給付金額之範圍內同免為給付義務。
5. 被告合泰建經公司應自113年11月22日起至清償日止，按日給付原告264元，若清償日逾113年12月31日，自114年1月1日起至清償日止，按日給付原告317元。
6. 被告蔡嘉翰即迦南蔡嘉翰地政士事務所應自113年11月22日

起至清償日止，按日給付原告264元，若清償日逾113年12月31日，自114年1月1日起至清償日止，按日給付原告317元。

7.前二項所命給付，如有任一被告為給付時，他項之被告於其給付金額之範圍內同免為給付義務。

8.願供擔保，請准宣告假執行。(本院卷第431頁第27行)

二、被告答辯則以：

(一)蔡嘉翰部分：否認與原告間有委任關係；蔡嘉翰是受訴外人羅全志之委任，並非受原告委任。原告請求合泰建經公司撥款之事，並非自己地政士業務範圍，也未曾向原告收取費用。當初因系爭房屋所有權權狀不在原告手上，致原告履約有困難，始知系爭不動產之真正出賣人是原告及張鈺莉等2人，嗣原告與張鈺莉等2人在蔡嘉翰見證下，訂立110年9月13日協議書，第3條約定原告同意系爭價金直接出款予張鈺莉等2人，故蔡嘉翰之委任關係存在於原告及張鈺莉等2人間，如原告要更改協議內容，蔡嘉翰有責任通知張鈺莉等2人，但原告遲不依協議書內容簽署撥款給張鈺莉等2人之點交證明書，並非推託不辦；如依原告請求將款項全部撥給原告一人，反而侵害張鈺莉等2人權益。

(二)合泰建經公司部分：合泰建經公司因未獲原告提出點交證明書，致未撥款，並無違約；嗣收到明細暨點交證明書即於翌日完成撥付，亦無遲延。原告借款之事與合泰建經公司履約間無相當因果關係，且「價金履約保證申請書」第5條第2項有約定原告不得向合泰建經公司請求遲延利息及損害賠償。

(三)均聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)有關聲明第一項之系爭不動產價金款：原告主張合泰建經公司未依價金履約保證申請書履行系爭價金之撥付部分，合泰建經公司否認之(本院卷第159頁)。查該款項已經合泰建經公司於言詞辯論終結前之114年1月8日撥付予原告之事實，

為原告所自認者(本院卷第117、199頁)，堪認合泰建經公司已無不履行債務之事實。原告依「價金履約保證申請書」第7條、民法第229條第2項、第231條第1項、第203條規定為此部分請求，洵屬無據，不能許可。

(二)有關蔡嘉翰之委任契約責任：

1.按民法第528條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。」民法第544條規定：「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。」而「債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給付。」有最高法院110年度台上字第2633號判決意旨可參。

2.原告主張其與蔡嘉翰間有委任關係等語，並以「特別約定事項」契約第21條、迦南地政士房地產權點交書、迦南地政士事務所收件單為佐(本院卷第434、377頁)，但蔡嘉翰否認之，辯稱其受羅全志委任，並非受原告委任，明細暨點交證明書事務不在原告委任範圍等語(本院卷第432、384、385頁)。查原告所提「特別約定事項」契約全文，僅有原告及陳盈蓁簽名，並無「蔡嘉翰」或「迦南蔡嘉翰地政士事務所」簽名其上(本院卷第379頁)，雖第21條有約定「雙方同意委託迦南地政士聯合事務所辦理簽約及買賣流程」(本院卷第379頁)，但此部分僅能認原告及陳盈蓁就委辦事項有合意，不能憑認原告與蔡嘉翰間有成立委任契約之合意。次查，原告所提「價金履約保證書」，係以原告為賣方、陳盈蓁為買方，共同與合泰建經公司訂約(本院卷第223至225頁)，該保證書另有訴外人羅全志為在特約地政士欄用印，堪認並有約定需地政士辦理事項，交由訴外人羅全志處理，亦僅能證明羅全志與原告間有委任關係。依上揭「債之相對性」說明，蔡嘉翰並非委任契約之相對人，縱其有在迦南地政士房地產權點交書、迦南地政士事務所收件單上簽收，亦

僅屬其受羅全志委任之結果，難認係與原告另訂委任契約承辦業務之意思表示，則原告主張蔡嘉翰為其委任契約之受任人，難認有據，其依民法第544條有關委任規定對蔡嘉翰請求契約責任之賠償(本院卷第15頁)，不能許可。

(三)合泰建經公司部分：

1. 民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」民法第231條第1項規定：「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233條第1項、第3項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」「前二項情形，債權人證明有其他損害者，並得請求賠償。」而「債務不履行之催告，為請求給付之意思通知，應就債之標的為之，催告內容如與債之標的無關，其催告不生效力。」有最高法院108年度台上字第2531號判決意旨可參。

2. 原告主張合泰建經公司遲不撥款，致其受有另向友人借貸利息之損害，合泰建經公司應依民法第229條第2項、第231條第1項、第203條、第233條第3項規定賠償等語，合泰建經公司否認之，辯稱因未自地政士處收受明細暨點交證明書，而未撥付，並無遲延問題等語(本院卷第158、247、437頁)。查上揭「價金履約保證書」第5條有關價金撥付及履保爭議處理，約定「第二條有關買賣價金擬付之對象及金額，悉依合泰建經所認定之事實及書面通知為之。」「有關履保專戶中款項之撥付或返還及買賣雙方違約解約之認定，均由本公司依買賣雙方所簽立之不動產買賣相關資料(包含但不限於不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書及價金履約保證書、價金履約保證專戶明細暨點交證明書等)判斷後所認定之結果為準。若買賣雙方對於買賣契約之履行或款項撥付等

有爭議且已進入司法程序，則應以確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果(內容須載明給付之對象與金額），作為撥款之依據」等語(本院卷第225頁)，堪認原告有向合泰建經公司提出不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書及價金履約保證書、價金履約保證專戶明細暨點交證明書等書面，以特定撥付金額之協力義務，合泰建經公司始能據之撥款。次查，原告固曾以存證信函限期催告合泰建經公司處理撥款事宜，但查該存證信函並無催告特定金額(本院卷第39頁)，亦查無檢附「價金履約保證專戶明細暨點交證明書」或相當書面說明特定金額，此外，原告亦未舉證證明其於發出上揭催告函後至起訴期間，再具體以書面表明應給付特定金額(本院卷第357至359、437頁)，衡諸原告最後114年1月7日簽認之撥款金額包括代付費用共計191,052元（含羅全志費用8,000元，本院卷第135、189、160頁)，堪認原告此前既未對合泰建經公司為特定金額之催告，該公司付款期限即未屆至，不能認合泰建經公司已陷於給付遲延。嗣合泰建經公司旋於114年1月8日即原告簽認「價金履約保證專戶明細暨點交證明書」之翌日撥款，已如上述，則原告於合泰建經公司未陷於遲延前所為借貸之利息，即無由主張係合泰建經公司遲延所致之損害。是原告請求合泰建經公司賠償，難認有據，不能許可。

四、綜上，原告已獲系爭價金之撥付，與蔡嘉翰間並無委任契約關係，且原告所為借貸發生於合泰建經公司給付遲延前。原告主張合泰建經公司應撥付系爭價金、蔡嘉翰及合泰建經公司應依契約責任賠償遲延撥款所致損害，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失去依據，應併予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　19　　日

民事第五庭　　法　官　林修平

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　　6　　月　　19　　日

書記官　宇美璇