臺灣臺中地方法院簡易民事判決

108年度中簡字第810號

原　　告　黃昭閔即正心不動產估價師聯合事務所
訴訟代理人　呂佳儒
　　葉耀中律師
被　　告　益民開發建設股份有限公司
法定代理人　鄭敏雄
訴訟代理人　陳品麗

上列當事人間請求給付尾款事件，本院於民國108年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬元，及自民國一〇七年十二月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行，但如被告以新臺幣貳拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106年9月6日訂立委任契約，由被告委託原告執行益民一中商圈、大億民及黎民新天地不動產價值評估案，委任報酬為新臺幣（下同）420,000元（下稱系爭委託案），茲原告已於107年7月13日向被告發函告知其已完成本次委託案之鑑價報告（下稱系爭鑑價報告），並於107年7月16日交付系爭鑑價報告予被告，詎被告拒付尾款210,000元，爰依委任契約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：按不動產估價技術規則之相關規定，不動產之價格種類包含正常價格及特定價格，其中後者包含企業合併時之資產重新評估，茲系爭委託案之目的並非不動產買賣，而係被告欲辦理之公司合併，原告對此亦屬知悉，則原告本應以企業合併時資產重估之特定價格作為系爭委託案之估價方式，詎原告竟違反其專業，而僅就正常價格實施估價，漏未就特定價格為評估，致被告無法辦理公司合併，堪認原告執

行委任事務實有過失，已構成不完全給付，且就特定價格之估價未完成部分，應負給付遲延之責任，在原告完成此部分估價前，被告自得行使同時履行抗辯，拒付尾款等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）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

原告主張兩造於106年9月6日訂立系爭委託案，茲原告已於107年7月13日向被告發函告知其已完成系爭鑑價報告，並於107年7月16日交付系爭鑑價報告予被告等情，業據其提出鑑價委託書、鑑價費用請款單、原告107年7月13日(107)正般估字第1070706號函各1紙為證（見支付命令卷第11─13頁、本院卷第63頁），且為被告所不爭執，堪信為真。原告另主張被告應付清尾款210,000元乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，本院茲論斷如下：

（一）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，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任。是以，不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任。至債務人如欲免責，則須就不完全給付債務不履行，係因不可歸責於己之事由所造成，負舉證責任（最高法院107年度台上字第1678號判決意旨參照）。由此以觀，本件被告主張原告就系爭委託案所出具之系爭鑑價報告不合債之本旨，揆諸上揭說明，自應先由被告就原告之上開給付如何違反債之本旨，及造成被告如何之損害，負舉證責任。

（二）次按正常價格，指具有市場性之不動產，於有意願之買賣

雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者；特定價格，指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者，不動產估價技術規則第2條第1款、第3款定有明文。經查，兩造於106年9月6日訂立之鑑價委託書第3條已載明「價格種類：正常價格」（見支付命令卷第11頁），堪認兩造訂約時所約定之不動產估價價格種類，應為正常價格而非特定價格，故原告若以正常價格實施系爭委託案之估價，並無違反債之本旨。對此被告雖抗辯：原告明知系爭委託案之目的在辦理公司合併，卻違反其專業，在繕打上開鑑價委託書時，擅自將價格種類載為正常價格云云，惟被告就此節並未舉證以實其說，其抗辯自難以採信。況被告訴訟代理人於本院言詞辯論期日亦自承：「（問：訂約時有無具體約定鑑價方式？）沒有，因為是原告的專業，我們不知道以什麼為鑑價方式」等語（見本院卷第139頁），益徵兩造在訂約時並未具體約定原告必須就特定價格實施估價。

（三）被告另抗辯原告對於系爭委託案之目的在辦理公司合併一事應屬知悉，故應本於其專業而就特定價格實施估價云云。惟查：觀諸上開鑑價委託書所載之契約條款，均未提及系爭委託案之目的為辦理公司合併，自難期待原告知悉系爭委託案之目的為何。又原告於本院言詞辯論期日到庭，具結陳稱：「（問：會計師有說要合併做增資才需要估價？）我不清楚，會計師只是要我將資產價值評估出來，其餘與我作業無關我不清楚」等語，益徵原告並不知悉系爭委託案之目的在辦理公司合併。是被告抗辯原告知悉系爭委託案之目的為公司合併，故應本於其專業而就特定價格實施估價，亦屬無稽。

（四）另按不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作，此觀不動產估價技術規則第5條甚明。本件證人即

被告之會計師施文墩於本院言詞辯論期日具結證稱：「（問：你有去跟原告說被告要求要交付鑑價報告書？）應該是估價師鑑定的價格不符合被告的要求，因為被告的價格是我建議的，要找估價師做鑑價報告主要目的是要過戶土地到被告公司，本來是登記在私人名下，要以不動產出資，將土地所有權移轉登記為公司，才需要鑑價」、「（問：估價師有盡量配合調高鑑價？）是，但是估價師有他們的專業，所以不能左右他」、「（問：最後估價金額？）22億元，被告是希望24億元」、「（問：本件為何後來原告提的報告被告不同意就沒有進行？）原告所提的報告被告沒有採用，無法增資，才衍生後來的問題，後來被告不同意繼續給付尾款」等語（見本院卷第99—101頁）。由上開證述可知，原告係本於其不動產估價之專業實施系爭委託案之估價，而其估價結果卻僅因不合被告之主觀意思，即遭被告拒絕，可見原告實施系爭委託案之估價，並無違反債之本旨。再者，被告亦始終未具體說明、舉證原告在系爭鑑價報告之估價結果，為何會導致被告之公司合併無法辦理，以及造成被告如何之損害，而僅泛泛指摘原告未就特定價格實施估價違反其專業，則被告所辯自難認有理。

（五）綜上，原告在系爭鑑價報告中，就正常價格實施估價，符合系爭委託案之債之本旨，並無被告所指不完全給付或給付遲延之情事，則被告主張行使同時履行抗辯而拒付尾款210,000元，甚或解除契約，均屬於法無據。被告另主張依民法第549條第1項規定終止委任契約，惟所謂終止契約係使契約向後失其效力，並無溯及效力，是被告終止契約縱使合法，對於原告前因完成系爭委託案之委任事務而產生之報酬請求權，不生影響，併此指明。

（六）末按給付無確定期限者，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229條第2項定有明文。又遲延之債務，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。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告之報酬請求權，屬無確定期限之給付，被告應經原告催告而未為給付，始負遲延責任。準此，原告對被告請求自支付命令送達翌日即107年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合。

四、綜上所述，原告依委任契約之法律關係，請求被告給付210,000元，及自107年12月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳盈睿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，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，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費用。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　錢　燕