

臺灣高雄地方法院小額民事判決

111年度雄小字第1680號

原告 莊邦洲
被告 永盛資產開發股份有限公司

法定代理人 賴才偉

訴訟代理人 蔡嘉謙

上列當事人間返還訂金事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣伍萬元及自民國一百一十年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣伍萬元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告於107年4月1日與被告簽訂委託買賣房地之買賣議價委託書，委託被告買受門牌號碼高雄市○○區○○路000號透天厝房地(下稱系爭房地)，並交付斡旋金新臺幣(下同)5萬元，但之後未完成議價未成交，亦未如期返還訂金，爰依兩造委任關係請求被告返還斡旋金。聲明：被告應給付原告5萬元及自107年4月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第105頁)。
- 二、被告則以：本件為被告離職員吳源勝個人行為，吳源勝於調解期日亦到場陳稱款項是他收取，且有談成買賣，是因附近有法拍屋價格較低，故告知原告購買法拍屋，原告尚應給付16萬元仲介費；被告未曾收取原告所說斡旋金5萬元或其他費用，也不知道原告與吳源勝2人私下協議，案件全由原告與吳源勝間協議，被告只有媒介中古屋買賣並沒有經營法拍屋，原告在與吳源勝間110年岡小字第710號事件，原告完全

01 清楚明白法拍屋之情事也知道已經議價保證金5萬元轉作法
02 拍服務費支付予吳源勝個人，原告還同意拍得成後會另給吳
03 源勝20萬元服務費，都不是給被告的，與被告完全不相關等
04 語。聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告
05 免為假執行。

06 三、本院的判斷：

07 (一)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
08 對本人發生效力，民法第103 條第1 項定有明文。本件依原
09 告提出之買賣議價委託書所載，吳源勝係以被告公司經紀人
10 員名義，以被告公司名義與原告簽訂買賣議價委託書，有委
11 託書上被告公司印文及相關記載可證，吳源勝既以被告公司
12 名義與原告簽訂系爭房地之買賣議價委託書，被告亦未抗辯
13 係遭吳源勝盜用，且被告自行提出之吳源勝名片亦載明吳源
14 勝為被告公司專案經理(本院卷第111 頁)，自應認吳源勝係
15 有權代理被告與原告簽訂買賣議價委託書，契約效力直接對
16 被告發生效力，被告抗辯為吳源勝個人行為並無足採，亦無
17 再傳訊吳源勝之必要，併為說明。

18 (二)系爭房地買賣議價委託書第四條約定議價不成功且保證金於
19 議價期間屆滿後24小時內無息全部返還，有委託書之約定可
20 參(卷第13頁)，被告既未舉證證明已為原告議價成功系爭房
21 地之買賣關係，原告依兩造買賣議價委託書之約定，請求被
22 告返還議價斡旋金5萬元，即有理由應予准許。至臺灣橋頭
23 地方法院110年岡小字第710號民事判決亦係認定本件買賣議
24 價委託書並非吳源勝個人與原告簽訂，而係代理被告與原告
25 簽訂，因而原告請求吳源勝個人給付並無理由，因而為原告
26 敗訴之判決，尚不能以上開判決認定原告知悉並同意斡旋金
27 轉為法拍服務費予吳源勝個人，被告此部分抗辯亦無理由。

28 (三)惟兩造間買賣議價委託書返還斡旋金之條件，是否議價不成
29 功有爭議時，原告自仍應先行催告被告返還始生被告應返還
30 斡旋金之效力，不能認為係定有確定期限之給付，而原告提
31 出催告信函而無回執，惟被告已於110年6月23日以存證信函

01 回覆拒絕返還幹旋金，有存證信函可參(卷第31-33頁)，是
02 本件原告請求利息起算日應僅能自被告回覆存證信函之時視
03 為被告已受催告之日，是原告僅能請求被告自110年6月24日
04 起算法定遲延利息，原告逾此範圍之利息請求則無理由而應
05 予駁回。

06 四、綜上所述，原告依兩造間買賣議價委託書之約定，請求被告
07 返還幹旋金5萬元及自110年6月24日起至清償日止，按週年
08 利率5%計算之利息範圍內，為有理由；原告逾上開範圍之請
09 求則無理由而應予駁回。

10 五、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張陳述併所提之證據，經
11 核對判決結果均不生影響，不再一一論述，附此說明。

12 六、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被
13 告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假
14 執行，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行亦有理由而併
15 予諭知如被告供擔保得免為假執行。

16 七、本件兩造各為一部勝訴、一部敗訴，因原告確有提起本件訴
17 訟必要，且起訴後應徵之裁判費至少為1,000元（民事訴訟
18 法第77條之13規定參照），是本院認應依民事訴訟法第79條
19 規定，酌量情形由被告全部負擔。

20 中 華 民 國 111 年 9 月 20 日
21 高雄簡易庭 法 官 林玉心

22 以上正本係照原本作成。

23 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
24 令為理由，不得為之。如對本判決上訴，須於判決送達後20日內
25 向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容
26 與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

28 中 華 民 國 111 年 9 月 20 日
29 書記官 李月君