# 灣士林地方法院小額民事判決

110年度湖小字第1365號

原　　告　賴佳伶

被　　告　李正忠

上列當事人間返還斡旋金事件，經本院於民國110年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣2萬元，及自民國110年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣2萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、本件除下列第二項有關兩造爭執要點之判斷外，依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文，其餘理由要領省略。

二、本院之判斷

㈠原告主張兩造於民國110年8月25日簽署斡旋契約，其支付斡旋金新臺幣（下同）2萬元，委由被告斡旋承租房屋，約定斡旋日期至同年月31日17時止，條件為月租金3萬5,000元、租期3年、免租金裝修期20日（系爭契約），被告於同年月30日通知斡旋成功內容為月租金4萬元，不符約定條件，依約應退還上述斡旋金等語，並提出租賃斡旋金收據乙紙及雙方LINE聯絡訊息內容為憑。被告不爭執上述租賃斡旋金收據之真正，及通知原告以月租金4萬元斡旋成功之事實，但抗辯原告就其口頭說明屋主堅持月租金4萬元乙節並未表示意見，要求被告繼續和屋主談電動門費用等條件，不再堅持租金問題，被告通知斡旋成功時原告沒有表示異議，是去現場觀察人認為潮少才反悔云云。

㈡經查，檢視兩造簽署之租賃斡旋收據之內容，承租方即原告

要求斡旋條件，關於月租金部分，明確記載為3萬5,000元；而備註欄第1條並約定「服務方（即被告）收取斡旋金後，下列情況必須無息退還：⑴斡旋期內出租方未同意斡旋條件。…」，第5點則約定：「在斡旋期內如因情況需要，服務方得到承租人書面（包含LINE）得以更改，效力與上述相同。」據此約定，若變更斡旋條件，當須得到原告書面或LINE之同意為要件。就被告抗辯原告已不堅持、同意月租金4萬元乙節，為原告所否認，綜觀原告所提出雙方LINE聯絡訊息內容，以及被告提出之斡旋說明單等證據資料，實無從認定原告業已同意變更月租金之斡旋條件；而於斡旋磋商期間，自不得以被告單方之臆測或認知，即推認原告同意變更條件。除此之外，被告又未能提出其他確切之證據以明，其此部分抗辯，即無可採。

㈢承上所述，被告110年8月30日通知月租金4萬元之租賃條件，不符兩造系爭契約之斡旋條件，依上述備註欄第1條第⑴項約定，原告自得請求被告返還其所支付之斡旋金2萬元，並自本件起訴狀繕本送達翌日、即110年10月26日起算法定遲延利息，如主文第一項所示。原告逾此範圍之利息請求，則無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

內湖簡易庭　法　官　施月燿

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　朱鈴玉