

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第741號

原告 蔡嘉華

被告 寬閱不動產有限公司

寬悅不動產有限公司

共同

法定代理人 延泓剛

共同

訴訟代理人 黃中麟律師

孫培堯律師

王智妍律師

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於民國115年3月16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

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告寬閱不動產有限公司（下稱寬閱公司）給付原告新臺幣（下同）340萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並陳明願供擔保請准宣告假執行。嗣於

01 訴訟進行中，追加寬悅不動產有限公司（下稱寬悅公司）為
02 被告，並追加備位聲明，其終聲明為：(一)先位聲明：1.被告
03 寬悅公司應給付原告340萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至
04 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請
05 准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告寬悅公司應給付原告34
06 0萬元及自民事準備(四)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
07 年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行
08 （見本院卷第264-266頁民事準備(四)狀）。經核，原告所為
09 訴之追加，係基於同一基礎事實，與首揭規定相符，自應准
10 許。

11 貳、實體部分：

12 一、原告主張：

13 (一)原告前擬購買坐落於臺北市○○區○○路○段000巷00號7樓
14 之不動產（下稱系爭不動產），於民國113年7月4日赴被告
15 位於臺北市○○區○○路000號之營業所，委託被告斡旋，
16 由被告之員工即訴外人謝文祥接待，並提供被告寬悅公司之
17 「附停止條件定金（斡旋金）委託書（編號0000000委託
18 書）」、「確認書」交原告簽署，且要求原告交付斡旋金10
19 0萬元，並約明有效期限至113年7月14日0時止。嗣被告就同
20 一買賣標的即系爭不動產，通知原告需增加斡旋金至340萬
21 元，於113年7月9日要求原告繳納，並提供被告寬悅公司
22 「附停止條件定金（斡旋金）委託書（編號0000000委託
23 書）」、「確認書」交予原告簽署，約明有效期限至113年7
24 月15日止。

25 (二)依兩造簽署之「附停止條件定金（斡旋金）委託書」第2條
26 第3項後段約定：「若賣方未於委託書上簽認同意書，則附
27 停止條件定金無息返還買方」，而委託書有效期間屆至後，
28 被告並未完成斡旋，亦未提出經賣方簽認同意書出售之斡旋
29 委託書，是被告自應將原告已給付之斡旋金返還原告。雖被
30 告分別持被告寬悅公司及被告寬悅公司之委託書向原告請款
31 斡旋金，惟其委託書格式、商標、內容、負責人等均相同，

01 且被告2公司之老闆同一，屬於同一間公司，其幹旋委託書
02 之使用會相互流用，應認本件幹旋金之交易相對人為被告寬
03 閱公司，退步言，倘認本件幹旋金之交易相對人為被告寬悅
04 公司，則被告寬悅公司即對原告負返還幹旋金之責任，為此
05 依兩造間附停止條件定金（幹旋金）委託書法律關係提起本
06 訴等語。並聲明：1.先位聲明：(1)被告寬閱公司應給付原告
07 340萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
08 率百分之五計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。2.備
09 位聲明：(1)被告寬悅公司應給付原告340萬元及自民事準備
10 (四)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
11 之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行

12 二、被告則以：

- 13 (一)被告寬閱公司專職房屋仲介買賣，案發時旗下共有AIT店、
14 五期店等5間中信房屋加盟店，113年9月9日，原告撥打電話
15 至AIT店，表示有意願購買系爭不動產，並與訴外人謝文祥
16 有幹旋金問題，經被告寬閱公司查詢，自始未有買家就系爭
17 不動產簽訂幹旋委託書之回報，亦未收取數百萬元之幹旋
18 金，更未有原告前往被告旗下加盟店簽約之紀錄。
- 19 (二)訴外人謝文祥於113年5月1日至同年10月20日期間，於AIT擔
20 任承攬關係業務員一職，另訴外人林敬頤為謝文祥之表弟，
21 斯時於中信房屋內湖五期加盟店（下稱五期店）擔任承攬關
22 係業務員，編號0000000委託書係謝文祥擅自於AIT店盜取，
23 而編號0000000委託書則係林敬頤擅自於五期店盜取。依據
24 被告寬閱公司之幹旋金委託書領取流程，業務員取用時須於
25 領用表登記領取人姓名、領取張數及委託書編號，並與顧客
26 簽訂委託書契約後，交付留底之委託書、統一將收受之幹旋
27 金保管於店內保險箱及回報加盟店主管。詎料，謝文祥、林
28 敬頤擅自盜用編號0000000、0000000委託書，亦未曾交還幹
29 旋金及回報主管處理狀況，被告寬閱公司於原告來電後驚覺
30 有異，由公司法定代理人、AIT店店長及五期店店長多次催
31 討返還委託書，謝文祥、林敬頤僅多次誣稱有在處理，會將

01 委託書寄回公司等語拖延，更於事發後旋即離職，迄今仍未
02 返還委託書，被告寬閱公司無奈，僅得先於113年10月31
03 日，於太平洋日報刊登委託書遺失公告，謝文祥亦於114年3
04 月6日出具聲明書，表示該2份委託書因其作業上疏失而遺
05 失。

06 (三)又原告自承於113年7月4日赴被告位於臺北市○○區○○路0
07 00號之營業所委託被告斡旋，然該址為被告寬閱公司五期店
08 之地址，而謝文祥隸屬於AIT店，寬閱公司分店間不會如此
09 轉介客戶，且寬閱公司無論五期店或AIT店，自始無原告到
10 店斡旋之任何紀錄。本件實係謝文祥欠債需錢孔急，與原告
11 即債權人達成合意，藉由謝文祥身為被告寬閱公司承攬業務
12 員之便，盜用被告寬閱公司之委託書，由原告與謝文祥虛偽
13 填載，待謝文祥無力償還債務後，原告旋即對被告提出民事
14 訴訟，足徵本件斡旋金委託書乃出於原告與謝文祥通謀虛偽
15 意思表示而製作，依法當然無效，自始對被告不生效力等
16 語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
17 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告主張因購買系爭不動產，與被告員工謝文祥接洽，簽署
20 寬閱公司名稱之「附停止條件定金（斡旋金）委託書（編號
21 0000000委託書）」、及寬悅公司名稱之「附停止條件定金
22 （斡旋金）委託書（編號0000000委託書）」，總計交付斡
23 旋金340萬元等情，惟被告否認上開交易之真正，並以前詞
24 置辯。

25 (二)被告寬閱公司部分：

26 1.就上開委託書簽訂之過程，證人謝文祥於審理中證稱：伊是
27 在內湖AIT加盟店，林敬頤是在內湖五期加盟店，記載340萬
28 元斡旋金（即編號0000000委託書）是先簽的，記載100萬元
29 斡旋金（即編號0000000委託書）後簽的，100萬元委託書是
30 林敬頤店裡的，第二次伊來不及趕過去，就請林敬頤去收，
31 所以林敬頤拿他們店裡的委託書過去等語（見本院卷288-28

9頁筆錄)；另證人林敬頤於審理中證稱：第1份委託書(即編號0000000委託書)是伊帶過去給原告，第2份委託書(即編號0000000委託書)是謝文祥帶著的，有時候趕時間，無法即時拿到自己分店的委託書，就會請同事幫忙，因為謝文祥說趕時間要收斡旋金，所以拿伊的等語(見本院卷第246-247頁筆錄)。

2.依證人謝文祥、林敬頤前述證詞，謝文祥、林敬頤分屬中信房屋加盟店內湖AIT加盟店(即被告寬悅公司)、內湖五期加盟店(即被告寬閱公司)，由謝文祥與原告接洽，先簽署編號0000000委託書，嗣後因謝文祥未及趕赴原告處，遂委由林敬頤前往代為處理，林敬頤臨時拿取店內編號0000000委託書前往簽署，是本件應係謝文祥與原告接洽，核與林敬頤所屬之寬閱公司無涉，原告所主張之委託關係應在被告寬悅公司間，而與被告寬閱公司無涉，原告對被告寬閱公司之請求並無理由。

(三)原告請求被告寬悅公司返還斡旋金340萬元，有無理由？

1.依卷附附停止條件定金(斡旋金)委託書第2條第3項後段約定：「附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力；買賣契約已成立。若買方違約不買，則不得請求返還定金；若賣方違約不賣，則所收定金(包括本委託書受託人代收者)應由賣方加倍返還買方；與受託人無涉；若賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息返還買方」等語。證人謝文祥於審理中證稱：原告一開始是要買承德路房子，因為簽了兩份委託書，原本出價3,400萬元，斡旋金100萬元，後來林敬頤去收的那張是斡旋金340萬，出價3,550萬，兩次都是到原告公司交付，第一次是交給伊，林敬頤那次因為伊不在台北，請林敬頤幫伊拿錢，林敬頤拿錢後跟伊在原告公司樓下會合，當場把錢交給伊等語(見本院卷第280、281、286頁筆錄)；證人林敬頤於審理中證稱：伊不清楚斡旋金實際是就哪間房子買賣，伊是當天下午接到謝文祥LINE通知，請伊去原告公

01 司樓下等，因為謝文祥表明他人在臺中來不及過去簽，所以
02 才請伊去簽，並收一筆錢，收多少錢伊也不清楚，錢是用袋
03 子裝成一袋，是在原告公司內交付等語（見本院卷第238頁
04 筆錄）。是證人謝文祥、林敬頤均一致證稱原告欲購買系爭
05 不動產而簽署委託書及交付幹旋金之情形。

06 2.雖證人謝文祥、林敬頤前述證詞與原告主張相符，但細繹本
07 件委託過程，卻有下列不合理之情形：(1)原告主張2次總計
08 交付幹旋金340萬元，並提出證人林敬頤簽署之240萬元收據
09 （見本院卷第52頁），則原告第一次交付證人謝文祥之幹旋
10 金數額應為100萬元，但證人謝文祥對於收取之幹旋金數額
11 毫無印象，竟稱：伊忘記100萬元有無含在340萬元內，還是
12 100萬與340萬是分開等語（見本院卷第286頁筆錄）；(2)上
13 開委託書均為制式契約，於第3條記載：「簽署本委託書之
14 同時，買方願支付上述承購價百分之二附停止條件定金」等
15 語，則於出價從3,400萬至3,550萬元時，原告竟願支付總額
16 340萬元萬幹旋金，要與上述條款不符；(3)又本件糾紛發生
17 後，原告要求謝文祥、林敬頤簽署連帶保證合約書（本院卷
18 第254頁），其上記載應給付之幹旋金數額為440萬元，與原
19 告本件主張金額幹旋金340萬元不符，顯然係將上開2份委託
20 書上之所載幹旋金340萬、100萬直接相加；(4)證人林敬頤單
21 純受證人謝文祥臨時所託向原告收取幹旋金240萬元，並於
22 收取幹旋金悉數轉交證人謝文祥，證人林敬頤既未取得分
23 毫，竟願與證人謝文祥連帶負擔高達440萬元債務，顯與常
24 情不符；(5)本件委託書於113年7月間簽立，依原告所提存摺
25 明細（本院卷第54、56頁），原告主張於113年5月13日提領
26 370萬元作為本件幹旋金，不僅與委託書日期相距2月，且原
27 告在未確定承購條件下，即提領鉅額現金存放，亦與常情不
28 符。故綜合上述各項疑點，證人謝文祥、林敬頤所為證詞顯
29 係附合原告，而不足採。

30 3.再依被告所提證人謝文祥之LINE對話簡訊，證人謝文祥稱：
31 「錢．．．沒有在我手上過、」但因為我跟他還有4間投資

01 案．．．三重中央南一整排透天．．．他要把資金抽回去．
02 ．．才會拿幹旋去拿錢」、「我明天會簽借據給他們」、
03 「就是我個人簽借據去公證」、「主要是錢是之前投資的案
04 子、且公司也沒有入帳任何數字」、「就是案子卡住」、
05 「三重中央南4000萬」、「他出一半」、「我跟別人一半」
06 等語（見本院卷第122-130頁），被告抗辯本件委託書之簽
07 訂係證人謝文祥與他人之投資糾紛所致，尚非無據。

08 4.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
09 效。但不得以其無效對抗善意第三人。民法第87條第1項定
10 有明文。綜上，原告雖提出編號0000000、0000000委託書，
11 但不能證明與被告寬悅公司間確實有系爭不動產之購入委託
12 事宜，原告主張依上開委託書請求被告寬悅公司返還幹旋金
13 340萬元，並無理由。

14 四、綜上所述，原告依附停止條件定金（幹旋金）委託書第2條
15 第3項後段約定，請求被告寬閱公司、寬悅公司給付340萬元
16 及遲延利息，其先、備位聲明均無理由，應予駁回。又原告
17 之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
19 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
20 予論駁之必要，併此敘明。

21 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相
22 當擔保金額予以准許。

23 七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日

26 民事第四庭

27 法 官 辜 漢 忠

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 7 日
02 書記官 林 蓓 娟