

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第1092號

原告 鄧仔奴

被告 張家楹

上列當事人間返還訂金事件，於中華民國112年7月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：伊於民國112年1月16日經由被告任職之有巢氏房屋淡水摩天加盟店（即旺德地產有限公司；下稱旺德地產公司）居間仲介，向訴外人陞逸建設股份有限公司（下稱陞逸建設公司）、林月興購買門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓房屋（下稱系爭房屋），伊與旺德地產公司並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），約定由伊以買賣總價金新臺幣（下同）680萬元，委託被告向屋主即賣方陞逸建設公司、林月興進行議價，伊並於同日交付8萬元斡旋金予被告，另簽發票面金額475萬元、80萬元之本票交付被告轉交予陞逸建設公司、林月興，用以擔保買賣價金之給付。本件伊預計以2成已準備好之現金，另8成向銀行貸款之方式用以購買系爭房屋。惟嗣後經由各家銀行評估，均因系爭房屋坪數過小而不願意貸與伊足夠之成數，但被告事先並未告知伊上開情形，除不願協助伊與賣方陞逸建設公司、林月興重新議價外，亦未協助伊取回已交付之8萬元斡旋金。屢經催促，被告均置之不理。為此，爰依委任契約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告8萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於112年1月12日與伊擔任行動經紀人乙職之

旺德地產公司簽訂系爭意願書，約定由原告委託旺德地產公司向陞逸建設公司、林月興居間購買系爭房屋，伊為本件之承辦人，並已代旺德地產公司收受原告交付之8萬元幹旋金。嗣因買方即原告出價之680萬元買賣價金，經賣方即陞逸建設公司、林月興承諾後，原告原先交付之8萬元幹旋金即轉為定金。系爭房屋買賣事宜已經進行到請代書製作正式買賣契約，也有委請貸款銀行進行鑑價，伊只是本件房屋仲介業務之承辦人，且伊一開始就告知原告因系爭房屋為坪數小於15坪，一般市場上貸款成數是5成，況且也要請貸款銀行進行鑑價程序，買賣雙方簽立買賣契約之後有找到一間銀行願意承貸原告400萬元，也有告知原告上開情形，但原告就不接電話，況契約上也沒有記載不能貸款買賣即不成立之字樣。故本件原告之請求，並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由：

原告主張伊於上開時、地經由被告任職之旺德地產公司居間仲介，向陞逸建設公司、林月興購買系爭房屋，被告為本件之承辦人，伊已於112年2月3日交付8萬元幹旋金予被告，嗣系爭房屋經銀行評估後，均尚未給予原告足夠之貸款成數，故系爭房屋買賣相關事宜並未完成，且被告亦未將原告前已交付之8萬元幹旋金返還等情，業據提出被告名片、買賣契約、本票、收款確認表、價金履約保證書、不動產買賣契約及系爭房屋銷售廣告文宣等件為證，且為被告所不爭執，此部分之事實首堪信堪為真實。至原告主張系爭房屋買賣相關事宜之所以未能完成應可歸責於被告，故被告應依委任契約負返還原告前所交付8萬元幹旋金之責任等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

- (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為

01 真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉
02 證責任分擔之原則」（最高法院最高法院43年台上字第377
03 號民事判例意旨參照）。

04 (二)經查，本件原告主張其於112年1月16日為購買系爭房屋，
05 委託被告以680 萬元之價格，向賣方即陞逸建設公司、林
06 月興進行議價，雙方並簽訂有系爭意願書，委託議價有效
07 期間自112年1月16日起同年2月3日止，且原告已交付8 萬
08 元斡旋金交由被告收受等情，為兩造所不爭執，惟觀諸被
09 告提出之不動產買賣意願書、買方給付服務費承諾書（見
10 本院卷第70-71頁），本件不動產買賣委任契約之當事人係
11 原告與旺德地產公司，被告則為旺德地產公司經紀人，其
12 個人並未與原告成立不動產買賣委任契約關係，故原告自
13 無從依委託契約法律關係，訴請並非契約當事人之被告負
14 返還斡旋金責任。是原告依其與旺德地產公司間之不動產
15 買賣委任契約，請求並非契約當事人之被告返還斡旋金云
16 云，乏其所據，自無足採。

17 四、從而，原告依委任契約法律關係，請求被告給付80,000元，
18 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利
19 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
20 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
22 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
23 爰不再一一論述。

24 六、本件係就民事訴訟法第436 條之8 第1 項適用小額程序所為
25 原告敗訴之判決，依職權確定訴訟費用額為1,000 元（第一
26 審裁判費），應由原告負擔。

27 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
28 士林簡易庭法 官 張明儀

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
31 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容

01 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
02 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
03 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
04 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 4 日
06 書記官 劉彥婷