

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新小字第738號

原告 葉韋麟

訴訟代理人 陳怡融律師

被告 浩景房屋仲介有限公司

法定代理人 林鈺熏

訴訟代理人 曾靖雯律師

李育禹律師

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於民國114年4月29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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

1.被告應給付原告新臺幣（下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)兩造於民國113年6月14日簽立權益確認書（下稱系爭確認書）及不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），由原告委託被告代為協調坐落臺南市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭土地）買賣事宜，並交付幹旋金10萬元（下稱系爭幹旋金）予被告，幹旋期間自113年6月14日起至同年7月21日止。惟被告於113年6月14日簽立系爭確認書及意願書時，並未提供3日以上審閱期予原告，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規定，故系爭意願書之定型化契

01 約條款無效。又買賣不動產所涉金額甚鉅，難以期待消費者
02 以全額現金支付，多仰賴銀行貸款以減輕每月負擔，然系爭
03 意願書第2條之付款條件表格後方列有「1.如遇銀行可貸之
04 金額不足以支付尾款時，應由買方以現金一次補足」之約
05 定，由原告承受系爭意願書第2條所列之不利條件，致原告
06 需於短期內備妥現金以支付貸款不足時之買賣價金，限制原
07 告行使價金給付方式之議約權，更片面加重原告履約義務，
08 該條款違反民法第247條之1第2、3款規定而有顯失公平之情
09 形，應屬無效。則被告即無法律上原因得收受系爭斡旋金，
10 並致原告受有損害，故原告得依民法第179條規定，請求被
11 告返還系爭斡旋金10萬元。

12 (三)退萬步言，倘本院認系爭確認書及意願書未違反消保法規
13 定，然兩造於系爭意願書第2條「承購總價款、付款條件」
14 中，僅填寫總價款1,200萬元，付款條件欄位均為空白，可
15 知原告於簽立系爭意願書時，從未提及或討論付款方式，且
16 被告人員亦未詳加說明定型化契約條款，關於付款方式、銀
17 行鑑價、成數、貸款事宜等細節，而均係113年7月7日由被
18 告安排原告、賣方吳政道、地政士劉曉臻商談買賣事宜時，
19 由地政士劉曉臻第1次向原告說明貸款相關事宜，原告始知
20 悉貸款不足之效果係原告應以現金補足尾款，原告對該條款
21 無法接受，顯見買賣雙方對於付款條件並未能成共識。而系
22 爭意願書第4條第1項「買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金
23 之一部分」之成立前提，係該當「賣方於期間內接受買方之
24 承購總價及付款條件時」之要件，被告始得將系爭斡旋金轉
25 為定金，惟原告對於貸款成數及金額均有疑義，未能與賣方
26 達成共識，故不得將系爭斡旋金轉為定金。被告於上開斡旋
27 期間，未能協調使買賣雙方針對付款條件達成共識，兩造間
28 亦無延長委任之合意，則自113年7月22日後，兩造委任契約
29 即已終止。兩造委任契約期限屆至，買賣雙方確實未就付款
30 條件達成共識，故系爭意願書第4條第1項前段之要件不該
31 當，買賣契約無從生效，依同條項後段約定，被告即應退還

01 系爭幹旋金予原告。

02 (四)綜上，原告依民法第179條規定及系爭意願書第4條第1項後
03 段約定，請求擇一為有利之判決。

04 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

05 (一)聲明：

06 1.原告之訴駁回。

07 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 (二)原告於113年6月14日簽立系爭確認書及意願書時，訴外人即
09 被告員工陳秀治已有向原告說明系爭確認書有關審閱期之內
10 容，並告知原告攜回系爭意願書後可猶豫3日，原告並於該
11 審閱期條款右側簽名並帶回系爭意願書，足認原告已詳閱並
12 確實知悉系爭確認書與系爭意願書之內容，自願選擇放棄審
13 閱期間。再者，系爭意願書為一式兩份，原告於簽立當日既
14 已保存1份，顯然處於可隨時查閱系爭意願書內容之情狀，
15 足認原告有充裕時間可閱覽系爭意願書之內容，然原告於本
16 件訴訟前均未曾向被告反應其契約審閱期遭剝奪，堪認原告
17 已選擇放棄審閱期間。更有甚者，自原告於113年6月14日簽
18 立並攜回系爭意願書迄至同年7月7日買賣雙方見面欲簽立書
19 面買賣契約時，業已經過23日，為行政院消費者保護委員會
20 公告要求之3日審閱期之7倍以上，則縱認被告在原告簽立系
21 爭意願書前未給予原告合理審閱期間，該瑕疵亦經補正，原
22 告自不能再執消保法第11條之1規定，抗辯系爭確認書及系
23 爭意願書之定型化契約條款無效，始符合誠信原則。

24 (三)民法第247條之1第2款所謂加重他方當事人之責任，應係指
25 一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地
26 而言，而所稱按其情形顯失公平者，係指依契約本質所生之
27 主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯失公平之情
28 形而言。倘原告不願接受系爭意願書第2條之「1.如欲銀行
29 可貸之金額不足以支付尾款時，應由買方以現金一次補足」
30 約定，自可於簽立系爭意願書時，刪除該條款或於第8條特
31 約事項排除適用，實無顯失公平或加重負擔之情形。又原告

於簽立系爭意願書時已決定買賣價格，所等待者即賣方願意多少價格出售，當雙方價格合致時，買賣契約即為成立，而實務上也必須簽訂買賣契約，始能持該份買賣契約向銀行貸款，並非瞭解銀行貸款成數後，再來討論買賣價格或給付方法，是上開條款並無限制議約權問題。

(四)而貸款條件與付款條件係不同概念，前者攸關資金來源是否要向銀行貸款，後者係頭期款、尾款如何付款之問題。本件買賣雙方於簽約時對於付款條件並未有任何爭議，所討論之議題僅為貸款問題，因此貸款問題或系爭意願書就付款條件空白等情，無礙於第4條「賣方於期限內接受買方之承購總價款及付款條件」之要件該當。且現金補足條款既為系爭意願書所明文約定，系爭意願書並經買賣雙方簽立即已成為買賣契約之內容，原告反悔不認、反稱買賣雙方就付款條件未達成共識，實係混淆視聽，不足為採。原告既未在系爭意願書特約事項欄位約定有貸款需求，或以貸款成數作為買賣契約成立條件或解除條件，是以，依系爭意願書第2條、第4條第1項前段約定，系爭土地之買賣契約已成立生效，系爭幹旋金已轉為定金，既然轉為定金，則為賣方所收取，被告並無受有系爭幹旋金之利益，原告於113年7月7日要求以貸款成數作為買賣契約解除條件，實係增加系爭意願書所無之限制，原告因增加未果而反悔不買，賣方依系爭意願書第6條前段約定沒收定金，亦無違誤，原告依民法第179條規定請求被告返還系爭幹旋金10萬元，並無理由。

(五)退步言之，倘認買賣契約不成立，至少應已成立買賣契約之「預約」，且原告同意於該預約成立後將幹旋金轉作定金之支付而由賣方收受，亦無違誤。又此定金性質依據系爭意願書之全文內容，實同時具有「買賣預約之證約定金（證明買賣預約業因賣方接受買方之承買總價款及契約書條款而成立）」、「買賣本約之立約定金（在本約成立前交付，用以擔保本約之成立）」，以及「供作買賣預約不履行之損害賠償擔保之違約定金（以強制買賣預約所定『兩造負有訂立買

賣本約之義務』之履行為目的)」等多重定金之性質，原告卻於113年7月21日驟然反悔，拒絕簽立買賣契約本約，則賣方自得依系爭意願書第6條約定及民法第249條第2款規定，沒收定金10萬元，縱令原告受有不能返還10萬元之損害，惟此損害係基於買賣關係所生，被告並非系爭土地出賣人，且系爭斡旋金已因買賣雙方合意達成買賣契約本約或預約而轉為定金並由賣方受領，被告並未受有系爭斡旋金10萬元之利益，原告請求返還不當得利，於法無據。

三、本院得心證之理由：

(一)查兩造於113年6月14日簽立系爭確認書及意願書，由原告委託被告居間協調系爭土地之買受事宜，並交付系爭斡旋金與被告。系爭意願書第2條（承購總價款、付款條件）記載：系爭土地承購總價款為1200萬元，如遇銀行可貸之金額不足以支付尾款時，應由買方以現金一次補足。若賣方原有貸款需買方代為清償時，買方願配合辦理。第4條（斡旋有效期間）記載：斡旋有效期間至113年7月21日24時止，若賣方於期間內接受買方之承購總價及付款條件時，買賣契約即成立生效，買方同意前條斡旋金即轉為購屋定金之一部分，此據即視為定金收據。買方與賣方應於轉定之日起5日內或依書面約定日至受託人處所簽訂不動產買賣契約書。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於3日內無息返還斡旋金予買方。買方充分了解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價款及付款條件。第6條（違約處罰）記載：斡旋金轉為定金後如買方有反悔不買情事或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收；若賣方反悔不賣或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還買方所付之定金。第8條（特約事項）記載：賣方必須完成1.整地2.鑑界3.指定建築線4.排除土地被鄰地的部分佔用5.協助取得770及756地號持分地的地主同意五大管線埋設同意書，買賣契約才能生效。嗣賣方吳政道於113年6月28日在系爭意願

書上之賣方上簽名，同意以上開條件出售系爭土地。惟嗣原告與吳政道因故未於上開斡旋期間內簽立系爭土地之正式買賣契約等情，有系爭確認書、系爭意願書、兩造錄音及訊息對話紀錄在卷可參（本院卷第21、23、77、103-121、187頁）。

(二)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、2、3項定有明文。原告固主張於113年6月14日簽立系爭確認書、系爭意願書前，被告未給予3日之審閱期間，然原告自簽立後至吳政道於同年6月28日在系爭意願書上簽名前之14日期間內，並未向被告表達系爭確認書、系爭意願書之內容有何不妥之處，甚至刪除原先欲承購價金1150萬元，而改為1200萬元，斡旋期間亦刪改而延長至113年7月21日，且在約定同年7月21日簽約前，亦曾於同年7月7日與被告、地政士詳談簽約內容之細節，有兩造對話錄音光碟與譯文附卷可佐（本院卷第103-121頁），足認原告簽立系爭確認書、系爭意願書時，實已詳閱知悉系爭確認書、系爭意願書之內容，縱被告未給予原告合理之審閱期間，亦不影響系爭確認書、系爭意願書之效力，合先敘明。

(三)次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。原告固主張系爭意願書第2條約定：「如遇銀行可貸之金額不足以支付尾款時，應由買方以現金一次補足」之條款，加重原告之履約責任，限制其行使議約權，應違反民法第247條之1第2、3款而無效云云。

01 惟查，原告既於系爭意願書第8條之特約事項中，手寫增加
02 前開賣方必須負擔之整地、鑑界、指定建築線、排除占用及
03 協助取得埋設管線同意書等義務，顯見原告就系爭意願書，
04 係與被告立於相互平等之地位，而有與之協議增加或刪除其
05 上條款之權利，實無被告單方面加重原告責任或限制其行權
06 利而顯失公平之情狀，是原告此部分主張，難謂有據。

07 (四)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
08 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
09 第179條定有明文。又按契約有預約與本約之分，兩者異其
10 性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義
11 務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不
12 得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張
13 本，但不能因此即認買賣本約業已成立（最高法院61年台上
14 字第964號民事判例意旨參照）。查兩造及吳政道所簽立之
15 系爭意願書，固可認買賣雙方就系爭土地之價款及其上所載
16 之約定事項為意思表示合致，但依系爭意願書第4條第1項中
17 段約定，買賣雙方仍需再簽立系爭土地買賣契約書，故同條
18 項前段所稱之買賣契約發生效力，應指原告與吳政道就系爭
19 土地成立之買賣預約發生效力，惟兩造及吳政道仍需受系爭
20 意願書約定之內容所拘束，自不待言。而系爭斡旋金轉為定
21 金之一部分，其性質為立約定金，並強制預約之履行，供預
22 約不履行損害賠償之擔保，兼具違約定金之性質，故被告自
23 無須依同條第1項後段之約定，返還系爭斡旋金予原告。次
24 查，原告主張因系爭土地貸款成數不足，而無法買受系爭土
25 地之條件，並未記載在系爭意願書上而得拘束賣方，反而係
26 於系爭意願書第2條約定：「如遇銀行可貸之金額不足以支
27 付尾款時，應由買方以現金一次補足」，故原告以貸款成數
28 不足為由拒絕簽立系爭土地之買賣契約，依系爭意願書第6
29 條之約定，應屬買方無正當理由反悔不買之情事，故已轉為
30 定金之系爭斡旋金由「賣方」即吳政道沒收，並非由被告取
31 得，受有系爭斡旋金利益之人為吳政道而非被告，是原告依

01 民法第179條規定，請求被告返還系爭幹旋金，尚屬無據。

02 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係及系爭意願書之約
03 定，請求被告返還10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁
05 回。原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予
06 駁回之。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
08 擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
09 果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1
11 項。

12 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日
13 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本庭（臺南市○市區○○
16 路00號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前
17 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
18 ）。

19 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
20 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
21 具體內容。（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
22 實者。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 20 日
25 書記官 吳佩芬