

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

113年度新小字第757號

原告 林郁瑋

訴訟代理人 葉美蘭

被告 鄭建輝

陳佩郁

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）10萬元。

(二)緣原告欲購買房屋，經由訴外人即鴻運承不動產開發有限公司（下稱鴻運承公司）營業員陳振展介紹被告共有門牌號碼臺南市○市區○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋）予原告，陳振展要求原告先交付10萬元斡旋金以表誠意，原告乃於民國113年4月22日簽立不動產買賣意願書（下稱系爭買賣意願書），並交付10萬元予陳振展，且明確表示需貸款金額達原告出價金額2,250萬元之8成（即1,800萬元）才能簽訂買賣契約，惟陳振展未將該條件寫入不動產買賣意願書。嗣原告因銀行核貸金額僅1,727萬元且要求原告母親擔任連帶保證人，故無法續行簽訂買賣契約，是兩造並未成立買賣契約，惟被告卻不願意退還上開斡旋金，爰依法請求被告連帶返還斡旋金10萬元。

二、被告則以下列情詞資為抗辯：

(一)聲明：原告之訴駁回。

01 (二)系爭房屋為被告所共有（應有部分各2分之1），當時係委託
02 鴻運承公司銷售，委託銷售價格為2,400萬元，嗣被告同意
03 買方即原告之出價2,250萬元後，於113年4月23日晚上簽立
04 系爭買賣意願書，並預定於同年4月26日中午簽訂買賣契
05 約，惟嗣仲介告知原告不買了，並表示斡旋金會充作違約
06 金，而被告係於同年5月7日拿到該筆斡旋金。依照系爭買賣
07 意願書之約定，斡旋金已轉為定金，且係買方即原告違約，
08 被告依約可沒收定金。

09 三、本院得心證之理由：

10 (一)查原告於113年4月22日簽立系爭買賣意願書，欲以2250萬元
11 購買被告所共有之系爭房屋，並支付10萬元現金作為斡旋
12 金，受託人為。系爭買賣意願書第3條第1項前段記載：自簽
13 立本意願書至113年5月22日止為斡旋有效期間，於此期間內
14 若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意
15 買賣契約即已成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收
16 受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將將斡旋金視
17 同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異
18 議，買方應於轉定之日起5日內簽訂不動產買賣契約書。第4
19 條記載：斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽
20 訂買賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事
21 由致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定
22 金。然系爭買賣意願書上並未記載房貸金額需達原告出價金
23 額之8成，原告始願簽訂買賣契約。嗣被告於113年4月23日2
24 1時，在系爭買賣意願書之賣方欄簽名，同意以2250萬元出
25 售系爭房屋，並確認已收訖買方支付之定金無誤，然兩造嗣
26 並未簽立系爭房屋買賣契約等情，有系爭買賣意願書、系爭
27 房屋建物登記第一類謄本附卷可參（本院卷第41-43、63-65
28 頁）。

29 (二)準此，依系爭買賣意願書第3條第1項前段規定，在賣方即被
30 告同意以原告之出價2250萬元出售系爭房屋時，原告即同意
31 系爭房屋買賣契約成立生效，受託人鴻運承公司收受之10萬

01 元斡旋金即轉為定金，並應交與被告，兩造應於5日內簽立
02 系爭房屋之買賣契約，而其上並未記載原告所稱之房貸金額
03 需達原告出價金額之8成，原告始願簽訂買賣契約之條件，
04 嗣原告既不願簽立買賣契約，應屬可歸責於買方之事由而無
05 法簽訂買賣契約，則依系爭買賣意願書第4條規定，定金即
06 上開斡旋金由賣方即被告沒收，是原告請求被告返還斡旋金
07 10萬元，尚屬無據。

08 四、綜上所述，原告請求被告返還斡旋金10萬元，為無理由，應
09 予駁回。

10 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
12 新市簡易庭 法 官 陳尹捷

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本庭（臺南市○市區○○
15 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
16 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
17 ）。

18 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
19 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
20 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
21 實者。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
24 書記官 吳佩芬