

臺灣臺北地方法院民事小額判決

113年度店小字第1632號

原告 周福美

被告 央北不動產仲介經紀有限公司

兼

法定代理人 傅宜鈞

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為購買門牌號碼新北市○○區○○路00巷000號8樓之房屋（下稱系爭房屋），於民國113年8月25日與被告央北不動產仲介經紀有限公司（下稱被告公司）之負責人即被告傅宜鈞簽訂買賣議價委託書（下稱系爭委託書）及確認書，委託被告以新臺幣（下同）24,000,000元之價額代原告向系爭房屋之屋主即賣方議價，議價期間至113年8月31日止，原告並給付被告議價保證金100,000元。嗣被告於113年8月30日以賣方隔日將飛回美國為由，要求原告當日前往簽約，原告因尚未備齊購屋資金即未前往，其後原告亦未再予賣方就系爭房屋簽立買賣契約。而原告既未與賣方就系爭房屋簽訂買賣契約，賣方亦未於議價期滿日前於委託書上簽名，原告與賣方間之買賣契約即未成立，保證金自無從成為購買系爭房屋之定金，詎被告竟仍於113年9月1日開立一未記載日期之東森房屋定金收據予原告，該定金收據雖載有原告姓名，惟並非原告簽立，被告自應將議價保證金退還予原告，爰依系爭委託書之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應連帶給付原告100,000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。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：就系爭房屋被告已於113年8月31日前議價成功，被告係與訴外人東森房屋合作，於被告收受委託書後即委由東森房屋處理，系爭委託書第4條已載明如賣方同意出售，則議價保證金轉為購屋定金之一部，原告已有不只一次之交易經驗，應知悉保證金已轉為定金，因原告並未與系爭房屋賣方簽約，即由賣方沒收定金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)經查，兩造於113年8月25日簽訂系爭委託書及確認書，約定由原告委由被告就系爭房屋向賣方議價，議價金額為24,000,000元，議價期限為同年月31日，原告並支付議價保證金100,000元予被告，有系爭委託書及確認書可憑（見本院卷第13至15頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第48頁），是此部分之事實，堪先認定。而「議價不成功，且賣方不願意繼續面談，則保證金於議價屆滿後二十四小時內無息全部返還」、「賣方同意出售，則保證金轉為購屋定金之一部分」，則為系爭委託書第4條第2款、第3款分別所明定。

(二)而就系爭房屋議價之經過，依證人即被告公司員工李青芄於本院具結證稱：當時是我去找原告簽立系爭委託書及收斡旋，系爭房屋之議價是由我跟東森房屋去周旋，賣方有同意將系爭房屋以24,000,000元出售給原告，原告是將議價保證金100,000元交給我，我在113年8月25日下午3點把議價保證金100,000元交給東森房屋的仲介龔桂金，東森房屋是賣方的仲介，由東森房屋之員工去找屋主轉成定金，我是在113年8月25日19時10分看到東森房屋之定金收據，東森房屋之員工有拍照傳定金收據給我，表示屋主簽收了等語（見本院卷第62至63頁）；以及證人即東森房屋員工龔桂金於本院具結證稱：在113年8月25日都已經談好，確認雙方價格都有到，成交價是24,000,000元，賣方覺得如果有誠意斡旋金可

01 以多一點，後來被告公司有來補定金，總共是100,000元，
02 我就去送定，送定的意思就是把定金交給屋主，屋主有簽收
03 等語（見本院卷第65頁）；再參照證人李青芫當庭提供其與
04 東森房屋員工之對話紀錄（見本院卷第69至81頁），可見李
05 青芫確有於113年8月25日向東森房屋員工表示「買方同意24
06 00另外加2%」，之後東森房屋員工即要求原告補定金，李青
07 芫即表示會再去與原告約時間補足定金，其後東森房屋即回
08 傳賣方收受定金之定金收據照片，並表示「簽收了」等語，
09 亦核與證人李青芫、龔桂金前開證述之經過相符；堪認被告
10 公司確有代原告與賣方議價成功，並將原告所交付之議價保
11 證金100,000元轉交予賣方委託之仲介公司員工，再由該員
12 工將該議價保證金交給賣方轉成買賣契約之定金。

13 (三)而觀諸該東森房屋定金收據（見本院卷第17頁），其上既
14 已有載明系爭房屋之成交價格為24,000,000元，下方亦有賣
15 方簽收定金之簽名，可證明賣方確已同意依原告委託被告議
16 價之條件出售；再從被告公司員工與東森房屋員工113年8月
17 26日之對話紀錄中所出現被告員工與原告女兒對話之截圖，
18 亦可見原告女兒曾向被告表示「另外週五簽約結束後我想順
19 便再去一次量一些尺寸」等語（見本院卷第89頁），亦可徵
20 原告早已知悉系爭房屋賣方已同意出售、已議價成功而進入
21 準備簽約之階段；又參酌證人李青芫所證稱：我在8月30日
22 中午11時20分有跟原告轉達有跟屋主轉定的動作等語（見本
23 院卷第63頁），與其所提供與東森房屋員工聯繫之LINE對話
24 紀錄內容相符（見本院卷第91頁），更可知就賣方同意出
25 售，前開保證金已轉為定金而由賣方收取一事，亦為原告所
26 清楚知悉，是原告自不得依系爭委託書第4條第2款之約定，
27 請求被告返還議價保證金。

28 (四)原告雖主張東森房屋之定金收據上「定金付款人」欄位之
29 「周福美」簽名並非其所簽，懷疑此收據之真實性云云。然
30 所謂「定金收據」，其用途乃係在於作為「有收到定金」之
31 證明，故僅須由收受者即賣方簽名出具，表示其有收到定

01 金，即具有證明之效力；至於該定金收據上固設有「定金付
02 款人」之欄位，然其作用僅係將定金付款人為何人載明清
03 楚，該定金收據既非由定金付款人所出具，即未必要由定金
04 付款人親自簽名，是原告以該「定金付款人」欄位之「周福
05 美」簽名並非其所簽為由，懷疑此收據之真實性，並非可
06 採。

07 (五)原告雖又主張系爭委託書之「賣方是否同意出售」欄位未經
08 系爭房屋之賣方勾選並簽名，自難認賣方已同意出售云云，
09 惟該欄位僅係證明賣方已同意依買賣議價委託書所載條件出
10 售之方式之一，而非唯一之方式，本件賣方既已於東森房屋
11 之系爭定金收據上簽名，表示同意依原告提出之條件出售系
12 爭房屋，即足認賣方已有同意出售之事實，故縱使賣方未於
13 系爭委託書上簽名，亦不會影響此部分事實之認定。原告雖
14 主張依系爭委託書左側記載之「本委託書簽訂前雙方之口頭
15 協議，未經載明於本約中者，自動失效」，賣方並未於委託
16 書上簽名，故被告應退還保證金云云，然上開條款僅係針對
17 原告與被告公司間，約定就房屋買賣之議價相關條件，縱有
18 口頭另為協議，仍應以該委託書上所記載者為準，尚無從該
19 條文得出「委託書未經賣方簽認即失效」之結果。又原告另
20 稱委託書左側記載「為保障交易安全，請指定使用買賣價金
21 履約保證制度」，故買賣價金應使用履約保證制度，不能直
22 接轉成定金云云，然該左側記載之內容用語，僅具有建議性
23 質，而非強制約定，是無論本件是否使用履約保證制度，均
24 難謂有何違約或使契約失效之情形，是原告此部分主張，亦
25 非可採。

26 (六)從上可知，本件賣方已同意出售，系爭議價保證金已轉成定
27 金由賣方收受，即與系爭委託書第4條第2款所稱之「議價不
28 成功」之情形有違，從而，原告請求被告返還議價保證金10
29 0,000元，即屬無據。

30 四、綜上所述，原告依系爭委託書之法律關係，請求被告連帶給
31 付100,000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，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。原告之訴既經駁回，其假執行亦失所附麗，應併予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本件訴訟費用額為1,000元（即第一審裁判費）如主文第2項所示。

中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 許容慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
書記官 黃亮瑄