

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第288號

原告 吳惠雯
訴訟代理人 趙惠如律師
被告 陳怡晴
陳芳儀

上 二 人

訴訟代理人 吳宜星律師

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於民國113年10月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣160萬元，及自民國113年2月1日起至清償
日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣53萬元供擔保後，得假執行。但被告如以
新臺幣160萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告原有意願購買被告所有坐落臺中市西屯區市
○路000號15樓之1房屋(下稱系爭房屋)，並由被告委託其父
親出面與原告洽談，被告向原告保證房屋坪數為167坪，且
可協助原告取得除原有之2個車位以外之額外2個車位，原告
遂於民國112年8月21日給付幹旋金新臺幣(下同)160萬元向
被告表明購買之誠意。詎同年8月26日即訂約當日，原告於
親見系爭房屋權狀及代書代撰之買賣契約書後，發現系爭房
屋僅有162.96坪，且被告無法取得額外2個車位，即認系爭
房屋不合於購買需求，遂不同意承買，則兩造間就系爭房屋
之買賣契約既尚未成立，被告即無繼續受領160萬元之法律
上原因，爰依民法第179條規定提起本訴等語，並聲明：(一)
被告應給付原告160萬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。(二)願供擔保，請准宣告假執
行。

01 二、被告則以：被告從未允諾原告系爭房屋坪數為167坪及可爭
02 取額外2個車位。且原告與被告之父於112年8月21日即已約
03 定系爭房屋之價金為6,300萬元，原告亦於當日即給付定金1
04 60萬元，則兩造間就系爭房屋之買賣契約業已成立，被告自
05 有收受該筆定金之合法權源，原告之請求顯屬無據等語，資
06 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如
07 受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、不爭執事項(見本院卷第126至127頁)：

09 (一)系爭房屋為被告二人共有。

10 (二)原告於112年8月間有意願購買系爭房屋，並由被告之父親出
11 面代理被告進行買賣契約之溝通協商。

12 (三)原告於112年8月21日已交付160萬元予被告之父親。

13 四、得心證的理由：

14 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
16 179條定有明文，而不當得利依其類型可區分為「給付型之
17 不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之
18 給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損
19 人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不
20 當得利。在「給付型之不當得利」應由主張不當得利返還請
21 求權人，就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉
22 證責任（最高法院107年度台上字第440號、112年度台上字
23 第402號判決意旨參照）。本件，被告受領160萬元係出於原
24 告自身之給付行為，揆諸前開說明，自應由原告舉證證明被
25 告現受領該款項係無法律上原因，先予敘明。

26 (二)原告主張：原告係基於展現締約誠意，遂給付160萬元之幹
27 旋金予被告，然兩造就系爭房屋之買賣契約既尚未成立，且
28 原告已無購買意願，被告自無繼續受領該款項之法律上原因
29 等語，此為被告所否認，辯稱兩造間買賣契約皆已成立，該
30 160萬元實為買賣契約之定金等語。惟按買賣契約之成立，
31 故應以標的物及價金之意思表示一致為其必要之點，當事人

01 間，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或
02 其他交易上之重要事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由
03 原則，應非法所不許。故當事人間除標的物及價金外，若有
04 將契約之常素或偶素如買賣價金之清償時間、給付方法及比
05 例，或其他交易上之重要事項，特別注重而列為必要之點
06 者，衡諸契約自由原則，法院自當尊重。倘兩造對於該必要
07 之點未達成意思表示合致，其契約自屬尚未成立（最高法院
08 111年度台上字第1182號判決意旨參照）。又不動產之買
09 賣，除標的物及其價金，當事人須互相同意外，尚涉及付款
10 方法、稅負、點交、費用及違約等重要事項（最高法院79年
11 度台上字第1357號判決意旨參照）。準此，不動產買賣之成
12 立，當事人間除須就標的物及其價金須達成合意，就付款方
13 法、稅負、點交等重要事項亦應達成合意，始認買賣契約業
14 已成立。且契約成立必要之點，通常固指契約之要素，然關
15 於契約之特約事項、履行及違約賠償等事項，經當事人特別
16 注重，另以意思表示將其附加於契約內容，該偶素事項依其
17 性質亦應由當事人意思一致，契約始為成立。

18 (三)經查，原告曾與被告之父親、訴外人游松益、林淑梅一同前
19 往系爭房屋查看屋況，並於112年8月21日共同用餐及討論購
20 屋事宜，經證人游松益到庭證稱：我是從事房屋仲介工作
21 的，兩造是我介紹認識的，被告方都是由其父親出面，看房
22 時被告父親並無論及房子裡有無增建，並說系爭房屋大約是
23 167坪左右，被告父親在原告看過房以後，有說要幫忙跟建
24 商協商多買兩個車位，雙方在議價時，因為現場沒有權狀，
25 是以房子167坪多，一坪38萬元，相乘去尾數後計算出總價
26 6,300萬元，但後來到代書那裡簽約時，看到權狀上的實際
27 坪數與167坪相差4坪多，車位也無法多拿到2個，前後協商
28 了五、六次以上，最終沒有談成等語(見本院卷第139至144
29 頁)；復經證人林淑梅證稱：原告與被告父親及游松益、我
30 一同吃飯時，已在討論系爭房屋之買賣價金，當時坪數應該
31 說是167坪，價格為6,300萬元，是以一坪38萬元去計算，相

01 乘總數超過6300萬元部分則去尾數，車位部分僅有說可以協
02 助詢問，但並未保證可以多拿到2個車位，實際簽約當日，
03 到代書那裡之後始發現權狀上所載坪數僅有162.9坪，原告
04 並表示尚需討論如何付款及登記在誰名下，故當天並無成功
05 簽約，雙方回家後，原告表示因為坪數差異對於價格有意
06 見，我有建議被告父親將短少的坪數部分之價金扣掉，其亦
07 表示同意，至於後續我便沒有再接觸等語(見本院卷第144至
08 149頁)，再經證人陳昭舒證稱：我是擔任代書的工作，兩造
09 間就系爭房屋的契約，是由賣方指示我將內容事先繕打完
10 成，當天因為車位數量的問題，沒有當日談成契約，但買方
11 也未表示不購買等語(見本院卷第150至152頁)，則依陳昭舒
12 所述，被告所提出之買賣契約上雖係載明權狀上之正確坪
13 數，惟該契約書係由賣方即被告指示代書依照權狀繕打，並
14 非簽約當日由兩造討論後再謄入，復依游松益及林淑梅所
15 述，原告於前往代書處所與被告簽約前，對於系爭房屋之實
16 際坪數皆不知悉，買賣價金亦係以錯誤之坪數即167坪作為
17 計算依據，原告於簽約未簽成後，亦有再次向被告表示對於
18 坪數短少及價格有意見，則買賣不動產，對於買賣標的之實
19 際坪數、買賣價金，皆屬契約之必要之點，兩造既對於標的
20 物之坪數及最終價格既尚有疑義，實難認兩造間就買賣契約
21 之意思表示互為一致。再者，買賣不動產所涉之金額及付款
22 方式皆與一般買賣有所差異，則付款方法、稅負、點交等雖
23 未明白書立而列為必要之點，然依該不動產買賣契約之性
24 質，亦需經兩造互相意思表示合致。而兩造間除就標的物及
25 價格有初步討論外，對於如何付款、稅負如何負擔及何時點
26 交等買賣不動產之重要事項，皆未論及，益證兩造間就系爭
27 房屋買賣尚未達成意思表示合致，是以被告辯稱之買賣契約
28 已成立，實不足採。

29 (四)按斡旋金，乃實務上作為買受人促使委託仲介業者出面與出
30 賣人斡旋，以完成交易為目的，暫時由仲介業者保管之款項
31 (臺灣高等法院112年度上字第7910號判決意旨參照)；次按

01 定金係契約當事人之一方以確保契約之履行或擔保契約之成
02 立為目的，交付他方之金錢或其他代替物，當事人間就定金
03 之效力未作特別約定者，原則上應屬違約定金，並為最低損
04 害賠償額之預定，其因可歸責付定金當事人事由致債務不能
05 履行，他方所受損害倘不及定金時，定金即不得請求返還
06 (最高法院103年度台上字第179號判決意旨參照)。經查，原
07 告主張其給付160萬元僅為斡旋金，故契約既未成立，被告
08 即無繼續受領原因，惟被告否認並辯稱該價金屬買賣契約之
09 定金，且因兩造就效力未特別約定，應屬違約定金，原告不
10 可請求返還等語，然經游松益證稱：是我向原告表示如果有
11 意願購買，想跟買方出價，就要帶著現金以表示誠意，在議
12 價當天，原告有先拿出160萬元，表示有購買意願，後續才
13 談出6,300萬元這個價格，這筆錢原本應該是要放在我這
14 裡，但我想說大家都很熟，原告又有購買意願，就直接交給
15 被告父親，省去我自己保管及往來交付金錢之麻煩等語(見
16 本院卷第143至144頁)，則原告交付款項係為表示購買誠
17 意，故採納房屋仲介游松益之建議而交付，且本應由游松益
18 保管，因為雙方互為熟識，始交由被告父親保管，揆諸前開
19 說明，應屬斡旋金之性質，況如前述兩造間就系爭房屋買賣
20 之必要之點皆尚未達成意思表示合致，則前開款項實未至確
21 保契約履行或擔保契約成立之目的之程度，難認屬買賣契約
22 之定金，是被告所辯應不足採。

23 (五)準此，原告所給付之160萬元款項，既屬斡旋金性質，最終
24 兩造就買賣之標的物內容、價金、金錢給付方式、清償期
25 限、點交等契約重要之點皆尚未達成意思表示合致，而未成
26 立買賣契約，即屬斡旋失敗，而原告現已無購買系爭房屋之
27 意願，即無繼續斡旋而使被告保有斡旋金之必要，則被告繼
28 續受領該斡旋金160萬元即屬無法律上原因，原告依民法第1
29 79條規定請求被告返還款項之主張，即屬有據。

30 (六)末按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
31 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利

01 益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償；又應付利
02 息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
03 5%，民法第182條第2項、第203條分別定有明文。準此，本
04 件原告請求不當得利返還之債，係以支付金錢為標的，而被
05 告至遲於原告起訴狀繕本送達時即已知悉其受領有無法律上
06 之原因，是原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起，即111
07 年2月1日起(見本院卷第59至61頁)至清償日止，按年息5%計
08 算之利息，自屬有據。

09 五、綜上所述，原告依不當得利之法律關係請求被告給付原告16
10 0萬元及自113年2月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息，為有理由，應予准許。

12 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
13 與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
15 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
16 敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

19 民事第一庭 法 官 許石慶

20 法 官 熊祥雲

21 法 官 趙蕙涵

22 以上為正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
24 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

26 書記官 林俐