

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中消小字第3號

原告 曹古駒

被告 鍾詠捷

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國114年5月1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1,500元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告於民國113年9月7日委託被告購買中古屋，並支付新臺幣（下同）10萬元作為斡旋金，被告收受斡旋金後，要求原告將出價自1,150萬元提高至1,240萬元，隨後告知已與屋主達成協議以1,240萬元成交，嗣因原告與銀行對該物件之估價與1,240萬元有所差距，致雙方最終無法完成交易，被告因此沒收原告10萬元斡旋金，然被告交付原告簽名之確認書（下稱系爭確認書）及附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託書），並未給予原告審閱期間，被告於確認書上註明113年9月4日經買方審閱3日等語不實，系爭確認書不具效力；被告又自行修改斡旋金金額，亦有違契約之約定，應認兩造間所簽契約無效，被告應返還10萬元斡旋金等語。並聲明：（一）被告應給付原告10萬元，及自113年9月7日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，聲請宣告假執行。

二、被告則以：原告係委任王牌不動產仲介股份有限公司（下稱王牌公司）向屋主下斡旋，兩造間並無契約關係存在，且斡旋金係由屋主收受，並非被告，另依實務見解，締約當事人

01 本得放棄審閱期，嗣後亦不得再爭執契約無效，又被告係經
02 原告同意始修改出價等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
03 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

04 三、按債權契約為特定人間之權利義務關係，基於債權契約相對
05 性原則，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力
06 (最高法院111年度台上字第623號判決意旨參照)。是依債
07 權契約相對性原則，債權債務之主體應以締結契約之當事人
08 為準。經查，系爭確認書及委託書之抬頭，均印有「中信房
09 屋」等文字，於確認書下方則記載「加盟店名稱：新莊副都
10 心」、「公司名稱：王牌不動產仲介股份有限公司」等文
11 字，於系爭委託書之受託人欄下亦記載「加盟店名稱：新莊
12 副都心」、「公司名稱：王牌不動產仲介股份有限公司」，
13 並蓋有王牌公司之大小章（見本院卷第21頁），顯見系爭確
14 認書及委託書之締約當事人應為原告與王牌公司，縱被告代
15 理王牌公司與原告締約，亦僅為王牌公司之代理人，猶非契
16 約之當事人。是原告持系爭確認書及委託書向非締約當事人
17 之被告主張權利，即屬無據。又依被告提出之系爭委託書觀
18 之，下方有賣方簽名，其上並勾選「賣方同意依承購條件出
19 售。委託人支付之定金暫存於受託人處，視為賣方已收定
20 金。本不動產買賣同意使用『房屋交易安全制度』。」（見
21 本院卷第119頁），系爭10萬元斡旋金似由受託人即王牌公
22 司保管，是被告抗辯並未保有系爭10萬元斡旋金等語，應屬
23 可採。準此，被告既非系爭確認書及委託書之契約當事人，
24 亦未保有原告所交付之10萬元斡旋金，原告請求被告返還斡
25 旋金即無所據，應予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
27 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

28 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1
29 項。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
31 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 楊雅婷

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、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），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 6 月 6 日

書記官 游欣偉