

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中消小字第56號

原告 曹古駒

被告 王牌不動產仲介股份有限公司

法定代理人 林家民

訴訟代理人 吳光禾律師

上列當事人間請求還幹旋金事件，本院於民國115年4月21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。

訴訟費用由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：其於民國113年9月7日委託被告以新臺幣(下同)1,150萬元購買門牌號碼為臺中市○○區○○路0號13樓之3房屋及其坐落土地(下稱系爭房地)，交付被告10萬元作為幹旋金並簽立附停止條件定金(幹旋金)委託書(下稱幹旋金委託書)乙份，嗣經被告通知原告上開出價屋主不賣，希望原告將買價提高至1,240萬元，原告當時告知被告1,240萬元之購買價格可以接受，但是擔心貸款額度審核不足，而銀行對於系爭房地也確實估價與1,240萬元有所差距，可能無法貸到原告需求金額，因此原告拒絕以1,240萬元購賣系爭房地，而被告先於原告不買決定前已與屋主議價後以1,240萬元成交，並將10萬元交付系爭房地所有權人呂美英簽收，而呂美英因原告不購買系爭房地，遂沒收已轉定金之10萬元，原告以：(一)被告提供之幹旋金委託書未提供合理審閱期間。(二)原告簽立幹旋金委託書係於113年9月7日，被告卻填寫同年月4日交付委託書經原告審閱3日，並經過3日審閱期限於7日簽立委託書。(三)被告自行修改幹旋金委託書上之委買金額，並未取得原告在該委託書上簽認。(四)被告於通訊軟體li

ne上告知1,240萬元成交，其口頭與原告約定無效，line訊息往來僅為變更建議，不構成契約變更之依據，應由原告再簽一份1,240萬元之斡旋金委託書方有效等理由，爰依契約之法律關係及消費者保護法第11條之1規定，請求被告返還原告10萬元斡旋金等情。並聲明：(一)被告應給付原告10萬元及自支付斡旋金之日起至清償日止之法定遲延利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告已善盡告知斡旋金之意義及轉定金之法律效果，且更改買價時，被告經紀人均有告知原告並經原告同意，並提出line對話翻拍照片為證。

(二)原告在被告提供之確認書上對於審閱期間已簽認，並特別就斡旋金委託書勾選，且未舉證證明交付審閱期日不符；縱使交付斡旋金委託書日期不符，但是原告仍於113年9月13日出席與屋主呂美英之議價協商，且被告於同年9月9日第三次確認售價為1,240萬元時，曾再次告知原告斡旋金已轉定金之性質與法效。

(三)被告在line上告知原告(或其代理人即配偶)增加售價至1,240萬元並將修改後之斡旋金委託書發在line上經原告同意，當然有其授權加價之法律效力，而非必須再經原告重簽一份斡旋金委託書，原告授權及與被告約定有效。

(四)並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告上開主張，業據其提出被告提供之確認書、斡旋金委託書(修改買價前後)等件附卷可稽(見本院卷第23頁至第25頁)；亦據被告提出呂美英親簽收之斡旋金(轉定金)委託書、原告與經紀人line對話內容翻拍照片、專任委託銷售契約書等件(見本院卷第108頁至第116頁、第135頁至第139頁)在卷可按。應堪信原告透過被告欲購買呂美英所有系爭房地及簽署斡旋金委託書之事實為真。

01 (二)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
02 即為成立，民法第153條第1項定有明文。次按所謂默示之意
03 思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有
04 承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特
05 定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意
06 思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院21年上
07 字第1598號及29年上字第762號判例意旨參照）。意思表示
08 有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接
09 表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。而
10 默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默除經法律明
11 定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為（最高法
12 院102年度台上第682號裁判意旨參照）。又除要式性書面契
13 約外，契約之成立非必以書面訂立為要件。又契約之成立本
14 不以署名畫押為要件，故凡當事人間締結契約，其書面之形
15 式雖不完全，而能以其他方法，足以證明其意思已有合致之
16 表示者，自無妨於契約之成立，當然發生法律上之效力（最
17 高法院20年上字第1727號判例要旨參照），反之，則難認為
18 當事人間有意思表示一致之契約關係存在。又民事訴訟如係
19 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
20 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
21 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
22 求（最高法院17年上字第917號判例要旨參照）。另負舉證
23 責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心
24 證，始盡其證明責任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同
25 一待證事實已證明間接事實，而該間接事實依經驗法則為判
26 斷，與待證事實之不存在可認有因果關係，足以動搖法院原
27 已形成之心證者，將因該他造當事人所提出之反證，使待證
28 事實回復至真偽不明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存
29 在之一造當事人舉證證明之，始得謂已盡其證明責任（最
30 高法院93年度台上字第2058號判決要旨參照）。

31 (三)原告主張：斡旋金及定金委託書或書面均為房地買賣契約之

重要文件，依民法第166條：「契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立。」之規定，並比照翰旋金委託書第3條約定：「附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金之效力…」等詞語為授權更改買價之依據(見本院卷第25頁)云云。而翰旋金委託書必須為書面之最主要目的在於【保全證據】，即欲買系爭房地之買方關於其出價、購買標的、特約事項、翰旋金金額等有一明確標示書面，藉以向屋主證明確有買方欲購買其房地，而屋主看過翰旋金委託書，方知悉已有買方出價到何價位，且有翰旋金俟屋主同意買方所開立買價後，收受翰旋金轉成定金，一旦收受翰旋金，則買賣雙方均應遵守契約之精神，不得違約不買或不賣，另方面以翰旋金委託書杜絕仲介業者以空泛之話術謀取不法之私利。而關於委買者出價變更，僅須與經紀人意思表示合致，而經紀人傳達給屋主之購買議價金額未逾買方授權價格，依上揭最高法院判決意旨，非必須以書面授權或變更，僅須有變更買價之證據即可成立，原告引民法第166條規定與翰旋金委託書第3條約定，認為變更翰旋金委託書買價必須重新簽立書面，容有誤會。且依契約自由原則，現今工商社會商機稍縱即逝，凡貸款、借款、買賣、賠償、對保等事宜，多用通訊軟體聯絡協商即就，原告何能因認被告並無違背契約之情事，即否認在line上所為之承諾。是原告上開主張，委無足採。

(四)本院審酌原告經紀人鍾詠捷於113年9月9日下午已在line對話上告知原告買價已變更為1,240萬元，並po變更後之翰旋金委託書給原告看，經原告(配偶即代理人)看過回復：「明天可以嗎？我們這邊還要確認」等語(見本院卷第112頁至第113頁)。而於當日晚間7時26分，經原告配偶與原告確認後，直接傳訊息給經紀人：「好，可以麻煩您去找屋主了」，而鍾詠捷回：「我現在找屋主直接轉訂，謝謝你們」。而原告配偶於隔日(同年月10日)又傳訊息給鍾詠捷：

01 「請問昨天簽完沒問題吧？」，鍾詠捷回：「沒問題、1240
02 萬、屋主已簽收1240萬這價格出售給我們」等語(見本院卷
03 第114頁至第115頁)。絲毫未覺原告方面之說詞是種建議之
04 語，而係經過商量考慮而為決定購買之決定，則原告泛言li
05 ne上之對話不具有承諾效力，僅為變更建議而非買價變更云
06 云，僅為卸責之詞，不足憑採。

07 (五)本院既認原告變更買價有法律上之效力，則當系爭房地所有
08 權人同意以1,240萬元出售並簽認收受10萬元斡旋金同時，
09 系爭買賣預約已成立，10萬元斡旋金已轉為定金，系爭斡旋
10 金委託書即兼具定金收據之效力，買方反悔不買，屋主自可
11 依斡旋金委託書約定內容，原告不得請求返還定金。至原告
12 主張，系爭房屋買不成均為銀行貸款估價未達原告要求，被
13 告未盡力服務原告，亦應負返還10萬元責任云云。斡旋金10
14 萬元已轉成定金，依約原告不得請求呂美英返還，前已述
15 及。惟貸款成數未符原告期望，與被告服務良窳無關，因為
16 斡旋金轉定金乙事其法律效果及違約責任均由經紀人告知原
17 告甚詳，而原告如果擔心貸款成數或金額，在簽立斡旋金委
18 託書前，即應與被告約定貸款成數並做成特約約定，且10萬
19 元已轉成訂金並由呂美英收受，呂美英不同意返還，被告亦
20 無能置喙。原告上開主張，亦屬無據。

21 (六)審閱期限乙節，於確認書最上方欄目內載明：1.本定型化契
22 約及其附件(指斡旋金委託書)於113年9月4日經買方攜回審
23 閱3天(不得少於3日)等語(見本院卷第23頁)。右方有原告之
24 簽名，既然經原告親簽，自應為其簽名之文件內容負責。且
25 原告爭執審閱期限，並未提出相關事證證明以實其說。故原
26 告主張本院亦難憑採。

27 四、綜上所述，原告依契約之法律關係及消費者保護法之規定，
28 請求被告給付原告10萬元及自支付斡旋金之日起至清償日止
29 之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用由原
30 告負擔。

31 五、原告既敗訴，其假執行之聲請已失所依附，併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

05 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
08 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
09 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
10 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
11 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
12 納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

14 書記官 宋瑋陵