

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南小字第1547號

原告 陳婕涵

被告 黃淑萍

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國110年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

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：原告委託訴外人住商不動產台南安南加盟店(下稱住商不動產)居間銷售其名下「樂沐樹谷」建案E3戶預售屋(下稱系爭預售屋)，由其員工訴外人朱冠綸承辦該案，被告【任職於永慶不動產加盟店即鴻城房屋經紀有限公司(下稱永慶不動產)】透過朱冠綸也同時銷售系爭預售屋，被告於民國110年2月21日與朱冠綸聯繫，表明訴外人王素蘭交付斡旋金新台幣(下同)3萬元予被告，擬以520萬元承買系爭預售屋，因原告不同意該價格，買賣契約未成立。被告再與朱冠綸聯繫，表明王素蘭已於110年3月3日簽署「不動產買賣意願書」(下稱系爭意願書)，同時交付現金3萬元予被告作為斡旋金，願以530萬元購買系爭預售屋，經朱冠綸轉知原告後，原告於110年3月4日告知朱冠綸同意以530萬元出售系爭預售屋(由原告實收520萬元，原告原應付住商不動產10萬6000元佣金，其中6000元由住商不動產吸收，佣金減為10萬元)，買賣契約已經成立，詎被告於110年3月7日告知朱冠綸，王素蘭與配偶看屋後，覺得房屋太小，不願繼續承買系爭預售屋，被告遂將斡旋金3萬元退還予王素蘭，惟依系爭意願書約定，自簽立本意願書至110年3月10日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約已成立生效，斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方

沒收，王素蘭既已交付幹旋金3萬元予被告，被告應依系爭意願書約定將幹旋金3萬元交付予原告。準此，原告爰依系爭意願書約定提起本訴等語，並聲明：被告應賠償原告10萬元。

二、被告則以：原告與住商不動產簽立仲介契約，但住商不動產可以與其他同業接洽互賣，這是永慶不動產與住商不動產店與店間的配合，與原告無關，系爭意願書係永慶不動產與王素蘭簽訂之合約，伊與原告間並無契約關係。王素蘭簽署系爭意願書後，伊將系爭意願書拍照以line軟體通訊方式告知朱冠綸，但王素蘭當天即以電話告知伊，先不要將幹旋金交給屋主簽收，待其配偶看過系爭預售屋後再決定，王素蘭隔2天看過系爭預售屋後覺得房子太小，不想買了，伊便將幹旋金3萬元退還予王素蘭，並轉知朱冠綸知悉。系爭意願書記載必須幹旋金轉為定金後才可以沒收，伊並未將幹旋金交給住商不動產，幹旋金並未轉為定金等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。民法第565條定有明文。本件原告主張其就系爭預售屋與住商不動產及永慶不動產間均成立居間契約云云，為被告否認，並抗辯本件係住商不動產與永慶不動產就系爭預售屋買賣合作配件，永慶不動產與原告間並無契約關係等語，依證人朱冠綸到庭證述：被告打電話給我，這間預售屋可否配件，我說可以。配件就是他們那邊買方，我們這邊有銷售，可否合作的意思，就是他們有買方要買系爭預售屋。談妥部分，佣金是10萬6000元（百分之2），最後我跟屋主收10萬元，6000元我們自己吸收，至於永慶跟買方收多少佣金，我就不太清楚等語，足認原告與住商不動產及王素蘭與永慶不動產就系爭預售屋之買賣，係各自成立居間契約，由原告給付報酬予住商不動產，王素蘭給付報酬予永慶不動產，原告主張伊與永慶不動產間有居間契約關係云云，洵非可採。

01 四、原告復主張王素蘭簽署系爭意願書【見本院110年南司小調
02 字第957號(下稱調字卷)第15頁】表明願以530萬元購買系爭
03 預售屋，並交付幹旋金3萬元予被告後，原告經朱冠綸告
04 知，同意以530萬元出售系爭預售屋，買賣契約已經成立，
05 嗣後王素蘭違約不買，依系爭意願書第3條第1款、第4條約
06 定，被告應將幹旋金3萬元(已轉為定金)交給原告沒收云
07 云，惟查，系爭意願書第3條第1款約定「自簽立本意願書至
08 110年3月10日止為幹旋有效期間，於此期間內若賣方接受買
09 方之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已
10 成立生效，若賣方有同意授權受託人可代為收受買方支付之
11 定金時，受託人得全權代理買方將幹旋金視同定金交予賣
12 方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異議，買方與賣方
13 應於轉定之日起五日內簽訂不動產買賣契約書」、第四條約
14 定「幹旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買
15 賣契約時，定金由賣方沒收」等語，本件原告與永慶不動產
16 間並無居間關係存在，已如前述，又系爭意願書係王素蘭與
17 永慶不動產所簽立之契約，與原告無涉，原告自不得執系爭
18 意願書對被告主張被告應將幹旋金3萬元交付予原告，原告
19 起訴主張被告應依系爭意願書約定賠償原告10萬元云云，即
20 屬無據，應予駁回。

21 五、綜上所述，原告依系爭意願書約定，請求被告賠償10萬元，
22 為無理由，應予駁回。另依民事訴訟法第436條之19第1項、
23 第78條規定，命原告負擔訴訟費用。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
25 決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日
28 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
29 法 官 李 姝 蕓

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上

01 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
02 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。惟本件係適用小額訴訟程
03 序之判決，上訴之理由，非以其違背法令為理由，不得為之，民
04 事訴訟法第436條之24第2項定有明文。從而，提起上訴時，應於
05 上訴狀或上訴理由書內記載上訴理由，表明民事訴訟法第436條
06 之25所規定之各款事項。

07 中 華 民 國 111 年 1 月 17 日

08 書記官 張鈞雅