

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南小字第1586號

原告 林郁瑋

被告 鴻運承不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

訴訟代理人 馮子宣

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於民國114年4月23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。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）原告於民國113年4月22日與被告簽訂不動產購買意願書（以下簡稱系爭意願書），委託被告居間仲介，擬承買坐落臺南市○市區○○路00號之房地（以下簡稱系爭房地），約定擬承買之價格為新臺幣（下同）2,250萬元，並交付幹旋金10萬元（以下簡稱系爭10萬元幹旋金）予被告收受。原告於簽立系爭意願書時即明確表示自己有房屋貸款須達買賣價金之8成即1,800萬元之需求，否則無能力給付房屋價款。詎料，被告之承辦營業員即訴外人陳振展遲遲未告知房屋貸款可貸之金額，直至113年5月3日方以LINE通知原告房屋貸款最高可貸金額1,727萬元，未達買賣價金之8成，原告同日即告知陳振展條件不符，無法續行簽約購買，陳振展卻回覆原告如不履行買賣契約之簽立，則沒收系爭10萬元幹旋金。兩造間之系爭意願書已因買賣契約不成立而失所附麗，原告多次寄發存證信函催告被告

01 返還系爭10萬元幹旋金，惟被告迄今遲未返還，使原告受
02 有相當之損失，爰依民法第179條規定，請求被告返還原
03 告所支付之系爭10萬元幹旋金。

04 (二) 聲明：

05 1.被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
06 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

07 2.訴訟費用由被告負擔。

08 3.願供擔保，請准宣告假執行。

09 三、被告抗辯：被告之承辦業務在原告簽訂系爭意願書前，有主
10 動向原告詢問是否有立貸款但書之需求，惟原告表示其母親
11 會贊助購屋資金，即使房屋貸款未達買賣價金之8成亦得購
12 屋，原告始簽訂系爭意願書。而原告以LINE與被告之業務討
13 論貸款數額等事宜，實係受其母親於同時期已另購其他房屋
14 且不願意擔任原告之連帶保證人等之影響，導致原告原先預
15 期之購屋資金不足而反悔不願購屋。另系爭意願書是否附有
16 停止條件，應以書面契約記載之內容為依據，系爭意願書上
17 均未記載任何停止條件之約款，是原告主張有以「房屋貸款
18 須達買賣價金之8成」作為買賣系爭房地之停止條件，顯屬
19 無據。況原告已於113年5月9日親自書立「買方因故解約，
20 同意賣方沒收定金」之字句並簽名，由此可見，原告始終清
21 楚知悉其係因個人因素而反悔購屋。更況系爭10萬元幹旋金
22 已由系爭房地之賣方全額沒收，被告並無取得任何款項。並
23 聲明：原告之訴駁回。

24 四、得心證之理由：

25 (一) 原告主張其與被告於113年4月22日簽立系爭意願書，約定
26 由被告為原告幹旋關於系爭房地以2,250萬元買受之事
27 宜，原告已交付10萬元幹旋金等情，有系爭意願書在卷可
28 稽（見本院113年度南司小調字第1947號卷第31頁），且
29 為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

30 (二) 原告復主張被告應返還幹旋金10萬元乙節，為被告所否
31 認，並以前揭情詞置辯。經查：

01 1.依系爭意願書第3條第1、2項【「自簽立本意願書至113年
02 5月22日止為斡旋有效期間，於此期間內若賣方接受買方
03 之承買價款及本意願書之條款時，買方同意買賣契約即已
04 成立生效，若賣方有同意授權受託人（指被告）可代為收
05 受買方支付之定金時，受託人得全權代理買方將斡旋金視
06 同定金交予賣方，此據即自動視為定金收據，買方絕無異
07 議…」」、「於本意願書有效期間內，買方因故不願承購欲
08 撤回時，應於賣方接受買方之承買價款及本意願書之條款
09 前，親自攜帶本意願書至受託人處辦理，始生撤回之效
10 力。」】及第4條【斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之
11 事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收…】之約定
12 （見本院113年度南司小調字第1947號卷第31頁），可知
13 原告所交付之斡旋金得否請求返還，端視被告於斡旋期間
14 有無成功斡旋賣方以2,250萬元出售系爭房地及原告有無
15 違約之情形而定。

16 2.原告雖主張簽訂系爭意願書時，即向被告之承辦營業員明
17 確表明如無法申請達買賣價金8成之貸款則不簽立買賣契
18 約云云，惟觀原告提出之兩造對話紀錄【「有幫您送估
19 價，但要等銀行那邊回覆要等，不會那麼快唷」、「媽媽
20 說要確定頭期款要多少然後貸款能貸多少，每個月繳多
21 少，如果還沒確定先不簽約，所以明天先不簽，不然到時
22 候簽約之後繳不出來變違約要沒收」】的內容，均係兩造
23 簽訂系爭意願書後所為之對話，僅能證明原告有委請被告
24 詢問貸款金額，並不能證明被告有同意以「房屋貸款須達
25 買賣價金之8成」作為買賣契約之停止條件，且系爭意願
26 書亦未有隻字片語為此等記載，自難認原告此部分主張為
27 真實。

28 3.觀原告與被告業務人員對話【「被告業務人員：你在
29 （再）和媽媽討論一下，要簽約還是取消，今天晚上八點
30 前要給我回覆…因為這邊已經有幫您們詢問到新市這間房
31 屋估價可以貸款最高到1727萬剩下的條件就是看自身條

01 件。另外4/23目前屋主那邊已經簽收了，正常合約效力五
02 天內要出來履約簽約，如不出來履約就會被視為陌定（沒
03 收定金）十萬元斡旋金，今天已經是第十天屋主那邊已經
04 在反應了，今天要給我回覆會被陌定斡旋金」、「原告：
05 喔喔好的，不好意思因為最近比較忙」、「討論完了，我
06 跟妹妹有想買，但媽媽覺得頭期款太多了，然後她不想當
07 保證人，所以最後決定不買了」、「被告業務人員：10萬
08 有誠意沒錯，但前提是屋主沒簽收的情況下才能全額退
09 還，但現在情況是屋主簽收您們沒有去履約簽約要取
10 消」】之內容，可見被告抗辯其已成功斡旋，且系爭房地
11 之屋主（所有權人）願意以2,250萬元價格出售系爭房地
12 等語，為可採信。

13 4.按之兩造上開約定，被告既已成功斡旋，自無須將系爭10
14 萬元斡旋金返還予原告，且得將之轉為買賣系爭房地之定
15 金交付系爭房地之賣方，且被告確已將系爭10萬元斡旋金
16 交付賣方，有賣方收款簽收單（見本院卷第53頁）在卷可
17 稽。

18 5.綜上，被告係依系爭意願書收取系爭10萬元斡旋金，復已
19 成功斡旋，且業將系爭10萬元斡旋金轉為定金交付系爭房
20 地之賣方，足認被告並未違約，亦無不當得利。是請求被
21 告應返還系爭10萬元斡旋金，核屬無據。

22 五、綜上所述，原告依系爭意願書及不當得利之法律關係，請求
23 被告返還10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
24 止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁
25 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應
26 併予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
29 爰不一一論述，併此敘明。

30 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；又小額事件第一審法院
31 為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額；民事訴訟法第78

01 條、第436條之19第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額
02 為1,000元（即第一審裁判費），而原告之請求為無理由，
03 爰確定原告應負擔之訴訟費用額如主文第2項所示。

04 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
05 之23、第436條第2項、第436條之19第1項、第385條第1項前
06 段、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
08 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
09 法 官 王 獻 楠

10 以上正本係照與原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。對於小額程序之第一審判
14 決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記
15 載表明（一）原判決所違背之法令及其具體內容。（二）依訴訟
16 資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

17 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
18 書記官 李 雅 涵