# 臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3549號

原　　告　魏振富

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔣美龍律師

被　　告　第一建築經理股份有限公司

000000000000000000

訴訟代理人　高德全

參　加　人　駿亨地產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　許翔迪

訴訟代理人　郭祐舜律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國112年3月8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。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年2月21日，與訴外人米斯美客股份有限公司（下稱米斯美客公司）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），出售原告名下位於基隆市○○區○○路00號21樓之土地、建物及3個停車位（下稱系爭不動產），並於同日與被告第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）簽立價金信託履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），委由被告辦理買賣價金信託履約保證作業。詎米斯美客公司並未依系爭買賣契約之約定於期限內匯款新臺幣（下同）500萬元簽約金，僅於111年3月1日交付票面金額100萬元、發票日為111年2月28日之支票1張（下稱系爭支票），並匯入系爭履保申請書所約定之專屬帳號00000-000000000價金信託履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）。米斯美客公

司嗣未再給付原告任何買賣價金，原告即依系爭買賣契約約定解除契約。爰依系爭履保申請書第3條第1項之約定，請求被告將米斯美客公司存入履約保證專戶之100萬元，於扣除履約保證手續費等必要費用後之餘額97萬元撥付原告。並聲明：㈠被告應將系爭履保專戶內97萬元給付原告，及起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准予假執行。

二、被告則以：原告與米斯美客公司經參加人駿亨地產仲介經紀有限公司（下稱駿亨公司）居間仲介，於111年2月21日簽立系爭買賣契約，並委由被告辦理買賣價金信託履約保證作業。因米斯美客公司違約，原告已與米斯美客公司解除契約，進而請求被告給付系爭履保專戶內之買賣價金。惟依系爭履保申請書第3條第1項之約定，被告應將履保專戶買賣價金扣除應支付之稅費、地政士執行業務費、履約保證手續費、應給付丙方（即參加人）之服務費報酬及其他相關費用後之餘額，始交由賣方沒收。因原告否認有委任參加人仲介出售系爭不動產，針對專戶內款項應扣除之仲介服務費存有爭議，致被告無法依約以及雙方合意辦理系爭履保專戶款項結算撥付，被告現即無法給付買賣價金，是原告起訴請求被告給付本件買賣價金，顯無理由。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、參加人則以：參加人受原告委託出售系爭不動產，而訴外人米斯美客公司有於基隆市置產需求，即在111年2月21日由參加人居間媒合下原告與米斯美客公司成立系爭買賣契約。依約米斯美客公司應於簽約時給付500萬元定金並自行匯款到系爭履保專戶，然屆期並未匯款，僅於111年3月1日交付面額100萬元系爭支票交予參加人，並告知參加人其中66萬元為仲介報酬，其餘34萬元則為第一期簽約金，參加人即先將系爭支票先行存入系爭履保專戶。惟米斯美客公司後續均無回應，顯已違約而遭原告解除契約。則履約保證專戶之100

萬元，其中尚有66萬元為參加人之服務報酬，且參加人尚有對原告之服務報酬尚未起訴請求，則履約保證專戶中款項並非全屬於買方支付之價款，應依系爭履保申請書之約定為分配結算，本案原告請求被告應將履約保證專戶僅扣除履約保證手續費後97萬元交付予原告收取，應無理由。

四、兩造不爭執事項（本院卷第197頁、227頁，依判決格式及全辯論意旨修正文字用語）：

㈠米斯美客公司於111年2月21日，向原告購買系爭不動產，並於同日與原告簽立系爭買賣契約（本院卷第15頁），同日並簽立系爭履保申請書（本院卷第21頁），就不動產買賣價金委由被告辦理價金信託履約保證。

㈡米斯美客公司於111年3月1日交付票面金額100萬元之系爭支票1張予參加人，參加人將系爭支票匯入系爭履保申請書約定之系爭履保專戶。

㈢嗣米斯美客公司並未依約匯款500萬元簽約金至系爭履保專戶。系爭買賣契約書業經原告催告後解除契約（本院卷第23、27頁）。

㈣參加人對米斯美客公司提起給付委任報酬之訴，業經本院111年度訴字第3272號事件受理，判決米斯美客公司應給付參加人66萬元及相關利息，並於111年12月9日確定（本院卷第189頁、219頁）。

五、得心證之理由：

原告主張被告應依系爭履保申請書之約定給付解約後違約方米斯美客公司所已繳納之買賣價金款項，被告則以尚未結算買賣雙方須給付給參加人之服務報酬，固無法給付為由等情置辯。茲就本案應審究者，論述如下：

㈠按履約保證金，係為擔保契約之履行，由義務人提交，備供權利人以違約所生債權、損害賠償、違約金等債權沒收、抵銷、取償之擔保物（金），除有不予發還之情形或契約另有約定者外，須於符合發還條件且無待解決事項後始予發還（最高法院108年度台上字第520號判決意旨可資參照）。依

系爭履保申請書第3條第1項第1款約定：「甲（指買方：米斯美客公司）乙（指賣方：原告）雙方之任一方違反買賣契約應履行之各項義務，經他方以書面催告履約，表明逾期未履約者，將依約解除買賣契約及返還價金或沒收已付價金等相關之程序，並副知第一建經，由第一建經定7日期限催告違約方，違約方於期滿未以書面異議且未向法院提起民事訴訟者，第一建經將履保專戶之買賣價金扣除應支付之稅費、地政士執行業務費、履約保證手續費、應給付丙方之服務報酬及其他相關費用後之餘額返還予甲方或交由乙方沒收」，為原告所請求被告應履行之保證責任依據（本院卷第21頁）。查米斯美客公司並未依約匯款500萬元簽約金，系爭買賣契約書業經原告催告後解除契約，業經兩造不爭執如前。則依上開約定，被告於履保專戶之買賣價金返還前，尚應先扣除應支付之稅費、地政士執行業務費、履約保證手續費、「應給付丙方之服務報酬」及其他相關費用後，始將餘額返還原告無訛。

㈡本件原告與米克美斯公司均委託參加人仲介出售系爭不動產：

1.經查，參加人與米斯美客公司簽立委託仲介居間確認書委託代為尋找不動產（本院卷第129頁），而原告以參加人並未與原告簽立仲介居間確認書為由，主張原告並未委託參加人仲介出售系爭不動產，否認有上開條文中所約定應給付丙方即參加人之服務報酬等情。然觀諸系爭履保申請書上載有立約人有甲方為買方、以方為賣方、丙方經紀業，以及「因甲乙雙方經丙方居間仲介買賣不動產標的（依不動產買賣契約所載），甲乙丙三方同意就前開不動產買賣價金委任第一建經辦理價金信託履約保證，並由第一建經負責履約保證專戶管理即撥付仲介服務費事宜」之約定；而系爭履保申請書末頁，除原告、米斯美客公司於甲、乙方簽章欄位簽名蓋章外，於丙方簽章處即蓋有經紀人洪易晴之章（本院卷第22頁）；而洪易晴確為任職參加人經紀業之經紀人，有內政部

不動產服務業資訊系統查詢資料可佐（本院卷第217頁）。則原告既已閱覽各契約後同意契約內容而簽名，僅以原告並未與參加人簽立書面契約，否認相關契約有丙方即參加人居間仲介之存在（本院卷第196頁），委無足採。

2.原告雖以原告所持有之系爭履保申請書僅有洪易晴之簽章而無參加人之公司蓋章（本院卷第20頁），依系爭履保申請書第12條規定，系爭履保申請書一式4份，由第一建經、甲方、乙方、丙方各執一份存查，主張系爭履保申請書並未生效云云（本院卷第224頁）。然查，申請書由各方當事人各執「存查」，尚非系爭履保申請書之生效要件無訛；況被告所提出之系爭履保申請書上確實經各當事人同意簽署並蓋有參加人之印章（本院卷第73頁），則系爭履保申請書之相關約定均為兩造、參加人所確認簽署同意。原告僅以參加人漏未蓋立印章而否認系爭履保申請書契約效力，對契約文字為不合理之解釋，實屬無據，並無理由。

3.再查原告於另案邵曉惠即原告配偶與參加人之臺灣基隆地方法院111年度基簡字第581號給付委任報酬事件中擔任原告配偶之訴訟代理人，原告於開庭時自陳「一開始是原告（指本案參加人）先仲介第三人來跟我買房子，且要我兩個月內搬離」等語（本院卷第185頁），原告配偶該案答辯狀中亦載明「魏振富所有位於義六路房地（指系爭不動產）經由原告（指本案參加人）售出後...」等語（111年度基簡字第581號卷第97頁），均足以得悉系爭不動產確實係經由原告委由參加人仲介出售；原告雖仍以「是參加人自己要刊登廣告幫原告賣房子」（本院卷第146頁、147頁、243頁）、「仲介行為是中性的，是受買方委託來接洽而不是我們委託參加人」（本院卷第244頁）而為否認；然觀諸原告與米斯美客公司所簽立之系爭買賣契約，「賣方經紀業公司商號」欄位處亦蓋有參加人公司章及經紀人洪易晴之章（本院卷第20頁），顯然原告於簽立系爭買賣契約時，亦知悉參加人立於賣方之仲介身分簽署甚明，實難僅以未簽立確認書為由而一

概否認原告與參加人間之權利義務關係。本件原告與米克美斯公司均委託參加人仲介出售系爭不動產，應堪認定。

㈢被告依系爭履保申請書之上開約定，須將「應給付丙方之服務報酬」及其他相關費用均結算後，始有將餘額返還原告之義務：

1.參加人前已向買方即米斯美客公司起訴請求服務報酬費用，經本院111年度訴字第3549號判決米斯美客應給付參加人66萬元之服務報酬，並已於111年12月5日判決確定，有上開確定判決、確定證明書在卷可查（本院卷第189至101頁、第219頁），是本件系爭履保專戶內之款項，確有被告就米斯美客公司尚未給付參加人之服務報酬66萬元。而原告與參加人間既亦有居間仲介服務之關係，業如前述，而原告仍一概否認有應給付參加人之服務報酬，此部分即尚未得以確認參加人得向原告請求之報酬數額而無法結算，難認本件已符合發還條件且無待解決事項。

2.從而，依系爭履保申請書之契約文字、雙方真意、締約交易及履約過程觀之，本件原告與參加人間之服務報酬既尚未明，被告無法扣除應給付之服務報酬等相關費用予以結算，則系爭履保帳戶內之餘額尚屬未定，是本件尚有待解決事項，難認被告已得以將買賣價金發還原告。原告向被告請求給付系爭履保帳戶內之買賣價金，即屬無據，應予駁回。

六、綜上所述，原告請求被告給付原告97萬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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　24　　日

民事第二庭　法　官　林怡君

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　林昀潔