臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7330號

原　　告
即反訴被告　卓啓弘
被　　告
即反訴原告　林玉婷
　　林秀青
共　　同
訴訟代理人　林盟仁律師
　　石佳琪律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　周耕宇
訴訟代理人　張繼文律師

上列當事人間請求返還支票事件，本院於民國115年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，被告林玉婷及林秀青(下稱林玉婷2人)即反訴原告，於民國115年1月20日提起反訴並聲明：㈠先位聲明：確認反訴被告所簽發如附表所示之支票乙紙(下稱系爭支票)之權利，屬於反訴原告所有；㈡備位聲明：1.如第一項聲明之支票因掛失止付、時效消滅或其他原因致無法兌現，反訴被告應給付反

訴原告新臺幣(下同)55萬元及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第97至98頁)。嗣變更聲明為：1.反訴被告應給付反訴原告55萬元及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第155頁)。反訴原告以一訴提起給付及確認之訴並列為先、備位聲明，然查給付訴訟已然包含確認訴訟之實質，反訴原告變更聲明為給付之訴，係本於同一基礎事實並減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)原告主張：被告林玉婷2人所有門牌號碼：臺中市西屯區市○○○路00號18樓之1房屋暨車位4個，以及所坐落基地之應有部分(下合稱系爭不動產)，委託被告信義房屋股份有限公司(下稱信義房屋)櫻花文心店出售，伊透過信義房屋中科國安店之仲介與林玉婷2人之代理人林瑞添於114年8月8日見面商議。惟當時系爭不動產之房屋部分仍處於毛胚階段，伊要求信義房屋人員須先行帶看公共設施(下稱公設)後再作決定，卻經告知須持有如「斡旋成立」之文件方可看屋。伊乃於114年8月10日與信義房屋簽署「信義房屋買賣斡旋/要約契約」(下稱系爭斡旋契約)，委託信義房屋代為斡旋，以6088萬元向林玉婷2人購買系爭不動產，並簽發及交付系爭支票予信義房屋中科國安店之仲介即訴外人陳和鑫，作為斡旋金(下稱系爭斡旋金)，意在便於了解系爭不動產之實況後再作定奪，此合於一般消費習慣及經驗法則，無須另以書面約定為必要。蓋系爭不動產價值不斐，未完整看過全部設施，伊豈可能枉下斡旋。然信義房屋人員遲未帶伊查看系爭不動產之全部公設，伊遂向信義房屋人員表示已無購買意願，伊於系爭斡旋期間內撤回委託信義房屋代為斡旋之意思表示，已生撤回之效力，系爭支票應返還予原告，信義房屋為系爭

支票之直接占有人、林玉婷2人為間接占有人，林玉婷2人已具函向伊表示解除契約，伊雖不同意其沒收系爭支票之主張，然對於解除契約並無意見，應認已合意解除系爭斡旋契約，被告占有系爭支票之法律上原因即不存在，爰依民法第259條第1項第1款及第179條規定提起訴訟，請求擇一為有利之判決等語，並聲明：1.林玉婷2人應將系爭支票返還原告。2.信義房屋應將系爭支票返還原告。3.前二項給付，如任一被告已為給付，其餘被告就已給付部分，免其責任。

(二)被告部分：

1.林玉婷2人則以：系爭斡旋契約已於114年8月10日成立，並無以「買方實際查看全部公設」為生效要件，林玉婷2人已透過林瑞添於同日簽名同意出售，原告已無撤回權。原告單方表示不買，請求陳和鑫爭取勿沒收系爭斡旋金，並非合法行使撤回權，經伊屢次催告原告限期簽署買賣契約，原告仍不履行，伊遂行使系爭斡旋契約第4條第10項之解除權，並非與原告合意解除契約等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

2.信義房屋則以：系爭斡旋契約並無載明原告所稱之「等待看過全部公設後再決定是否承買」之承購條件，林瑞添簽名同意出售前，原告未曾撤回委託斡旋之意思表示，系爭斡旋契約已因雙方合意而成立，依系爭斡旋契約第4條第2項約定，雙方負有簽署買賣契約之義務，系爭支票依同條第10項約定，已由斡旋金已轉為定金；原告未依約履行簽署買賣契約之義務，經賣方催告後解約，並有沒收定金作為違約賠償之權利等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：伊於114年8月10日在系爭斡旋契約上簽署同意出售，系爭支票即轉為定金。詎反訴被告竟以「未看公設」拒絕履行簽署買賣契約之義務，經伊屢次發函催告仍置之不理，顯屬事後反悔之惡意違約，係可歸責於反訴被告之事由致債務不履行；信義房屋網頁未下架系爭不動產出售之

相關訊息，純屬其內部管理問題，與雙方是否解約無涉。爰依系爭斡旋契約第4條第10項約定提起反訴，請求反訴被告給付相當於定金面額(即55萬元)之違約金等語，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告55萬元及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)反訴被告則以：伊簽署系爭斡旋契約係以信義房屋完整帶看系爭不動產之公設後，伊方決定是否簽訂買賣契約，此亦為系爭斡旋金給付之條件。依系爭斡旋契約之約定，斡旋期間至114年9月11日24時止，伊已於期間內撤回等語置辯，並聲明：反訴原告之反訴駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第195頁、第225頁，並依判決論述方式略為修正文字)：

(一)林玉婷2人委託信義房屋銷售系爭不動產。

(二)原告於114年8月10日簽署系爭斡旋契約，簽發並交付系爭支票予陳和鑫，作為斡旋金(見本院卷第11、13至15頁)。

(三)林瑞添於114年8月10日在系爭斡旋契約上簽名同意出售系爭不動產(見本院卷第87至88頁)。

(四)原告除系爭不動產所在社區之C、D二棟宴會廳尚未參觀外，其餘公共設施均已參觀完成(見本院卷第126至127頁)。

(五)系爭支票現由信義房屋保管占有中。

四、得心證之理由：

原告卓啓弘起訴主張系爭斡旋金之給付條件，係以伊看過系爭不動產全部公共設施為條件，而伊尚未看過全部公共設施，並已行使撤回權，撤回委託信義房屋代為斡旋之意思表示，被告應返還系爭支票等語；林玉婷2人則反訴主張卓啓弘違約拒不簽署買賣契約，伊得沒收定金，請求卓啓弘給付55萬元本息等節，各為對造所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：㈠證約定金，即為證明契約之成立交付之定金。㈡成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。㈢違約定金，即以定為契約不履

行之損害賠償擔保。㈣解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即定金為保留解除權之代價。㈤立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定，用以擔保契約之成立等數種(最高法院91年度台上字第635號民事判決意旨參照)；次按斡旋金常係不動產買方欲委仲介人代其向賣方議價，交付仲介人一定數額或其他代替物，以確保買方出價購買意願。如議價成功，由仲介人代理買方將斡旋金交付賣方以作為定金，買賣雙方契約成立。然究為本約或係預約，應就當事人意思定之，若意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約履行等情形決定之，不得謂凡有定金之授受者，概視為已成立本約。倘所成立者為預約，當事人有繼續協商、成立本約之義務，然當事人之一方有可歸責事由致未能履約，除本約之必要之點已於預約中約定，且無任何符合交易上誠信原則事由阻礙將來本約之訂立，得由他方當事人於請求賠償履行本約所生之預期利益外，應僅得依締約上過失責任之規定請求賠償信賴利益(最高法院111年度台上字第1442號判決意旨參照)。

(二)本訴部分：

1. 查系爭斡旋契約第4條第1項前段約定：「本斡旋/要約契約有效期間：自簽署後至114年9月11日24時止，買方在該期間內有撤回權，但賣方已承諾買方之承購條件並經信義房屋送達買方者，不在此限。」原告於114年8月10日簽署系爭斡旋契約，簽發並交付系爭支票作為斡旋金，林玉婷2人委由林瑞添為代理人，於同日在系爭斡旋契約上簽名同意出售系爭不動產，為兩造所不爭執；則林玉婷2人身為賣方已簽名並勾選同意依斡旋內容出售，即承諾原告之承購條件；且查證人陳和鑫亦證稱：我收到斡旋那天就請負責屋主的同事送到斗南的屋主家，同事跟屋主好不容易才談成，屋主才簽收，但斡旋金是由信義房屋代為保管，屋主承諾的意思表示是由同事告訴我後，我當天晚上傳LINE並且打電話通知原告，原告就說謝謝辛苦了，我們就討論後面簽約流程等語(見本院

卷第166頁)，可徵林玉婷2人承諾之意思表示已經由信義房屋送達原告，則依系爭斡旋契約第4條第1項前段約定，原告已無從事後再為撤回斡旋之意思表示，是原告主張於114年8月24日行使撤回權並無所據，不生效力。

2. 原告固主張系爭不動產價值不斐，不可能尚未看完完整公設即妄下斡旋，依一般消費習慣及經驗法則，無須另以書面約定為必要，且陳和鑫告知屋主要求要簽斡旋契約，才同意參觀公設，伊始簽約，且屋主承諾可以看完公設再決定要不要簽買賣契約，伊尚有系爭不動產所在社區之C、D二棟宴會廳未參觀，故斡旋金之給付條件尚未成就，伊於114年8月24日以電話告知陳和鑫無意願購買系爭不動產，請其協助解除系爭斡旋契約，取回斡旋金，然陳和鑫遲未處理，信義房屋於此期間又將系爭不動產重新上網販售，伊遂與林瑞添有存證信函往來，系爭斡旋契約已經兩造合意解除等語，並提出兩造往來郵局存證信函、LINE對話記錄截圖為證(見本院卷第17至53頁、第179至180頁)。然查系爭不動產承購總價為6088萬元，價格非低，原告既主張公設為消費者決定是否購買房屋之重要參考因素，衡情應於系爭斡旋契約載明斡旋金之給付條件或簽署系爭不動產買賣契約之條件，然觀系爭斡旋契約前後，均未見以參觀系爭不動產公共設施為承購條件；另參證人陳和鑫證稱：原告沒有要求要參觀完全部公設後才決定要不要購買，基於服務的精神，買方要求要看公設，負責賣方的同事請屋主協助，屋主有同意安排…我沒有跟原告說需要「斡旋成立」的文件(才可參觀全部公設)，只要屋主跟櫃台秘書說有人要參觀，在櫃台登記後就可以進入等語(見本院卷第165頁)，可見原告是否已參觀全部公設，與系爭斡旋契約成立生效與否、系爭斡旋金之給付條件並無關聯。

3. 再者，原告除C、D二棟宴會廳尚未參觀外，其餘公共設施均已參觀完成，既為兩造所不爭執，復參陳和鑫證稱：114年8月10日轉定後的一個禮拜六，我們有帶原告去看公設，現場看完後，原告才給我們簽約的時間，後來選了某一個星期

日，簽約前一天晚上原告打給我說他不買了，他沒有說明確的原因等語(見本院卷第167頁)，可見原告係於參觀大部分公設並已約定簽約日之後，方表示不購買系爭不動產之意思表示，且當時並未表明不欲簽訂買賣契約之理由係因公設尚未參觀完畢等情，應堪認定；另查，陳和鑫曾於114年8月25日傳訊息予原告稱：「跟卓大哥回報 我跟店長當面跟黃店長和同事說明您不買的惠宇天青、黃店長和同事不太能接受」等語(見本院卷第179至180頁)，倘系爭斡旋金確係以參觀全部公設為給付條件或系爭斡旋契約以此為成立生效要件，原告既因未能完整參觀而決定不買，信義房屋相關人員自應就其未履行帶看義務一節有所回應，並積極安排參觀其餘設施以促成交易，然依卷內事證亦無從認定此情。原告復未提出其他證據舉證雙方曾就此條件為約定。基此，原告此部分主張，難認可採。

4. 另查系爭斡旋契約第4條第2項約定：「…買賣雙方約定於114年9月11日24時前，就有關其他費用之負擔、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行不動產買賣契約簽署，…」等語，已約明尚須另訂本約協商其他費用及履約方式等事項，堪認兩造就系爭不動產成立買賣預約，林玉婷2人得請求原告繼續協商、簽訂本約。且依系爭斡旋契約第4條第10項之約定：「買方同意本契約經賣方或其代理人簽署同意出售時，此契約即轉為定金收據，除買賣標的物為預售屋，限將定金存入價金保管專戶外，信義房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，或依賣方指示於買賣契約書簽署後將定金存入信託財產專戶。如因可歸責買方之事由不履行簽署買賣契約書之義務時，賣方得沒收定金後雙方解約，買方亦得拋棄定金交由賣方沒收，作為違約賠償…」，亦可知系爭斡旋金充為定金，於可歸責買方即原告之事由，不履行簽署本約之義務時，充作給付賣方即林玉婷2人之違約賠償，藉以擔保買賣預約之履行即本約之簽立，是該定金兼具立約定金及違約定金之性質；準此，兩造既定於114年9月11日前簽立

買賣契約，林玉婷2人已於同年8月10日在系爭斡旋契約上簽署同意出售系爭不動產，依約原告已無撤回權，原告主張於同年8月24日已撤回委託信義房屋代為斡旋之意思表示不生效力，系爭斡旋契約即轉為定金收據，信義房屋即得代理買方將斡旋金充為定金交付賣方，或依指示將定金存入信託財產專戶，而原告未能舉證兩造曾約定於其參觀全部公設後始負簽署買賣契約之義務，已如前述，則原告拒絕簽立本約，顯可歸責，林玉婷2人得依系爭斡旋契約第4條第10項約定沒收定金。

5. 綜上，信義房屋依系爭斡旋契約第4條第10項約定，代理林玉婷2人將斡旋金充為定金，並依同契約第4條第11項約定暫代保管；林玉婷2人因可歸責於原告之事由不履行簽署買賣契約書之義務，亦得依約主張解除契約並沒收定金。是原告主張系爭斡旋契約已經合意解除，被告占有系爭支票已無法律上之原因，依民法第259條第1項第1款及第179條規定，請求被告返還系爭支票予原告，並無理由。

(三)反訴部分：

1. 反訴原告請求反訴被告給付55萬元本息，並無理由：

(1)依系爭斡旋契約第4條第11項約定：斡旋金充作定金且由信義房屋暫代保管之情形，如發生定金交付爭議時，任一方對信義房屋認定結果不服以他造為對象起訴後，信義房屋即俟確定判決結果辦理等語。準此，系爭支票之受款人為玉山商業銀行受託信託財產專戶，目前由信義房屋暫代保管，且兩造之爭議已於訴訟繫屬中，即應由信義房屋俟確定判決結果辦理定金交付，反訴被告固應同意將系爭支票兌現之55萬元交付予反訴原告。

(2)惟查，反訴被告簽訂系爭斡旋契約，委託信義房屋斡旋要約承購系爭不動產，並交付系爭支票作為斡旋金，嗣反訴原告同意依系爭斡旋契約內容出售系爭不動產，系爭支票現由信義房屋保管占有中，業如前述（兩造不爭執事實㈡、㈢、㈤）；依系爭斡旋契約第4條第10項之約定，反訴被告交付

系爭支票予信義房屋，於反訴原告同意出售系爭不動產時，即充作應給付反訴原告之定金，系爭斡旋契約並轉為定金收據，是反訴被告已給付定金，自無再次給付之義務，亦無給付定金所生遲延利息之責。基此，反訴原告依系爭契約第4條第10項約定，請求反訴被告給付55萬元本息，並無理由。

五、綜上所述，原告依民法第259條第1項第1款及第179條規定，請求被告返還系爭支票，為無理由，應予駁回；反訴原告依依系爭契約第4條第10項約定，請求反訴被告給付55萬元本息，為無理由，應予駁回，反訴原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與本判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第三庭　審判長法　官　楊承翰

法　官　蒲心智

法　官　陳俞元

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　陳奕廷

附表：(新臺幣)

票據號碼	票面金額	發票人	付款人	受款人
LD0000000	55萬元	卓啓弘	華南商業銀行台中港路分行	玉山商業銀行受託信託財產專戶