

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第6248號

原告 毛艷玲

訴訟代理人 沈濟民律師

被告 穩懋不動產經紀有限公司（即大家房屋台北雙連捷運加盟店）

法定代理人 王國榮

受告知人 陳威年 臺北市○○區○○路00巷0號2樓

李昱均

上列當事人間請求返還訂金事件，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟壹佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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項但書第3款定有明文。原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬元及自民國108年2月1日起至清償日止，按年息百分之5計付之利息（見本院卷第7頁）；嗣於110年5月4日言詞辯論中將聲明減縮為被告應給付原告新臺幣20萬元及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計付之利息（見本院卷第325頁），揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告於108年1月6日委由配偶屠岩松及友人王瑞雄，前往設於臺北市○○區○○街0○0號之被告穩懋不動產經紀有限公司即大家房屋台北雙連捷運加盟店（按原起訴狀誤繕為「穩懋不動產經紀有限公司即『大家房』台北雙連捷

運加盟店」，依起訴狀所載事實及理由暨所附證據，可知顯然係漏載「屋」字，自應予更正），經由被告公司之仲介，將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷00號2樓建物及其坐落應有土地（下稱系爭房屋），以總價1,130萬元出售予訴外人即受告知人陳威年、李昱均，陳威年、李昱均當時給付定金20萬元，交由被告公司法定代理人王國榮，委託其代原告保管。當時買賣雙方約定：雙方同意於108年1月11日前，買方另備齊93萬元整於被告處簽定不動產買賣契約，付款條件為定金20萬元、簽約款93萬元、完稅款113萬元、貸款（尾款）904萬元，點交結算日期為108年2月28日（租約權利義務併同移轉買方），若乙方違約不賣，則定金應加倍返還予甲方，反之如甲方違約不買，則定金應由乙方沒收。不料至108年1月11日時，買方即陳威年、李昱均卻向被告法定代理人表示不買，李昱均並出名向臺北市中山區調解委員會，申請於108年1月24日下午進行調解，於申請調解理由中表示：被告仲介有瑕疵云云，因此不買，希望將定金20萬元退還，原告斯時委任律師即本件訴訟代理人沈濟民律師於108年1月24日，當場告知在場之買方陳威年、李昱均等2人，再給他們一次機會，請渠等於108年1月28日再次到被告處簽訂正式買賣契約，為表示慎重並寄發存證信函通知買方2人，惟屆期買方2人均未前來簽約，當時被告法定代理人出示2份買方陳威年、李昱均分別簽立之同意書，其上明確表明因渠等個人原因不買，惟渠等2人皆委託被告代向原告另仲介新買主，嗣新買主與原告簽約後，希望能將20萬元定金返還渠等2人，原告旋於108年1月31日寄發存證信函予買受人，表示沒收定金，另於108年1月28日寄發存證信函予被告，請依原委任本旨將20萬定金交付原告，爰依民法委任關係請求交付定金等語，並聲明：被告應給付原告新臺幣20萬元及自民國108年2月1日起至清償日止，按年息百分之5計付之利息；且願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：原告告錯了，本件係買賣糾紛，原告應該告買方

01 以沒收定金，本件買賣雙方有請代書簽定金收據，被告係代
02 保管，後來買賣雙方有爭議，被告自事件發生之始，即建議
03 原告向買方提出違約之訴，然原告至今不願意就買方違約沒
04 收定金乙事提出告訴，堅持由當初買賣雙方共同委託代保管
05 簽約金之被告公司在未經買方同意之下，逕行交付代保管金
06 20萬元，被告實難理解，請原告去告買方違約，原告自己不
07 敢去告買方，可能是他自己一屋二賣等語等語，資為抗辯。
08 並聲明：原告之訴駁回。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)原告主張於108年1月6日就系爭房屋與買方陳威年、李昱均
11 簽定房地買賣訂金收據（下稱系爭買賣訂金收據），載明經
12 大家房屋台北雙連捷運加盟店媒合出售予買方，雙方同意以
13 1,130萬元為成交價格，甲方（按即買方陳威年、李昱均）
14 並交付20萬元作為訂金（大家房屋台北雙連捷運加盟店保
15 管），雙方定期另行簽約，並已約妥付款條件為訂金20萬
16 元、簽約款93萬元、完稅款113萬元、貸款（尾款）904萬
17 元，點交結算日期為108年2月28日（租約權利義務併同移轉
18 買方），且約定若乙方（按即賣方原告）違約不賣，則訂金
19 應加倍返還予甲方，反之如甲方違約不買，則訂金應由乙方
20 沒收等文字，被告另於同日出具收據（下稱系爭被告收據）
21 作為已收取買賣定金20萬元之證明，此有上開系爭買賣訂金
22 收據及系爭被告收據在卷可按（見本院卷第21-23頁），且
23 為兩造所不爭執，堪認原告此部分之主張為真實。

24 (二)又觀諸原告與買方陳威年、李昱均所簽立系爭買賣訂金收
25 據，其上甲方（買方）欄位為訴外人陳威年（由李昱均代
26 簽）、李昱均簽名，，乙方（賣方）欄位則由屠岩松代原告
27 簽名，其上雖有記載「若乙方違約不賣，則訂金應加倍返還
28 予甲方，反之如甲方違約不買，則訂金應由乙方沒收。」，
29 然所謂「違約」之意涵、如何認定有無違約、可否單獨認定
30 他方違約等則無進一步之約定，此有上開系爭買賣訂金收據
31 在卷可按（見本院卷第19頁）。另參以系爭被告收據，其上

並無原告及買方陳威年、李昱均之簽章，僅有簽立收據之立書人及見證人欄位，立書人係由被告蓋章用印，見證人則由地政士吳秋榮簽章，收據內容則僅記載「本公司確認已收取買方陳威年、李昱均先生與毛艷玲小姐、代理人屠岩松先生所有座落於臺北市○○區○○○路0段00巷00號2樓之房屋及其應有土地之買賣定金新臺幣20萬元整，特立此書證明。」等文字，被告就此辯稱：雙方（按即原告及買方陳威年、李昱均雙方）簽約時因星期假日無法領取巨額現金，故在簽約代書的調解下，雙方合意先簽系爭買賣訂金收據讓買賣契約簽立，並在買賣雙方的同意下將20萬元先交付仲介公司（按即被告）代保管，待正式完成買賣契約取得履約保證專戶帳號後，再將20萬存入履約保證帳戶，並由簽約代書聯名仲介公司開立收據交付客戶以茲證明等語（見本院卷第189-191頁），再比對系爭被告收據上開文字「本公司確認已收取買方陳威年、李昱均先生與毛艷玲小姐、代理人屠岩松先生....之買賣定金新臺幣20萬元整」以及系爭買賣訂金收據所載「甲方（按即買方陳威年、李昱均）並交付新臺幣貳拾萬元做為訂金（大家房屋台北雙連捷運加盟店保管）...」，堪認被告所收受之上開20萬元應係由原告及買方陳威年、李昱均雙方共同委請被告收受保管，是原告主張上開20萬元係「委託被告法定代理人王國榮『代原告』保管」云云，既遭被告所否認，亦顯與上開系爭買賣訂金收據及系爭被告收據所載前揭文字意涵不符，故原告此部分主張即非可採，上開定金20萬元應認係由原告及買方陳威年、李昱均雙方共同委請被告收受保管。

(三)承上，上開20萬元定金係由原告及買方陳威年、李昱均雙方共同委請被告收受保管等事實，業經認定如前，而被告蓋章用印出具之系爭被告收據，亦無原告可單獨要求被告返還所保管定金之約定，且揆諸原告與買方陳威年、李昱均雙方所簽立之系爭買賣訂金收據之「若乙方違約不賣，則訂金應加倍返還予甲方，反之如甲方違約不買，則訂金應由乙方沒

收。」之約定，此定金之目的顯係為避免雙方其中任一方違約而約定，是以買賣雙方自均有利害衝突，該定金另委請第三人即被告代為保管，顯然具有避免定金由賣方片面獨攬而失卻保障買方之目的，方有此等委由第三人保管之平衡設計。是以，若該定金之返還可由買賣雙方其中一方單獨認定他方違約與否並請求代為保管之被告交付定金，顯然即失去交付被告保管定金之目的；另參以系爭買賣訂金收據就所謂「違約」的意涵、如何認定有無違約、可否單獨認定他方違約等均無進一步之約定，已如前述。從而，系爭被告收據就上開定金之返還既無其他明文約定，且上開保管定金約定之效力，受託保管之人固為被告，然委託保管之人則為原告及買方陳威年、李昱均全體，原告自不足以單獨代表相對人即委託保管之人，質言之，委託保管一方應以原告及買方陳威年、李昱均等買賣雙方取得他方同意或授權請求返還或雙方共同請求返還為得行使請求返還定金之前提。而本件觀之原告主張，顯然係由原告單獨向被告主張返還，原告之返還主張並未徵得買方陳威年、李昱均之同意，又原告固片面主張買方陳威年、李昱均有違約情事，然買方李昱均亦陳稱其不是違約而不買系爭房屋等語明確（見本院卷第288頁），可知買方陳威年、李昱均已否認有違約情事，自無由依原告片面主張請求被告返還定金，原告所請，核無理由。

(四)原告固另主張依原告與被告所簽立之一般委託銷售契約書及委託銷售契約內容變更同意書得請求被告返還定金，且證人王瑞雄亦證述買方陳威年、李昱均有透過被告法定代理人出示因個人因素而決定不買之文件等情，然依前揭系爭買賣訂金收據及系爭被告收據可知，上開定金20萬元最後於交付被告保管時應係由原告及買方陳威年、李昱均雙方共同委請被告收受保管，業如前述，可知上開定金20萬元之關係係存在受託保管之人即被告，以及委託保管之人即原告與買方陳威年、李昱均全體之間，本諸債之相對性，系爭被告收據之效力僅存在相對人之間，該定金可否請求返還自應依系爭買賣

訂金收據及系爭被告收據等為解釋認定，亦經說明如前。從而，原告片面單獨另持一般委託銷售契約書及委託銷售契約內容變更同意書等文件並另以證人王瑞雄前開證詞為主張，尚難認有據。

四、綜上所述，原告依民法委任法律關係，請求被告給付200,000元，為無理由，應予駁回。

五、本見事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 110 年 9 月 30 日
臺北簡易庭 法官 陳仁傑

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 9 月 30 日
書記官 黃進傑

計 算 書		
項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	2,100元	
第一審證人費用	1,060元	
合 計	3,160元	