

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第5228號

原告 林亦柔
訴訟代理人 黃睿軒
被告 寓居地產股份有限公司

法定代理人 張穎頌

訴訟代理人 陳睿豪

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國115年2月12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1,500元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告因有意租賃臺北市○○區○○路0段00巷00號8樓之3房屋（下稱系爭房屋），於民國114年9月9日就系爭房屋與被告簽立斡旋金契約（下稱系爭斡旋金契約），委由被告向系爭房屋屋主仲介訂立租賃契約，原告並匯款新臺幣（下同）72,500元予被告（下稱系爭斡旋金），然原告於114年9月12日至114年9月22日遭強制送醫而於精神科急性病房住院治療，致未完成系爭房屋租約簽立。而原告於簽立系爭斡旋金契約當下，因患有非特定的雙相情緒障礙症，實際上已陷入無意識或精神錯亂之狀態，且被告未提供審閱期間審閱系爭斡旋金契約之定型化契約條款，系爭斡旋金契約應為無效，被告應返還系爭斡旋金予原告，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告72,500元。

二、被告則以：兩造簽立系爭斡旋金契約後，系爭房屋屋主已同意出租，並約定114年9月15日簽立系爭房屋之租約，系爭斡旋金已轉為定金交予系爭房屋屋主，然因原告未前往簽約，系爭斡旋金已遭系爭房屋屋主沒收，不在被告這裡等語，資

01 為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供
02 擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)按無行為能力人之意思表示，無效，雖非無行為能力人，而
05 其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同，民法
06 第75條定有明文。次按所謂無意識，係指全然無識別、判斷
07 之能力，精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由
08 決定意思之程度而言（最高法院99年度台上字第1994號判決
09 意旨參照）。而按民法第75條規定後段，係民法在以年齡及
10 監護制度所構成之行為能力制度下，根植於意思能力理論所
11 設保護表意人之例外規定，所謂無意識，係指全然無識別、
12 判斷之能力；精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失
13 自由決定意思之程度而言，是未受監護宣告之成年人，縱不
14 具正常之意思能力，惟未達上述無意識或精神錯亂之程度，
15 要難謂其意思表示無效（最高法院114年度台上字第873號判
16 決意旨參照）。又未受監護宣告之成年人，並非無行為能力
17 人，其意思表示是否無效，端視其意思表示是否在無意識或
18 精神錯亂中所為之具體情事而定，此應由表意人主張其喪失
19 意思能力而無庸就其意思表示負責之利己事實負舉證責任
20 （最高法院111年度台上字第1945號判決意旨參照）。

21 (二)經查，原告主張兩造確有簽立系爭斡旋金契約，原告並有交
22 付系爭斡旋金等情，此有斡旋金收據可稽（本院卷第49
23 頁），且為被告所不爭執，應堪採信。而原告主張於簽立系
24 爭斡旋金契約時，因患有非特定的雙相情緒障礙症，當時係
25 在無意識狀態等情，雖據原告提出衛生福利部臺北醫院診斷
26 證明書，上方記載略以：原告於114年9月12日至114年9月22
27 日於精神科急性病房住院治療，追蹤病史原告於9月初即開
28 始有躁症發作跡象，於114年9月11日在國道休息站因不適切
29 行為遭警方強制送醫，推測原告於住院前大量花錢行為應是
30 躁症發作症狀（本院卷第57頁）。惟查，原告係未受監護宣
31 告之成年人，而觀諸兩造間通訊軟體對話紀錄（本院卷第51

01 至53頁)，可知原告對於被告所提供之契約條件、簽約內
02 容，均可適切回覆，亦可對於被告詢問何時交屋之問題明確
03 表示「沒問題，我們當天點交」（本院卷第53頁），此外，
04 原告於本院審理中自述：原告係先在網路找到系爭房屋，自
05 行與被告聯絡，並約好當天看屋，看完屋之後就簽系爭斡旋
06 金契約，原告理解系爭斡旋金是作為後續簽立租約的保證，
07 是租金的一半等語（本院卷第44至45頁），可知原告當日亦
08 可完整進行約看、看屋之流程，無何完全無識別能力或精神
09 錯亂情形，是原告雖患有上開精神疾病，而因躁症症狀影響
10 交易判斷，然原告於與被告簽立系爭斡旋金契約當下，是否
11 已達全然無識別能力、精神錯亂之程度，實非無疑，自難認
12 原告已盡舉證責任，是原告主張系爭斡旋金契約無效，被告
13 應返還系爭斡旋金等情，應非有據。

14 (三)又按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以
15 內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消費者保護法
16 第11條之1定有明文。惟按消費者有充分了解契約條款之機
17 會，而於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於
18 其他考量，如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選
19 擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，
20 基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。原告雖主張被
21 告未提供審閱期間，系爭斡旋金契約條款無效等語，惟查，
22 本件被告無何妨礙原告審閱契約機會之情形，原告亦有在簽
23 約前充分審閱契約條款之機會，原告既係自行決定要於當日
24 簽約，自不可事後主張系爭斡旋金契約條款均為無效，是原
25 告主張系爭斡旋金契約條款無效，被告應返還系爭斡旋金，
26 並非有據。

27 (四)末按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契
28 約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸
29 責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
30 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
31 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸

01 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民
02 法第249條定有明文。查系爭斡旋金已轉作定金交予系爭房
03 屋屋主即出租人等情，業據被告提出交易憑證為證（本院卷
04 第55頁），又原告雖主張係因在簽約前遭強制送醫住院而無
05 法訂定系爭房屋租約，被告應返還系爭斡旋金等語，然系爭
06 斡旋金既已轉為原告與系爭房屋出租人間之定金，縱原告係
07 因不可歸責之事由而不能履行契約，亦係原告得否請求系爭
08 房屋出租人返還定金之問題，是原告請求被告返還定金，應
09 非有據，附此敘明。

10 四、綜上所述，原告請求被告給付72,500元，為無理由，應予駁
11 回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
13 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不一一論
14 述，併此敘明。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請
15 即失所依據，併予駁回之。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
17 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
19 臺北簡易庭 法 官 邱于真

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○區
22 ○○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附
23 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 11 日
25 書記官 林素霜

訴訟費用計算書		
項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	1,500元	-
合 計	1,500元	-