# 臺灣臺東地方法院小額民事判決

115年度東小字第70號

原　　告　李明桂

被　　告　弘邦不動產仲介經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　張芸禎

訴訟代理人　蔡翔群

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國115年9月9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：伊在民國114年9月22日跟被告下斡旋金新臺幣（下同）10萬元，欲購買位於臺東縣○○鄉○○村00○0號房屋（下稱系爭房屋），被告在114年9月23日給伊系爭房屋之屋況說明書，而該屋況說明書上有記載壁癌、增建處漏水，伊認為因為系爭房屋並非新房，應堪居住，但伊在114年10月17日前往現場看系爭房屋時，才發現系爭房屋跟被告提供的現況說明書不一樣，有嚴重漏水，伊在還沒跟屋主簽約前，就跟被告聯繫說伊不買系爭房屋了，應該要把斡旋金10萬元還給伊，但被告只願意退還伊5萬元，並表示另外5萬元已經轉成定金給屋主了，然本件契約還沒有成立，且系爭房屋屬於嚴重漏水，被告明知漏水故為隱瞞而使原告購買系爭房屋，爰依民法第92條、不動產經紀業管理條例第26條等規定，提起本件之訴等語。並聲明：被告應給付原告5萬元。

二、被告則以：原告在114年9月1日第一次下斡旋1萬元，因為出價不被屋主接受，被告在114年9月18日退了原告下斡旋的1萬元。後來原告又在114年9月22日第二次下斡旋10萬元，並出價500萬元欲購買系爭房屋，被告同時給原告屋況說明

書，所以原告知悉系爭房屋漏水狀況，被告與屋主並未隱匿此部分。而該次出價，屋主在114年9月24日同意原告之出價，雙方因此達成意向。故10萬元斡旋金其中的5萬元就轉為定金。原告於114年10月17日前往現場看系爭房屋，看完之後雙方並約定114年10月21日簽約，但嗣後原告就跟被告說不想購買系爭房屋，希望被告退還斡旋金10萬元，但這10萬元中5萬元已經轉給屋主，屬於沒定部分，但被告知道原告不想購買，所以就將被告之酬金5萬元部分還給原告，也有跟屋主溝通看是否能將5萬元的沒定還給原告，但屋主認為並非是他的原因所以不願意退還5萬元，故本件原告起訴無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

訴外人林興文委由被告銷售系爭房屋，原告於114年9月22日與被告簽訂確認書（下稱系爭確認書）並支付斡旋金10萬元，委由被告購買系爭房屋，嗣林興文於114年9月24日同意原告出價500萬元等情，有系爭確認書、買賣議價委託書、line對話翻拍照片等為證（見本院卷第167至173頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第259至260頁），堪信為真。至於原告主張被告明知漏水故為隱瞞而使原告購買系爭房屋，被告應依民法第92條、不動產經紀業管理條例第26條等規定返還斡旋金5萬元等情，則為被告所否認及拒絕，並以前開情詞置辯。經查：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條第1項、第2項定有明文。該條第2項所謂「當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立」，應係指買賣雙方當事人「僅」對於買賣之標的物及價金有所表示而已，對於買賣契約之其他要素則未明白表示，此時，因買賣雙方對於買賣之標的物及價金意思表示合致，契約即告成立。次按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付

之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民法第249條第1、2款亦有明文。又依系爭確認書約定：「『買賣議價委託書』經賣方簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約定與賣方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則議價保證金由賣方沒收，契約解除。」本件系爭房屋賣方即林興文於114年9月24日同意買方即原告出價500萬元，買賣雙方價金意思表示一致，依上開說明，系爭房屋買賣契約即成立，並由被告告知原告成交之結果，該10萬元斡旋金轉為定金（見本院卷第171至173頁）。則原告事後反悔不買，依民法第249條第2款及系爭確認書之約定，其已交付並轉成定金之斡旋金10萬元，自應由被告沒收。

㈡至原告雖主張：被告明知漏水故為隱瞞而使原告購買系爭房屋，被告應依民法第92條、不動產經紀業管理條例第26條等規定返還斡旋金5萬元等語。惟按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條定有明文。次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。本件被告於114年9月23日交付與原告之不動產委託銷售標的現況說明書已記載系爭房屋有漏水情形，且原告於114年10月17日曾至現場看系爭房屋，並於看屋後兩造仍約定於114年10月21日簽約等情，有上開現況說明書、line對話翻拍照片等為證，且為兩造所不爭執（見本院卷第71至72頁、第101頁、第260至261頁），是被告辯稱原告係在知悉系爭房屋滲漏水且親自看屋，並同意簽約後之情形下，反悔不願購買系爭房屋等情，堪予採信。且依卷存事證，亦無從認定被告明知系爭房屋有漏水之瑕疵而故意隱瞞，或有疏於為必要之調查及注意義務之過失，是原告主張被告應依民法第92條、不動產經紀業管理條例第26條等規定向被告請求返還斡旋金，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告返還5萬元之斡旋金，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78 條，並依同法第436條之19規定，確定訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,500元，應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

臺東簡易庭　法　官　朱家寬

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內以違背法令為由，向本院提出上訴狀（須表明原判決所違背之法令及具體內容，與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實並檢附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　欒秉勳