

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1990號

原告 郭明傑

訴訟代理人 范翔智律師

被告 川洋建設有限公司

法定代理人 陳啟豐

訴訟代理人 彭成桂律師

被告 黃宥鈞（原名黃文霖）

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國112年3月30日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃宥鈞應給付原告新臺幣561,000元，及自民國111年10月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告黃宥鈞負擔35%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣187,000元供擔保後，得假執行。但被告黃宥鈞如以新臺幣561,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人巨耀國際廣告有限公司（下稱巨耀公司）於民國105年6月間受被告川洋建設有限公司（下稱川洋公司）委託代為銷售位於桃園市楊梅區環南路141巷之「川洋首璽」建案（下稱系爭建案），而為川洋公司之代理人。被告黃宥鈞則為巨耀公司負責人。原告於105年6月6日於系爭建案接待中心，就系爭建案B7棟62-6號房屋（下稱系爭房屋），以新臺幣（下同）1450萬與川洋建設公司進行議價。原告當場支付10萬元斡旋金，並簽立房屋訂購單（下稱系爭訂購單），成立買賣預約，系爭訂購單上備註「公司同意出

售，則斡旋金轉為訂金」、「訂金30萬元，簽約金50萬元，貸款金額為1370萬元」等語。嗣川洋公司同意以1450萬元價格出售，原告又分別於同年6月23日交付定金20萬元予黃宥鈞，於7月15日、7月22日交付簽約金30萬元、20萬元予黃宥鈞，合計交付80萬元（下稱系爭款項），雖名目為定金、簽約金，但均屬定金之性質。其後，原告返回大陸工作，詎料黃宥鈞以原告個人貸款條件不足，貸款額度不夠，需補差額等諸多理由，以致遲遲無法簽立本約。直至106年間，原告利用返台期間至系爭建案看屋，竟發現系爭房屋有堆放物品及裝潢，疑似有人居住使用，始經川洋公司告知系爭房屋於105年6月間已出賣他人而有給付不能之情事。為此，爰以起訴狀繕本之送達，為解除買賣預約之意思表示，先位聲明依民法第249條第3款規定或類推適用該規定，川洋公司應加倍返還定金160萬元，或依民法第226條、第256條規定，川洋公司應賠償原告80萬元，或依民法第179條規定，川洋公司應返還所受利益80萬元，備位聲明依民法第184條第1項前段規定，黃宥鈞收取原告款項後，竟將款項私自挪用，顯已侵害原告之財產，應賠償80萬元，或依民法第179條規定，黃宥鈞應返還所受利益80萬元等語。並聲明：先位聲明：(一)川洋公司應給付原告160萬元整，並自起訴狀繕本送達之翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)黃宥鈞應給付原告80萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准予假執行。

二、被告則以：

(一)川洋公司：川洋公司於105年6月間委託巨耀公司代為銷售系爭建案，惟就原告主張以1,450萬元與川洋公司進行議價及交付斡旋金10萬元、簽訂系爭訂購單及後續交付款項等均不知情，一般市場購屋程序，於買方交付斡旋金後，賣方將通知銀行進行買方貸款條件之評估，若銀行不同意貸款，賣方不可能與買方簽約，實務上斡旋金係由代銷公司收受，簽約

01 金及定金由賣方收受，原告未能提供買賣契約書，卻已交付
02 簽約金，不合常理；又原告與黃宥鈞間及被告間均為居間、
03 仲介關係，被告間無代理關係，兩造無契約關係，無使斡旋
04 金轉為定金，本件亦無可歸責於川洋公司之事由，且原告於
05 偵查中亦表示川洋公司對於此事均不知情；再依原告所述其
06 給付系爭款項之原因為買賣契約關係，非無法律上原因，川
07 洋公司亦未取得任何利益等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
08 之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 (二)黃宥鈞：一般流程係由代銷公司收受斡旋金，建設公司收受
11 簽約金及定金，因原告要前往大陸，無法支付後續簽約金50
12 萬元及定金20萬元，故先將該等款項交付巨耀公司，待確認
13 貸款銀行後再回台簽約及對保；後因原告貸款條件不佳，故
14 未將此筆訂購回報川洋公司，是川洋公司未與原告簽立買賣
15 契約書，對於原告交付系爭款項亦不知情；伊於107年5月間
16 另向原告借款27萬元（下稱系爭借款），合計應償還原告10
17 7萬元，於同年6月底與原告和解後，於同年7月5日、8月3日
18 各轉帳5萬元、13萬元，尚餘89萬元未償還，後於同年8月20
19 日提出分期還款協商計劃書，針對本金89萬元部分，應另給
20 付9萬元利息，另訂簽金80萬元部分再補貼利息48,000元，
21 共計應給付1,028,000元，經原告同意，迄今已清償197,000
22 元，伊願就剩餘款項返還原告，但原告請求伊再給付80萬元
23 為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)巨耀公司受川洋公司委託銷售系爭建案，於105年1月10日簽
26 立之銷售合約書（下稱系爭合約），黃宥鈞為巨耀公司負責
27 人，原告因訂購系爭房屋自105年6月6日起至同年7月22日止
28 陸續交付系爭款項予巨耀公司收受；黃宥鈞自107年7月5日
29 起至同年12月10日止陸續轉帳款項共計377,000元予原告；
30 原告對黃宥鈞提出詐欺告訴，經臺灣桃園地方檢察署檢察官
31 以108年度偵字第18296號不起訴處分，原告聲請再議，復經

01 臺灣高等檢察署以109年度上聲議字第1352號駁回再議確定
02 等情，有系爭訂購單、收款單、付款憑證、原告與黃宥鈞之
03 line對話紀錄（本院卷第9至15、68、73、91至131、206
04 頁）為憑，並經本院調閱臺灣桃園地方檢察署偵查卷宗（下
05 稱偵卷）核閱無訛，且為兩造所不爭執（本院卷第67至68、
06 215、236頁），自堪信為真實。

07 (二)巨耀公司就系爭建案之銷售事宜，為川洋公司之代理人，得
08 代川洋公司收受購屋定金、簽訂買賣契約及收受簽約金之權
09 限：

10 依系爭合約（偵卷第60至65頁）記載：「甲方（即川洋公
11 司）聘請乙方（巨耀公司）自105年1月10日至105年9月10日
12 止，負責承接川洋公司興建系爭建案業務銷售，甲乙雙方同
13 意簽訂之專任銷售合約書」、「客戶簽約後交付簽約金2
14 成，即可向甲方請領50%銷售服務費，待交屋完成後再請領
15 剩餘50%銷售服務費。其服務費請領方式以現金或即期支票
16 支付乙方。若簽約客戶退戶買賣不成立時，乙方所請領服務
17 費需退還甲方。」、客戶付款方式「訂金5%、簽約金1
18 5%、對保5%、完稅0%、交屋10萬、銀貸75%」、執掌說
19 明「銷售跑單：負責現場帶看、收訂、簽約事項」、服務費
20 請領方式「本案採包底價制共9戶，...B7之銷售底價為1220
21 萬元，超出底價1220萬以上為乙方之銷售服務費」、約定事
22 項「每週二上午11：00，由乙方向甲方在銷售中心做業務報
23 告」、「乙方按月完成銷售服務費計算作業，並於當月25日
24 前送甲方覆核無誤後，甲方於隔月10日核撥銷售服務費予乙
25 方公司帳戶」，嗣於105年5月6日雙方調整系爭房屋銷售底
26 價為1200萬元，巨耀公司服務費用變更為成交總價5%，再
27 於105年6月7日將底價調整為1230萬元，巨耀公司服務費調
28 回原合約之請款方式（包底價制），有業主聯繫單2份在卷
29 可參（偵卷第52至53頁），參以訴外人杜詩雯於偵查中以被
30 告身分供稱：我的職責是帶看、寫訂單、介紹房子，不會經
31 手錢，後續的流程都是經理黃宥鈞處理，伊於105年6月6日

01 簽立系爭訂購單，原告當場有交付10萬元給黃宥鈞，105年6
02 月23日收款單是黃宥鈞說原告要繳交訂金，要伊開單，但伊
03 沒有看到錢，不清楚黃宥鈞向原告拿多少錢等語（偵卷第12
04 至13頁、第42頁反面），足見川洋公司係將系爭房屋交由巨
05 耀公司在其所定底價之條件下代為尋找買主，巨耀公司應及
06 時通知、報告川洋公司銷售狀況，於買方支付簽約金時，巨
07 耀公司可先向川洋公司取得其中50%服務費，惟於105年6月
08 7日前後巨耀公司就系爭房屋可取得之服務費有所差異，另
09 依跑單執掌內容及原告提出之收款單，可知巨耀公司有代理
10 收受定金、簽約金及簽約等權，故105年6月6日簽立收款單
11 摘要欄記載為「訂金」20萬元（本院卷第11頁）、巨耀公司
12 第15、16週報告中來客情況檢討報告中包含向川洋公司報告
13 已簽約客戶1欄（偵卷第68頁）、105年7月13日收款單摘要
14 欄記載為「簽約金」50萬元，巨耀公司顯然並非單純居間為
15 川洋公司報告訂約之機會或媒介買主而已，系爭合約乃兼具
16 居間及委任之混合契約。原告主張巨耀公司為川洋公司之代
17 理人，應屬有據。

18 (三)原告與川洋公司未成立系爭房屋之買賣契約：

19 按當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對
20 於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為
21 其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人
22 對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40
23 年台上字第1482號判例意旨參照）。又契約當事人約定其契
24 約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成
25 立，民法第166條定有明文。所謂斡旋金契約，係指買賣雙
26 方就不動產之買賣價金未達成合意，由買方就其出價向賣方
27 要約，並交付斡旋金以擔保並證明買方有購買之意願及確保
28 契約之繼續履行，後由仲介向賣方進行磋商；依系爭訂購單
29 特約條款記載「買方於約定簽約期日前有權拒絕簽約，並以
30 書面通告賣方後，所收訂金無息退還」、「本房屋及買賣條
31 件以雙方所簽定之房屋買賣契約書內容為準」；備註記載

「此戶原價1756萬元，今客戶出價1450萬購買，因價差甚多，現場無法決定，今客戶以斡旋金10萬向公司議價，如公司同意出售，此斡旋金即轉為訂金，買賣正式成立，並配合簽約完成，如公司不同意出售，則原金無息退還。」、「訂金30萬，簽約金50萬，貸款1370萬，總價1450萬」等語（本院卷第9頁），可知1450萬元僅為原告之出價，非為系爭房屋出售之價格，亦未經雙方合意，因跑單杜詩雯現場無法決定，故原告以斡旋金10萬元向川洋公司議價，若川洋公司或代理人巨耀公司同意以1450萬元出售系爭房屋，斡旋金始轉為定金，相關買賣條件均需另以買賣契約書定之，自難認系爭訂購單為買賣預約；又原告從未與川洋公司簽訂買賣契約，或合意以1450萬元為系爭房屋之價金，應認原告與川洋公司並未成立系爭房屋之買賣契約。原告主張川洋公司同意以1450萬元出售系爭房屋，無任何證據資料可佐，自屬無據。

(四)巨耀公司於未成立買賣契約之情形下向原告收取定金、簽約金，逾越代理權限，對川洋公司不發生效力：

按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，民法第103條第1項定有明文。原告與川洋公司未曾就系爭房屋售價達成合意，亦未簽立買賣契約，系爭訂購單上載之「訂金30萬，簽約金50萬」亦與系爭合約約定之付款條件「訂金5%、簽約金15%」不符，原告交付之斡旋金10萬元，因未簽立買賣契約，依系爭訂購單本應返還給原告，巨耀公司卻另向原告收受定金20萬，簽約金50萬，並開立收款單，已逾越代理權限，對川洋公司不生效力。

(五)川洋公司無庸負表現代理責任：

按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。經查，川洋公司雖有授權巨耀公司代理銷售系爭房屋、收受購屋定金、簽訂買賣契約及收受簽約

01 金，惟系爭訂購單已載明：價差甚多，現場無法決定等語，
02 堪認原告明知巨耀公司現場跑單無就買賣價金合意為代理之
03 權限，自難認川洋公司有何表見代理行為。參以原告於偵查
04 中稱：黃宥鈞有要伊找人承購，後來黃宥鈞找農會貸款，尚
05 差額120萬元，黃宥鈞於107年3月間還問伊120萬元資金有沒有
06 進來，購屋過程均是與黃宥鈞聯繫，迄107年5月20日撥打
07 電話給川洋公司始知巨耀公司僅代理銷售至105年9月等語
08 （偵卷第17、43頁正反面），足認原告自知貸款條件及自備
09 款不足，故未與川洋公司簽立買賣契約，此外，復無其他事
10 證顯示川洋公司有授權巨耀公司得於未簽立買賣契約之情形
11 下，收取定金及簽約金，原告陸續交付款項給黃宥鈞，主張
12 川洋公司應負表見代理責任，洵屬無據。

13 (六)原告依民法第249條第3款規定或類推適用該規定，請求川洋
14 公司加倍返還定金160萬元，或依民法第226條、第256條規
15 定，請求川洋公司賠償原告80萬元，均為無理由：

16 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，除
17 當事人另有訂定外，該當事人應加倍返還其所受之定金，民
18 法第249條第3款定有明文。而前開規定之適用或類推適
19 用，須以當事人間有契約關係存在為前提，原告與川洋公司
20 間未成立買賣契約或買賣預約，業如前述，且雙方未就買賣
21 價金達成合意，亦屬不可歸責，原告依民法第249條第3款規
22 定或類推適用該規定，請求川洋公司加倍返還定金160萬
23 元，或依民法第226條、第256條規定，請求川洋公司賠償原
24 告80萬元，均為無理由。

25 (七)原告依民法第179條規定，請求川洋公司返還所受利益80萬
26 元，為無理由：

27 本件依原告所述乃將系爭款項交付巨耀公司而非川洋公司，
28 又原告與川洋公司未成立買賣契約，巨耀公司向原告收取定
29 金、簽約金，逾越代理權限，對川洋公司不發生效力，且川
30 洋公司無庸負表見代理責任，均如前述，依黃宥鈞所述川洋
31 公司對原告交付系爭款項均不知情（本院卷第81頁），原告

01 復未證明川洋公司受有系爭款項之利益，其依民法第179條
02 規定，請求川洋公司返還所受利益80萬元，亦無理由。

03 (八)原告依民法第184條第1項前段規定，請求黃宥鈞賠償80萬
04 元，為無理由：

05 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
06 任，民法第184條第1項前段定有明文。原告自知貸款條件
07 及自備款不足，需尋求可配合貸款之銀行，期間並曾更換貸
08 款人，致交易延宕等情，為其所不爭執，且有原告與黃宥鈞
09 106年4月10日對話紀錄可參（偵卷第43頁反面、第72、94、
10 99頁），參以原告未曾與川洋公司簽立買賣契約，黃宥鈞取
11 得系爭款項後，交付原告系爭訂購單、收款單以為證明，且
12 原告自承前往大陸工作至106年返台，堪認無法隨時配合處
13 理買賣房屋事宜，又黃宥鈞自107年7月起陸續還款給原告，
14 黃宥鈞所涉詐欺案件，亦經不起訴處分確定，難認黃宥鈞係
15 挪用應交付給川洋公司或巨耀公司之系爭款項，故意侵害原
16 告之權利，否則原告豈會再於107年5月30日以公司名義出借
17 27萬元予黃宥鈞（本院卷第213頁），是原告請求黃宥鈞賠
18 償80萬元，即屬無據。

19 (九)原告依民法第179條規定，請求黃宥鈞返還所受利益561,000
20 元，為有理由：

21 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益，民法第179條前段亦定有明文。次按民法上所稱之和
23 解，如當事人係以他種法律關係或以單純無因性之債務約束
24 等由，替代原有之法律關係而成立者，乃創設性之和解；倘
25 以原來明確之法律關係為基礎而成立者，則屬認定性之和
26 解。認定性和解，係以原來明確之法律關係為基礎而成立，
27 因僅有認定效力，故債務人如不履行和解契約，當事人自得
28 依原來之法律關係為主張。黃宥鈞提出之107年8月30日分期
29 還款協商計劃書，經原告多次於對話中依計劃書內容詢問黃
30 宥鈞每月應還款之5萬元，有原告與黃宥鈞對話紀錄可參
31 （本院卷第111至127、155頁），可認原告與黃宥鈞就系爭

01 款項達成認定性之和解，原告稱該計劃書未經雙方協議，乃
02 黃宥鈞自行陸續還款（本院卷第206頁），不足採信，惟黃
03 宥鈞未依該內容全數清償，故原告依原來之法律關係為主
04 張，自有理由。

05 2.原告主張為購買系爭房屋陸續交付系爭款項予黃宥鈞收受，
06 系爭房屋現已出售他人等情，為黃宥鈞所不爭執，且原告與
07 川洋公司未成立買賣預約或買賣契約，已如前述，黃宥鈞自
08 無取得系爭款項之法律上原因，原告請求黃宥鈞返還所受利
09 益，即屬有理。

10 3.按清償人不為前條之指定者，依左列之規定，定其應抵充之
11 債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵充。二、債務均已屆
12 清償期或均未屆清償期者，以債務之擔保最少者，儘先抵
13 充；擔保相等者，以債務人因清償而獲益最多者，儘先抵
14 充；獲益相等者，以先到期之債務，儘先抵充。三、獲益及
15 清償期均相等者，各按比例，抵充其一部；清償人所提出之
16 給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本。其依前二條之
17 規定抵充債務者亦同，民法第322條、第323條分別定有明
18 文。原告與黃宥鈞均不爭執系爭借款存在渠等之間，渠等就
19 系爭借款及系爭款項達成和解，已如前述，依107年8月30日
20 分期還款協商計劃書，黃宥鈞應給付原告1,028,000元（本
21 金89萬元、本金89萬元之利息9萬元、訂簽金利息另補貼48,
22 000元），系爭款項於系爭借款前先到期，黃宥鈞未於清償
23 時指定應抵充之債務，又就系爭借款及系爭款項，黃宥鈞已
24 清償18萬元，有原告提出之107年8月6日分期還款計劃書可
25 參（本院卷第149頁），黃宥鈞轉帳18萬元及197,000元（37
26 7,000元－18萬元）給原告，亦為原告所不爭執，依民法第3
27 22條第2款及第323條規定，應認系爭款項已先後清償18萬元
28 及59,000元（197,000元－9萬元－48,000元），尚欠561,00
29 0元。是原告請求黃宥鈞返還不當得利561,000元為有理由，
30 逾此範圍為無理由，應予駁回。

31 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求黃宥鈞給付原告5

01 61,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月13日（本
02 院卷第39頁）起至清償日止，按年息5 %計算之利息，為有
03 理由，應予准許。逾此範圍為無理由，應予駁回。另本件原
04 告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分經核尚無
05 不合，爰酌定相當之擔保金額准許假執行，而黃宥鈞未陳明
06 願供擔保准予免為假執行，亦依職權酌定相當金額得免為假
07 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
08 駁回之。

09 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
10 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

11 六、依民事訴訟法第79條，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 4 月 18 日
13 民事第一庭 法 官 呂如琦

14 正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 112 年 4 月 19 日
18 書記官 楊晟佑