臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

108年度重簡字第1983號

原　　告　楊千瑩
原　　告　黃聖孔
共　　同
訴訟代理人　高宏銘律師
複　代理人　蔡正皓律師
被　　告　嘉誠房地產股份有限公司
兼法定代理人　沈萬山

上列當事人間請求返還斡旋金等事件，於民國109年5月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告嘉誠房地產股份有限公司應給付原告楊千瑩新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零八年十月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

被告嘉誠房地產股份有限公司應返還坐落新北市○○區○○街○○○號14樓房屋之鑰匙及磁扣予原告黃聖孔，如不能返還時，應給付原告黃聖孔新臺幣貳佰元。

被告嘉誠房地產股份有限公司應返還坐落臺北市○○區○○街○○○號房屋之鑰匙、磁扣及建築原圖予原告黃聖孔，如不能返還時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔新臺幣貳佰元，就第三種物品應給付原告黃聖孔新臺幣伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告嘉誠房地產股份有限公司負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：「　被告嘉誠房地產股份有限公司（下稱嘉誠公司）應給付原告楊千瑩新臺幣（下同）100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。　被告嘉誠公司及沈

萬山應返還坐落新北市○○區○○街○○○號14樓房屋（下稱系爭民富街房屋）之鑰匙及磁扣予原告黃聖孔。　被告嘉誠公司及沈萬山應返還坐落臺北市○○區○○街○○○號房屋（下稱系爭安美街房屋）之鑰匙、磁扣、建築原圖及原設計圖予原告黃聖孔。」嗣原告雖數次為訴之追加及變更，最後於民國109年3月27日當庭聲明請求：「　被告嘉誠公司應給付原告楊千瑩100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（此部分聲明不變，不涉訴之變更及追加）。　被告嘉誠公司及沈萬山應返還系爭民富街房屋之鑰匙及磁扣予原告黃聖孔，如不能返還時，應給付原告黃聖孔200元。　被告嘉誠公司及沈萬山應返還系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖予原告黃聖孔，如不能返還時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔200元，就第三種物品應給付原告黃聖孔5,000元。」惟其將原訴變更或追加他訴之前、後，請求之基礎事實均為原告黃聖孔終止與被告間之委託銷售不動產之契約後，被告應返還所收受之鑰匙、磁扣及建築原圖等情，二者同一。揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告楊千瑩前於108年5月1日委託被告嘉誠公司購買坐落新北市○○區○○○路○○號3樓房屋及其坐落之基地等不動產（下稱系爭中華一路房地），雙方並簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），其中第3條約定由原告黃千瑩支付斡旋金100,000元予被告嘉誠公司，第4條約定倘被告嘉誠公司無法在108年8月1日（真意應為108年7月31日24時）前之斡旋期間內仲介成交，被告嘉誠公司即應無息返還斡旋金予原告黃千瑩。詎料，被告嘉誠公司無法於前開斡旋期間內仲介成交系爭中華一路不動產，竟不願返還斡旋金。為此，爰依系爭意願書第4條約定之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：　被告嘉誠公司應給付原告楊千瑩100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日

止，按年息5%計算之法定遲延利息。

（二）另原告黃聖孔為系爭民富街房屋、系爭安美街房屋之實際所有權人，原本打算於原告楊千瑩購入系爭中華一路不動產後，要將上開二間房屋賣掉，故在原告楊千瑩與被告嘉誠公司簽訂系爭意願書後，原告黃聖孔即將系爭民富街房屋之鑰匙、磁扣與系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣及建築原圖交付被告沈萬山，並口頭告知被告沈萬山，倘若日後順利購入系爭中華一路不動產，將委任被告嘉誠公司代為出售系爭民富街房屋及系爭安美街房屋（下稱口頭委任契約）。詎料，被告嘉誠公司無法於前開斡旋期間內仲介成交系爭中華一路不動產，原告黃聖孔即於108年8月19日委請律師寄發律師函，通知被告嘉誠公司終止口頭委任契約，並請求返還所收受之上開磁扣、鑰匙、建築原圖等物品，但未獲置理，足見被告就該等物品已構成無權占有，應予以返還；又倘被告無法返還上開物品予原告黃聖孔，應以金錢賠償其損害。而查系爭民富街房屋、系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣，其價值各為200元計，至於系爭安美街房屋之建築原圖之補發與代辦費用約為5,000元，可作為認定被告應賠償金額之依據。為此，爰依民法第767條第1項、第226條第1項、第213條第1項、第3項、第215條等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：　被告嘉誠公司及沈萬山應返還系爭民富街房屋之鑰匙及磁扣予原告黃聖孔，如不能返還時，應給付原告黃聖孔200元。　被告嘉誠公司及沈萬山應返還系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖予原告黃聖孔，如不能返還時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔200元，就第三種物品應給付原告黃聖孔5,000元。

三、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

（一）原告黃聖孔在108年4月至7月間積欠萬富錦室內裝修設計有限公司（下稱萬富錦公司）有關系爭民富街房屋之設計費480,000元、系爭安美房屋之園藝費35,000元、清潔費5

0,000元及帆布拆除施工費15,000元，合計共580,000元，而萬富錦公司是嘉誠公司之母公司，負責人皆為被告沈萬山，並非二家不同公司，亦即被告嘉誠公司對於原告黃聖孔享有上開債權。另原告楊千瑩僅為原告黃聖孔之人頭，而本件之斡旋金100,000元係原告黃聖孔所提供，原告黃千瑩簽訂系爭意願書時亦完全聽從原告黃聖孔之指示，故原告黃千瑩就100,000元斡旋金並無法律上之權利，權利人應為原告黃聖孔，被告嘉誠公司自得對原告黃聖孔為抵銷之抗辯。

（二）被告已將系爭民富街房屋之鑰匙、磁扣及系爭安美街房屋之鑰匙、建築原圖等物品交由臺灣新北地方檢察署作為原告黃聖孔構成詐欺罪嫌之證物，惟原告黃聖孔從未將系爭安美街房屋之磁扣交給被告，原告黃聖孔自無權請求被告返還。

四、得心證理由：

（一）被告嘉誠公司應給付原告楊千瑩斡旋金100,000元，說明如下：原告楊千瑩主張前於108年5月1日委託被告嘉誠公司購買系爭中華一路房地，雙方並簽訂系爭意願書，其中第3條約定由原告黃千瑩支付斡旋金100,000元予被告嘉誠公司，第4條約定倘被告嘉誠公司無法在108年8月1日（真意為108年7月31日24時）前之斡旋期間內仲介成交，被告嘉誠公司即應無息返還斡旋金予原告黃千瑩，而被告嘉誠公司無法於前開斡旋期間內仲介成交系爭中華一路不動產等事實，業據其提出系爭意願書為證，並為被告嘉誠公司所不爭執，堪信為真實。雖被告嘉誠公司辯稱原告楊千瑩僅為原告黃聖孔之人頭，而本件之斡旋金100,000元係原告黃聖孔所提供，原告黃千瑩簽訂系爭意願書時亦完全聽從原告黃聖孔之指示，原告黃千瑩就100,000元斡旋金並無法律上之權利，權利人應為原告黃聖孔等情，然既為原告所否認，且被告嘉誠公司就此有利於己之事實並未舉以實以說，所辯自不足採信；參以簽定系爭意願書之人確為

原告黃千瑩（為買方委託人），該意願書第3條亦約定已由原告黃千瑩支付被告嘉誠公司100,000元斡旋金，則於被告嘉誠公司未仲介成交系爭中華一路不動產之情況下，依系爭意願書第4條第1款約定：「斡旋有效期間至108年7月31日24時止，....。若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價款及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人（指被告嘉誠公司）應於三日內無息返還斡旋金予買方。....。」被告嘉誠公司即應將所收取之100,000元斡旋金返還原告黃千瑩。

（二）被告嘉誠公司應返還系爭民富街房屋之鑰匙、磁扣予原告黃聖孔，如不能返還時，應給付原告黃聖孔200元，並應返還系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖予原告黃聖孔，如不能返還時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔200元，就第三種物品應給付原告黃聖孔5,000元，說明如下：

9 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。本件被告嘉誠公司於本院109年1月15日言詞辯論時，明白自認：「民富街鑰匙及磁扣是交給公司」、「內湖安美街鑰匙、磁扣及建築原圖是原告也有交給公司」等情，足見上開二間房屋之鑰匙、磁扣及建築原圖確實已由原告黃聖孔交給被告嘉誠公司，供被告嘉誠公司將來仲介出售房屋進出之用，而原告黃聖孔主張其已於108年8月19日委請律師寄發律師函，通知被告嘉誠公司終止口頭委任契約，並請求返還所收受之上開磁扣、鑰匙、建築原圖等物品，此有原告黃聖孔提出之上開律師函為證，亦為被告嘉誠公司所不爭執，則被告嘉誠公司已無再行占有上開磁扣、鑰匙、建築原圖等物品之合法權源，依前開規定，即應返還予原告黃聖孔。雖被告嘉誠公司之後改稱：原告黃聖孔從未將系爭安美街房屋之磁扣交給被告嘉誠公司，原告黃聖孔自無權請求返還等情，然按當事人主張之

事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符，且係出於錯誤而為自認者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。本件被告嘉誠公司既已自認曾收取原告黃聖孔交付之系爭安美街房屋之磁扣，事後再行否認，並未證明與事實不符，且係出於錯誤而為前揭自認，故其撤銷此部分之自認，於法不合，本院仍應認定被告嘉誠公司確已收受原告黃聖孔交付之系爭安美街房屋之磁扣。至於被告嘉誠公司所辯已將所收受之上開物品交給臺灣新北地方檢察署作為原告黃聖孔構成詐欺罪嫌之證物乙節，只是於檢察官偵辦期刑案期間作為證據參酌而已，該等物品仍屬被告嘉誠公司所占有，且此非經刑事扣押之證物，被告嘉誠公司仍應負返還責任。

8 另按受任人因處理委任事務，所收取之金錢、物品及孳息，應交付於委任人；而因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；又負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；另不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第541條第1項、第226條第1項、第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。本件被告嘉誠公司係基於受託銷售原告黃聖孔所有之系爭民富街房屋、系爭安美街房屋之口頭委任契約而收取上開鑰匙、磁扣及建築原圖等物品，現原告黃聖孔既已終止口頭委任契約，被告嘉誠公司依民法第541條第1項規定，亦負有將該等物品交付返還予原告黃聖孔之義務，且被告嘉誠公司於本件訴訟中受請求後迄未返還，顯具有可歸責之事由致主觀之給付不能。依上開規定，被告嘉誠公司即應負回復原狀之損害賠償責任，如其不能返還以回復原狀，即應以金錢

賠償原告黃聖孔所受之損害。至於損害之價額多少？原告黃聖孔主張系爭民富街房屋、系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣，其價值各為200元，至於系爭安美街房屋之建築原圖之補發與代辦費用約為5,000元，可作為認定被告應賠償金額之依據等情，被告嘉誠公司就此未予以爭執，自堪予採信。從而，原告黃聖孔另請求被告嘉誠公司如不能返還系爭民富街房屋之鑰匙、磁扣時，應給付原告黃聖孔200元，及如不能返還系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔200元，就第三種物品應給付原告黃聖孔5,000元，均屬有據。

（三）被告沈萬山不負返還系爭民富街房屋之鑰匙、磁扣及系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖予原告黃聖孔之義務，說明如下：原告黃聖孔雖另主張被告沈萬山應與被告嘉誠公司共同負返還上開鑰匙、磁扣、建築原圖等品予原告黃聖孔之義務，然原告黃聖孔係基於委託被告嘉誠公司代為出售系爭民富街房屋及系爭安美街房屋之口頭委任契約，而交付上開物品，只因被告沈萬山係被告嘉誠公司之法定代理人而出面代表收受。因此，被告沈萬山持有上開物品，非出於自己持有之意思而占有，實際占有人仍為被告嘉誠公司，與被告沈萬山個人無涉，則原告黃千瑩終止口頭委任契約後，被告沈萬山尚不負無權占有之返還責任，此由原告黃聖孔提出之上開律師函明確載明：「茲因貴公司未於期限內完成中華一路不動產仲介買賣，當事人謹向貴公司終止民富街不動產及安美街不動產之銷售委託，謹請貴公司於函到7日內完成下列行為：....。(2)並以寄送至委任人聯絡地址：台北市○○區○○○路○○○號3樓之方式，交還民富街不動產鑰匙、磁扣以及安美街不動產鑰匙、磁扣、建築原圖、原設計圖等物品」等情，亦可得而知被告沈萬山並不負返還責任甚明，是以原告黃聖孔主張被告沈萬山應與被告嘉誠公司共同返還系爭民富街房屋之鑰

匙、磁扣及系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖，非屬有據。

（四）被告嘉誠公司所為抵銷之抗辯，並無理由，說明如下：

9 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段固定有明文。惟按債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言，且主張抵銷之一方，應就他方對自己負有債務之事實，負舉證之責任，此觀民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」自明。

8 本件被告嘉誠公司雖主張原告黃聖孔在108年4月至7月間積欠萬富錦公司有關系爭民富街房屋之設計費480,000元、系爭安美房屋之園藝費35,000元、清潔費50,000元及帆布拆除施工費15,000元，合計共580,000元，而萬富錦公司是嘉誠公司之母公司，負責人皆為被告沈萬山，並非二家不同公司，亦即被告嘉誠公司對於原告黃聖孔享有上開債權。另原告楊千瑩僅為原告黃聖孔之人頭，而本件之斡旋金100,000元係原告黃聖孔所提供，原告黃千瑩簽訂系爭意願書時亦完全聽從原告黃聖孔之指示，故原告黃千瑩就100,000元斡旋金並無法律上之權利，權利人應為原告黃聖孔，被告嘉誠公司自得對原告黃聖孔為抵銷之抗辯等情，然其所主張享有前開580,000元債權之債權人既為訴外人萬富錦公司，該公司與被告嘉誠公司在法律上之人格，顯然為不同之二家公司，縱法定代理人同為被告沈萬山，仍不能認係同一家公司，即便認萬富錦公司對原告享有債權屬實（此僅為本院之假設，無作實質認定之必要），原告對被告嘉誠公司亦未負有債務，被告嘉誠公司尚不得以之與其對於原告所負之上開債務，互為抵銷；雖被告嘉誠公司另聲請訊證人張嘉恕欲佐證萬富錦公司與被告嘉誠公司為同家

一公司，然依證人張嘉恕於本院109年5月13日言詞辯論時證稱「（問：萬富錦公司與嘉誠公司這兩家公司是何關係？）萬富錦是投資嘉誠房地產公司，萬富錦公司投資之後由沈萬山擔任嘉誠公司（後修正供述：兩家公司都是由沈萬山擔任負責人），兩家公司的業務性質不太一樣，但是有連結起來。」「（問：兩家公司有連結，具體連結情形為何？）兩家公司是同一個老闆，單純就是這樣認為。」等情，仍可知萬富錦公司與被告嘉誠公司為不同之公司，證人張嘉恕所述兩家公司業務性質不太一樣，但是有連結起來之原因如是兩家公司是同一個老闆，顯非可據以佐證二家公司為同一家公司。質言之，萬富錦公司與被告嘉誠公司具有不同之法人格，各自具有獨立之權利能力，不容混淆為一，則被告嘉誠公司當然不能以萬富錦公司對於原告享有債權，而主張與自己對於原告所負之前開債務，互為抵銷，是其所為抵銷之抗辯，洵無理由。

五、綜上所述，原告黃千瑩依系爭意願書第4條約定之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：　被告嘉誠公司應給付原告楊千瑩100,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月23日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；另原告黃聖孔依民法第767條第1項、第541第1項前段（此條項規定，依民事訴訟法第428條第1項規定，原告毋庸表明，由本院逕予補充）、第226條第1項、第213條第1項、第3項、第215條等規定，提起本件訴訟，並聲明請求：　被告嘉誠公司應返還系爭民富街房屋之鑰匙及磁扣予原告黃聖孔，如不能返還時，應給付原告黃聖孔200元。被告嘉誠公司應返還系爭安美街房屋之鑰匙、磁扣、建築原圖予原告黃聖孔，如不能返還時，就前二種物品者合計應給付原告黃聖孔200元，就第三種物品應給付原告黃聖孔5,000元，亦有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核與判決結果無影響，毋庸再一一論述，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

法　官　趙義德

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　10　　日

書記官　張裕昌