臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

109年度重小字第1222號

原　　告　林春美
訴訟代理人　張智偉律師
複代理人　　陳鈺儒律師
被　　告　嘉誠房地產股份有限公司
法定代理人　沈萬山

上列當事人間請求返還斡旋金事件，於民國109年5月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬元，及自民國一百零八年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理　由　要　旨

一、原告主張：民國108 年4 月11日兩造告簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），原告當場給付新臺幣（下同）10萬元予被告，委託被告以承購總價款新臺幣（下同）2,000 萬元向屋主購買坐落新北市○○區○○路○○○ 巷○○號1 樓房屋（連同基地）之斡旋金使用，並約定如屆期（原約定斡旋期限至108 年7 月31日止，屆期再經兩造合意延長至108 年9 月1 日止）賣方仍不願接受原告之承購總價款及付款條件，則被告應於三日內返還全部之斡旋金予原告。嗣被告於108 年9 月1 日斡旋期滿，被告未返還斡旋金，經原告多次以LINE催討返還，被告不斷以屋主又降價、需一週作業時間等藉口及匯款或領取現金等返還方式拖延，之後更相應不理，拒絕出席新北市政府法制局消保官排定之協調會，又於收受斡旋金九個月後誣指原告使用偽鈔，縱經原告寄發存證信函再次催告，被告仍無理由拒絕返還，爰依系爭意願書第4 條約定提起本件，並聲明：被告應給付10萬元，及自108 年9 月5 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

二、被告辯稱：有通知原告來領，也有以匯款方式退款，但是小姐匯錯，後來原告說要來領現金，但是原告不願意在系爭意願書下方備註欄簽註，還說我們給要他的錢是假鈔，所以不願意收，原告是在銀行上班退休的人員，我們認為他有肉眼辨識鈔票的能力，是原告自己不來，現在銀行都有存款機可以存款。返還斡旋金的事，等刑事訴訟之後再說，我們告原告使用偽鈔購買房地產等語。

三、原告之主張，業據提出出不動產買賣意願書、存證信函、LINE對話紀錄等件為證，且為被告不爭執不動產買賣意願書之真正及迄未返還斡旋金10萬元之事實，僅以前詞置辯。查：依卷附原告所提兩造間108 年4 月7 日至10月25日間LINE對話截圖所示，可知被告係於108 年9 月2 日表示願退還斡旋金，請原告提供帳戶，經原告提供存摺封面後，迄至同年9月11日，仍以會計作業中，未匯入斡旋金，同年10月1 日又通知原告退款作業開始，要求原告在系爭意願書下簽名拍照回傳，經原告應允並再提供存摺封面，被告翌日再通知原告到公司領取現金，惟就領取現金之時間點迭經雙方多次溝通，未能達成一致，嗣雙方達成於同年10月5 日12點到被告公司領取現金之合意，同年10月5 日被告又通知原告將改以匯入指定方式匯款，請原告於收到匯款後簽收拍照回傳，經原告應允後，被告於同年10月7 日又以會計弄錯帳號，要重跑流程為由未匯款，同年10月9 日復稱公司付款日為每月5 日及25日，已排入當月匯款，惟直至同年10月25日止，被告均未匯款予原告等情，足見被告抗辯係原告不願意領取，且不願於系爭意願書下方備註欄簽名云云，要無可採。至被告另抗辯原告所交付斡旋金係偽鈔部分，衡以原告係於108 年4月11日即以現金交付10萬元斡旋金予被告，期間歷經數月之交涉，均未見被告提及原告所交付現金係屬偽鈔之事，被告嗣後再以原告係使用偽鈔為由拒絕返還斡旋金，難謂有據。

四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定

利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第203條分別定有明文。系爭意願書第4條第1項後段固約定「若斡旋有效期間內賣方不接受買方之承購總價及付款條件時，則本意願書自動失效，受託人應於三日內無息返還斡旋金予買方。」，惟兩造既曾於前開LINE對話中合意以108年10月5日為被告返還斡旋金之日，應認被告自108年10月6日起始負遲延之責。從而，原告依系爭意願書第4條約定，請求被告給付10萬元及自108年10月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本判決原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　葉靜芳

以上正本係照原本作成。

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　11　　日

書　記　官　林穎慧