臺灣桃園地方法院小額民事判決

108年度桃小字第515號

原　　告　蔡孟涵

被　　告　欣享不動產經紀有限公司

法定代理人　李政德

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年7 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣伍佰元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告欲購買門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○○○ 號3 樓房屋暨所坐落之土地（下僅稱系爭房屋），故於民國107 年12月26日委託被告處理與系爭房地屋主間之買賣事宜，兩造並簽立附停止條件定金（斡旋金）委託書（下稱系爭委託契約），原告另交付新臺幣（下同）3 萬元予被告作為定金，嗣屋主同意以新臺幣（下同）350 萬元之價格將系爭房屋出售予原告，雙方並約定於108 年1 月2 日下午6 時簽約，惟於簽約前，被告竟告知屋主已將系爭房屋售予他人，致原告無法順利購得系爭房屋，爰依系爭委託契約第2 條第3 款之法律關係，請求被告加倍返還上開定金等語。並聲明：被告應給付原告6 萬元。

二、被告則以：原告於簽立系爭委託契約前即已知悉系爭房屋屋主底價為350 萬元，然其要求被告先以330 萬元與屋主洽談，並於系爭委託契約中記載出價金額為330 萬元，當時原告尚未決定是否確實願以350 萬元購買，因原告出價未達屋主之底價350 萬元，是被告約原告與屋主於108 年1 月2 日見面洽談，若原告可補足價差即可簽約，但於洽談前，屋主已將系爭房屋出售予他人，被告願意將原告所交付之定金3 萬

元如數返還等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其於107 年12月26日與被告簽立系爭委託契約，並交付3 萬元定金予被告等情，有系爭委託契約在卷可稽，亦為兩造所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造間之爭議判斷如下：

按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例參照）。又系爭委託契約第2 條第1 、3 款分別約定：「承購總價為新臺幣參佰參拾萬元」、「簽署本委託書之同時，買方願支付上述承購總價百分之二之附停止條件定金參萬元，作為受託人居間向買方洽談承購條件之用…附停止條件定金於賣方同意依本委託書條件出售並於本委託書上簽認時，即生定金效力，買賣契約已成立。若買方違約不買，則不得請求返還定金；若賣方違約不賣，則所收定金（包括本委託書受託者代收者）應由賣方加倍返還買方，與受託人無涉，若賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附停止條件定金無息返還買方」等語（見本院卷第7 頁）。

經查，原告雖主張系爭房屋屋主業已同意以350 萬元價格出售予原告云云，然觀諸系爭委託契約書上關於「賣方同意出售」欄位上，並無系爭房屋屋主簽名以表同意出售之情（見本院卷第7 頁下方），而原告就此亦未能提供其他證據供本院審酌，自難信其所述為真；況此情縱令屬實，然系爭委託契約第2 條第3 款前段係約定：「若賣方違約不賣，則所收定金（包括本委託書受託者代收者）應由『賣方』加倍返還買方」，顯見買賣雙方若已成立買賣契約，賣方事後若有違約不賣之情形，則賣方應依前開約定將原告支付之定金加倍返還，此加倍返還定金義務實與受託人即被告無涉，是原告於本件以前開約定為請求權基礎，請求被告返還加倍定金6 萬元云云，應屬誤會。次查，參以系爭委託契約第2 條第3 款後段約定：「若賣方未於本委託書上簽認同意出售，則附

停止條件定金無息返還買方」等語，而本件系爭房屋屋主確實未於系爭委託契約上簽名，以表同意出售系爭房屋予原告，則被告依約自應將原告所交付之定金3 萬元返還，此情亦為被告同意（見本院卷第33頁），是本件原告依此請求被告返還定金3 萬元部分，應得准許。

四、綜上所述，本件原告依系爭委託契約第2 條第3 款之法律關係，請求被告返還3 萬元部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件係依民事訴訟法第436 條之8 第1 項適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436 條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　2　　日

桃園簡易庭　法　官　廖子涵

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　6　　日

書記官　賴家瀅

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

原判決所違背之法令及其具體內容。

依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。