臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度桃小字第660號

原　　告　周焦元輝

被　　告　嘉誠房地產股份有限公司

兼

法定代理人　沈萬山

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109 年6 月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告沈萬山係被告嘉誠房地產股份有限公司（下稱嘉誠公司）之負責人，其於民國108 年1 月7 日見原告有購屋需求，竟向原告佯稱位於新北市○○區○○路○○○ 號1樓房屋（下稱系爭房屋）之屋主係建商、可以讓利，願意以新臺幣（下同）2,600 萬元之價格出售房屋，且被告得為原告向銀行貸得2,080 萬元之貸款，惟原告須先交付10萬元斡旋金，以便被告等與屋主洽談，致原告陷於錯誤而與被告嘉誠公司簽訂不動產買賣意願書（下稱系爭意願書），並已支付10萬元斡旋金，嗣被告沈萬山竟稱無法如數貸得前開款項，經原告請求被告等返還已交付之斡旋金，均遭被告等拒絕，爰對被告嘉誠公司依系爭意願書第4 條第1 項之約定、對被告沈萬山依民法侵權行為等法律關係提起本件訴訟，請求其等返還斡旋金等語。並聲明：被告應給付原告10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋之買賣，業經屋主同意以2,600 萬元成交，依照系爭意願書第4 條第2 項之約定，原告需於3 日內補足定金250 萬元，然原告並未依約履行，故依照系爭意願書第6 條之約定，原告所交付之定金應予以沒收；另被告沈萬山確實有向銀行詢問貸款事宜，銀行表示若本件如實送件

，確能貸得2,000 萬元之款項，然原告因反悔不買受系爭房屋，自無後續向銀行辦理貸款之問題，且原告亦未交付任何財力證明文件等資料供被告等向銀行辦理貸款事宜，被告沈萬山實無詐欺原告之情形等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告主張其與被告嘉誠公司於108 年1 月7 日簽立系爭意願書，約定由被告嘉誠公司為原告斡旋關於系爭房屋以2,600 萬元買受之事宜，原告已交付10萬元斡旋金等情，有系爭意願書在卷可稽（見臺灣新北地方法院108 年度重小字第4129號卷〈下稱三重卷〉第35頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。至原告主張被告等應返還斡旋金10萬元一節，則為被告等所否認，並以前詞置辯。本院茲就兩造間之爭點判斷如下：

㈠就原告請求被告嘉誠公司返還斡旋金部分

1.按系爭意願書第4 條第1 、2 項分別約定：「斡旋有效期間至108 年2 月28日24時止…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（指被告嘉誠公司）應於三日內無息返還斡旋金予買方（即原告）。買方充分瞭解於斡旋有效期間賣方隨時可能同意買方之承購總價及付款條件」、「買方於契約成立後，應於3 日內補足定金新臺幣貳佰伍拾萬元整…如未於期限內補足定金，應負違約責任」，第6 條約定：「斡旋金轉為定金後如買方有反悔不買情事或違反已約定事項，致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收」等語（見三重卷第35頁）。準此，原告所交付之斡旋金得否請求返還，端視被告嘉誠公司於斡旋期間有無成功斡旋賣方以2,600 萬元出售系爭房屋、及原告有無違約之情形而定。

2.經查，原告於本院審理時自承：我簽立系爭意願書時，被告就已經告訴我系爭房屋賣方要以2,600 萬元出賣，但後來我要求的貸款沒有順利核貸，所以我就沒有再補足應該交付的定金下去等語（見本院卷第16頁反面至第17頁、第34頁），

可見被告嘉誠公司稱其已成功斡旋、系爭房屋之屋主願意以2,600萬元價格出售系爭房屋一情，應為可信，揆諸前開約定，被告嘉誠公司記已成功斡旋，自無須將斡旋金返還予原告，而得將之轉為買賣契約價金之定金，又因原告未依約補足定金數額、並有反悔不購買系爭房屋之情形，是被告嘉誠公司亦得將原告已繳付定金（即斡旋金10萬元）沒收，並持以交付系爭房屋之賣方，則原告請求被告嘉誠公司應返還10萬元部分，即屬無據。至原告主張其無法如數向銀行貸得款項，故無能力購買系爭房屋部分，僅係其個人購屋資金籌措之問題，無礙於原告仍應依約補足定金數額之義務，是原告此部分所指，容有誤會，並不足採。

㈡就原告請求被告沈萬山給付斡旋金部分

1.當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；次按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段亦有明定。準此，侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，是本件原告主張被告沈萬山有故意詐欺其交付斡旋金一節，既為被告沈萬山所否認，自應由原告就此負舉證責任。

2.經查，原告主張被告沈萬山有侵權行為之事實，無非以證人鄭楷平及林喆囍之證詞欲實其說，然觀諸證人鄭楷平於本院審理時證稱：原告簽立系爭意願書時，我不在場，我也不知道被告沈萬山有無向原告保證可以向銀行貸得之成數為何、及原告曾交付何種資料予被告沈萬山辦理貸款等情，我只知道原告有交付定金10萬元，後來因為貸款辦不下來，所以原告沒有購買系爭房屋等語（見本院卷第30頁正反面、第31頁反面）、證人林喆囍證稱：簽立系爭意願書時我不在場，後來聽說原告有交付定金10萬元，當時被告沈萬山說他有認識的銀行，可以幫忙原告貸款，但可以貸得多少錢我不知道，我也不知道後來貸款辦理的結果為何等語（見本院卷第33頁正反面），顯見證人鄭楷平及林喆囍於原告與被告嘉誠公司

簽立系爭意願書時，並未在場見聞，對於被告沈萬山與原告間所洽談向銀行辦理貸款數額、條件及後續結果等事實，亦無所悉，是原告僅以其等證述之內容，欲證明被告沈萬山有謊稱其保證得順利貸得款項、進而使原告陷於錯誤並交付金錢云云，已難憑信。

3.另參以原告另案對被告沈萬山告訴詐欺之刑事案件中，證人薛淑惠曾證述：我是根億建設股份有限公司（即系爭房屋之屋主）之會計人員，被告沈萬山自108 年1 至3 月間，有一直跟我斡旋系爭房屋買賣金額，期間被告說有一名客戶（即原告）資金不足、貸款又辦不下來，所以希望我們能賣便宜一點，但我有告知如果財力不足就沒有辦法等語（見新北地方檢察署108 年度他字第5255號卷第45頁反面），及被告沈萬山所提其與原告間簡訊對話紀錄中，其已告知原告：「賣方已經同意出售，你要盡快自己去找貸款銀行，我們無法幫忙」等語（見本院卷第42頁），顯見被告沈萬山於斡旋成功後，仍有為原告之利益而詢問系爭房屋賣方得否降低出售價格之舉，亦有敦促原告儘快自行處理貸款事宜之情，就此以觀，實難認被告沈萬山有故意詐欺原告之意；況貸款人得向銀行核貸多少款項，本與貸款人本身資力、提供擔保品價值及銀行徵信結果等因素有關，實難認有何「保證貸得數額」之可能，此應屬常情，亦應為高知識份子之原告（博士畢業，前任職於大學擔任教授職務，見本院卷第29頁反面）所得知悉，是本件原告主張被告沈萬山有詐欺其交付斡旋金10萬元云云，實不足採，則原告請求被告沈萬山賠償其此部分財產之損失，於法亦有未合。

四、綜上所述，本件原告依系爭意願書及侵權行為等法律關係，請求被告給付10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

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第1項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　10　　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　　109　　年　　7　　月　　13　　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：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

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。