

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度橋小字第1548號

原告 李欣怡
被告 鑫亦展不動產有限公司

法定代理人 黃奕家

訴訟代理人 楊智能

上列當事人間請求返還斡旋金事件，本院於民國110年1月27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：原告為購買門牌號碼高雄市○○區○○路○○號
之房屋暨坐落土地（下合稱系爭不動產），於民國109年4
月28日委託被告以新臺幣（下同）1,372萬元之價格，向屋
主即賣方進行議價，雙方並簽訂有確認書（下稱系爭確認書
）及買賣議價委託書（下稱系爭議價委託書）各1份，且原
告已交付5萬元議價保證金（即俗稱之斡旋金）予被告收受
。嗣被告於109年5月5日通知原告，屋主同意原告之出價
，進而約定於同年月11日上午10時簽訂買賣契約，但因原告
對系爭不動產之買賣仍有疑慮，遂在簽約前之109年5月10
日晚上11時許，要求被告向賣方轉達延期簽約之需求。未料
，被告屆期竟直接傳送訊息表明賣方拒絕延後簽約，並沒收
5萬元之議價保證金，然而，原告自始至終均未表述不願購
買之意，僅要求延後簽約，且系爭確認書、議價委託書業未
載明延期簽約即屬違約事項。為此，依兩造間契約之法律關
係提起本訴，請求被告返還已收受之5萬元議價保證金等語
，並聲明：被告應給付原告5萬元，及自支付命令送達翌日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：對於上開簽約流程均不爭執，且被告已協調系爭
不動產買賣雙方於109年5月11日上午10時簽約，但原告於
約定時間未到場，未依約履行，賣方亦拒絕延後簽約，才會

認為原告違約而沒收議價保證金等詞置辯。

三、本院得心證之理由：

(一)、經查，原告為購買系爭不動產，於109年4月28日委託被告以1,372萬元之價格向屋主即賣方進行議價，兩造並簽訂系爭確認書及議價委託書，且原告已交付5萬元議價保證金予被告收受；嗣因系爭不動產之賣方同意原告出價，被告遂代買賣雙方協調約定於109年5月11日上午10時簽約，但原告在簽約前之109年5月10日晚上11時許，有要求被告向屋主轉達延期簽約之需求，屆期卻遭以違約為由，沒收5萬元之議價保證金等節，為兩造所不爭執（見本院卷第55頁、第91至92頁），且有系爭確認書、議價委託書、兩造間之通訊軟體LINE紀錄存卷可證（見本院卷第57至75頁），是此部分之事實，先可認定。

(二)、而原告主張被告應返還5萬元議價保證金之理由，無非以其僅係要求延後簽約，且未表述不願購買之意，復系爭確認書、議價委託書業未載明延期簽約即屬違約事項等詞為據。然查，兩造簽訂之系爭確認書已載有：「買賣議價委託書主要內容包括：一、載明您提出議價的主要內容，由經紀業者轉達給賣方。二、購屋人如果選擇簽署本公司製作之『買賣議價委託書』，有關議價保證金之支付及其效力，請詳閱『買賣議價委託書』第四條約定內容。三、您在約定的議價期限內，仍然可以書面隨時撤回議價，但是如果賣方已簽署承諾您的議價條件時，那麼您就不能撤回議價。四、『買賣議價委託書』經賣方簽署承諾出售後，買賣契約已經成立，購屋人即應依約定與賣方補簽訂買賣契約書，如購屋人不履行上開義務時，則議價保證金由賣方沒收，契約解除」等詞（見本院卷第57頁、第59頁），且系爭議價委託書業載有：「…議價保證金：委託人為承購議價標的，特委託住商不動產富國龍華加盟店代為議價，並支付議價保證金5萬元整…四、議價條件：1、標的以現況及權狀登記之面積為準。…5、若賣方同意出售，買方違約不買或不依約履行，則保證金由

賣方沒收，買賣契約解除」等語綦詳（見本院卷第57頁、第59頁）。換言之，依照系爭確認書、議價委託書之約定，系爭不動產之賣方如同意原告出價，則買賣雙方對系爭不動產之買賣契約即已成立，斯時，買賣雙方即負有按照約定內容簽訂買賣契約書之義務，倘買方即原告未依約履行，賣方即可沒收議約保證金，應無任何疑義。又承前述，原告委託被告議價後，因系爭不動產賣方已同意原告之出價，遂由被告協調約定於109年5月11日上午10時簽訂買賣契約等情，既為原告所不否認，則原告於約定時間未履踐其簽訂系爭不動產買賣契約之義務，被告遂依系爭確認書、議價委託書之約定，沒收5萬元議價保證金並交由賣方收受，業顯無任何違誤或不當之處，原告無視兩造間就系爭確認書、議價委託書之約定，仍執前詞主張，所述尚無足取。

(三)、至原告在約定之簽約期間屆至前，固有委託被告轉達延期簽約之需求，但原告與系爭不動產之賣方既已透過被告協調約定於109年5月11日上午10時簽約，有如前載，則該具體簽約時間如欲變更，自應徵得賣方之同意，而無由原告單方提出要求，即片面變更之理。是以，原告在約定之簽約時間屆至前，雖有委託被告轉達延期簽約之舉措，但在賣方不同意之情形下，顯仍無從卸免其應依約定時間簽訂買賣契約之義務甚明，此部分原告之主張，亦無足為其有利之判斷。

四、綜上所述，本件原告既違反其應於約定時間與賣方簽訂系爭不動產買賣契約之義務，則被告依系爭確認書、議價委託書之約定，沒收5萬元議價保證金並交由被告收受，應屬有據，原告仍執前詞請求被告返還5萬元之議價保證金，尚無理由，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，經核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 110 年 2 月 19 日

01 橋頭簡易庭 法 官 楊博欽

02 以上正本係照原本作成。

03 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背
04 法令為理由，不得為之。

05 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，並
06 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
07 判決有違背法令之理由。

08 中 華 民 國 110 年 2 月 19 日

09 書 記 官 程淑萍

10 訴訟費用計算式：

11 裁判費（新臺幣） 1,000元

12 合計 1,000元