臺灣臺南地方法院臺南簡易庭小額民事判決

108年度南消小字第5號

原　　告　鍾尚峯
被　　告　正得建設股份有限公司
法定代理人　黃鈴惠

上列當事人間請求返還議價金事件，經本院於民國108 年5 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣3 萬元，及自民國108 年5 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠、原告於民國108 年農曆大年初一即108 年2 月5 日與被告之法定代理人議價欲購買房屋，故當日簽立預約臨時證明單（下稱系爭證明單），並交付現金新臺幣（下同）3 萬元予被告法定代理人收受，兩造約定如議價不成，即原金無償退還。然原告在被告法定代理人尚未向其公司之股東進行議價之前，即於翌日即108 年2 月6 日下午6 時許，以簡訊告知被告法定代理人要放棄議價，因籌備款項有困難，然被告法定代理人卻遲遲不連絡後續處理等相關事宜。

㈡、被告說系爭3 萬元是斡旋金，而實際上在原告明確說不買了之前，被告根本就還沒有進行斡旋，所以沒有不退款的理由。

㈢、何況，斡旋金性質的契約書簽訂要給3 天審閱期，本件我是108 年2 月5 日當天才看到系爭證明單，當天在被告法定代理人的遊說下就簽名了，並沒有3 日的審閱期。我是在108 年2 月5 日下午說要買，但2 月6 日中午我就打電話向被告明確的說不買了，因為我貸款有問題，2 月6 日下午我還有傳簡訊給被告法定代理人，足以證明我是在3 天審閱期內就明確表示要撤回系爭證明單上的意思表示，再者，就這兩天

的期間內，被告公司也沒有召開過股東會，接著都是過年的期間，被告如何能真的進行斡旋？且被告根本無法提出其有通知我斡旋結果之證據等語。

㈣、聲明（見本院卷第72頁）：

①、被告應給付原告3萬元，及自108年5月3日起至清償日止，按年息5％計算之利息。

②、訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

㈠、系爭證明單是108年2月5日簽訂，公司在上面註記108年2月6日原告來電說要買，所以公司內部有進行估價並送銀行同步進行，因此原告應該是2月7日時才說不買了。

㈡、當時公司已經盡快進行估價，我也有以電話口頭向原告告知我向公司股東協商後，同意原告所提的付款方式及成交價，但因為是口頭告知沒有錄音，且確切的時間我也忘記了。

㈢、此外，我們是建設公司，本件斡旋金契約的內容只是類推適用一般房屋仲介的斡旋金契約，所以我認為應該沒有3天的契約審閱期。公司不會為了這一個小的交易就去開大型的股東會議，所以我們公司不用按照原告的想法去開股東會議，我們公司有分內、外帳，亦即興建好的房屋有分是A股東或B股東的區域，我只需向單一股東詢問原告這樣的開價價金及付款條件他是否能接受，我是向個別股東詢問，並不是以召開股東會的方式詢價。

㈣、我沒有說過原告提出之簡訊108年2月12日所載：打電話來嗆黑道、白道這些話，就是因為原告無中生有這樣說，我才會覺得並不想在電話中跟原告處理本件買賣房屋的事情等語。

㈤、聲明（見本院卷第72頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

㈠、兩造於108年2月5日簽訂系爭證明單，當時原告交付3萬

元予被告法定代理人以作為斡旋房屋價款之用，系爭證明單上被告手寫記載「議價不成，原金無息退還。買方議價615萬元。」乙節，為兩造所不爭執，且有系爭證明單附卷可稽（見本院卷第77、93頁），洵堪認定。

㈡、按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬，民法第565 條及第568 條第1 項分別定有明文。另民法第565 條所訂之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間，所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求，至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年臺上字第2675號判例意旨）。觀之兩造系爭證明單備註欄明載「議價不成，原金無息退還。買方議價615 萬元。」之文字，有如前述，是兩造間就系爭斡旋金之退還係約定如議價不成，即無息退還，準此，再參以兩造間並無約定在未為斡旋之前或一定期限之前，兩造不得終止契約之約定，從而，本件自應解為系爭3 萬元需因被告法定代理人之斡旋、協助至被告公司同意原告之議價615萬元，始得取得系爭3萬元。

㈢、經查，被告雖辯稱：當時公司已經盡快進行估價，我也有以電話口頭的方式向原告告知我向公司股東協商後，已經同意原告所提的付款方式及成交價了，但因為是口頭告知沒有錄音，且確切的時間我也忘記了等語，然為原告堅詞否認，而就此一有利於己之積極事實，自應由被告負舉證之責任，惟查，被告並未提出任何證據以實其說，從而，其此部分辯解，即難採取。又被告辯稱：公司有在系爭證明單上註記「108年2月6日（原告）來電確認確定要買，所以公司收此小訂，進行估價，送給銀行同步進行。」等語（同卷第93頁），亦為原告所否認，經查，此乃被告公司單方面之註記，且

其上並無原告之簽名確認，從而，難以遽認屬實，況查，稽之被告不否認真正之兩造簡訊對話內容翻拍照面，108 年2月6 日週三18：36，原告有發送簡訊予被告法定代理人：「2/6 中午有跟妳電話聯繫，因自己自備款無法配合公司繳款期程，房屋也跟家人討論過，目前無法購買。我目前真的沒有能力購買，先跟您告知一下，等2/8 年初四你們公司開工，不知您何時方便，我過去找您，謝謝。」（同卷第79頁），足徵原告在簽約翌日即被告未為斡旋之前，即向被告為終止契約之意思表示，從而，原告請求被告返還系爭3 萬元，係屬有理。

四、綜上所述，被告未能舉證證明其已履行斡旋之居間義務，原告復已在簽約翌日即以簡訊明確通知被告因貸款問題無法購買房屋，而欲終止此斡旋契約之意思表示，基上，原告請求被告返還3 萬元，及自108 年5 月3 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。並依民事訴訟法第78條、第87條第1 項規定，為訴訟費用負擔之諭知；另依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款之規定，為主文第3項假執行相關之諭知。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸一一論列，併此敘明。

六、據上論結：原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），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。

對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不

得為之。且上訴狀內應記載表明：㈠原判決所違背之法令及其具體內容；㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實者。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　陳雅慧