

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

108年度基小字第698號

原告 簡文芳

被告 聯網房屋仲介有限公司

法定代理人 葉寶桐

訴訟代理人 蘇財福

上列當事人間退還斡旋金事件，本院於民國108年4月30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1,000元用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

(一) 民國107年8月19日原告與被告簽訂斡旋金契約，出價新臺幣(下同)350萬元委託被告仲介購買基隆市○○○路○○巷○○號之房屋及基地(下稱大華一路房地)，並支付被告斡旋金3萬元，由被告營業員馬薌凌小姐代為收取。上開斡旋金契約於107年9月25日雙方合意終止契約，被告藉故扣留斡旋金3萬元未還，經原告於107年11月28日、12月23日至被告公司，向被告請求退還該3萬元斡旋金，皆遭拒絕，並於107年12月24日向基隆市政府提出消費爭議申訴，經市府消保官協商不成立，被告仍拒絕退還斡旋金。

(二) 原告主張另給付8萬元現金予被告作為服務費，並無將系爭斡旋金3萬元充作服務費，而被告僅返還嗣後交付之8萬元服務費，並未返還系爭斡旋金3萬。

(三) 原告與被告間簽訂之斡旋金契約既已於107年9月25日合意終止，被告收取原告之斡旋金3萬元，已無法律上之原因，依民法第179條、第233條規定，被告應返還斡旋金3萬元及遲延利息。

(四) 基於前述，聲明：被告應給付原告3萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告答辯略以：

01 (一) 被告成功仲介原告與訴外人成立大華一路房地買賣契約，
02 原告應給付被告服務費8萬元，因為原告前已給付斡旋金3
03 萬元，因此實際上僅再交付被告5萬元現金，連同原先3萬
04 元斡旋金，合計8萬元，作為給付予被告之服務費。後因
05 買賣雙方無條件解約，被告亦將全部服務費8萬返還原告
06 告，並無斡旋金未返還之情事。並提出證人馬薌凌及原告
07 歸還之服務費確認單黃色客戶聯正本、不動產買賣意願書
08 粉紅色書面正本為證。

09 (二) 填寫服務費確認單時已告知原告，服務費5萬元斡旋金3萬
10 元，107年9月25日買賣雙方無條件解約，價金、斡旋金均
11 已返還原告，原告竟遲至同年12月23日約3個月後，始稱
12 被告未返還斡旋金。

13 (三) 基於前述，聲明：駁回原告之訴。

14 三、本院得心證之理由：

15 (一) 原告主張於107年8月19日與被告簽立不動產買賣意願書之
16 斡旋契約，並給付3萬元斡旋金。原告經被告仲介與訴外
17 人就大華一路房地之成立買賣契約，因此另給付被告服務
18 費8萬元。嗣後買賣雙方因故解除大華一路房地之買賣契
19 約，被告亦同意返還原告給付之斡旋費及服務費等費用。
20 然被告僅返還原告給付之服務費8萬元，迄今尚未返還原
21 告給付之斡旋金3萬元。被告對於受領原告給付之斡旋金3
22 萬元，並於原告與訴外人解除大華一路房地之買賣契約時
23 ，同意返還原告給付之服務費8萬元等情不否認，然辯稱
24 系爭斡旋金3萬元，已於原告應給付服務費8萬元時轉為服
25 務費之一部，是以原告嗣後僅再給付被告5萬元，因此被
26 告返還服務費8萬元時，實已將系爭斡旋金一併返還等語
27 。

28 (二) 經查，依據被告所提出下列證據，要足認定被告已返還原
29 告系爭斡旋金3萬元：

30 1、提出證人馬薌凌到院證述：（問：107年9月6日原告與第
31 三人成立買賣契約同時給付被告公司服務費多少現金？）

01 是我點收，付現金5萬元。（問：服務費是8萬元，為何只
02 付5萬元？）因為之前幹旋金3萬元，原告提醒我幹旋金，
03 所以只付5萬元等語。堪信系爭幹旋金3萬元已作為被告應
04 收取之服務費。

05 2、提出服務費確認單黃色客戶聯正本1份：

06 原告給付服務費時，被告開立收受原告8萬元服務費之服
07 務費確認單一式2份，分別為白色與黃色2聯，白色為正聯
08 由公司留底保管，黃色客戶聯則交付給原告。因被告嗣後
09 將服務費8萬元返還原告，原告即將其所保管之服務費確
10 認單黃色客戶聯交還被告。而原告對被告已返還服務費8
11 萬元，並歸還服務費確認單黃色客戶聯不否認。是以被告
12 已返還原告服務8萬元，堪信為真。

13 3、提出不動產買賣意願書原告保管之粉紅色書面正本1份：

14 兩造成立幹旋契約，原告交付幹旋金3萬元，同時簽立不
15 動產買賣意願書，一式3份，分為白色、藍色、粉紅色書
16 面，其中粉紅色書面交付原告保管。原告嗣後在被告返還
17 服務費時，即將其所保管之不動產買賣意願書之粉紅色書
18 面正本一併歸還被告。依據事理若非服務費8萬元之歸還
19 已包含系爭幹旋金3萬元，原告要無可能將證明其確實給
20 付系爭幹旋金之書面證據一併交還被告。

21 （三）原告另提出與證人馬薌凌107年8月24日之Line訊息截圖，
22 被告營業員馬薌凌曾提及：「幹旋金忘了退給你、我先退
23 幹旋金3萬」等情。證人馬薌凌承認該訊息為其所傳送，
24 然證述傳送訊息時間為107年8月24日，當時原告尚未與訴
25 外人成立買賣契約，當時因原告不提高價金，故提議要退
26 幹旋金給原告，後來並未退還幹旋金，而繼續幫原告洽談
27 成立契約等語。原告對證人此部分證言亦無否認。據此堪
28 信上開訊息為原告成立大華一路房地買賣契約前之情事，
29 雙方嗣後協議繼續進行幹旋，當時已無返還幹旋金必要，
30 原告要不得以雙方重行約定前所傳送之訊息作為本件請求
31 之證據。

01 (四) 綜上所述，原告主張被告應返還之系爭幹旋金，業據被告
02 返還，被告並未受有不當得利，其主張被告構成不當得利
03 之法律關係，為無理由，應予駁回。

04 四、本件判決基礎已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及證據資料
05 經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論
06 列，附此敘明。

07 五、本件第一審裁判費為 1,000 元，此外核無其他費用之支出，
08 爰依職權確定本件訴訟費用 1,000 元由敗訴之原告負擔。

09 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第 436 條
10 之 23、第 436 條第 2 項、第 78 條、第 436 條之 19，判決如主文
11 。

12 中 華 民 國 108 年 5 月 7 日
13 基隆簡易庭法官 王翠芬

14 以上正本係照原本作成。

15 對於本件判決如有不服，應於收受送達後 20 日內向本院提出上訴
16 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

17 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
18 載上訴理由，表明下列各款事項：

19 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

20 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 108 年 5 月 7 日
23 書記官 陸清敏