

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1379號

原告 游世惠

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 謝宗哲律師

被告 翊富房屋股份有限公司

法定代理人 黃翊華

被告 李學承即李伯傑

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴時，原主張依照民法第184條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定等規定請求（見本院卷第24頁），嗣另追加依民法第188條、第199條、第227條、第541條、第544條等規定請求（見本院卷第288頁、第336頁），被告對此變更並無異議，而為本案言詞辯論（見本院卷第339頁），符合民事訴訟法第255條第2項規定，應予准許。

二、原告起訴主張：被告李伯傑受僱於被告翊富房屋股份有限公司（下稱翊富公司，以下合稱被告，如單指其一則稱姓名），原告與翊富公司於民國107年3月13日簽立不動產專任委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由翊富公司代理銷售原告所有門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號18樓房屋及坐落土地（下稱系爭房地），並由李伯傑承辦。嗣訴外人蘇柏夫有意購買並出價，並交付面額新臺幣（下同）500萬元之支票1紙（下稱系爭支票）作為斡旋金，經原告口頭同意出價，雙方業已達成買賣合意，系爭支票則從斡旋金轉為定金，惟蘇柏夫嗣後因故毀約，原告本得沒收系爭支票，李伯傑竟未經原告同意而將系爭支票返還蘇柏夫，致原告受有損害，爰依民法第184條第1項前段及後段、第188條、第199條

、第227條、第541條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應連帶給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：原告與蘇柏夫就系爭房地未達成協議，故未簽約，且系爭契約業已載明不准仲介代為轉定金，又系爭支票為訴外人住商不動產人員蘇秀美保管，嗣後返還蘇柏夫等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第339頁）：

(一)李伯傑受僱於翊富公司擔任仲介人員。

(二)原告與翊富公司於107年3月13日簽立系爭契約，約定由翊富公司代理銷售系爭房地，期間記載自107年3月13日至同月26日，並由李伯傑承辦（本院卷第28頁至第30頁）。

(三)蘇柏夫與翊富公司簽立不動產買賣意願書，委託翊富公司代為承購系爭房地，並提出系爭支票作為斡旋金，斡旋有效期間記載自107年3月20日為止（本院卷第34頁、第38頁）。

五、得心證之理由：

(一)原告不得依據契約關係請求被告連帶給付500萬元

原告主張系爭房地業與蘇柏夫達成買賣合意，嗣蘇柏夫毀約，被告竟逕行返還系爭支票，而有違系爭契約云云，然而，原告自承系爭契約經口頭延長為不定期，且依系爭契約第10條第2項之約定，並未授權被告代理收受及保管定金等情（見本院卷第29頁、第337頁），足見被告自無為其收受及保管定金之責，又對照翊富公司與蘇柏夫間所簽訂之不動產買賣意願書（見本院卷第342頁），其中第2條第1項約明蘇柏夫交付系爭支票作為斡旋金，倘107年3月20日斡旋期滿，買賣並未成立，該意願書自動失效，翊富公司即應於3日內返還斡旋金即系爭支票，是以，翊富公司既無為原告保管系爭支票之義務，嗣後因斡旋期滿而將系爭支票返還予蘇柏夫，實難認有何違反系爭契約；至於原告雖一再爭執與蘇柏夫間

就系爭房地之買賣契約業已於108年3月26日成立云云（見本院卷第157頁），此經被告明白否認在卷，且縱使原告所述屬實，其亦應向毀約之買方請求給付定金，而非訴請未經授權保管定金之被告賠償，故原告所請委無理由。

(二)原告不得依侵權行為請求被告連帶給付500萬元

原告雖以被告未交付系爭支票，而侵害其依據票據可得行使之權利云云（見本院卷第337頁），惟翊富公司並無為原告保管系爭支票之義務，嗣後依據與蘇柏夫間法律關係返還系爭支票一節，已如前述，實難認被告主觀上具有故意或過失，亦無從認定侵害原告何種權利，抑或有何違反善良風俗之情事，原告執此主張，顯然昧於事實，亦無可採。

六、從而，原告依據民法第184條第1項前段及後段、第188條、第199條、第227條、第541條、第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1、2項等規定，訴請被告連帶給付500萬元及遲延利息，並無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 25 日
民 事 第 三 庭 法 官 劉 育 琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 3 月 25 日
書 記 官 洪 甄 憶