臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第330號

原　　告　蔡月雲
訴訟代理人　蔡月辭
被　　告　謙承不動產仲介經紀有限公司
法定代理人　高翠華

當事人間返還買賣定金事件，本院於民國111年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣六十萬元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按有限公司，有解散之命令或裁判者，應予解散；解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。前條解散之公司，在清算時期中，得為了結現務及便利清算之目的，暫時經營業務，公司法第113 條第2 項準用同法第71條第1 項第7 款、同法第24條至第26條分別定有明文。準此，公司如經命令解散後未經清算，其清算事務即無終結可言，參照上開法條規定，其法人人格仍應視為存續，且如尚未進行清算程序，即無清算人就任，其法定代理人仍為原法定代理人（司法院（79）廳民一字第914 號函亦採同一見解）。查被告謙承不動產仲介經紀有限公司（下稱謙承公司）前經主管機關經濟部於109 年7 月14日命令解散，且迄今並未進入清算程序而無清算人就任之聲報等節，業經本院向經濟部中部辦公室調閱謙承公司公司登記案卷核實，是依前開說明，被告謙承公司之法人格仍未消滅而有當事人能力，且應仍由董事即高翠華為其法定代理人，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：伊於105 年2 月間與被告謙承公司訂立房屋居間契約（下稱系爭居間契約），委由被告公司代為媒介承買訴

外人陳賴榆枝所有之門牌號碼屏東縣○○鄉○○路○○號2樓房屋及坐落之土地（下稱系爭房地），伊先後於105年2月18日交付定金新臺幣（下同）5萬元，同年3月18日交付定金25萬元，同年7月25日交付定金30萬元，合計共交付定金60萬元現金與被告公司斯時之負責人祝大衛收受。嗣伊發現祝大衛於105年3月26日私下一屋二賣，同時又居間訴外人吳楊自英購買系爭房地，並代其與屋主於當日簽立買賣契約，祝大衛嗣更於105年7、8月間代屋主收受吳楊自英給付之買賣價金80萬元，並協於105年8月25日辦妥系爭房地之所有權移轉登記與吳楊自英，經伊向祝大衛詢問上情，祝大衛即向伊表示，因對方出價較高即改居間其等間之買賣契約，並同意終止與原告間之系爭居間契約並退還定金60萬元與伊，惟嗣後屢經伊向祝大衛及被告公司催討還款，均未獲置理。查本件案發時祝大衛為被告公司之法定代理人，伊之定金亦係交付被告公司收受，有兩造買賣定金收據及委託事項變更契約書等可證，則系爭居間契約既經終止，被告公司持有伊交付之定金60萬元即已無法律上依據，爰依民法不當得利法律關係，請求被告公司應返還上開金額定金全部。並聲明：如主文第一項。

二、被告公司法定代理人高翠華則答辯以：伊係於109年1月20日始經祝大衛要求而改任被告公司之董事兼法定代理人，事實上祝大衛也欠伊錢，伊對原告起訴主張之上情並不清楚，亦無意見等語。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭房地買賣契約書影本（本院卷第33頁）、109年7月26日存證信函（本院卷第35頁）○○○鄉○○段104建號建物登記第一類謄本（本院卷第97頁）○○○鄉○○段339地號土地登記第一類謄本（本院卷第99頁）、系爭房地異動索引（本院卷第103、181頁）、兩造間買賣定金收據影本（本院卷第297至298頁）、兩造間委託事項變更契約書影本（本院卷第309頁）、祝大衛合作金庫銀行枋寮分行帳戶104年11月30日至106年3

月20日款存摺影本（本院卷第314頁）及原告與祝大衛107年6月10日LINE對話紀錄截圖（本院卷第337至343頁）等在卷可佐，經核與其起訴主張之事實吻合。又被告公司原法定代理人為訴外人祝大衛，嗣於109年1月31日經主管機關審核通過而異其法定代理人為高翠華乙情，亦經本院依職權調閱被告公司公司登記案卷核實。再被告謙承公司就原告上揭主張亦於審理期日當庭表示不爭執且無意見，且無其餘證據聲請調查（本院卷第372頁）；而按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認，為民事訴訟法第280條第1項前段明定，從而本件自堪認原告上揭主張與事實相符而為真正。第按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；民法第179條前段亦定有明文。而查，系爭居間契約既經被告公司原法定代理人祝大衛與原告於105年8月25日系爭房屋經出售並移轉所有權登記與第三人時，合意終止（本院卷第276頁審理筆錄上方參照），並原告案發時給付上開全部定金之對象確為被告公司（而由祝大衛代為收受）無訛，此有原告提出之兩造間買賣定金收據影本（本院卷第297至298頁）及委託事項變更契約書影本（本院卷第309頁）等件可證，且祝大衛亦至遲於107年6月10日前即已經原告之主張而承諾返還上開定金全部，此亦有原告與祝大衛間之LINE對話資料截圖數紙可按（本院卷第337至343頁），從而兩造間系爭居間契約既經合意終止，被告公司持有原告給付共計60萬元定金即已無法律上原因而有不當得利，並致原告受有上開定金之損害，再本件返還定金之意思表示亦經原告通知而抵達被告公司原法定代理人祝大衛，則被告公司至遲於107年6月10日起即應對原告負返還系爭定金不當得利義務，乃被告公司迄未清償分文，原告起訴主張如上，洵屬有據，自應准許。

四、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　曾士哲

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　2　　月　　8　　日

書記官　廖苹汝