

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第129號

原告 詹前基
原告 築林有限公司
法定代理人 林光中
共同
訴訟代理人 陳怡文 律師

被告 吳金燕
訴訟代理人 朱政勳 律師

上列當事人間請求返還定金等事件，經本院於民國108年5月16日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一，或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。

二、本件原告起訴時，其訴之聲明為：(一)被告應給付原告詹前基
新臺幣（下同）200萬元，及自民國107年1月9日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告築林有限
公司（下稱築林公司）374,000元，及自起訴狀繕本送達之
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)原告願供
擔保，請准宣告假執行。嗣於訴訟進行中就其聲明(一)部分變
更為：被告應給付原告詹前基100萬元，及自107年1月9日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。經核原告變更部分
，其請求之基礎事實同一，且係減縮應受判決事項之聲明，
揆諸首開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告委託原告築林公司代為出售其所有之門牌號碼新北市○

01 ○區○○路○○號之房地），經原告築林公司尋得原告詹前基
02 願意購買前揭房地，約定價金1870萬元，定金為100萬元，
03 被告於107年1月8日以傳真方式簽署賣方定金收款憑證，約
04 定「甲方屆時不賣則應加倍返還定金予買方，且仍需以買賣
05 成交總價款百分之四之現金金額一次給付乙方作為服務報酬
06 費用。」，原告詹前基並於同日交付定金100萬元之支票予
07 被告之母親代收，然被告委託律師於同年4月9日以金律字第
08 107040901號函無故撤銷購買之意思表示故為不賣，然該函
09 中業已明確表示簽署前揭定金憑證及收取前揭定金支票之事
10 實。

11 (二)本件兩造達成合意之買賣價金為1870萬元，此為兩造所不爭
12 執且為被告主張之事實，被告雖稱該合意係受詐欺，卻僅提
13 出嗣後之買賣契約，並未舉證以實其說，自屬無據，本件典
14 型之一屋二賣情形，被告既覓得價金較高之買主而移轉登記
15 予另一買主，自應對原告負擔違約責任，而不動產價值時高
16 時低，自無法以價金不同而認定有詐欺情事。

17 (三)被告主張其所簽署者為被證2之文書，然被告業已主張雙方
18 合意價金為1870萬元，而被證2之買賣價金為1850萬元，非
19 1870萬元，顯然被證2並非雙方合意之文件，被告若主張其
20 有簽署文件但非原證2文件，自應提出該文件以實其說。被
21 告於原證4之函文中業已明確稱其有同意以1870萬元出售系
22 爭房屋，實則雙方原先合意之價格為1850萬元，始有被告主
23 張之被證2編號0000000之賣方定金收款憑證（金額為1850萬
24 元），嗣後被告要求增加價金，經雙方協商後始合意為1870
25 萬元，因價金改變，原告始製作原證2金額為1870萬元之賣
26 方定金收款憑證傳真予被告簽名回傳，是以雙方合意之金額
27 為1870萬元，自為原證2文件為最終確定版本，被告尚且有
28 還價之行為，何來受詐欺之有？

29 (四)本件既已約定「甲方屆時不賣則應加倍返還定金予買方，且
30 仍需以買賣成交總價款百分之四之現金金額一次給付乙方作
31 為服務報酬費用。」，被告自應依據該約定及民法第249條

01 第3款之規定加倍返還定金及給付服務報酬，又原告詹前基
02 是否違反仲介業者規則此至多僅係行政處罰問題，並不影響
03 雙方契約之效力，又原證2上之顯示時間係傳真機設定時間
04 並非確切時間，自無法以此判斷傳真時間點。

05 (五)按「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成
06 立。」、「契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履
07 行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。」、「居間人，
08 以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」民法
09 第248條、第249條第3款及第568條第1項分別定有明文，本
10 件被告既已受有定金，契約即為成立，況雙方合意以1870萬
11 元成立買賣契約，亦為兩造所不爭執，縱無該原證2文件存
12 在，依據民法第249條第3款之規定，被告亦應加倍返還定金
13 ，而依據被告承認之被證2文件，其上亦有居間報酬之約定
14 ，本件雙方既已以1870萬元達成買賣合意，被告亦應依據民
15 法第568條第1項給付居間報酬。

16 (六)聲明求為判決：(一)被告應給付原告詹前基100萬元，及自107
17 年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告
18 應給付原告築林公司374,000元，及自起訴狀繕本送達之翌
19 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)原告願供擔
20 保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯稱：

22 (一)被告前於106年間擬將所有門牌號碼新北市○○區○○路○○
23 號房屋出售，被告與從事仲介業之原告詹前基為多年友人，
24 遂於107年1月間閒聊中談及出售一事，被告長年旅居日本又
25 對不動產交易流程中仲介應善盡之調查、應提供之資訊等義
26 務不明瞭，更對系爭不動產附近之交易行情無所獲悉，故於
27 上開閒聊中即向詹前基請益。詎詹前基見被告可欺、有利可
28 圖，竟口頭上提供不實之附近交易行情約1,800萬元，而其
29 本人願以1,870萬元向被告承購等語，且於107年1月8日（星
30 期一）當天先後於上午10：47、上午11：34、中午12：00極
31 短時間內連續發送三次同一內容之賣方定金收據憑證（登錄

01 編號/n 0000000) 予被告，務求被告於不明就裡的第一時間
02 內合意上開文件，被告基於詹前基身為不動產仲介人士且係
03 多年友人身分，遂不疑有他，致陷於重大交易訊息上之錯誤
04 ，而同意以1,870萬元出售予詹前基，此有雙方line通訊訊
05 息為憑。另該憑證第8條-特約條款已手寫載明：「如另有出
06 價之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。
07 」等明白字樣（下稱系爭特約條款）。惟被告嗣後始查悉，
08 系爭不動產於市場上之交易行情實為2,000萬元左右，亦即
09 較詹前基所告知者高出約200萬元左右，詹前基前揭提供錯
10 誤交易行情行為，不僅有違職業倫理，亦涉及刑事詐欺之情
11 節，更係糟蹋被告對其之信賴，令被告完全無法接受，遂於
12 107年2月底、3月初多次以line通訊軟體（電話方式）通知
13 詹前基表明要解約、不要賣予他之意思，再於107年3月7日
14 以line通訊軟體（文字方式）通知詹前基，並表明上情，嗣
15 後為求慎重，再於107年4月9日以律師函重申上開意旨，表
16 明撤銷、解約之意思表示。另被告所有系爭不動產已於107
17 年3月7日，透過大家房屋仲介公司（按：提供完整之產權調
18 查、市場調查、不動產說明書等誠實之仲介服務）以總價金
19 2020萬元出售予訴外人吳雨潔，並已辦畢所有權過戶登記。
20 (二)被告於本件中係符合系爭特約條款，故無需給付原告等2人
21 主張之相關費用：
22 1.承前述該憑證第8條-特約條款已手寫載明：「如另有出價
23 之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。
24 」等明白字樣，上開登錄編號n0000000文件所明載之特約
25 排除條款，參諸原告詹前基於107年1月8日當天於上午
26 10:47、上午11:34、中午12:00極短時間內連續發送三次
27 之賣方定金收據憑證所示，均顯示出確係同一契約內容、
28 均有載明系爭第8條特約排除條款（含詹前基用印）、均
29 顯示係登錄編號n0000000之該一文件，是以系爭特約條款
30 確係存在。被告系爭不動產已於107年3月7日，以總價金
31 2020萬元出售予訴外人吳雨潔，業已辦畢所有權過戶登記

，符合系爭特約條款所示之排除情形，故被告依約本就無需給付原告等2人相關之費用。

2. 被告否認原告提出之原證2文件之形式真正性：

依原證2文件所示，上開第8條手寫之系爭特約排除條款竟憑空消失，上開於簽約日（即107年1月8日）當天曾經原告詹前基於極短時間內發送三次line圖檔時確實存在之手寫且用印過之系爭特約排除條款，竟憑空消失，該消失之條款，係對原告等人極其不利之排除條款，是以，被告否認其形式真正性。

3. 上情以觀，顯係原告嗣後塗改、甚或另行偽造而成，誠屬極其不誠信且觸法之行徑。

(二) 被告已合法撤銷意思表示，解除契約合法，自無再行給付原告等人相關費用：

1. 按「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」、「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」、「居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。」分別為民法第88條、第92條第1項本文、第567條第1項前段所明文。經查，原告詹前基（按：不僅係買方同時亦係承辦仲介）見被告可欺、有利可圖，竟完全未提供附近交易行情之任何書面（調查）資料，而以口頭虛假表示交易行情約1,800萬元，而其願以1,870萬元承購等語，且於107年1月8日當天於上午10：47、上午11：34、中午12：00極短時間內連續發送三次同一內容之賣方定金收據憑證，務求被告於不明就裡的第一時間內合意上開文件，致被告陷於重大交易訊息上之錯誤而為同意，經核上情，原告顯係故意以不實（較低約200萬元）之附近交易行情傳達予被告，致被告信以為真而陷於錯誤，洵屬詐欺之行為，故被告得依法撤

銷之。退步言，縱認原告上開未據實報告交易行情（按：誠屬仲介人員最基本之標準作業流程、即俗稱之ABC）之重大疏失行為並非出於詐欺故意，惟被告於客觀上，仍係已因原告上開錯報行為而產生意思表示上之錯誤，被告若知落差約200萬元之事情即不會為本件出售之意思表示，洵屬民法第88條之錯誤，且無可歸責於被告，故被告自得依法撤銷之。

2. 按「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。」為不動產經紀業管理條例第16條本文所明文。經查，本件買賣中，買方為原告詹前基，亦同時作為本件之承辦仲介，揆諸前揭法律明文，正係法律規範禁止之「經紀人員不得為自己執行仲介業務」情事，意旨為強化仲介中立之職業道德、以落實委託人權利之追求，然而，原告等2人明知故犯，執意重大違規，在在坐實了見被告可欺、有利可圖，竟虛假表示附近交易行情，旋於107年1月8日當天上午10:47、上午11:34、中午12:00極短時間內連續發送三次賣方定金收據憑證，務求被告於不明就裡的第一時間內合意之不法行為。

3. 又按「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」為民法第571條所明文。經查，原告詹前基作為本件之承辦仲介，立場上，本應中立、專業，而為委託人（即被告）爭取最大或至少應得之出售價格，竟完全未提供任何市場行情之調查書面文件、甚且還偽報錯誤之交易行情等等「違反其對於委託人之義務」行為，進而「為利於委託人之相對人（即詹前基自己）之行為」，此等「球員兼裁判」之極其重大利害衝突之身分錯亂，係屬上開民法第571條前段規定所欲規制之情事，職是之故，原告築林公司當不得向被告請求仲介報酬。又原告等2人上開違法暨違規之行為，亦顯係違反仲介業最基本誠實及信用之方法，而由原告詹

前基坐收不當利益之情事，亦符合上開條文後段規定之情形。

- 4.再按民法第568條第1項規定：「居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。」，本件從一開始即係由原告詹前基自身直接以買家身分與被告閒聊、交涉、偽報行情而合意，被告未曾與原告築林公司簽立過任何委託文件，包含最重要之「不動產委託銷售契約書」。
- 。本件定金契約並不是透過「原告築林公司」之居間、仲介、尋覓買家而成交者，築林公司自始不存在任何居間報酬請求權：

(四)倘鈞院認定原告等2人並無何等不法，而得請求加倍返還定金、仲介報酬，該金額亦屬過高，請予以酌減：

- 1.按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」、「約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。」分別為民法第252條、第572條本文所明文。次按「約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額。」為最高法院79年台上字第1915號民事判例意旨所明揭。

- 2.經查，就原告詹前基主張之加倍返還定金部分（主要即100萬違約金部分）而言，當事人間既未明訂為懲罰性違約金，故依民法第250條第2項前段規定，即屬損害賠償額預定之性質，揆諸前揭實務見解之旨，參諸本件之買方詹前基非一般之買方、身兼仲介友人身分卻偽報不實交易行情、諸多球員兼裁判之違失及違規等等之客觀事實，再參諸社會經濟狀況及雙方所受損害之情形，應酌減至1成即10萬元為適當。就原告築林公司主張之仲介報酬37萬

01 4,000元（即2%）部分而言，誠如一般人所知悉，不動產
02 買賣仲介業務上，大致可劃分為委託銷售、尋見買方、簽
03 約、用印、完稅、過戶及交屋等階段，其中，為委託人（
04 即被告）覓尋到一「適合之買方、買價」即為最費心力之
05 一環，準此，本件中，原告築林公司並未提供過委託銷售
06 、簽約、用印、完稅過戶及交屋等仲介程序，誠無疑義，
07 至於「尋覓適合之買方、買價」此部分，承前所述，更係
08 不動產經紀業管理條例第16條所規制、禁止之「球員兼裁
09 判」方式，再併同詹前基偽報不實交易行情乙事，茲以為
10 仲介報酬實應酌減至0元，始符基本之公平正義及誠信原
11 則。

12 (五) 答辯聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回，如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一) 原告主張被告委託原告築林公司代為出售其所有坐落門牌號
16 碼新北市○○區○○路○○號之房地，經原告築林公司尋得原
17 告詹前基願意購買前揭房地，約定價金1870萬元，定金為
18 100萬元，被告於107年1月8日以傳真方式簽署賣方定金收款
19 憑證，約定「甲方屆時不賣則應加倍返還定金予買方，且仍
20 需以買賣成交總價款百分之四之現金金額一次給付乙方作為
21 服務報酬費用。」，原告詹前基並於同日交付定金100萬元
22 之支票予被告之母親代收，然被告委託律師於同年4月9日以
23 存證信函撤銷買賣之意思表示，原告依民法第249條第3款及
24 第568條第1項規定求為判決如聲明所示等情。被告則否認之
25 ，並以前詞置辯。

26 (二) 再原告主張被告委託原告築林公司代為出售系爭房地，經原
27 告築林公司尋得原告詹前基購買前揭房地，約定價金1870萬
28 元，定金為100萬元，嗣被告拒絕出賣系爭房地，依兩造有
29 關「甲方屆時不賣則應加倍返還定金予買方，且仍需以買賣
30 成交總價款百分之四之現金金額一次給付乙方作為服務報酬
31 費用。」之約定，被告應加倍返還定金，並給付原告築林公

司務報酬費用。被告則稱：其僅委託原告詹前基出賣系爭房地，並未透過原告築林公司之居間、仲介，且被告與原告詹前基間，除有原告所指之約定外，兩造並約定「如另有出價之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。」等特約條款，原告不得請求加倍返還定金，亦不得請求務報酬費用。

(三)經查原告上述主張係提出原證2「賣方定金收據憑證」為證（本院卷第17頁），並認為上述「賣方定金收據憑證」並無被告所稱「如另有出價之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。」之特約條款記載。被告則辯稱：兩造間確有上述特約條款，該「賣方定金收據憑證」係原告嗣後塗改，甚或另行偽造而成，而否認其形式真正。按私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證其真正之責。當事人提出之私文書必須真正而無瑕疵者，始有訴訟法之形式的證據力，此形式的證據力具備後，法院就其中之記載調查其是否與系爭事項有關，始有實質的證據力之可言（最高法院47年台上字第1784號、41年台上字第971號判例意旨參照），上述「賣方定金收據憑證」為影本，且為私文書，被告已否認其形式真正，依上述判例意旨所示，原告應舉證證明該私文書之真正，而原告未能舉證證明該「賣方定金收據憑證」私文書形式之真正，自無實質的證據力。再查原告於107年1月8日（星期一）當天先後於上午10：47、上午11：34、中午12：00，連續發送三次同一內容之賣方定金收據憑證（登錄編號/n 0000000）予被告，有line通訊訊息（107.1.8）彩色截圖、系爭特約條款（登錄編號/n 0000000）彩色截圖為證（本院卷第65頁至第77頁），該憑證第8條-特約條款已手寫載明：「如另有出價之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。」等字樣，並經原告詹前基用印其上，足證被告辯稱有上述特約條款乙節屬實，應可採信。又查嗣被告即將系爭不動產於107年3月7日，透過大家房屋仲介公司以總價金2020萬元簽約出售予訴外人吳雨潔，

於同年3月26日辦畢所有權登記，此有大家房屋不動產買賣契約書、系爭不動產登記謄本在卷可稽（本院卷第101頁至第119頁）。被告確係符合上開「如另有出價之客戶，以出價較高之客戶優先出售，此定金無息返還。」之特約條款約定，被告無須加倍返還定金。（原定金100萬元支票已當庭交由原告訴訟代理人收執）。原告既未完成居間、仲介，自不得請求服務報酬費用。

(四)綜上，原告既不得請求加倍返還定金，亦不得請求服務報酬費用，從而，原告依上述法條規定及兩造契約約定請求：1. 被告給付原告詹前基100萬元，及自107年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告給付原告築林公司374,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，併予駁回。

(五)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

叁、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 5 月 30 日
民事第四庭 法官 李世貴

以上正本係照原本作成

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。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 108 年 5 月 30 日
書記官 連思斐