臺灣澎湖地方法院民事判決

109年度訴字第68號

原　　告　顏秀雲
被　　告　歆絜建設股份有限公司
法定代理人　陳文華
訴訟代理人　廖健智律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110 年8 月31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

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張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3 款定有明文。查原告起訴時聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）106 萬元；嗣於民國109 年10月13日當庭擴張聲明為：被告應給付原告129 萬元（見本院卷一第121 頁）。核原告所為上開變更屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠原告曾於104 、105 年間替被告推出之歆天廈建案銷售多戶，兩造間並訂有傭金給付契約，如原告替被告賣出一戶，則可獲得傭金30萬元。而訴外人劉○美和林○貞2 人分別經原告介紹而購屋，故被告應依約給付2 戶之傭金共60萬元，惟被告迄今遲未給付。

㈡又原告於104 年12月27日另有自行向被告購買歆天廈建案代號為00-0樓和00-0樓2 戶，並已給付各期款項達269 萬元，惟當時原告有積欠訴外人吳○良磁磚款項及借貸，故原告與當時被告公司負責人陳○安（已歿）約定，將00-0樓該戶轉由吳○良承接，而吳○良之購屋自備款，就由原告先前給付

之269 萬元中之200 萬元充抵，差額69萬元則應退回原告。惟該69萬元之退款被告遲未給付原告。

㈢綜上，爰依兩造間之傭金約定及退款約定，請求被告依約如數給付，並聲明：被告應給付原告129 萬元。

二、被告則以：原告係因逾期未繳納歆天廈建案之00-0樓和00-0樓2 戶之款項而違約，被告依據房屋買賣契約為相關之催告而解除契約，並沒收原告已給付之價金，自有依據。又被告否認有與原告訂立其主張之上開傭金給付約定和退款約定等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。原告主張有與被告間訂立傭金給付約定和退款約定等情，業經被告否認，故自應由原告就有利於己之事實負舉證責任。

㈡就傭金部分，證人林○清即辦理歆天廈建案之簽約代書證述：我不清楚兩造間有無銷售契約或傭金約定，我只負責簽訂買賣契約，兩造間如何約定我不清楚等語（見本院卷一第123 頁）；證人林○偉即被告公司之前員工證述：我不知道歆天廈建案若有給仲介或銷售商銷售後，每戶傭金該如何計算。而我前老闆陳○安在與原告交涉時的內容我也不清楚等語（見本院卷一第414 頁），可見原告聲請調查之證人均無法證述有何對原告之有利主張。又原告表示本院109 年度訴字第86號案件中之錄音中，該案之當事人盧○福有提及約金之約定等語，惟經本院調閱該案卷宗後，該案係原告與盧○福間之共同投資歆天廈建案之相關糾紛，且縱然盧○福有提及傭金之約定（見本院109 年度訴字第86號卷第171 頁），惟該傭金之約定亦僅為原告與盧○福間之約定，尚難逕自推認原告與被告間有何傭金之約定。至於原告另提出劉○美和林○貞2 人之臺灣土地銀行託收票據明細表（見本院卷一第419 頁），惟此繳款之紀錄僅能證明劉○美和林○貞2 人有於上載之日期繳納對應之款項給被告，亦不能逕自推認兩造

間有何傭金之約定。是原告此部分主張尚未盡舉證責任，自難以為有利於原告之認定。

㈢就退款約定部分，經查，原告曾與被告簽訂歆天廈建案之00-0樓和00-0樓2戶之買賣契約，原告並有於105年3月1日及同年月31日分別支付151萬元、168萬5,000元予被告等情，有買賣契約書、支票影本及帳戶明細、臺灣土地銀行澎湖分行110年1月13日澎湖字第0000000000號函等件可參（見本院卷一第201至203、225至247、259至271頁），且歆天廈建案之代號00-0樓嗣後以總價672萬元經轉手給證人吳○良等情，業據證人吳○良以書面陳述：我實際繳交之金額不記得了，事隔多年細節不是記得很清楚，只記得顏秀雲拖欠本人貸款與借款，因無力償還，恰逢他向被告訂購歆天廈建案00-0樓之房地也無力繳交，原告在面臨毀約及房屋被收回的情況下，向我詢問是否有意願承接，本人為了討回顏秀雲對我所欠的款項，不得已只好無奈接受等語明確（見本院卷二第29頁），核與原告主張之部分情節大致相符，故可認原告就歆天廈建案00-0樓先前所繳納之款項，應已充做吳○良之購屋款項。然而，原告就歆天廈建案00-0樓僅繳付168萬5,000元，並無相關事證顯示原告有給付被告高達269萬元之情形，故此部分之金額已與原告主張顯有出入，遑論可抵充200萬元。此外，由證人吳○良之書面陳述中，其已表示細節不記憶、實際繳交之金額不記得等語，故亦無法由其證述推論被告有何允諾退差額給原告之情。至於原告雖提出其與已故之陳○安簡訊對話為證（見本院卷一第157至162頁），惟觀其內容，均無陳○安允諾退款之文字或意旨，自無法憑此為有利於原告之認定。

㈣綜上，原告均未提出相當之事證已證其說，未盡應負之舉證責任，其請求自難准許。

四、綜上所述，原告依傭金約定及退款約定之法律關係，請求被告應給付129萬元，為無理由，不應准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經

審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　22　　日

民事庭　審判長法　官　李宛玲

法　官　陳順輝

法　官　陳立祥

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀（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。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　王耀煌