

臺灣苗栗地方法院民事小額判決

108年度苗小字第507號

原告 吳亞淳

訴訟代理人 陳雪珠

被告 苗栗房屋仲介有限公司

法定代理人 楊燕梅

被告 李桂美

訴訟代理人 邱茂賓

上列當事人間請求返還幹旋金事件，本院於108年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告苗栗房屋仲介有限公司（下稱苗栗房屋）、李桂美應各給付原告新臺幣（下同）5萬元，及均自108年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

本判決得假執行。

訴訟費用1,000元，由苗栗房屋、李桂美各負擔500元。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前委託苗栗房屋法定代理人楊燕梅代為向李桂美磋商購買其所有坐落苗栗縣○○市○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及座落同段8386建號（門牌號碼：苗栗縣○○市○○街○○巷○○號）房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於107年11月20日與苗栗房屋簽立委託購買意願書（下稱系爭委託書）及交付出價保證金10萬元（下稱系爭保證金）與楊燕梅。因系爭委託書第8條並未載明協商期間，故原告自得隨時取消購買之委託。

(二)楊燕梅於原告看屋時曾表示系爭房地出售將贈送原有家具、電器及裝潢，屋主全部不帶走，若購此屋無須再有任何花費。之後因原告預定買價930萬元與李桂美預定賣價1,260萬元有差距，故楊燕梅於原告簽立系爭委託書前曾告知原告有些家具、電器會拿走，但是否拿走及拿走哪些則隻字未提。協商期間，楊燕梅仍向原告表示若購買系爭房地已無任何花

費，並強調所有電器皆為知名品牌，使原告誤認若斡旋成功，買價仍包含系爭房屋內全部之家具、電器。

(三)嗣楊燕梅於107年11月26日以LINE通知原告已斡旋成功，惟不包含家具及電器，原告則回覆至少要留下冷氣，其餘見面再談，並未同意上開斡旋條件，其後並向楊燕梅表示因家具及電器屬本件買賣之重要部分，故不同意簽立買賣契約。之後兩造於107年12月2日會面，李桂美表示原告需再加價30萬元，始願留下系爭房屋內全部之家具、電器，請原告考慮後再告知。原告嗣於107年12月3日，至苗栗房屋營業處向楊燕梅表明因價格雙方未有共識，要求取消斡旋及返還系爭保證金，楊燕梅則稱系爭保證金已交付李桂美並通知其前來，李桂美到場經考慮後，雖同意願意以930萬元出售系爭房地含全部家具、電器，惟原告因雙方已無任何誠信基礎，且已取消斡旋，遂表明不欲購買並請求返還系爭保證金，楊燕梅卻以屋價已談妥，原告不欲購買已構成違約，而與李桂美共同沒收系爭保證金。

(四)為此，爰提起本訴請求被告返還系爭保證金。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告抗辯：

(一)原告於簽訂系爭委託書及交付系爭保證金時，並未表示不願購買，僅爭執是否贈送系爭房屋內全部家具、電器。楊燕梅收受系爭保證金時，曾向原告表示，若價格落差這麼大，李桂美不可能贈送系爭房屋內全部家具、電器，若價格賣得好，賣方應該會贈送。原告則向楊燕梅表示，原告已有家具，不一定要家具，楊燕梅方收受系爭保證金。故李桂美若同意系爭房地以原告所出價格930萬元出售，此時應已達成買賣合意，依系爭委託書第2條約定，協商成功後則保證金轉為訂金之一部，是系爭保證金性質上已屬於訂金而非斡旋金。至於是否贈送或購買家具、電器則待後續買賣雙方進一步協商。

(二)原告對系爭房屋裝潢完美無瑕欣喜若狂，並不介意出入口狹

01 窄，認為原告與其夫即證人劉益瑋都騎乘機車，入口狹窄無
02 妨。嗣因公婆看屋後不喜歡才表示不買。若原告是因不送系
03 爭房屋內全部家具、電器而反悔，之後李桂美已同意贈送，
04 原告即無不簽約購買之理。

05 (二)並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項（見本院卷第131頁）：

07 (一)原告於107年11月20日與苗栗房屋簽立系爭委託書，委託楊
08 燕梅代為向李桂美磋商購買其所有之系爭房地，並於當日交
09 付系爭保證金與楊燕梅。

10 (二)被告嗣以原告違約不買為由，主張依照系爭委託書第3條第
11 1款規定沒入系爭保證金。

12 四、法院之判斷

13 (一)原告與李桂美間之買賣契約有無成立？

14 1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即
15 為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
16 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之
17 點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；稱
18 買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價
19 金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約
20 即為成立，民法第153條、第345條分別定有明文。依前開
21 規定，可知標的物及價金為買賣契約必要之點，買賣契約之
22 成立須出賣人與買受人就買賣之標的物及價金互相同意。又
23 契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以
24 過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字
25 致失真意。另將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視
26 為拒絕原要約而為新要約，民法第160條第2項亦有明定。

27 2.兩造有無達成買賣契約之意思表示合致？

28 (1)原告與楊燕梅之LINE對話紀錄略以：「

29 2018/11/13

30 楊燕梅：如果1000萬出頭能買到，又賺200萬裝潢家具，你
31 不覺得很划算嗎？

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

2018/11/20

楊燕梅：新房子的加加減減內部的設備還要一兩百萬，因為我常常整修房子我非常清楚。...

原告：雖然有送傢俱，可是我有些傢俱也有了。

楊燕梅：若1000有些家具他可能會拿走。

原告：沒關係呀，我真的有些有了，因為我在外面租房子。

2018/11/22

楊燕梅：昨天去跟他聊到10：30結論是他希望至少賣到1100萬，他們說至少賠300萬！他的電器都是用大金正廠的，所有的裝潢材料也都是頂級的。以我自己目前發包的裝潢來說一坪至少50000到70000！所以他說的我能認同！但就由您所說需要折舊一些，他們就是做得太周到太完美了！也沒想過要賣！生活中所有的細節他都顧慮到了！你只要把衣服帶進去就可以就緒！...

楊燕梅：因為買這間房子你沒有其他的花費了！這一點一定要提醒你們！空房子一切設備裝修不是那麼簡單容易便宜的

2018/11/26

楊燕梅：[照片]（賣方在委託購買意願書上簽名）

原告：哇...我真的非常佩服你

楊燕梅：現在就要請你訂簽約的時間還有付款的方式喔

原告：好。...

楊燕梅：但是那些家具他要帶走！床那些他睡過了麻！應該你也不會要！我也犧牲了我的服務費店你的房價

原告：好。冷氣應該會留給我吧？只有廚房的木桌我比較喜歡，其他都還好，我非常佩服你。

楊燕梅：應該他都會帶走吧

原告：冷氣也帶走，至少冷氣留給我吧

楊燕梅：他的冷氣都是大金的，所以他說為什麼會花了那麼多錢就是這樣的問題。

原告：該不會熱水器也要拆掉？算了。見面再談了。謝謝你
楊燕梅：熱水器應該不會拆吧！我把買賣切那你定個時間簽約！簽約至少付一成，包括今天的100000！我先把買賣契約傳給你審閱，我們用的是賴偉雄代書可以嗎？

原告：我可以自己找代書嗎？…好吧，那就賴代書了。

2018/11/27

原告：我不敢讓我婆婆知道我下幹旋了，先幫我保密呀…他們要看過才肯，千萬不要說。

原告：結果剛剛又被家人罵了，因為當初是以為冷氣傢俱全送，才用930出價。現在全部都被拿走。

楊燕梅：價格差了將近300萬，如果我們換個位子內心也是非常不捨得！你們可以當面去談，你們是不是可以多少加進去補償就好了！」（見本院卷第89至92、94至96、98頁）

(2) 楊燕梅與劉益瑋之LINE對話紀錄略以：「

2018/11/12

楊燕梅：我們的材質用料，冷氣日本大金冷暖、電視、冰箱熱水器、家電都是國際知名大廠。

1F玄關大門（雙開拉門）不鏽鋼加上採光罩（5+5霧面膠合雙強化玻璃）

1F餐桌 實木餐桌及實木椅

1F後陽台 空間視覺放大 利用白鐵烤漆3/6格柵搭配採光罩（5+5霧面膠合雙強化玻璃）

2F前地面 德國超耐磨地板

2F後地面 日本和室架高木地板

2F後陽台 電動式曬衣間 耐重300kg 氣密窗搭配採光罩（5+5霧面膠合雙強化玻璃）

2F 3F 正面則是利用格柵搭配不鏽鋼烤 強化青玻

3F前 歐風實木大氣高貴床組

以及建築外皆有監視器全區監控

楊燕梅：屋主傳來的，這都是為了要自用而不是要賣的，所
以外面找不到這樣的品質，你光賺這些裝潢設計家
具就不得了」（見本院卷第104至105頁）

- (3) 依照前開LINE對話紀錄顯示，楊燕梅於107年11月12日系爭
委託書簽訂前，曾轉傳李桂美傳送予楊燕梅之訊息予劉益瑋
，強調系爭房屋所配置之電器均為國際大廠，家具、裝潢均
使用高檔材質，另於107年11月13日向原告表示前開家具裝
潢價值200萬元，於107年11月20日系爭委託書簽訂前，仍
向原告表示系爭房屋內部的設備還要1、200萬，以此作為
系爭房地之賣點，甚至於系爭委託書簽訂後之107年11月22
日，仍向原告強調購買系爭房地沒有其他花費，空房子一切
設備裝修不是那麼簡單容易便宜。由前開LINE對話內容可知
，此時原告之認知，買賣之標的應包括系爭房屋之家具、電
器、裝潢等全部內裝物品。惟107年11月26日楊燕梅說服李
桂美在系爭委託書上簽名，並要求原告訂簽約時間與付款方
式時，卻表示李桂美要帶走家具，原告此時表示希望能留下
大金冷氣，楊燕梅表示大金冷氣應該會拆走，原告再問該不
會熱水器也要拆走，並表示「算了，之後再說」，楊燕梅則
表示熱水器應該不會拆走。由上開原告夫妻與楊燕梅之LINE
對話內容可知，楊燕梅原先係以本件買賣標的包含系爭房屋
內國際知名品牌、高品質之家具、電器、裝潢，可省下鉅額
內裝費用，作為主要之賣點吸引原告簽立系爭委託書，之後
原告與李桂美間討論買賣價金無法達成合意，亦係卡在原告
所出價金930萬元是否包含系爭房屋內全部之家具、電器、
裝潢，顯見原告所出價金930萬元是否包含系爭房屋內之家
具、電器、裝潢，乃屬本件買賣契約兩造均相當重視之必要
之點。李桂美嗣雖同意以930萬元出賣系爭房地，然買賣標
的並未包含系爭房屋內全部之家具、電器、裝潢，此與楊燕
梅原先向原告所提之條件不同，顯已限制、變更買賣條件，
則依民法第160條第2項規定，此時李桂美答應以930萬元
不含系爭房屋內全部之家具、電器、裝潢出售系爭房地，乃

對原告之邀約為限制變更，屬新要約，原告雖答應要簽約，然其與李桂美間就930萬元之買賣價金究竟包含哪些家具、電器、裝潢，顯然並未達成合意，顯然意思表示並未達成一致，不符民法第153條第1項規定，契約尚未成立。

(4) 而系爭委託書第8條既未約定協商期間，原告自得隨時、任意撤回協商之委託。另劉益瑋結證稱：12月2日李桂美跟我說條件就是要加30萬元，看我是否接受，我們與家人協商之後認為無力負擔，所以12月3日到楊燕梅的辦公室，向楊燕梅表示李桂美的條件我無法負擔，要取消幹旋，楊燕梅說幹旋金已經交給李桂美，要等李桂美來，李桂美跟他兒子在屋外商量進來後，說30萬元也不加了，但是我們不買，所以李桂美說幹旋金10萬元要沒收等語（見本院卷第125頁），被告訴訟代理人即李桂美之子邱茂賓與楊燕梅對劉益瑋所述之前開過程均無意見（楊燕梅僅對劉益瑋證述代書與大家一起離開有意見，見本院卷第127頁），足見於李桂美承諾以原條件即930萬元價金包含系爭房屋內全部之家具、電器、裝潢成交前，原告即已撤回要約，原告既已撤回要約，李桂美即已無從為承諾，李桂美所為之承諾屬對原告之新要約，原告既未予承諾，則兩造間之買賣契約顯然並未成立。

(二) 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條本文定有明文。系爭委託書第2條約定：「協商不成功，則出價保證金無息全部歸還。」，第3條第1款約定：「若協商成功後，7日內買賣雙方應到苗栗房屋仲介有限公司簽約，若屆期：(1) 委託人違約不買時，保證金沒收。（沒入之保證金1/2歸仲介公司服務費）」，本件原告與李桂美間之買賣契約並未成立，業如前述，自無委託人違約不買情事，被告不能依系爭委託書第3條第1款規定沒收系爭保證金，反應依系爭委託書第2條之約定返還系爭保證金。而楊燕梅自承：10萬元出價保證金被告一人一半等語（見本院卷第121頁），則被告二人無法律上之原因受利益，致使原告受損害，自應依民法第179條本文規定對原告負不

01 當得利返還責任。

02 (三)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
03 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
04 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
05 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
06 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
07 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
08 段、第203條分別定有明文。本件原告對於被告之前揭不當
09 得利返還請求權，係屬給付無確定期限之金錢債權。而被告
10 二人皆係於108年3月25日收受起訴狀繕本（見本院卷第49
11 、51頁），從而，原告併請求被告二人均自起訴狀繕本送達
12 翌日即108年3月26日起至清償日止，按法定利率即年息5%
13 計算之遲延利息，自屬有據。

14 五、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，請求被告給付如
15 主文第1項所示，洵屬有據，應予准許。

16 六、本件係法院依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事
17 訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行，並依同法
18 第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用1,000元（裁
19 判費1,000元）之負擔如主文第3項所示。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本
21 文。

22 中 華 民 國 108 年 8 月 30 日
23 苗栗簡易庭 法官 王筆毅

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
26 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數
27 附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 上訴理由應表明：

29 一、原判決所違背之法令及其具體內容，

30 二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

01 當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

02 書記官 李佳靜

03 中 華 民 國 108 年 8 月 30 日