臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第249號

原　　告　陳芃睿

訴訟代理人　林殷世律師

被　　告　錢櫃組合屋材料有限公司

000000000000000000

法定代理人　駱敬宇

訴訟代理人　駱洸華

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新台幣717,000元，及自民國112年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣239,000元供擔保後得假執行。但被告如以新台幣717,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄。民事訴訟法第12條定有明文。本件就兩造爭議之組合屋組裝地點在彰化縣，故本院有管轄權，先予敘明。

二、原告主張：

㈠原告於民國111年3月間從網路上得知被告從事組合屋買賣（含施工及組裝），因當時被告打出週年慶促銷贈品活動，原告於111年5月16日聯繫被告總裁駱洸華，被告以LINE提供組合屋商品價目表，載明「一條龍式施工：含地基、組合屋、組合衛浴、附屬設施及組裝、搬運等（不含水電、化糞池）客戶選配後的平均單價，約新台幣(下同)18-30萬/套，換算坪數約3.3-5.5萬/坪，客戶選項一條龍完成（含地基、組合屋、組合衛浴、附屬設施），平均價落在每坪4.5萬最多，也就是每套25萬上下。看你需要幾套？套數x25萬=組合

屋預算」等語。原告因此將本件項目預算訂在每套25萬元，再依被告人員指示與要求，於111年5月23日先轉帳1萬元勘地費用及預付工程款項71萬元，以保留被告週年慶促銷方案贈品資格與名額，惟兩造對工程項目即組合屋內容並未具體特定，且未決定項目報價、亦未簽署任何書面合約書。被告先於111年6月10日到彰化縣秀水鄉村西巷空地現場進行勘看，原告依需要繪製平面草圖。被告第一次報價是111年10月20日，報價總額2,664,100元；第二次報價是111年10月21日，報價總額2,496,100元；第三次報價是111年10月25日，金額2,406,800元。因為被告每次報價金額都與當時被告廣告內容不符，有很多灌水部分，經多次溝通仍無法達成合意。

㈡被告提供之價目表及一條龍服務項目，為概括項目及金額，內容尚未具體特定，應屬要約之引誘。而原告依被告所提出價目表，提出欲購買8套組合屋、每套25萬元，總價共為200萬元之要約，及為保留被告週年慶優惠方案資格，故於111年5月23日再預付71萬元款項，於當時兩造對於合約工程品項、內容、合約總價金額等必要之點，均未達成合致，更未簽署契約。嗣後被告於111年10日21日提出初約報價單，其品項及合約價額，與原告先前要約內容，顯不一致，經兩造多次溝通，仍無法達成合意簽訂買賣契約。依被告提出之付款及施工流程為「一、參訪各展示中心。二、付先期勘地費用10,000元。三、如初步設計、規劃、預算，符合客戶需求，簽訂合約支付訂金30%，成立初約。」，故應係由被告先勘地，提出設計規劃，符合客戶預算及需求，始簽訂合約。惟兩造對於合約施工品項、內容、合約價額等必要之點均無法達成合致，買賣契約自始未成立。

㈢被告公司楊經理於111年10月28日與原告以LINE對話，被告承諾若出規劃圖、報價單後，雙方沒買成，堪地費1萬元，扣掉3,000元車馬費，退還原告7,000元，如果有買成，1萬元全轉成工程款。本件原告於被告勘地、規劃並提出初約報

價單之前，為保留優惠資格方案先行匯款予被告71萬元及被告同意退還之7,000元勘地費用共717,000元，均屬被告無法律上原因所收受之不當利益。爰依不當得利法律關係，請求被告返還717,000元及法定遲延利息等語。並聲明：⑴如主文第1項所示。⑵願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告答辯：原告共給付72萬元給被告，其中1萬元是勘查、討論費用，被告未同意要退還7,000元，總價240萬元，71萬元加1萬元是30%定金，總價是240萬元。原告所提報價單（卷第41頁）是後面的報價單，原告沒有簽約。之後被告有整理240萬元報價單，原告當時已經請求返還定金，被告整理給原告，原告就不看。之前都是用口頭報價，原告接受才會付72萬元，有口頭說要30%定金，細項整理後就是原告所提265萬元報價單。1萬元與合約沒有關係，堪地費是如果合約成立後就會納入工程款，合約如果沒有成立才會扣掉車馬費後退還等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠原告主張其因打出組合屋週年慶促銷贈品活動，為保留被告週年慶促銷方案贈品資格與名額，於111年5月23日轉帳1萬元勘地費用及預付工程款項71萬元予被告等事實，業據其提出對話紀錄、收款憑證等為證（本院卷第25、29、37、39頁），且為被告所不爭執，應堪認為真實。

㈡按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。貨物標定賣價陳列者，視為要約。但價目表之寄送，不視為要約。民法第153條第1項、第154條分別定有明文。故當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立（最高法院40年台上字第1482號民事判例意旨參

照）。

㈢本件被告提供予原告之組合屋商品價目表（本院卷第25頁），僅為要約引誘，依被告提出之付款及施工流程「一、參訪各展示中心。二、付先期勘地費用10,000元。三、如初步設計、規劃、預算，符合客戶需求，簽訂合約支付訂金30%，成立初約。」（本院卷第33頁），兩造對於價金及標的物等買賣契約必要之點，意思必須一致，始成立買賣契約。又原告主張兩造對於合約施工品項、內容、合約價額等必要之點均無法達成合致，為被告所不爭執，並有兩造各自所提報價單可稽（本院卷第41、79頁），依前揭說明，自難謂契約已成立。至於被告雖辯稱原告所給付之金額係30%訂金云云，惟原告係為確保被告促銷方案名額始付款予被告，此與契約之定金有間，自亦不生收受定金，視為兩造間已就買賣組合屋之意思表示一致，買賣契約已成立之問題。

㈣原告主張被告承諾若出規劃圖、報價單後，雙方沒買成，堪地費1萬元，扣掉3,000元車馬費，退還原告7,000元之事實，業據其提出對話紀錄為證（本院卷第83頁）。被告亦稱堪地費是如果合約成立後就會納入工程款，合約如果沒有成立才會扣掉車馬費後退還等語（本院卷第83頁），故原告此部分主張，應為可採。則兩造契約既如前述未成立，被告自應退還原告7,000元。

㈤綜上所述，兩造間之買賣契約未成立，原告給付之款項亦非定金，則被告取得717,000元即難認有何法律上之原因，原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告返還其利益，自屬有據。從而，原告請求被告給付717,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，並依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　21　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　112　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　卓俊杰