

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第736號

原告 游玉婷

訴訟代理人 林永勝律師

被告 茂德建設股份有限公司

法定代理人 林則瑩

訴訟代理人 侯傑中律師

上列當事人間請求返還買賣款項事件，經本院於民國114年7月30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

一、原告主張：

(一)原告於民國113年7月13日至被告所推出「幸福享享」預售屋案銷售中心賞屋，當日支付訂金新臺幣（下同）10萬元及簽約金10萬元，並約定於同年月20日簽約，且由原告將土地及房屋預售合約書（下稱樣約）2本依法帶回審閱。同年月19日被告房屋代銷陳頌秀尚提醒原告於20日簽約時應攜帶交還供審閱樣約及身分證。113年7月20日原告於被告提供合約書（其上並無如原證2所示於契約第18、20、53頁等處以黏貼方式修改）簽名後，契約（下稱本約）已成立。同年8月23日原告依約匯款簽約金103萬元後，隨等待被告將本約用印完成，將1份合約交原告收執。迄被告通知原告於113年9月7日至銷售中心領取用印完成本約時，原告竟發見用印完成本約中有數條內容被貼上更改條款，與原告於113年7月20日簽署本約原本之內容不同。因原告不同意條款變更，故未領取用印完成本約，並拍下用印完成本約與樣約差異後離去。原

01 告向被告明確表示預售合約（即本約）需與樣本合約完全相
02 同，原告才能同意簽約，否則即有違合約審閱之意義。雙方
03 溝通至同年9月10日，陳小姐通知原告可無條件解除契約。
04 原告因絲毫未感到被告對所造成困擾有道歉之誠意，故請陳
05 小姐轉達與被告溝通、調解之意，然至113年9月26日止，被
06 告僅同意解除本約但不願賠償，原告不得已提起本訴。

07 (二)依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
08 事項」明定，企藍本經營者應提供至少 5日之契約審閱期。
09 消費者保護法（下稱消保法）第11條之1亦規定：企業經營
10 者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，
11 供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構
12 成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
13 本件雖被告有提供樣本給原告審閱，但最終被告用印之本約
14 與樣約內容不符。由原告領取本約當日，順手取得樣約，原
15 告拍照結果仍有如原證2所示未於樣約修改情形，足使前述
16 消費者審閱權形同虛設，未能達到使消費者充分了解契約內
17 容並評估風險的實質目的。因此，被告前述單方更改合約條
18 款行為，已實質上違反了契約審閱之精神與義務，原告主張
19 浮貼之修改條款，不構成合約內容。本件消費爭議，是因被
20 告公司履行輔助人之過失，導致雙方正式簽訂本約時，與審
21 閱之樣約不同，已如前述。原告完全依規定履約，不負任何
22 違約責任，爰依民法第248條、249條、第224條、第226條、
23 第213條、第216條規定請求被告除返還原告已交付123萬元
24 價金外，再加倍賠償123萬元。

25 (三)併為聲明：被告應給付原告246萬元，及自民事調解狀繕本
26 送達翌日（即113年11月28日）起至清償日止，按年息5%計
27 算之利息；原告願供擔保請准宣告假執行。

28 二、被告抗辯：

29 (一)原告於113年7月13日向被告借閱樣約，因現場銷售人員疏
30 失，以致提供樣約有部分條文尚未按主管機關要求修改。惟
31 原告於113年7月20日簽署本約時，被告已將備查完成條文進

01 行更正及黏貼後之本約交付原告，並逐條供原告閱覽確認
02 後，原告始於本約上簽名。因本約黏貼處非常明顯，包含本
03 約第3、18、20、23、24、36、53、56、58、60、61、62
04 頁都是以浮貼方式製作完成，原告斷無可能沒有看到。113
05 年7月20日原告簽署本約時，因尚未交付簽約金103萬元，且
06 本約尚需被告公司用印，故延至同年8月23日原告依約匯款
07 簽約金103萬元後，被告始將本約用印完成（包含由原告出
08 具委託代刻印章及使用同意書，同意授權被告得代刻原告印
09 章供合約書用印之用。）待通知原告領取本約時，原告藉
10 故拒絕履約。承前，兩造間於113年7月20日簽署本約既生
11 效，且被告並無不能履行情事（關於1樓空地是否約定專用
12 一事，除了以於本約中表示，也可透過區分所有權人會議決
13 議行之，至多僅涉浮貼內容究否構成本約之一部，但不會構
14 成給付不能。）故原告自不能依民法第249條規定請求被
15 告加倍返還定金。再退萬步言，原告於本約成立前所交付定
16 金為20萬元，縱需加倍返還金額亦非如原告主張之金額。

17 (二)併為答辯聲明：如主文所示。

18 三、兩造不爭執之項：

19 (一)原告於113年7月13日至被告所推出「幸福享享」預售屋案銷
20 售中心賞屋，當日支付訂金10萬元及簽約金10萬元，並約定
21 於同年月20日簽約，且由原告將樣約依法帶回審閱等情，並
22 有房屋土地訂購單（詳原證1附卷可佐）。

23 (二)113年7月20日原告於被告提供合約書（即本約）簽名後，兩
24 造就坐落新北市○○區○○段000○○00000○○000地號等3筆土
25 地內所興建之幸福享享社區第A5棟8樓及地下5層編號11停車
26 位，以總價557萬元成立房屋預定買賣契約本約。被告庭提
27 本約原本其上原告之簽名，均是113年7月20日由原告親自簽
28 署，本約上原告之印文則是於113年7月20日簽署本約後，由
29 被告依本約第28條約定經原告授權被告代刻印章，使用該枚
30 代刻印章在原告於113年8月23日以匯款方式給付103萬元簽
31 約金後，始由被告代原告蓋用。

01 (三)被告庭提本約原本（即被告於113年9月7日交付原告，經原
02 告拒收之用印完成本約原本）有浮貼內容包含：

03 (1)第3條房屋出售面積及認定標準（本約第3頁）。

04 (2)第30條分管特別約定一、(四)（本約第18頁；與113年9月7
05 日被告交付本約予原告時，被告當場提供給原告比對之樣
06 約差別在於本約將「A1店鋪夾層」改為「A1、A2店鋪」；
07 另增加原露台以外之「空地」。）。

08 (3)第31條第1項（本約第20頁；與113年9月7日被告交付本約
09 予原告時，被告當場提供給原告比對之樣約差別在於本約
10 將第4行「『無障礙住宅』建築維護費用」，修改為「建
11 築維護費用」）。

12 (4)本約第23頁（賣方年籍）、第24頁（附件(一)核准之房屋平
13 面圖）、第36頁（附件(三)付款明細）、第53頁（附件(五)幸
14 福享享社區規約第20條分管特別約定一、(五)，修改內容如
15 本約第30條分管特別約定一、(四)。）、第56頁及第58頁
16 （賣方年籍）、第60頁及第61頁（附件(九)信託證明書）、
17 第62頁（附件(十)個人資料運用同意書，該浮貼資料上有原
18 告自行書寫簽名、身分證字號、住址）。

19 四、按契約當事人之一方，為確保契約之履行而交付他方之定
20 金，依民法第249條第3款規定，除當事人另有約定外，於
21 契約因可歸責於受定金當事人之事由致不能履行時，該當
22 事人始負加倍返還其所受定金之義務，若給付可能，而僅
23 為遲延給付，即難謂有該條款之適用（最高法院82年度台
24 上字第2219號裁判意旨參照）。次按企業經營者與消費者
25 訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者
26 審閱全部條款內容。…違反第1項規定者，其條款不構成
27 契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，
28 消保法第11條之1第1、3項定有明文。復按區分所有建
29 物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建物所屬各種
30 共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用
31 情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有

01 權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，
02 得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公共
03 設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購
04 買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有
05 專用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建
06 商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍
07 者，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該
08 分管契約當事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號
09 裁判意旨參照）。

10 (一)兩造對於：原告於113年7月20日與被告就坐落新北市○○
11 區○○段000○○00000○○000地號等3筆土地內所興建之幸福
12 享享社區第A5棟8樓及地下5層編號11停車位，以總價557
13 萬元成立房屋預定買賣契約本約等情，承前述，未有爭執
14 （詳本院卷第56頁），可信屬實。

15 (二)原告主張：被告於113年7月13日交付原告審閱樣約，並無
16 卷附被告提供本約原本浮貼條款，爰依消保法第11條之1
17 第1、3項規定主張用印完成本約原本第18頁、20頁、53頁
18 浮貼修改內容不構成合約條款；另原告於113年7月20日簽
19 署本約時，並無本約原本第18頁、20頁、53頁浮貼內容，
20 兩造間於113年7月20日成立本約第18頁、20頁、53頁內容
21 應如原證2樣約所載內容等語，即令屬實，兩造於113年7
22 月20日成立之本約亦不因而失其效力，僅其中本約第18
23 頁、20頁及53頁約定內容，仍應以樣約內容為據，先此敘
24 明。

25 (三)原告主張：肇於樣約第18頁、20頁及53頁約定內容（詳原
26 證2）不能履行（給付不能），依民法第249條第1項第3款
27 規定，被告應加倍返還所受價金一節，為被告所否認。茲
28 分述於下：

29 (1)承前，關於兩造間成立本約第18頁分管特別約定，縱應
30 如樣約所載不包含A2店鋪露台及空地，至多僅涉原告未
31 就A2店鋪露台及空地於與建商（即被告）簽署合約中同

01 意該共用部分為分管特別約定。肇於本件原告所預定買
02 受之標的為A5棟8樓及地下5層車位，非用印完成本約第
03 30條第1項第4款所列A1、A2棟1樓、A7棟2樓或A1、A3、
04 A5、A7、A9棟15樓（即約定專用之受益戶），就兩造間
05 而言，本約第18頁分管特別約定縱修正如樣約所載內
06 容，也不會使本約之標的陷於給付不能（蓋究不同意分
07 管特約，本屬各共有人個別獨有之權利。至是否對全體
08 共有人發生分管效力，則悉依民法第820條、公寓大廈
09 管理條例第25條、第33條等法令規定。）。至建商與其
10 餘買受人就共用部分為如何分管約定，基於債之相對
11 性，與原告無涉。遑論，細譯用印完成本約原本及原證
12 2所附樣約第30條第1項第4款第1、2行文字固有用印完
13 成本約增列A2店鋪及空地之情形，然由其下均接續約定
14 「…買方同意該部分與相鄰區分所有權人約定專用使用
15 權如附圖(二)至附圖(四)所示…」，對照用印完成本約原本
16 附圖(二)至附圖(四)所示約定專用圖，僅有A1店鋪夾層樓露
17 台、A7棟2樓露台及A1、A3、A5、A7、A9棟15樓之露
18 台，並無前述本約原本第18、53頁浮貼處所載A2店鋪露
19 台及空地之約定專用圖示，則用印完成本約第30條第1
20 項第4款關於「A2店鋪」及「空地」之記載，顯屬贅
21 語，難認屬共有人約定分管範圍。申言之，肇於用印完
22 成本約原本中未將樣約附圖(二)至附圖(四)所示約定專用圖
23 一併修正結果，關於第30條第1項第4款約定分管範圍用
24 印完成本約原本與樣約僅涉文字相歧，內容並無二致。

25 (2)關於本約附件(五)僅建商依公寓大廈管理條例第56條第1
26 項規定預擬規約草約，原告於立規約處簽名，依同條例
27 第56條第2項規定，於區分所有權人會議定規約前，視
28 為規約。縱其簽署內容與其餘承受人不同，至多僅本約
29 第53頁（即規約第20條第1項第5款）原告得主張該條款
30 對原告不生視為規約之效力。況如前述，用印完成本約
31 原本第53頁（即規約第20條第1項第5款），雖與樣約文

01 字亦有相歧，但內容也無二致，故此部分縱認定兩造係
02 合意以樣約文字簽署，也不會構成本約給付不能。

03 (3)關於本約原本第31條第1項第4行縱增列樣約所載「無障
04 礙住宅」文字，與本約之履行不能間，有何關聯，並未
05 據原告提出進一步說明及舉證，故縱將本約原本第31條
06 第1項文字修正如樣約所載，也與給付不能要件有間。

07 (四)基上，不問兩造於113年7月20日合意成立本約第18頁、20
08 頁、53頁內容，究應如被告所提出用印完成本約原本所
09 載，或應如原告提出原證2樣約內容所載，均不會使被告
10 對原告基於本約之給付義務陷於給付不能（至被告究否對
11 買受卷附本約原本第30條第1項第4款所列各戶給付不能，
12 則屬另事。），故原告無由依民法第249條第1項第3款規
13 定請求被告加倍返還定金。亦無由依民法第226條、第213
14 條第1項、第216條第1項規定請求被告負賠償責任。

15 五、綜上所述，兩造於113年7月20日合意成立本約仍有效存
16 在，未經當事人任一方合法解除或當事人雙方合意解除。
17 且用印完成本約原本第18頁、20頁、53頁內容，與樣約第
18 18頁、20頁、53頁內容，文字雖有歧異，然對照契約附圖
19 (二)至(四)結果，結論既無差別。佐以用印完成本約原本第18
20 頁、20頁、53頁內容，修改為如樣約第18頁、20頁、53頁
21 所示內容，也不會造成本約中被告應履行給付義務陷於給
22 付不能。是而，原告以本約原本第18頁、20頁、53頁內
23 容，修改為如樣約第18頁、20頁、53頁所示內容後，本約
24 因可歸責被告事由致給付不能為由，依民法第224條、第2
25 49條第1項第3款、第226條、第213條第1項、第216條第1
26 項規定提起本訴，請求被告應給付原告246萬元，及自民
27 事調解狀繕本送達翌日（即113年11月28日）起至清償日
28 止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之
29 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

30 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰
31 不逐一論列說明。

01 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。
02 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

03 民事第六庭 法 官 黃信滿

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日

08 書記官 吳佳玲