

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中消小字第19號

原告 蘇千茶
被告 昂峰建設股份有限公司

法定代理人 詹媛斐

訴訟代理人 于鳳嬌

上列當事人間消費糾紛事件，本院於民國113年1月30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、原告主張：原告先前向被告預購臺中市北屯區敦富一街社區名稱為「謙若樹」A3之房屋一間（下稱系爭房屋），登記名義人為原告女兒即訴外人詹昀蓁。兩造約定於民國110年4月7日就系爭房屋進行點交，然原告前往現場時，發現房屋內雜亂，甚且遺有垃圾未清理、各項屋況缺失均未改善，直至同日晚間六時許，原告基於上開缺失而未同意交屋。被告之員工且全程與原告接洽、處理系爭房屋預購事宜之銷售員即訴外人于鳳嬌，為求準時下班，竟不斷催促，甚至以恐嚇之語氣提出裁罰協議（下稱系爭協議書），表示原告無故遲延撥款，依約必須裁罰，即係以貸款金額每日萬分之5計算之違約金。原告在光線晦暗之環境下老眼昏花，不得已而簽立系爭協議書，並繳交新台幣（下同）45,000元（下稱系爭款項）。是以被告要求原告簽立之系爭協議書係悖於善良風俗之方法，違反民法第72條之規定為無效。為此，爰依不當得利之法律關係，請求被告返還45,000元。並聲明：被告應給

01 付原告45,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
02 週年利率百分之5計算之利息。二訴訟費用由被告負擔。

03 貳、被告則以：系爭房屋貸款之借款人本即原告所指定之房屋登
04 記名義人即訴外人詹昀蓁，原告雖全權代為處理相關購屋等
05 事宜，然並非貸款債務人，被告於110年3月11日已完成過戶
06 及辦妥抵押權設定後，即將資料送達予貸款銀行，事後被告
07 僅接獲貸款銀行通知，借款人無故不同意銀行撥款，致銀行
08 延遲至同年4月1日始撥付貸款予被告。被告方於同年4月7日
09 依系爭房屋預定買賣合約書第14條第8項規定，向原告收取
10 自同年3月11日起至4月1日間所衍生之遲延利息，共計
11 45,000元。而被告於同年4月7日已簽立系爭協議書並給付上
12 開款項，不應事後再反悔爭執。另原告早向於110年5月11日
13 提出消費者爭議申訴，卻遲至112年5月23日始向法院提起本
14 件訴訟，已罹於2年之消滅時效等語，資為抗辯。並聲明：
15 一原告之訴駁回；二訴訟費用由原告負擔；三如受不利判
16 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 參、得心證之理由：

18 一、原告主張其向被告預購臺中市北屯區社區名稱為「謙若樹」
19 A3-1之房屋（依辦理登記完竣之土地、建物所有權狀所載，
20 房屋係坐落北屯區碧柳段170地號土地、建號同段88號、門
21 牌號碼為台中市○○區○○○街000○0號；下稱系爭房
22 屋），並約定登記在訴外人即原告女兒詹昀蓁名下。兩造約
23 定於民國110年4月7日約定進行點交，同日並簽立系爭協議
24 書、原告給付系爭款項予被告員工即系爭房屋之銷售人員于
25 鳳嬌等情，業據提出土地預定買賣合約書節本、房屋預定買
26 賣合約書節本、被告收受系爭款項所開立統一發票、土地暨
27 建物所有權狀為證（見司促卷37-53、63頁、本院卷83-84
28 頁），亦有第三人為登記名義人聲明書在卷可參（見本院卷
29 105頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。

30 二、原告主張系爭協議書係遭被告員工于鳳嬌恐嚇所簽立，系爭
31 協議書有背於公共秩序善良風俗，依民法第72條前段規定，

01 應屬無效，原告依不當得利法律關係，請求被告返還系爭款
02 項等語；被告則提出原告之請求已罹於2年之時效抗辯，另
03 答辯稱原告違反預定買賣合約書約定，未於被告辦理系爭房
04 屋所有權移轉登記予李昀蓁後如期撥付貸款，原告同意簽立
05 系爭協議書，再依被告最終之收款明細扣除合併計算找補金
06 額等項目，得出系爭款項45,000元，原告同意如數給付，被
07 告員工于鳳嬌並無任何恐嚇行為等語置辯。是以，本件爭點
08 首應究明原告之請求權是否罹於時效；其次，則為原告主張
09 系爭協議書違反公共秩序善良風俗係屬無效，則其依不當得
10 利法律關係請求被告返還利益即系爭款項，有無理由？茲分
11 述如下：

12 (一)按請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短
13 者，依其規定。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損
14 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
15 者，亦同，民法第125、179條分別定有明文。關於不當得利
16 請求權並無較短之時效規定，自應回歸民法第125條前段，
17 以15年計算其消滅時效。原告於110年4月7日給付系爭款項
18 交予于鳳嬌代被告收執，于鳳嬌則交付上開統一發票予原告
19 乙節，為兩造所不爭執。原告認被告因收取系爭款項而獲得
20 利益無法律上原因，乃於112年5月4日以民事聲請支付命令
21 狀請求被告給付系爭款項視同起訴，自無罹於時效之問題，
22 被告此部分抗辯，要無可採。

23 (二)關於系爭協議書之效力：

24 1.按定型化契約中之一般條款，全部或一部無效或不構成契約
25 內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其
26 他部分，仍為有效，但對當事人之一方顯失公平者，該契約
27 全部無效；又法律行為之一部無效者，全部皆為無效。但除
28 去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，消保法第16
29 條、民法第111條分別定有明文。再按民法第111條但書之規
30 定。須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意，交
31 易之習慣，其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認

為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，即足當之（最高法院75年台上字第1261號判例參照）。

2.審諸系爭協議書格式，通篇係由被告單方以電腦繕打文字之方式先行擬定，僅在各項金額及契約他方當事人姓名年籍等欄位處預留空白，用以提供如原告等與購買預售屋之不特定多數消費者，針對所有權移轉登記完竣日未撥付貸款所生遲延利息相關等費用結算結果加以確認，此部分之基礎約定及遲延利息計算方式，則出自系爭預定買賣合約書條款，僅依據各銷售個案實際遲延撥付貸款之情節，將確切計算之金額另以系爭協議書核實載明（關於原始買賣合約書之契約條文內容，因非屬本件爭點，茲不贅載），則兩造所簽訂系爭協議書之性質，應屬消費者保護法第2條所稱之定型化契約，殆無疑義。按消保法第12條第1項規定：定型化契約之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。細觀系爭協議書除第五條「甲方同意拋棄對於本件買賣標的物之權利與瑕疵及物之瑕疵擔保請求權.....(略)」，顯係要求買受人就其對出賣人依買賣關係之瑕疵擔保請求權等之相關請求預為拋棄，自屬違反法律規定及誠信原則，該部分要屬無效，固屬明確，然關於系爭款項計算所涉之第一至四條所謂遲延利息及找補等金額，則與第五條分屬獨立之權利義務事項，從而，除去上開第五條規定，原告並未提出上述第一至四條有何違反之證據供參；參酌被告所提出原告向本院提起支付命令前，曾於110年8月5日，向臺中市政府提出消費爭議案件申訴協調在案，被告方面亦由于鳳嬌代表出席，有會議記錄在卷可稽（見本院卷111頁），依該會議記錄「二、協商內容」1.所載（原紀錄文略），大致與系爭協議書之背景事實即被告是否有權基於違約收取遲延利息等情事載明兩造爭議（其餘則為區分所有權人會議之召開程序合法與否，亦與本件爭點無涉），結論則為協商不成立。2.則載明「就110年4月7日申訴人與相對人簽訂之協議書中涉及使申訴人（原告）拋棄該房屋物之瑕疵擔保及權利瑕疵擔保權利之文

01 字，雙方同意刪除，申訴人仍得依依照原始預售屋買賣契約
02 書，享有房屋物之瑕疵擔保及權利瑕疵擔保之權利」，其間
03 原告亦未曾提及有何遭恐嚇而簽訂系爭協議書之情事，詎於
04 本院竟主張遭于鳳嬌恐嚇而簽訂契約等語，復未確切證據為
05 佐，要難遽採。

06 3.又按解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事
07 探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約
08 定明確，其內容又無違反公共秩序或善良風俗、強制規定，
09 或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束
10 （最高法院97年度台上字第1676號判決意旨亦可參照）。又
11 按負有舉證責任之當事人，若未能證實自己主張之事實為真
12 實，縱然他方就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
13 有疵累，亦應受敗訴之判決（最高法院108年度臺上字第129
14 號判決要旨參照）。

15 4.原告為成年人，且於本院陳稱其為研究所學歷，目前擔任中
16 學教師（見本院卷156頁），足認其智識健全，自有締結民
17 事契約之行為能力無疑。原告雖主張其於簽訂系爭協議書
18 時，在上開社區大廳光線晦暗之環境下老眼昏花，且于鳳嬌
19 為了準時下班一再催促，然為被告所否認，況參酌原告於同
20 日（111年7月4日）除簽訂系爭協議書外，另有簽訂昂峰謙
21 若樹A3-1戶延遲利息計算公式、交屋完成結算明細表等2份
22 文件，原告更陳稱：其與購屋期間，均與于鳳嬌接洽，雙方
23 並無任何不愉快，衡情原告自陳系爭房屋買賣之交易程序都
24 與于鳳嬌接洽，過程中雙方並無任何不愉快等語在卷（見本
25 院卷157頁），益見雙方因系爭房屋買賣事宜，相熟已達相
26 當時日，被告顯無恐嚇原告之動機，原告未舉證被告有何對
27 其恐嚇行為之證據業如前述，則其基此，認系爭協議書違反
28 公共秩序或善良風俗應屬無效，則經依系爭協議書之約定，
29 經被告扣除找補費用後，原告給付被告45,000元乃不當得利
30 之事實，即無可採。

31 四、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告返還45000

01 元，為無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、依民事訴訟法第436條之19第1項、第78條規定，本件訴訟費
05 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費），應由
06 敗訴之原告負擔。

07 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
08 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
09 法 官 劉敏芳

10 以上為正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
12 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
13 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
14 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
15 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日
18 書記官 賴恩慧