臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3231號

原　　告　梅瑜芳

被　　告　展雲事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾克信

000000000000000000

訴訟代理人　劉煌基律師

上列當事人間請求返還借款事件，本院於民國111年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾玖萬元，及自民國一百一十一年四月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造簽署編號GF300345號、GF302342號、GFF01253號及GFF05252號契約書(下合稱系爭契約，個別契約則以編號稱之)，以4年為期，原告交付金額每1單位，新臺幣（下同）11萬8,000元價金予被告，4年期間如果原告無購買任何殯葬商品，被告須退還原有本金外，須加計每年7.2%之金額還予原告。編號GF300345號、GF302342號契約後附信託指示函係被告指示，非原告所為，況信託專戶根本無原告之名字。編號GF300345號、GF302342號契約4年已屆期應返還已付價金，惟其中編號GF300345號契約依該契約第24條約定係應給付委託銷售金額15萬2,000元。另GFF01253號及GFF05

252號契約原告並未指定位置，是電腦選號，上開契約雖未到期，然自110年9月開始，被告及其負責人等均逃避不見，於新聞亦有報導被告因遭檢舉吸金經臺北地方地檢署偵辦，且捲入多起官司等情，被告公告自110年9月6日起稱將委託福座開發股份有限公司（下稱福座公司）代為經營，且因無法正常經營移轉經營權，於110年10月1日公告變更經營權，又被告自111年7月13日至112年7月12日停業，經由經濟部認定有6個月內無營業事實，命被告解散或及辦理解散登記，是被告發生上開重大事故及經營不善之事實，未到期之合約書也明確可見無法於到期日如期履行，編號GF300345號、GF302342號契約第22條及GFF01253號、GFF05252號契約第23條皆約定若被告發生重大事故，經營不善等情事，原告得以選擇終止上開契約並請求被告返還價金；另於編號GF300345號、GF302342號契約第25條及GFF01253號、GFF05252號契約第26條載明若有疑義應為有利原告之解釋。綜上，本件被告共積欠62萬4,000元（即編號GF300345號15萬2,000元、GF302342號契約23萬6,000元、GFF01253號契約11萬8,000元、GFF05252號契約11萬8,000元），爰依編號GF300345號契約及編號GF302342號契約第22條、第24條第1項、第4項約定，及編號GFF01253號契約、GFF05252號契約第23條約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告62萬4,000元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟之前到場及具狀抗辯略以：

㈠因系爭契約均載明持有人可自由轉讓，原告應提出系爭契約正本以供核驗其真正及舉證所給付款項之資金流程。另依編號GF300345號、GF302342號契約第11條第5項約定，及編號GFF01253號、GFF05252號契約第18條第3項及第22條第3項約定，及展雲蓬萊陵園祥雲觀牌位永久使用權買賣契約書第20條條第3項約定，原告已選定特定位別，收受使用權證明完

畢後，視為已經使用，不得再解除契約或請求退款，故原告不得請求解除系爭契約及返還價金。

㈡經濟部於111年8月24日業已撤銷被告解散命令之處分，故被告公司狀態為「核准設立」，被告並未遭主管機關命令解散，所屬寶塔目前仍正常祭祀及定期進行大、小型法會，於110年8月仍有持續給付聯外道路之每月租金，並就工程給付工程款，及給付公司商標之展延服務費用，於111年4月以來，持續收受大額之台灣電力公司高壓電力費用帳單，持續給付公務車之用車租金，就舉辦法會亦有所營利收入，是被告顯有繼續營業之事實，原告依編號GF300345號、GF302342號契約第22條第1項約定及編號GFF01253號、GFF05252號契約第23條第1項約定主張終止契約，然原告未舉證被告已經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形，並無理由。且系爭契約期限為4年，應審酌各別契約期限是否屆期。

㈢編號GF300345號、GF302342號契約後附信託指示函為契約之一部，各別約定被告將新北市○○區○○段○○○○段00地號土地上長愛園區墓地土地持分信託予受託人陳世英律師，被告將新北市○○區○○段○○○○段00地號土地上向雲禪境墓地土地持分信託予受託人吳永發律師，是若原告請求返還價金，被告依民事訴訟法第264條第1項主張同時履行抗辯，在原告將上開土地塗銷信託登記並返還予被告前，被告得拒絕返還價金。

㈣原告所主張加計每年7.2%之金額，欠缺法律依據，與銀行法第29條、29條之1及最高法院規定有違，相較於近年銀行利息僅0至1%，故原告所要求之利率顯屬脫法行為，不應准許等語，資為抗辯。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

三、經查：

㈠原告主張購買被告骨灰存位單位土地及個人型納骨灰位，並已繳納價金之事實，業據其提出積福百分百專案契約書、信

託指示函、積福專案契約書、委託媒合契約書、納骨塔位永久使用權狀等件為證（見支付命令卷第13至55頁），並據原告提出正本經本院核對無訛（見本院卷第217頁），再衡之被告出具信託指示函表明已出售長愛園內墓地之土地予原告，且被告亦給予原告納骨塔位永久使用權狀，自堪認原告上開主張為真正。

㈡編號GF300345號、CF302342號契約分別係於107年1月25日及107年11月26日簽訂，迄至本件言詞辯論終結已屆滿4年而未完成銷售，固為兩造所不爭執，惟觀之編號GF300345號及CF302342號契約第24條記載：「甲方（指原告）同意委託乙方（指被告）代為銷售本買賣契約標的商品，並依下列約定辦理銷售事宜：一、乙方同意於本契約簽訂之日起，開始執行甲方委託銷售之事宜。甲方同意每一平方公尺土地乙方以新台幣15.2萬元作為銷售底價金額，代甲方出售其持有之本買賣契約標的商品，超出部分作為乙方代銷佣金…四、甲乙雙方同意，若乙方執行銷售滿四年未完成銷售，甲方於四年期滿前之一個月內，得要求解除契約。解約時甲方得要求乙方依第二十一條關於解約之精神，本合約簽立時之公示牌價百分之九十四之金額或四年期滿時之公示牌價百分六十之金額（以上金額佰元以下均採無條件捨去）向甲方買回本契約標的商品，並於甲方備齊文件日起三十日內完成價款之給付」（見支付命令卷第25頁）。依上約定，倘被告於執行受託銷售滿4年未完成銷售，原告得於期滿前1個月內解除契約，惟需由原告備妥文件後始得向被告為買回請求，然原告並未提出任何其已備妥文件請求被告買回之相關證據，自無從依上開條款請求被告給付買回價款。又兩造固約定委託銷售期間出售價格底價為每一平方公尺土地15萬2,000元，然此係關於委託銷售期間之約定，於委託銷售期間屆滿後，並非原告即得請求被告給付每一平方公尺土地15萬2,000元，是原告依編號GF300345號、CF302342號契約第24條約定請求被告分別給付15萬2,000元及23萬6,000元，尚屬無據。

㈢編號GF300345號、GF302342號契約第22條第1項約定：「乙方（指被告）無法提供約定之骨灰存放單位，或骨灰存放設施經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形時，甲方（指原告）得選擇換位或終止契約，如甲方選擇終止契約，乙方應於契約終止日起十四日內退還甲方已繳付之全部金及按比例退還已繳納之管理費」（見支付命令卷第16、24頁）；編號GFF01253號、GFF05252號契約第23條第1項亦約定：「乙方（指被告）無法提供約定之塔位，或骨灰（骸）存放設施經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形時，甲方（指原告）得選擇換位或終止契約，如甲方選擇終止契約，乙方應於契約終止日起十四日內退還甲方已繳付之全部金及按比例退還已繳納之管理費」（見支付命令卷第32、46頁）。而觀之原告提出被告公告、110年9月份第一週業管會議會議紀錄已載明被告因受新冠疫情重擊下，造成公司財務營收短絀，資金週轉困難，引發財務問題，現經營團隊已無法有效經營蓬萊陵園，而自110年9月6日起將「蓬萊陵園」之「祥雲觀止寶塔」，暨寶塔周圍停車土地等委託福座公司經營管理（見支付命令卷第57至61頁）。又被告公司負責人鍾克信等人因涉及招攬墓園等投資方案吸金事，遭檢調追查而有多人因違反銀行法規定經檢察官諭令交保，鍾克信則未到庭，亦有新聞報導在卷足稽（見本院卷第162至177頁），且被告自111年7月13日起至112年7月12日申請停業，復有被告公司基本資料在卷可參（見本院卷第158、159頁），堪認原告主張被告經營不善已無法正常營運等語為可採。被告雖抗辯所屬寶塔現仍正常祭祀及定期進行法會，且有支付電費，並提出照片及電費收據等件為證（本院卷第85、86頁、第106至116頁），然被告提出之照片其上並無日期之記載，縱為近期照片，亦無從證明該法會進行及祭祀係被告自己辦理、舉行，另電費收據亦僅能證明有繳納電費，並無法證明被告仍正常營運，是被告此部分抗辯尚不足取。綜上，被告經營不善已無法正

常營運，原告據上開約定於起訴狀主張因被告有重大事故、經營不善等情事，原告得終止契約，請求被告返還全部價金而有向被告為終止契約之意思表示，則系爭契約已經原告合法終止，原告依上開約定請求被告返還已繳付之系爭契約全部價金即編號GF300345號契約11萬8,000元、GF302342號契約23萬6,000元、GFF01253號契約11萬8,000元、GFF05252號契約11萬8,000元，自屬有據。

㈣至被告雖辯稱系爭契約原告已選位，依編號GF300345號、CF302342號契約第11條第5項約定及編號GFF01253號、GFF05252號契約第18條第3項、第22條第3項約定，原告不得再請求退款等語，惟查：

1.編號GF300345號、CF302342號契約第11條雖約定原告自選定特定位別並收受使用權證明完畢後，即視為已經使用，不得再解除契約等詞，然被告並未舉證證明原告就上開二契約已選定特定位別並收受使用權證明完畢之事實，而上開二契約第1條僅記載原告購買長愛區墓地，墓地位置編號於申請使用時選定等語，遍觀契約全文亦無何原告已選定墓地特定位別之記載，難認原告已選特定位別並收受使用權證明完畢，自無所謂視為已經使用而不得終止契約請求退款之情事。

2.編號GFF01253號、GFF05252號契約第18條第3項約定「甲乙雙方同意依內政部102年台內民字第1020293739號函釋，選定位置並交付使用權證明（即塔位永久使用權狀）完畢後，視為已使用，不得再解除契約或請求退款」、第22條第3項約定「如甲方已選定位置並已取得使用權證明後視為已使用，不得再申請退款」，而編號GFF01253號、GFF05252號契約已有記載原告所選塔位位別之樓、區、列、排、位，並有交付原告永久使用權狀，堪認原告確已選定位置並收受使用權狀完畢。然而，內政部102年台內民字第1020293739號函釋內容所謂視為已使用係在消費者主張解除契約請求退款時適用，參諸編號GFF01253號、GFF05252號契約第22條規定原告未使用塔位時得任意解除契約並請求依比例退款，該條第

3項明定如原告已選定位置並已取得使用權證明後視為已使用，不得再申請退款，而第23條係約定被告無法提供約定之塔位或骨灰（骸）存放設施經主管機關查核認定有重大事故發生或經營不善致無法正常營運之情形時，原告得選擇換位或終止契約，則第23條既非解除契約之約定，亦無如第22條約定內容於第23條約定原告已選定位置並已取得使用權證明後視為已使用，不得再終止契約申請退款，再審酌我國民情對於先人祭祀至為重視，塔位買受人僅取得使用權，出賣人負有持續對存放設施之修繕、維護、定期保養、清潔義務，並有定時晉奉花果香燭及舉辦祭拜儀式之義務，倘出賣人已經營不善無法正常營運，將導致塔位無人管理維護，已屬給付不能情形，自可賦予買受人能終止契約之權利，是由上開條文文字內容及與其他條文對比，暨審酌當事人所欲達到之經濟目的、交易習慣等，堪認第23條約定於出賣人經營不善致無法正常營運時，不論是未使用或已使用或視為已使用之塔位，買受人均應可終止契約，始符契約之真意，故就編號GFF01253號、GFF05252號契約雖原告已選定塔位位別並收受使用權證明，因被告已經營不善而無法正常營運，原告仍得依該二契約第23條約定終止契約，並請求退還全部之價金。被告辯稱原告已選位並收受使用權證明而不得請求退款等語，洵非可採。

㈤被告另為同時履行抗辯，主張原告將土地塗銷信託登記返還被告前，被告得拒絕返還價金等語，查編號GF300345號、CF302342號契約注意事項第2項土地信託約定：甲乙雙方同意，甲方所購買之土地持分，業已由乙方指定之律師擔任受託人，辦理信託登記在案，乙方應於收取價金同時，簽發信託指示函予受託律師。前揭信託指示函應載明，於甲方申用墓地時，於繳清相關費用後，受託律師應將土地持分之所有權過戶登記給甲方；如相關墓地之持分依照第24條之規定由乙方買回時，則信託指示函即行失效（見支付命令卷第14、22頁）；另信託指示函略載：「……本公司業已將貴律師受

託登記坐落新北市○○區○○○段○○○○段00地號內：長愛園內墓地面積1（或2）平方米之土地持份出售予買受人梅瑜芳。二、如梅瑜芳向本公司申請使用墓地時，於繳清相關費用後，可持下列單據請求貴律師將相關持份所有權辦理過戶程序……」等語（見支付命令卷第19、27頁），即原告所購買之土地應有部分，並非在其支付價金後即行移轉登記予原告，而係在原告申請使用墓地時，繳清相關費用後，受託律師始依原告申請將土地移轉登記予原告。而觀之該信託約定，委託人為被告，受託人為律師非原告，且信託內容亦與被告終止契約後請求原告返還已付價金無涉，原告亦尚未移轉登記為土地之所有權人，則被告以於原告塗銷土地信託登記前得拒絕給付為由主張同時履行抗辯，自屬無據。

四、從而，原告依編號GF300345號、GF302342號契約第22條約定、編號GFF01253號、GFF05252號契約第23條約定，請求被告給付11萬8,000元、23萬6,000元、11萬8,000元、11萬8,000元，合計59萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月13日起至清償止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　30　　日

民事第五庭　　法　官　鄭佾瑩

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　　111　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　李佳儒