臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第40號

原　　告　曾俊貴

訴訟代理人　張祐豪律師

被　　告　臺北市政府捷運工程局

000000000000000000

法定代理人　鄭德發

訴訟代理人　張藏文律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）335萬9978元，及自民國112年1月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷㈠第9頁），嗣法定遲延利息部分改為自112年2月1日起算（見本院卷㈡第7頁），核原告所為，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，於程序上並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告於105年10月27日公告辦理「捷運中和線南勢角站聯合開發大樓第10次公開標售公有不動產共25戶案」（下稱系爭標案），原告於105年11月28日以2131萬7000元標得門牌號碼新北市○○區○○路00○0號5樓房屋及其坐落土地（下合稱系爭房地），並於106年1月3日繳清價款。詎被告因司法院釋字第743號解釋，須函請內政部釋示為由，於106年1月17日通知原告暫停辦理系爭房地所有權移

轉登記，並退還已繳交之系爭房地總價款及代墊稅款，嗣原告等待被告向內政部函示之結果，被告於109年5月5日表示未能合法辦理系爭房地轉移，不再辦理原告之承購事宜，原告再於111年12月21日催告被告履約遭拒。依內政部公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭成屋定型化契約）壹、第12點第1項規定，應賠償原告已付價款15%計算之違約金319萬7550元（計算式：2131萬7000元×15%＝319萬7550元）。又被告分別遲至106年2月2日、106年3月6日始將尾款1918萬5845元及押標金213萬1155元退還原告，應依系爭成屋定型化契約給付原告尾款違約利息11萬8952元【計算式：1918萬5845元×0.0002×31日（106年1月3日至106年2月2日）＝11萬8952元】、押標金違約利息4萬3476元【計算式：213萬1155元×0.0002×102日（105年11月25日至106年3月6日）＝4萬3476元】，合計335萬9978元（計算式：319萬7550元＋11萬8952元＋4萬3476元＝335萬9978元），爰依消費者保護法第17條、系爭成屋定型化契約壹、第12點第1項約定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告335萬9978元，及自112年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間並未訂有契約，並無適用消費者保護法第17條第5項規定之餘地，從而系爭成屋定型化契約無從構成契約之內容。又系爭成屋定型化契約壹、第12點第1項適用之前提，係違反系爭成屋定型化契約壹、第8點第1項或第2項，但兩造間並無該點備證款或相關文件或必要行為有欠缺之情形。又被告於105年10月27日公告之公開標售投標須知第13點已另有約定相關內容，自無強行適用系爭成屋定型化契約之餘地。況被告前開公告之公開事項第10點亦明載被告得因故停止標售，投標人不得異議，故系爭標案因司法院釋字第743號解釋後公告停止標售，原告自不得異議。本件既未完成標售程序，自無兩造間契約關係成立，亦無解約問

題。縱認有解約問題，依系爭成屋定型化契約壹、第12點第1項規定，亦不得請求違約金。另司法院釋字第743號解釋公布，因法律上不能而影響不動產標售作業，故就法定程序有加以釐清確認之必要，被告已於第一時點依民法第225條第1項、第266條第2項等規定進行退款等後續處理，原告不應以被告未予司法院釋字第743號解釋公布隔日即行處理，即認為被告有所缺漏致生相關損害賠償責任等語資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷㈠第367-368頁，併酌予文字修正）：

㈠被告於105年10月27日公告辦理「捷運中和線南勢角站聯合開發大樓第10次公開標售公有不動產共25戶案」（見原證1即乙證1），投標須知（見乙證16）

㈡原告於105年11月28日以2131萬7000元標得門牌號碼新北市○○區○○路00○0號5樓房屋及其坐落土地（即系爭房地），並於106年1月3日繳清價款（見原證2即乙證2、原證3即乙證3）。

㈢司法院釋字第743號解釋於105年12月30日公告，大眾捷運法第6條迄今並未因此修正。

㈣被告有於000年0月0日出具原證4予原告。

㈤被告有於106年1月9日電聯原告並作成乙證4之公務電話紀錄。

㈥被告有於106年2月2日退還1918萬5845元至原告帳戶（見乙證6）。

㈦被告有於106年1月17日函通知原告暫停辦理系爭房地所有權移轉登記（見原證5即乙證5）。

㈧被告有於106年2月22日函通知原告退還押標金（見乙證7）。經原告出具領據及返還押標金匯款同意書（見乙證8）。被告於106年3月6日匯還押標金213萬1155元予原告。

㈨原告有出具契稅撤銷申報申請書（見乙證9），經新北市政

府稅捐稽徵處以108年2月20日函同意退還原告已繳契稅9萬8088元。

㈩被告有於109年5月5日函原告（見原證6即乙證11）。

□原告有於111年12月21日發存證信函予被告（見原證7即乙證12），經被告收受後，於112年1月6日函覆原告（見原證8即乙證13）。

□原告再於112年1月14日以存證信函予被告原證9即乙證12，經被告收受，被告於112年2月1日函覆原告（見原證10即乙證14）。

四、兩造爭點（見本院卷㈠第368頁，併酌予文字修正）：

㈠本件是否有消費者保護法第17條、內政部公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、第12點第1項等約定（即系爭成屋定型化契約）之適用？

㈡原告主張依系爭規定，請求被告給付依已付價款15%計算之違約金319萬7550元（計算式：2131萬7000元×15%＝319萬7550元），是否有理由？

㈢原告主張依系爭規定，請求被告給付尾款違約利息11萬8952元【計算式：1918萬5845元×0.0002×31日（106年1月3日至106年2月2日）＝11萬8952元】、押標金違約利息4萬3476元【計算式：213萬1155元×0.0002×102日（105年11月25日至106年3月6日）＝4萬3476元】，合計應給付335萬9978元，是否有理由？

五、本院之判斷：

㈠本件兩造間契約有消費者保護法第17條規定擬定之系爭成屋定型化契約之適用：

1.又行政機關為達行政上之任務，所採取私法型態之行為，屬於私經濟行政，應受民法及其他民事法律之規範，倘該行為與消費者間存有消費關係，且為該機關之經常性業務，當亦有消費者保護法之適用。系爭房地之標售，性質屬私法之買賣，而公有不動產租售，係被上訴人所屬聯合開發處之業務職掌，為原審認定之事實。果爾，能否謂系爭房地之標售非

屬被上訴人之經常性業務，無內政部依消費者保護法第17條規定擬定公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之適用，自非無疑（最高法院110年度台上字第359號判決意旨參照）。

2. 又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、契約之重要權利義務事項。二、違反契約之法律效果。三、預付型交易之履約擔保。四、契約之解除權、終止權及其法律效果。五、其他與契約履行有關之事項。第1項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。二、限制或免除企業經營者之義務或責任。三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。四、其他對消費者顯失公平事項。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項至第5項定有明文。

3. 被告固為行政機關，然編制內聯合開發處之業務職掌，內容包含辦理公有不動產租售及其他經營管理，被告並已辦理多筆捷運土地開發及聯開房屋租售，金額甚鉅，再參被告之組織架構、組織規程、其所屬聯合開發處業務執掌表等，實可認被告標售不動產屬經常性之業務，且為公眾所周知，應屬私法買賣，併參酌前揭最高法院判決意旨，應認本件有消保法規定及內政部依消保法第17條規定擬定公告之系爭成屋定型化契約應記載事項之適用，並構成兩造間買賣契約之內容，兩造間固無簽立正式書面買賣契約，然買賣契約並不以簽立書面為必要，被告抗辯兩造間因未簽訂契約，並無契約關係，無消費者保護法之適用等語，尚無可採。

㈡被告於105年10月27日公告之公告事項第10點，亦為兩造契

約之一部：

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，民法第153條第1項、第154條第1項分別定有明文。又解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦定有明文。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，自該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，為全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院104年度台上字第1877號判決意旨參照）。

2. 自上開兩造不爭執事項㈠、㈡可知，系爭標案係被告於105年10月27日公告，公告內容包括標售之不動產面積、標售底價及押標金額，同時載明投標注意事項、繳清決標總價款截止日，就標售之不動產各項稅捐、費用辦理原則，詳見投標須知，投標須知並可以瀏覽網頁查得，且於公告事項第10點明載「本公告所列標的物，本局（按即被告）得因故停止標售，投標人不得異議」（見本院卷㈠第105-109頁），原告嗣標得系爭房地並繳清價款，可知被告係以上開公告（包括投標須知），為系爭標案之要約，原告參與投標並得標，堪認上開公告內容及投標須知均屬兩造間契約內容之一部，兩造均應同受拘束。

3. 司法院於105年12月30日為釋字第743號解釋「依大眾捷運法第6條徵收之土地，應有法律明確規定得將之移轉予第三人所有，主管機關始得為之，以符憲法保障人民財產權之意旨。」（本院卷㈠第211-215頁），又大眾捷運法第6條迄今並未因此修正，此亦為兩造所不爭執（見上開不爭執事項

㈢）。又依上開不爭執事項㈣至㈧、㈩可知，於釋字第743號解釋後，被告即開始辦理發還款項作業、通知原告暫緩辦理系爭房地所有權移轉登記，過程中經被告函請內政部、交通部釋示等辦理大眾捷運法修法作業，終經行政院召開多次會議後決議不予修正，及向司法院大法官聲請補充解釋經議決不受理，被告方於109年5月5日發函原告並表明依據上開公告第10點停止標售並不再辦理承購事宜等語，可知被告係依約行使約定終止權，且其緣由係因釋字第743號解釋，並非出於恣意應屬不可歸責，從而應該當因故停止標售之約定，從而投標人即原告依約不得異議。

㈢本院認兩造間契約既因被告依約行使約定之終止權，應屬合法有據，從而並無違約之情事，自無適用系爭成屋定型化契約壹、第12點第1項約定之餘地，從而原告依前揭約定，請求被告給付違約金319萬7550元、違約利息11萬8952元及押標金違約利息4萬3476元，合計335萬9978元，均為無理由。

六、綜上所述，本件原告依消費者保護法第17條、系爭成屋定型化契約壹、第12點第1項約定，請求被告應給付原告335萬9978元，及自112年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　24　　日

民事第五庭　　法　官　何佳蓉

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　　113　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　黃馨儀