

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第404號

原告 洪秀華

訴訟代理人 劉翊嘉律師

被告 龍巖股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 陳怡秀律師

杜英達律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國115年3月25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

壹、程序方面：

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，原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）21,376,930元及其中7,112,100元自民國111年3月22日起至清償日止，其中40,630元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，分別按週年利率5%計算之利息（本院卷第11至12頁）。嗣於本院審理期間，變更聲明為：被告應給付原告9,102,730元，及其中7,112,100元自111年3月22日起至清償日止，其中40,630元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，分別按週年利率5%計算之利息（本院卷第388頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告為殯葬業者，原告前為被告之業務人員，被告於97年間

01 強力鼓吹公司業務人員推銷「光之殿堂」塔位，並以「光之
02 殿堂」係由日本建築師安藤忠雄與被告聯手打造之生命建築
03 為行銷文宣，被告為在「光之殿堂」尚未取得相關建築執照
04 前即開賣塔位，因此推出「光之殿堂無瑕系列」銷售方案，
05 即以「真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室」加購「光之殿堂認購
06 憑證」，以換取「光之殿堂豪華個人室」塔位，每4座「光
07 之殿堂豪華個人室」可換1座「光之殿堂VIP景觀豪華雙位
08 室」，故每12座「光之殿堂豪華個人室」可換3座「光之殿
09 堂VIP景觀豪華雙位室」，其中1座為景觀第一排之「光之殿
10 堂VIP景觀豪華雙位室」。原告自99年11月30日起陸續向被
11 告購買「光之殿堂豪華個人室」塔位共12座，惟因「光之殿
12 堂」尚未取得相關建築執照，被告為規避殯葬管理條例所定
13 於取得執照前不得販售塔位之規定，要求原告先與其訂立
14 「真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室買賣契約書」及「真龍殿商
15 品買賣契約書」共12份（契約編號、簽約日期、契約金額及
16 付款條件詳如附表一所示，下合稱系爭契約），並交付光之
17 殿堂認購憑證共12份、光之殿堂VIP景觀豪華雙位升等憑證3
18 份、光之殿堂豪華雙位室升等兌換憑證3份，告知待「光之
19 殿堂」建好後，原告得以「真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室」
20 及「光之殿堂認購憑證」，換取12座「光之殿堂豪華個人
21 室」，再持升等憑證以3座或4座之「光之殿堂豪華個人室」
22 換取「光之殿堂豪華雙位室」或「光之殿堂VIP景觀豪華雙
23 位室」。原告並陸續匯款至被告指定之中國信託銀行
24 0000000000000000專屬銷帳帳戶，共計7,112,100元，最後一
25 筆款項係於111年3月22日匯至上開帳戶。被告銷售之初向業
26 務人員聲稱3年內蓋好「光之殿堂」，迄今已逾10年仍未蓋
27 好，被告亦未交付「光之殿堂」之骨灰（骸）存放單位使用
28 權，嗣經網路媒體踢爆被告恐利用安藤忠雄之名義吸金數百
29 億元，原告擔心血本無歸，遂停止支付買賣價金，卻遭被告
30 要求給付滯納金40,630元，迫於無奈而繳納。

31 (二)被告係以「光之殿堂塔位」為名銷售，原告亦係基於購買

「光之殿堂塔位」之意思而購買，僅係因被告為規避「光之殿堂」尚未取得相關建築執照，而要求原告與其先訂立系爭契約共12份，並交付光之殿堂認購憑證12份，亦即欲購買「光之殿堂塔位」之消費者，形式上與被告簽訂「真龍殿無瑕塔位」及「光之殿堂購買憑證」2份文件，先取得真龍殿無瑕塔位之坐落土地作為擔保品，但不對真龍殿選位，待「光之殿堂」完成後再選位，並返還真龍殿無瑕塔位之坐落土地。原告身為被告之前業務員，被告於銷售「光之殿堂」之內部業務訓練過程，均告知「光之殿堂」塔位係以購買「真龍殿無瑕塔位」及「光之殿堂認購憑證」之方式為銷售，原告對外銷售時，亦本於上開訓練內容對消費者為說明，對被告係出售「光之殿堂塔位」而非「真龍殿塔位」之信賴顯然甚高。參酌被告對於其業務人員所為銷售訓練、其他被告前業務人員之說詞、被告製作之內部文件、被告銷售其他光之系列之手法，依締約當時之歷史資料、締約狀況及誠信原則，並考量交易安全及信賴保護，可知兩造之買賣契約標的確實為「光之殿堂塔位」，而非「真龍殿塔位」。

(三)原告於99年間向被告購買「光之殿堂塔位」，兩造簽約已逾10年，被告遲未將「光之殿堂」之骨灰（骸）存放單位使用權移轉登記與原告，原告乃於111年10月31日、111年11月11日多次催告原告履約，否則解除契約，惟被告迄今仍未履行上開義務，爰依民法第229條、第254條規定，以起訴狀向被告解除系爭契約，並依民法第259條第2款規定，請求被告返還已給付之價款7,152,730元，及其中7,112,100元自最後一筆價款受領時起之利息即自111年3月22日翌日起至清償日止、其中40,630元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(四)又原告於111年3月22日最後一次給付被告價金，合計已給付被告7,112,100元之價金，其中372,000元係用以清償「光之殿堂認購憑證」之債務，其餘6,740,100元則係用於清償系爭契約12座塔位之債務，原告對於系爭契約12座塔位之價金

分期給付義務均已屆期，依民法第321條、第322條規定，應認原告所給付之6,740,100元價金，為原告之最大利益，已用於繳清最先購買之9座塔位及第12座塔位，而原告購買之第12座塔位（即附表一編號12塔位），其簽約日為102年12月30日，爰依000年0月0日生效之「骨灰（骸）存放單位使用權買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第27條第3項規定，就附表一編號12塔位，向被告請求總價款3倍之懲罰性違約金1,950,000元（計算式：650,000元×3=1,950,000元）等語。

(五)並聲明：

- 1.被告應給付原告9,102,730元，及其中7,112,100元自111年3月22日起至清償日止，其中40,630元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，分別按週年利率5%計算之利息。
- 2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

- (一)兩造間之買賣標的分別為「真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室」及「光之殿堂認購憑證」，依兩造所簽訂之系爭合約第2條、第3條之文義解釋，可知兩造間買賣標的真意為「真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室」，原告並另購原證6之「光之殿堂認購憑證」。原告所提被告100年5月17日之銷售規劃案公告，全文未提及任何真龍殿商品之文字內容，原告竟以該公告及被告100年5月13日簡報證明其6個月前即已得知內容並搶購真龍殿無瑕商品，已嚴重背離經驗及論理法則。況依光之殿堂認購憑證及100年5月13日簡報內容，光之殿堂認購憑證可「單獨自由轉讓」，任何購買光之殿堂認購憑證之消費者，均可單獨轉讓認購憑證，若受讓光之殿堂認購憑證之人未持有真龍殿無瑕豪華個人室商品，則無法單憑光之殿堂認購憑證辦理轉換為光之殿堂豪華型個人骨灰室之永久使用權利，自難謂原告所購買者係「光之殿堂塔位」。原證1-1之無瑕豪華型個人骨灰室選位辦法第肆點第1項已載明通知選位僅按照購買先後次序通知，客戶任何時間均可辦理選位，

01 此為購買塔位客戶應有之權益，至取得坐落土地持分更是基
02 於真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室買賣契約之約定而取得，絕
03 非特殊規劃交易模式。原告徒以不知何時、何地、何情形及
04 談話對象為何之錄音，無從證明兩造間本件買賣標的為「光
05 之殿堂塔位」。縱原告提出被告業務人員管理辦法，惟其中
06 並無任何針對銷售方法之規定，銷售方法只要不違反被告所
07 規定之商品售價及被告所要求之操守即可，無從斷言被告對
08 於旗下營業處之業務人員，於推銷時應如何說明、銷售，有
09 完全之實質控制力。又殯葬管理條例依目前實務見解屬於行
10 政管制目的之取締規定，縱違反殯葬管理條例第20條規定，
11 亦不影響其私法上之效力，兩造間權利義務之行使仍須依照
12 締結之「真龍殿商品買賣契約書」及「光之殿堂認購憑
13 證」。

14 (二)原告以存證信函催告履約之契約編號均為原證1之真龍殿塔
15 位商品，被告已依系爭契約將真龍殿塔位之土地應有部分過
16 戶予原告，原告隨時得依選位辦法使用，被告並無不履約情
17 事。縱認原告催告履約之內容係「光之殿堂」之骨灰（骸）
18 存放單位使用權，然光之殿堂認購憑證屬於選擇請求締約之
19 債權性質，依光之殿堂認購憑證第1條約定，客戶購買後得
20 選擇於被告所另行通知之特定活動期日起6個月內，請求與
21 被告訂定「世紀墓園—光之殿堂豪華型個人骨灰室」或「真
22 龍殿寶瓶燈平安點燈兩年份」之買賣契約，單憑認購憑證，
23 不代表即已購買光之殿堂豪華型個人骨灰室，光之殿堂VIP
24 景觀豪華雙位升等憑證亦同。「光之殿堂認購憑證」係在原
25 先購買標的之外，另行給予消費者選擇之權利，得於被告公
26 司建築完成並通知後選擇另定買賣契約，更換買賣標的，在
27 被告尚未通知前，本不生履約之問題，被告並無在原告所指
28 定之期間內交付「光之殿堂豪華型個人骨灰室」及「光之殿
29 堂VIP景觀豪華雙位室」塔位之義務，被告自無遲延給付之
30 情事，原告不得行使民法第254條之法定解除權，而兩造簽
31 訂之系爭契約，除第5條第2項、第6條第2項外，別無其他約

01 定意定解除權，本件無解除契約回復原狀之適用，原告請求
02 被告返還已付價金7,112,100元及遲延利息並無理由。又原
03 告並未表明請求40,630元滯納金之計算依據及請求權基礎，
04 此部分請求並無理由。至原告就附表一編號12塔位請求懲罰
05 性違約金部分，兩造所締結者為系爭契約即「真龍殿無瑕豪
06 華型個人骨灰室」之買賣契約，就真龍殿塔位之土地應有部
07 分，被告已過戶予原告，原告隨時得依選位辦法使用，被告
08 並無不履約之情事，自無「無法依約提供約定之骨灰（骸）
09 存放單位」之情事；另「光之殿堂認購憑證」屬於債權性
10 質，非「骨灰（骸）存放單位」，亦無「骨灰（骸）存放單
11 位使用權買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第27條第
12 3項規定之適用。

13 (三)並聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免於假執行。

16 三、兩造不爭執事項（本院卷第128至129頁，因論述編排所需，
17 酌為文字增減及調整）：

18 (一)兩造簽訂原證1-1至1-12所示之系爭契約即「真龍殿無瑕豪
19 華型個人骨灰室買賣契約書」及「真龍殿商品買賣契約書」
20 共12份（契約編號、契約名稱、簽約日、契約金額及付款條
21 件詳如附表一所示）。

22 (二)原告向被告購買原證6所示之「光之殿堂認購憑證」共12
23 份，購買金額如原證23所記載各該光之殿堂認購憑證之合約
24 金額。

25 (三)原告就原證1-1至1-12之系爭合約共12份及原證6之光之殿堂
26 認購憑證共12份，已向被告給付價金合計7,112,100元，最
27 後一次繳款日期為111年3月22日。。

28 (四)原告於111年10月31日以台北永春郵局第623號存證信函，催
29 告被告於文到後7日內，移轉光之殿堂塔位、光之殿堂豪華
30 雙位室塔位、光之殿堂VIP景觀豪華雙位室塔位買賣契約書
31 （即存證信函附件所列契約編號之契約書）之「骨灰

01 (骸)存放單位使用權」予原告，被告於同年11月1日收受
02 該存證信函。。

03 (五)原告於111年11月11日以台北永春郵局第647號存證信函，催
04 告被告於文到後7日內，移轉光之殿堂塔位、光之殿堂豪華
05 雙位室塔位、光之殿堂VIP景觀豪華雙位室塔位買賣契約書(
06 即存證信函所列契約編號之契約書)之「骨灰(骸)存放單
07 位使用權」予原告，否則將解除契約並請求價金及管理費共
08 計總額3倍之懲罰性賠償，被告於同年11月14日收受該存證
09 信函。(參本院卷一第267至275頁)。

10 (六)兩造不爭執原證1(1-1至1-12)、原證2至3、4至5、6至
11 12、14至16、17至26、28至30及被證1至6之形式上真正。

12 四、本院判斷：

13 (一)原告主張兩造之買賣契約標的為「光之殿堂塔位」，而非
14 「真龍殿塔位」是否有據：

15 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
16 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
17 者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院89年度台上
18 字第79號判決要旨參照)。又契約當事人締約時之主觀動
19 機，屬意思形成之過程，原則上不構成意思表示之內容，不
20 得據以改變契約已明文記載之給付標的。

21 2.查依系爭契約(本院卷一第31至120頁)第2條、第3條記載
22 契約之標的物係真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室之永久使用權
23 利及其坐落土地應有部分，其中第2條第2、3、4項並明載真
24 龍殿之建造執照、真龍殿之使用執照及真龍殿座落之建築基
25 地，其文義清楚，並無任何疑義。另原告另行購買之光之殿
26 堂認購憑證(本院卷一第31至188頁)第1條亦載明：「一、
27 本憑證僅表彰以下權利，持有人得擇一行使：(一)本憑證權利
28 人得於「世紀墓園-光之殿堂豪華型個人骨灰室」依法取得
29 啓用許可後，本公司將另行通知辦理轉換，自通知日起六個
30 月內，毋須補繳任何差價，即可以壹張本憑證，加計「真龍
31 殿無瑕豪華個人室」壹室之永久使用權利，轉換成「世紀墓

園-光之殿堂豪華型個人骨灰室」壹室之永久使用權利。

…。(二)權利人得以乙張本憑證轉換成真龍殿寶瓶燈平安燈點燈兩年份。…五、本憑證得權利人自由轉讓…」等語，約定原告得請求原告另訂光之殿堂塔位買賣契約，或另訂真龍殿寶瓶燈點燈服務契約之選擇請求權。是以，系爭契約之買賣標的為真龍殿塔位、光之殿堂認購憑證係另賦予選擇換約之獨立債權，其等文字業已表示當事人真意，依上開說明，本無另事探求之必要。

3.原告雖主張被告係以銷售光之殿堂塔位為目的，真龍殿塔位土地持分之移轉僅係擔保品，應依目的解釋、誠信原則認定買賣標的為光之殿堂塔位，並提出訂約時之業務訓練說明、業務聯絡單及被告內部文件等為據。惟查：

(1)原告所提業務訓練簡報（本院卷一第205至207頁）、離職業務拍攝影片截圖（本院卷一第209至233頁）、業務聯絡單（本院卷一第235、65頁、本院卷二第149頁）、林倩如副總訓練錄音及譯文（本院卷二第17、19頁）等，縱能佐證被告確曾以「購買真龍殿搭配光之殿堂認購憑證」之模式介紹光之殿堂塔位換約程序，然此僅能說明被告曾向消費者預告未來換約機制，此由業務訓練說明明載：「以憑證取得預約資格：世紀墓園-光之殿堂認購憑證可更換標的如下（二擇一）：一、真龍殿祭拜大廳佛前寶瓶燈2年份。二、可憑”乙座無瑕豪華個人室+乙張光之殿堂認購憑證”，轉換為26公頃安藤大師設計之世紀墓園 “光之殿堂豪華型個人骨灰室乙座」（本院卷一第206頁）等文字自明，而原告自陳其為被告之業務人員，被告要求「一併買受真龍殿無瑕塔位以及認購憑證」之銷售手法等語（本院卷一第341頁），可見其清楚「買受」之標的確實為「真龍殿無瑕塔位」及具有「可更換標的之認購憑證」，而此關於預告換約之機制，並不等同於兩造已就光之殿堂塔位成立買賣契約。又前揭業務說明有關介紹商品結構，亦非能取代書面契約之明文約定，而各業務人員之銷售說詞是否確實代表被告公司之意

01 思，本有疑問，自難僅憑業務說詞推翻書面契約之明文約
02 定。又原告指述聯絡單上已記載「如採分期方式購買光之殿
03 堂者，於繳件時請併同無瑕塔位契約書與光之殿堂認購憑證
04 買賣契約書辦理相關手續」（本院卷二第149頁），可見係
05 購買光之殿堂塔位等云云，然觀其內容，主旨即記載「光之
06 殿堂憑證分期件繳納作業說明」，可見係指欲辦理換約取得
07 光之殿堂塔位之消費者辦件時應檢附文件，亦無從據以認定
08 兩造間就光之殿堂塔位已成立買賣契約。

09 (2)原告提出其與被告處長林蓉之對話紀錄（本院卷二第151
10 頁），稱林蓉提及光之殿堂工程進度及「若無法兌換應有補
11 償」云云。然此段對話至多反映被告員工討論未來換約可能
12 性之態度，無從證明兩造間早於系爭契約簽訂時，即已就光
13 之殿堂塔位成立買賣契約；而此事後溝通之內容，亦無從據
14 以回溯改變系爭契約簽訂時之意思表示內容。

15 (3)以上，系爭契約文義已明確表示買賣標的為真龍殿塔位，原
16 告所提各項書證亦不足以推翻此一認定。至原告締約時縱主
17 觀上期待將來取得光之殿堂塔位，被告亦確曾以將來可換取
18 光之殿堂塔位為銷售說明，並以光之殿堂認購憑證賦予原告
19 於特定條件成就後，得選擇請求另訂光之殿堂塔位買賣契約
20 之權利等情，然此僅能說明原告締約之動機及其對換約權利
21 之期待，惟締約動機與契約標的核屬二事，不得混為一談，
22 尚不足以將系爭契約之買賣標的解釋為光之殿堂塔位。從而
23 原告執其締約動機主張系爭契約標的為光之殿堂塔位，自非
24 可採。

25 (二)原告主張解除權，解除系爭契約、認購憑證，有無理由：

26 1.系爭契約之買賣標的為真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室，業如
27 前述。被告既已依約將真龍殿塔位之土地應有部分移轉登記
28 予原告（本院卷一第307頁），自無給付遲延之情事，原告
29 依民法第254條行使法定解除權，自屬無據。

30 2.依光之殿堂認購憑證第1條約定，原告須待被告另行通知
31 「特定活動期日」後之6個月內，方得請求另訂光之殿堂塔

位買賣契約；是於被告尚未發出通知前，此一選擇請求權之履行期限尚未屆至，自無遲延情事。被告迄今未發出上開通知，原告自不得依民法第254條催告解除，其就光之殿堂認購憑證部分之解除，亦屬無據。

(三)原告請求被告給付懲罰性違約金、滯納金，有無理由：

1.原告就附表一編號12塔位，契約總價650,000元，依骨骨灰（骸）存放單位使用權買賣定型化契約應記載及不得記載事項第27條第3項請求3倍懲罰性違約金1,950,000元。惟如前所述，系爭契約之買賣標的為真龍殿塔位，被告已依約移轉土地應有部分，並無該條所指「無法依契約提供約定之骨灰（骸）存放單位」之情事；且光之殿堂認購憑證係選擇請求另訂契約之債權，並非「骨灰（骸）存放單位」，尚無上開記載事項之適用。原告此部分請求，於法無據，應予駁回。

2.原告另主張其遭被告依契約滯納金條款向其收取40,630元，請求被告一併返還。然本件系爭契約之解除既不成立，已如前述，原告依解除契約回復原狀之法律關係請求被告返還上開款項，即失所據，應予駁回。

五、綜上所述，系爭契約之買賣標的為真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室，被告已依約履行；就光之殿堂認購憑證部分，換約請求權之履行期限亦尚未屆至，被告並無給付遲延之情事，原告主張解除系爭契約及光之殿堂認購憑證均屬無據。從而，原告依民法第259條第2款請求返還已繳價款7,112,100元及被告依契約滯納金條款所收取之40,630元、依骨灰（骸）存放單位使用權買賣定型化契約應記載及不得記載事項第27條第3項請求懲罰性違約金1,950,000元，合計9,102,730元及其遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 4 月 24 日

民事第四庭 法官 王雅婷

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 115 年 4 月 24 日

書記官 黃啓銓

附表一：

編號	契約編號 (原證編號)	契約名稱	簽約日 (民國)	契約金額及付款條件 (新臺幣)
1	NC00852 (原證1-1)	真龍殿無瑕豪華型個人骨灰室買賣契約書	99年11月30日	總價金620,000元，簽約時支付頭期款65,600元，餘款分84期，每月1期，每期6,600元，並於簽約日後1個月給付第1期款項。
2	N101585 (原證1-2)	真龍殿商品買賣契約書	100年7月31日	總價金760,000元，原告先行支付簽約金630,000元，並保留使用尾款130,000元，於原告申請使用商品時以現金付清。簽約時原告先行支付頭期款67,200元，餘款562,800元分84期按月繳納，每期6,700元，並自簽約日後1個月給付第1期款項。該筆使用尾款，原告得依契約持有年限不同，繳清使用尾款，未滿1年者，130,000元，1-2年者，70,000元，2-3年者，30,000元。
3	N101586 (原證1-3)	同上	100年7月31日	同上
4	N108036 (原證1-4)	同上	101年4月30日	總價金760,000元，原告先行支付簽約金630,000元，並保留使用尾款130,000元，於原告申請使用商品時以現金付清。簽約時原告先行支付頭期款67,200元，餘

				款562,800元分60期按月繳納，每期9,380元，並自簽約日後1個月給付第1期款項。該筆使用尾款，原告得依契約持有年限不同，繳清使用尾款，未滿1年者，130,000元，1-2年者，70,000元，2-3年者，30,000元。
5	N104854 (原證1-5)	同上	101年6月30日	總價金760,000元，原告先行支付簽約金650,000元，並保留使用尾款110,000元，於原告申請使用商品時以現金付清。簽約時原告先行支付頭期款64,400元，餘款585,600元分96期按月繳納，每期6,100元，並自簽約日後1個月給付第1期款項。該筆使用尾款，原告得依契約持有年限不同，繳清使用尾款，未滿1年者，110,000元，1-2年者，20,000元，滿2年者，0元。
6	N105910 (原證1-6)	同上	101年6月30日	同上
7	N108039 (原證1-7)	同上	101年6月30日	同上
8	N102052 (原證1-8)	同上	101年7月31日	同上
9	N110626 (原證1-9)	同上	102年3月31日	同上
10	N110629 (原證1-10)	同上	102年3月31日	同上
11	N110630 (原證1-11)	同上	102年3月31日	同上
12	N209013 (原證1-12)	同上	102年12月30日	同上