臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第488號

上　訴　人　展雲事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾克信

訴訟代理人　劉煌基律師

被 上訴 人　梅瑜芳

上列當事人間請求返還款項事件，上訴人對於中華民國111年12月30日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3231號第一審判決提起上訴，本院於112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造先後簽署「積福百分百專案契約書」（編號GF300345號、GF302342號，下稱系爭土地買賣契約），及「積福專案契約書—祥雲觀塔位永久使用權專案買賣契約書」（編號GFF01253號、GFF05252號，下稱系爭塔位買賣契約，與系爭土地買賣契約合稱系爭契約，分則各稱其名），以4年為期，每1單位價金新臺幣(下同)11萬8000元，由伊向上訴人購買骨灰(骸)存放單位土地及塔位永久使用權各1單位、2單位、1單位、1單位；如伊於4年期間未購買任何殯葬商品，上訴人除退還本金之外，須另加計每年7.2%之金額予伊。系爭土地買賣契約已屆滿4年，伊並未購買殯葬商品，上訴人本應返還已付價金；另系爭塔位買賣契約係由電腦選位，雖尚未到期，然上訴人自110年9月開始，遭人檢舉非法吸金，並公告自110年9月6日起委託訴外人福座開發

股份有限公司（下稱福座公司）代為經營，且於110年10月1日變更經營權；復自111年7月13日至112年7月12日停業，顯然發生重大事故，經營不善，已無法履行系爭契約，伊自得終止系爭契約，請求返還價金共59萬元等情。爰依系爭土地買賣契約第22條第1項及系爭塔位買賣契約第23條第1項約定，求為命上訴人給付伊59萬元，及加計自支付命令送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。並於本院答辯聲明：如主文所示。

三、上訴人未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳述略以：系爭契約均載明持有人可自由轉讓，被上訴人應提出系爭契約正本以供核驗。伊所經營之寶塔目前正常營運，定期舉辦大、小型法會，自110年8月以後仍持續給付聯外道路每月租金、工程款、公司商標展延服務費用、大額電費帳單，及公務車租金，並非無法正常營運，被上訴人終止系爭契約請求返還價金，並非有理；又被上訴人並未依系爭土地買賣契約後附信託指示函，檢附新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地(下稱系爭土地)上長愛園區墓地土地持分信託文件予上訴人，上訴人自得依民法第264條規定，拒絕履行契約義務。況依系爭土地買賣契約第11條第5項、系爭塔位買賣契約第18條第3項、第22條第3項約定，被上訴人已選定特定位別，並取得使用權證明，視為已使用，自不得終止系爭契約請求返還價金等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

四、本件應審究者為被上訴人依系爭土地買賣契約第22條第1項及系爭塔位買賣契約第23條第1項約定，請求上訴人返還價金共59萬元，有無理由？茲論述如下：

㈠兩造先後於107年11月25日、107年11月26日、108年10月29日、110年7月27日簽署系爭契約，由被上訴人向上訴人購買骨灰(骸)存放單位土地及塔位永久使用權各1單位、2單位、1單位、1單位，被上訴人並已依系爭土地買賣契約繳納價金

各11萬8000元、23萬6000元，及依系爭塔位買賣契約繳納價金各11萬8000元、11萬8000元，共計59萬元等情，業據被上訴人提出系爭土地買賣契約（含後附信託指示函），及系爭塔位買賣契約（含後附「蓬萊陵園祥雲觀納骨塔位永久使用權狀、委託媒合契約書、商品委託媒合契約書）等件為證（見支付命令卷第13-55頁），並於原審提出系爭契約正本經原法院核對無訛（見原審卷第217頁），堪信為真。

㈡觀諸系爭土地買賣契約第22條第1項約定：「乙方（指上訴人，下同）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（指被上訴人，下同）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價金及按比例退還已繳納之管理費」（見支付命令卷第16、24頁）；另系爭塔位買賣契約第23條第1項亦約定：「乙方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32-33頁、第46-47頁）。可知上訴人提供之骨灰（骸）存放設施（即土地或塔位），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，被上訴人得選擇換位或終止契約，上訴人應於契約終止日起14日內退還被上訴人已繳付之全部價金。

㈢參諸上訴人已於110年9月6日召開110年9月份第一週業管會議會議，發出內部公告，說明上訴人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日起與福座公司簽訂委託經營契約，將「蓬萊陵園」之祥雲觀止寶塔暨周圍停車土地等委託福座公司經營管理等情，有卷附內部公告及會議記錄可稽（見支付命令卷第57-61頁）。

佐以上訴人於111年7月5日曾遭經濟部命令解散，嗣經上訴人訴願後，始於111年8月24日撤銷解散命令等情，亦有卷附經濟部商工登記公示資料查詢服務及經濟部111年8月24日經授商字第11101701270號函可稽（見原審卷第23頁、第92頁）。另上訴人之法定代理人鍾克信等人，因涉及向大眾招攬墓園等投資，違反銀行法等規定，遭檢調追查，而有多人經檢察官諭令交保，鍾克信則未到案等情，亦有卷附新聞報導可參（見原審卷第162-176頁）。再衡以上訴人自111年7月13日起至112年7月12日又申請停業乙節，亦有卷附經濟部商工登記公示資料查詢服務、公司基本資料可稽（見原審卷第158-159頁，本院卷第81頁）。堪信被上訴人主張上訴人已有經營不善致無法正常營運之情事等情不虛。則被上訴人依系爭土地買賣契約第22條第1項及系爭塔位買賣契約第23條第1項約定，終止系爭契約，並請求返還價金共59萬元，洵屬有據。

㈣上訴人雖抗辯所屬寶塔目前正常營運，定期舉辦大、小型法會，並自110年8月以後仍持續給付聯外道路每月租金、工程款、公司商標展延服務費用、大額電費帳單，及公務車租金云云，並提出現場照片及電費收據等件為證（見原審卷第85-86頁、第106-116頁，本院卷第58-60頁）。然上訴人提出之照片，並未記載日期，無從證明該法會舉辦之時間及確由上訴人舉辦之事實；而上訴人提出之電費收據，僅能證明其於111年4月有繳納電費之事實，亦無法證明上訴人仍正常營運，而無經營不善之情事。故上訴人前揭所辯，尚非可採。

㈤上訴人復抗辯被上訴人並未依系爭土地買賣契約後附信託指示函，檢附系爭土地信託文件予伊，伊自得依民法第264條規定，拒絕履行契約義務云云。然查，系爭系爭土地買賣契約注意事項第2項「土地信託」係約定：「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11條之規定由乙方贖回或買回時，則信託指示函即行失效」（見支付命令卷第14、22頁）；而系爭土地買賣契約後附信託指示函亦載明：「二如梅瑜芳向本公司申請墓地時，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（代書費及過戶相關費用由買受人自付）。1.安管費發票。2.墓地位置選位單。三如本公司向梅瑜芳贖回或買回前開墓地時，則本公司將提供相關付款文件與貴律師，屆時本信託指示函即行失效」（見支付命令卷第19、27頁）。可見被上訴人申請使用墓地時，繳清相關費用後，受託律師始依上訴人之申請，將系爭土地應有部分移轉登記予被上訴人，且係上訴人應提供相關付款文件予受託律師，並非被上訴人負有提供文件之義務，信託指示函之內容亦與返還價金無涉。參以系爭土地買賣契約第1條僅載明被上訴人購買長愛園區墓地面積，墓地位置編號於申請使用時選定（見支付命令卷第22頁、第14頁），但被上訴人否認已申請墓地使用，上訴人亦未舉證證明被上訴人已選定基地位置。則上訴人以被上訴人並未檢附系爭土地信託文件予伊為由，主張同時履行抗辯，顯非可採。

㈥上訴人又抗辯被上訴人已選定特定位別，並取得使用權證明，視為已使用，依系爭土地買賣契約第11條第5項、系爭塔位買賣契約第18條第3項、第22條第3項約定，不得請求退款云云。但查：

1.、系爭土地買賣契約第25條約定：本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋」（見支付命令卷第17頁、第25頁）；系爭塔位買賣契約第26條亦約定：「本契約各條款如有疑義時，應為有利於甲方之解釋」（見支付命令卷第33頁、第47頁）。可知兩造如就系爭契約各條款有所疑義時，應為有利於被上訴人之解釋。

2.、本件上訴人有經營不善致無法正常營運之情事，被上訴

人依系爭土地買賣契約第22條第1項及系爭塔位買賣契約第23條第1項約定，本得選擇終止契約，請求返還價金，業如前述。系爭土地買賣契約第11條第5項雖約定：「甲方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，不得再解除契約或請求退款」（見系爭支付命令卷第15頁、第23頁）。然被上訴人尚未申請墓地使用，業如前述，自不符合系爭土地買賣契約第11條第5項之情形。

3.、又系爭塔位買賣契約第18條第3項雖約定：「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，不得再提出解除契約或請求退款」；第22條第3項並約定：「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」（見支付命令卷第32頁、第46頁）。而系爭塔位買賣契約第1條第5項已載明被上訴人選定之塔位，被上訴人並取得「蓬萊陵園祥雲觀納骨塔位永久使用權狀」（見支付命令卷第30頁、第37頁、第44頁、第51頁）。然我國民情對於先人祭祀至為重視，骨灰（骸）存放設施即塔位之出賣人，除使買受人取得塔位使用權之外，尚負有持續對塔位修繕維護、定期保養、四周花木植栽保養、照明、清潔，並供奉花果香燭及定期舉行祭拜儀式之義務，此觀系爭塔位買賣契約第7、8條約定甚明；因此系爭塔位買賣契約實乃一提供不動產使用權與長期勞務服務之混合型契約，並非單純之不動產使用權買賣契約，且因提供之祭祀儀式及服務不同，而具有高度之屬人性。本件上訴人既已經營不善無法正常營運，致被上訴人購買之塔位欠缺上訴人之管理維護，已不符合系爭塔位買賣契約之目的，依系爭塔位買賣契約第26條約定，應為有利於被上訴人之解釋，賦予被上訴人優先終止契約之權利，使系爭塔位買賣契約向將來失效，始符合契約目的及公

平原則，此與上訴人正常營運下，被上訴人不得任意解約退款之情形不同。準此，被上訴人以上訴人有經營不善致無法正常營運之情事，依系爭塔位買賣契約第23條第1項約定終止契約，請求返還價金，既屬有據，自無再適用系爭塔位買賣契約第18條第3項、第22條第3項約定之理。故上訴人抗辯被上訴人已選定塔位並收受使用權證明，不得請求退款云云，洵非可採。

五、從而，被上訴人系爭土地買賣契約第22條第1項，及系爭塔位買賣契約第23條第1項約定，請求上訴人給付59萬元，及自111年4月13日（見支付命令卷第87頁）起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法核無違誤。上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　陳賢德

法　官　郭顏毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　18　　日

書記官　馬佳瑩