

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度簡上字第150號

上訴人 李美璇

被上訴人 翰築建設有限公司

法定代理人 張明權

訴訟代理人 羅翠慧律師

複代理人 羅筱茜律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年3月12日本院桃園簡易庭109年度桃簡字第1580號第一審判決提起上訴，本院於中華民國111年11月8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、上訴人主張：上訴人於民國109年2月26日刷卡給付新臺幣（下同）10萬元（下稱系爭定金）向被上訴人訂購建案名稱為翰築攬翠（下稱系爭建案）之桃園市○○區○○路○段000號8樓房地（下稱系爭房地）及編號39汽車停車位（下稱系爭停車位），與被上訴人簽訂購屋臨時證明單（下稱系爭證明單），當日並將系爭建案之房屋買賣契約樣本（下稱系爭契約樣本）攜回審閱。系爭契約樣本第2條第3項第1款後段記載：「本建案法定汽車位共設24位（編號1號至編號24號），增設汽車位共設25位（編號25號至編號49號）」，故上訴人訂購之系爭停車位係增設停車位，惟系爭契約樣本第7條第3項後段記載：「本社區自行或增設停車位係依據『桃園縣建築物增設停車空間鼓勵要點』（應為『桃園縣鼓勵建築物增設停車空間自治條例』，下稱系爭條例）設置。」，故系爭停車位為獎勵停車位。被上訴人將獎勵停車位之系爭

01 停車位當作增設停車位銷售，屬惡意隱瞞、銷售不實，兩造
02 原訂於109年3月7日簽約一事無法履行，係被上訴人違約所
03 致，被上訴人應依民法第249條第3款規定加倍退還其所收受
04 之系爭定金。又系爭證明單屬於定型化契約，其附帶約定第
05 2條之條款違反消費者保護法（下稱消保法）違反消保法第
06 11條第1項平等互惠原則，又違反審閱期間規定，依消保法
07 第11條之1第2項規定而無效，且違反誠信原則，對消費者顯
08 失公平，依消保法第12條規定而無效，上訴人於109年3月6
09 日寄出存證信函主張因可歸責於被上訴人之上開獎勵停車位
10 事由無法簽訂正式契約，被上訴人應加倍返還上訴人系爭定
11 金，即明確表示解除系爭證明單之意思表示，被上訴人收受
12 系爭定金之事由已不存在，上訴人備位依民法第179條規定
13 請求返還系爭定金。並先位聲明：被上訴人應給付上訴人20
14 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息；備位聲明：被上訴人應給付上訴人10
16 萬元等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提
17 起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）先位聲明：
18 被上訴人應給付上訴人20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
19 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。備位聲明：
20 被上訴人應給付上訴人10萬元。

21 二、被上訴人則以：系爭建案未設置獎勵停車位，上訴人所訂購
22 之系爭停車位屬增設停車位，系爭要點已於103年12月25日
23 公告廢止，系爭契約樣本第7條第3項為誤植之顯然錯誤。被
24 上訴人並無將獎勵停車位當作增設停車位銷售之欺瞞或銷售
25 不實行為，亦無違約情事。上訴人未於約定之109年3月7日
26 攜帶系爭證明單及預登記為產權名義人之身分證、印章及簽
27 約應付款簽署買賣契約，係因可歸責於上訴人之事由所致，
28 上訴人請求加倍退還所收系爭定金，為無理由，被上訴人已
29 依民法第249條第2款規定沒收系爭定金。上訴人並無解除契
30 約之正當理由，系爭證明單非定型化契約，上訴人簽立時已
31 充分了解內容，無違反審閱期間之問題，其備位請求返還系

01 爭定金，亦無理由等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁
02 回。

03 三、定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：一、契約履
04 行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於
05 付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
06 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，
07 該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於
08 雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民法第
09 249條定有明文。簽立預約時所交付之定金，用以擔保本約
10 之成立為目的，若本約成立，該定金因而變更為確保契約之
11 履行為目的，有民法第249條規定之適用；本約如未成立，
12 定金之效力仍應類推適用該條文之規定。又預約成立後，兩
13 造固應同受拘束，負有依照雙方合意內容訂立本約之義務，
14 惟在本約訂立之前，如標的物之狀況已有非預約當時所知之
15 變動，其違反預約義務之行為，是否有可歸責之事由，應就
16 拒絕締結本約之原因，依簽立預約與議訂本約時之各種情
17 事，按一般社會之理性客觀認知、交易之經驗法則、誠信原
18 則為公平合理之判斷，如有故意違反、未盡注意義務或其他
19 顯不正當之情事，自得認係可歸責；反之，則應認為不可歸
20 責。

21 四、經查：

22 （一）上訴人主張其於109年2月26日給付系爭定金向被上訴人訂
23 購系爭房地及系爭停車位、與被上訴人簽訂系爭證明單並
24 攜回系爭契約樣本審閱，系爭證明單已載明訂購房屋名
25 稱、訂購戶別、面積、訂購房地總價、訂金，且於附帶約
26 定第2條載明「買方應於109年3月7日上午10：00攜帶本證
27 明單及預登記為產權名義人之身份證印章一枚及簽約應付
28 款駕臨簽訂正式契約手續，逾期者視同違約，賣方不另催
29 告，本證明單自然作廢，已付訂金買方不得以任何理由要
30 求退還……」等文字，上訴人未依系爭證明單之約定於
31 109年3月7日與被上訴人簽訂正式契約等事實，為被上訴

人所不爭執，堪信為真實，且足認系爭證明單為預約。

(二) 上訴人主張其向被上訴人訂購之系爭停車位係增設停車位，但依系爭契約樣本第7條第3項後段記載，系爭停車位為獎勵停車位，被上訴人將獎勵停車位之系爭停車位當作增設停車位銷售，屬惡意隱瞞、銷售不實等語，被上訴人雖不爭執上訴人訂購之系爭停車位係增設停車位，惟以前詞辯稱系爭停車位非獎勵停車位，否認有上訴人所指隱瞞或銷售不實。查上訴人於109年2月26日給付系爭定金所訂購編號39之系爭停車位，依系爭契約樣本第2條第3項第1款之記載，屬於增設停車位。上訴人於原審提出之系爭契約樣本附件一即系爭建案之(105)桃市都施使字第壠00285號使用執照(下稱系爭使用執照)影本，於建物概要之停車輛數欄記載室內地下49輛、法定停車輛數24輛，實際停車輛數49輛，獎勵停車輛數欄則無輛數之記載，被上訴人於原審提出之系爭建案建造執照關於停車輛數欄位亦為相同記載。另經原審調查，桃園市政府建築管理處(下稱建管處)函復：經查系爭建案領有系爭使用執照，並調閱地下1層平面圖確認系爭停車位為自設停車位；系爭使用執照存根及圖說，查無獎勵停車空間等語，有原審卷附建管處109年11月27日函及所附系爭使用執照地下一層平面圖、建管處110年1月6日函及所附系爭使用執照存根等可稽。又被上訴人提出系爭建案之桃園市中壠地政事務所建物測量成果圖，地下二層車位配置圖及地下一層車位配置圖分別標示編號1至24法定車位與編號25、56自設車位之位置、編號27至49自設車位之位置，並分別載明「大車位：26輛。編號1至24號為法定車位、編號25、26號為自設車位」、「大車位：23輛。編號27至49號為自設車位」等文字。綜合上開事證，堪認系爭建案之停車位僅有法定停車位及增設(自設)停車位，並無依系爭要點增設之獎勵停車位，系爭契約樣本第7條第3項後段記載顯屬錯誤，上訴人以該錯誤之記載主張系爭停車位為獎勵停車

01 位，自不足採。系爭停車位於上訴人訂購當時即為增設停
02 車位，並無非預約當時所知之變動或價值減少之情形，依
03 前揭規定及說明，上訴人拒絕締結本約，無正當理由，可
04 認係可歸責於付定金之上訴人事由所致，上訴人不得請求
05 返系爭定金。上訴人先位主張依民法第249條第3款規定請
06 求被上訴人加倍返還系爭定金，為無理由。

07 (三) 上訴人另主張系爭證明單附帶約定第2條之條款違反消保
08 法第11條第1項平等互惠原則，依消保法第11條之1第2項
09 規定而無效，且違反誠信原則，對消費者顯失公平，依消
10 保法第12條規定而無效；其於109年3月6日寄出存證信函
11 主張因可歸責於被上訴人之上開獎勵停車位事由無法簽訂
12 正式契約，已明確表示解除系爭證明單之意思表示，被上
13 訴人收受系爭定金之事由已不存在等語，被上訴人則以前
14 詞置辯。按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
15 應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，
16 亦同，民法第179條定有明文。查被上訴人係因兩造簽立
17 預約即系爭證明單而收受上訴人交付之系爭定金，具有法
18 律上之原因。上訴人雖主張系爭證明單附帶約定第2條之
19 條款依消保法第11條之1第2項及第12條規定為無效，惟依
20 系爭證明單之其他內容及兩造磋商之過程，縱除去該部分
21 條款，仍不影響兩造前已成立預約之效力。上訴人其後拒
22 絕締結本約，係可歸責於上訴人事由所致，已如前述，被
23 上訴人依民法第249條第2款規定沒收系爭定金，自屬有
24 據。又解除契約，除當事人間有保留解除權之特別約定
25 外，非有法律所認之解除權不得為之。查兩造於系爭證明
26 單並無保留解除權之特別約定，上訴人又未表明並舉證有
27 何法定解除權之事由存在，上訴人主張解除系爭證明單，
28 難認有據，不生解除之效力。從而，上訴人主張被上訴人
29 收受系爭定金之事由已不存在，備位依民法第179條規定
30 請求被上訴人返還系爭定金，亦無理由。

31 五、綜上所述，上訴人先位依民法第249條第3款規定請求被上訴

01 人給付20萬元及其遲延利息，備位依民法第179條規定請求
02 被上訴人給付10萬元，均無理由。原審為上訴人敗訴之判
03 決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
04 為無理由，應駁回其上訴。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經斟酌
06 後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
08 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日

10 民事第一庭 審判長法官 袁雪華

11 法官 呂如琦

12 法官 謝宜伶

13 正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 111 年 12 月 21 日

16 書記官 李仲旻