

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1059號

原告 余葳貞

訴訟代理人 江曉俊律師

張煜律師

被告 張晏寧

訴訟代理人 吳冠逸律師

被告 天滙實業股份有限公司

法定代理人 黃正忠

訴訟代理人 呂佩芳律師

高奕驤律師

被告 大築建設股份有限公司

法定代理人 謝莉莉

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

上一人之

複代理人 李欣儒

訴訟代理人 張雅蘋律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（111年度審附民字第1362號），本院於民國113年2月1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、程序部分：

訴狀送達後，按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲

明者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第2項定有明文。次按所謂「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定亦同此見解）。經查，原告原提起刑事附帶民事起訴時聲明請求：「(一)被告張晏寧、大築建設股份有限公司（下稱大築公司）、天匯實業股份有限公司（下稱天匯公司）應給付原告新臺幣（下同）115萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行」，嗣於民國112年12月12日具狀變更聲明為：「(一)先位請求：1.被告張晏寧與天匯實業股份有限公司應連帶給付原告1,197,999元，及自民事訴之變更二狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告張晏寧與大築建設股份有限公司應連帶給付原告1,197,999元，及自民事訴之變更二狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.前2項聲明，如任一被告為全部或一部之給付時，其他被告於給付範圍內，同免其給付義務；4.願供擔保，請准宣告假執行。」；並具狀追加民法第179條規定之請求權基礎（見本院卷一第121頁），「(二)備位聲明：1.被告大築建設股份有限公司應給付原告90萬元，及自民事訴之變更二狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第119至123頁）。經核原告前開訴之追加，就原告請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，故宜於同一訴訟程序審理，藉以一次解決紛爭，俾符合訴訟經濟之要求，至原告上

01 開請求金額之變更，則核屬單純擴張應受判決事項之聲明，
02 又被告對於原告前開所為訴之變更或追加均無異議，而為本
03 案之言詞辯論，應視為同意原告之變更或追加，是揆諸前開
04 說明，原告於訴訟程序進行中所為訴之追加、變更，程序上
05 均無不合，應予准許，合先敘明。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：

08 (一)原告前於110年10月7日向大築公司購買大睦I-City站前首席
09 A1棟第8樓房地（下稱系爭房地），並由大築公司委託天匯
10 公司代為銷售之現場銷售人員即張晏寧代表大築公司與原告
11 簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約書），約定
12 「賣方同意贈送買方本戶房屋裝潢…」（下稱系爭裝潢，見
13 本院卷一第64頁反面），張晏寧於110年10月7日某時，在上
14 址建案，未經原告同意或授權，於協議書上偽造原告署押，
15 表示原告同意向大築公司購買系爭房地，房屋總價款為660
16 萬元，其中含90萬元為裝潢款之意思（下稱系爭協議書），
17 並持以向大築公司行使。原告與大築公司約定系爭房地之買
18 賣價金為土地總價為987萬元，房屋總價為748萬元（包含裝
19 潢款），合計1,735萬元，原告已給付大築公司1,735萬元完
20 畢，而原告與大築公司既已約定裝潢款無須由原告支出，則
21 原告與大築公司約定之房屋總價雖為1,735萬元，惟大築公
22 司所得請求之價金自應扣除贈送之裝潢費用90萬元，是大築
23 公司對原告應僅有1,645萬元之價金請求權，且系爭房屋契
24 約書雖載明房屋總價金748萬元，惟其下所載僅包括房屋總
25 價金570萬元、車位總價金88萬元，合計後與748萬元尚有90
26 萬元之差額。又系爭協議書約定房屋總價為660萬元（含90
27 萬元裝潢款），再依系爭房屋契約書第32頁約定「賣方同意
28 贈送買方本戶房屋裝潢…」，則大築公司就系爭裝潢價值9
29 0萬元部分，應係贈與原告，大築公司對該裝潢價值90萬元
30 並無價金請求權。然因張晏寧偽造之協議書，致原告多支出
31 房屋裝潢價金90萬元，另原告所申請房屋貸款利率1.69%與

01 2.06%取中間值，原告額外向銀行貸款90萬元而須多支出利
02 息總額為297,999元，原告爰先位依民法第184條、第188
03 條，請求張晏寧、大築公司、天匯公司連帶賠償原告所受損
04 害共計1,197,999元。

05 (二)退而言之，原告既與大築公司約定系爭裝潢為大築公司所贈
06 與原告，大築公司就裝潢費用即無價金請求權，則原告業已
07 給付予大築公司之房屋總價金1,735萬元既包含裝潢費用90
08 萬元，大築公司就房屋總價金僅有1,645萬元之價金請求
09 權，且本件原告與大築公司簽訂系爭房屋契約書、系爭土地
10 契約書，為大築公司所預先擬定之契約條款，而為定型化契
11 約，依消費者保護法第11條第2項規定，契約條款如有疑義
12 時，應為有利於消費者即原告之解釋，大築公司贈與系爭裝
13 潢予原告，就系爭裝潢價值90萬元自無價金請求權。大築公
14 司無法律上原因受有90萬元利益，致原告受有損害，被告大
15 築公司自應返還原告90萬元，爰備位依民法第179條規定提
16 起本件訴訟。

17 (三)並聲明：如上開變更後之聲明所示。

18 二、被告天匯公司則以：原告向大築公司所購買之系爭房地，係
19 大築公司委託天匯公司代理銷售，然原告並未因張晏寧行使
20 偽造私文書之行為而受有財產上損害，天匯公司亦無庸負連
21 帶賠償責任，理由如下：

22 (一)原告與大築公司係協議以1,735萬元之價格，購買含裝潢、
23 傢俱、冷氣之系爭房地，原告並未因張晏寧偽造文書行為，
24 而額外支出90萬元之裝潢費用暨貸款利息297,999元，原告
25 主張並無可採，蓋原告於110年10月7日簽署系爭房屋契約
26 書，同日另簽署預售房屋土地預約單（下稱系爭房地預約
27 單），約定系爭房地總計售價1,735萬元，然系爭房屋另含
28 價值90萬元之系爭裝潢，故系爭房地預約單「約定事項」欄
29 始以手寫記載：「此戶為實品屋，總價內含裝潢、傢俱及全
30 室冷氣（日立變頻冷暖氣）」等語，故原告與大築公司就系
31 爭房地買賣價金實係達成以1,735萬成交之合意，1,735萬元

01 總價金內另含裝潢、傢俱與冷氣價值在內，故大築公司就系
02 爭裝潢無論係以贈送或出售方式予原告，均不影響原告與大
03 築公司就系爭房地合意價金為1,735萬元，是原告主張系爭
04 房地總價應扣除所贈送之裝潢費用90萬元，主張大築公司受
05 有不當得利90萬元云云，實屬無據。

06 (二)另原告主張因額外向銀行貸款90萬元故受有貸款利息支出損
07 害297,999元云云，原告並未舉證證明原告除原先房貸外另
08 有向銀行貸款90萬元而有支出該部分利息，另原告本即與大
09 築公司協議以1,735萬元購買含有價值90萬元系爭裝潢之系
10 爭房地，而非協議以1,645萬元購買系爭房地，原告自應依
11 系爭房地買賣契約履行價金給付義務，是原告主張有額外支
12 出裝潢費90萬元云云，顯非事實。原告自應依兩造合意之房
13 地總價金為給付。

14 (三)原告主張系爭裝潢乃大築公司所贈送，不應收取裝潢費用云
15 云所提出之事證為系爭房屋買賣契約第32頁特約事項之記
16 載，而與系爭協議書無關，大築公司亦未持系爭協議書為據
17 向原告收取系爭裝潢價值90萬元，故張晏寧雖偽造系爭協議
18 書，然張晏寧之行為並未影響原告與大築公司原先議定之房
19 地總價金為1,735萬元或導致原告須另行額外支出90萬元予
20 大築公司。又系爭房屋契約書第6條第1項、第2項雖僅記載
21 房屋總價款570萬元、停車位總價款88萬元，合計658萬元，
22 而與同條本文記載之房屋總價金748萬元價金相差90萬元，
23 惟實際上系爭房地買賣總價金已包括系爭裝潢價值90萬元在
24 內，僅係因內政部公告之預售屋買賣契約範本中，並無「裝
25 潢價款」此一欄位可供填寫，大築公司方以系爭協議書補
26 充，雖系爭協議書為張晏寧嗣後所偽造，惟審酌原告與大築
27 公司訂約時之真意，並通觀契約全文，審酌訂約之其他證據
28 資料，通盤解釋，應不影響原告與大築公司就系爭房地買賣
29 總價合意約定為1,735萬元之事實。又系爭房屋契約書第6條
30 本文約定房屋買賣總價金748萬元一節，與系爭房地預約單
31 中「約定事項」記載「總價內含裝潢、傢俱及全室冷氣（日

立變頻冷暖氣) ...」意旨相符，另系爭房屋契約書第32頁特約事項亦載明「賣方同意贈送買方本戶房屋裝潢...」，足見原告對系爭房屋契約總價款已包含系爭裝潢價值90萬元一節知之甚明，而與大築公司達成以748萬元之買賣價金購買系爭房屋之合意，是原告前揭主張顯與原告與大築公司訂定契約之多數資料均不符，自不足採。況原告於刑事案件中，於111年7月12日檢察官訊問時，自陳系爭房地總價為1,735萬元等語明確，另原告於本院112年9月19日言詞辯論程序已自承系爭房地總價為1,735萬元，應足認原告與大築公司係約定系爭房地總價款確為1,735萬元，則原告自無受有任何損害。

(四)縱然系爭協議書為張晏寧所偽造，然系爭協議書之記載與系爭房地預約單所記載房地買賣總價金1,735萬元等情相符，原告自未因張晏寧偽造文書行為受有任何財產上損失，是原告主張依民法第184條、第188條，先位請求天匯公司應與張晏寧連帶賠償原告所受損失云云，應屬無據。又原告並未舉證證明因張晏寧偽造文書行為受有何財產上損害，及張晏寧行為與損害結果間之相當因果關係，原告在知悉張晏寧偽造協議書之情事後，仍繼續依大築公司之繳款通知繳納房屋價金1,735萬元給付完畢，足見原告所認為兩造議定之系爭房地買賣總價金即為1,735萬元無訛，原告請求大築公司應返還系爭裝之潢價值90萬元自無理由等語，資為答辯。

(五)並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請請駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告大築公司則以：

(一)張晏寧非大築公司員工，大築公司對張晏寧亦無指揮、監督權，大築公司對於張晏寧偽造文書之行為亦不知悉，原告主張大築公司應與張晏寧連帶負侵權行為賠償責任，應無理由。

(二)原告購買系爭房地為含裝潢之實品屋，原告向大築公司訂購時，大築公司銷售人員即已向原告言明，房地總價1,735萬

元為含系爭裝潢之價金，裝潢價值90萬元，此見110年10月7日簽署之系爭房地預約單載明：「房地總售價新臺幣壹仟柒佰參拾伍萬元整（含車位價款...）」、「此戶為實品屋，總價內含裝潢、傢俱即全室冷氣」等語甚明，嗣原告與大築公司於110年10月7日簽約時，原告與大築公司簽立土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約書，見本院卷一第105至114頁）、系爭房屋契約書，將房地總價1,735萬元拆分為土地總價987萬元、房屋總價748萬元，系爭房屋契約所定契約總價748萬元為含裝潢價值之價格，原告於簽訂系爭土地契約書、系爭房屋契約書時對於契約內容與價金均未提出爭執，原告主張不知系爭房屋總價含裝潢款90萬元，並非事實。

(三)原告與大築公司合意系爭房地總價金為1,735萬元，此見系爭土地契約書、系爭房屋契約書所約定之契約總價甚明，原告僅執系爭房屋契約書記載「房屋總價款新臺幣伍佰柒拾萬元」，加上汽車車位總價88萬元，總計658萬元，忽略系爭房地預約單已載明系爭房地總價為1,735萬元、內含系爭裝潢價值90萬元，及系爭房屋契約書第6條本文記載房屋總價金為748萬元、系爭房屋契約書附件五付款辦法表（本院卷一第147頁）亦載明總價金為748萬元，原告與大築公司係先就系爭房地總價金1,735萬元達成合意，在分別簽署房屋、土地契約時始分別拆算房、地價金，自不得反以細項加總結果反推與兩造原先所議定不同金額之買賣價金，是原告主張大築公司受有90萬元之不當得利，顯屬無據。

(四)原告依交屋結算明細表主張原告與大築公司就系爭房地買賣價金於111年8月28日尚未達成合意顯無理由，因系爭房地實際交屋日為111年8月28日（本院卷一第188頁），系爭交屋明細表下方手寫文字「尚有部分款項，例：房屋、地價、契稅等未釐清」係指房屋稅、地價稅等負擔金額尚未釐清，非指系爭房地買賣價金，此觀該交屋結算明細表上就「公司應負擔房屋稅」、「公司應負擔地價稅」等欄位旁均打問號甚明，原告主張應無理由。

01 (五)就原告主張原告與大築公司所訂契約為定型化契約應有消費
02 者保護法第11條第2項適用云云，然本案爭議為原告與大築
03 公司合意之買賣價金為1,735萬元或1,645萬元，係屬雙方磋
04 商後之結果，並非大築公司單方面所擬定記載，此部分非屬
05 定型化契約條款，自無消費者保護法第11條第2項適用。且
06 自原告112年9月19日言詞辯論之陳述可知，原告亦主張系爭
07 房地總價金應為1,735萬元，原告此部分主張亦無理由。

08 (六)退步言之，縱然大築公司受有90萬元之不當得利，原告上開
09 主張被告受有不當得利之理由為系爭房屋契約書第32頁所載
10 「賣方同意贈送買方本戶房屋裝潢...」，及系爭房屋契約
11 書第6條第1項記載房屋總價款為570萬元、停車位價款88萬
12 元，共計648萬元，而與系爭房屋契約書本文第6條本文所載
13 之房屋總價款合計為748萬元相差90萬元，顯見原告明知系
14 爭房屋裝潢款為90萬元，則縱認大築公司受有90萬元之不當
15 得利，原告於簽約時及已知悉其無給付90萬元裝潢款之義
16 務，而仍為給付，則依民法第180條第3款規定，原告請求大
17 築公司返還90萬元亦於法無據等語，資為答辯。

18 (七)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
19 決，願供擔保，請准宣告假執行。

20 四、被告張晏寧則以：

21 (一)原告並未額外支出系爭裝潢價值之90萬元：自原告所親簽之
22 系爭房地預約單載明「此戶為實品屋總價內含裝潢、傢俱及
23 全室冷氣」等語可知，原告與大築公司於購買系爭房地時即
24 已約定「買賣總價款已含價值90萬元之裝潢，不另收費」，
25 且衡諸常情，若原告認系爭房屋契約書、系爭土地契約書所
26 載房地買賣總價金1,735萬元應扣除房屋裝潢價值90萬元，
27 理應盡速向大築公司就此部分提出爭執或拒為給付，然原告
28 自陳已在110年11月間即已知悉張晏寧偽造系爭協議書，原
29 告自無可能在明知系爭協議書為偽造而無效情況下，仍依據
30 系爭協議書為額外給付，並仍依約給付買賣價金1,735萬元
31 完畢，故張晏寧偽造文書行為並未造成原告受有任何損害，

01 是原告未舉證證明其受有損害，亦未舉證證明額外支付房屋
02 裝潢價金與所主張之利息損害，與張晏寧偽造協議書之行為
03 有何相當因果關係。原告前揭主張自無理由。

04 (二)就原告主張兩造所合意買賣價金為1,735萬元一節應有消費
05 者保護法第11條第2項適用云云，張晏寧在與原告討論系爭
06 房地買賣價金時有就買賣價金進行磋商，大築公司原先所開
07 價之每坪價格比與原告實際成交每坪價格更高，在與原告就
08 系爭房地總價進行磋商後，才合意買賣價金為1,735萬元，
09 原告主張應有消費者保護法第11條第2項適用，應無理由。

10 (三)退步言之，縱認原告受有損害，亦與張晏寧偽造文書行為不
11 具因果關係，蓋原告既以張晏寧偽造文書為由，對張晏寧提
12 出刑事告訴，並經本院以111年度審簡字第1354號刑事判決
13 有罪確定在案，可知原告應係認為系爭協議書乃係張晏寧所
14 偽造，對原告不生效力。然原告卻仍依系爭房屋契約書、系
15 爭土地契約書約定給付大築公司1,735萬元，足見原告給付
16 買賣價金之行為與張晏寧偽造私文書之行為，並無相當因果
17 關係存在。

18 (四)再者，原告除得以貸款方式繳納系爭房地買賣價金，亦得以
19 現金給付，原告主張因額外貸款90萬元所受有之利息損害與
20 張晏寧上揭行為並無相當因果關係，且原告亦未說明所請求
21 之利息損失計算基礎為何得以1.69%及2.06%之中間值為計算
22 基礎。綜上，原告請求應屬無據等語，資為答辯。

23 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
24 准宣告假執行。

25 五、兩造不爭執事項：

26 原告前於110年10月7日向大築公司購買系爭房地，並與大築
27 公司簽訂系爭房地預約單、系爭房屋、土地契約書，系爭房
28 地預約單上載明系爭房地總價1,735萬元，並於「約定事
29 項」欄以手寫補充「此戶為實品屋，總價內含裝潢、傢俱及
30 全室冷氣（日立變頻冷暖氣）」，代表大築公司與原告議定
31 系爭房地契約之人為受大築公司委託、受雇於天匯實業股份

01 有限公司之張晏寧，張晏寧並於110年10月7日偽造系爭協議
02 書一節，經本院以111年度審簡字第1354號簡易判決認定張
03 晏寧犯行使偽造私文書罪有罪確定，有系爭房地預約單、系
04 爭房屋、土地契約書及系爭協議書在卷可佐（本院卷一第47
05 至88頁、第105至114頁、第209頁），並經本院職權調閱上
06 開刑卷宗核閱無訛，且為兩造所不爭執，此部分事實，應堪
07 認定。

08 六、本案爭點：

09 (一)原告先位主張張晏寧行使偽造私文書之行為致其受有額外支
10 出裝潢費用90萬元、額外向銀行貸款支出之利息297,999元
11 之損害，故依民法第184條請求張晏寧應賠償原告所受上開
12 損害，有無理由？若有理由，則原告主張大築公司、天匯公
13 司基於民法第188條，應與原告張晏寧負連帶賠償責任，有
14 無理由？

15 (二)原告備位主張大築公司無法律上原因受有90萬元裝潢款之利
16 益，致原告受有損害，是否有理由？

17 七、得心證之理由：

18 (一)原告先位依民法第184條、第188條規定，請求張晏寧就裝潢
19 費用90萬元、額外向銀行貸款支出之利息297,999元等部分
20 負損害賠償責任、大築公司及天匯公司分別就張晏寧所負損
21 害賠償責任負連帶責任云云，均無理由：

22 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
23 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
24 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
25 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。
26 則侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
27 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
28 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
29 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。所謂相當因
30 果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實，依經驗
31 法則，可認通常均可能發生同樣損害之結果而言；如有此同

一條件存在，通常不必皆發生此損害之結果，則該條件與結果並不相當，即無相當因果關係存在（最高法院100年度台上字第328號判決、90年度台上字第772號判決意旨參照）。再按民法第188條所定僱用人之連帶賠償責任，以受僱人因執行職務不法侵害他人之權利者為限，始有其適用（最高法院67年台上字第2032號判例意旨參照）。

2.經查，原告與大築公司於110年10月7日就系爭房地合意議定之買賣價金為1,735萬元一節，為兩造所不爭執（本院卷一第120至121頁），且系爭房地預約單上明確載明系爭房地價金為1,735萬元，系爭房屋契約書第6條亦載明系爭房屋買賣價金為748萬、系爭土地契約書則約定系爭土地買賣價金為987萬元，有系爭房地預約單、系爭房屋、土地買賣契約書在卷可參（本院卷一第51頁、第165頁反面、第209頁），均足徵原告與大築公司就系爭房地合意之買賣價金為1,735萬元無訛。則原告向大築公司購買系爭房地，依兩造間買賣契約，本即應依約給付大築公司系爭房地買賣價金1,735萬元。

3.至張晏寧雖有偽造系爭協議書犯行，業經本院判決有罪在案，惟查張晏寧係在原告與大築公司議定系爭房地買賣價金應為1,735萬元後，始於同日偽造系爭協議書一節，為兩造所不爭執（本院卷二第44頁反面），應堪認定。故張晏寧偽造系爭協議書之行為既在原告與大築公司合意系爭房地買賣價金為1,735萬元之後，則張晏寧前揭另行偽造系爭協議書之行為雖於法有悖，有害於文書流通之憑信性，然自不影響原告與大築公司就系爭房地合意買賣價金為1,735萬元之事實。

4.查原告就系爭房地業已依約給付大築公司1,735萬元一節，為原告所主張，有繳款單據在卷可佐（本院卷一第175至176頁反面），且為大築公司所不爭執，此部分事實，應堪認定，是原告所給付大築公司之款項亦符合原告與大築公司所合意之系爭房屋買賣價金即1,735萬元，原告並無額外支出

其他費用或受有其他財產上損失甚明。則原告雖主張因張晏寧偽造系爭協議書行為而致原告額外支出90萬元價金及額外支出貸款利息297,999元等財產上損害，然均為被告所否認，亦未舉證證明原告受有90萬元損害結果及該損害結果與張晏寧前揭偽造系爭協議書行為之損害因果關係，是原告請求張晏寧以及天匯公司、大築公司連帶賠償原告前揭損失云云，應無理由。

5.又原告雖主張因系爭房地買賣價金為1,735萬元而致原告受有額外支出之貸款利息297,999元之財產上損害云云，然系爭房地買賣價金既為1,735萬元，則原告縱因無法以現金繳付，而須申辦貸款而衍生貸款利息，核屬原告考量自身財務情況另行申辦貸款所衍生利息而支出之必要費用，與張晏寧前揭偽造系爭協議書之行為並無相當因果關係，故原告請求張晏寧賠償貸款利息297,999元，即屬無據。

6.基上，原告就其主張受有之1,197,999元財產上損害結果，是否確有該損害結果存在與張晏寧偽造系爭協議書行為與原告主張之損害結果有何相當因果關係，未再提出其他佐證以實其說，尚難謂其此部分之主張為有理由。從而原告依民法第184條、第188條第1項之規定，請求張晏寧以及天匯公司、大築公司與張晏寧連帶負賠償責任云云，洵非可採。

(二)原告備位主張大築公司無法律上原因受有90萬元裝潢款之利益，並無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固定有明定。惟主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係因其給付而得利時，所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院99年度台上字第2019號判決意旨參照）。

01 2.原告主張其與大築公司雖議定系爭房地買賣價金為1,735萬
02 元，惟大築公司僅就其中1,645萬元部分有價金請求權，故
03 大築公司既受領原告所給付系爭房地買賣價金1,735萬元，
04 自受有90萬元之不當得利云云，為大築公司所否認，自應由
05 原告證明大築公司無法律上原因而受90萬元利益之事實。原
06 告雖提出系爭協議書為據，惟系爭協議書係張晏寧所偽造，
07 而非原告與大築公司議定系爭房地契約時所簽署，自難據以
08 作為原告與大築公司締約之資料而為主張，原告此部分主
09 張，應無理由。另原告雖以系爭房屋契約書第32頁下方載明
10 裝潢為贈送，大築公司即係將系爭裝潢贈與原告，故大築公
11 司就系爭裝潢價值90萬元應無價金請求權云云，惟原告與大
12 築公司既已合意系爭房地買賣價金為1,735萬元，已如前
13 述，則大築公司受領價金1,735萬元之法律原因即係基於兩
14 造間系爭房地買賣契約，原告主張尚乏依據，為無理由。

15 3.又原告主張自交屋結算明細表（下稱交屋明細表，本院卷一
16 第177頁）下方手寫記載「111.8.28尚有部分款項，例：房
17 屋、地價、契稅等未釐清...」可知原告與大築公司就系爭
18 房地買賣價金於111年8月28日尚未達成合意云云，然為大築
19 公司所否認，辯稱交屋明細表上所載內容係關於兩造就房屋
20 稅、地價稅如何負擔等節尚未釐清，而與系爭房地買賣價金
21 數額無關。經查，該交屋明細表為大築公司所出具，其上分
22 別記載「交屋應繳房地款及費用明細」、「代收代辦費用結
23 算明細表」兩大項目，並分別於「公司應負擔房屋稅」、「
24 「公司應負擔地價稅」、「契稅」等子欄位旁以手寫方式記
25 載「？」，應認大築公司前揭辯稱交屋明細表所載係指大築
26 公司所應負擔稅捐部分尚需釐清等情，應為可採。且原告與
27 大築公司間若欲計算原告於交屋時所應繳納之房地款項與代
28 為辦理費用明細，自應均先確定系爭房地買賣價金，是原告
29 執此泛稱111年8月28日系爭房地買賣價金尚未確定云云，顯
30 無理由，自非可採。

31 4.又原告主張系爭房屋契約第6條雖記載房屋總價金為748萬

元，然第6條內文僅記載房屋570萬元、車位88萬元，共計658萬元，而與第6條本文所載系爭房屋總價金748萬元尚有90萬元差距，故應依消費者保護法第11條為有利消費者之解釋云云，然：

(1)按消費者保護法第11條第2項規定：「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。」，所謂定型化契約，係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約，此觀消費者保護法第2條第9款規定自明。而所稱之定型化契約條款，依同法第2條第7款規定，乃係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款而言。又參酌同法第2條第8款規定，復有所謂個別磋商條款，係指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。是於定型化契約中並非所有條款均係屬定型化契約條款，如係經契約當事人個別磋商而合意訂立者，即屬個別磋商條款，而無消費者保護法中定型化契約相關規定之適用。

(2)由原告所提出之系爭房屋契約書，係屬企業經營者之賣方即大築公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定而提出者，係屬定型化契約固然無誤，然就原告所指原告與大築公司就系爭房地買賣價金之約定，係由原告與大築公司於締約先進行磋商後時達成合意一節，為原告於本院審理中所自陳明確（本院卷二第34頁反面至35頁），故原告與大築公司就系爭房地買賣價金所議定之價金，顯然並非企業經營者所預先擬定，而係經由契約當事人個別磋商後所合意訂立者，依上開說明，自應認係屬個別磋商條款，而無消費者保護法有關定型化契約規定之適用。原告主張其與大築公司所約定系爭房地總價金1,735萬元部分應有消費者保護法之適用云云，應無理由。

(3)又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101年度台

上字第79號民事裁判意旨)。經查，系爭房地原告與大築公司議定價金為1,735萬元一節，已認定如前，系爭房屋約定價金為748萬元部分，除經原告與大築公司磋商後填載於系爭房屋契約第6條外，亦載明於系爭房屋買賣契約附件五「付款辦法表」上，是系爭房屋合意價金應為748萬元無訛，原告與大築公司既未就系爭房地價金另行合意其他數額價金以取代原先所合意之1,735萬元，原告自不得僅依系爭房屋買賣契約第32頁下方記載系爭裝潢為贈送，或系爭房屋契約書第6條內文中加總金額不足748萬元，反推原告與大築公司原先業已達成合意買賣價金為1,735萬元一節不成立，而主張大築公司僅於1,645萬元部分有價金請求權云云，原告此部分主張，顯無理由。

(4)綜上，原告既未能舉證證明大築公司無法律上原因受有90萬元之利益，其依民法第179條之不當得利返還請求權，請求大築公司給付90萬元之不當利益暨法定遲延利息，應屬無據，不能准許。

八、綜上所述，原告所為先位請求、備位請求，均無理由，應予駁回。而本件原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，不應准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日
桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 3 月 11 日
書記官 吳宏明

