

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度嘉小字第843號

原告 吳睿哲
被告 吳明芳
訴訟代理人 陳澤嘉律師
簡大翔律師
複代理人 梁家昊律師

上列當事人間請求返還定金事件，本院於民國108年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣（以下同）1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於107年9月22日向原告收取預售屋訂金10萬元，當日晚上回家詳閱契約書後，隨即發現廣告戶與一般戶格局不同，非但無後門可進出，且後門與其中一戶房屋緊緊相連，原告於107年9月23日表示無法購買其預售屋，希望被告退還訂金10萬元，然被告以此訂金為房屋購買金額之一部分，並且在申購書內表明若申購者事後不購買即不退訂金為由，堅決不退還訂金，然依消費者保護法第11條之1及公平交易法第24條所規定，預售屋買賣契約書即業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，被告違反契約審閱期之規定。爰依消費者保護法、公平交易法之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

（一）原告主張交付訂金應為禾康開發有限公司（下稱禾康公司），並非被告吳明芳，被告吳明芳雖為禾康公司負責人，然並非與原告為簽約對象之人，而原告起訴主張之事實對象應為禾康公司，故本件原告請求，顯無理由，請鈞院駁回原告之訴。

01 (二) 原告稱未依消保法第11條規定給予合理審閱期間云云，亦
02 與事實不符。事實上，本件為禾康公司為促銷預售屋活動
03 ，將原本定價近1,500萬之房屋，以抽籤方式由中獎人可
04 以999萬元起購入，被告為此廣告設計海報、宣傳、派報
05 、當日活動會場佈置，並請律師到場見證，所費不貲。原
06 告已充分審閱其所欲購買之預售屋標的之內容，並簽立申
07 購禾康公司禾康居B2 999萬元廣告戶注意要點，此注意要
08 點並非定型化契約，係禾康公司與原告所特定簽訂之買賣
09 契約，進而無所謂原告所述應適用消費者保護法或公平交
10 易法之可能。且觀該注意要點第五條「中籤者應於7日內
11 與禾康公司簽立買賣契約書並依約交付款項，違約者，10
12 萬元訂金即沒收不予退還」等字句，即更明確，當有民法
13 第249條規定之適用。而本件原告為取得禾康公司廣告之
14 優惠，繳交10萬元並幸運中籤後，因可歸責原告事由反悔
15 不願履行，原告依法不得請求返還訂金。而此活動僅有一
16 位中獎人可以獲得此項權利，參與此活動需繳交保證金10
17 萬元，未中獎者10萬元將無條件退還。而中獎者若有意購
18 買，被告讓中獎者所繳納10萬元保證金可以抵充為預售屋
19 訂金使用。然中獎者若無意購買，原告自不得請求返還，
20 而該申購登記行為，並非作為購買預售屋之費用，自無消
21 費者保護法第11條之1規定適用。並聲明：原告之訴駁回
22 ，如受不利判決，願供擔保免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 (一) 查原告起訴主張被告於107年9月22日向原告收取預售屋
25 訂金10萬元，原告在當日回家詳閱契約書後，因發現預售
26 屋即廣告戶格局與通常有異，遂於107年9月23日表示無
27 法購買預售屋，希望被告退還訂金10萬元，然為被告所拒
28 ，被告所為顯然違反消費者保護法第11條之1及公平交易
29 法第24條所規定；爰依消費者保護法、公平交易法之法律
30 關係提起本件訴訟請求被告返還定金10萬元等情，為被告
31 所否認，辯稱：原告簽約之對象，以及向原告收取10萬原

01 訂金之人均非被告，實為訴外人禾康公司等語。

02 (三) 經查，觀諸被告所提原告不爭執為真正之「申購禾康開發
03 有限公司禾康居 B2 999萬元廣告戶注意要點影本」、禾康
04 居廣告影本（參見本院卷第47頁、第51頁），原告簽約對
05 象及交付預售屋定金對象均為訴外人禾康公司而非被告。
06 原告於起訴前亦以禾康公司為對象寄發存證信函要求退還
07 訂金10萬元，惟經本院依職權闡明原告是否要追加被告，
08 但原告仍主張不要追加被告（見本院卷第117頁），則原
09 告以預售屋定型化契約違反審閱期間之相關規定為由，請
10 求請求非簽約對象、交付訂金對象之被告返還訂金10萬元
11 ，尚難認為有據，應予駁回。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法核與判決結果
13 不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日

16 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

17 法 官 陳思睿

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
20 ○○○○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 民事訴訟法第436條之24第2項規定：對小額程序之第一審裁判之
23 上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

24 中 華 民 國 108 年 9 月 10 日

25 書記官 黃士祐