臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋小字第1412號

原　　告　涂能淦
被　　告　郡都建設股份有限公司
法定代理人　唐承
訴訟代理人　陳志賢

上列當事人間返還訂金事件，本院於民國110 年12月2 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（下同）1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：伊於民國108 年12月8 日向被告購買坐落高雄市○○區○○段○○○號土地內興建之「郡都當代」E6棟4 樓房屋乙棟（含編號BE-432車位），並給付訂金10萬元且簽立內載：「本買賣屬於團體優惠議定價格，屬於正式買賣，訂購時買賣雙方已充分說明並瞭解退戶將沒收10萬元訂金」等語之收款單，惟該收款單並非契約，被告亦未提供真正契約之範本予伊審閱，復未予伊足夠之審閱期間即要求伊簽立已植入違約條款之該收款單，此自已違平等互惠、誠信原則及顯失公平，該沒收訂金之約定依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1 、第12條規定自屬無效，伊已對被告表示退訂，被告保留訂金之法律上原因並不存在，爰依民法第179 條規定提起本件訴訟，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5%計算之利息云云，雖據提出收款單、台中市政府消費爭議案件申訴協調會會議紀錄為證，被告則以本件係原告參加團購所為之優惠買賣，伊已將所有買賣相關文件交予團購主以為說明，原告已得於合理期間內審閱相關買賣契約，該沒收訂金之約定自屬有效等語為辯。經查：

系爭買賣確屬原告參加團購主所組團購體與被告所為之房地買賣，此為兩造所不爭執（本院卷第28頁），且依該收款單

所載明「本買賣屬於團體優惠議定價格」之語（高雄地院雄小卷第15頁，下稱雄小卷）及團購慣習，系爭因團購而取得優惠議價權之買賣，與一般向建商洽購房地而無議價能力之個人消費者顯屬有異，故於適用消保法之相關規定時，自應酌之團購性質以定。

又系爭買賣之團購主即證人李杰已到庭證稱：「被告並未請我做這個團購，我單純是團購主，用團購的價格跟被告接洽以批量取得較好的價格，我沒受被告之委任或僱傭，是代表買方跟被告談的。本件團購被告給我們的優惠約略是市價8折到85折，是因為我們團購的量，才給我這個價格。在團購時被告有給我契約及建案相關資料，也有帶我去看現場，之後一個月，我們有找地方辦團購說明會，並有把這些資料貼在現場的牆上供買方參考，團購流程是我先用影片向買方說明建案地點及相關內容，說明後會請買方輪流進去看貼在牆上的資料（包括戶數），由買方自行選擇是否購買，欲購者會於寫完調查表、保密條款及貸款意見諮詢表後選擇戶別，不買的人就離開」等語（本院卷第40至41頁），且為原告所不爭執（本院卷第41頁），所述堪信屬實。是證人即團購主既係以該團體之全部成員總數為議價條件而自與被告洽談購屋事宜，並據此取得被告所讓步之優惠條件後，對該團購成員為說明而自主決擇，則被告逕以該團購團體為交易對象，並以其代表為商議、告知之一方自合情理，而原告既願參加與被告為對立方之證人所組織之本件房地團購，並因此獲得一般消費者所無、因團購之大量始經被告讓步而得有市價約8折到85折即至少1、200萬元優惠，於本件買賣中，其身分自應歸此有相當議價能力之團購團體之一員視之。故除該團購成員於事後依團購結果與被告為個別買賣契約之簽訂外，於本件房地買賣有關之洽商及相關文件之交付、說明，即應認原告與該團購團體所有成員均已授權團購主即證人李杰代表渠等與被告為直接之洽商，方符權義關係之平衡及團購交易之常情，否則如原告於此交易僅享團購之優惠利益，卻

無庸負擔所屬團購團體與被告間因此所為之相關事務，豈非事理。今被告既於與該團購團體之代表即證人洽談本件房地買賣事宜時即對之為相關說明，並交付所有買賣相關文件予之審閱，且此距證人召開團購說明會前已足1個月，應符消費者審閱契約全部條款內容所需之合理期間，而原告既可自其所屬已悉契約全部條款內容之團購團體獲得本件交易之完整說明，且代表之團購主亦確已於說明會對之說明並提供相關文件予之審閱無誤，以團購交易而言，此自已合消保法所定維護消費者知的權利及確保其於簽約前有充分了解契約條款之機會等旨，而無顯失公平之情形。

承上，做為原告所屬團購團體議價交易對象之被告既於與代表之團購主達成商議時，業已完盡其提供買賣相關交件予之合理審閱併為說明之義務，此消保法所定義務之履行，對原含於該團購團體之內並因其授權商議而享受團購優惠利益之原告應生效力，且不因該團購主與各成員間之內部關係如何安排而有異，否則被告既已以該團購團體為銷售之各方考量及退讓，如須再對該團購團體之各別成員負擔義務，並因此蒙受不利益，即有失公允。今原告就收款單所載文義暨買賣契約內容既因其團購主已受合理說明而不得諉為不知，自不得再執被告未各別對其提供契約範本、予其足夠審閱期間而主張收款單所載沒收約定為無效，被告據此沒收系爭訂金，自非無法律上之原因而受有利益，自無返還之必要。

二、綜上，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還10萬元之訂金，為無理由，不應准許。

三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。另依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　16　　日

橋頭簡易庭　法　　官　黃宏欽

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　6　　日

書　記　官　楊明月