

臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度小上字第9號

上訴人 吳睿哲
被上訴人 禾康開發有限公司
法定代理人 吳明芳
訴訟代理人 陳澤嘉律師
李佳玟律師
林子恒律師

上列當事人間請求返還訂金事件，上訴人對於中華民國109年5月19日本院嘉義簡易庭108年度嘉小字第1465號第一審判決提起上訴，經本院於民國109年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣（下同）7萬元，及自民國107年11月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：

（一）上訴人於民國107年9月22日至被上訴人所推出之禾康居預售屋建案（下稱系爭建案）參觀，被上訴人之銷售人員向上訴人推銷，以B2廣告戶（下稱系爭廣告戶）之格局與一般戶大同小異，只要繳交10萬元即有機會以不到1千萬元之價格購買系爭廣告戶之話術，完全未介紹系爭廣告戶之詳細格局予上訴人瞭解，讓上訴人誤以為系爭廣告戶之格局與一般戶均相同，即簽立被上訴人提出之「申購禾康開發有限公司禾康居B2 999萬元廣告戶注意要點」（下稱系爭注意要點），並繳交10萬元（下稱系爭定金）參與該優先申購活動（下稱系爭活動）。當日下午約有7人參加上述活動，被上訴人即以抽籤方式決定何人可以優惠價格購買系爭廣告戶，並抽中上訴人，被上訴人始交付預售屋定型化買賣契約書予上訴人，上訴人返家閱讀契約書，發現

系爭廣告戶與一般戶之格局不同，並無後門，且後門與另一戶房屋緊緊相連，上訴人旋即於107年9月23日與被上訴人聯繫，表示因系爭廣告戶與一般戶格局相差太遠，無法簽約，希望被上訴人可退還系爭定金予上訴人。詎被上訴人竟要求上訴人簽立「放棄B2廣告戶切結書」（下稱系爭切結書），表示係因上訴人個人因素無法依約交付款項，放棄中籤資格，且拒絕返還系爭定金予上訴人，上訴人因系爭定金尚於被上訴人手中，迫於無奈只好簽下系爭切結書。

（二）原審認定系爭注意要點為定型化契約，就應依消費者保護法之規定，於企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日之審閱期間，供上訴人審閱契約內容。而被上訴人以簽立注意要點後始交付契約審閱，並且在注意要點中植入定型化契約條款，拘束上訴人必須在7日內與被上訴人訂立系爭買賣契約，否則即沒收訂金之不利益，使得上訴人決定締約之意思遭到不當壓迫，被上訴人之交易手段顯然違反誠信原則及顯失公平，違反消費者保護法第11條之1第1項之規定。

（三）被上訴人係事業體，自有公平交易法第3、25條之適用。

（四）聲明：

1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

2、上廢棄部分，被上訴人應返還上訴人7萬元，及自107年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

二、被上訴人則以：

（一）公平交易委員會屬於行政機關，其就法律如何適用之見解自不拘束司法審判機關，法院應依職權認事用法，不受公平交易委員會之見解拘束，且公平交易法係為維護市場競爭機能，以具有影響市場之競爭行為為規範之對象，上訴人所提出公平交易委員會有關敘述及裁決與本件無關。

（二）系爭抽籤活動並非活動進行當日公布，已提前公布於嘉義

01 市區及派報廣告等，消費者已充分瞭解契約條款之機會，
02 且被上訴人並無現場馬上要求消費者簽署系爭抽籤活動辦
03 法，有合理之審閱期間。又上訴人稱定型化契約應有利於
04 消費者解釋，惟此係民事實體法上之規定，上訴人應依民
05 事訴訟法第277條之規定就其有利事實負舉證責任，且被
06 上訴人已提出系爭抽籤活動現場之照片顯示抽籤當時有在
07 桌上擺放平面圖等，上訴人稱其係回家後才知悉後門之有
08 無，顯無理由。概房屋乃價值貴重之物，需付出高昂代價
09 取得，焉有可能在連房屋平面圖都沒看過之前，便草率參
10 與系爭抽籤活動，而爭取購買系爭房屋（況系爭活動需繳
11 交10萬元方能參加），上訴人主張與常情有違。

12 （三）聲明：

13 1、上訴駁回。

14 2、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

15 三、爭點事項：

16 （一）不爭執事項：

17 1、被上訴人於107年9月間，就其所推出之禾康居預售屋建案
18 （即系爭建案）舉辦促銷活動，凡繳納10萬元訂金者即可
19 參與抽籤，中獎人可以999萬元起向被上訴人購買系爭建
20 案之預售屋B2（即系爭廣告戶）。

21 2、上訴人於107年9月22日上午前往嘉義市○○路接待中心，
22 被上訴人提供系爭注意要點、系爭廣告予上訴人，上訴人
23 嗣後離開現場，再於11時47分到現場繳納訂金，並簽立系
24 爭注意要點參與抽籤。

25 3、上訴人於107年9月22日下午3時45分再度至現場參與系爭
26 活動現場參與抽籤，系爭活動抽籤後中獎人為上訴人。被
27 上訴人於上訴人中獎後提供預售屋買賣契約書予上訴人攜
28 回審閱，惟兩造並未簽立預售屋買賣契約書。

29 4、上訴人於107年9月23日以系爭廣告戶與一般戶格局不同等
30 原因，向被上訴人表示無法簽約，而於107年9月24日簽立
31 系爭切結書，並於簽立系爭切結書後方向被上訴人請求退

01 還10萬元，被上訴人迄今未退還10萬元予上訴人。

02 (二) 爭執事項：

03 1、系爭注意要點契約之性質？

04 2、上訴人之請求是否有理？

05 四、本院判斷：

06 (一) 系爭注意要點契約之性質？

07 1、系爭注意要點係買賣預約：

08 (1) 按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權
09 利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之
10 本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金
11 之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此
12 即認買賣本約業已成立。又當事人由他方受有定金，依民
13 法第248條規定，推定其契約成立，究為「本約」抑係「
14 預約」，應依其情事解釋當事人之意思定之，不得謂凡有
15 定金之授受者，即概推定已成立「本約」；買賣契約之成
16 立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點
17 」。苟當事人間，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金
18 之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之點」
19 者，衡諸契約自由原則，應非法所不許。

20 (2) 系爭活動之廣告資料（下稱系爭廣告）載明「回饋戶別B2
21 戶999萬禾康居將於9/22日公開，請於上午9點至下午3點
22 親自前往芳安路接待中心登記，即可參加1厝即發活動
23 並於當日下午3點45分，公開抽出幸運者」等語，有系
24 爭廣告可參（原審卷第143頁）。系爭注意要點名稱標明
25 為「茲申購禾康開發有限公司禾康居B2、999萬廣告戶注
26 意要點」、第1點、第2點、第5點記載「茲公告嘉義市『
27 禾康居B2廣告戶』預售屋共999萬，於民國107年9月22日
28 上午11時47分使受理申請購買登記，參加申購者須於當日
29 上午0時0分前完成申請購買登記且同時繳交新台幣10萬元
30 保證金，逾時不受理，並於同日下午3時30分準時公開抽
31 籤決定承購人一名。」「中籤者所繳交之10萬元保證金即

轉作購買該預售屋之訂金，…，無中籤者所繳交之10萬元保證金於當日現場無息退還予由購者」。「中籤者應於7日內與禾康開發有限公司簽立買賣契約書並依約交付款項，違約者，10萬元訂金即沒收不予退還」等語。有系爭注意要點可佐（原審卷第151頁）。

- (3) 系爭注意要點僅就預購戶別、總價予以記載，惟就其餘不動產交易之重要事項，如土地面積、房屋建坪、房屋建材、貸款成數、付款方式、保固期間等具體內容，均未為約定，故單憑系爭注意要點之內容，尚不能據以履行而達成訂約之目的，且系爭注意要點第五點亦載明「中籤者應於7日內與禾康開發有限公司簽立買賣契約書並依約交付款項」，可證系爭注意要點已約定須再另行簽立買賣契約。且依系爭建案之土地及房屋預定買賣合約書所示（本院卷第119-164頁），其內容尚分土地及房屋之總價、土地之標示、面積、貸款、分期付款明細表、建材等，此均為系爭注意要點所無。堪認系爭注意要點僅係買賣預約，即先擬定買賣標的物及價金，約定將來另就買賣契約之具體事項及其他必要之點訂立買賣本約。

2、系爭注意要點係定型化契約：

- (1) 按定型化契約：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立之契約（消費者保護法第2條第9款）。系爭注意要點之全文內容，由被上訴人預先以電腦打字擬定，並列印契約條款後，提供予簽訂，參與抽籤之人需填載處僅有受理申請購買登記之日期、時間，及個人資料之姓名、身份證字號、電話、地址及簽立日期等情，堪認上訴人於簽訂系爭注意要點，並無磋商之機會與條件，是系爭注意要點屬被上訴人預定用於同類契約之條款，而訂定之定型化契約。

- (2) 系爭廣告明載明「回饋戶別B2戶999萬禾康居將於9/22日公開，請於上午9點至下午3點，親自前往芳安路接待中心登記，即可參加1厝即發活動，並於當日下午3點45分，公

開抽出幸運者」等語。系爭注意要點名稱標明為「茲申購禾康開發有限公司禾康居B2、999萬廣告戶注意要點」、第1點記載「茲公告嘉義市『禾康居B2廣告戶』預售屋共999萬，於民國107年9月22日上午11時47分使受理申請購買登記，參加申購者須於當日上午0時0分前完成申請購買登記且同時繳交新台幣10萬元保證金，逾時不受理，並於同日下午3時30分準時公開抽籤決定承購人一名」等語。

顯見系爭活動之目的係為促銷販售被上訴人之禾康居建案B2戶，只要繳交10萬元保證金之人均得參與，足認系爭活動之參與屬預售屋買賣所衍生之法律關係。

- (3) 系爭活動係以被上訴人提供系爭廣告、系爭建材表及系爭注意要點之定型化契約條款，作為契約內容全部之要約，經參與者審閱後於系爭注意要點上簽名，表示同意遵守所有相關規定，並繳納定金參與活動所訂立之契約。是被上訴人抗辯系爭注意要點僅抽出其中一戶用以抽籤，系爭注意要點應係與被上訴人之間成立之一般立約定金契約，並非任何型態之定型化契約等語，應無理由。

(二) 上訴人之請求是否有理？

1、本件有消費者保護法規定之適用：

- (1) 按消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議（消費者保護法第2條第1項第1-4款）。被上訴人係建商，屬企業經營者，而上訴人係欲買B2預售屋之自然人，屬消費者。上訴人因買賣被上訴人B2之預售屋而發生糾紛，屬因消費關係而發生消費爭議，自有消費者保護法之適用。

- (2) 次按企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋（消費者保護法第11條）；企業經營者與消費者

訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間（同法第11-1條）；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者（同法第12條）。經查：

①系爭注意要點係上訴人於107年9月22日抽籤當日所簽，可見被上訴人並未於30日前提供系爭注意要點予上訴人審閱。雖依抽籤活動現場之照片顯示，抽籤當時有在桌上擺放平面圖，此有相片可證（原審卷第147頁），上訴人亦自承抽籤前有看過B2之平面圖（本院卷第182頁）。但依此仍無法否定被上訴人並未於30日前提供系爭注意要點予上訴人審閱。是依消費者保護法第11-1條第3項前段之規定，該系爭注意要點並不構成兩造契約合意之內容。

②上訴人於107年9月23日以系爭廣告戶與一般戶格局不同等原因，向被上訴人表示無法簽約，而於107年9月24日簽立系爭切結書，表示放棄中籤資格，復於107年9月27日以存證信函請求被上訴人返還10萬元，被上訴人迄今未退還10萬元予上訴人之事實，有存證信函、切結書可證，並為被上訴人所不爭執（原審卷第49-55、118頁、本院卷第110頁）。可證上訴人於107年9月22日簽立系爭注意要點後，於30日內即表示不簽立買賣本約，且請求返還10萬元，即係主張系爭注意要點第五點有關「中

籤者應於7日內與禾康開發有限公司簽立買賣契約書並依約交付款項，違約者，10萬元訂金即沒收不予退還」之約定，並不構成兩造契約合意之內容。

2、本件有公平交易法之適用：

(1) 按為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮，特制定本法（公平交易法第1條）；本法所稱交易相對人，指與事業進行或成立交易之供給者或需求者（同法第3條）。除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為（同法第25條）。被上訴人係建商，屬企業經營者，而上訴人係欲買B2預售屋之自然人，屬消費者。而發生消費爭議，自有公平交易法之適用。

(2) 次按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項（公平交易法第21條第1、2項）。

經查：

①系爭抽籤宣傳海報（原審卷第143頁）為不特定人所可取得，自屬公平交易法第21條第1項規定之廣告。

②然該抽籤宣傳海報其內容並無B2房屋之坐落位置、格局、土地面積、建物面積、建材、貸款、付款明細等足以影響購屋交易決定之重要資訊為記載，自屬違反公平交易法第21條第1項規定之虛偽不實及引人錯誤之廣告。

③系爭注意要點亦無就B2房屋商品之坐落位置、格局、土地面積、建物面積、建材、貸款、付款明細等足以影響購屋交易決定之重要資訊為記載，自屬違反公平交易法第21條第1項規定之虛偽不實及引人錯誤之表示或表徵。

01 3、上訴人之請求是否有理？

02 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
03 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同
04 (民法第179條)。如前所述，系爭注意要點因違反消費
05 者保護法第11-1條第3項前段之規定，該系爭注意要點並
06 不構成兩造契約合意之內容。從而被上訴人收受上訴人
07 之10萬元，即無法律上之原因而受利益，並致上訴人受
08 損害，自應返還該10萬元予上訴人。

09 (2)次按事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損
10 害賠償責任(公平交易法第30條)。系爭抽籤宣傳海報
11 、系爭注意要點違反公平交易法第21條第1項之規定，被
12 上訴人依公平交易法第30條之規定，亦應負賠償之責。

13 (3)上訴人雖於107年9月27日簽立切結書(原審卷第118頁)
14 ，但其僅表示放棄中籤資格，並無放棄所交付10萬元之
15 權益。故不得以上訴人簽立切結書而謂其已放棄所交付
16 10萬元之權益。是上訴人以交付之訂金10萬元，就原審
17 駁回之7萬元部分，請求被上訴人給付7萬元，應無不可
18 。原審就7萬元部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽。
19 上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
20 有理由，爰廢棄改判如主文所示。

21 (三)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
22 證，與判決之結果不生若何之影響，無庸逐一予以論究，
23 併予敘明。

24 五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日

26 民事第一庭 審判長法官 洪嘉蘭

27 法 官 陳婉玉

28 法 官 馮保郎

29 以上正本係照原本作成。

30 本件判決不得上訴。

31 中 華 民 國 109 年 9 月 23 日

