臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第201號

原　　告　黃博唯
被　　告　寶贊開發事業股份有限公司
法定代理人　林美蓮
被　　告　麗寶建設股份有限公司
兼
法定代理人　吳寶田
前3人共同
訴訟代理人　高亘瑩律師
複　代理人　李松霖律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國108 年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告於民國103 年12月8 日於新北市○○區○○路○○○ 號新潤都峰苑1 樓銷售中心簽訂承購麗寶好萊塢G 棟3 樓（下稱系爭不動產）一案，分別於103 年12月8 日及104 年5 月5 日支付訂金新臺幣（下同）56萬元及第一期92萬元予被告寶贊開發事業股份有限公司（下稱寶贊公司），購屋款共計148 萬元，又分別於103 年12月14日及105 年3月8 日支付土地款129 萬元及92萬元予麗寶建設股份有限公司（下稱麗寶公司）負責人吳寶田，購地款共計221 萬元。後因無力支付餘款，寶贊公司委託麗寶公司業務部銷售管理課長張均銘（下稱張均銘）洽談，答應讓原告換購總價與已付總額369 萬元相近之建案兩處：基隆微笑臺北及臺中微笑城市建案，後竟改稱因當初辦理承購單位為海悅代銷，故換購只能自其承攬之建案中挑選，因此僅有總價3,500 萬元至4,700 萬元的桃園麗寶芙蓉匯，迫使原告

損失2,757,000 元，於106 年4 月25日退款933,000 元。惟查，據張均銘最初所稱之建案2 件，及麗寶公司官方網站披露之推案14件，以原告已付369 萬元之條件依自備款與銀行貸款比例不同之調配，推估可選擇總價369 萬元至1,200 萬元之建案進行換購。

（二）據麗寶公司官方網站，系爭承購案確為其所推之建案，又依據公開報導，寶贊公司隸屬於麗寶公司，且張均銘所出示之名片亦可證明其為麗寶公司職員及寶贊公司與被告吳寶田（下稱吳寶田）皆有收款事實，足見麗寶公司、寶贊公司及吳寶田共同參予此承購案。

（三）被告提供由原告所簽之拋棄書（下稱系爭拋棄書）內容明顯與事實不符，系爭拋棄書乃106 年4 月13日簽立，然被告於106 年4 月25日方完成退款，足見原告簽署當時絕無可能確認「全數退款無誤」，而係誤信被告所言配合其所謂公司流程提交退款申請書，且系爭不動產買賣契約書所載之審閱期間，係於簽立契約當日把日期往前押，實則未給予原告審閱期間，系爭拋棄書也未給予原告審閱期間，違反消費者保護法第11條及第13條之規定，故系爭拋棄書非契約之一部分，應為無效。

（四）麗寶公司及寶贊公司藏匿餘屋資訊，並以代銷業者為由蒙騙原告知難而退，及以不明建案資訊及無換屋義務推卸責任，進而轉為用以支付其等所謂之手續費，應為無法律上原因，致使原告蒙受鉅額違約金，除了金錢損失外，還因此身心備受煎熬住院療養，請求被告賠償原告100 萬元，以補償原告自住院起迄今無法外出工作之損失，爰依民法第179 條、第184 條及第185 條之規定請求被告等返還275 萬7,000 元之不當得利及100 萬元之損害賠償，共計3,757,000 元。

（五）聲明：

1.被告應連帶給付原告3,757,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息。

2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告主張：

（一）本件就原告所主張之事實與理由，均未見具體事實理由及所憑證據，所為主張自難謂可採。經查、原告於103年12月8日與寶贊公司簽訂有房屋預定買賣契約書，由原告承買麗寶好萊塢G棟3樓一案。詎料原告未依約遵期履行相關義務，故寶贊公司依程序經多次催告無果後，遂依合約及法律之規定終止系爭買賣合約；而原告亦向寶贊公司確認解約及後續違約金沒收及退款事宜，並簽立拋棄書以資為憑，故原告與寶贊公司間之系爭買賣關係業經雙方合法解除結算。

（二）原告與麗寶公司並無任何買賣契約關係，無可能有任何不當得利之情事，再查，原告佯稱訴外人張均銘涉及換屋洽談一事，實與本案原告所主張之訴訟標的無涉，被告公司並無任何與原告達成換屋之協議或義務，原告執換屋為藉口佯稱不實義務之指摘，實於法相悖等語資為抗辯。

（三）聲明：

1.原告之訴駁回

2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執之事實：

（一）原告於103年12月8日在○○○區○○路○○○號新潤建設都峰苑1樓銷售中心簽立「麗寶好萊塢房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋預定買賣契約書，本院卷第76至93頁）及「麗寶好萊塢土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地預定買賣契約書，本院卷第96至104頁）（下合稱系爭不動產買賣契約書），約定房屋總價515萬元，土地總價1,323萬元。

（二）原告於103年12月8日及104年5月5日分別支付56萬元訂金及92萬元第一期款予被告寶贊開發公司（本院卷第21頁及25頁）。

（三）原告於103年12月14日及105年3月8日分別支付129萬

元及92萬元土地款予吳寶田（本院卷第23頁及27頁）。

（四）原告有於106年2月21日收受被告寶贊開發公司催告於5日內給付第三期款92萬元之存證信函（本院卷第105至109頁）。

（五）原告於106年4月13日簽立「拋棄書」，載明原告因個人因素無法繼續承購，願放棄承購權，解除系爭買賣契約，已繳之房地款369萬元，扣除手續費2,757,000元後，餘額933,000元退還原告（本院卷第111頁）。

四、本院之判斷：

（一）原告主張被告未給予契約審閱期間，違反消保法第11條之1規定，故系爭拋棄書應為無效，有無理由？

1.按消保法第11條之1之立法目的，無非為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分瞭解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。又按消保法第11條之1第4項規定，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，而行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第1條規定契約審閱期間至少5日。

2.本件原告固主張被告寶贊公司未給予原告系爭不動產買賣契約書之審閱期間，違反消費者保護法第11條之1及第13條之規定云云，惟觀諸卷附之系爭不動產預定買賣契約書首頁第二行，皆有記載「本約於中華民國103年12月1日經買方（即原告）攜回審閱8日，併經雙方磋商後合意訂

定條款」見本院卷第77頁及第97頁），可知原告於簽立系爭不動產買賣契約時，即已取回系爭契約審閱8日。退步言之，縱原告所稱系爭契約書所載之審閱期間，係於簽立系爭不動產買賣契約當日把日期往前押之情為真，然自系爭不動產買賣契約簽立日期103年12月8日至原告於106年2月21日收受寶贊公司催告之存證信函，期間已超過行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第1條規定契約審閱期間之5日，是原告於簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，且原告依上開規定主張契約條款不構成契約內容，亦未於合理之一定期間內提出主張，不符誠信原則。是原告主張系爭不動產買賣契約書因違反消費者保護法第11條之1及第13條之規定，未給予原告審閱期間而無效云云，要無可採。

3.又查系爭房屋預訂買賣契約書第七條第三項規定：「若買方逾期繳款達二個月（含）以上或逾使用執照核發後一個月不繳期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳款，即為買方違約，賣方（即被告）得逕行解除本約，雙方同意依本約第二十四條違約之處罰規定辦理」；第二十四條第二項規定：「買方違反本約七條第三款，於賣方書面通知期限內仍未履行者，賣方得逕行解除契約，並得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額充作違約罰金」。系爭土地預訂買賣契約書第五條第三相規定：「若買方逾期繳款達二個月（含）以上或逾使用執照核發後一個月不繳期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳款，即為買方違約，賣方（即被告）得逕行解除本約，雙方同意依本約第十四條第二項違約之處罰規定辦理」；第十四條第二項：「買方違反本約第五條第三款，於賣方書面通知期限內仍未履行者，即為買方違約，賣方得逕行解除契約，並得沒收依土地總價百方之十五計算之金額充作違約罰金」

。而原告於103 年12月8 日向寶贊公司承購系爭不動產，並陸續支付購地款共計369 萬元予被告寶贊公司及吳寶田，嗣於105 年底即無力支付第三期款項等節，為原告所不爭執，被告寶贊公司遂依系爭房屋預定買賣契約書第七條第三項及系爭土地預定買賣契約書第五條第三項之規定寄發存證信函向原告催繳（本院卷第105 頁），經送達原告7 日後，仍未獲原告繳款，故被告寶贊公司此時即得依系爭房屋預定買賣契約書第二十四條第二項，及被告吳寶田亦得依系爭土地預定買賣契約書第十四條第二項之違約處罰之約定解除契約，並依上揭約定沒收依系爭不動產總價款15%計算之違約罰金共2,757,000 元（計算式：【1,323萬元《土地》＋515 萬元《房屋》】x 15%＝2,757,000元）。則本件原告於106 年4 月13日所簽立之系爭拋棄書內容，亦係依循系爭不動產買賣契約書之前揭約定而作成，且系爭拋棄書僅有A4紙張單面二段落文字，首段載明系爭不動產買賣契約之標的，次段則明示「原告因個人因素無法繼續承購，而願放棄購買權，即日起解除不動產買賣契約，原告已繳交之房地款項共3,690,000 元，扣除手續費2,757,000 元後，餘額933,000 元退還」等情（本院卷第111 頁），文意相當簡要、清楚且明確，而原告對系爭拋棄書為其親自簽立之事實亦不爭執，實難謂原告簽立系爭拋棄書前無充分瞭解系爭拋棄書內容之機會。且退萬步言，縱原告未簽立系爭拋棄書或系爭拋棄書係屬無效，被告寶贊公司本即得依系爭房屋預定買賣契約第二十四條第二項、被告吳寶田亦得依系爭土地預定買賣契約第十四條第二項違約處罰約定沒收前揭款項充作違約罰金，系爭拋棄書僅有確認原告亦同意解除契約，且被告並已依前揭契約約定將原告已繳納之房地款，扣除前述違約罰金後返還被告933,000 元之效力，是原告前揭簽立系爭拋棄書前並未給予其合理審閱期間之抗辯，縱認屬實，亦無從據此為其有利之認定。

（二）原告依不當得利之法律關係請求被告返還違約金2,757,000元有無理由？

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條定有明文。又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，致其受損害。如受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106年度台上字第1225號判決意旨參照）。

2.系爭拋棄書之內容係依據系爭不動產買賣契約之前揭違約罰則條款而簽立，且既載明原告因個人因素無法繼續承購，願主動放棄承購權，解除系爭不動產買賣契約而為給付，揆諸前揭說明，自應由原告就給付欠缺目的之無法律上原因負舉證責任。然查，原告主張其簽立系爭拋棄書前，因被告未給予定型化契約之合理審閱期間，而違反消保法第11條之1規定，應為無效云云，並無理由，業經本院認定如前，自難認原告已就被告因系爭不動產買賣契約前揭違約罰則條款之約定，而領有違約金2,757,000元之利益，係屬「無法律上原因而受有利益」為相當之舉證，應認被告對原告並無構成不當得利而需返還之情。從而，被告受領系爭解除契約之違約金2,757,000確有法律上之原因，原告依民法第179條不當得利法律關係請求被告返還不當得利及利息，自屬無據。

（三）原告依侵權行為之法律關係請求被告給付100萬元之損害賠償有無理由？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法

第277 條前段亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。申言之，侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就上開要件負舉證責任。本件原告主張麗寶公司及寶贊公司藏匿餘屋資訊，並以代銷業者為由蒙騙原告及不明建案資訊及無換屋義務推卸責任，致使原告身心煎熬住院，應負侵權行為損害賠償責任等情，揆諸上開說明，自應由原告就被告所為已符合侵權行為要件，負舉證責任。

2.經查，本件原告主張被告等應負侵權行為損害賠償責任，無非以被告等藏匿餘屋資訊，並以代銷業者為由蒙騙原告及以不明建案資訊及無換屋義務推卸責任，並據無效之系爭拋棄書，沒收原告依系爭不動產總價15%計算之違約罰金2,757,000 元，致原告身心煎熬受有人格權之侵害。然被告等沒收原告依系爭不動產總價15%計算之違約金係履行系爭房屋預訂買賣契約書第7 條第3 款、第24條第2 項及系爭土地預定買賣契約書第5 條第3 款、第14條第2 項之規定，非為不法之行為，已如前述，且系爭契約書亦無約定倘原告違約逾期繳款，被告有提供其他建案資訊及換屋之義務，自難認原告因被告等之行為受有人格權之損害。且原告主張因被告等前揭所為，致其因此身心煎熬住院，固提出臺北市立聯合醫院（松德院區）診斷證明書為證，然原告並未舉證其所受精神上損害與被告前揭所為間有何因果關係，是原告主張其人格權受侵害乙節，亦無足採。

五、綜上所述，原告依民法依民法第179 條、第184 條及第185

條不當得利及侵權行為之法律關係，請求被告賠償3,757,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　15　　日

民事第三庭　　法　官　王凱俐

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　8　　月　　16　　日

書記官　涂菀君