臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度小上字第5號

上　訴　人　涂能淦

被上訴人　　郡都建設股份有限公司

法定代理人　唐承

上列當事人間請求返還訂金事件，上訴人不服本院橋頭簡易庭於民國110年12月16日所為110年度橋小字第1412號小額民事判決，提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

理　由

一、按對於小額程序第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。而上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。民事訴訟法第436條之24第2項及第436條之25 分別定有明文。所謂判決違背法令，係指判決不適用法規或適用不當者而言，此為同法第468 條所明定，且判決有同法第469條第1款至第5 款情形之一者，為當然違背法令。復按對於小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款亦有明定。本件上訴人提起上訴，形式上具體指摘原審判決有違背法令之情事，應堪認符合民事訴訟法第436條之24第2項規定，其提起上訴，即屬合法。

二、上訴意旨略以：原判決既認定團購成員須於事後依團購結果與被上訴人為個別買賣契約之簽訂，又以團購主李杰代表上訴人自被上訴人收受買賣相關文件至召開團購說明會前已具

備審閱契約全部條款內容所需之合理期間，逕認被上訴人符合消費者保護法之規範，顯係適用法規不當，屬違背法令之範圍。又被上訴收受訂金前未提供上訴人合理的審閱期間，且未提供契約範本予上訴人審閱前提下，收款單中植入定型化契約條款，使上訴人承擔無法理解買賣契約內容為何，甚至可能不利而產生糾紛等風險，足認顯失公平等語，並聲明:原判決廢棄。被上訴人應給付上訴人新台幣10萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、本院之判斷：

（一）系爭買賣確屬上訴人參加團購主所組團購體與被上訴人所為之房地買賣，此為兩造所不爭執（原審卷第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110年度雄小字第2425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。

（二）又系爭買賣之團購主即證人李杰已於原審證述：被上訴人並未請我做這個團購，我單純是團購主，用團購的價格跟被上訴人接洽以批量取得較好的價格，我沒受被上訴人之委任或僱傭，是代表買方跟被上訴人談的。本件團購被上訴人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。在團購時被上訴人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（原審卷第40至41頁），且為上訴人所不爭執（原審卷第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上訴人洽談購屋事宜，並據此取得被上訴人所讓步之優惠條件後，對該團購成員為說明而自主決擇，則被上訴人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，而上訴人既願參加與被上訴人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上訴人讓步而得有市價約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。故除該團購成員於事後依團購結果與被上訴人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，即應認上訴人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上訴人為直接之洽商，方符權義關係之平衡及團購交易之常情。今被上訴人既於與該團購團體之代表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，且此距團購團體代表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，而上訴人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，此已符合消費者保護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，而無顯失公平之情形。

（三）從而，被上訴人既於與團購團體之代表主達成商議時，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，且就收款單所載文義及買賣契約內容，團購團體之代表主也有辦團購說明會，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），再由買方自行選擇是否購買，則上訴人應已受合理說明，及合理審閱，自不得再執被上訴人未各別對

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顯失公平而無效，被上訴人據此沒收系爭訂金，並非無法律上之原因而受有利益，自無返還之必要。是原審判斷並無違背法令之情形，上訴人前開所稱，尚難採據。

四、綜上，原審判決並無上訴人所指違背法令情事，上訴人提起本件上訴，指摘原審判決不當，求予廢棄改判，依上訴意旨足認其上訴為無理由，爰不經言詞辯論，判決駁回之。

五、本件第二審訴訟費用，應依民事訴訟法第436條之32第1項準用第436條之19條第1 項規定，確定其數額為新臺幣1,500元，並應由上訴人負擔。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　111　　年　　2　　月　　22　　日

民事第一庭審判長法　官　朱玲瑤

法　官　郭文通

法　官　陳景裕

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　111　　年　　2　　月　　22　　日

書記官　曾秀鳳