

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第430號

原 告 康瑜軒
訴訟代理人 楊羽萱律師
 吳約貝律師
被 告 詹雅筑

0000000000000000
訴訟代理人 洪大明律師
複代理人 朱怡瑄律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，本院於民國114年2月10日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存在與否不明確，原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。又本票執票人，依票據法第123條規定，聲請法院裁定許可對發票人強制執行，係屬非訟事件，此項聲請之裁定，及抗告法院之裁定，僅依非訟事件程序，以審查強制執行許可與否，並無確定實體上法律關係存否之效力，如發票人就票據債務之存否有爭執時，應由發票人提起確認之訴，以資解決（最高法院57年度台抗字第76號裁判意旨參照）。本件原告起訴主張被告所持由原告所簽發如附表所示之本票（下稱系爭本票）之本票債權不存在，然為被告所否認，兩造就系爭本票之票據權利存否存有爭執；此外，被告業已持系爭本票聲請裁定准

01 許強制執行，並經本院以系爭本票裁定准許之，此業據本院
02 調取該本票裁定卷宗核閱無訛，而法院准許本票強制執行之
03 裁定，並無實體上確定力，是如不以判決確定兩造間此項私
04 法上之爭執，則原告之財產有將受強制執行之虞，其私法上
05 財產狀態即有不安之狀態，且此不安之狀態，得以確認判決
06 加以確定，揆諸前開裁判意旨，原告提起本件確認之訴，即
07 有確認利益，合先敘明。

08 貳、實體方面

09 一、原告主張：原告於民國113年3月18日經永慶不動產經紀營業
10 員居間仲介，與被告詹雅筑簽訂不動產買賣契約書（下稱系
11 爭契約），由原告向被告買受坐落竹北市○○段000地號土
12 地暨其上同段4348建號建物（即門牌號碼：竹北市○○○○
13 路000號12樓之1房屋，以下合稱系爭不動產），兩造約定簽
14 約款最晚於113年3月29日支付，原告並簽發發票日為113年3
15 月18日、票面金額為新臺幣（下同）170萬元、到期日為113
16 年3月29日、票據號碼為CH219037之本票（即系爭本票）予
17 被告，作為簽約款價金之擔保。兩造簽訂不動產買賣契約書
18 後，原告始發現系爭不動產所在之「興富發巨人社區」，曾
19 發生墜樓、燒炭身故等非自然死亡事件，且經原告於網路上
20 查證新聞及向永慶房屋不動產經紀營業員求證屬實，兩造簽
21 訂不動產買賣契約書前，被告身為出賣人，對於此等影響一
22 般人買受意願及交易價格之重要交易資訊應如實告知，卻故
23 意隱匿未告知原告，使原告於資訊不對等情況下，陷入錯誤
24 而簽立買賣契約，原告顯為受詐欺而為意思表示。原告已於
25 113年6月21日寄發律師函予被告，為撤銷受詐欺之113年3月
26 18日不動產買賣契約之意思表示，則兩造間113年3月18日不
27 動產買賣契約已屬無效，被告並無對原告存有買賣價金債
28 權，系爭系爭本票之基礎原因關係顯然已不存在，被告持有
29 之系爭本票債權已不存在，原告得據之為票據抗辯事由。又
30 縱認被告得依據系爭契約第12條第2項後段約定向原告請
31 求，該請求權應為違約金性質，考量被告於短時間內已將系

01 爭不動產另行出售予第三人，被告並未受到損害，故系爭契
02 約之違約金170萬元顯屬過高，該違約金應酌減至零。為
03 此，爰依法提起本件訴訟，請求確認系爭本票債權不存在。
04 並聲明：確認被告持有以原告為發票人，發票日為113年3月
05 18日、票面金額為170萬元、到期日為113年3月29日、票據
06 號碼為CH219037之本票，對原告之本票債權及利息債權請求
07 權不存在。

08 二、被告答辯：

09 (一)按「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺
10 或自殺致死之情事，係指賣方產權持有期間，於其建築改良
11 物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自
12 殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部
13 分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳
14 樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未
15 陳屍於專有部分）。」此有內政部97年7月24日內授中辦字
16 第0970048190號函釋可稽，次按內政部101年10月29日公告
17 生效之「成屋買賣契約書範本」、101年10月29日公告、000
18 年0月0日生效之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
19 項」中之「建物現況確認書」第7點有關建物是否曾發生兇
20 殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事，亦係以建物之「專有
21 部分」為限。參兩造於113年3月18日簽訂之系爭契約第9條
22 第6項約款、標的物現況說明書（成屋）第16項已載明：

23 「賣方已明確告知，本買賣標的物內無非自然身故之情事發
24 生，買方已明確知悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍
25 須負法律責任。」、「本標的物是否曾經發生兇殺、自殺、
26 一氧化碳中毒或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情
27 事（如跳樓自殺）？（賣方勾選：否）。」是被告作為系爭
28 不動產之賣方，均依循內政部之要求，負系爭不動產究否有
29 發生非自然死亡事件之告知義務，而無任何違反法令之情
30 事。另，我國法院實務針對凶宅之判斷，亦多援引內政部函
31 釋及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項以房屋之

01 「專有部分」是否曾發生凶殺或自殺而死亡之事實，或在
02 「專有部分」有求死行為致死，作為房屋是否為凶宅之認定
03 依據，則系爭不動產及其所處社區自始即不存在墜樓、燒炭
04 等非自然死亡事件，原告以網路論壇文章及留言截圖，主張
05 系爭不動產所處社區曾有非自然死亡事件，至無可採。縱認
06 系爭不動產所處社區曾有非自然死亡事件發生，然依上開內
07 政部函釋、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，以
08 及我國實務見解所揭示之意旨，買賣雙方訂約時，對於房屋
09 是否屬於凶宅，係以賣方持有該房屋專有部分產權期間，是
10 否曾發生兇殺或自殺致死之情事為據，系爭不動產內部自始
11 即不曾有兇殺或自殺致死之情況存在，則被告依循前開原
12 則，明確告知系爭不動產不曾有非自然身故之狀況存在，並
13 於系爭契約第9條第6項、標的物現況說明書第16項表示系爭
14 不動產無非自然死亡情事，即難謂有任何違反一般交易關於
15 凶宅之告知義務。是原告主張其於資訊不對等情況下，陷入
16 錯誤而簽立系爭契約，原告顯為受詐欺而為意思表示，委無
17 可採。

18 (二)又被告早已於系爭本票未獲兌現、催告原告給付買賣價金未
19 果後，於113年4月10日寄發存證信函予原告，依系爭契約第
20 12條第1項約定為解除系爭契約之意思表示，系爭契約既已
21 於113年4月10日因解除而失其效力，是原告於同年6月21日
22 所為撤銷該契約之意思表示，顯然不生任何法效力。

23 (三)再被告所持有之系爭本票，係原告於系爭契約成立時即交付
24 予被告，且約定如原告毀約不買受系爭不動產，由被告沒收
25 以賠償其損失，申言之，系爭本票之性質應屬具有強制系爭
26 契約之履行，作為不履行契約損害賠償擔保之「違約定
27 金」，亦即系爭本票之性質應屬民法第249條第2款之違約定
28 金，而非屬發生債務不履行時，才由債權人向債務人請求給
29 付之違約金，則於系爭契約因原告違約而經被告解除後，被
30 告應得依系爭契約第12條第2項後段規定，沒收原告所交付
31 具違約定金性質之系爭本票。

01 (四)承前述，被告既得依系爭契約規定沒收原告所簽發之系爭本
02 票，則原告主張被告就系爭本票債權不存在，即屬無據。

03 (五)並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告於113年3月18日經由永慶不動產經紀營業員居間仲介向
06 被告購買系爭不動產，並簽發系爭本票作為第一期款即簽約
07 款支付之事實，有不動產買賣契約書及系爭本票等影本在卷
08 可稽，復為兩造所不爭執，自堪信為真實。

09 (二)原告主張兩造簽訂系爭契約後，原告始得知系爭不動產所在
10 社區曾經發生燒炭、墜樓身故等非自然死亡事件，被告與房
11 屋仲介人員就此足以影響承買人承買意願及交易價格之交易
12 重大事項，故意隱瞞不告知，該消極之隱瞞行為屬詐術行
13 為，爰依民法第92條規定撤銷受詐欺而簽訂系爭契約之意思
14 表示等語。經查：

15 1.按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不
16 當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不
17 真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務
18 但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事
19 實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被
20 詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意
21 人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責
22 任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參照）。

23 2.原告主張系爭不動產所在社區曾經發生燒炭、墜樓身故等非
24 自然死亡事件，固據其提出網路查詢資料及原告與房屋仲介
25 人員之LINE對話紀錄為證。惟不動產交易市場所謂買賣標的
26 不動產是否屬於「凶宅」，除契約當事人間就「凶宅」構成
27 要件有特別約定，應依其約定外，通常係以內政部92年6月2
28 6日內授中辦地字第0920082746號函所公告修訂之「不動產
29 委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項
30 次11所指「本建築改良物（專有部分）於賣方產權持有期間
31 是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」以憑認定；另參照內政

01 部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋意旨：

02 「…按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書
03 範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本
04 建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生凶殺或自殺
05 致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其本建築改良物
06 之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺
07 而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），
08 及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但
09 不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專
10 有部分）」等語，可知所謂凶宅，應指區分所有建物之專有
11 部分（包括主建物、及屬專有之附屬建物）曾發生兇殺或自
12 殺死亡之非自然死亡之事實，及在專有部分有求死之行為而
13 致死。

14 3.次查，兩造所簽訂之系爭契約第9條第6項約定及系爭契約附
15 件標的物現況說明書第16項已分別載明：「賣方已明確告
16 知，本買賣標的物內無非自然身故之情事發生，買方已明確
17 知悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍須負法律責
18 任。」、「本標的物是否曾經發生兇殺、自殺、一氧化碳中
19 毒或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情事（如跳樓
20 自殺）？（賣方勾選：否）。」亦即被告就其所出售之系爭
21 不動產「專有部分」是否曾發生因非自然身故等因素致死或
22 求死刑為並致死等情事，業已於兩造簽約前據實告知原告並
23 無該等情事，至於系爭不動產所在社區「其他區分所有權人
24 專有部分」是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然
25 身故等因素致死或求死行為並致死情事，被告並無告知義
26 務，此觀前揭內政部之函釋意旨，即足明瞭，兩造復未於系
27 爭契約中就上開情形特別約定出賣人即被告亦有告知義務，
28 則原告主張被告故意隱瞞不告知系爭不動產所在社區曾發生
29 非自然死亡事件，致原告因受詐欺陷於錯誤而買受系爭不動
30 產云云，顯屬無稽。

31 4.從而，原告既未能舉證被告有針對原告意思形成過程重要而

01 有影響之不真事實，積極表示為真，或消極隱匿有告知義務
02 之事實，以使原告既存之錯誤加深或保持，難認被告對原告
03 施用任何詐術，是原告主張其得依民法第92條規定撤銷其買
04 受系爭不動產之意思表示，洵無足採。

05 (三)被告得依系爭契約第4條第1項、第12條第2項取得系爭本票
06 並行使票據權利：

07 1.按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約
08 履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責
09 於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返
10 還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行
11 時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸
12 責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之，民
13 法第249條定有明文。又立約定金係在契約成立前交付之定
14 金，用以擔保契約之成立；違約定金為供契約不履行損害賠
15 償之擔保，其性質應認為最低損害賠償額之預定；違約金則
16 係除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償
17 總額；性質各不相同（最高法院106年度台上字第480號判決
18 意旨參照）。另違約定金（民法第249條所規定之定金之一
19 種）之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償
20 之擔保，為最低損害賠償額之預定，故違約定金屬於要物契
21 約。違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履
22 行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除當事人另有訂定
23 外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定（民法第25
24 0條參照），屬於諾成契約。兩者在性質上顯有不同（最高
25 法院98年度台上字第710號判決意旨參照）。

26 2.經查，系爭契約第4條第1項及第12條第1項、同條第2項後
27 段、同條第3項後段分別約定：「一、買方（即原告，下
28 同）應於下列日期給付賣方（即被告，下同）價款：買賣總
29 價：新台幣：壹仟陸佰玖拾捌萬元。簽約款：本契約簽訂
30 時，新台幣：壹佰柒拾萬元整，買賣雙方簽署本契約時同時
31 給付。買方已付之斡旋金、定金，均視為簽約款一部

01 分。」、「買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履
02 行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行
03 時，他方得逕行解除本契約，解除契約後，除雙方另有約定
04 外，應由違約之一方負擔所有稅費。」、「如買方毀約不買
05 或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已付
06 之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交方使用之不
07 動產，買方應即無條件歸還賣方。」、「如賣方毀約不賣或
08 給付不能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本
09 契約外，賣方應於買方通知解約起三日內，立即將所收款項
10 如數返還買方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算
11 之金額予買方，以為違約損害賠償。」有系爭契約影本可憑
12 （見本院卷第86頁、第88頁），可知兩造約定原告應於系爭
13 契約成立時交付170萬元予被告，並約定原告如不能依約履
14 行時，被告得沒收該款項，如被告如不能依約履行時，則應
15 加倍返還予原告，此等約定，係在強制系爭契約之履行，供
16 契約不履行損害賠償之擔保，則被告主張前開約定性質上係
17 屬違約定金，自屬有據。

- 18 3. 又按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，
19 交付他方之金錢或其他代替物。又本票雖係有價證券，然本
20 身並非代替物，原不能充作定金，惟如雙方另有特約以本票
21 面額所表彰之金錢價值，充作定金，本諸契約自由原則，定
22 金契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號民事
23 判決意旨參照）。系爭契約第4條第3項已明訂「本契約除事
24 先取得賣方（即被告）同意外，其價款之支付皆以現金存匯
25 或銀行開立之支票或本票為之。如為私人票據者，在未兌現
26 前，賣方得暫停續辦產權移轉手續。」（見本院卷第86
27 頁），而兩造於113年3月18日簽訂系爭契約，約定原告應於
28 兩造簽訂系爭契約時給付簽約款170萬元，然原告當日並未
29 給付該筆簽約款項予被告，而係簽發與簽約款同額之系爭本
30 票交予被告，則依前揭系爭契約第4條第3項約定內容，足徵
31 被告已同意以系爭本票作為簽約款兼定金之支付，且兩造係

01 就簽約款170萬元成立以系爭本票代物清償之合意，並以原
02 告日後實際提出170萬元現金作為系爭本票本票債權之解除
03 條件，於解除條件成就時，系爭本票債權即失其效力，原告
04 並得取回系爭本票。又兩造簽約後，原告並未依系爭本票票
05 載文義於113年3月29日給付170萬元予被告，此為原告不爭
06 執，而經被告寄發存證信函催告原告限期履行，原告仍未履
07 行，被告嗣又以存證信函通知原告解除契約，並均為原告所
08 收受等情，有被告提出之113年4月2日竹北嘉豐郵局第124號
09 存證信函、同年月10日竹北嘉豐郵局第136號存證信函及收
10 件回執在卷可憑（見本院卷第97至104頁），則被告依系爭
11 契約第12條第2項約定，沒收原告作為簽約款兼定金之系爭
12 本票，自屬有據，亦即被告自得取得系爭本票並行使票據上
13 權利，則原告主張被告持有系爭本票，對原告之票據債權及
14 利息債權請求權均不存在，應無可採。

15 (四)原告請求酌減違約金為無理由：

- 16 1.按違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損
17 害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定，該定金之
18 交付既在契約履行之前，其額度之酌定，自非以契約不履行
19 後，所發生之損害額為衡量標準，而應以當事人預期不履行
20 契約時所受之損害為據；違約金則係當事人為確保債務之履
21 行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給
22 付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠
23 償總額預定；兩者性質顯有差異。是約定違約定金過高，與
24 當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部
25 分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人
26 得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公
27 平，惟究與違約金之酌減並不相同。是如當事人主張其原交
28 付之違約定金過高而屬價金一部先付，並請求返還該超過部
29 分時，應就其違約定金與對造當事人所受損害「顯不成比
30 例」及超過部分負舉證責任，非如違約金得由法院參酌一般
31 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減

01 至相當之金額。

02 2.查前開約定（系爭契約第4條第1、3項及第12條第1項、同條
03 第2項後段、同條第3項後段）及系爭本票之性質屬違約定
04 金，業經本院認定如前，自無適用民法第250條、第252條規
05 定依職權酌減數額之餘地；而原告固主張被告已將系爭不動
06 產另行出售予第三人，並未受到損害等語，然系爭不動產11
07 3年無買賣交易，有新竹縣竹北地政事務所113年12月17日函
08 暨附件1份可稽（見本院卷第135頁），原告復未能舉證證明
09 本件違約定金與被告所受損害「顯不成比例」及超過部分之
10 事實，是原告主張金額過高，並請求減低至零，亦屬無據。

11 3.至原告固另聲請本院命被告提出系爭契約解除後被告已將系
12 爭不動產另行出售予第三人之契約等文件，惟始終未具體表
13 明該等文件縱使存在，被告有何民事訴訟法第344條所定有
14 提出義務之情形，則原告之聲請與民事訴訟法第342條規定
15 不符，尚無從准許，附此說明。

16 四、綜上所述，兩造間就系爭不動產之買賣契約並無得撤銷事
17 由，原告主張依民法第92條規定撤銷被詐欺之意思表示，洵
18 屬無據，而被告以原告違約為由，依法解除兩造間買賣契
19 約，並依系爭契約第12條第2項約定沒收原告已支付之簽約
20 款兼定金，則屬有據。茲原告既簽發系爭本票充作簽約款兼
21 定金之支付，於原告違約後則作為得沒收之違約定金，是被
22 告自得持系爭本票請求原告給付票款。原告請求確認被告持
23 有原告所簽發之系爭本票對原告之本票債權及利息債權請求
24 權不存在，為無理由，應予駁回。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
26 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此
27 敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第436 條第2項、第78
29 條。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

31 竹北簡易庭 法官 潘韋廷

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴；如委
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

05 書記官 陳佩瑩

06 附表：

07

編號	發票日 (民國)	票面金額 (新臺幣)	到期日 (民國)	票據號碼	備註
1	113年3月18日	170萬元	112年5月17日	CH219037	本院113年度司票 字第7644號裁定 准予強制執行