

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度簡上字第29號

上訴人 吳美玉

訴訟代理人 洪士宏律師

甘芸甄律師

吳耘青律師

被上訴人 謝青峰

訴訟代理人 曾胤瑄律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，上訴人對於本院橋頭簡易庭民國113年12月12日113年度橋簡字第1088號第一審判決提起上訴，經本院於民國114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

確認被上訴人就其所持臺灣橋頭地方法院一一三年度司票字第八三一號民事裁定，命上訴人給付被上訴人新台幣柒拾萬元及自到期日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息一紙本票債權不存在。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國113年初，向被上訴人購買門牌號碼高雄市○○區○○○路000號建物及坐落之高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭房地），於113年4月1日簽署不動產契約書（下稱系爭契約書），支付定金新台幣（下同）1萬元，並簽發70萬元之本票（票據號碼0000000號，發票日113年4月1日，年息6%，下稱系爭本票）作為契約成立後，應於113年4月8日給付第一期款項70萬元之擔保。然上訴人簽約過程倉促，兩造未就房屋有無瑕疵及修補處置等買賣必要之點詳加確認達成共識，故買賣契約未成立。上訴人嗣後已透過通訊軟體Line，向訴外人即房仲劉美芳表示因對

01 漏水處理方式有疑義，不同意成立買賣契約。是以，兩造間
02 無買賣契約，系爭本票擔保之債權不存在。被上訴人卻持系
03 爭本票向本院聲請裁定，經本院以113年度司票字第831號裁
04 定（下稱系爭裁定）准予強制執行，於原審聲明請求確認系
05 爭本票債權不存在等語。原審經審理結果，認定兩造間之買
06 賣契約有效成立，乃駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上
07 訴，於本院補述：上訴人對於不動產交易上重要之房屋漏水
08 問題有所誤認，依民法第88條撤銷買受之意思表示。縱認買
09 賣契約成立且有效，然依買賣契約第10條約定，被上訴人僅
10 能沒收已付之全額價款，即1萬元定金，兩造間並無約定以
11 系爭本票作為違約之賠償標的，故系爭本票擔保之債權不存
12 在。倘認擔保之債權存在，係屬違約金債務，應依民法第25
13 2條予以酌減，於本院聲明請求廢棄原判決，改判決確認系
14 爭本票債權不存在等語。

15 二、被上訴人則以：兩造簽立系爭契約書、履約保證申請書，針
16 對買賣標的、價金均已合致，且當日即給付1萬元現金、簽
17 立面額70萬元之系爭本票交付被上訴人，故買賣契約已成
18 立，已付價款為71萬元。系爭契約書第7頁下方，價金給付
19 備忘錄記載：「簽約款113年4月1日現金1萬元，商業本票70
20 萬元」，故系爭本票本身用於支付第一期簽約款，等同現金
21 提出，並非擔保第一期款。僅因雙方約定需入履保專戶，故
22 特別寫明113年4月8日，實際上係促請上訴人於113年4月8日
23 前將現金存入履保專戶中，存入後即可取回系爭本票，以實
24 際支付款項作為系爭本票債權之解除條件。嗣因上訴人未於
25 113年4月8日履行給付價金義務，被上訴人於113年4月12日
26 寄發存證信函催告7日內履行無果後，於113年5月24日寄達
27 存證信函再行催告7日內履約，否則解除契約，故兩造間買
28 賣契約已解除，被上訴人得沒收已付之全額價款即71萬元。
29 且系爭房地並無漏水，不影響買賣契約成立，上訴人亦無意
30 思表示錯誤情形。又被上訴人沒收71萬元，約相當於總價金
31 701萬元之10%，並無高於一般行情，且被上訴人尚須支付服

01 務費28萬元給房仲公司等語置辯。於本院聲明：上訴駁回。
02 三、兩造不爭執事項如下（見114年度簡上字第29號卷，下稱簡
03 上卷，第76頁）：
04 (一)上訴人於113年初向被上訴人購買系爭房地，於113年4月1日
05 簽署系爭契約書，交付1萬元、系爭本票。
06 (二)系爭契約書附件現況說明書第15項左邊欄位中「壁癌」二字
07 正下方有打勾。
08 (三)上訴人於113年4月5日，以通訊軟體Line向被上訴人委任之
09 房仲劉美芳，表示因對漏水處理方式有疑義，不同意成立買
10 賣契；及於113年4月8日表示有大變故、我被資遣了、買不
11 起了、幫我處理一下等語。
12 (四)被上訴人持系爭本票向本院聲請裁定，經本院以113年度司
13 票字第831號裁定准予強制執行。
14 (五)上訴人有提起本件訴訟之確認利益，且兩造為票據直接前後
15 手。

16 四、本件爭點（見簡上卷第77頁）：

- 17 (一)兩造間就系爭房地有無成立買賣契約？
18 (二)上訴人是否已依民法第88條撤銷買受之意思表示？
19 (三)系爭本票擔保之債權為何？是否不存在？
20 (四)上訴人是否須支付違約金？數額若干元？違約金是否過高而
21 應依民法第252條予以酌減至相當數額？
22 (五)上訴人請求確認系爭本票擔保之債權不存在，有無理由？

23 五、本院得心證之理由：

24 (一)兩造間就系爭房地成立買賣契約：

- 25 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
26 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
27 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
28 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；
29 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
30 價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契
31 約即為成立，民法第153條、第345條定有明文。

01 2.查兩造在系爭契約書上簽章，第1條載明標的物為系爭房
02 地、第4條載明買賣總價為701萬元乙情，為兩造所不爭執
03 （見簡上卷第76頁），復有系爭契約書可考（見113年度橋
04 簡字第1088號卷，下稱原審卷，第17、29頁），足見兩造間
05 就系爭房地之買賣契約已成立，堪信為真。至於系爭契約書
06 附件現況說明書第15項勾選欄勾「有」，然未勾選「處理方
07 式」，固有現況說明書可考（見原審卷第59頁），然並非標
08 的物與價金之必要之點，況仍有民法關於瑕疵擔保或不完全
09 給付之規定可循處理。上訴人以此主張買賣契約不成立云云
10 （見簡上卷第14頁），委無可採。

11 (二)上訴人不得依民法第88條撤銷買受之意思表示：

12 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
13 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之，但以其錯誤或不知
14 事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定
15 有明文。惟表意人在其意思形成過程中，對其決定為某特定
16 內容意思表示具有重要性之事實認識不正確之動機錯誤，若
17 未表示於外部成為意思表示之內容，對該意思表示之效力，
18 應無影響（最高法院104年度台上字第909號判決參照）。

19 2.查證人劉美芳結稱：伊係是二十一世紀不動產高雄大學加盟
20 店之仲介人員，上訴人看到伊等仲介在現場之帆布，打電話
21 來說要看房子，上訴人看了2次，之後於113年4月1日到場簽
22 約，伊知道漏水或是壁癌對於房子價格多少會有影響，伊有
23 告知系爭房地沒有漏水，但有壁癌，壁癌有打勾，當時上訴
24 人表示因為要打掉重新整理出租，所以壁癌沒有影響，說價
25 格能談便宜一點她沒有影響，因為這間價格是開價838萬
26 元，是店住的，是在大馬路上，價格盡量幫她談下來，最後
27 成交的價格701萬元成交，價格已經降很多了，現況書上就
28 有寫並蓋章，代書蕭世華也在場，約定泛太建經價金履保，
29 上訴人當天給付10,000元現金及本票作為擔保，本票兌現日
30 期為113年4月8日，是約定要給付第一期款之日期，簽約當
31 下都知道本票視為現金，上訴人說很喜歡這間，說非買不

01 可，113年4月8日上訴人沒有依約付款，伊有傳LINE跟她說
02 會涉及違約，幫她約屋主來公司，她於113年4月11日傳LINE
03 說「我有大變故，我被資遣買不起」，上訴人有於7月28日
04 左右，要求伊帶她進屋查看，她說她好朋友要買，叫伊再帶
05 她去看，沒有提到她自己這份契約如何處理，伊跟買賣方約
06 定仲介費買方是成交價2%，賣方應該是3%或4%，上訴人總共
07 付給被上訴人之款項到目前為止只有1萬元等語（見簡上卷
08 第45至52頁），足見上訴人明知系爭房地無漏水問題，是其
09 並無意思表示錯誤情事，無從撤銷買受之意思表示。

10 (三)系爭本票係擔保113年4月8日應匯入履約保證專戶之第一期
11 款70萬元，該債權已因解約而不存在：

12 1.按由票據法第13條規定觀之，於票據之直接前後手間，票據
13 債務人非不得以其基礎原因關係所之抗辯事由對抗執票人
14 （最高法院113年度台簡上字第37號判決參照）。如發票人
15 提出其基礎原因關係不存在之對人抗辯，執票人自應就該基
16 礎原因關係存在之積極事實，負舉證責任（最高法院96年度
17 台簡上字第23號判決參照）。次按兩造係約定以解約時上訴
18 人已繳付之全部價款作為違約金，上訴人主張其簽發系爭本
19 票係擔保價金餘款之交付，而被上訴人自承上訴人迄未給付
20 上開餘款，則上訴人既未繳付是項餘款，原審竟將之列為已
21 繳付價款，而認係被上訴人得沒收之違約金，尚嫌速斷（最
22 高法院93年度台上字第2346號判決參照）。另按代物清償雖
23 未排除支票之交付（最高法院99年度台上字第62號判決參
24 照），然民法第319條規定係債權人受領他種給付以代原定
25 之給付者，其債之關係消滅，即學說上所稱之代物清償，依
26 此規定，代物清償係一種消滅債之方法（最高法院103年度
27 台上字第589號判決參照），為一種消滅債之方法，故債權
28 人與債務人間授受他種給付時，均須有以他種給付代原定給
29 付之合意，代物清償始能認為成立，於當事人合意，且債務
30 人現實為他種給付，經債權人受領時，債之關係消滅（最高
31 法院109年度台上字第2238號判決、102年度台上字第491號

判決參照)。

2. 查系爭本票為上訴人簽發，交付被上訴人，故兩造為票據直接前後手乙情，為兩造所不爭執（見簡上卷第76頁），復有系爭本票及系爭裁定可考（見原審卷第61、65頁），堪信為真，是以上訴人得以本票之原因關係債權不存在為由，對抗被上訴人。
3. 依系爭契約第3條第3項、第4項約定，各期買賣價金應依約存匯入第一商業銀行新莊分行之第一銀行信託專戶泛太建經專屬帳號00000-0000000000號帳戶，由泛太建經認證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方所簽署相關契約之約定辦理價金給付或返還之作業等語，及第4條買賣價金之給付與收受之約定，第一期款（簽約款）欄位手寫記載：「71萬」、「1萬現金+70萬本票113.4.8」等語（見原審卷第17頁），核與上開證人劉美芳證稱本票兌現日期為113年4月8日等語（見簡上卷第47頁），足見兩造約定被上訴人應支付70萬元之期限為113年4月8日，且應匯入履約保證專戶中，並非113年4月1日交付被上訴人之本票，而上訴人於113年4月1日當日簽發系爭本票交付被上訴人，僅係用以擔保會於113年4月8日將70萬元匯入履約保證專戶之義務。此外，亦未見兩造間有何約定以系爭本票作為價金支付之方式而消滅原應支付70萬元價款之意思表示。又由上訴人未於113年4月8日履行給付70萬元後，被上訴人即於113年4月12日寄發存證信函表示上訴人應於113年4月8日將第一期簽約款70萬元匯入履約保證專戶，今屆期未能履行支付，請於7日內履行，又於113年5月24日寄達存證信函再行催告7日內履約，否則解除契約乙情，有楠梓藍田郵局第56號、蘆竹錦興郵局第112號存證信函可考（見簡上卷第107至114頁），足見113年4月1日交付之系爭本票非屬已給付之價金，亦非前揭民法第319條代物清償之情形，而係擔保113年4月8日應將70萬元匯入履保專戶之債務，堪以認定。被上訴人援引另案臺灣高等法院113年度上字第940號判決認定本票屬代物清償云云（見簡上卷

第117至125頁），與本件認定系爭本票係擔保113年4月8日應付價款之事實不同，難以援引該案之見解。

- 4.按買賣契約約定賣方行使解除權後，得將買方已付價金沒收，則系爭本票自不在上訴人依約得沒收之範圍，賣方抗辯其得沒收系爭本票充作違約金，尚屬無據（臺灣高等法院臺中分院112年度上字第308號判決參照）。查系爭契約第10條第2項係約定「賣方得逕行解除本契約並沒收買方已付之全部價款作為違約金」（見原審卷第23頁），並不及於系爭本票，此係基於兩造間所為系爭契約之約定，均應同受拘束。被上訴人主張如無法沒收票據，形同買方交付票據後可任意毀約，有失衡平云云（見簡上卷第106頁），難以憑採。又被上訴人援引另案最高法院113年度台上字第2002號裁定（見簡上卷第127至129頁），該案例係約定將已付票據作為違約賠償，與本件事實不同，難以比附援引。本件因上訴人逾期未將70萬元回匯入履約保證專戶，經被上訴人解除契約乙情，為被上訴人自承在卷（見簡上卷第77頁），復有上開存證信函可憑（見簡上卷第107至114頁），是以系爭本票擔保之債權已不存在。被上訴人又無得再行使系爭本票債權之依據，則被上訴人主張沒收系爭本票，得依系爭本票請求上訴人給付70萬元云云（見簡上卷第103頁），委無可採。
- 5.另按居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響（最高法院108年度台上字第2251號判決參照），應係專指契約經媒介成立後，當事人任意解除，或有一方違約，他方解約之情形（最高法院87年度台上字第2757號判決參照）。查被上訴人與21世紀不動產之美鼎不動產有限公司負責人劉美芳，於113年1月10日簽立成屋專任委託銷售契約書第5條第4項雖約定：「因不可歸責受託人事由，而有買賣契約解除時，委託人不得拒絕服務報酬之給付義務」，然第8條第1項前段、第2項亦約定：「買方支付定金後，如買方違約不買，委託人得沒收定金。」、「委託人依前項受領沒收之定金，應支付該定金之

50%（但不得逾約定定金50%且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬」，有該契約書可考（見簡上卷第131頁），足見被上訴人於113年4月8日上訴人逾期未給付第一期款70萬元後，已能預見如因可歸責於上訴人事由而解除買賣契約，被上訴人仍須支付仲介公司服務報酬，然委託銷售服務之費用以沒收之定金之50%為限。況此項服務報酬之義務基於債之相對性原則，係被上訴人依約須對仲介公司履約之義務，被上訴人選擇解除契約亦係被上訴人基於契約自由之選擇，尚難以此情事作為主張系爭本票債權仍屬存在之論據。被上訴人以另須支付服務報酬為由，抗辯上訴人不能僅賠償已付之定金1萬元云云（見簡上卷第103頁），尚難憑採。

六、綜上所述：

(一)上訴人向被上訴人購買門牌號碼高雄市○○區○○○路000號建物及坐落之高雄市○○區○○段00地號土地，於113年4月1日簽署不動產契約書（即系爭契約），交付現金1萬元、70萬元之本票（票據號碼00000000號，發票日113年4月1日，年息6%，即系爭本票），系爭本票係擔保上訴人於113年4月8日前會將70萬元款項匯入第一商業銀行新莊分行之第一銀行信託專戶泛太建經專屬帳號00000-0000000000號帳戶。

(二)嗣因上訴人逾期未匯，被上訴人催告2次後解除契約，被上訴人依系爭契約第10條第2項約定，僅得沒收上訴人已付之價款1萬元，系爭本票擔保之債權已不存在，上訴人得以原因關係對抗被上訴人，上訴人請求確認系爭本票債權不存在，應屬有據。

(三)原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘關於違約金是否過高及相關攻擊防禦方法及證據，經斟酌後均不足以影響本判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第43
02 6條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
04 民事第三庭 審判長法 官 朱玲瑤

05 法 官 陳景裕

06 法 官 李俊霖

07 以上正本係照原本作成。

08 本判決不得上訴。

09 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
10 書記官 陳儀庭