

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第84號

原告 余瑞祥

訴訟代理人 鄭智元律師

被告 柯拔希

訴訟代理人 楊昀芯律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，經本院於民國113年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認本院簡易庭111年度司票字第9305號民事裁定准許被告強制執行之超過新臺幣528萬4,785元本票債權對原告不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之二，餘由原告負擔。

四、原告假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按確認法律關係之訴，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項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其私法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1237號判決意旨參照）。查原告主張被告持如附表所示之本票（下稱系爭本票）向本院為本票裁定強制執行之聲請，並經本院以111年度司票字第9305號裁定准予強制執行，然原告否認被告所執之系爭本票債權存在，故兩造就系爭本票債權存否已發生爭執，原告因該爭執致其私法上地位有受侵害之危險，並該危險得因本件確認判決予以除

01 去，是原告提起本件訴訟，自有即受確認判決之法律上利
02 益。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：

05 (一) 原告於民國111年4月27日向被告購買新北市中和區橫路段
06 342、351、358等地號土地(下合稱系爭土地)及其上建物
07 門牌號碼新北市中和區興南路3段42號、42-1號、42-2
08 號、42-3號(下依序稱系爭42號、42-1號、42-2號、42-3
09 號建物、或合稱系爭四間建物)，兩造分別簽訂「土地買
10 賣契約書」及「不動產所有權利讓渡協議書」，其中土地
11 買賣價金約定為新臺幣(下同)1億2,500萬元，並由兩造共
12 同與玉山銀行簽訂「信託契約書」(下稱系爭信託契
13 約)，約定土地買賣價金委託玉山銀行辦理買賣價金信託
14 履約保證，原告需按期將土地價金存匯入「玉山商業銀行
15 受託信託財產專戶」帳戶(帳號：0000000000000000)(下
16 稱系稱信託專戶)中；建物之買賣價金為3,000萬元，其
17 中2,200萬元由原告開立如附表所示之本票(下稱系爭本
18 票)作為擔保；另外，被告前將系爭四間廠房出租，其中
19 系爭42號、42-1號建物之租約原告同意承接，系爭42-2
20 號、42-3號建物等二間廠房原告擬作為自家工廠使用，原
21 有租約由被告清理，原告原本希望承租人可於000年0月間
22 搬遷完畢，然因被告尚須確認承租人所需搬遷時間，因此
23 交付時間即先約定為「雙方另議」，且依兩造於111年4月
24 27日簽約及111年8月4日協商時對話內容，可認本件土地
25 及建物均係以111年7月31日為最後點交日殆無所疑，此亦
26 符合被告與租客三個月前之解約約定，被告甚至曾表示11
27 1年6月15日即可進行建物點交，而被告無法於111年6月15
28 日點交時，原告並未苛責，僅要求於最後點交日111年7月
29 31日前搬離並點交。至於點交方式，因原告同意承接系爭
30 42號、42-1號建物之租約，是以此部分點交以指示交付方
31 式即可，然系爭42-2號、42-3號建物，被告應於111年7月

01 31日最後點交日前理清原有租約，並現實交付給原告，因
02 此該二間廠房之原有租約即由被告負責理清，雙方並約定
03 111年7月31日為房地最後點交日。

04 (二) 詎料，原告依約給付土地買賣價金1億2,500萬元至系爭信
05 託專戶，被告亦已依約將系爭土地過戶給原告，惟建物部
06 分，原告亦依約陸續給付合計2,450萬元，然於111年7月2
07 9日給付尾款時，系爭42-2號、42-3號建物等二間廠房之
08 承租人均仍繼續占有使用未予搬遷，經兩造於111年8月4
09 日協商原告建物尾款550萬元暫緩給付，而直至111年9月1
10 2日、同年10月17日，系爭42-2號、42-3號建物始分別點
11 交，致原告受有損失及約定罰款共計1,330萬1,750元，故
12 兩造於同年10月21日先將無爭議之款項1億0,769萬元自系
13 爭信託專戶撥付予被告，餘款780萬7,143元則仍保留於系
14 爭信託專戶中。又被告持原告所簽發之系爭本票聲請就票
15 面金額2,200萬元中之550萬元及自111年7月31日起至清償
16 日止之利息准予強制執行，經本院111年度司票字第9305
17 號裁定准許。

18 (三) 經查，系爭42-2號、42-3號建物未於約定之111年7月31日
19 點交，經原告催告並於同年8月1日送達被告，然上開兩間
20 廠房直至111年10月17日始點交予原告，共計遲延78天，
21 爰依土地買賣契約書第九條第二項、第三項約定，向被告
22 請求遲延違約罰款1,209萬元（計算式： $155,000,000 \times 78 \times$
23 $1/1000 = 12,090,000$ ）；次查，系爭42-2號建物點交後發
24 現該廠房地板有嚴重下陷及裸空，無法堆放重物或供大型
25 機具進出之瑕疵，致原告另行支出拆除修復費85萬7,000
26 元（包含鋼筋暨水泥粉刷費79萬8,000元、烤漆板費5萬9,
27 000元），爰依民法第360條規定向被告請求物之瑕疵損害
28 85萬7,000元。末查，被告未依約清理系爭42-2號、42-3
29 號建物，且遲至111年10月17日始點交予原告，致原告受
30 有無法營運及另外承租廠房之損害共計35萬4,750元，爰
31 依土地買賣契約書第八條第一項約定及民法第231條規定

01 向被告請求損害賠償。綜上，共計1,330萬1,750元，扣除
02 建物尾款550萬元予以抵銷後，尚得請求780萬1,750元。

03 (四) 被告抗辯原告於締約前後已至系爭42-2號建物查看，並與
04 承租人簽訂點交確認書，未表示系爭42-2號建物有瑕疵應
05 認原告已承認所受領之物。惟查，系爭42-2號於111年9月
06 12日點交予原告後，隨即於111年9月15日通知兩造之仲介
07 轉知被告瑕疵之情。再者，兩造簽約時，系爭42-2號仍有
08 承租人堆放機具於建物內，直至承租人搬離後即發現地板
09 下陷之瑕疵，可見該瑕疵於兩造簽約時即已存在。

10 (五) 聲明：

11 1. 確認臺灣新北地方法院簡易庭111年度司票字第9305號民
12 事裁定准許被告強制執行之550萬元本票債權對原告不存
13 在。

14 2. 被告應同意原告向玉山商業銀行股份有限公司蘆洲分公司
15 領取「玉山商業銀行受託信託財產專戶」帳戶（帳號：00
16 000000000000）內之款項780萬1,750元，並給付原告自起
17 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
18 計算之利息。

19 3. 第二項聲明原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告抗辯：

21 (一) 原告主張雙方約定111年7月31日為房地最後點交日，系爭
22 42-2號、42-3號建物承租人遲至111年10月17日始完全點
23 交，被告除應給付遲延違約罰款1,209萬元，並應給付35
24 萬4,750元之租金損害云云。惟查，系爭土地於111年7月2
25 5日完成所有權移轉登記，系爭建物並於111年7月29日完
26 成房屋稅籍過戶，被告將系爭建物占有人之返還請求權讓
27 與原告，由原告自行處理系爭建物搬遷、收租事宜。依系
28 爭土地契約第7條約定「按現狀點交買方管領」，係指將
29 系爭土地有第三人承租之現況交由原告管領，被告將對承
30 租人之不動產返還請求權讓與原告，以代交付，基此被告
31 依民法第946條第2項準用同法第761項第3項規定，以指示

交付移轉予原告系爭土地與系爭建物均由原告實質管領。原告固稱系爭土地契約第7條約定「按現狀點交買方管領」，係指系爭土地有宮廟占用及系爭建物有占用國有地情形云云。惟上情另於系爭土地契約之「其他特別約定事項」約定同樣依第7條現狀點交，且依原證16錄音譯文可證，原告自承110年8月1日已承繼系爭土地與系爭建物之一切權利，除系爭建物承租人外，並自行與前開宮廟宮主簽約收租。次查，依系爭建物契約第四條約定，可知兩造並未約定系爭四間廠房之交付時間，被告核無遲延違約之情事。

(二) 另依系爭建物合約第8條第1款、第9條，原告締約前已知悉系爭建物均為出租狀態，且對於所有租客之租期知之甚詳，兩造方於系爭建物契約第4條約定「交付時間另議」，可知被告並無限時交付之義務，參對話錄音譯文（原證12、13）雙方未就應於111年7月31日、或111年6月15日為現實交付房屋達成合意，對於承租人何時搬離僅係對未來之期待。且參原證16錄音譯文可知，原告已自承其於111年8月1日起已向系爭42-2號承租人收取租金，則原告自無因系爭42-2號承租人未搬離而受有任何租金損害。是原告主張系爭42-2、42-3號建物承租人未搬遷而拒絕支付買賣價金，甚至要求被告支付違約金1,290萬元、租金損害35萬4,750元云云，顯屬無理。則被告並無違約或遲延之情事如前所述，原告依契約及民法第231條第1項規定請求35萬4,750元云云，亦無理由。

(三) 原告主張系爭42-2號存有瑕疵。惟查，原告締約前後已至系爭42-2建物查看數次，並自行與系爭42-2號建物承租人辦理搬遷手續，並簽訂點交確認書，然未表示系爭42-2號建物有何瑕疵，且依民法第365條第2項規定，應認原告已承認其所受領之物。是原告請求減少買賣價金85萬7,000元予以抵銷，並無理由。

01 (四) 原告已自認系爭建物與土地均已點交完畢，則依照信託契
02 約第11條第1款，不動產買賣程序已經完成，原告自應同
03 意將系爭土地買賣價金撥付給被告。又系爭本票既為真
04 實，原告又未能證明對被告有1,330萬1,750元之違約金、
05 租金損害、買賣價金損害之債權存在，自不能據以主張與
06 系爭本票債權為抵銷，因此被告對原告有系爭本票債權存
07 在，而原告請求被告同意其領取信託專戶價金780萬1,750
08 元並無理由。退步言，縱認被告有違約情事，原告之催告
09 未定履行期限，不符系爭土地買賣契約書第9條第2款、第
10 3款請求遲延違約金之要件，原告對被告自無違約金債權
11 存在，自不得以此主張與本件本票債權抵銷。

12 (五) 聲明：

13 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 2.若受不利判決，請准供擔保免為假執行。

15 三、得心證之理由：

16 (一) 查兩造於111年4月27日簽定土地買賣契約書及不動產所有
17 權利讓渡協議書，約定原告向被告以1億2,500萬元購買新
18 北市○○區○路段000地號、351地號及358地號土地（下
19 稱系爭土地），以3,000萬元購買系爭土地上之建物即新
20 北市○○區○○路0段00號、42-1號、42-2號、42-3號建
21 物，有上開土地買賣契約書及不動產所有權利讓渡協議書
22 各1份附卷可稽（見本院112年度重訴字第84號「下稱重訴
23 字」卷一第23頁至第27頁、第29頁至第32頁）。

24 (二) 又查原告主張系爭四間建物交付時間為111年7月31日等
25 情，而依不動產所有權利讓渡協議書第四條係記載：「標
26 的物交付時間雙方另議」等語（見重訴字卷一第30頁），
27 又觀諸原告所提兩造間於111年8月4日對話紀錄，被告確
28 實曾提及：「我跟你講，他們老闆是跟我講六月底，我在
29 想說六月底、七月底那一定妥當的嘛」、「他給我答應二
30 個月」、「有時候人家說二個月，你看我已經又多加一個
31 月，三個月」等語（見重訴字卷一第164頁至第165頁），

01 甚至被告曾提及「反正所有的指7月31日，這個責任跟權
02 利就在這邊」、「我也是和他結算到7月31，我們就這樣」、
03 「7月31號，8月1日以後就整個交給你」等語（見
04 重訴字卷一第165頁），顯見兩造間確實約定系爭四間建
05 物交付時間為111年7月31日，否則被告何以提及「七月底」、
06 「7月31號，8月1日以後就整個交給你」等語，堪
07 認原告主張系爭四間建物交付時間為111年7月31日等情為
08 真，而系爭42-2、42-3建物分別於111年9月12日及10月17
09 日方搬遷完畢交予原告，亦經原告提出點交確認書1紙及
10 對話紀錄1份在卷可考（見重訴字卷一第49頁、第51
11 頁），是被告確有遲延交付情事。至被告主張兩造間係約
12 定系爭四間建物之占有依指示交付方式移轉等語，然不動
13 產所有權利讓渡協議書第四條約定如前述，第八條第五點
14 更約定：「甲方（即被告）同意於交屋時拆除42-2號、42
15 -3號之室內隔間與閣樓，僅保留建物之主體結構以利乙方
16 （即原告）使用」等語（見重訴字卷一第31頁），可見被
17 告於交付系爭42-2號、42-3號建物前尚有其他義務，實無
18 從認兩造間就系爭42-2號、42-3號建物有約定指示交付方
19 式之可能，被告此部分主張尚難採信。

20 （三）復原告主張依土地買賣契約書第九條第二項、第三項約
21 定，向被告請求遲延違約罰款1,209萬元，惟系爭四間建
22 物之買賣係簽定不動產所有權利讓渡協議書，自應以不動
23 產所有權利讓渡書上約定為準，而本件不動產所有權利讓
24 渡書正本並未以土地買賣契約書作為附件，業經兩造攜帶
25 正本到庭確認無誤後發還（見重訴字卷二第96頁），是原
26 告自不得依土地買賣契約書第九條第二項、第三項約定請
27 求遲延違約罰款，原告此部分請求難認有理由。

28 （四）再原告依土地買賣契約書第八條第一項及民法第231條請
29 求租金損害35萬4,750元，惟如前述，本件係系爭四間建
30 物交付遲延，自不得以土地買賣契約書為請求依據，惟按
31 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，

此為民法第231條第1項所明文，而被告於交付系爭42-2、42-3建物確有遲延情事，原告自得依民法第231條第1項請求因遲延而生之損害，而原告主張因系爭42-2、42-3建物遲延交付，導致原告無法搬遷原有廠房之機具、原料等物，需額外承租原有廠房，並提出統一發票1份、房屋租賃契約書1份為證（見重訴字卷一第73頁至第77頁、第181頁至第188頁），然觀諸上開房屋租賃契約書係與高張力工程有限公司簽定，而原告所提出之統一發票包括高張力工程有限公司及祝榮成企業有限公司開立，且僅表示原有廠房係上開二公司所共有，惟未提出任何證據可證，是僅得認定高張力工程有限公司所開立發票部分，另原告主張租金損害時間為111年8月至10月共3個月，然如前述，被告最遲交付時間為111年10月17日，原告自僅得請求111年8月1日至10月17日之租金損害共21萬5,215元（計算式：高張力工程有限公司每月實際收取租金82,775÷每月30日×111年8月1日至10月17日共78日＝215,215），逾此部分，則無理由。

（五）原告主張系爭42-2號建物點交後發現該廠地板有嚴重下陷及裸空，無法堆放重物或供大型機具進出之瑕疵，致原告另行支出拆除修復費85萬7,000元（包含鋼筋暨水泥粉刷費79萬8,000元、烤漆板費5萬9,000元），爰依民法第354條、第359條、第360條規定向被告請求物之瑕疵損害85萬7,000元，惟按物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明；倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參照），另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。而在買賣契約關係中，買受人主張物之出賣人交付之物有瑕疵者，亦應就出賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。查原告雖主張上情，並提出

01 系爭42-2號建物照片1份、統一發票2紙、111年9月15日對
02 話紀錄1份為證（見重訴字卷一第55頁至第67頁、第69頁
03 至第71頁、第225頁至第228頁），然觀諸上開證據，僅得
04 證明系爭42-2號建物於111年9月15日時原告曾向仲介反應
05 有掏空及土質鬆軟情形，以及施作「鋼筋水泥粉刷」及
06 「烤漆板」之工程內容，然就何以造成原告所主張之地板
07 嚴重下陷及裸空情形之原因，以及何以地板嚴重下陷及裸
08 空情形為何係以「鋼筋水泥粉刷」及「烤漆板」之工程回
09 復，均未提出其他證據證明，自難認原告得依物之瑕疵擔
10 保請求物之瑕疵損害費用或減少價金。

11 （六）綜上所述，原告依民法第231條第1項得請求遲延損害21萬
12 5,215元，且兩造不爭執為附表所示本票之直接前後手
13 （見重訴字卷一第121頁），原告自得以上開債權對被告
14 主張抵銷，是原告訴請確認本院簡易庭111年度司票字第9
15 305號民事裁定准許被告強制執行之超過528萬4,785元本
16 票債權對原告不存在，為有理由。逾此範圍之請求，均無
17 理由，應予駁回。另按關於財產權之訴訟，原告釋明在判
18 決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，
19 法院應依其聲請，宣告假執行，民事訴訟法第390條第1項
20 定有明文，而確認判決及形成判決均不生執行力問題，故
21 假執行判決限於給付判決，而本件原告勝訴部分為確認判
22 決，依前開說明，不得聲請宣告假執行，故應駁回原告此
23 部分假執行之聲請，至原告前開敗訴部分雖屬給付之訴，
24 然因其訴既經駁回，該敗訴部分之假執行聲請均失所附
25 麗，亦均應併予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
28 明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日
31 民事第五庭 法 官 陳園辰

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狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

05 書記官 董怡彤

06 附表：

07

發票人	票面金額（新臺幣）	發票日	到 期 日	利息起算日	本票號碼
余瑞祥	22,000,000元	111年4月27日	111年7月31日	111年7月31日	CH0000000