

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度抗字第123號

抗 告 人 林柏翰

相 對 人 恒輝不動產開發股份有限公司

法定代理人 李勁節

上列當事人間請求本票裁定事件，抗告人對於民國114年5月14日
本院114年度司票字第4988號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣1,500元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：

(一)抗告人與相對人於民國113年04月02日簽訂新北市○里區○
○里○○0○0號6樓之9之不動產（下稱系爭不動產）之買賣
契約，相對人於113年8月22日通知抗告人可交屋，抗告人於
113年9月5日前往驗收，然驗收前相對人不讓抗告人入內檢
查，要求抗告人須完成交屋手續後才可進入，原裁定所示本
票（下稱系爭本票）亦於此時被要求簽署，然依一般交易實
務及誠信原則，買方於交屋前應有合理驗屋權，確認標的物
狀態是否符合契約內容，為交屋程序之一環。相對人妨礙抗

01 告人履行驗收程序之協力義務，依民法第227條規定抗告人
02 得請求損害賠償。則相對人雖通知交屋，然於程序上未配合
03 驗屋，使抗告人無從確認房屋狀況，已屬不完全給付，違反
04 其契約附隨協力義務，應負相關契約責任。

05 (二)又抗告人於113年9月5日辦理交屋手續後，相對人才帶抗告
06 人驗收，然驗收時發現房屋內多有瑕疵情形，並即時反應，
07 相對人當下即填寫屋況檢查表，其中即記載「客戶計畫於20
08 24.09.15會再次驗屋及檢查，若未能完成處理，則依約不須
09 繳付公司貸至完成修復為止（含驗收）…惟公司貸於房屋交
10 驗後（包括但不限於上述不良）方才於交驗後下個月後方才
11 支付…若有糾紛則雙方須協商後續處理。」此文件於當日交
12 付相對人員工，並拍照傳送給業務代表，其表示「沒有拒絕
13 就是答應了。」，雙方可視為成立補充約定。惟系爭不動產
14 迄今仍未完成修繕與驗收，顯已違反買賣契約內容與補充約
15 定。相對人卻仍據以聲請強制執行，已有失公平。再系爭不
16 動產具有瑕疵情形，抗告人於114年03月12日發律師函予相
17 對人，然依相對人114年03月19日存證信函可知對人仍拒絕
18 處理，且無修復意願。

19 (三)又新北市政府工務局於113年11月29日以新北工使字第11323
20 67070號函示，系爭不動產社區內C棟1樓、地下1樓、地下2
21 樓之公共區域涉及「未經核准擅自變更使用及室內裝修、未
22 維護建築物合法使用與其構造及設備安全」一文，命限期改
23 善或補辦手續或恢復原狀，顯示社區具有違建之事實，相對
24 人於銷售系爭不動產物件之初，明知公共區域處於違法狀
25 態，且可預見可能被檢舉，然於銷售時竟惡意未告知抗告
26 人，且該社區未遵期改善、補辦手續或恢復原狀，經新北
27 市政府工務局按建築法、行政執行法等相關規定，查封系爭
28 公共區域。故相對人致抗告人陷於錯誤，而與相對人簽屬契
29 約，顯有詐欺之虞，依據民法92條規定，該意思表示得撤
30 銷。是抗告人與相對人所締約內容應屬可撤銷之法律行為，
31 原裁定認為強制執行已具基礎，尚屬有失公允。

01 (四)相對人就系爭不動產未依民法第360條規定完成實際交屋，
02 雖其主張已完成交屋，惟實際上抗告人就系爭不動產迄今仍
03 未具備完整占有與使用權之移轉事實，至今尚未取得該物件
04 唯一專屬鑰匙，建商仍保有備份鑰匙，且該物件之門鎖目前
05 仍為共用門鎖系統，非專屬門禁，抗告人無法自由進出，亦
06 難以實際居住與安置個人物品，顯難謂已取得排他性使用與
07 控制，尚未符合實質交屋之標準，屬不完全給付，依法不得
08 進行強制執行。

09 (五)綜上，系爭不動產並未完成符合契約目的與法律要件之交屋
10 程序，抗告人亦尚未取得完整排他之使用與支配權，應認定
11 尚未完成債務履行。原裁定逕命抗告人支付價金，顯屬事實
12 認定錯誤，前述所涉私法爭議將另於訴訟繫屬，請求原裁定
13 應予廢棄等語。並聲明：原裁定廢棄。

14 二、按執票人向本票發票人行使追索權時，得聲請法院裁定後強
15 制執行，票據法第123條定有明文。又本票執票人依上開規
16 定，聲請法院裁定許可對發票人強制執行係屬非訟事件，此
17 項聲請之裁定及抗告法院之裁定，僅依非訟事件程序，以審
18 查強制執行許可與否，並無確定實體上法律關係存否之效
19 力，如發票人就票據債務之存否有爭執時，應由發票人提起
20 確認之訴，以資解決（最高法院56年度台抗字第714號、57
21 年度台抗字第76號裁判意旨參照）。本票既載明免除作成拒
22 絕證書，則執票人聲請裁定准予強制執行時，自毋庸提出已
23 為付款提示之證據，票據債務人若抗辯執票人未經提示付
24 款，依票據法第124條準用同法第95條但書規定，應由發票
25 人負舉證之責（最高法院84年度台抗字第22號、72年度台上
26 字第598號裁判意旨參照）。

27 三、經查，相對人主張其執有抗告人簽發之系爭本票，並免除作
28 成拒絕證書，屆期後經相對人提示後拒絕付款，依票據法第
29 123條規定，聲請裁定許可強制執行等情，業據相對人提出
30 系爭本票影本為證（見原裁定卷第11頁）。依系爭本票記載
31 之形式上觀察，已具備本票之有效要件，原裁定予以准許，

01 於法並無不合。抗告人雖主張系爭不動產並未完成符合契約
02 目的與法律要件之交屋程序，抗告人亦尚未取得完整排他之
03 使用與支配權，應認定尚未完成債務履行，原裁定逕命抗告
04 人支付價金，顯屬事實認定錯誤云云，惟上開主張屬實體上
05 之爭執，尚非本件非訟程序所得加以審，揆諸前揭說明，應
06 由抗告人另行提起訴訟以資解決，抗告人亦自陳前述所涉私
07 法爭議將另於訴訟繫屬。是抗告人上開主張，俱無可採。原
08 審依審核結果，裁定准予強制執行，並無不當。抗告意旨指
09 摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

10 四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21
11 條第2項，第24條第1項、民事訴訟法第495條之1第1項、第4
12 49條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 13 日
14 民事第六庭 法 官 陳幽蘭

15 以上正本係照原本作成。

16 本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗
17 告，應於裁定送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再
18 抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日
20 書記官 李奇翰