

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹簡字第460號

原告 李啓麟

訴訟代理人 魏翠亭律師

陳恩民律師

許育齊律師

被告 玉峰建設有限公司

法定代理人 萬年輝

被告 曾玉惠

共同

訴訟代理人 葉鈞律師

複代理人 洪建忠

上列當事人間確認本票債權不存在事件，本院於民國112年8月1日辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告所持如附表所示之本票對原告之票據債權不存在。

被告應將第一項所示之本票返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第二項得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告執有以原告為發票人如附表所示本票1紙（下稱系爭本票），向本院聲請本票裁定，並經本院以111年度司票字第1169號裁定（下稱系爭裁定）准為強制執行在案。

（二）原告前於民國111年7月17日與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約書），購買被告曾玉惠所有所有坐落苗栗縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及被告玉峰建設有限公司（下稱玉峰公司）所有同段2180建號建物門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路000號之

01 成屋（下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），
02 總價新臺幣（下同）2,200萬元，原告於簽約當日交付現
03 金10萬元及簽立系爭本票及另一張面額1,600萬元之本票2
04 紙予被告收受。

05 （三）又被告玉峰公司之營業項目包含不動產買賣業，係屬消費
06 者保護法所稱之企業經營者，被告曾玉惠為被告玉峰公司
07 法定代理人萬年輝配偶，系爭不動產買賣契約為被告玉峰
08 公司法定代理人統籌簽立，則兩造間就系爭不動產買賣契
09 約應有消費者保護法之適用。然查系爭不動產買賣契約書
10 全然未見被告曾給予原告契約審閱期限，而兩造於111年7
11 月17日即當場簽定系爭不動產買賣契約書並無爭執，則該
12 買賣契約書顯然違反內政部（90）內中地字第0000000號
13 公告之成屋買賣契約書範本所規定應提供5日契約審閱期
14 限之規定，依消費者保護法第11條之1第3項暨消費者保
15 護法17條4項所定法律效果，原告得主張系爭不動產買賣
16 契約無效。則原告自不依買賣契約負有任何給付相關價款
17 之義務，則被告所持原告開立之系爭本票所擔保債務當然
18 不存在。

19 （四）退步言之，依行政院內政部公告之成屋買賣契約書範本第
20 5條規定：「貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方
21 式擇一處理：不可歸責於雙方時買賣雙方得解除契
22 約。」，嗣因銀行鑑定買賣標的價值不高，核貸成數不足
23 給付價金，原告最早已於111年7月20日即以LINE向被告之
24 公司人員表示解約，復於111年7月22日款項交付期限前告
25 知被告貸款成數不足，而有無法履約之情況，另於111年7
26 月29日向被告為解除契約之意思表示，被告再以原告未依
27 約付款為由，於111年8月3日向原告為解除契約之意思表
28 示，是系爭不動產買賣契約，業據兩造解除在案。而系爭
29 不動產買賣契約既未規範產權移轉登記完成前之貸款成數
30 不足之處理方式，自應依行政院內政部公告之成屋買賣契
31 約書範本構成契約內容之一部分，並依消費者保護法11條

01 2項做對消費者有利之解釋，則本件原告主張貸款成數不
02 足而經存證信函告知被告玉峰公司解除本件買賣契約，及
03 於本件112年8月1日言詞辯論期日當庭對被告曾玉惠為解
04 除契約之意思表示之情事，實屬不可歸責於買方之事由，
05 故原告當有理由亦不因此負有違約責任自明。

06 (五) 依系爭不動產買賣契約書第5條第2項約定所示，兩造於簽
07 立不動產買賣契約書時，原告應給付第一期款（簽約金）
08 （含訂金）220萬元，該期款應全數存入匯款專戶。惟因
09 兩造當時簽約匆促，原告不及細想而驟然簽署系爭不動產
10 買賣契約書，兩造乃約定由原告先行交付現金10萬元予被
11 告，並由原告另簽立系爭本票予被告，已暫時代替第一期
12 簽約款之交付，且為確認交付簽約款之約定，兩造另同時
13 約定載明，該本票金額應於7月22日前入帳始可，是認原
14 告依約應將交付款項全數存匯入專戶，始可為已支付簽約
15 款價金。縱認原告有違約情事而經被告合法解除契約無
16 訛，被告亦僅得舉證證明其因此所受之損害後，始可得依
17 法請求原告賠償之，被告僅得就原告已支付之價金範圍內
18 主張懲罰性違約金，而被告既未依法舉證其所受實質損
19 害，自難認被告有何損害發生，則被告就此自無授受系爭
20 本票原因債權之發生至明。況兩造就懲罰性違約金債權之
21 發生，復約明以已支付之價金應交付被告沒收作為懲罰性
22 違約金為限，惟原告除當場交付現金10萬元外，顯尚未依
23 約於111年7月22日前將部分簽約金存匯入款項指定專戶，
24 則被告自不得執系爭本票主張懲罰性違約金。

25 (六) 綜上，被告就系爭本票，並無授受本票之原因債權可言，
26 系爭本票債權依法不存在，而被告執系爭本票向鈞院聲請
27 系爭本票裁定，係屬無法律上之原因而受有系爭本票所載
28 金額之利益，並致原告之財產未來恐遭強制執行而受損
29 害，故原告自得依民法第179條之規定，請求被告返還系
30 爭本票等語。並於本院聲明：如主文第1、2項所示。

31 二、被告則以：

01 (一) 按原告主張其於111年7月20日、7月22日即以Line向被告
02 公司委託銷售之房仲人員表示解除契約，及以111年7月2
03 9日新竹建中郵局第332號存證信函，主張立即解除系爭不
04 動產買賣契約，惟原告片面解除系爭不動產買賣契約並不
05 合法，被告亦無違約事由。另被告於111年8月3日苗栗頭
06 份郵局第261號存證信函中，僅表示原告若逾期仍未給付
07 款項，被告除將依約主張解除買賣契約外，並將沒收原告
08 已付之10萬元價金及210萬元擔保付款之本票，惟被告嗣
09 後並未再次向原告發函為解除契約之意思表示，故原告稱
10 系爭不動產買賣契約業經兩造於簽約後短短20日即已解除
11 在案，嫌屬無稽。查原告於簽約後，無故不履行契約，經
12 被告以存證信函 催告通知後，仍不予為之，違約情事甚
13 明，是原告自不得片面解除系爭不動產買賣契約，是被告
14 以原告依約簽發之210萬元擔保付款之本票，就第一期款
15 聲請強制執行，自有理由。

16 (二) 次按被告共同出賣予原告之系爭不動產，其中系爭土地係
17 被告曾玉惠單獨所有，系爭建物部分係被告玉峰公司單獨
18 所有，二人共同委託訴外人欣瑞泰不動產有限公司（下稱
19 新瑞泰公司）仲介出售，屬私人間之買賣行為，並非被告
20 玉峰公司之銷售行為，故原告稱本件有消費者保護法之適
21 用，亦屬誤會。

22 (三) 退步言之，本件縱有消費者保護法之適用，查原告於簽約
23 前，地政士廖瑞枝與不動產經紀人陳朝欣已逐條解釋說明
24 契約內容，欣瑞泰公司之負責人陳臻誼亦全程參與，原告
25 因充分知悉明瞭契約內容後，始同意簽立系爭不動產買賣
26 契約書，今反口否認，主張契約無效，已失誠信，亦無理
27 由。

28 (四) 再者，內政部所訂頒之成屋買賣契約書範本第5條係約
29 定：「貸款處理之一：買方預定貸款新臺幣_元抵付部分
30 買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：一、買方
31 應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件

01 及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定
02 之。二、貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一
03 處理：（一）不可歸責於雙方時：☐買方應於貸款核撥同
04 時以現金一次補足。☐買賣雙方得解除契約。☐其
05 他。」，並無貸款金額少於預定貸款金額，且不可歸責於
06 雙方時，原告即得解除契約之強制規定。另按系爭不動產
07 買賣契約書第5條第2款第四期款付款方式第（4）點：
08 「產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲方之貸款
09 不足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期限前或
10 乙方通知期限內一次補足入專戶。」，可知縱原告貸款成
11 數不足，亦應依約以現金補足，豈可歸責予被告。遑論原
12 告所未給付者，係第一期之簽約款，與之後貸款與否有何
13 關係，原告遲遲不給付簽約款，今再卸責稱係因貸款成數
14 不足，始無法支付云云，片面解除買賣契約，其主張自無
15 理由。

16 （五）末查原告於購買本件系爭不動產前，已分別持有新竹市○
17 ○○路00號3樓之3不動產，市價約2,000萬元，及屏東縣
18 ○○市○○路000號7樓之2不動產，市價約700萬元，縱扣
19 除抵押貸款360萬元，尚有2,300萬元價值。又原告於台灣
20 明尼蘇達礦業製造股份有限公司工作，年薪約150萬元，
21 原告稱其僅能貸款1,600萬元，因成數不足，故無法負擔
22 本件不動產買賣價金，顯與事實不符，毫無可採。並於本
23 院聲明：原告之訴駁回。

24 三、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
25 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
26 所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明
27 確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或有受侵害之危
28 險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言。
29 被告持系爭本票向本院聲請裁定，經本院以系爭裁定准予強
30 制執行在案，有系爭裁定在卷可參。則系爭本票本票債務在
31 未經確定判決確認其不存在以前，原告即有隨時受強制執行

01 之危險，此等危險必須以確認判決方得除去，是原告提起本
02 件確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，合先敘明。

03 四、原告於111年7月17日向被告購買系爭不動產，並簽發系爭本
04 票作為第一期款即簽約款支付之事實，有不動產買賣契約書
05 在卷可稽，復為兩造所不爭執。是本件本院所應審究者為：

06 （一）系爭買賣契約是否為定型化契約？（二）系爭買賣契
07 約是否因被告未給予原告合理審閱期限而無效？（三）系爭
08 買賣契約是否已解除？（四）原告是否得請求被告返還系爭
09 本票？經查：

10 （一）關於系爭買賣契約使否為定型化契約部分：

11 1.按本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的
12 而為交易、使用商品或接受服務者。二、企業經營者：指
13 以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業
14 者。七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者
15 訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化
16 契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際
17 網路、或其他方法表示者，亦屬之。九、定型化契約：指
18 以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部
19 或一部而訂立之契約，消費者保護法第2條第1款、第2
20 款、第7款、第9款定有明文。

21 2.被告玉峰公司所營事業項目包含不動產買賣之事實，有經
22 濟部商工登記公示資料查詢結果附卷可參（見本件院卷第
23 111頁），被告玉峰公司自屬以出售不動產為業之企業經
24 營者。又依前揭消費者保護法第2條第2款規定，「企業經
25 營者」解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦
26 得為獨資企業或個人，並非專指企業、公司而已。觀諸被
27 告曾玉惠於系爭不動產買賣契約係以地主身分與被告玉峰
28 公司共同出售系爭不動產，足認被告曾玉惠與被告玉峰公
29 司合作推出建案之土地銷售者，堪認其係以此為營業，自
30 屬消費者保護法所指之「企業經營者」無訛。

31 3.再由系爭不動產買賣契約之內容觀之，核屬為與多數消費

者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約，被告並以之作為出售系爭房地與原告之買賣契約，而被告為出售不動產為業之企業經營者，買賣不動產之經驗較原告充足，其資力與對法令之嫻熟程度亦遠較原告豐沛，顯屬資訊優勢之一方。又無論是居間仲介之欣瑞泰公司，其所營項目與不動產買賣相關，被告與之接觸及取得資訊之機會均較原告高，且被告係委託出售房屋者，其簽約前就系爭不動產買賣契約之內容應有所知悉。反之，原告於參觀系爭房屋之日即簽定系爭不動產買賣契約，於簽約前對於契約之內容毫無所悉，可知原告於簽定系爭不動產買賣契約時顯屬資訊弱勢之一方且欠缺磋商締約能力，締約地位實質上非平等，而系爭不動產買賣契約既係預先擬定之契約，被告並以此作為系爭不動產之買賣契約使用，堪認系爭不動產買賣契約為預先擬定定型化契約，兩造所訂立之系爭不動產買賣契約，有消費者保護法及定型化契約應記載事項之適用。

（二）關於系爭買賣契約是否因被告未給予原告合理審閱期限而無效部分：

按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第11條之1第1、3項定有明文。揆其立法目的，係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會，避免於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。倘企業經營者未給予合理審閱期間，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者於簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，即不得依前開規定主張契約條款不構成契約內容，方符合誠信原則。企業經營者與消費者訂立定型化契

約如未提供合理審閱期予消費者，則定型化契約並非當然無效，僅定型化契約條款不構成契約內容。因此，依據上開所述，兩造間之系爭買賣契約應已成立。原告主張系爭買賣契約因被告未提供原告合理審閱期而無效乙節，應有誤會。

（三）關於系爭買賣契約是否經原告解除而失其效力部分？

1.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第11條第2項、第17條第5項分別定有明文。系爭不動產買賣契約有消費者保護法及定型化契約應記載事項之適用，已如前述，原告主張系爭不動產買賣契約未規範貸款成數不足之處理方式，應依行政院成屋買賣契約書範本第5條之規定處理，倘買方有貸款需求而貸款金額少於預定金額，且其原因係不可歸責於買賣雙方或係可歸責於賣方時，買方均得主張解除買賣契約等語，應屬有據。

2.經查系爭不動產契約書第五條第二項付款方式第三期款為380萬元、第四期款為1600萬元，而兩造對於第三期、第四期款項均由貸款支付，均不爭執（見本院卷第183、184頁），又證人林雅惠到場證稱：原告拿苗栗縣○○鎮○○0路000號房子來向我們申辦鑑估，是我處理的，鑑估結果最高可貸估金額1600萬元。可貸估金額跟實際放款金額是會不一樣，要評估貸款人收入、聯徵是否足以支付，及其他銀行的規定。這個房子還沒有針對貸款人的收入去做聯徵，即這個房子實際會貸款多少還沒有確定。這個案子送進來的時候，沒有連同原告任職的相關文件一起送進來。我們沒有去調國稅局調財產所得清單，也沒調聯徵信用，因為他之後就沒有要再貸款。有跟原告、主管討論過初步的貸款事件，有跟原告說有可能無法貸款到1600萬元這個數字，之後就沒有討論下去。因為原告名下有其他的房產，就買在苗栗，沒有地緣性。當時有提到可能無法貸款

01 到1600萬元等語（見本院卷第166至169頁）。可知系爭不
02 動產貸款實際放款金額不足1600萬元，難以支付上開期
03 款，則原告以貸款成數不足為由主張解除契約，應屬有
04 據，

05 3.而原告最早已於111年7月20日即以LINE向被告之公司人員
06 表示解約，又於111年7月22日款項交付期限前已告知被告
07 貸款成數不足一事，而有無法履約之情況，又於111年7月
08 29日向被告為解除契約之意思表示，此有原告提出LINE對
09 話截圖及存證信函為證（見本院卷第179頁、第43頁），
10 被告對此亦不爭執，則原告於111年7月29日以新竹建中郵
11 局第332號存證信函向被告玉峰公司為解除契約之意思表
12 示，而被告玉峰公司於111年8月3日以頭份有局第261號存
13 證信函回覆原告上開存證信函，表示原告上開存證信函已
14 合法送達被告玉峰公司，另原告於112年8月1日當庭對被
15 告曾玉惠為解除契約之意思表示，據此，原告已合法解除
16 系爭不動產買賣契約，即屬無疑。

17 （四）關於原告是否得請求被告返還系爭本票部分：

18 1.兩造均不爭執簽發系爭本票之原因關係為原告向被告購屋
19 之簽約款擔保，惟原告已解除系爭不動產買賣契約，已如
20 前述，則原告簽發系爭本票之原因關係既不存在，原告請
21 求確認系爭本票債權不存在，即屬有據。

22 2.次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
23 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
24 同，民法第179條定有明文。準此，原告主張簽發系爭本
25 票之原因關係不存在，則被告持有系爭本票自屬無法律上
26 之原因受有利益，致原告受有損害，原告依據為民法第17
27 9條規定，原告得請求被告返還系爭本票，亦屬有據。

28 五、綜上所述，原告訴請確認被告持有之系爭本票債權，對原告
29 不存在，及請求被告返還系爭本票，均有理由，應予准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
31 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、本件係適用簡易程序所為之判決，就原告請求返還系爭本票部分，爰依民法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
新竹簡易庭 法 官 邱玉汝

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
書記官 楊霽

附表：

發票人	發票日 (民國)	到期日	票面金額 (新臺幣)	票號
李啓麟	111年7月17日	未載	210萬元	CH00000000