

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1262號

原告 李麗嬌

訴訟代理人 王振屹律師

複代理人 張育銘律師

被告 劉怡婷

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，本院於民國115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告對原告就本院114年度司票字第1189號裁定所示之本票，於票面金額超過新臺幣7萬2,000元部分之債權不存在。

二、被告應給付原告新臺幣48萬8,000元，及自民國114年12月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之80，其餘由原告負擔。

五、本判決第2項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限。另關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序；不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之。不合於第1項及第2項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。民事訴訟法第255條第1項第3款、第427條第1項、第3項、第4項亦分別定有明文。查：原告民事起訴狀訴之聲明原為：1.確認被告對原告就本院114年度司票字第1189號裁定（下稱系爭本票裁定）所示之本票（即如附表所示本票，

下稱系爭本票)債權不存在。2.被告應將系爭本票返還原告。嗣原告於民國114年11月28日提出民事追加訴之聲明暨準備一狀，追加訴之聲明第3項為：被告應給付原告新臺幣(下同)61萬元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核原告所為上開追加聲明，係因被告已持系爭本票裁定聲請強制執行完畢，系爭本票之票款已獲清償，主張被告不得請求懲罰性違約金61萬元(含系爭本票票款56萬元、已給付5萬元)，另依民法第259條、第179條規定，請求被告返還上開款項，核屬請求之基礎事實同一、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明之情形，揆諸上開規定，自應准許。又原告為上開追加聲明後，本件訴訟標的價額核定為61萬元，已逾50萬元，惟兩造就本件適用簡易程序不為抗辯，並為本案之言詞辯論者，視為合意適用簡易程序，揆諸上開規定，本件自得依簡易程序為審理。

二、又按關於確認之訴，依民事訴訟法第247條第1項規定，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。而所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決予以除去之者而言。本件原告請求確認被告所持有系爭本票之本票債權對原告不存在。查被告持系爭本票向本院聲請本票裁定，經本院系爭本票裁定准許並確定，足認原告有受被告持系爭本票裁定聲請強制執行之危險，其提起本件確認之訴，應認有受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

(一)原告前有購屋意願，經訴外人即住商實業股份有限公司三重國小捷運加盟店黃子峻居間仲介，覓得被告所有門牌號碼新北市○○區○○路0巷00號4樓之1及其坐落土地應有部份(下稱系爭房地)。原告洽詢玉山銀行新莊分行(下稱玉山銀行)，知悉以本身條件申請貸款，恐不能過件，欲放棄購

買系爭房地，黃子峻勸原告購買，並稱可協助詢問其他銀行，原告始於113年11月16日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金610萬元，由僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥建經公司）辦理買賣價金履約保證，同時交付現金5萬元，及簽發系爭本票及票面金額427萬元本票1紙（下稱系爭427萬元本票）予被告。

(二)原告因擔心貸款不過影響交易，請黃子峻轉告被告，並於系爭買賣契約書第14條特別約定事項之手寫「貸款不過不買」等文字，表明以原告貸款不過為系爭買賣契約之解除條件。其後原告洽詢玉山銀行，知悉以其條件申請貸款，無法通過審核，則系爭買賣契約之解除條件既已成就，系爭買賣契約應已解除，原告並無違約情事。

(三)依系爭買賣契約第10條第1、2項約定，僅有原告發生債務不履行之違約情事，經被告定7日以上期間催告仍未履行，被告始有權主張解除契約，原告並無違約情事，即使被告定期催告、原告仍未履行，被告亦無從取得解除權，被告解除契約並非適法。

(四)縱認原告有違約情事，依系爭買賣契約簽收備忘錄所載，系爭本票交由地政士黃嘉萍保管，待原告將款項存入專戶後取回，又依昱冠代書不動產簽約買賣流程表記載：「簽約不足款56萬元於113年11月20日存入履約專戶中…」；被告於三重溪尾街郵局第290號存證信函亦記載「剩餘之簽約款則開立面額為56萬元之本票為擔保…」，可知系爭本票應係簽約款61萬元差額（扣除現金5萬元後為56萬元）之擔保票據，兩造顯非以系爭本票作為支付系爭買賣契約之價金（非代物清償），而係作為簽約款餘款之擔保，依系爭買賣契約第10條第1、2項規定，被告得主張沒收之範圍，僅限於原告已支付之價金即5萬元，作為懲罰性違約金。

(五)若法院認定系爭本票屬於被告得請求懲罰性違約金之範圍，請審酌原告遲延給付至被告主張解除契約，違約期間不長，且被告於114年1月21日出售系爭房地，交易總價為650萬

元，高於系爭買賣契約總價款610萬元，實際上並未受有損害，請求酌減違約金之數額。

(六)綜上，系爭買賣契約之解除條件成就而不存在，並經原告解除契約，兩造間無債權債務關係存在，原告無違約情事，被告不得沒入原告給付之5萬元作為懲罰性違約金，亦無權享有系爭本票之權利。又縱原告有違約，被告亦僅得請求5萬元懲罰性違約金，及請求酌減違約金之數額，爰依民事訴訟法第247條第1項、民法第259條第1款、第179條為請求，並聲明：1.確認被告對原告就本院114年度司票字第1189號裁定（下稱系爭本票裁定）所示之本票（即如附表所示本票，下稱系爭本票）債權不存在。2.被告應將系爭本票返還原告。3.被告應給付原告61萬元，及自民事追加訴之聲明暨準備一狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨：

(一)原告未依系爭買賣契約付款，經房仲業務催告仍未履行，構成重大違約，被告得依民法第222條、第226條規定，解除契約並請求損害賠償。被告於113年11月26日寄發三重溪尾街郵局290號存證信函（下稱290號存證信函）催告原告履約付款，原告未履行，被告復於同年12月16日寄發三重區溪尾街郵局303號存證信函（下稱303號存證信函）通知解除系爭買賣契約。又原告所交付之5萬元及系爭本票票面金額56萬元，係系爭買賣契約之懲罰性違約金，因原告有上開違約情形，被告自得沒入上開現金5萬元，及得聲請系爭本票裁定及強制執行。

(二)就原告主張以貸款不過作為系爭買賣契約解除條件一節，被告否認，被告及房仲所持有之系爭買賣契約正本，均未記載「貸款不過不買」等文字，且原告所提出之系爭買賣契約所書立上開文字上，亦無雙方用印或簽章，顯非正式契約內容。又原告僅聲稱銀行口頭回覆「申貸不過」，然未提出任何正式書面證明或銀行文件，無法證明其貸款遭拒，不應採

01 信。

02 (三)系爭房地轉售價格與違約金無關，不影響原告違約責任，原
03 告請求酌減違約金，應予駁回。

04 (四)爰聲明：請求駁回原告之訴。

05 三、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。契約解
07 除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約
08 另有訂定外，依左列之規定：1.由他方所受領之給付物，應
09 返還之。民法第179條、第259條第1款定有明文。又按票據
10 乃文義證券及無因證券，票據上之權利義務，悉依票上所載
11 文義定之，與其基礎之原因關係各自獨立，票據上權利之行
12 使，不以其原因關係存在為前提，執票人行使票據上權利
13 時，就其基礎之原因關係確係有效存在，不負舉證責任。若
14 票據債務人以自己與執票人間所存抗辯之事由，對抗執票
15 人，依票據法第13條規定觀之，固非法所不許，惟仍應先由
16 票據債務人就該抗辯事由負舉證之責任。必待為票據基礎之
17 原因關係確立後，法院就此項原因關係進行實體審理時，當
18 事人於該原因關係是否有效成立或已否消滅等事項有所爭
19 執，始適用各該法律關係之舉證責任分配原則（最高法院97
20 年度台簡抗字第18號裁定意旨參照）。再按當事人主張有利
21 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277
22 條前段亦規定甚明。

23 四、得心證之理由：

24 (一)原告主張系爭買賣契約之解除條件成就，其不負違約責任等
25 情，業據提出系爭買賣契約（含不動產買賣價金履約保證申
26 請書、簽收紀錄單、不動產買賣交易之防制洗錢聲明、不動
27 產成交案件實際資訊申報書、房地合一實價課稅聲明書、昱
28 冠代書不動產簽約買賣流程表）、系爭本票影本、系爭427
29 萬元本票影本、特約代書收費標準、鄰近成交行情、標的物
30 現況資料、不動產交易安全EACROW買賣價金履約保證作業流
31 程圖示、系爭本票裁定在卷為憑（本院卷第17至69頁）。

01 (二)被告則以前詞置辯，並提出系爭買賣契約、系爭本票影本、
02 系爭427萬元本票影本、290號存證信函、303號存證信函、
03 本院民事執行處執行命令及函文、玉山銀行集中管理部函
04 文、陳報狀、簽約當日錄影畫面等件在卷為證（本院卷第10
05 3至155頁），並聲請傳喚證人即住商不動產仲介周冠宇於審
06 理中證稱：我有幫被告找房子仲介，於系爭買賣契約簽約時
07 在場，簽約時有買、賣方、代書、我、買方業務人員。簽約
08 時並無看到「貸款不過不買」等文字，如果有特約細項，雙
09 方都要簽名，一定要雙方確認才會做簽章。若有上開文字，
10 被告跟我們的合約書，都要有這個文字，我這邊也有一份，
11 是一式三份。簽約前後並無討論到若原告無法通過貸款將如
12 何處理。本件簽約前有幫忙詢問銀行，只要跟買方討論，那
13 時候諮詢沒問題，所以才簽約。後來系爭買賣契約有解除，
14 也是我們在處理，原告買後隔天就不想要，所以代書那邊流
15 程也停止，所以沒送銀行去審貸款等語（本院卷第170至173
16 頁）。

17 (三)本院綜觀上開稽證，認：

18 1.原告主張系爭買賣契約附有原告貸款不過則不買之解除條
19 件，其舉證有所不足，難以採信：

20 查：原告主張系爭買賣契約附有上開解除條件，無非以其所
21 提出之系爭買賣契約第十四條特別約定事項欄有手寫「貸款
22 不過不買」等文字為憑（本院卷第29頁），然參以同欄載明
23 「（本條款之文字記載應經雙方用印或簽名確認）」，然上
24 開文字上並無兩造之用印或簽約。復參以被告所提出之系爭
25 買賣契約上並無該等文字（本院卷第109頁），且證人周冠
26 宇亦證稱於簽約時並未看到該等文字，簽約時亦未論及原告
27 貸款不過應如何處理等語，則上開文字顯係原告單方於系爭
28 買賣契約上書寫，未經兩造合意，並無拘束被告之效力。況
29 原告就其有申辦貸款而無法通過一節，未提出任何證據以實
30 其說，亦難認定。是原告主張上情，其舉證有所不足，系爭
31 買賣契約並不因解除條件成就而失其效力。

01 2.被告辯稱原告未依約給付買賣價金，經原告催告後仍未履
02 行，其解除系爭買賣契約，為有理由：

03 (1)系爭買賣契約第10條第1項約明：「除本約有特別約定外，
04 甲（即原告，下同）乙（即被告，下同）任一方若發生不依
05 約履行義務之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履
06 行，他方有權主張解除契約…」；同契約第5條第2項約明第
07 一期款（簽約款）63萬元，應由原告於簽約時（即113年11
08 月16日）給付。又上開昱冠代書不動產簽約買賣流程表亦註
09 記「※簽約不足56萬元於113年11月20日存入履約專戶中，
10 確認人：李麗嬌（原告簽名、用印）」。足見原告簽發系爭
11 本票之原因事實，係用以支付系爭買賣契約第一期價金63萬
12 元（含已支付之5萬元現金），原告並負有於113年11月20日
13 前給付相當於系爭本票所載56萬元之債務。

14 (2)嗣後被告未依約給付上開價金56萬元，自屬違約，經被告於
15 113年11月26日寄發290號存證信函催告原告履約付款，原告
16 仍未履行，被告於同年12月16日寄發303號存證信函通知原
17 告解除契約，於系爭買賣契約第10條第1項約定相符，應屬
18 適法，是系爭買賣契約係經原告以被告違約為由，依上開約
19 定解除，堪以認定。至原告主張其並未違約云云，顯無足
20 採。

21 3.系爭買賣契約解除後，原告所給付5萬元及系爭本票所載金
22 額，性質上應為懲罰性違約金：

23 (1)系爭買賣契約第10條第2項約明：「本約簽訂後，甲方若有
24 違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責
25 任，甲方已支付之價金應為乙方沒收作為懲罰性違約金；…
26 甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠償並同意乙方據以
27 執行。」，則系爭買賣契約既經被告以原告違約為由，依法
28 解除，則原告於簽約時所交付之5萬元，自應充作懲罰性違
29 約金，被告不負返還義務。

30 (2)就系爭本票部分，原告雖主張上開昱冠代書不動產簽約買賣
31 流程表記載56萬元存入履約專戶中等語，且被告所寄發之29

01 0號存證信函記載「剩餘之簽約款則開立面額為56萬元之本
02 票為擔保…」，故認系爭本票為擔保票據，非屬買賣價金，
03 故不應列入懲罰性違約金云云。惟以系爭買賣契約第10條第
04 2項後段，對於原告應負懲罰性違約金之範圍包含所簽發本
05 票面額一節，已經約定甚明，自不因上開買賣流程表所約定
06 之給付方式，抑或系爭本票是否具有擔保功能而有所不同，
07 應認系爭本票之票面金額56萬元，亦屬原告違約之懲罰性違
08 約金，原告上開主張，無足採信。

09 4.被告所得請求之懲罰性違約金應酌減為12萬2,000元：

10 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約
11 定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條
12 第1項、第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀
13 事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
14 準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已
15 任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還
16 外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79
17 年台上字第1915號判例參照）。又違約金之約定是否過高，
18 應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而
19 有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當
20 事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事
21 人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上
22 字第2563號判決要旨可參）。

23 (2)查：系爭買賣契約第10條第2項關於違約金之約定，係屬懲
24 罰性違約金之性質，本院審酌兩造於113年11月16日簽約
25 後，因被告拒絕給付價金，被告旋於113年12月16解除系爭
26 買賣契約後，復於114年1月21日以總價650萬元將系爭房地
27 出售予第三人，業據證人周冠宇證述在卷（本院卷第172
28 頁），則被告因原告違約所致系爭房地遲延出售之時間上浪
29 費非長，且被告未能舉證有何財產上之損害，甚且嗣後出賣
30 系爭房地之價格高於系爭買賣契約所定價格，並審酌社會經
31 濟狀況，認本件被告以61萬元充作違約金，容有過高，應酌

01 減至系爭買賣契約約定總價2%即12萬2,000元（計算式：6,
02 100,000元 $\times$ 2%=122,000元）為適當，逾此部分之違約金，
03 為無理由。

04 5.準此，被告所得充作違約金金額為12萬2,000元，已如前
05 述，則扣除原告已經給付之5萬元，系爭本票得充作違約金
06 之金額為7萬2,000元（計算式：122,000元－50,000元＝72,
07 000元），故原告請求確認系爭本票債權於票面金額超過7萬
08 2,000元部分之債權不存在，及依不當得利之法律關係，請
09 求被告返還逾上開違約金金額之488,000元（計算式：610,0
10 00元－122,000元＝488,000元），為有理由，應予准許。又
11 被告持系爭本票裁定聲請強制執行時，將系爭本票交付本院
12 民事執行處，現已執行完畢，被告並未占有系爭本票，有本
13 院公務電話記錄在卷可查（本院卷第204頁），則原告請求
14 被告返還系爭本票，自屬無據。

15 五、綜上所陳，原告請求確認被告對原告就系爭本票之債權於票
16 面金額超過7萬2,000元部分不存在，及被告應返還原告48萬
17 8,000元，及自民事追加訴之聲明暨準備一狀繕本送達翌日
18 即114年12月2日（本院卷第163頁）起至清償日止，按年息
19 5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，
20 為無理由，應予駁回。

21 六、本判決原告請求被告給付之勝訴部分係適用簡易程序所為被
22 告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行；原告敗訴部分，其假
23 執行亦失所附麗，應併予駁回。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
25 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
26 不一一加予論述，附此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

29 臺灣新北地方法院三重簡易庭

30 法 官 張誌洋

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
02 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
03 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

05 書 記 官 陳羽瑄

06 附表：

07

編號	發票人	發票日	票面金額 (新臺幣)	到期日
1	李麗嬌	113年11月16日	56萬元	114年1月17日