臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1338號

原　　告　郭婉婷

即反訴被告

訴訟代理人　郭俐瑩律師

被　　告　松昌開發事業有限公司

即反訴原告　　設臺南市○○區○○路0段000巷00號

法定代理人　吳月霞　住同上

訴訟代理人　侯信逸律師

　　鄭志侖律師

　　賴昱亘律師

　　謝明澂律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，經臺灣橋頭地方法院裁定移送前來，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認被告所持有臺灣橋頭地方法院一一０年度司票字第一三七一號民事裁定所載之本票債權及利息，對原告不存在。

被告不得持臺灣橋頭地方法院一一０年度司票字第一三七一號民事裁定為執行名義，對原告為強制執行。

訴訟費用由被告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣參拾參萬元，及自民國一一一年十一月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決反訴部分得假執行；但反訴被告以新臺幣參拾參萬元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起；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259條、第260條第1、2項、第427條第4項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一事實或同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查原告起訴主張：兩造於民國110年10月6日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），其向被告購買坐落臺南市○○區○○○段○○段000000地號土地（權利範圍全部）、同段1292地號土地（權利範圍12分之1）、同段1296地號土地（權利範圍108分之5），及其上同段240建號建物（門牌號碼為臺南市○○區○○00○0號，下稱系爭房屋，並與上開土地合稱系爭房地），約定總價為新臺幣（下同）668萬元，已支付共計168萬元，並簽發開立票面金額本票1紙（票據號碼：549499，發票人：郭婉婷，票面金額：534萬元，發票日期：110年10月6日，下稱系爭本票）交付給被告以為擔保，被告竟持系爭本票向臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）聲請本票裁定，經橋頭地院以110年度司票字第1371號裁定准許強制執行（下稱系爭本票裁定），然因系爭房屋有瑕疵，其自得拒絕支付其餘之價金，是請求確認系爭本票債權不存在及被告不得持系爭本票裁定對原告為強制執行；嗣於訴訟繫屬中，被告主張：其以為兩造就系爭房地之履約爭議，以其給付原告33萬元，原告給付尾款500萬元之方案達成和解，然被告匯款33萬元（下稱系爭款項）後，原告卻以被告再匯款13萬元等條件，拒絕簽訂

貸款撥款同意書及和解協議書，兩造和解顯未成立，原告受領系爭款項自屬不當得利，被告乃反訴請求原告返還33萬元及法定遲延利息（見本院卷第63頁），是核本訴及反訴之爭執顯係基於同一事實所發生，依據前述說明，反訴原告所提之反訴，應予准許。

貳、又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，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。次按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，原告主觀上認其在法律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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號裁判要旨參照）。原告主張系爭本票債權不存在，而被告業已持系爭本票聲請系爭本票裁定並聲請強制執行，故系爭本票債權是否存在，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，而此種不安之狀態，得以確認判決將之除去，原告自有受確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，核無不合，應予准許。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

１、兩造於民國110年10月6日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭房地，約定總價為668萬元，買賣價金分4期付款，第1期簽約款為100萬元，第2期為17萬元，第3期完稅款為17萬元，第4期貸款尾款為534萬元，原告已支付第1、2、3期款及第4期款之部分金額34萬元，共計168萬元，並另開立系爭本票交付給被告，以擔保履行給付尾款價金之義務。惟原告於110年11月12日給付第3期款後，進行驗屋程序時，發現系爭房屋後頂樓女兒牆內外牆有嚴重裂縫，且外牆裂縫延伸到3樓房間窗戶上方（下稱系爭瑕疵），此為有漏水疑慮之嚴重瑕疵，原告立即通知被告修繕，被告雖表示會進行修繕，

卻未提出具體的修補方法，僅逕自以油漆修補外觀，企圖掩飾系爭房屋有瑕疵存在之事實，原告因而再次通知被告要求提出具體修補方法，並會同第三方公正單位進行評估，卻遭被告拒絕，系爭房屋既存在系爭瑕疵，被告又未真實修補，自無法交付無瑕疵之系爭房屋給原告，被告既未完成交屋，就尾款部分，被告對原告之價金請求權自未發生，且原告可依民法第264條主張同時履行抗辯，系爭本票擔保之債權即不存在，詎被告竟持系爭本票向橋頭地院聲請系爭本票裁定，經橋頭地院核發系爭本票裁定，被告並持系爭本票裁定對原告聲請強制執行（本院111年度司執字第81654號），原告因而提起本件訴訟；再者，兩造曾就系爭房地之履約爭議進行協商，被告卻在協商期間惡意聲請系爭本票裁定，致原告之往來銀行有所疑慮而無法完成核撥貸款之程序，是原告無法給付尾款是因可歸責於被告事由，系爭本票債權自應不存在；又本件訴訟進行中，被告就系爭房地之買賣紛爭，另對原告提起給付買賣價金訴訟，經本院於113年1月19日以111年度訴字第1838號判決（下稱另案），原告於另案訴訟程序中向原告為解除系爭契約之意思表示，該意思表示已於送達原告時發生效力，系爭契約既經由被告解除而不存在，被告基於系爭契約所生對原告之尾款價金債權亦不存在，系爭本票債權自應因無所擔保之債權而不存在，且被告自不得再持系爭本票裁定為執行名義，對原告為強制執行等語。

２、並聲明：（１）確認被告所持系爭本票裁定所載之本票債權及利息，對原告不存在。（２）被告不得持系爭本票裁定為執行名義，對原告為強制執行。

二、被告則以：

依系爭契約第2條第2款、第3條第2款之約定，被告將系爭房地所有權移轉登記給原告後，原告就應給付尾款，而被告已於110年11月15日將系爭房地所有權移轉登記給原告，自得請求原告給付剩餘之買賣價金500萬元，系爭本票所擔保之債權並非不存在；另系爭瑕疵僅為壁面油漆龜裂，並無漏水

或影響結構之虞，被告亦已完成修補，原告並未證明系爭房屋有其所指稱之漏水瑕疵，故不得以此為由與其尚未給付之尾款主張同時履行抗辯；況且，依系爭契約第6條第1項之約定，被告於原告付清全部款項後始有點交系爭房地之義務，故就價金之支付，原告有先給付義務，自不得主張同時履行抗辯權；退步言，縱然系爭房屋確有原告主張之漏水瑕疵，然瑕疵修補費用與原告尚未給付之價金500萬元相比，比例尚低，原告仍不得行使同時履行抗辯權；再退步言，縱認原告得行使同時履行抗辯權，其作用僅係暫時拒絕自己債務之履行，以延緩被告債權之行使，尚非否定被告對原告有價金債權，是系爭本票擔保之尾款價金債權仍非不存在；況且，本件原告違約不給付尾款，被告依系爭契約得沒收原告已付之168萬元作為違約金，並再請求原告支付買賣價金668萬元及遲延給付尾款之遲延利息，又兩造就本件紛爭進行私下協商時，被告因誤以為已成立和解而給付原告33萬元（被告匯款36萬元至原告銀行帳戶，但原告另事先給付被告3萬元，故被告給付原告之數額為33萬元，下稱系爭款項），原告受領系爭款項並無法律上原因，是被告對原告尚有不當得利債權，被告上開對原告之債權合計已逾534萬元，且亦為系爭本票擔保之債權等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

（一）就系爭房地之履約爭議，反訴原告曾委任代理人辛忠城，與反訴被告委任之代理人李祐陞進行磋商，反訴原告以為商議結果為反訴原告給付反訴被告33萬元後，反訴被告即給付尾款500萬元，反訴原告因而於111年3月15日、21日以匯款方式給付系爭款項，詎反訴原告完成匯款後，反訴被告又表示反訴原告須撤回系爭本票裁定，並負擔反訴被告支出裁判費及律師事務所費用，故須再匯款13萬元等條件，否則將拒絕簽訂貸款撥款同意書給付尾款及簽訂和解協議書，反訴原告無法同意上開條件，兩造既因意思表示

不一致而未達成和解，反訴被告受領系爭款項，自屬無法律上原因而受有利益，爰依民法第179條規定，請求返還等語。

（二）並聲明：

１、反訴被告應給付33萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日為止，按週年利率百分之5計算之利息。

２、願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

(一)兩造就系爭房地之履約爭議已達成和解，僅係未簽訂書面之和解協議書，兩造和解內容為：反訴被告應給付反訴原告46萬元，其中33萬元為系爭房屋之瑕疵修補費用，其餘則為反訴被告已支付的裁判費用、律師費用等，反訴原告另應依內政部製頒的不動產買賣契約書範本的交屋程序完成系爭房屋之點交，並撤回系爭本票裁定等，故系爭款項實為反訴原告履行上開和解條件之前金；另系爭房屋尚有外牆龜裂、樓梯與牆面接縫裂開、女兒牆施工粗糙等瑕疵存在，反訴原告不願意修補上開瑕疵，反訴被告自得依民法第359條規定行使減少價金請求權，是反訴被告受領系爭款項亦為行使減少價金請求權之結果，並非無法律上之原因。退步言，縱認反訴原告得依民法第179條規定向反訴被告請求返還不當得利33萬元，然本案訴訟係由反訴原告所引發，故依系爭契約第7條第2項之約定，反訴被告就本案訴訟已支出之律師酬金6萬元與裁判費5萬3,866元自應由反訴原告負擔（合計為11萬3,866元，下稱系爭費用債務），是反訴被告之系爭不當得利債務亦得與系爭費用債務相互抵銷等語，資為抗辯。

(二)並聲明：

１、反訴原告之訴駁回。

２、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院得心證之理由：

一、關於兩造於110年10月6日簽訂系爭契約，原告即反訴被告向被告即反訴原告購買系爭房地，總價金為668萬元，原告即

反訴被告開立系爭本票交付給被告即反訴原告，以擔保給付尾款價金義務之履行；原告即反訴被告已依約陸續給付被告即反訴原告168萬元，被告即反訴原告則於110年11月15日將系爭房地所有權移轉登記給原告即反訴被告，原告即反訴被告因認為系爭房屋有系爭瑕疵，拒絕給付剩餘之尾款500萬元，嗣被告即反訴原告聲請系爭本票裁定後對原告即反訴被告聲請強制執行；被告即反訴原告曾以兩造和解為由，於111年3月15日、21日匯款33萬元予原告即反訴被告；又被告對原告提起另案訴訟，並於另案審理期間表示以112年3月30日書狀繕本之送達，向原告解除系爭契約，並經原告於翌日（31日）收受，系爭契約已解除等情，為兩造所不爭執（見本院卷第90、156、157至163、175頁），並經本院職權調取本院111年度訴字第1838號案卷核閱無誤，亦有系爭契約影本1份、系爭本票影本1份、匯款申請書影本3份、橋頭地院110年度司票字第1371號民事裁定影本1份、郵局跨行匯款申請書2紙、被告即反訴原告於另案之民事變更訴之聲明暨準備二狀1份在卷可稽（見橋頭地院111年度審訴字第101號卷【下稱橋審訴卷】第15至31頁、第49頁；橋頭地院111年度訴字第436號卷第75、76頁），是此部分事實，堪信為真實。

二、本訴部分：

原告主張系爭房屋在交屋前有系爭瑕疵，系爭瑕疵為有漏水疑慮之嚴重瑕疵，是伊未能給付尾款係可歸責於被告，伊依民法第264條規定行使同時履行抗辯權，另系爭契約業經被告解除，被告對原告無價金請求權，系爭本票擔保之債權不存在，系爭本票債權自不存在等語，為被告所爭執，並以前詞置辯，是本案訴訟主要爭點厥為：系爭本票所擔保之債權是否存在？經查：

（一）按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；契約當事人之一方遲延給付者，他方

當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第345條第1項、第367條、254條分別定有明文。另買方違反本契約各條款之一者，賣方得以沒收既付之全部金額，並不經催告解除本契約，為系爭契約第8條所約定。又契約之解除，係指當事人一方行使解除權，使契約的效力，溯及於訂約之時歸於消滅。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證係指就爭訟事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字第483號判決要旨參照）。

（二）原告雖主張：系爭房屋有系爭瑕疵，其可拒絕給付價金云云，原告雖提出照片5張作為系爭房屋有瑕疵之證明（見本院卷第97至101頁），然上開照片均為原告自行拍攝，照片內容僅為燈、窗、牆、梯之一角或局部，拍攝之地點是否確為系爭房屋，拍攝之時間及具體位置為何均猶未可證，本院實難據此即認定系爭房屋有其所述之瑕疵，此外，原告未能提出其他證據以實其說，是原告主張主張，自難採認。另被告既已將系爭房地移轉所有權登記予原告，原告自應依系爭契約所約定之貸款核撥時程支付尾款500萬元予被告，是其未能依約給付該尾款，自屬違約，則揆之上揭規定，被告以原告違反系爭契約所約定給付尾

款義務為由，於另案以書狀於112年3月31日向原告表示解除系爭契約，自屬有理。

（三）又按爭契約第2條約定：「附款方式如下：……第四期款（尾款），金額：5,340,000，辦竣所有權移轉登記後，經地政士通知__日內支付。如有貸款者，依第三條約定辦理。」等語，第3條則約定：「貸款處理及說明：…買方有無辦理貸款：有；預定貸款金額：伍佰參拾肆萬元整；備註：買方應於支付完稅款同時開立與未付價款同等金額支本票與賣方（專為保證履行買賣不動產尾款給付），俟賣方收受該價款時，應將本票返還買方。」等語（見橋審訴卷第23頁），可認系爭本票所擔保之債權為兩造間就系爭房地買賣所生之被告對原告之534萬元尾款價金債權。據此，被告既已合法解除系爭契約，觀之上開規定及說明，系爭契約溯及於訂約之時消滅，是原告已無給付買賣價金之義務，則系爭本票所擔保之債權確實已不復存在，此亦為被告所自認（見本院卷第190頁），進而，原告主張被告所持系爭本票之債權及利息，對原告已不存在乙節，應屬有據。至被告雖另抗辯系爭本票尚擔保伊沒收原告給付之168萬元後，對原告再請求668萬元之價金債權、遲延利息債權及不當得利債權，然此均為原告所爭執，被告亦未能舉證證明原告簽發系爭本票時兩造亦有以系爭本票擔保上揭系爭房地尾款價金債權以外債權之意思，是被告前揭所辯，自無可採。

（四）據上，系爭本票擔保之債權既已消滅，則原告請求確認被告所持系爭本票裁定所載之債權及利息，對原告不存在；被告不得持系爭本票裁定為執行名義，對原告為強制執行，均屬有據。

二、反訴部分：

反訴原告主張兩造未成立和解，反訴被告受領系爭款項並無法律上原因，故應予返還等語，為反訴被告所爭執，並以前詞置辯，是本件反訴主要爭點厥為１、兩造當時是否就系爭

房地之履約爭議已成立和解？２、反訴被告是否因行使減少價金請求權而受領系爭款項係屬有法律上原因？３、反訴原告是否因系爭契約第7條第2項之約定，對反訴原告有系爭費用債務？經查：

（一）兩造當時就系爭房地之履約爭議並未成立和解：

１、按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約，民法第736條、第160條分別定有明文。申言之，和解係一種契約，須由雙方當事人意思表示合致始能成立。

２、反訴原告主張兩造係以其給付33萬元予反訴被告為和解條件，而反訴被告則主張兩造以反訴原告給付46萬元予反訴被告為和解條件，二者認知之內容顯然不同，是兩造關於和解條件之內容，已難認有意思表示合致；再細繹兩造代理人辛忠城與李祐陞協商和解當時通訊軟體LINE對話紀錄截圖18張之如附表所示對話內容，可知辛忠城匯款之後，辛忠城與李祐陞仍就和解條件繼續磋商，李祐陞陸續提出2個版本的和解協議書檔案，然最終雙方並未達成意思表示一致等節；據上，逵揆以上揭規定及說明，可知兩造之和解尚未成立。至反訴被告雖抗辯兩造雖未簽署書面之和解協議書，但就和解內容已達成意思一致云云，並提出聯華國際通商法律事務所111年4月25日111年度聯商法字第008號律師函及隨函所附和解協議書影本1份為證（見橋訴卷第23至26頁），然上開律師函僅係律師受反訴被告委任依其主張發函，律師函所附和解協議書影本亦無兩造或其代理人簽名用印，不足採為有利於反訴被告之認定。進而，兩造既未成立和解，則反訴被告另抗辯系爭款項為反訴原告為履行和解條件所給付之前金云云，洵無可採。

（二）反訴被告抗辯伊受領系爭款項之法律上原因係伊行使減少價金請求權之結果云云，並非有理：

１、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。是以，出賣人應負瑕疵擔保責任時，買受人一經依民法第359條規定以意思表示請求減少價金，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。

2、反訴被告雖抗辯系爭房屋有系爭瑕疵存在，反訴原告應負瑕疵擔保責任，瑕疵修補費用於協商過程中兩造均認定為33萬元，反訴原告既不願修補瑕疵，伊自得行使減少價金請求權，受領系爭款項之理由係伊行使減少價金請求權之結果云云，然系爭房屋既難認有系爭瑕疵存在，業如前述，反訴被告卻猶據前詞予以抗辯，自無可採。

3、再者，縱認反訴被告得行使減少價金請求權，然揆諸前開規定及說明，反訴被告行使減少價金請求權之效果，係反訴原告對反訴被告得請求之價金，在應減少之範圍內縮減之，即反訴原告對反訴被告的價金請求權在應減少之範圍不存在，換言之，行使減少價金請求權之法律上效果，與反訴被告另外受領之系爭款項有無法律上原因絲毫無涉，且系爭契約業經反訴原告解除而消滅，反訴原告之價金請求權亦已不存在，反訴被告豈有行使減少價金請求權之餘地，益徵反訴被告前揭抗辯，洵無可採。

（三）又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條前段所規定。查系爭和解既不成立，反訴被告收受系爭款項，自屬無法律上原因，是反訴原告依據上揭規定請求反訴被告返還33萬元，洵屬有據。

（四）反訴原告對反訴被告並無系爭費用債務，反訴被告無從行

使抵銷權：

1、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎。易言之，所謂「探求當事人之真意」，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。再者，契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院98年度台上字第1925號判決、96年度台上字第286號判決、106年度台上字第2730號判決、106年度台上字第40號判決意旨均足資參照）。

2、反訴被告抗辯本案訴訟係因反訴原告所引發，故依系爭契約第7條第2項之約定，反訴原告對反訴被告有系爭費用債務，應予抵銷云云。然查系爭契約第7條約定：「擔保責任：一、賣方擔保本票的物產權清楚，並無一物數賣，被他人佔用或佔用他人之土地等情形，如有出租或債務糾紛，賣方應於完稅款交付日前負責理清；賣方擔保農業土地未曾合併申請農舍或農業設施等情形，或建地為可合法申請建造之建築用地，不得為法定空地及使用過建蔽率或容積率之土地。二、本契約成立後，如因其他關係而發生訴訟案、受假扣押、假處分、強制執行、宣告破產與其他法律處分時，出賣人即視為違約，一切責任由賣方負責。

如買方向司法機關提出訴訟時，一切訴訟費及律師費等均出賣人負責如數賠償不得異議。又地政士除僅做證該不動產買賣契約成立事實之證明外，不負產權、債務、糾紛及日後該不動產如因受都市計劃變更之責及其他一切法律責任。」等語（見橋審訴卷第25頁），考量違約之賠償責任以歸責於債務人為原則，再觀諸上開約款之體例及前後項內容，可知系爭契約第7條係兩造就擔保責任之特別約定，同條第1項既約定賣方應負之擔保責任內容，是同條第2項所稱「本契約成立後，如因其他關係而發生訴訟案…」等語，基於體系解釋，自應係指「出賣人違反同條第1項之擔保責任而發生訴訟案而言」，而非指「所有因系爭契約而引發之訴訟案」均應由賣方負一切責任，始符公平原則。據上，本案訴訟係因系爭房屋是否存在系爭瑕疵所引發，且系爭瑕疵又難認存在，是此顯與系爭契約第7條第1項約定內容均無涉，反訴被告猶執前詞予以抗辯，要不足採。

（五）另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。從而，反訴原告依民法第179條規定，請求反訴被告給付33萬元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日即111年11月3日（見本院卷第193頁之雙掛號回執）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

肆、綜上所述，原告請求確認被告所持系爭本票裁定所載之債權及利息，對原告不存在；被告不得持系爭本票裁定為執行名義，對原告為強制執行，均屬有據，應予准許。又被告依民

法第179條第1項規定反訴請求原告給付33萬元，及自111年11月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦有理由，應予准許。

伍、本判決反訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核反訴原告勝訴部分，所命給付金額未達50萬元，應依民事訴訟法第339條第1項第5款職權宣告假執行，反訴原告聲請假執行即無必要，反訴被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　26　　日

民事第三庭　法　官　王參和

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狀。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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　沈佩霖

附表：

辛忠城：（傳送匯款申請書照片2張）
辛忠城：李董午安， 錢已經匯入了， 請你查收，謝謝。
李祐陞：為什麼要匯款？不是回答你拖延太久了。不處理了。
……
辛忠城：了解，這些問題都是我怠慢我的錯，我來承擔，我在此向你道歉，不拘小節，I就多多包涵，看看玄天上帝的情份，我們都是同信仙，讓事情圓滿吧。
李祐陞：大家都想圓滿，但如此處理事情好嗎？
李祐陞：找時間泡茶。簡單事情複雜了！再來聊聊後續吧…

辛忠城：好的，我找時間過去

……

李祐陞：（傳送檔案：和解協議書0000000.docx）

李祐陞：以上和解書為律師撰寫，請詳閱內容，如有問題需建議修改，麻煩以文字回覆。

辛忠城：收到。

……

辛忠城：和解協議書請律師打一張26萬給我

李祐陞：可以，我在外面，明天的時間原則上可以，如果有變動會通知你。

李祐陞：保密條約不同意

辛忠城：問你的律師看看

李祐陞：不需要簽。問完了！

辛忠城：了解，我再想辦法

李祐陞：和解書麻煩明天前處理好

辛忠城：李董早安。松昌公司與郭婉婷雙方於民國110年10月6日簽訂的不動產買賣合約書的履約爭議雙方同意和解，松昌公司本著誠信服務精神，最後要求和解協議書內容1、需加註保密條款雙方不得洩露本協議之內容使第三人知悉，違者罰50萬元2、和解協議書不可明示和解金額，2選1，特此告知，請明鑑。

李祐陞：辛董事長早安。松昌公司如果是秉持誠信服務精神1、和解上載明確實和解金額2、大家本持善良社會風俗，不需要有罰則50萬。請辛老闆明鑑。

…

李祐陞：（傳送檔案：和解協議書0000000.docx）

李祐陞：簽和解前要匯入13萬，尾款需付清，並要把本票撤回，可以讓郭婉婷向銀行辦理貸款申請，付清500萬尾款。

李祐陞：請問還要繼續拖延下去嗎？

…

李祐陞：律師不認同現況交屋

辛忠城：房屋都已經檢查過了，有何不認同？
李祐陞：可以交屋小瑕疵的部分必須派人處理完整！和解書部分據實陳述就沒有這些問題了！麻煩不要再欺費消費者了！
辛忠城：小瑕疵你們自己處理就可以，我們已經付出和解修繕費了。
李祐陞：修繕費用是針對後面外牆的裂痕處理！請問混淆視聽！沒問題就根據事實陳述事實來寫和解書，不需要刻意隱瞞事情！
李祐陞：松昌必須支付的46萬是修繕後面外牆裂痕及律師事務所的費用！其他的部分需按正常程序點交即可！如建築品質良好！無偷工減料的問題！為何害怕畏懼！堅持和解書內容必須以現況交屋！欺詐消費者？
辛忠城：請你明天把我匯給郭婉婷33萬元匯回給我，你們直接對松昌去處理，謝謝。
辛忠城：雙方條件無法共識，就交給法院去處理。
……