

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1908號

原告 陳俊堯

訴訟代理人 蘇文斌律師

許婉慧律師

郭子誠律師

方彥博律師

劉宗樑律師

被告 興奕開發建設股份有限公司

代表人 王奕仁

訴訟代理人 蘇義洲律師

黃郁婷律師

林育如律師

高永穎律師

蘇義洲律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，經本院於民國113年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為訴外人陳柏盛之父，因原告有買屋予陳柏盛之念頭，故原告四處參訪建案，嗣因認為被告所銷售門牌臺南市○○區○○○街000號房屋及臺南市○○區○○段0000地號土地不錯，原告有購買系爭建案之意願，便以新臺幣(下同)4,050萬元斡旋出價請訴外人即被告銷售代表陳靖蓉與被告磋商價格，然因無法達成價格協議，原告便請被告退還20萬元之斡旋金，被告拒絕退還，陳靖蓉仍持續鼓吹，一個月後雙方

01 互相對價格有大致交集後，約定民國112年2月17日至被告最
02 後磋商價格及簽訂契約。原告於112年2月17日至被告後議定
03 4,180萬元成交，當天除原告、被告代表人王奕仁、銷售代
04 表陳靖蓉外，尚有訴外人即貸款銀行張小姐及代書即另案
05 (本院112年度消字第5號)證人楊翊晟在場。因原告計劃購買
06 系爭房屋予陳柏盛，在被告建議之下代理陳柏盛欲與被告簽
07 訂不動產買賣契約書。惟因成交價格超過4,000萬元，逾越
08 貸款豪宅線，陳靖蓉便建議買賣契約價金記載3,990萬元，
09 差額190萬元由原告另行支付，原告認今年贈與免稅額244萬
10 元尚未使用，同意被告之建議，故原告簽發本票2紙(發票
11 人：陳俊堯；票面金額：100萬元、90萬元，票面除簽名為
12 原告所簽外，本票及其餘文字均為代書楊翊晟提供及記載)
13 予被告擔保付款。依被告建議之規劃付款方式，190萬元由
14 原告支付，訂金、簽約、備件、完稅各200萬元，銀行貸款
15 3,190萬元，故被告要求原告以陳柏盛之名義開立簽發本票2
16 紙(發票人陳柏盛；票面金額：380萬元、3,190萬元)予被
17 告作為擔保訂金、簽約金及銀行貸款之金額(因原告先前已
18 付20萬元斡旋，固本票僅開380萬元)。準備簽約時，滙豐
19 銀行張小姐表示要順便看屋估價，故當下為原告、被告代表
20 人王奕仁及銷售陳靖蓉、代書楊翊晟在場，整個簽約過程含
21 閒聊、議價約一小時，原告根本未能閱讀契約，僅在代書楊
22 翊晟指示下於契約及本票應簽名處簽名，毫無閱覽買賣契約
23 之可能。系爭契約係定型化契約，陳柏盛及原告應受審閱期
24 保障，惟系爭契約中未有審閱期之提示外，被告亦未告知陳
25 柏盛、原告審閱期一事，使陳柏盛、原告自始對消費者受有
26 審閱期保障一事不知情。被告為使買賣契約趕快簽定，當日
27 方對買賣價金、契約簽訂金額及付款方式予原告磋商，原告
28 根本難以判斷資訊當否，倉促之下簽訂系爭契約，兩日後
29 (112年2月19日)原告方帶陳柏盛及友人至現場看屋，因陳
30 柏盛對被告房屋仍有不能接受之處，不願購買，希望解約，
31 原告因此與友人討論方知成屋買賣契約有5日審閱期規定，

01 便於5天內的審閱期限內向被告為解除契約之意思表示，旋
02 即於112年2月20日告知解除契約之事，並於112年2月21日再
03 次告知退買。嗣被告要求陳柏盛應給付第一期款之餘款380
04 萬元至履約保證專戶，被告主張若未於催告期限內履行之，
05 按系爭契約第8條第1項，除得沒收原告已支付20萬元外，更
06 欲以本票2紙(發票人：陳柏盛)作為其所應支付之達約金。
07 但原告早已合法解除系爭契約，被告主張陳柏盛應給付餘款
08 380萬元顯無理由外，更應立即返還20萬元與本票2紙(發票
09 人：陳俊堯)予原告，以及返還陳柏盛簽發的本票2紙予陳
10 柏盛。

11 (二)訴外人陳柏盛、原告與被告均受有消費者保護法保障與限
12 制。系爭契約並未規定審閱期，被告亦未盡陳柏盛、原告受
13 有審閱期保障之告知義務，依消費者保護法第11條之1第3
14 項，陳柏盛得主張系爭契約條款不構成契約之內容外，同項
15 但書規定，陳柏盛亦可主張該條款仍構成契約之內容。陳柏
16 盛、原告已於112年3月2日委任律師發函告知被告，陳柏盛
17 已解除系爭契約、無給付餘款義務等節，故律師函亦為解除
18 系爭契約之意思表示而屬合法解除契約。且陳柏盛、原告未
19 受審閱期之保障係因被告所提供之系爭契約未有提示外，被
20 告亦未告知陳柏盛、原告受有審閱期保障所導致，故係可歸
21 責於被告之事由致契約解除，陳柏盛自得按系爭契約第8條
22 第2項請求返還已給付之價金即本票2紙(發票人：陳柏
23 盛)。原告前以幹旋20萬元交付被告，另因被告要求契約價
24 金與實際買賣差額190萬元由原告以現金支付，故原告簽發
25 本票2紙予被告，目的係為擔保契約差額之支付，惟系爭契
26 約經陳柏盛合法解除，故原告給付本票及20萬元之原因已不
27 復存在，被告無法律上原因受有持有本票之利益，使原告受
28 有損害，原告得按民法第179條請求被告返還本票2紙(發票
29 人：陳俊堯)及20萬元現金。既然系爭契約已合法解除，則
30 被告持有本票便無法律上原因，自應返還系爭本票予原告，
31 同時被告持有系爭本票所對原告之本票債權亦不存在，故被

告所持之本票債權既不存在，是被告自不得持系爭本票裁定對原告為強制執行，故原告依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷本院112年度司執字第108341號給付票款強制執行事件之強制執执行程序，自屬適法。

(三)並聲明：本院112年度司執字第108341號給付票款強制執行事件之強制執执行程序應予撤銷。訴訟費用由被告負擔。

二、被告之答辯：原告於111年12月13日與被告進行磋商後，就系爭房屋之買賣價金為4,180萬元達成合意，兩造同意將先前收取之20萬元斡旋金轉為本件訂金，並約定於000年00月00日下午三時前要簽訂買賣契約書。但原告於111年12月17日違反兩造約定，並未與被告簽訂買賣契約書。被告於111年12月27日寄發臺南育平郵局395號存證信函催告原告必須於112年1月18日前與被告簽訂買賣契約，否則將沒收訂金，但原告直至112年1月18日均未有任何回應。被告於112年1月18日後即未再與原告聯繫，直至112年2月14日原告又主動以line與被告之售屋小姐陳靖蓉聯絡，表示要與被告簽訂買賣契約，隔日即約好要於112年2月17日簽約。112年2月17日當天，原告、被告代表人王奕仁及陳靖蓉均有到場，原告並通知其配合之貸款銀行即滙豐（臺灣）商業銀行的黃堃碩先生、張云慈小姐到場，因楊翊晟地政士是滙豐（臺灣）商業銀行歷來配合之地政士，故當天楊翊晟係經滙豐（臺灣）商業銀行通知而到場，並非被告所委任之地政士。當天所簽署的「第一建經不動產買賣契約書」及「價金信託履約保證書」都是由楊翊晟攜帶到場，非被告所預先擬訂之契約書，並非定型化契約。在簽訂系爭不動產買賣契約書之前，楊翊晟即向被告代表人及陳柏盛之代理人即原告逐條說明系爭不動產買賣契約書之內容，原告為避免貸款條件受到「4,000萬元之豪宅貸款管制」，即提出雖兩造達成合意之買賣價金總金額為4,180萬元，但在系爭不動產買賣契約書上只要載明買賣價金為3,990萬元，其餘190萬元，原告將另以現金之方式給付給被告，並由原告當場簽署票面金額為100萬元、

票號為WG0000000、發票日為112年2月17日、到期日為112年3月3日、發票人為原告，及票面金額為90萬元、票號為WG0000000、發票日為112年2月17日、到期日為112年3月13日、發票人為原告的兩張本票給被告作為擔保之用。另違反契約審閱期之約定，非謂當事人間之契約關係不成立或無效，且個別磋商條款對於兩造仍然均屬有效成立。依消費者保護法第11條之1第3項但書之規定，陳柏盛業已主張系爭不動產契約書第8條之約定構成契約內容，本件係因陳柏盛違反給付價金之義務，而遭被告合法有效解除系爭不動產買賣契約書，被告依系爭不動產買賣契約書第3條、第8條第1項、第3項之約定解除系爭不動產買賣契約書，沒收被告已給付之價款20萬元，及就擔保期款之本票聲請執行做為違約金，洵屬有理。陳柏盛係依系爭不動產買賣契約書第8條第2項之約定主張被告有違反契約義務而解除契約，顯見陳柏盛業已主張系爭不動產買賣契約書已經有效成立，且系爭不動產買賣契約書第8條之約定已構成系爭不動產買賣契約書之內容，本件被告並未有違反契約義務，故陳柏盛主張解除契約並無理由。陳柏盛並未依系爭不動產買賣契約書第3條之約定給付買賣價金第一期款予被告公司，已經違約，被告於112年2月22日寄發臺南育平郵局51號存證信函予陳柏盛、原告催告其付款，第一建經公司又於112年3月1日寄發臺北體育場郵局187號存證信函予陳柏盛再次催告付款，但陳柏盛均未依約付款，違約情事明確。被告依系爭不動產買賣契約書第3條、第8條第1項、第3項之約定解除系爭不動產買賣契約書，沒收被告已給付之價款20萬元，及就擔保期款之本票聲請執行做為違約金，洵屬有理。原告既為擔保其子會按約給付期款而簽發之本票本亦應作為違約金之用，則原告之訴，為無理由，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)本件判決涉及的法律及相關見解：

- 01 1.按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
02 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
03 提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事
04 實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義
05 無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不
06 成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強
07 制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第1
08 項、第2項分別定有明文。又強制執行法第14條第2項規定之
09 債務人異議之訴，為形成之訴，係以無確定判決同一效力之
10 執行名義，其成立前或成立後，有債權不成立或消滅或妨礙
11 債權人請求之事由發生時，債務人得請求法院以形成判決宣
12 示不許就該執行名義為全部或一部之強制執行，或撤銷該執
13 行名義全部或一部之強制執行程序。所謂債權不成立，係指
14 當事人間之實體債權關係並未有效成立而言，例如通謀虛偽
15 意思表示，或公證書之標的法律行為無效等。另所謂消滅債
16 權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債
17 權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、
18 契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂
19 妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人
20 行使同時履行抗辯權等。
- 21 2.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
23 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
24 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
25 民法第153條定有明文。又按本法所用名詞定義如下：一、
26 消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務
27 者。二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷
28 商品或提供服務為營業者。七、定型化契約條款：指企業經
29 營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之
30 契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張
31 貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。九、定

型化契約：指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或一部而訂立之契約，消費者保護法第2條第1款、第2款、第7款、第9款定有明文。又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。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。又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17條第5項亦有明文。按消費者保護法第十一條之一第一項固規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。惟依同條第二項規定，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。此因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充之。

3. 又票據乃文義證券及無因證券，票據上之權利義務悉依票上所載文義定之，與其基礎之原因關係各自獨立，票據上權利之行使不以其原因關係存在為前提。執票人行使票據上權利時，就其基礎之原因關係確係有效存在不負舉證責任。若票據債務人以自己與執票人間所存抗辯之事由對抗執票人，依票據法第13條規定觀之自為法之所許，惟仍應以票據債務人已就該抗辯事由負舉證之責任或兩造已就該事由原因關係亦

01 無爭執，即票據基礎之原因關係確立後，法院就此項原因關
02 係進行實體審理時，當事人於該原因關係是否有效成立或已
03 否消滅等事項有所爭執，則適用各該法律關係之舉證責任分
04 配原則。

05 (二)查：

06 1.原告以訴外人陳柏盛之代理人身分於112年2月17日與被告簽
07 立系爭房地之不動產買賣契約，價金為4,180萬元，該買賣
08 契約書上記載價款為3,990萬元，餘190萬元另支付，並由陳
09 俊堯開立金額100萬元、90萬元本票為擔保；第一期款項400
10 萬元，銀行貸款3,190萬元，扣除其前已支付訂金(斡旋金)2
11 0萬元，由原告簽發金額380萬元、3,190萬元本票為第一期
12 款及餘價款之擔保等情，有卷附系爭不動產買賣契約書、預
13 約單、授權書、原告簽發之上開100萬元、90萬元本票、履
14 約保證申請書、履約保證書等件可參，此部分事實堪先認
15 定。再者，依上開買賣契約及另案112年度消字第5號事件之
16 證人楊翊晟的證詞可知(訴字卷第91-97頁)，陳柏盛與被告
17 間就系爭房地之標的物、價金已達成意思表示合致，陳柏
18 盛、被告就系爭房地已成立買賣契約，亦屬無疑。而原告簽
19 發系爭100萬元、90萬元本票係用以支付系爭買賣之價金，
20 故該等本票之原因關係為三方(即陳柏盛、原告與被告)就陳
21 柏盛與被告間之系爭買賣契約而約定由該契約當事人以外第
22 三人即原告為部分價金給付之約定，亦屬明確。

23 2.被告乃是開發建設公司，自屬以出售不動產為業之企業經營
24 者，是被告為消費者保護法所指之「企業經營者」無訛。再
25 觀系爭不動產買賣契約之內容，形式上已可見是第一經建經
26 理股份有限公司提供的格式契約，核屬為與多數消費者訂立
27 同類契約之用，所提出預先擬定之契約，被告並以之作為出
28 售系爭房地與陳柏盛之買賣契約，而被告為出售不動產之企
29 業經營者，買賣不動產之經驗較原告充足，其資力與對法令
30 之嫻熟程度亦遠較原告豐沛，顯屬資訊優勢之一方。又參酌
31 上開另案證人楊翊晟的證詞可知，原告代理陳柏盛簽立系爭

01 不動產買賣契約之前對於契約內容並不知悉，可知原告及陳
02 柏盛於簽約時顯屬資訊弱勢之一方，締約地位實質上非平
03 等，而系爭不動產買賣契約既係預先擬定之契約，被告並以
04 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
05 約為預先擬定定型化契約，因此，系爭不動產買賣契約有消
06 費者保護法及定型化契約應記載事項之適用。被告雖認為該
07 契約是證人楊翊晟於簽約當天攜帶至簽約現場，非被告預先
08 擬定之定型化契約，無消費者保護法相關規定之適用云云，
09 但定型化契約的認定，在於實質上消費者對於契約條款的資
10 訊相對地位之非對等問題，而非由誰攜帶或提供的問題。是
11 被告所執之詞，容有誤會。

12 3.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
13 項之適用，已如前述；承此，原告主張被告違反契約審閱期
14 間之規定，陳柏盛可主張系爭契約第8條第2項構成契約內
15 容，並已依該約定解除契約等情。細觀系爭不動產買賣契
16 約，其上並未有關於契約審閱期間的約定或記載，參以另案
17 證人楊翊晟之證述可知，原告代理陳柏盛於簽約當天即112
18 年2月17日之前，並未閱讀、閱覽過該契約書內容，而112年
19 2月17日兩造已完成簽約，並無給予原告、陳柏盛契約審閱
20 期間。依此，原告主張簽訂該契約有違反消費者保護法關於
21 定型化契約審閱期間規定之情事，應屬可採信。而該買賣契
22 約雖無契約審閱期之記載，然依內政部公告之「成屋買賣定
23 型化契約應記載及不得記載事項」，其中「壹、應記載事
24 項：一、契約審閱期」已就契約審閱期有所規範(當事人若
25 無約定，則契約審閱期間至少5日)，依消費者保護法第17
26 條第5項規定，系爭買賣契約就此應記載事項，雖未記載於
27 該契約，仍構成契約之內容，亦即原告、陳柏盛應有至少5
28 日之契約審閱期，乃是依前揭消費者保護法規定而強制作為
29 兩造契約內容之一的法規範效力。

30 4.循上，被告於系爭契約之簽訂，有違反消費者保護法前揭契
31 約審閱期規定之情事，其法律效果，依消費者保護法第11條

之1第1、3項規定，其條款不構成契約內容，而消費者即陳柏盛也可主張該條款仍構成契約內容。依此可知，契約審閱期的違反，其法律上效果只在於決定契約中所涉及的條款是否構成契約內容。本件原告主張被告違反審閱期，係屬系爭契約第8條第2項之違反契約義務，依系爭契約第8條第2項，其已解除契約等語，並提出陳俊堯與被告銷售人員LINE對話紀錄、律師函(含回執)為證(補字卷第41-43、49-51頁)，然如前述，契約審閱期之違反效果，僅在於所涉條款是否構成契約內容乙節，觀之系爭契約第8條第2項約定：「二、賣方違反契約之義務時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付止)；經買方定七日期限催告仍未履行，買方得解除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解除時，除應返還買方已給付之價金外，並同意按買方已支付之價金總額之同額做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」可知，該條款的契約義務牽涉契約義務履行、催告履行、解除契約等事項，連動到該買賣契約的雙務對價性質，及因該契約義務履行的背反而可能導致的效果；因此，該條款所稱的契約義務，應是指契約當事人為達契約目的而透過契約自由原則保障，以各自意志形成的契約內容及其義務群，與前揭審閱期乃是透過法律規定之效果的性質並不相同；乃審閱期牽涉資訊對等的締約過程的平衡，透過前揭法律規定，對於資訊弱勢一方予以調整條款構成之取捨，並不因此介入當事人自由意志形成的契約內容的解釋適用問題，也因此審閱期本身並無催告履行的問題或概念存在，其所涉及法律效果僅在於契約條款構成的本身取捨，而非條款構成要件解釋適用。是可知，系爭契約第8條第2項所謂契約之義務，是指當事人以自己的意志而由意思表示合致形成的契約標的內容所生的契約義務，非指法律強制審閱期規範而生的「義務」(實則，審閱期規範的遵守，是透過法律規定所成，並賦予消費者對於條款構成契約內容與否的選擇地位，並非契約義務的概念，毋寧係在

處理資訊不對等之下，契約成立後契約標的範圍的確認問題，而不是規制契約當事人在契約已成立且有效後的契約履行及義務問題)。既此，原告引用系爭契約第8條第2項，就審閱期規範的效果評價，僅能發生原告主張該條款為契約內容之效，至於該條款成為契約內容之後的適用，則應回歸契約本身的實質內容定之。原告將被告違反審閱期逕予認屬該條款之違反契約義務，已過度適用審閱期之法定效力範圍，且陷入循環論用的誤謬，顯然也混淆審閱期的法定效果及契約履行的不同層次問題。

5. 執上，原告主張被告違反契約審閱期，陳柏盛已依系爭契約第8條第2項解除契約云云，容有誤認，並無理由，陳柏盛縱有依據該條款解除契約之意思表示，也無法發生解除契約之法律效力。而原告簽發系爭100萬元、90萬元之本票，乃是依原告、陳柏盛、被告三方就該買賣契約約定由原告所支付之部分買賣價金，該契約未據原告合法解除，仍屬有效之契約，被告自有受領及持有該本票之合法原因，則原告主張系爭100萬元、90萬元本票債權不存在，難認有據。至原告雖另主張縱其未合法解除契約，被告違反審閱期規定，亦無法主張不構成契約內容的系爭契約第8條第1項而沒收已付價金及擔保本票為違約金等語，估不論系爭契約第8條乃是一具有雙務對待性質而存在的整體性約定，原告是否得以切割主張一部構成，他部不構成契約，尚有可議；依原告之主張，被告無從引用系爭契約第8條第1項，則被告據此所為之催告履行及解除契約(訴字卷第37-41、79-82、87-89頁)，亦因缺乎契約上依據而無法發生解除效力，則系爭買賣契約效力尚存，被告自仍保有受領及持有該100萬元、90萬元本票之合法原因，則原告主張系爭100萬元、90萬元本票債權不存在，亦無所憑。

(三) 綜上，原告主張買受人陳柏盛已解除系爭買賣契約，被告所執系爭100萬元、90萬元本票應返還原告，該100萬元、90萬元本票債權已不存在，被告所執上開本票強制執行裁定之系

01 爭本票權利已消滅，自不得再執以對原告強制執行；而被告
02 以無法以用系爭契約第8條第1項而沒收價金及違約金云云，
03 均無理由。從而，原告依強制執行法第14條第2項規定，請
04 求撤銷本院112年度司執字第108341號給付票款強制執行事
05 件之強制執执行程序，應予駁回。

06 四、兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認
07 為均不足以影響之判決結果，自無一一詳予論駁之必要。

08 五、據上論結，原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決
09 如主文。

10 中 華 民 國 113 年 4 月 9 日
11 民事第一庭 法 官 盧亨龍

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
14 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 9 日
17 書記官 彭蜀方