

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

114年度南簡字第661號

原告 蔡昇諭

訴訟代理人 劉家榮律師

蔡孟家律師

被告 文漢建設有限公司

法定代理人 蔣家皓

訴訟代理人 林怡靖律師

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3月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴訟法第170條、第176條分別定有明文。原告之法定代理人原為陳飛龍，嗣於本院審理中，其法定代理人變更為蔣家皓，有原告所提經濟部商工登記公示資料查詢服務列印資料在卷可佐（本院卷第159至160頁），經其於民國114年8月19日具狀聲明承受訴訟，本院並於114年10月15日將民事聲請命承受訴訟狀繕本送達被告，有本院送達證書在卷可憑（本院卷第191頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

01 者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
03 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
04 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法
05 院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告主張其於
06 113年8月5日簽發發票人為原告、發票日113年8月5日、票面
07 金額新臺幣（下同）70萬元、未載到期日、票據號碼CH7656
08 19之本票（下稱系爭本票）對原告之債權不存在，然為被告
09 所否認，是兩造間就系爭本票債權對原告是否仍存在，顯有
10 爭執，且上開債權之請求權得否行使，攸關原告得否請求被
11 告返還系爭本票，則原告在私法上之地位即處於不安之狀
12 態，且此種不安之狀態，能以確認判決除去之，是原告提起
13 本件確認之訴即具有確認利益，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、原告起訴主張：

16 （一）兩造於110年10月23日簽立房地預定買賣契約書（下稱系
17 爭契約），約定原告向被告購買祥閣VI預售屋建案（下稱
18 系爭建案）編號D7號房地（下稱系爭房地，其中房屋部分
19 下稱系爭房屋），約定買賣總價款為1,408萬元，分6期給
20 付，原告並於113年8月5日簽發系爭本票，作為系爭契約
21 約定交屋款即尾款之擔保，而被告應於110年2月25日取得
22 建造執照後6個月內開工，於開工日起18個月內取得系爭
23 房屋之使用執照，並於領得使用執照後6個月內通知原告
24 交屋。

25 （二）嗣被告於114年1月14日寄發台南大光郵局存證號碼81號存
26 證信函予原告，請求原告支付系爭契約之交屋款70萬元，
27 然被告係於110年4月19日開工，原應於18個月內即111年1
28 0月18日前取得使用執照，惟被告遲至112年8月4日方取得
29 使用執照，逾期289日；被告原應於113年2月3日前通知原
30 告交屋，但被告遲至113年10月8日始於被告通訊軟體LINE
31 官方帳號通知原告複驗、交屋，逾期247日；又被告之所

01 以同意贈送原告洗衣機、洗碗機，分別係因系爭建案工程
02 延宕，為安撫原告情緒、因系爭契約原約定與內政部公告
03 之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應
04 記載及不得記載事項）內容相違背，為順利達成調整契約
05 條款之目的而為，與系爭契約約定之遲延違約金無涉，是
06 依系爭契約第10條第2項、第14條第1項第4款之約定，被
07 告應給付原告因遲延取得系爭房屋使用執照之遲延利息27
08 萬0,215元（計算式：已繳房地價款1,870,000元 \times 5/10000
09 \times 289日=270,215元）、因逾期通知原告交屋之遲延利息5
10 0萬5,085元【計算式：（已繳房地價款2,350,000元 \times 5/10
11 000 \times 143日）+（已繳房地價款2,830,000元 \times 5/10000 \times 68
12 日）+（已繳房地價款13,380,000元 \times 5/10000 \times 36日）=5
13 05,085元】，合計77萬5,300元，原告並寄發台南新南郵
14 局存證號碼46號存證信函（下稱系爭46號存證信函）予被
15 告，請求被告給付上開遲延利息，並主張以上開遲延利息
16 與原告應給付予被告之系爭契約交屋款抵銷。

17 （三）被告雖於114年2月6日寄發台南大光郵局存證號碼163號存
18 證信函予原告，拒絕將兩造債權債務關係互為抵銷，惟民
19 法第334條第1項規定之抵銷權性質上為形成權，無待被告
20 同意，於原告行使抵銷之意思表示到達被告時即生抵銷之
21 效力，是系爭本票所擔保之系爭契約交屋款債務已因原告
22 行使抵銷權而消滅，依票據法第13條本文之規定，原告得
23 以系爭本票之票據原因關係抗辯事由對抗被告，請求確認
24 系爭本票之債權對原告不存在，及依民法第179條之規
25 定，因被告已無繼續持有系爭本票之法律上原因，原告亦
26 得請求被告返還系爭本票。另系爭契約第10條第2項、第1
27 4條第1項第4款關於違約金之約定，並未高於應記載及不
28 得記載事項所規定之遲延利息數額，且被告與承包營造廠
29 之糾紛，與原告無涉，不應將不利益轉嫁由原告承受，甚
30 至被告於終止與承包營造廠之承攬契約後，遲延半年之久
31 始覓得第三人承接承攬工程，致被告遲延取得使用執照長

01 達1年以上，故原告請求之違約金並無過高之情事。此
02 外，被告抗辯因發生颱風假12日應扣除之金額，應為3萬
03 0,885元（計算式：935元/日×2日+1,175元/日×4日+1,4
04 15元/日×3日+6,690元/日×3日=30,885元），而非6萬8,
05 770元。

06 （四）依證人陳家瑜之證述可知，證人陳家瑜就被告贈送洗衣
07 機、洗碗機之價值、被告贈送家電當時累積之遲延違約金
08 金額等細節均不知悉，可見兩造始終未就是否將家電之贈
09 與作為遲延違約金之替代補償進行討論，更遑論達成合
10 意，是被告抗辯家電之贈與係作為遲延違約金之替代補
11 償，應無理由。爰提起本件訴訟等語。並聲明：1.確認被
12 告所持有系爭本票對原告之本票債權不存在；2.被告應將
13 系爭本票返還予原告。

14 二、被告抗辯略以：

15 （一）依系爭46號存證信函、系爭契約第12條第3項之約定，於
16 修繕完成前並經兩造複驗合格前，被告尚無請求原告給付
17 系爭契約交屋款之權利，被告對於原告之系爭契約交屋款
18 債權未屆清償期，原告實無從對此主張抵銷，且系爭建案
19 係因原承攬之營造公司倒閉致興建進度延宕，被告於113
20 年1月底同意以一套原告指定之國際牌6人份桌上型洗碗機
21 作為被告延遲交屋之補償，而非為順利達成調整契約條款
22 之目的，之後被告甚至應原告要求，於113年8月5日銀行
23 對保當日，同意贈送原告指定機型之LG洗衣機、乾衣機，
24 並以電腦打字方式製作增補條款黏貼、增補於系爭契約
25 中，可見兩造已合意以被告贈送指定家電之方式，替代兩
26 造於系爭契約中關於違約金之協議，原告不得再請求被告
27 給付違約金，並以此主張與系爭契約交屋款債務抵銷。

28 （二）退步言，縱認原告得對於系爭契約交屋款債權行使抵銷
29 權，惟被告於承包營造廠倒閉後已盡力收尾、補償，並於
30 系爭房屋113年8月3日初驗完成後，即自113年10月8日開
31 始多次通知原告辦理複驗，然經原告百般拖延或阻礙，且

01 原告於系爭房屋尚未完成交屋手續前，即於114年1月19日
02 逕自更換系爭房屋之門鎖，並遷入系爭房屋居住，而原告
03 如將已付價金存放銀行，每月最高亦僅得取得年息1.7%之
04 利息，甚且原告尚有系爭契約交屋款70萬元尚未給付，而
05 系爭房屋現值每坪已高達50餘萬元，相較於原告購入系爭
06 房屋時之每坪價格31萬餘元，原告實際上並未受有任何損
07 害，反而有所獲利，是原告請求被告給付以萬分之5計算
08 之違約金，相當於年息18.25%，應有過高之情事，依民法
09 第252條之規定，應予以酌減。另於原告計算違約金之期
10 間，臺南市共發生颱風假12日，故扣除12日之違約金金額
11 後應為6萬8,770元（計算式：935元/日×2日+6,690元/日
12 ×10日=68,770元）。

13 （三）依證人陳家瑜之證述可知，兩造就被告逾期取得使用執
14 照、逾期通知交屋之情事均有認識，且已達成和解之意
15 思，否則被告不可能無故提供洗碗機、洗衣機等家電，原
16 告亦不可能在明知系爭房屋已遲延交付之前提下，仍願意
17 簽發系爭本票擔保系爭契約交屋款之給付。至於系爭契約
18 雖約定「附贈」上開家電，惟此僅係為避免日後系爭建案
19 其他買家要求被告比照辦理等語資為抗辯。並聲明：原告
20 之訴駁回。

21 三、兩造不爭執事項（本院卷第212頁）：

22 （一）兩造於110年10月23日簽訂系爭契約。

23 （二）原告於113年8月5日簽發系爭本票予被告作為交屋款的擔
24 保（即補卷第29、31頁所載交屋款）。

25 （三）系爭建案開工日期為110年4月19日，被告應於111年10月1
26 8日前取得使用執照，系爭建案之使用執照發照日期為112
27 年8月4日，遲延289日，遲延後迄取得使用執照期間之已
28 繳價款均為187萬元。

29 （四）被告應於113年2月3日前通知交屋，被告係至113年10月8
30 日在官方群組通知將進行複驗及交屋，遲延247日。遲延
31 後迄被告通知交屋期間之已繳價款分別如本院卷第51頁所

- 01 示。
- 02 (五) 原告不爭執被告之交屋款債權存在且已屆清償期。
- 03 (六) 兩造同意被告抗辯颱風假部分(即被證6所示日期)得予
04 扣除(惟原告對於金額如何計算有爭執)。
- 05 四、兩造爭執事項(本院卷第212至213頁)
- 06 (一) 原告是否已拋棄依系爭契約第10條第2項前段、第14條第1
07 項第4款約定得向被告請求之遲延利息請求權?
- 08 (二) 承上,如否,原告依前項約定得請向被告請求給付之遲延
09 利息各為何?是否有過高情形?颱風假部分(即被證6所
10 示日期)得予扣除金額為多少?
- 11 (三) 原告主張以得向被告請求之遲延利息與被告對原告之尾款
12 債權互為抵銷後,請求確認系爭本票債權對原告不存在及
13 返還系爭本票,有無理由?
- 14 五、法院之判斷:
- 15 (一) 系爭契約第10條第1項約定:「本預售屋之建築工程於民
16 國110年2月25日取得建照後預計六個月內開工,自開工日
17 期起18個月內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必
18 要設施,並取得使用執照。但有下列情事之一者,得順延
19 其期間:(一)因天災地變等不可抗力之事由,致賣方不能施
20 工者,其停工期間。...」、第2項約定:「賣方如逾前款
21 期限未開工或未取得使用執照者,每逾一日應按已繳房地
22 價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。...」(補卷
23 第23頁),而系爭建案開工日期為110年4月19日,被告應
24 於111年10月18日前取得使用執照,系爭建案之使用執照
25 發照日期為112年8月4日,遲延289日,遲延後迄取得使用
26 執照期間之已繳價款均為187萬元等情,為兩造所不爭執
27 (見不爭執事項(三)),則依上開約定,原告得請求被告給
28 付289日依已繳價款187萬元萬分之五之遲延利息為27萬0,
29 215元。
- 30 (二) 系爭契約第14條第1項約定:「賣方應於領得使用執照六
31 個月內,通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各

01 目義務(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
02 (二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完
03 成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)
04 及完成一切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照六個月
05 內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分
06 分之五單利計算遲延利息予買方。」(補卷第24頁)，而被
07 告應於113年2月3日前通知交屋，被告係至113年10月8日
08 在官方群組通知將進行複驗及交屋，遲延247日。遲延後
09 迄被告通知交屋期間之已繳價款，113年2月4日至同年6月
10 25日為235萬元、113年6月26日至同年9月1日為283萬元、
11 113年9月2日至同年10月7日為1,338萬元等情，為兩造所
12 不爭執(見不爭執事項(四))，則依上開約定，原告得請求
13 被告給付247日分別按上開已繳價款計算萬分之五之遲延
14 利息50萬5,085元(計算式： $143日 \times 2,350,000元 \times 5/10000$
15 $+ 68日 \times 2,830,000元 \times 5/10000 + 36日 \times 13,380,000元 \times 5/10$
16 000)。又兩造均不爭執112年7月27日、同年7月28日、同
17 年9月3日、同年9月4日、同年10月4日、同年10月5日、11
18 3年7月24日、同年7月25日、同年7月26日、同年10月1
19 日、同年10月2日、同年10月3日臺南市因颱風而停止上
20 班，屬不可抗力事由而得免計遲延利息，則按前開日期時
21 原告已繳價款計算，得予扣除之遲延利息為3萬0,885元
22 (計算式： $935元/日 \times 2日 + 1,175元/日 \times 4日 + 1,415元/日$
23 $\times 3日 + 6,690元/日 \times 3日 = 30,885元$)。至被告抗辯違約金
24 過高等語，然系爭契約第10條第2項、第14條第1項第4款
25 關於遲延利息之約定，與內政部所公告應記載及不得記載
26 事項關於遲延取得使用執照、遲延通知交屋之約定相同，
27 難認有何過高情事，故被告此部分之抗辯，即非可採。
28 (三)至關於原告是否已同意被告以交屋時附贈家電之方式而不
29 再向被告請求遲延取得使用執照、遲延通知交屋之遲延利
30 息，經查，系爭契約末約定：「於交屋時附贈LG蒸氣滾筒
31 洗衣機WD-S18VW+免曬衣乾衣機WR-16HW、Panasonic國際

01 牌6人份桌上型洗碗機NP-TH4WHER1TW，以上兩樣家電。」
02 （補卷第61頁），僅約定於交屋時被告會贈送兩樣家電予
03 原告，惟並未約定原告同意拋棄系爭契約第10條第2項、
04 第14條第1項所得請求之遲延利息債權，本院復依被告聲
05 請通知證人即系爭建案之專案經理陳家瑜到庭作證，其證
06 稱：我們跟原告接觸是因為要更改合約，改合約時原告也
07 有提到房子已經延宕，原告希望公司要贈送家電，我們要
08 回報公司，也有提到因為延宕的關係，希望有這樣的補
09 償；在現場銀行對保時，有要求簽立銀行貸款本票跟尾款
10 本票，銀行本票部分原告有簽立，但是尾款本票部分，原
11 告表示要把贈送的家電品項寫在合約，才願意簽尾款本票
12 等語（本院卷第198至200頁），可知原告當時確有因交屋
13 遲延而向被告表示不滿並要求應贈送家電補償，惟被告贈
14 送家電，與原告依系爭契約第10條第2項、第14條第1項所
15 得請求之遲延利息債權其間之關係為何並不明確，無法認
16 定原告已同意如被告贈送家電即不向被告請求遲延取得使
17 用執照、遲延通知交屋之遲延利息，故被告此部分抗辯，
18 尚難憑採。

19 （四）二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
20 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。民法第334條第1
21 項定有明文。又當事人預期不確定事實之發生，以該事實
22 發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已
23 不能時，為清償期屆至之時。再所謂交屋，係指出賣人將
24 買賣標的物交由買受人管領使用之行為。經查，系爭契約
25 第14條第1項約定於交屋時雙方應履行賣方付清延遲完工
26 之遲延利息、逾期通知交屋之遲延利息，可見係就已發生
27 之遲延利息債務約定於不確定事實即交屋時作為前開遲延
28 利息債權之清償期，而原告並未爭執其係自換門鎖後，逕
29 行進入系爭房屋居住，且通常交屋時會結算各項費用，然
30 原告亦未於加減帳款明細表上簽名（原告主張因使照、交
31 屋延遲金計算方式錯誤），亦有明細表1紙在卷可參（本

01 院卷第271頁)，堪認系爭房屋尚未完成交屋手續，則原
02 告之上開延遲取得使用執照之遲延利息、逾期通知交屋之
03 遲延利息債權自尚未屆清償期，故兩造雖互負債務（被告
04 之尾款債權與原告之遲延利息債權），且給付種類均為金
05 錢，但因尚未屆清償期，故原告主張符合抵銷適狀，為無
06 可採，是原告以尚未屆清償期之遲延取得使用執照、遲延
07 通知交屋之遲延利息主張與被告之尾款債權抵銷，進而主
08 張系爭本票之債權對原告不存在，並請求返還系爭本票，
09 應屬無憑。至原告主張被告傳訊主委請主委通知系爭建案
10 各住戶表示「在負債累累之下經歷千辛萬苦直至8/5終於
11 將最後一戶房子安全交至客戶手中，過程中可能有許多不
12 盡人意的地方，很感謝主委及各住戶的體諒。」，可見被
13 告亦不否認已經交屋等語，並提出公告通知1紙為證（本
14 院卷第157頁），然為被告否認兩造已經進行交屋手續，
15 而原告目前就系爭房屋之占有使用係自行更換門鎖進入，
16 業如前述，足見被告並未將系爭房屋交由原告管領使用此
17 事實較符合客觀事實，而較可採，故縱原告提出上開公告
18 通知為證，仍無法採對原告較有利之認定。

19 六、綜上所述，兩造雖互負債務，且屬同種類，但因原告未完成
20 交屋手續而尚未屆清償期，自無從抵銷，故原告請求確認被
21 告所持有系爭本票對原告之本票債權不存在，及被告應將系
22 爭本票返還予原告，為無理由，應予駁回。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本判決結
24 果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

27 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

28 法 官 丁婉容

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
31 明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上

01 訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

03 書記官 康紀媛