

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5687號

原告 陳映彤

訴訟代理人 李庭綺律師

蔡淳宇律師

被告 黃證愷

訴訟代理人 黃曙展律師

上列當事人間請求確認票據債權不存在等事件，本院於民國109年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告委託訴外人即有巢氏房屋春日青溪加盟店（即杰誠不動產有限公司，下稱杰誠公司）之業務員簡智松仲介出售坐落於桃園市○○區○○路00號4樓房屋（下稱系爭房屋），訴外人即杰誠公司業務員陳敬儒得知後即向原告表示系爭房屋屋況良好且價格優惠，不斷鼓吹原告購買，惟系爭房屋當時之所有權並未登記於被告名下，經兩造協商後，原告遂於民國108年5月24日先與杰誠公司簽立要約書（下稱系爭要約書），嗣於同年5月26日與被告就系爭房屋簽訂買賣定金收據（下稱系爭定金收據）、於同年月27日簽立買方給付服務費承諾書，並以簽發票面金額為新臺幣（下同）73萬5,000元之附表所示支票（下稱系爭支票）作為代物清償之方式，將該支票充作定金交予陳敬儒，惟陳敬儒並未依一般交易習慣將系爭支票存入履約保證專戶，反而逕交予被告。原告嗣經其他房屋仲介告知始悉系爭房屋及該屋所在之「二十一世紀別墅社區」之房屋有高機率為海砂屋一節，為眾所周知之事。而依被告於向前手劉育勳買受系爭房屋時所簽訂買賣契約書，其標的現況說明書針對海砂屋檢測一項特別標註「如超出標準值賣方不負瑕疵擔保責任」字

01 樣，另以書面及繕打方式再次強調特約事項已排除瑕疵擔保
02 責任，可見被告於購入系爭房屋時，對於系爭房屋有氯離子
03 超標之虞或有瑕疵等情業已知悉；然被告與簡智松、陳敬
04 儒、杰誠公司店長廖順乾等人對於系爭房屋為海砂屋而具有
05 重大瑕疵一節隻字未提，甚至於原告提出應對系爭房屋檢測
06 氯離子含量之請求時斷然拒絕。雖依一般交易通念，若交易
07 標的為海砂屋，因對於建物結構上有危害安全之重大瑕疵，
08 勢必會影響買方之購買意願與價格甚鉅，惟因系爭房屋外觀
09 上無重大明顯之瑕疵，建物是否為海砂屋亦無法透過肉眼判
10 斷，且被告當時向原告表示其係以低於市價（即900萬元）
11 之價格735萬元出售，使原告誤信系爭房屋並無瑕疵，而同
12 意被告於系爭定金收據之第11條特約條款記載「依現況交
13 屋，不負瑕疵擔保責任」字樣（下稱系爭特約條款）。又被
14 告既主張系爭房屋市價達900萬元，卻僅以500萬元向其前手
15 劉育勳買受系爭房屋，與前開市價顯不相當，且被告於買受
16 系爭房屋後，隨即以735萬元將系爭房屋售予原告，顯係規
17 避系爭房屋有氯離子超標之虞之重大瑕疵，足認被告係將系
18 爭房屋之買賣作為投資管道，其從事不動產買賣交易之誠信
19 實屬可議。再者，依行政院消費者保護會於101年10月29日
20 公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第
21 壹、11條及第貳、2條規定，成屋買賣之定型化契約不得記
22 載排除賣方之民法上瑕疵擔保責任，基於舉重明輕之理，系
23 爭特約條款之約定亦應屬無效，被告自不得主張無庸負瑕疵
24 擔保責任；又賣方之瑕疵擔保責任係屬無過失責任，被告就
25 系爭房屋有氯離子超標之虞一節亦難諉為不知而免責。是
26 以，被告利用資訊落差隱瞞系爭房屋之重大瑕疵，致原告陷
27 於錯誤而簽立系爭定金收據並交付系爭支票予被告，原告已
28 於108年6月14日（原告書狀誤載為19日）以存證信函向被告
29 表達解除契約之意思表示，被告自應依系爭定金收據第4條
30 後段、類推適用民法第249條第3款規定，加倍返還定金73萬
31 5,000元予原告。另因被告明知系爭房屋之重大瑕疵已構成

解除契約之事由，卻無視原告解約之意思，故意提示系爭支票而遭到退票，使原告遭金融機構作票信註記，並遭銀行暫停使用信用卡，已嚴重侵害原告之票據信用，被告更據以聲請假扣押及將原告所有之不動產予以查封，致原告受有無法處分該等財產之非財產上損害，爰依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，向被告請求給付非財產上損害賠償10萬元等語。並聲明：被告應給付原告83萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告委託杰誠公司仲介出售系爭房屋，因系爭房屋地理位置甚佳，該區有裝潢之同等條件房屋售價應為900萬元上下，然因系爭房屋僅簡單粉刷而無裝潢，故被告願以較低之價格出售。而原告為專業不動產投資客，於108年5月間經仲介人員介紹看屋後，認為系爭房屋售價較低有利可圖，便透過仲介人員與被告議價，於108年5月24日與杰誠公司簽立系爭要約書，嗣於同年5月26日與被告合意以房地承買價735萬元簽立系爭定金收據，原告並開立系爭支票作為定金。因系爭房屋為無裝潢之原始屋況房屋，被告始以低於市價之售價出售，且原告為多年經驗之不動產投資客，對屋況之觀察應甚為敏銳詳盡，兩造乃於系爭定金收據約定系爭特約條款。然原告簽訂系爭定金收據後，竟蓄意以「系爭房屋未經氯離子檢測」為由，拒不依系爭定金收據第3條約定簽訂不動產買賣契約書，致兩造間無履約保證專戶之約定而無法採行履約保證制度，杰誠公司仲介人員僅得依系爭定金收據第4條約定將系爭支票交予被告收執。復以，劉育勳於出售系爭房屋予被告時，於買賣契約所附標的現況說明書就「系爭房屋是否曾經做過海砂屋檢測」欄位手寫「否」，且於出售系爭房屋時有先修補裂痕及水泥剝落等瑕疵，被告並無於外觀上懷疑系爭房屋有氯離子過高之可能，足證被告確實認知系爭房屋並非氯離子超過標準值之海砂屋；且系爭房屋雖未經過海砂屋檢測，惟被告基於便宜出售系爭房屋之立

場，自不願再多花費鑑定費用進行氯離子檢測，而原告於簽訂系爭定金收據前就系爭房屋未經氯離子檢測一節便已知悉，然未提出被告應於簽訂系爭定金收據後進行氯離子檢測之相關依據，亦無於寄發之存證信函提及所謂「海砂屋」之情事，遑論原告為專職不動產投資客且有多多年不動產投資經驗，顯見所謂氯離子超標一節僅係原告嗣後悔約之說詞，故原告無故拒絕簽立不動產買賣契約書，當屬可歸責於買方之事由，被告自得依系爭定金收據第4條約定沒收原告給付之定、提示系爭支票，然卻因原告蓄意未存入票款而「存款不足」遭到退票，被告始向本院聲請假扣押原告之財產。再者，定金契約屬要物契約，如簽立系爭定金收據卻未實際交付定金，該定金契約仍屬未成立，而支票雖係有價證券，然本身並非代替物，原不能充作定金，是系爭支票經提示未獲付款而解除金錢給付效果，使系爭定金收據溯及失其效力，故系爭定金收據自始未成立生效，原告主張依系爭定金收據第4條後段、類推適用民法第249條第3款規定加倍返還定金云云，自屬無據。至原告依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定主張被告應賠償非財產上損害10萬元部分，因原告為毀約而刻意編造說詞，被告自得依系爭定金收據第4條約定沒收定金，惟因原告蓄意不存入票款而「存款不足」遭到退票，致被告求償無門，堪認被告所為之提示系爭支票及後續聲請假扣押之行為，均係正當維護法律權利，無不法侵害原告權利；原告復稱因被告提示系爭支票遭銀行退票致原告票據信用受損，使其信用卡遭到停用云云，惟觀諸原告所提銀行簡訊內容，僅記載「暫停使用信用卡權益，且前期循環餘額以10%合計最低應繳，其餘款項仍依原約定計入最低應繳」、「原告或附卡人有強制停卡或授信/票據等信用異常狀況」等語，並無從證明停卡原因，亦未能證明原告之信用卡遭停用與其票據信用有任何關聯性，故原告主張因其票據信用受損而請求非財產上損害10萬元，並無理由；又不論系爭房屋是否為海砂屋，被告與原告簽訂系爭定金收據時

均無所悉，亦無可能蓄意欺瞞原告，不足以成立侵權行為，原告自不得依侵權行為之請求權基礎主張被告賠償非財產上損害等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）經查，被告委託杰誠公司仲介銷售系爭房屋，由原告於108年5月24日先與杰誠公司簽立系爭要約書，兩造嗣於同年月26日簽訂系爭定金收據、於同年月27日簽立買方給付服務費承諾書，原告並簽發系爭支票充作定金交予杰誠公司仲介人員陳敬儒。嗣陳敬儒將系爭支票交付被告，被告於同年6月4日提示後，因存款不足而遭退票。原告於同年6月14日寄發存證信函向被告主張解除契約，要求退還系爭支票等情，有系爭要約書、系爭定金收據、買方給付服務費承諾書、系爭支票及退票理由單、存證信函等件影本各1份在卷可稽（訴字卷一第39至43、129至131、265至267頁），堪信為真正。

（二）按所謂定金，是指當事人之一方以確保契約履行為目的，交付他方之金錢或其他代替物。又支票雖係有價證券，然原不能逕充作定金，惟如雙方另有特約以支票面額所表彰之金錢價值，充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立（最高法院103年度台上字第775號判決意旨參照）。經查，依據兩造於108年5月26日簽立之系爭定金收據於前言約定略以：「茲因原告委託杰誠公司居間仲介承購被告所有之系爭房屋，今原告同意交付定金73萬5,000元（即系爭支票）以成立買賣契約」等語（訴字卷一第41頁），原告即於當日簽發發票日為同年月27日之同額系爭支票交付杰誠公司仲介人員陳敬儒一節，為兩造所不爭執，參諸兩造於系爭定金收據第6條約定杰誠公司為雙方之代理人，堪認兩造確有以系爭支票面額所表彰之金錢價值充作定金之特約，原告並以交付予代理人（即杰誠

公司陳敬儒)之方式，為定金之交付，足認兩造間之定金契約成立。然查，嗣經陳敬儒將系爭支票轉交被告收執後，被告於同年6月4提示交換，卻因存款不足遭退票，業如前述。系爭支票既經被告提示而未獲付款，則原告原來以系爭支票作為定金之金錢給付效果已喪失，揆諸前開說明，兩造本件定金契約之解除條件應已成就，兩造間已無定金契約（兩造並已於本件訴訟中針對系爭支票成立和解除：確認被告就系爭支票對原告之票據債權不存在，並已由被告於本院109年4月27日言詞辯論期日，當庭將系爭支票返還予原告〈訴字卷三第319、349頁〉），原告自無由再依系爭定金收據第4條後段或類推適用民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還定金73萬5,000元。

(三)原告主張被告明知系爭房屋有氯離子超標之虞之重大瑕疵已構成解除契約之事由，卻無視原告解約之意思，故意持系爭支票向金融機構為提示而遭到退票，使原告遭金融機構作票信註記，並遭銀行暫停使用信用卡，侵害原告之票據信用，被告更據以聲請假扣押及將原告所有之不動產予以查封，致原告受有無法處分該等財產之非財產上損害，而依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，向被告請求給付非財產上損害賠償10萬元等語。然查：

1. 本件原告於108年5月26日與被告簽立系爭定金收據第11條特約條款已約定：依現況交屋，不負瑕疵擔保責任（訴字卷一第41頁），而原告係於簽立系爭定金收據並開立發票日為同年月27日之系爭支票後，於同年6月14日始向仲介陳敬儒表示要求被告提出氯離子檢測報告（見訴字卷一第93頁原告與陳敬儒間之LINE對話紀錄），並於同日寄發存證信函向被告主張解除契約及要求退還系爭支票（訴字卷一第129至131頁存證信函），然被告早於同年月4日即提示系爭支票而遭退票，業如前述；至原告固提出其於同年5月30日與陳敬儒間之LINE對話紀錄（訴字卷一第125至127頁），主張其於當時即有向陳敬儒請求退還系爭支票等情，然陳敬儒當時已回覆因系爭支票受款人為被

告、並非仲介公司，其身為居間仲介無法向原告單方承諾退還系爭支票，原告則回應表示其欲直接和被告談退還支票等語；而被告則嗣於同年6月1日透過陳敬儒向原告表示其堅持仍應繼續履行系爭定金收據約定，將於近日提示兌現系爭支票，有原告提出之其與陳敬儒間之LINE對話紀錄可佐（訴字卷一第311頁）。可見本件係於兩造已簽立系爭定金收據且原告已交付系爭支票作為定金交付而成立定金契約後，因原告向被告要求提出（原所簽立之系爭定金收據並未約定之）氯離子檢測報告，兩造乃對於被告是否負有提出之義務產生爭執，被告基於認為其應無提出檢測報告義務之認知，認定兩造應續行系爭定金收據約定，並於已善盡提醒原告其將依約提示系爭支票後，始進行支票提示之行為，卻因原告仍未將相應之款項存入支票帳戶，而使系爭支票退票。由上，本件之所以會發生系爭支票退票而使原告遭金融機構作票信不良之註記，係因原告無視於被告已事前明確表示即將提示支票之提醒，仍堅持不存入相應款項至支票帳戶所致，則其因而遭金融機構註記票信不良，當屬其管理自身支票帳戶行為所應自行承擔之風險，原告主張被告提示系爭支票、使該支票退票，造成其遭金融機構作票信不良之註記，構成對其票據信用侵害之故意不法侵權行為，並非可採。

2. 再者，原告主張被告於銷售系爭房屋時明知系爭房屋有氯離子超標之虞一節，亦為被告所否認。原告就此主張，無非係以「被告於向前手劉育勳買受系爭房屋時所簽訂買賣契約書，其標的現況說明書針對海砂屋檢測一項有特別標註『如超出標準值賣方不負瑕疵擔保責任』字樣，及另以書面及繕打方式強調特約事項已排除瑕疵擔保責任」一節為其論據。經查，依據劉育勳提出之其於108年5月22日委託台灣房屋仲介出售系爭房屋予被告時所簽立之不動產買賣契約書、標的現況說明書、特約事項、不動產買賣價金履約保證申請書等資料（訴字卷一第519至575頁），其中劉育勳於108年5月1日所出具之標的現況說明書固於「是否曾經做過海砂屋檢測」該項目註記為

「否」，並備註說明「如超出標準值賣方不負瑕疵擔任責任」（見訴字卷一第549頁），雙方於特約事項針對海砂屋、樑柱部分是否有顯見間隙裂痕、房屋鋼筋是否有裸露等項目，約定「本標的如有以上所述情事，其修繕及瑕疵均由買方概括承受，日後不得向賣方做任何請求，賣方不負瑕疵擔保責任」（訴字卷一第551頁），於買賣契約書第15條「其他約定事項」約定：本物件賣方已折價出售予買方，就依上開標的現況說明書所列有關海砂屋、樑柱間隙裂痕、鋼筋裸露等項目，賣方不負瑕疵擔保責任及其修繕保固責任等情（訴字卷一第565頁）。然證人劉育勳針對雙方當時之所以為上開約定，業於本院結證說明：當時我委託仲介出售系爭房屋時，系爭房屋在餐廳、部分房間牆壁部分稍微有裂痕，主臥室天花板、牆壁有一些水泥剝落的情形，有看到裡面一點鋼筋，我有請裝潢來修繕，我當時有跟仲介說之前房屋向渣打國際商業銀行（下稱渣打銀行）增貸時，渣打銀行有來做海砂屋鑑定，當時鑑定完後應該是沒有，貸款有過。當時渣打銀行沒有給我鑑定報告，只口頭告知說貸款有過。因為我委託售屋當時已經距離渣打銀行做檢測時間久遠了，也沒有留存書面資料，所以我只能註記沒有做過檢測，因為一定要有書面資料才能寫確實有做過。當時仲介說每一家檢測公司檢測方式不同，有可能檢測出來會有差異，為了保險才記載上開標的現況說明書之備註說明。我當時也有告知買方（即被告）系爭房屋有經過檢測，應該不是海砂屋，如果買方堅持還是想要檢測的話，就要由買方負擔檢測費用等語（訴字卷三第129至139頁）。可見被告於向前手劉育勳購入系爭房屋時，確實並未經劉育勳告知系爭房屋有海砂屋（或之虞）之情事。又經本院函詢渣打銀行有關係爭房屋核貸及增貸過程中，是否有對系爭房屋進行氯離子標準檢測一節，經該行於109年3月19日函覆：本行於核貸及增貸過程中，依據本行當時相關規定審核是否為不承作不動產條件，其中包括政府各級機關公告列管之海砂屋資訊。本行針對擔保物件並未逐筆均進行氯離子標準檢測，除於核貸過程中有海砂屋疑慮，始

01 會要求借款人提出相關檢測報告以確認擔保物非本行不承作物
02 件。經查本案於申請時並無註記可查得之海砂屋資料或可見疑
03 慮，故未進行氯離子檢測等語（訴字卷三第167頁），所述並
04 未進行氯離子檢測一節，固與證人劉育勳證稱增貸時有聽聞渣
05 打銀行說有進行氯離子檢測鑑定等語有所齟齬，然渣打銀行函
06 覆系爭房屋當時確實並無可認為係屬海砂屋之疑慮乙情，核與
07 劉育勳證述當時係認知系爭房屋並非海砂屋一節相符，是劉育
08 勳前開有關渣打銀行當時有進行檢測之證述，應係因當時確有
09 順利貸款、銀行並未表示有海砂屋疑義之誤解，堪認劉育勳於
10 出售系爭房屋予被告時，確實並未有系爭房屋有氯離子超標之
11 虞之海砂屋疑慮，自無告知被告系爭房屋係氯離子超標之虞之
12 海砂屋情形。

- 13 3. 原告另提出其於與被告產生本件售屋爭執後，其與主張係劉育
14 勳當時另行委託銷售系爭房屋之住商不動產仲介人員陳柏旭間
15 之對話錄音譯文（訴字卷一第77至91頁），然陳柏旭並非劉育
16 勳實際售出房屋予被告時之承辦仲介，其僅係依據其個人先前
17 與劉育勳之溝通狀況，推測劉育勳應該會跟被告說明系爭房屋
18 為海砂屋等語（訴字卷一第85頁），無由佐證劉育勳於嗣後實
19 際售屋予被告時，確實有向被告告知系爭房屋為海砂屋之情，
20 故原告此部分證據資料，亦無由資為有利原告之認定。又本件
21 被告係於108年5月22日向劉育勳買受系爭房屋後，即於同年月
22 26日與原告簽立系爭定金收據成立定金契約，而原告自陳於兩
23 造簽約前，其有實際看屋，系爭房屋現況尚稱良好，外觀上並
24 無明顯瑕疵等語在卷（訴字卷一第203、447頁），堪認被告於
25 （前不久）向劉育勳購屋時之屋況，亦應係與售屋予原告時相
26 差無幾，即於外觀上並無可能認屬海砂屋之瑕疵，由此益徵被
27 告於；與原告簽約時，應非「知悉系爭房屋有海砂屋瑕疵之
28 虞」。原告又提出其與其他仲介業者間之對話錄音譯文（訴字
29 卷一第49至75頁），主張系爭房屋所在之二十一世紀別墅社區
30 係屬海砂屋社區，系爭房屋有高機率為海砂屋，乃眾所周知之
31 事云云，然證人劉育勳於本院結證系爭房屋所在之二十一世紀

別墅社區並非海砂屋社區等語明確（訴字卷三第140頁），且正如原告亦主張其自身於與被告簽立系爭定金收據時，並不知系爭房屋所在社區係屬海砂屋社區等語，可見並無原告所稱「系爭房屋所在社區係屬海砂屋社區係屬『眾所周知』之事」之情，原告據此主張被告明知系爭房屋係屬氯離子超標之海砂屋，即非可採。依上，原告並未舉證證明被告知悉系爭房屋有氯離子超標之虞之重大瑕疵，則原告主張被告係知悉該屋有氯離子超標之虞之重大瑕疵，故意持系爭支票向金融機構為提示後退票，使原告遭金融機構作票信註記，並遭銀行暫停使用信用卡，侵害原告之票據信用，而依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，向被告請求非財產上損害賠償10萬元，即非有據。至原告又主張被告以系爭支票聲請假扣押原告所有之不動產，使其無法處分該等不動產一節，原告所受侵害者，亦屬其對於該等不動產之「財產權」，依民法第195條第1項規定，無由請求「非財產上之損害賠償」，是原告主張被告聲請假扣押其財產，使其無法處分該等財產，而依民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，向被告請求非財產上損害賠償，亦屬無理。

四、綜上所述，原告依系爭定金收據第4條後段、類推適用民法第249條第3款規定，及依據民法第184條第1項前段、第195條第1項規定，請求被告給付83萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

民事第二庭 法 官 林伊倫

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

04 書記官 黃品蓉

05 附表：

06 支票號碼	DQ0000000
發票人	陳映彤
受款人	黃證愷
票面金額	新臺幣73萬5,000元
到期日	民國108年5月27日