

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第12322號

原告 莊健煌

訴訟代理人 陳忠儀律師

複代理人 陳家祥律師

被告 國盛建設股份有限公司

法定代理人 孫再良

訴訟代理人 陳瓊苓律師

張日昌律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，本院於民國111年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告持有以原告為發票人、如附表所示之本票債權，於超過新臺幣913,016元及自民國108年4月3日起至清償日止，按年息10%計算之利息債權部分，對原告不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣12,979元，由被告負擔新臺幣3,115元，餘由原告負擔。

事實及理由

一、程序部分：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，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。而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，原告主觀上認其私法上之地位有受侵害之危險，且此種危險得以對被告之確認判決將之除去者而言。原告主張如附表所示之本票（下稱系爭本票），經被告執向

01 本院聲請本票准予強制執行，經本院以108年度司票字第121
02 82號民事裁定准予強制執行在案（下稱系爭本票裁定），然
03 原告主張系爭本票債權之原因關係不存在，則兩造就系爭本
04 票債權存在與否已發生爭執，致原告私法上之地位有受侵害
05 之危險，而原告訴請確認該本票債權不存在，如經法院為其
06 勝訴之確認判決，原告私法上地位受侵害之危險即得加以除
07 去，自應認原告本件有即受確認判決之法律上利益。

08 二、原告主張略以：

09 (一)原告於民國106年6月間，向被告購買「品中山」建案（下稱系
10 爭建案）B4戶19樓房屋（門牌號碼：臺北市○○區○○○路0
11 段00巷00號19樓之2，下稱系爭房屋）及基地持分，系爭房地
12 價格為新臺幣（下同）5,168萬元，原告均依照買賣合約如期
13 繳付價款。詎原告於系爭房屋點收前至系爭房屋查看，發現外
14 牆樑帶鋁包鈹積水嚴重，導致雨遮處漏水。被告自知理虧，表
15 示系爭房屋為新成屋卻發生如此嚴重瑕疵，是以尾款1,201,60
16 2元待被告修復調整排水，且經原告驗收後，再行支付即可。
17 且被告分別於106年10月25日和同年月31日，要求原告簽立系
18 爭本票及切結書，切結書上記載：「本人（按：即原告）與貴
19 公司（按：即被告）結算交屋款前，貴公司應處理……客廳外
20 牆部分的雨遮修正調整排水（亦即避免外牆樑帶鋁包鈹積水嚴
21 重），經本人驗收後，再由雙方將交屋款扣除本工程應減帳費
22 用…結算之。」，以擔保「被告履行修繕完畢」且「經原告驗
23 收」後，原告再行支付剩餘款項即可。原告因系爭建案為「忠
24 泰建設集團」出品，且認被告商譽良好遂簽署之。又系爭房屋
25 於原告簽署前開切結書後之隔日即106年11月1日，兩造就辦理
26 交屋程序，此有交屋點收單可參。其後，原告開始裝潢，赫然
27 發現系爭房屋因窗外雨遮排水系統尚未完成造成嚴重積水及窗
28 戶滲水、梁柱下方壁內及多處嚴重滲漏水、19MF客臥滲水狀況
29 等，出現多處嚴重漏水，此有原告於107年2月22日寄送被告之
30 臺北圓山郵局存證號碼000070號存證信函及同年4月2日寄送被
31 告之臺北雙連郵局存證號碼000304號存證信函。而被告亦承認

01 錯誤，於協商過程中承諾會修復系爭房屋之全部漏水問題，此
02 有107年4月24日寄送原告之臺北正義郵局存證號碼000118號存
03 證信函之本文為證，且於該函提及之協商過程，被告表示原告
04 待系爭房屋完全修繕完畢後、原告驗收完畢再行給付尾款即
05 可。詎料，被告尚未依照切結書所載，經原告驗收系爭房屋修
06 復處後，被告再請求尾款。尤有甚者，系爭房屋之全部漏水問
07 題尚未修復，惟被告竟逕自向原告表示已修復完畢，且未經原
08 告驗收程序，被告卻於履行期尚未屆至，系爭本票債權當不存
09 在，被告罔顧誠信，逕行持系爭本票聲請本票裁定。

10 (二)系爭本票作為擔保原告給付系爭房屋尾款之用，因系爭房屋存
11 有滲漏水、鋼樑穿孔影響結構之瑕疵，故原告得據以對抗被
12 告。蓋「票據債務人不得以自己與發票人或執票人之前手間所
13 存抗辯之事由對抗執票人。但執票人取得票據出於惡意者，不
14 在此限。」此為票據法第13條所規定。又「按本票屬無因證
15 券，票據債務人固不得以自己與發票人或執票人前手間所存在
16 之抗辯事由，對抗執票人，惟尚非不得以自己與執票人間所存
17 之抗辯事由對抗執票人，此觀票據法第13條本文之反面解釋自
18 明。」系爭本票作為擔保原告給付系爭房屋尾款之用，茲因兩
19 造為系爭本票之直接前後手關係，而系爭房屋亦卻有滲漏水、
20 鋼樑穿孔影響結構之瑕疵，故原告得以系爭房屋之瑕疵對抗被
21 告行使本票債權，要屬當然。被告於108年7月3日臺北正義郵
22 局存證號碼000199號存證信函表示，「催告台端3日內繳付買
23 賣標的……913,016元整」，要求原告清償尾款913,016元，惟
24 原告持系爭本票聲請之本票裁定金額，卻為1,201,602元。茲
25 因系爭本票係擔保尾款之給付，而尾款之金額既僅為913,016
26 元，故逾此部分之數額，被告不得主張權利，已屬當然。

27 (三)系爭房屋有滲漏水、鋼樑穿孔影響結構之瑕疵，經原告主張減
28 少價金及就追加減帳與行使抵銷後，已無未付之買賣價金尾
29 款，故被告不得行使系爭本票之權利。蓋「從事設計、生產、
30 製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市
31 場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專

業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」、「從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。前項之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為第七條之企業經營者。」分別為消費者保護法第7、8條所規定。被告公司為系爭房屋之經銷商，屬於系爭建物之提供商品之企業經營者，然系爭房屋為新屋，卻有嚴重漏水及鋼樑穿孔、主結構鋼樑鏽蝕等問題，嚴重減損系爭房屋結構強度及安全性，顯然不具備消費者保護法第7條規定之「當時科技或專業水準可合理期待之安全性」；況且，系爭房屋之主結構鋼樑之穿孔損害，「顯然具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能」，被告明知卻未曾通知原告，顯然違反消費者保護法第7條第1、2項之規定，則被告應依消費者保護法第7條第1、2項及第8第1項，對原告負損害賠償責任。又「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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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。」、「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」分別為民法第354條、第359條、第360條所規定。查系爭建物係為全新落成之房屋，依通常交易觀念，理應為全新且完好之狀態，然卻有前揭漏水、鋼

01 樑穿孔、主結構鏽蝕等問題構成民法第354條物之瑕疵，故原
02 告得依據民法第359條請求減少價金，被告即應將原告溢付之
03 價金返還原告。又對於前揭漏水、鋼樑穿孔等瑕疵，為被告於
04 出售時明知而未告知原告，亦屬故意不告知物之瑕疵，故原告
05 亦得請求損害賠償。再「因可歸責於債務人之事由，致給付不
06 能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，
07 若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之
08 給付，請求全部不履行之損害賠償。」、「因可歸責於債務人
09 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付
10 不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害
11 者，債權人並得請求賠償。」、「給付有確定期限者，債務人
12 自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於
13 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，
14 負遲延責任。」、「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲
15 延而生之損害。」分別為民法第226條、第227條、第229條第
16 1、2項及第231條第1項所規定。查系爭建物具有上揭瑕疵，被
17 告亦有不完全給付情事，故原告亦得依據民法第227條請求損
18 害賠償，亦屬當然。綜上，因原告對被告得依據消費者保護法
19 第7條第1、2項、民法第227條、第359條、第360條請求減少價
20 金或損害賠償。對此，原告於107年7月27日臺北安和郵局第12
21 93號存證信函主張減少價金900萬元，並於臺灣臺北地方法院1
22 09年度消字第5號對被告提起減少價金及損害賠償等之訴訟
23 （下稱本院另案）。從而，原告既已行使減少價金及以損害賠
24 償等債權行使抵銷（抵銷細項，詳後(四)述），被告對原告之尾
25 款請求權，即應已消滅，自不得以系爭本票主張權利。

26 (四)另就原告於另案訴訟請求損害賠償及工程加減帳之找補細項說
27 明如下。

- 28 1.原告及其配偶本身從事室內設計，故系爭房屋之室內裝修均由
29 原告及其配偶自行規劃、發包，並未委託其他設計公司辦理。
30 對於滲漏水導致裝潢工期延滯，進而影響原告入住時間，對
31 此，兩造協商後，由被告覓得相同建案之16號2樓建物（下稱2

樓房屋)以短期租賃方式出租原告，再由被告給付租金予原告作為補償，租賃期間自107年3月17日至107年8月3日止。

2.系爭房屋坪數為57坪，依坪數計算管理費4,566元，原告承租之2樓房屋管理費為2,348元，以此計算2樓房屋之坪數為29坪($2,348 \div 4,566 \times 57 = 29$ ，小數點以下四捨五入)。因此，原告受有使用28坪($57 - 29 = 28$)使用坪數之使用利益損失。姑不論系爭房屋為高樓層之租金費用應高於一般行情，暫以2樓房屋每月租金65,000元計算28坪使用利益損失為每月62,759元($65,000 \div 29 \times 28 = 62,759$ ，元以下四捨五入)，故自107年3月17日起至107年8月3日止(共4.5個月)，共損失282,416元($62,759 \times 4.5 = 282,416$ ，元以下四捨五入)，應由被告負損害賠償之責。

3.原告承租2樓房屋時，於107年7月23日至7月27日之追加租賃費用8,857元及瓦斯費用635元(共計9,492)，7月27日至8月3日之追加租賃費用15,499元，總計24,991元($8,857 + 635 + 15,499 = 24,991$)，皆為原告代墊，被告迄今未予償還，應負賠償之責。

4.原告承租2樓房屋時，自107年3月17日至8月3日之水費共1,206元、有線電視費用共計900元、電費共計4,916元、管理費2,848元、天然氣費497元，總計10,367元($1,206 + 900 + 4,916 + 2,848 + 497 = 10,367$)，皆為原告代墊，被告迄今未予償還，應負賠償之責。

5.原告承租2樓房屋，因該處坪數不足，致預定放置之各項物品無法存放，遂以每月20,000元承租倉庫暫置，承租期間自107年3月1日至107年8月31日，共計6個月，總計120,000元($20,000 \times 6 = 120,000$)，此亦為原告損失，被告應負賠償之責。

6.被告修繕漏水後，雖將裝潢之木工回復，但未重新上漆，上漆費用經估價後為378,000元，爰計入本件損害賠償數額。

7.原告於裝潢時依社區規定提出裝潢保證金100,000元，於裝潢完畢後請求返還，卻遭被告無理由沒收，經原告催討後仍無所獲，爰一併請求被告負返還之責。

01 8.本案於交屋後，被告提出雜項款應退（補）明細表，自認應退
02 還原告1,556,984元，扣除「工程加減帳」之1,368,398元屬於
03 房屋價款差額找補事項，其餘數額188,586元（1,556,984－1,
04 368,398＝188,586）被告應償還之，故亦一併請求被告負返還
05 之責。

06 (五)縱減少價金及就追加減帳與行使抵銷後尚有餘額云云，因系爭
07 房屋之瑕疵被告尚未完成修繕，亦未經原告驗收，被告仍不得
08 行使系爭本票請求給付買賣價金之尾款。民法第264條第1項規
09 定「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
10 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。」又
11 最高法院77年度第7次民事庭會議決議（一）表示：「出賣人
12 就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於
13 契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出
14 賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不
15 履行責任。買受人如主張：一、出賣人應負物之瑕疵擔保責
16 任，依民法第360條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第3
17 64條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以
18 前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。二、出賣人應負不完
19 全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條
20 第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求
21 補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。」。最高法
22 院107年度台上字第1193號民事判決，「如買受人主張出賣人
23 應負不完全給付之債務不履行責任，其得類推適用民法第226
24 條第2項規定請求損害賠償，或類推適用給付遲延之法則，請
25 求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。」則系爭
26 房屋為新屋，系爭房屋之瑕疵自可歸責於被告，顯然被告對系
27 爭房屋應負物之瑕疵擔保責任，並應負不完全給付之債務不履
28 行責任。被告並已道歉及表示願意修復系爭房屋，此參被告10
29 7年4月24日寄送原告之臺北正義存證號碼000118號存證信函之
30 本文為證。而被告於106年10月31日之切結書記載，「本人與
31 貴公司結算交屋款前，貴公司應處理……客廳外牆部分的雨遮

修正調整排水（亦即避免外牆樑帶鋁包鈹積水嚴重），經本人
驗收後，再由雙方將交屋款扣除本工程應減帳費用…互為結算
之」，以擔保「被告履行修繕完畢」且「經原告驗收」後，原
告再行支付剩餘款項。被告復於瑕疵不斷發現後，向原告表示
「待系爭房屋完全修繕完畢後、原告驗收完畢再行給付系爭房
屋尾款即可」，此參被告107年4月24日寄送原告之存證信函之
本文所載「協商結論」為憑。是以，系爭房屋尚有前開種種瑕
疵情形，顯然未修繕完成，原告自得依民法第264條主張同時
履行抗辯權及依雙方協商約定，於被告履行修繕完畢且經原告
驗收前，拒絕給付系爭房屋尾款，即被告不得行使系爭本票之
權利，亦屬當然。

(六)並聲明：確認被告持有以原告為發票人、如附表所示之本票債
權對原告不存在。

三、被告抗辯則略以：

(一)兩造於106年6月28日定有房地買賣契約（下稱系爭契約），由
原告承買系爭房屋。參契約第4條第1項第5款載有第五期款交
屋款（即尾款），計257萬元。而原告欲於系爭房屋買賣價款
全部清償前提前入內裝潢，故由原告簽發乙紙1,201,602元
（即尾款257萬元，扣除工程變更追減費1,368,398元）之本票
1張（即系爭本票）擔保前述尾款之給付。詎料經被告修復外
牆鋁包鈹積水驗屋缺失後，多次通知原告清償系爭房屋尾款，
原告乃以諸般理由推諉，被告始於108年7月26日向本院聲請系
爭本票裁定，原告即訴請本件確認系爭本票債權不存在。

(二)不論系爭本票之原因關係乃單純擔保買賣尾款支付，與漏水修
復、原告驗收與否截然無關，債之發生與債之給付期不同，自
不得以給付期限（清償期限）尚未屆至即謂該債權不存在；關
於同時履行抗辯之主張亦同，其作用僅係暫時拒絕自己債務之
履行，延緩他方債權之行使，尚非他方之債權不存在。是本件
縱依原告自己主張之所謂清償期尚未屆至云云，亦毫不影響本
案之本票債權存在。債之發生與債之給付期不同，債權定有給
付期限者，其債權人固應於約定之期限屆至時始得向債務人為

01 請求，但究不能因其期限尚未屆至即謂該債權不存在。準此，
02 本件縱全依原告主張所謂系爭本票之原因關係乃擔保漏水修復
03 完工，且須經原告驗收完成，系爭本票原因關係之清償期尚未
04 屆至云云，法律上亦不能據此認為被告之本票債權不存在，蓋
05 買賣契約成立時，出賣人對於買受人即有請求支付價金之債權
06 存在，縱買賣雙方對於支付價金定有期限，亦僅是賣方之支付
07 價金請求權於期限屆至前受有限制而已，尚非不存在。是原告
08 以所謂清償期未屆至為由，起訴請求確認系爭本票債權不存在
09 云云，無理由至明。

10 (三)原告主張系爭本票之原因關係乃擔保漏水修復完工，且須經原
11 告驗收完成云云，應就此負舉證責任。按「原告請求確認之債
12 權，倘係票據（票款）債權時，由於票據具有無因性（抽象性
13 或無色性）之特質，票據行為一經成立後，即與其基礎之原因
14 關係各自獨立，而完全不沾染原因關係之色彩。票據權利之行
15 使不以其原因關係存在為前提，原因關係不存在或無效，並不
16 影響票據行為之效力，執票人仍得依票據文義行使權利。因
17 此，於票據債務人請求確認票據債權不存在時，執票人僅須就
18 該票據之真實，即票據是否為發票人作成之事實，負證明之
19 責，至於執票人對於該票據作成之原因為何，則無庸證明。如
20 票據債務人依票據法第13條規定主張其與執票人間有抗辯事由
21 存在時，原則上仍應由票據債務人負舉證責任，以貫徹票據無
22 因性之本質，與維護票據之流通性。」系爭本票為原告簽發交
23 付被告，為兩造所不爭執，是被告本於上揭票據之文義性及無
24 因性意旨，本即得依票據文義行使權利，無須就給付原因之事
25 實負舉證責任，而應由原告就其主張之基礎原因關係負舉證責
26 任；而原告於本件係主張系爭本票之原因關係乃擔保漏水修復
27 完工，且須經原告驗收完成云云，此既為被告所否認，並主張
28 系爭本票之原因關係乃單純擔保買賣尾款支付（尾款即系爭契
29 約第9條第1項第3款約定交屋時，甲方需繳清本約所有之應付
30 未付款），與漏水修復、原告驗收與否截然無關等語，是原告
31 應就其主張之原因關係即系爭本票係「擔保漏水修復完工，且

01 須經原告驗收完成」之事實負舉證責任，否則即不足採。原告
02 固以切結書為據，主張系爭本票之原因關係乃切結書上所載文
03 字云云，然細繹原告起訴狀主張伊於106年10月25日、30日分
04 別簽發系爭本票、切結書等語可知，系爭本票既係106年10月2
05 5日簽發，其原因關係為何，早於當日即已特定，原告將本票
06 簽發後6日（即106年10月31日）才簽署之切結書，指為系爭本
07 票之原因關係，邏輯上已有謬誤，而無足採；又依原告所指切
08 結書上所載文字：「本人與貴公司結算交屋款前，…再由雙方
09 將交屋款扣除本工程應減帳費用計1,368,398元互為結算
10 之。」等語觀之，顯係關於結算確認「交屋款數額」之約定，
11 而非支付買賣契約尾款之「給付期限」或「條件」，此亦可參
12 切結書約定：「本人願無條件配合貴公司通知交屋日起7日內
13 繳清交屋款等所有費用。」等語，即明兩造就買賣尾款之清償
14 （給付）期限，係明定為「通知交屋日起7日」，殆無疑義。
15 又切結書所載之外牆鋁包鈹積水驗屋缺失，被告亦已於106年1
16 2月間修復驗收完成。鋁包鈹積水之驗屋缺失係位於系爭房屋
17 室外外牆處，其構造上非一體成形，平面鋁包鈹與立體鋁包鈹
18 間之接縫介面以矽利康填縫，故該填縫處呈現溝槽狀態易有微
19 量積水現象發生，此即切結書所載之外牆鋁包鈹積水缺失。該
20 外牆鋁包鈹係戶外開放式並有向外傾斜之洩排水設計，鋁包鈹
21 積水絕無導致系爭房屋室內滲水之可能。果爾，原告豈於驗屋
22 發現時同意被告配合其裝潢期間再為入內修繕。再者，該外牆
23 鋁包鈹積水驗屋缺失已於106年12月間入內修復確認完成。遑論
24 原告指稱之漏水係於系爭本票簽發後隔年（即107年）2月始發
25 生並通知被告，此乃交屋後之保固修繕，不容原告與尾款、交
26 屋款之給付混為一談。況被告業已修復完成。原告主張漏水尚
27 未修復，要無可採。又被告於108年11月14日上午至原告家中
28 依原告指示配合會勘，現勘結果並無滲漏水現象，足見系爭房
29 屋已無任何漏水問題。

30 (四)原告向來均僅主張系爭房屋有漏水瑕疵，從未提出有壁癌、防
31 水材料脫落、鋼樑穿孔處未經加勁板補強、穿孔排氣管裝置傾

01 斜角度錯誤、H型鋼樑鏽蝕等「其他瑕疵」情形（可參臺北安
02 和郵局存證號碼001293號存證信函，被告否認有其他瑕疵存
03 在），姑不論原告尚未證明上述其他瑕疵於交屋時即已存在，
04 而應由被告負瑕疵擔保責任；原告遲至交屋（即106年11月1
05 日）後2年後，始以民事補充理由狀稱系爭房屋存有上述其他
06 瑕疵云云，顯見未盡民法第356條規定從速檢查、通知義務，
07 依法應視為原告承認其所受領之物。依民法第356條規定，原
08 告不得再就上述其他瑕疵主張任何權利，自無從為抵銷。原告
09 既稱已於107年7月27日依民法第359條規定主張減少價金900萬
10 元在案，自無得再行使同時履行抗辯權之餘地。況本案並無
11 「債務不履行」相關規定之適用，自亦無得行使同時履行抗辯
12 權可言。原告主張顯無理由。按出賣人就其交付之買賣標的物
13 有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且
14 因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保
15 責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人就此
16 買賣標的物之瑕疵，可否行使同時履行抗辯權，應就買受人主
17 張之法律關係如何定之。買受人如主張出賣人應負物之瑕疵擔
18 保責任，依民法第359條規定解除買賣契約或請求減少其價金
19 者，尚無行使同時履行抗辯權之餘地（因契約解除或減少價金
20 後，互負之債務，得否行使同時履行抗辯權，係屬另一問題）。
21 若依同法第360條規定請求不履行之損害賠償；或依第3
22 64條規定請求另行交付無瑕疵之物者，則於出賣人為各該給付
23 前，非不得拒絕自己之給付。最高法院77年度第7次民事庭會
24 議決議意旨可資參照原告既稱已於107年7月27日依民法第359
25 條規定主張減少價金900萬元在案（參原證13存證信函），而
26 非依同法第360條規定請求不履行之損害賠償、或依第364條規
27 定請求另行交付無瑕疵之物，揆諸首揭最高法院77年度第7次
28 民事庭會議決議意旨可知，原告已無得再行使同時履行抗辯權
29 之餘地。況本案乃「成屋買賣」，原告所謂之漏水情形核屬房
30 屋興建問題，顯非買賣契約成立「後」所生，職是，無論原告
31 所稱之漏水瑕疵是否存在（註：此部分爭議原告稱會另訴處

理，不在本件主張），均無「債務不履行」相關規定之適用，自亦無得行使同時履行抗辯權可言。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)兩造不爭執事項列載如下：

- 1.兩造於106年6月28日簽訂系爭契約，被告為系爭房屋之經銷商，由原告以5,168萬元向被告購買系爭房屋，原告已依期給付價款至剩餘尾款為1,201,602元。
- 2.原告於106年10月25日，簽發面額1,201,602元之系爭本票交付被告，系爭本票作為擔保原告給付系爭房屋尾款之用，原告並於106年10月31日簽立切結書，被告遂於同年11月1交屋予原告，系爭房屋現仍由原告居住使用中。
- 3.原告於107年2月22日，向被告發函臺北圓山郵局存證號碼000070號存證信函、於107年4月2日，向被告發函臺北雙連郵局存證號碼000304號存證信函，向被告主張系爭房屋有漏水情事，並請求被告提出系爭房屋漏水瑕疵之修繕解決方案。
- 4.原告於107年7月27日，向被告發函臺北安和郵局存證號碼001293號存證信函，就系爭房屋於106年11月交屋後裝潢時發生之滲漏水瑕疵部分，主張請求減少價金及不當得利共900萬元以上，並表示欲以未清償被告之交屋款1,013,016元為抵銷。
- 5.被告於108年7月3日，向原告發函臺北正義郵局存證號碼000199號存證信函，請求給付系爭契約尾款經抵銷折算後之交屋款913,016元。
- 6.被告於108年7月26日，向本院聲請系爭本票裁定。

(二)本件之爭點：原告對系爭本票之真正，並無爭執，但主張其因系爭契約得對被告請求系爭房屋漏水及鋼樑穿孔之損害賠償，故系爭本票之原因關係債務即清償系爭房屋之尾款，即應以該對被告之損害賠償債權數額抵銷完畢等語。但被告否認之。故應審酌原告對被告有無因系爭房屋有漏水等瑕疵造成之損害賠償債權存在？如有，該數額及得以抵銷系爭本票票款之數額各為何？又原告如係以另案損害賠償訴訟，依物之瑕疵擔保請求

減少價金之法律關係，於本件為抵銷之抗辯，是否有理由？

(三)原告主張系爭本票債權，已因其對被告尚有因系爭房屋買賣不完全給付、物之瑕疵致生之損害賠償或減少價金債權，而可互為抵銷，故被告對系爭本票票據債權或其原因關係債權即為兩造間系爭房屋買賣價金尾款之給付，已因抵銷完畢而消滅，被告不得再向原告為請求，故系爭本票債權不存在等語。被告則以前詞為否認。按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，此為民法第226條第1項、第216條第1項所明定。查系爭本票之原因關係為擔保系爭契約之尾款交付，是原告若未依約給付被告尾款時，被告自得行使系爭本票票據上之權利。查原告於106年10月31日簽立切結書交被告，被告於同年11月1日交屋予原告，則一般房屋買賣而言，交屋與買賣價金之交付，乃買賣雙方對等之義務，被告既將系爭房屋依原告之請求先為交屋，則若非兩造尚有特約，原告斯時即應負買賣價金尾款交付之義務。兩造不爭執該原告簽立之切結書上所載：本人（原告）與貴公司（被告）結算交屋款前，貴公司應處理本戶標的專有部分外，即客廳外牆部分的雨遮修正調整排水（亦即避免外牆樑帶鋁包鈹積水嚴重），經本人（原告）驗收後，再由雙方將交屋款扣除本工程應減帳費用計1,368,398元互為結算之等語（見本院卷1第19頁），則被告抗辯此係兩造間針對交屋款數額結算之約定，並非回溯對於原告應給付之買賣價金尾款交付條件之特約約定，依文義觀之，雖非無由。系爭本票既亦係基於原告為提早交屋裝潢之目的，而於106年10月25日簽發交予被告，其原因關係於簽立交付當日即已經特定，嗣後固因原告另簽署切結書，但據該切結書之文義，一再彰明原告知悉買賣價金應繳清始得辦理交屋，原告急於裝潢故得被告同意先進入系爭房屋裝潢並負擔相關費用等情，亦非就系爭契約買賣尾款1,201,602元之給付有何約定，且亦非對系爭契約尾款給付期限或條件之另為合意。況且，被告亦指該切結書同時約定原告願無條件

01 配合被告通知交屋日起7日內繳清交屋款等所有費用等語，經
02 查證該切結書確有書明，被告亦無爭執有該等約定內容，被告
03 抗辯兩造就系爭契約之買賣價金全部屋款之給付期限，實有明
04 定於被告通知原告交屋日起7日等語，亦非無據。然依被告對
05 原告於108年7月3日臺北正義郵局存證號碼000199號存證信函
06 內容觀之，被告請求原告給付系爭契約之尾款，業已表明經抵
07 銷結算交屋款為913,016元，則就系爭契約之尾款或交屋款，
08 業經被告結算為前揭金額，並非原票面記載之面額，故被告始
09 會於該存證信函中指明若原告逾期未於收受後5日內補繳時，
10 即會行使系爭本票之權利（見本院卷1第63至67頁），故原告
11 主張依該切結書約定系爭本票原因關係債權有清償日期未屆事
12 由部分雖無理由，但原告主張被告應為結算後始就交屋款部分
13 金額得為請求、並主張系爭房屋交屋款結算後被告自承為913,
14 016元，而已非票面記載之1,201,602元等語（見本院卷1第223
15 頁）部分，依前所述，尚非無據。

16 (四)又依該切結書內容，兩造係就系爭房屋當時有客廳外牆部分的
17 雨遮修正調整排水（亦即避免外牆樑帶鋁包鈹積水嚴重）之瑕
18 疵問題而為約定，且該部分內容乃另行繕打於切結書之後，應
19 為兩造磋商後被告同意之結算交屋款條件範圍，亦與原告嗣後
20 於本件或另案所為主張之壁癌、防水材料脫落、鋼樑穿孔處未
21 經加勁板補強、穿孔排氣管裝置傾斜角度錯誤、H型鋼樑鏽蝕
22 等情狀之範圍不同，無法以此切結書所在兩造之約定，作為被
23 告已經同意原告應付之尾款或交屋款得繼續延遲給付之事證，
24 是原告於此主張，應無所據。又查系爭房屋前於切結書中記載
25 之瑕疵補正爭議，已經兩造完成交屋點收之程序，有卷存交屋
26 點收單可按（見本院卷1第21頁），且原告於107年2月22日臺
27 北圓山郵局存證號碼000070號存證信函中，亦稱：系爭房屋點
28 收後，窗外雨遮排水系統經被告工務部改善卻仍發生其他滲漏
29 水等情（見本院卷1第25頁），堪認原告所舉前述瑕疵情形，
30 均為完成交屋程序後、原告於其提早進行中之裝潢工程期間始
31 發現，如確有瑕疵情事，固應為被告買賣系爭房屋所應保固範

圍，並應由被告於受原告通知期限內為修復。又依民法第227條第1項規定，若其發現之瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；不能補正時，始依給付不能之規定發生法律效果。因此，原告對於系爭房屋交屋時發現之既有瑕疵，本得拒絕受領，既係原告因急於裝潢之個人原因，請求被告提早交屋，則於兩造完成交屋程序後，既已受領系爭房屋，若因可歸責於被告之事由發生之瑕疵，而該瑕疵為保固期間，可能補正時，其補正給付無確定期限，原告於行使損害賠償請求權前，必先依民法第229條第2項或第3項規定，催告或定有期限催告被告補正而未能為給付後，被告自受催告或自期限屆滿時起始負遲延責任，原告於此時始得謂有該項損害賠償請求權存在，原告以前述存證信函主張被告應就系爭房屋關於樑柱下方壁內漏水、外牆樑柱漏水、鋼樑穿孔、客臥滲水（見本院卷1第25頁、第29至37頁、第41頁）等範圍之瑕疵，進行修補等語，設若被告不為修補時，始得可向之為損害賠償之請求，但該部分之範圍仍非切結書上已經書明之特定範圍，且顯然於兩造完成交屋程序之後，雖可由原告另訴依法而為請求，但並未即可認為屬於交屋同時應給付全數價金即存在之瑕疵或給付不能情事。且就切結書上記載之客廳外牆部分的雨遮修正調整排水（亦即避免外牆樑帶鋁包鈹積水嚴重）部分，被告確有依原告通知，而為修補工作，此由原告提出之存證信函及附件即被告之改善工程報告（見本院卷1第39至59頁）可查，被告並提出修復驗收之施工圖、驗收單、現場修復後照片（見本院卷1第161至173頁）等件足憑，原告並簽收驗收單無誤，是以，被告抗辯該切結書上記載之客廳外牆部分的雨遮修正調整排水等瑕疵，業於106年12月前修復完成並經原告簽署驗收單之事實，應為有據。原告縱依切結書之約定內容，亦應於該時給付尾款於結算後所剩餘之交屋款項，始為適法，否則，即屬原告違約之事由。

(五)再按二人互負債務，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；抵銷，應以意思表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅；前項意思表示，附有條件或期限者，無效。民法第334條第1項、第335條亦分別定有明文。又依據民法第335條第2項立法理由謂：謹按抵銷制度之設，原為節省清償之手續，於經濟上頗為有益，故必為單純之意思表示，不得附以條件及期限，其意思表示，附條件及期限者，應視為無效；蓋以當事人一方之意思如有為條件或期限附之希望，則不能單純消滅其債務，而有背於法律設抵銷制度之本意也。是抵銷之意思表示如係附有條件或期限，應屬無效，不生適法抵銷之效力。本件原告主張因系爭房屋嗣交屋後，陸續發現有如上述之瑕疵，被告為出賣人應擔負瑕疵擔保責任，且原告已經訴請損害賠償並為減價，並經原法院另案審理中等語。原告既然於歷次存證信函均不爭執本件業經完成交屋程序，迄今並由原告佔有使用居住中之事實，其主張被告就系爭房屋應否負擔其主張之瑕疵導致之保固責任，尚待本院另案為判斷，原告雖於本件改稱因主張減少價金自始毋庸給付云云，但查兩造既陳報該案查現仍進行鑑定中，根本不知原告之系爭房屋究否確有無對被告之損害賠償或因此得主張依法減價請求權存在，無從可認定被告就可以請求原告依約給付尾款部分，亦對原告同時負有債務，且給付種類相同並均已屆清償期之情事發生，縱認為事後另案判決確定時，若原告勝訴時得溯及最初得為抵銷時，按照損害賠償數額之認定，抵銷數額或消滅給付之義務，但是，原告於本件中主張其抵銷抗辯是否成立之前提要件，為另案判決其勝訴部分之數額，顯係以抵銷之意思附加上條件為行使，即以被告於另案敗訴之判決數額為條件，此與抵銷之意思表示，乃指單純消滅其債務本旨有違，依前所述，當應屬無效，在本件根本不生適法抵銷之效力。況且，原告起訴迄今已經約2年9月，依其主張及舉證情形，俱未能為完足之抵銷主張，自難謂有適法為抵銷之意思表示。原告就本件訴訟既未能適法表明所欲抵銷之債權金額、種類為何，復以另案判決

01 結果，作為抵銷之意思表示條件，皆不得認屬適法之抵銷主
02 張，不能生已經抵銷系爭本票原因債務之效力。至於，依原告
03 所提卷存107年6月間臺北市土木技師所為之鑑定報告節錄（見
04 本院卷1第355至359頁），大致之內容均為鑑定與規範相符、
05 結果不用補強、補強方式尚稱符合等語，僅因原告向出具鑑定
06 之機關表示發現漏水嚴重，該鑑定報告始以為徹底消除原告漏
07 水疑慮，建議採精密儀器測試防水功效等語，則由於告提出之
08 事證，亦無可認有原告主張之嚴重漏水致已屬重大瑕疵無法居
09 住等等情事，原告所舉光碟錄下之漏水聲，雖經另案勘驗有斷
10 續滴水聲之情（見本院卷2第164至168頁），但究否即為原告
11 主張前述另案請求之導致鋼樑鏽蝕或有穿孔等損害事實，究否
12 交屋時即有之瑕疵，或交屋後因其他緣故介入始為發生，亦屬
13 無從認定，徵以，原告於本件起訴時，以其尚受有使用28坪使
14 用坪數使用利益損失282,416元，應由被告負損害賠償云云，
15 然查該部分既為兩造合意以先交屋讓原告裝潢、由被告繼續於
16 交屋後修補完成再為尾款之給付為條件，誠如前述，原告仍以
17 修復期間受有未能居住之損害賠償向被告請求，難認有據。原
18 告又舉承租2樓房屋時總計24,991元、10,367元費用或自行承
19 租倉庫費用為抵銷抗辯云云，然此乃原告自行租屋居住、使用
20 之相關生活費用，既未提出被告同意給付之事證，且兩造既然
21 約定先交屋由原告進行裝潢，於裝潢期間修補在切結書上記載
22 之範圍完畢，即約定原告應依約付交屋款項，原告又於本件請
23 求被告賠償云云，姑不論該期間究否兩造約明之前述期間，抑
24 或原告尚未能證明應由被告負擔之瑕疵部分，且原告亦未舉證
25 證實系爭房屋之前述瑕疵於通知被告後尚修補前無法居住，則
26 該期間究竟係原告裝潢所需期間而應自行負擔，或該等費用之
27 支出究否與被告應負之損害賠償範圍相關，亦無可認，自難認
28 其請求以為抵銷為有理由。原告又主張因被告修繕漏水後將裝
29 潢之木工回復，但未重新上漆，該上漆費用經估價後為378,00
30 0元云云，然未舉證證明，既經被告否認，無從認定得以在本
31 件為抵銷。原告又稱於裝潢時依社區規定提出裝潢保證金100,

000元，於裝潢完畢後請求返還卻遭被告沒收，然此亦無提出任何證據可認，無從逕以抵銷。原告又稱依被告提出雜項款應退（補）明細表應退還原告1,556,984元，扣除「工程加減帳」之1,368,398元屬於房屋價款差額找補事項，其餘數額188,586元（1,556,984－1,368,398＝188,586）被告應償還之，被告對原告以此計算後所稱之交屋款為1,013,016元（經本院計算，即系爭本票票面金額1,201,602元扣除該188,586元所餘）一情並不爭執（見本院卷1第188頁），且查依被告前揭存證信函所稱，原告積欠被告之交屋款僅有913,016元，顯然該部分款項已經計入併為結算中扣抵，原告誤又於本件請求被告負返還之責並同時為抵銷抗辯，亦無可採。

(六)又兩造系爭契約為系爭房屋之買賣契約，依民法第348條第1項、民法第367條規定於交屋時，原告即負有交付價金之相對義務，按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，固為民法第264條第1項前段所明定，然同時履行抗辯權，僅係承認契約當事人之一方，於他方請求給付時，得行使同時履行抗辯權，以拒絕自己之給付，其作用僅暫時拒絕自己債務之履行，延緩他方債權之行使，尚非否定他方當事人之債權。是原告主張對被告行使系爭本票債權為同時履行抗辯權，亦僅係暫時拒絕債務履行，延緩被告票據債權之行使而已，尚不能以此為由否定系爭本票債權之存在，被告抗辯原告以被告尚有應負之損害賠償或尚存對被告之減價請求權並同時履行抗辯時，亦無從以之請求確認系爭本票債權不存在之訴，於法即為有理，是原告於此主張，亦為無理由。

五、綜上所述，原告起訴依民法第264條等、進而依消費者保護法等規定主張其於系爭房屋之買賣得為損害賠償或減價之請求、並以同時履行、抵銷抗辯權及依雙方切結書等協商約定，原告得於被告履行修繕完畢且經原告驗收前，拒絕給付系爭本票擔保之尾款，被告就不得行使系爭本票之票據權利，故主張確認被告持有以原告為發票人、如附表所示之本票債權對原告不存在，依前所述，雖為部分無理由，但被告

01 已以存證信函對原告自承系爭本票擔保之原因關係即尾款之
02 給付，經被告結算後僅為913,016元，雖原告亦有本件爭執
03 因其誤算，當初應簽署票面金額應為1,013,016元始為合理
04 云云，然依卷證資料，既已可認定被告前已經自承之金額尚
05 低於原告所主張前述原因關係金額部分，是系爭本票原因關
06 係之部分債權，經被告依約結算後已不存在部分，原告主張
07 因該部分原因債權不存在等節即非可認為無理由。被告對於
08 前揭存證信函已載明交屋款實際為913,016元之事實，於言
09 詞辯論終結前亦從未有所爭執。亦即，系爭本票債權，於超
10 過被告所自承之913,016元及自民國108年4月3日起至清償日
11 止，按年息10%計算之利息部分，對原告而言，應已不存在
12 在，堪認有據，其餘部分原告之請求，依前所述，則難認為
13 有理由，自應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
15 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述。原告為本件
16 起訴之一方，本應於起訴時，提出相關事證供酌，然原告起
17 訴後立即另訴本院另案並聲請本件停止審判，然按訴訟全部
18 或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院
19 得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，固為民事訴訟法
20 第182條第1項所明定，惟既規定法院得以裁定停止訴訟程
21 序，則有同條項所定情形時，應否命停止，法院本有自由裁
22 量之權，原告起訴時，既係已以尚有同時對被告已存在之債
23 權得以全數抵銷完畢或同時履行抗辯等為其主要事由，請求
24 確認系爭本票債權不存在之訴，其主張之事由即為變態事
25 實，應由其負舉證之責，原告基於辯論權主義，本應於起訴
26 時，就該等因為抵銷導致之事證主張並盡相關舉證之責，乃
27 原告對被告就系爭房屋之買賣有無損害賠償或減價可能等之
28 請求權存在，尚且未定，遽論得以直接行使抵銷之數額，此
29 已非屬本件訴訟之先決問題法律關係是否成立情形，乃原告
30 之主張，在本訴訟中舉證是否完足之情事，若停止訴訟程
31 序，反而使被告確定存在之系爭本票債權之行使，因原告主

張尚未肯認之債權日後得否行使抵銷之抗辯權不知得否行使，受到程序延滯之不利益，亦與票據權利重在迅速無因之特質不合，故認原告再聲請本件停止訴訟程序，尚非得宜，又原告若日後可得本院另案之勝訴時，亦得於本件後續執行等程序另為適法之主張，尚無礙於原告之權益，是本件無原告聲請再行言詞辯論並停止訴訟程序之必要，經已衡量兩造訴訟上之實體及程序利益、兼衡兩造意見，本院之認定如前所述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
臺北簡易庭 法 官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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 111 年 5 月 13 日
書記官 蘇冠璇

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）
第一審裁判費	12,979元

合 計 12,979元

備註：

原告負擔76%即9,864元、被告負擔24%即3,115元

附表：

一、本院108年度司票字第12182號本票裁定所示票據及利息債權內容：

被告所簽發系爭本票金額新臺幣1,211,602元，及自民國108年4月3日起至清償日止，按年息10%計算之利息。

二、系爭本票：

發票人：莊健煌（簽名及蓋印）

地址：臺北市中山北路三段（下略、地址詳卷）

發票日：民國106年10月25日

票面金額：新臺幣1,211,602元

到期日：無

票號：A 002482

其他：免除作成拒絕證書。