

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2782號

原告 洪誼庭

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 汪懿珮律師

被告 宋光迪

訴訟代理人 陳守文律師

複代理人 郭千華律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，本院於民國109年1月16日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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項定有明文。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（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。本件被告執有由原告簽發之票面金額為新臺幣（下同）102萬7600元、票據號碼為CH000000號、到期日為民國107年5月18日之本票1紙（下稱系爭本票），且已持系爭本票聲請裁定准予強制執行，然經原告否認系爭本票之債權存在，顯見兩造就系爭本票之本票債權存在與否已發生爭執，則原告是否需對被告負擔系爭本票債務，其法律上之地位確有不妥之狀態，且此不安狀態得以本件確認訴訟予以除去，則原告提起本件確認本票債權不存在等訴訟，即有確認之法律上利益，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原係請求：（一）確認被告對原

告就鈞院107年度司票字第5336號民事裁定所示之本票債權不存在；(二)被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息（見本院107年度重簡字第1500號卷第9頁）。嗣原告於108年5月15日具狀追加備位聲明為：鈞院107年度司票字第5336號對本票准許強制執行事件所為之強制執行程序，於執行債權金額超過30萬2630元及自107年5月18日起至清償日止，按年息百分之6計算之利息之範圍，應予撤銷（見本院卷第169頁）。經核原告所為上開聲明之追加，均係本於被告主張其對原告有系爭本票債權存否之同一基礎事實而為，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、原告前於107年3月25日經五泰房屋仲介有限公司（即住商不動產臺北五股加盟店，下稱五泰公司）居間買受被告所有新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍1萬分14）及同上段986建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號7樓之6房屋、停車空間（下稱系爭房地），並於同年5月12日簽訂系爭房地之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為938萬元，而原告給付簽約款現金10萬元，並簽發系爭本票交予承辦代書及訴外人僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）保管，作為剩餘簽約款84萬元擔保之用。嗣後原告持系爭買賣契約相關資料向中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）詢問貸款事宜時，經銀行告知系爭房地曾於921地震中受損，中國信託銀行不能承辦貸款，原告始知悉系爭房地曾報導為傾斜。原告遂向五泰公司仲介人員詢問，其表示系爭房地曾列為傾斜，但無安全疑慮，原告便再向其他銀行詢問辦理貸款事宜，惟其他銀行說明系爭房地為「乙工住宅」，依法不得作為住宅使用，且難以辦理貸款等語。原告查看系爭房地買賣契約書後，始發現其上記載主要用途為「工業用」，復於網路查詢始知悉系爭房地位於工業區，僅得作為工廠及工業設施使用，不得作

01 為住宅使用。

02 二、然因被告及五泰公司仲介人員從未向原告說明系爭房地曾於
03 921 地震中受損及使用分區為乙種工業區屬工業用建物，顯
04 係故意隱匿重要交易資訊，且依都市計畫法臺灣省施行細則
05 第18條規定，可知系爭房地不得作為合法住宅使用，是系爭
06 房屋不具原告認定應具備之價值、效用而具有重大瑕疵，且
07 該瑕疵無從補正，然被告未曾修復系爭房地之上開瑕疵，則
08 該等瑕疵於被告交付時仍繼續存在，雖系爭房地尚未移轉登
09 記予原告，被告仍應負瑕疵擔保責任，原告自得依民法第35
10 4條、第359條、第227條規定解除系爭買賣契約。詎原告
11 向被告及五泰公司仲介人員表示應解除系爭買賣契約，並願
12 由被告沒收已付10萬元簽約款，被告及五泰公司仲介人員均
13 不予理會，原告爰再以起訴狀繕本送達被告作為解除系爭買
14 賣契約之意思表示，而系爭買賣契約既經原告合法解除，原
15 告即無支付買賣價金予被告之義務；又原告並以準備(一)狀繕
16 本送達被告行使同時履行抗辯權，為拒絕給付價金之意思表
17 示，縱認原告曾因被告未說明系爭房屋為工業用及有傾斜之
18 情事而有遲延責任，亦已溯及免除遲延之責，被告不得對原
19 告主張系爭本票債權存在。惟被告已於日前執系爭本票向鈞
20 院聲請裁定准予強制執行，並經鈞院107年度司票字第5336
21 號裁定（下稱系爭本票裁定）准許在案，是原告自得依民事
22 訴訟法第247條規定，請求確認系爭本票債權不存在。

23 三、系爭房地得否作為住宅使用為不動產之交易重要事項，倘原
24 告知悉系爭房地僅得作為廠房使用，自不可能為買受系爭房
25 地之意思表示。然被告及五泰公司仲介人員未詳實說明上開
26 交易重要事項而盡渠等告知義務，非屬原告之過失，是原告
27 得依民法第88條規定撤銷買受系爭房地之意思表示，並以民
28 事辯論意旨狀繕本送達被告作為撤銷買受系爭房地之意思表
29 示，則系爭買賣契約既經原告撤銷，原告即無給付被告價金
30 之義務，被告對原告就系爭本票之債權不存在；又系爭房地
31 為工業廠房、1樓為理貨場屬被告、五泰公司仲介人員交易

時應負之告知義務，而工業廠房之結構安全與一般住宅有異，顯與原告購買之目的不同，然被告及五泰公司仲介人員均未說明上開事項，並於系爭房地物件名稱載為「絕美夜景清水灣」，以一般住宅外觀出售，可知被告惡意隱瞞系爭房地為工業用及共用部分重大瑕疵，致原告陷於錯誤而為買受系爭房地之意思表示，原告自得依民法第92條規定撤銷買受系爭房地之意思表示，並以民事準備(四)狀繕本送達被告作為撤銷買受系爭房地之意思表示。

四、被告及五泰公司並未給予原告至少5日之合理審閱期間，供充分了解系爭買賣契約內容，且五泰房屋仲介人員、特約代書等人均未向原告說明系爭房地為乙工住宅與一般住宅之差異，使原告於匆忙、不及了解購買此類房地具有何種效果，致訂立顯失公平之系爭買賣契約而受有損害，是渠等已違反消費者保護法第11條之1第1項規定，依同條第2項原告得主張系爭買賣契約全部無效。又系爭買賣契約成立前或成立時，原告無法預知系爭房地有瑕疵，或縱實際上無瑕疵，然中國信託銀行亦認系爭房屋有瑕疵而無法核貸，且此並非原告簽訂系爭買賣契約時所得預料，倘認被告仍得請求原告依系爭買賣契約履行並請求給付價金，對原告顯失公平，是本件有情事變更之情形，原告自得依民法第227條之2第1項請求解除系爭買賣契約。是以，系爭買賣契約既經原告解除或撤銷買受意思表示而不生效力或為無效，則原告自得依民法第259條、第179條規定，請求被告返還原告已給付之10萬元及系爭本票。另原告因系爭房地為921地震受損建物而無法自中國信託銀行處獲得核貸，致原告無法繼續履行系爭買賣契約，而此係因系爭房地具有瑕疵，是依民法第249條第3款規定，被告應加倍返還所受之訂金。縱認系爭房地實際上並不具上開瑕疵，惟中國信託銀行未就系爭房地核貸，非係原告之原因所致，則依民法第249條第4款規定，原告仍得請求被告返還訂金10萬元及系爭本票，爰請求如先位聲明所示。

五、被告明知兩造就系爭房地是否具有上開瑕疵有爭執未能合意

01 解決時，應經法院訴訟程序裁判，而僑馥公司及特約代書於
02 兩造提起訴訟判決確定前不得撥付專戶價金予被告，惟被告
03 逕自取得系爭本票向鈞院聲請強制執行，是被告及僑馥公司
04 、特約代書均違反系爭買賣契約第10條第7項之約定。復依
05 系爭買賣契約第10條第1、2項約定，縱原告有違約之情事，
06 被告亦應訂7日以上之期間催告原告，復經僑馥公司為最終
07 催告，於解除系爭買賣契約後，方得將原告已給付之簽約款
08 沒收作為懲罰性違約金。惟僑馥公司並未對原告為最終催告
09 ，則被告取得系爭本票仍違反該約定，被告並無理由沒收原
10 告所給付之簽約款，更無從執系爭本票向鈞院聲請強制執行
11 。另系爭本票非係出於原告之自由意思而給付之違約金，則
12 縱被告得沒收系爭本票作為違約金，然因系爭房地尚未移轉
13 登記予原告，被告倘受有損害，應僅為其需負擔保證費用28
14 14元、簽約費用1000元，共計3814元；又縱認原告需給付違
15 約金予被告，則應自遲延給付之日即107年5月21日起計算至
16 起訴狀繕本送達被告解除系爭買賣契約之日即同年11月2日
17 止，共計161日，並依系爭買賣契約第5條第4項約定，按每
18 逾1日應按遲延價金萬分之2計算違約金給付被告，則原告應
19 給付之違約金為29萬8816元【計算式：（938萬元－10萬元
20 ）× 2/1萬× 161日＝29萬8816元】，加計前開被告所受損害
21 共計30萬2630元，然被告卻沒收10萬元及系爭本票共計112
22 萬7600元，顯過於懸殊，是原告自得依民法第252條規定，
23 請求法院酌減至相當數額。而被告所為之強制執行程序，係
24 以無確定判決同一效力之系爭本票裁定為執行名義，且依上
25 述可知，被告執有原告簽發之系爭本票，於超過30萬2630元
26 ，及自107年5月18日起至清償日止按年息百分之6計算之利
27 息部分債權應不存在，是原告自得依強制執行法第14條第1
28 、2項規定，請求如備位聲明所示等語。

29 六、並聲明請求：

30 （一）先位聲明：依民法第359條、第227條解除買賣契約及依民法
31 第88條、第92條撤銷買受系爭不動產之意思表示，並依據民

法第179條、第259條及民事訴訟法第247條第1項之規定請求
確認系爭本票債權不存在。並聲明：

- 1、確認被告對原告就鈞院107年度司票字第5336號民事裁定所
示之本票債權不存在。
- 2、被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
日止按年息百分之5計算之利息。

(二)備位聲明：依強制執行法第14條第1項、第2項規定請求撤銷
超過債權金額本金30萬2630元及自107年5月18日起至清償日
止按年息百分之6計算之利息之範圍。並聲明：

鈞院107年度司票字第5336號對本票准許強制執行事件所為
之強制執行政程序，於執行債權金額超過30萬2630元及自107
年5月18日起至清償日止按年息百分之6計算之利息之範圍，
應予撤銷。

參、被告則以：

一、系爭房屋並無傾斜受損瑕疵，而原告於簽訂系爭買賣契約前
已知悉系爭房地主要用途為工業用，且此非屬瑕疵，是原告
依民法第359條、第227條規定請求解除系爭買賣契約等，
並無理由：

(一)原告主張系爭房地有傾斜受損瑕疵，然為被告否認，則依民
事訴訟法第277條規定，自應由原告就系爭房地有該瑕疵之
情事負舉證責任。惟原告所提出之「再造新故鄉，921災後
重建」網路資料，製作人、出處均不明，且並非內政部或內
政部消防署所公布之網頁，尚無法證明系爭房地存有傾斜受
損瑕疵，是原告空言泛稱系爭房地有傾斜受損瑕疵云云，自
無足採。又證人鍾坤霖、黃義翔均到庭證稱未聽說過系爭房
地因921地震受損等語，另證人黃義翔尚證稱沒有聽過系爭
房地該棟大樓有傾斜等語，足見系爭房地並無傾斜受損瑕疵
。

(二)依新北市政府工務局108年8月1日新北工使字第10814095
46號函所示，可知並未提及系爭房地有何受損情事，且系爭
房地未曾列為地震受創屋，系爭房地所在大樓2樓之2房屋

01 評估結果安全，足證原告主張系爭房地曾因921地震而列為
02 傾斜受損房屋，並據以率斷系爭房屋有損壞瑕疵，均屬無稽
03 ；另該函尚載明因該建物已有近20年未辦理鑑定，現況建築
04 物是否仍有居住之安全，須請專業辦理鑑定以利釐清現況之
05 結構安全等語，可知新北市工務局亦稱上開函覆無法證明系
06 爭房地於危險移轉時即現況有原告所主張之傾斜受損瑕疵，
07 況原告迄今均未就系爭房地於危險移轉時有傾斜瑕疵乙事舉
08 證說明，顯見原告之主張要無可採。

09 (三)被告於簽訂系爭買賣契約前，已告知原告系爭房地之主要用
10 途為工業用，並記載於系爭買賣契約，且證人鍾坤霖、黃義
11 翔分別證稱原告知道系爭房地為工業用、原告於簽約時知道
12 系爭房地主要用途為工業用等語，足證原告於簽訂系爭買賣
13 契約前，對系爭房地之主要用途為工業用完全知情，原告辯
14 稱不知情云云，顯屬無稽。況被告未曾將系爭房地作為一般
15 住宅出售或向原告表示系爭房地得合法作為住宅使用，且不
16 得作為合法住宅使用亦非屬瑕疵，是原告此部分主張，實屬
17 無據。

18 二、原告主張依民法第88條第1項、第92條第1項規定撤銷買受系
19 爭房地之意思表示，實無理由：

20 (一)被告於簽訂系爭買賣契約前已告知原告系爭房地為工業用，
21 並明確記載於系爭買賣契約，且被告未曾將系爭房地作為一
22 般住宅出售等情，已如前述，是原告既已明知系爭房地之用
23 途為工業用，仍為願意承買之意思表示並與被告簽訂系爭買
24 賣契約書，足見其無意思表示錯誤之情事。縱認原告主觀上
25 係為供居住而購買，而誤認系爭房地可作住宅使用始簽訂系
26 爭買賣契約，惟此係原告之過失所導致，故不得主張依民法
27 第88條第1項撤銷錯誤之意思表示。

28 (二)又原告已明知系爭房地為工業用等情，已如前述，且被告並
29 非系爭房地1樓之設置者或管理者，對於該1樓部分是否僅
30 得作為理貨場並不知悉，自無隱匿詐欺之可能；另系爭房地
31 之不動產說明書乃五泰公司所製作，而其上所載系爭房地物

01 件名稱亦為五泰公司書寫，是被告自無以系爭房地之不動產
02 說明書詐欺原告；況系爭房地位於清水灣社區、坐落於大樓
03 7樓，五泰公司以「絕美夜景清水灣」形容系爭房地屬中性
04 客觀，並非以一般住宅銷售之意，更無詐欺原告之情事。是
05 原告主張受詐欺而依民法第92條第1項撤銷買受系爭房屋之
06 意思表示云云，並無理由。

07 三、原告未依約於107年5月18日前將84萬元匯入履約保證專戶，
08 被告始執系爭本票聲請裁定准予強制執行，並無違反系爭買
09 賣契約約定：

10 (一)依系爭買賣契約中價金給付備忘錄簽約款欄位，記載支付價
11 金種類為本票、繳款金額102萬7600元等語，且證人鍾坤霖
12 證稱原告一次開2張本票，1張本票是作為簽約款，連同伊公
13 司服務費18萬7600元，金額為102萬7600元，剩下84萬元係
14 原告簽約當天應付但未付的簽約金，原告表示在107年5月18
15 日前會付，但後來沒有付等語，可知系爭本票係用以支付買
16 賣價金之簽約款。復依系爭買賣契約第15條第2項約定，倘
17 原告於107年5月18日前支付84萬元現金，得取回系爭本票，
18 然原告未依約匯入履約保證專戶，故被告始執系爭本票聲請
19 裁定准予強制執行，是被告所為並無違反系爭買賣契約約定
20 。縱認系爭本票係供擔保之用，然原告未依約將84萬元匯入
21 履約保證專戶內，則被告於107年5月18日後持擔保用之系爭
22 本票聲請裁定准予強制執行，亦無違誤。

23 (二)被告於原告提起本件訴訟前即執系爭本票聲請裁定准予強制
24 執行，並非係在訴訟繫屬後、確定判決前聲請本票裁定准予
25 強制執行；又被告係依系爭買賣契約第15條第2項特別約定
26 取得系爭本票，而非自僑馥公司處取得，且僑馥公司於本件
27 訴訟繫屬後亦即停止專戶價金之撥付，足認被告並無於訴訟
28 繫屬後擅取履約保證專戶內價金之情事，自無違反系爭買賣
29 契約第10條第7項約定。

30 四、被告並無解除系爭買賣契約，則原告於備位之訴請求酌減違
31 約金，自無理由：

01 (一)依系爭買賣契約第5條第4項約定，可知兩造就原告遲延給
02 付價金而被告有權解約有特別約定，自應優先適用該條約定
03 而排除第10條第1項約定之適用。惟被告並未依該條約定主
04 張解除系爭買賣契約，自無依第10條第2項約定沒收原告已
05 付價款作為違約金之情事，是原告備位聲明之主張，均無理
06 由。

07 (二)又被告因系爭買賣契約受有損害，依該契約第8條第3項約
08 定，被告須負擔擔保證費用2814元及簽約費用1000元；另被告
09 依該契約第5條第4項約定，得請求原告給付遲延價金違約金
10 ，而原告自遲延給付價金之日即107年5月19日起迄至108年
11 11月26日，共計遲延557日，每逾1日按遲延價金萬分之2計
12 算違約金，是被告得請求之違約金應為103萬3792元【計算
13 式：(938萬元－10萬元)×2/1萬×557日＝103萬3792元】
14 。以上被告得請求之損失及違約金合計為103萬7606元。

15 五、原告主張依消費者保護法第11條之1規定，系爭買賣契約為
16 無效，及主張依民法第249條第3、4款規定，被告應返還
17 10萬元及系爭本票等語，並無理由：

18 (一)依消費者保護法第11條之1規定，可知僅企業經營者與消費
19 者所訂定型化契約始有適用，惟被告為一自然人，並非企業
20 者，亦非以系爭房屋之設計、生產、製造為營業之人，自非
21 屬同法第2條第2項規定之企業經營者，是本件兩造之交易實
22 無消費者保護法之適用，故原告主張被告未給予契約審閱期
23 ，系爭買賣契約為無效云云，亦不足採。

24 (二)依系爭買賣契約中價金給付備忘錄簽約款欄位，可知原告給
25 付之10萬元及系爭本票係用以支付買賣價金中之第1期簽約
26 款，並非定金，故本件並無民法第249條之適用。又原告所
27 負給付價金義務乃屬金錢之債，並無給付不能之適用，且依
28 原告寄發之存證信函表示長輩無法接受伊首次購屋於此地，
29 故不願提供任何資金，並要求伊解除契約，伊實迫於現實無
30 奈等語，可知係原告主觀上不願履約、不為給付，致遲延給
31 付價金，顯不符民法第249條所謂不能履行之構成要件。

01 (三) 民法第 249 條第 3 款僅就收受定金之當事人履行不能而為規
02 定，然給付買賣價金為原告之契約義務，並非被告之契約義
03 務，且兩造並未約定系爭房地須可得申辦貸款或被告應提供
04 可申辦貸款之房地的契約義務，足見被告並無任何應履行契
05 約約定而不能履行之情事，故原告此部分之主張，均無理由
06 。

07 六、原告主張依民法第 227 條之 2 第 1 項規定，請求解除系爭契約
08 ，並無理由：

09 (一) 原告並非主張於契約成立後，系爭房地於客觀上發生異動致
10 無法核貸，顯不符合民法第 227 條之 2 第 1 項規定之要件。
11 又系爭買賣契約第 5 條第 2 項付款方式之第 3 期款第 4 點已
12 約定：「若於辦理對保借款時或特約代書辦理繳稅前已確認
13 甲方之貸款總額少於尾款時，甲方應於給付第三期款之同時
14 或於通知期限前將差額存匯入專戶」等語，可見原告早已知
15 悉系爭房地有無法貸款之可能，亦同意倘申貸不能，願意將
16 剩餘買賣價金存入履約保證專戶，是系爭房地無法申貸並非
17 兩造於簽訂系爭買賣契約時不可預料之情事。

18 (二) 原告自承僅向中國信託銀行申貸未果，然未舉證證明系爭房
19 地客觀上全然無法申貸，顯見原告並未盡舉證之責。另與系
20 爭房地位於同棟之新北市○○區○○路0段00巷00號11樓之6
21 房屋，於107年8月間曾向第一商業銀行股份有限公司申貸獲
22 准，益徵系爭房地客觀條件並無不能核貸之情況。況原告目
23 前僅僅支付第1期簽約款10萬元，尚未給付簽約款餘款84萬
24 元，亦即本件尚處於給付簽約款階段，尚未進行到後續申辦
25 貸款之階段，是原告此部分之主張，顯不可採等語，資為抗
26 辯。

27 七、答辯聲明：

28 (一) 原告先、備位之訴均駁回。

29 (二) 如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 肆、本件爭點整理：

31 一、兩造不爭執事項：

01 (一)原告前於107年3月25日透過五泰公司仲介，向被告購買系
02 爭房地，並於同年5月12日簽訂系爭買賣契約，約定買賣價
03 金為938萬元，而原告於同日給付簽約款10萬元並簽發系爭
04 本票。

05 (二)被告前執系爭本票向本院聲請裁定本票准許強制執行，經本
06 院以系爭本票裁定准許在案。

07 (三)系爭買賣契約上有記載系爭房地為工業區、主要用途為工業
08 用。

09 二、兩造爭執事項：

10 (一)系爭房地是否有因921地震受損而傾斜之瑕疵。

11 (二)被告是否有未告知系爭房地之主要用途為工業用，而未盡其
12 告知義務之情形。

13 (三)原告主張被告未給予合理審閱系爭買賣契約之期間，致其簽
14 訂顯失公平之契約而受有損害，故系爭買賣契約依消費者保
15 護法第11條之1第1、2項規定全部無效，有無理由。

16 (四)系爭房地無法申請銀行貸款，是否為系爭房地之瑕疵所致。

17 伍、本院之判斷：

18 一、系爭房地是否有因921地震受損而傾斜之瑕疵：

19 (一)原告主張其於簽訂系爭買賣契約後，即將系爭房地之相關資
20 訊向銀行詢問辦理貸款事宜，然經銀行告知系爭房地於921
21 地震中受損，銀行不能承辦貸款，原告始知系爭房地曾報導
22 為傾斜，並提出921受災狀況「再造新故鄉921災後重建」網
23 頁為證。惟為被告所否認，辯稱系爭房地並無傾斜受損之情
24 形。

25 (二)經查，921地震係88年9月21日發生，原告所提921受災狀況
26 之「再造新故鄉921災後重建」網路查詢資料，其上載有本
27 資料由內政部消防署提供，內容則記載各縣市傷亡人數、建
28 物受損情形，其中有關臺北縣部分，第4點記載○○○鄉○
29 ○路○段○○巷2、4、6、8、10號房屋傾斜。本院乃分向內政
30 部消防署、新北市政府、系爭房地之公寓大廈管理委員會函
31 查系爭大樓是否有因地震受損及受損情形如何。內政部消防

署函覆稱：有關「再造新故鄉 921 災後重建」網頁，其中臺北縣之受災狀況，經查與本署檔案資料大致相符。另「臺北縣○○鄉○○路○○段○○巷○○號」之建物狀況，係新北市政府權責，業轉該府逕復貴院。此有內政部消防署 107 年 12 月 12 日消署管字第 10700126331 號函附卷可證（見本院卷第 93 頁）。新北市政府函覆稱：有關改制前「臺北縣」之受災狀況，因年代久遠，已無本府當時成立「臺北縣地震災害處理中心」之相關資料可參考。有關改制前「臺北縣○○鄉○○路○○段○○巷○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號」大樓於 921 地震發生時，並未向本府申請辦理震災後建築物危險分級及評估，故本府無相關資料可稽。此有新北市政府 107 年 12 月 19 日新北府消整字第 1072375362 號函附卷可佐（見本院卷第 89 頁）。系爭房地之公寓大廈管理委員會，經本院二次函查均寄存警局未有回覆（見本院卷第 87、167 頁）。綜上資料，可認原告所提 921 受災狀況之「再造新故鄉 921 災後重建」網路查詢資料，應係內政部消防署發布之資料無訛，惟系爭大樓於 921 地震發生時，並未向新北市政府申請辦理震災後建築物危險分級及評估，故是否確有受損，並無相關資料可稽。

(三) 五泰公司買方之簽約人員鍾坤霖本院審理中證稱：「（請問新北市○○區○○路○○段○○巷○○號 7 樓之 6，是否你出售給洪誼庭？）對。」「（有跟洪誼庭表示系爭房地於 921 地震中受損嗎？）沒有。」「（你知道有地震受損這件事嗎？）沒有受損。」「（為何你們會知道有無受損？）買方事後去查資料，告訴我們，系爭房地 921 有受損，我才去管委會還有屋主、住戶去問，管委會說沒有，屋主說沒有，樓下住戶住很久的，也都說沒有聽說。」「（這裡有一份「再造新故鄉，921 災後重建」，第 2 頁記載臺北縣○○鄉○○路○○段○○巷○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號房屋傾斜，有何意見？）（提示）沒有看過這份資料。」；另五泰公司賣方之簽約人員黃義翔證稱：「（請問你是向賣方宋光迪接洽的人？）是的。」「（你知道這個臺北縣○○鄉○○路○○段○○巷○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號，地

01 震的時候有傾斜嗎？）我有向宋光迪請教過，宋光迪說沒有
02 。他是第一手屋主。」「（該社區總共有幾棟？）從A棟到H
03 棟或是J棟，有很多棟，我現在不是很確定，有一些棟是連
04 在一起的，總共有八百多戶。」「（有向管委會或其他住戶
05 問過？）我在這裡做仲介8年多了，之前也有成交其他棟的
06 物件。問屋主有沒有天然災害，屋主都說沒有。」「（這裡
07 有一份「再造新故鄉，921災後重建」，第2頁記載臺北縣○
08 ○鄉○○路○段○○巷○○○○○○○○○○號房屋傾斜，有何意見
09 ？）（提示）沒有看過這個報導。沒有聽過該棟大樓有傾斜
10 。」「（有無其他成交的買方表示因為物件921地震受損，
11 銀行拒絕貸款？）沒聽說過。」據證人鍾坤霖所證，伊因原
12 告事後向渠表示系爭房地921有受損，伊去詢問管委會、屋
13 主、住戶，均未曾聽聞系爭房地921地震有受損之情形。另
14 據證人黃義翔所證，該社區有8百多戶，伊在這裡做仲介8年
15 多，之前也有成交其他棟的物件，屋主均表示並無天然災害
16 ，亦未曾聽聞有物件因921地震受損，銀行拒絕貸款之情形
17 。

18 （四）其後本院再依原告之聲請向新北市政府工務局函查臺北縣○
19 ○鄉○○路○段○○巷○○號建物，有無因地震受損及受損情形
20 如何，經新北市政府工務局函覆稱：經查本市○○區○○路
21 ○段○○巷○○號2樓之2建築物，於91年4月10日經臺灣省土木
22 技師公會辦理鑑定，依震災後建築物第一階段危險分級及其
23 使用評估表所示：建築物柱、樑損壞、牆壁龜裂一損壞狀況
24 輕微；評估結果安全，但外牆及內部隔間牆裂縫，建議修復
25 。此有新北市政府工務局108年8月1日新北工使字第1081409
26 546號函附卷可證（見本院卷第381頁）。由此可見，系爭房
27 地並未於921地震受損，該大樓僅有同號2樓之2之建物受損
28 ，且損壞狀況輕微，評估結果安全。是原告主張系爭房地有
29 因921地震受損而傾斜之瑕疵，即屬無據。

30 二、被告是否有未告知系爭房地之主要用途為工業用，而未盡其
31 告知義務之情形：

01 (一)原告主張被告及五泰公司仲介人員從未向原告說明系爭房地
02 之使用分區為乙種工業區屬工業用建物，顯係故意隱匿重要
03 交易資訊等語。亦為被告所爭執，並辯以：被告於簽訂系爭
04 買賣契約前，已告知原告系爭房地之主要用途為工業用，並
05 記載於系爭買賣契約，且五泰公司仲介人員鍾坤霖、黃義翔
06 亦分別證稱原告知道系爭房地為工業用、原告於簽約時知道
07 系爭房地主要用途為工業用等語。況被告未曾將系爭房地作
08 為一般住宅出售或向原告表示系爭房地得合法作為住宅使用
09 ，且不得作為合法住宅使用亦非屬瑕疵，是原告此部分主張
10 ，實屬無據。

11 (二)經查，系爭買賣契約「土地標示」之備註欄記載土地座落於
12 「工業區」，「建物標示」之主要用途欄記載為「工業用」
13 ，此有原告所提之不動產買賣契約書影本1件附卷可稽（見
14 107年度重簡字第1500號卷第19頁）。再觀之五泰公司提供
15 予原告之不動產說明書，有關產權資料中亦明確記載系爭房
16 地用途為「工業用」，內附之建物登記第二類謄本，有關建
17 物主要用途記載為「工業用」，此復有不動產說明書及其所
18 附之建物登記第二類謄本可資佐證（見本院卷第235頁、267
19 頁）。

20 (三)證人鍾坤霖證稱：「（在跟洪誼庭討論的時候有說明是乙工
21 住宅、工業用途與一般住宅的差別嗎？）我跟洪誼庭說，謄
22 本上登記是工業用途，洪誼庭說知道。」「（請問知道是指
23 知道謄本上記載「工業用途」還是知道乙工住宅跟一般住宅
24 的差別？）洪誼庭沒有特別表示什麼。因為我們同事帶看的
25 時候，都會提供謄本。這件之前是同事帶看，我到洪誼庭要
26 給幹旋金的時候才介入。」「（請問當時是否告知系爭房屋
27 所在的大樓一樓僅得作為理貨場使用？）沒有。」「（請提
28 示不動產說明書給證人。這個說明書的第一頁，下方有洪誼
29 庭之簽名及你的簽名，請說明洪誼庭簽名在這邊的意思為何
30 ？）就是洪誼庭了解整個不動產說明書的內容。」「（請問
31 這個不動產說明書有產權資料、標的物現況說明書（成屋）

、土地及建物謄本，其中的上開這些資料有沒有跟洪誼庭做解說？）有，我跟洪誼庭說標的物現況說明書有附贈什麼設備、管理費多少錢，買房子的流程要付的費用，特別說明就是非自然死亡，兇殺、自殺、非自然身故等情形，天然的災害都有說明。勾選的都有說明。」「（不動產說明書所附的建物謄本中所載建物主要用途為工業用，這部分有無向洪誼庭解說？）有，我們看到謄本的時候就會向買方介紹土地、建物、門牌，門牌確認是不是這件，主要用途工業用，面積、平方公尺都轉換為坪數。就會看到建物的所有權部，確認所有權人有沒有被限制登記，銀行貸款是否正常。」「（你有沒有特別說明工業用途跟一般用途的不同？）我在講這個的時候，洪誼庭就說她本來就知道是工業用。」「（張庭瑞地政士在負責簽約的時候是否有就買賣契約的所有條款，逐條向買賣雙方做解釋？）有。」「（其中第15條第3項，若甲方貸款若低於尾款完稅補差額是否有向買方洪誼庭做說明？）有」。另證人黃義翔證稱：「（張庭瑞在簽約的時候有無將買賣契約的條款逐條逐項向買賣雙方解釋？）有。」「（洪誼庭在簽約的時候對於系爭建物主要用途是工業用，洪誼庭是否知道？）知道。」「（洪誼庭在簽約當天有無就系爭建物是工業用這件事，表示過任何意見？）沒有。」「（你如何知道洪誼庭知道是工業用途？）買賣契約書上如果是工業用途一定會載明。代書會確認雙方沒有問題的時候再簽名。」

（四）再者，原告於107年6月7日曾以存證信函通知被告，其內容略以：本人雖於107年5月12日貴方與簽訂房屋買賣契約，惟嗣後向長輩告知此事，長輩堅決反對購買新北市○○區○○路○段○○巷○○號7樓之6之「工業住宅」，且住商不動產五股加盟店（五泰房屋仲介有限公司）於簽約前催促本人儘快完成簽約，造成簽約過程倉促，故看屋至簽約之過程皆未向長輩告知。長輩無法接受本人首次購屋於此地，故不願提供任何資金，並要求本人解除契約，本人實迫於無奈，誠願以匯

入僑馥建經履保專戶之10萬元訂金作為解除契約賠償之違約金，祈願貴方寬諒，同意本人解除契約之請求。此有蘆洲中原路郵局130號存證信函為證（見本院卷第197至199頁）。由此存證信函之內容，可知原告知悉系爭房地為工業住宅，僅因長輩不同意，故而要求解除契約。

(五)由此可見，五泰公司之仲介人員即證人鍾坤霖、黃義翔及被告對系爭房地係屬工業用，均明確告知原告，並記載於不動產說明書、系爭買賣契約，原告亦知悉其事，僅因長輩不同意，故而要求解除契約。被告並無故意隱匿重要交易資訊，致原告陷於錯誤之情事。

三、原告主張被告未給予合理審閱系爭買賣契約之期間，致其簽訂顯失公平之契約而受有損害，故系爭買賣契約依消費者保護法第11條之1第1、2項規定全部無效，有無理由。

(一)原告主張被告及五泰公司並未給予原告至少5日之合理審閱期間，供充分了解系爭買賣契約內容，且五泰房屋仲介人員、特約代書等人均未向原告說明系爭房地為乙工住宅與一般住宅之差異，使原告於匆忙、不及了解購買此類房地具有何種效果，致訂立顯失公平之系爭買賣契約而受有損害，是渠等已違反消費者保護法第11條之1第1項規定，依同條第2項原告得主張系爭買賣契約全部無效。被告則辯稱：消費者保護法第11條之1規定，僅適用企業經營者與消費者所訂定型化契約，惟被告並非企業經營者，是本件兩造之交易實無消費者保護法之適用，故原告主張被告未給予契約審閱期，系爭買賣契約為無效云云，不足採信等語。

(二)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。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。消費者保護法第11條之1第1、2項定有明文。所謂消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。所謂企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。消費者保護法第2條第1、2款亦有明文。本件被告並非企

業經營者，故兩造之交易並無消費者保護法之適用，原告主張被告未給予契約審閱期，系爭買賣契約為無效云云，尚嫌無據。

四、系爭房地無法申請銀行貸款，是否為系爭房地之瑕疵所致：

(一)原告主張因系爭房地為921地震受損建物而無法自中國信託銀行處獲得核貸，致原告無法繼續履行系爭買賣契約，而此係因系爭房地具有瑕疵，是依民法第249條第3款規定，被告應加倍返還所受之訂金。縱認系爭房地實際上並不具上開瑕疵，惟中國信託銀行未就系爭房地核貸，非係原告之原因所致，則依民法第249條第4款規定，原告仍得請求被告返還訂金10萬元及系爭本票。

(二)經查，系爭買賣契約第5條第2項付款方式之第3期款第4點約定：「若於辦理對保借款時或特約代書辦理繳稅前已確認甲方之貸款總額少於尾款者，甲方應於給付第三期款之同時或於通知期限前將差額存匯入專戶」等語（見107年度重簡字第1500號卷第23頁）。可見原告於簽約時已知悉系爭房地有無法貸款或貸款不足額之可能，並同意倘申貸不能，願意將剩餘買賣價金存入履約保證專戶，是系爭房地無法申貸並非兩造於簽訂系爭買賣契約時不可預料之情事。

(三)再者，與系爭房地位於同棟之新北市○○區○○路0段00巷00號11樓之6房屋，於107年8月間曾向第一商業銀行股份有限公司申貸獲准（設定最高限額抵押權756萬元、二建物面積相同），此有被告所提建物登記第二類謄本附卷可佐（見本院卷第535頁）。證人鍾坤霖亦證稱同一棟大樓也有貸款成功之情形。足證系爭房地客觀條件並無不能核貸之情事。原告自承僅向中國信託銀行申貸未果，然未舉證證明系爭房地客觀上全然無法申貸，顯見原告並未盡舉證之責。況依前述，系爭房地並未有因921地震受損而傾斜之瑕疵。是原告此部分之主張，非有理由。

五、綜上所述，系爭房地並未有因921地震受損而傾斜之瑕疵，被告及五泰公司於簽約前均已告知系爭房地之主要用途為工

業用，已盡告知義務，原告亦已知悉，而本件兩造之交易並無適用消費者保護法審閱期限之規定，被告未有違反系爭買賣契約或法律規定之情事。從而，原告先位聲明主張，依民法第359條、第227條之規定解除買賣契約及依民法第88條、第92條之規定撤銷買受系爭不動產之意思表示，並依據民法第179條、第259條及民事訴訟法第247條第1項之規定，請求確認被告對原告就本院107年度司票字第5336號民事裁定所示之本票債權不存在；被告應給付原告10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、原告另主張被告明知兩造就系爭房地是否具有上開瑕疵有爭執未能合意解決時，應經法院訴訟程序裁判，而僑馥公司及特約代書於兩造提起訴訟判決確定前不得撥付專戶價金予被告，惟被告逕自取得系爭本票向鈞院聲請強制執行，是被告及僑馥公司、特約代書均違反系爭買賣契約第10條第7項之約定。復依系爭買賣契約第10條第1、2項約定，縱原告有違約之情事，被告亦應訂7日以上之期間催告原告，復經僑馥公司為最終催告，於解除系爭買賣契約後，方得將原告已給付之簽約款沒收作為懲罰性違約金。惟僑馥公司並未對原告為最終催告，則被告取得系爭本票仍違反該約定，被告並無理由沒收原告所給付之簽約款，更無從執系爭本票向鈞院聲請強制執行。另系爭本票非係出於原告之自由意思而給付之違約金，則縱被告得沒收系爭本票作為違約金，然因系爭房地尚未移轉登記予原告，被告倘受有損害，應僅為其需負擔保證費用2814元、簽約費用1000元，共計3814元；又縱認原告需給付違約金予被告，則應自遲延給付之日即107年5月21日起計算至起訴狀繕本送達被告解除系爭買賣契約之日即同年11月2日止，共計161日，並依系爭買賣契約第5條第4項約定，按每逾1日應按遲延價金萬分之2計算違約金給付被告，則原告應給付之違約金為29萬8816元【計算式：（938萬元－10萬元）× 2/1萬× 161日＝29萬8816元】，加計前開被告

所受損害共計30萬2630元，然被告卻沒收10萬元及系爭本票共計112萬7600元，顯過於懸殊，是原告自得依民法第252條規定，請求法院酌減至相當數額。而被告所為之強制執行程序，係以無確定判決同一效力之系爭本票裁定為執行名義，且依上述可知，被告執有原告簽發之系爭本票，於超過30萬2630元，及自107年5月18日起至清償日止按年息百分之6計算之利息部分債權應不存在，是原告自得依強制執行法第14條第1、2項規定，請求如備位聲明所示等語。經查：

(一)系爭買賣契約第5條第4項約定甲方（即原告，下同）若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之2計算違約金給付乙方（即被告，下同）。若甲方逾10日仍未給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約。可知兩造就原告遲延給付價金而被告有權解約有特別約定，此應係系爭買賣契約第10條第1項所約定：「除本約有特別約定以外」之特別約定，自應優先適用該約定。依該約定被告固有權解除本件買賣契約，惟被告並無解除系爭買賣契約。

(二)又依系爭買賣契約價金給付備忘錄約定，107年5月12日簽約時，原告係給付現金10萬元，另交付面額102萬7600元之本票乙紙，其中84萬元為簽約金，另18萬7600元為五泰公司之服務費，簽約金84萬元部分，原告同意於107年5月18日前給付，故於系爭買賣契約第15條第2項約定簽約款現金不足部分84萬元，甲方107年5月18日前匯入履保專戶，即取回該本票（見107年度重簡字第1500號卷第31頁）。惟因原告事後未依約將簽約款匯入履保專戶，故被告於日前執系爭本票向本院聲請裁定准予強制執行，經本院107年度司票字第5336號民事裁定准許在案。被告既未解除本件買賣契約，足見被告係請求原告履行給付簽約金之義務，並非依系爭買賣契約第10條第2項沒收原告已付價款作為懲罰性違約金，是原告主張被告沒收現金10萬元及系爭本票共計112萬7600元，顯屬過高，請求法院酌減至相當數額云云，顯有誤會。

01 (三)從而，原告備位聲明，請求依強制執行法第14條第1項、第2
02 項規定請求撤銷超過債權金額本金30萬2630元及自107年5月
03 18日起至清償日止按年息百分之6計算之利息之範圍，亦無
04 理由，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
06 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響
07 ，爰不另一一論述，附此敘明。

08 八、結論：本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
10 民事第三庭 法官 毛崑山

11 以上正本，係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
15 書記官 喻誠德