臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第360號

原　　告　魏偉恩
訴訟代理人　林聖鈞律師
被　　告　金富建設股份有限公司
法定代理人　劉賴偉
訴訟代理人　陳明暉律師
　　郭令立律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，於中華民國108年3月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

壹、當事人之主張：

一、原告方面：

聲明：（一）確認被告所執如臺灣新北地方法院簡易庭106年度司票字第7029號本票裁定所載原告於民國106年9月14日簽發本票內載憑票交付被告新臺幣（下同）1221萬元，及自該裁定送達時起至清償日止，按年息百分之六計算之本金暨其利息債權均不存在，被告並應將該本票返還原告。（二）被告應給付原告7,474,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（三）上開第二項之請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）本件不動產買賣契約有關被告違約事實之詳細始末析述如下：

1、緣106年5月2日原告向被告（公司基本資料如附件1所示）購買門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○○號15樓之房屋，原告於該日與被告公司之經理劉柏廷簽訂房地定購證明單，雙方約定該房屋總價金為3317萬元，被告公司並承諾利息補貼予原告35,000元x 24個月=840,000元，茲有雙方

所簽訂之房地定購證明單可憑(原證1)；嗣於106年6月20日二造再行簽訂買賣系爭不動產之土地買賣契約書暨建物買賣契約書(原證2)；並且，原告依上開不動產買賣契約共計給付被告總價金3317萬元，計算式如下：

(1)106.5.2原告給付訂金20萬元(原證3)。

(2)106.7.12台新銀行撥款原告貸款金額2120萬元及80萬元共計2200萬元予被告(原證4)。

(3)106.7.13被告給付50萬元(原證5)。

(4)106.8.31被告給付55萬元(原證6)。

(5)106.9.14原告向被告公司無息借款差額1017萬元之消費借貸金額，被告公司並同意原告自銀行撥款日(即106.7.12)起算第25個月時(即108.7.13)始屆還款之清償期限，原告並預先開立1.2倍之系爭擔保本票(發票日：106年9月14日，票據號碼TH0000000，票面金額：新台幣壹仟貳佰貳拾壹萬元)予被告僅供作原告於上述108年7月13日之消費借貸清償期限屆至時之還款擔保之用，茲亦有該公司無息貸款合約書(原證7)及系爭本票(原證8)可稽。

(6)以上，20+2200+50+55+1017=3342(萬元)，扣除房地定購證明單(原證1)上所載由原告負擔過戶費用25萬元後原告已依上開不動產買賣契約履行給付總價金3317萬元(計算式：3342-25=3317)，合先敘明。

2、惟被告不僅拒不依買賣契約之債務本旨交付系爭不動產所有權狀正本予原告，甚至於上述108年7月13日消費借貸清償期限日期尚未屆至履行期前，即違約提前向法院聲請上開擔保本票(原證8)之准許本票強制執行之裁定；尤有甚者，被告甚至另以原告所簽發僅供擔保消費借貸卻未實際交付借款金額之其他2紙擔保本票同樣在該消費借貸清償日期尚未屆至履行期前即違約亦提前向法院聲請准許本票強制執行之裁定及已對本件二造間所買賣之系爭不動產進行查封、拍賣之強制執行程序在案，茲將其事實及理由詳實臚列如後：

(1)被告迄今仍未依債務之本旨交付系爭不動產權狀正本予原告，此即屬依系爭土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項所規定被告有違約不履行契約義務致原告不能取得完整不動產時即視為被告違約之情形(同原證2)。

(2)又依上述壹、一、(五)所陳106.9.14原告向被告公司無息借款差額1017萬元之消費借貸金額，被告公司同意原告自銀行撥款日即106.7.12起算第25個月時即108.7.13始屆還款之清償期限，原告並預先開立1.2倍之系爭擔保本票(發票日：106年9月14日，票據號碼TH0000000，票面金額：新台幣壹仟貳佰貳拾壹萬元)予被告僅供作原告於上述108年7月13日之消費借貸清償期限屆至時之還款擔保之用；詎料，於上開借款清償履行期108.7.13尚未屆至之前，被告竟違約提前向法院對上開僅供擔保之用之本票聲請對原告准許強制執行之裁定，茲亦有106年12月4日臺灣新北地方法院106年度司票字第7029號民事裁定可稽(原證9)。

(3)並且，被告亦以相同的違約手法對於原告所簽發之2紙擔保本票且原因關係債權不存在之該2紙本票違約提前向法院聲請對原告准許強制執行之裁定：

①原告於106年8月22日因向被告購買本件系爭不動產(新北市○○區○○路○○○巷○○號15樓)而向被告公司無息借款111萬元及約定原告自106年8月22日起算第3個月即106年11月23日始屆還款清償履行期限，並開立1.2倍票據金額之擔保本票以供擔保之用，然被告既未交付上開借款金額予原告，亦未從原告所購買系爭不動產之總價金3317萬元中扣除上開借款金額111萬元，茲亦有該公司無息貸款合約書(原證10)及該1.2倍票據金額1,332,000元之擔保本票(原證11)可稽；及原告以同一原因而向被告公司無息借款100萬元及約定原告自106年8月22日起算第6個月即107年2月23日始屆還款清償履行期限，並開立1.2倍票據金額之擔保本票以供擔保之用，然被告

同樣既未交付上開借款金額予原告，亦未從原告所購買系爭不動產之總價金3317萬元中扣除上開借款金額100萬元，茲亦有該公司無息貸款合約書(原證12)及該1.2倍票據金額120萬元之擔保本票(原證13)可憑。

㈡詎料；於上開二紙借據所定清償期分別為106年11月23日及107年2月23日尚未屆至之前，被告竟嚴重違約提前向法院對上開僅供擔保之用之2紙本票聲請對原告准許強制執行之裁定，茲亦有106年10月19日臺灣新北地方法院106年度司票字第5605號民事裁定可憑(原證14)。

(4)尤有甚者，被告竟持上開因違約所聲請獲准對原告准許強制執行之民事裁定為強制執行名義而對雖已登記原告所有但尚未交付所有權狀正本之系爭不動產(即新北市○○區○○路○○○巷○○號15樓)強制執行之查封登記，茲亦有臺灣新北地法法院民事執行處107年1月29日之查封登記函可憑(原證15)；甚至於已將107年3月13日臺灣新北地方法院之實施查封公告及通告函張貼於系爭不動產門牌門首位置(原證16)，並載明禁止債務人即原告不得為任何買賣或為其他處分行為，否則一概認為無效；原告亦因被告上述違約之強執行為而造成原告無法對該不動產為通常之出租及使用收益，茲亦有系爭房屋清空之現場照片可憑(原證17)。

3、又依二造所簽訂之土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項均規定：「乙方(即被告)如有違約不賣或不履行契約義務，致甲方(即原告)不能取得完整不動產時，即視為乙方(即被告)違約，甲方(即原告)得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，…。」(同原證2)；因此，原告曾於107年3月1日以台北北門郵局608號存證信函催告通知被告於函達七日內將系爭不動產之所有權狀正本交付原告，並且於七日內撤回、撤銷上開嚴重違約所提前向法院聲請之強制執行程序以履行被告之契約義務及使原告取得完整不動產所有權之契約義務，茲有台北北

門郵局608號存證信函及回執可稽(原證18)；惟因被告逾期並置之不理，故原告不得已於107年3月23日再以台北北門郵局835號存證信函通知被告依據雙方所簽訂之土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項相關規定通知被告解除系爭不動產買賣契約，並請求被告返還上述1017萬元之1.2倍即1221萬元之擔保本票及賠償原告因該買賣事件所受之一切相關損害及所失利益等語，茲亦有台北北門郵局835號存證信函及回執可憑(原證19)。

（二）有關確認票面金額1221萬元之本票債權不存在部分：

1、綜上所陳：系爭106.9.14原告所簽發本票金額1221萬元之本票僅供作為原告給付被告有關系爭不動產買賣價金之尾款1017萬元之擔保(保證)使用，其性質並非借款，此由原證7所載「甲方魏偉恩(原告)購買金富建設股份有限公司(被告)所建板橋金富帝寶(重慶路245巷80號15樓)個案，因暫收款差額部分為新台幣(壹仟零壹拾柒萬元整，乙方(被告)同意甲方(原告)自銀行撥款日起算第25個月時，須…將購屋自備款差額全數償還於乙方，並同意就差額部分先開立1.2倍商業本票給於乙方，待甲方償還差額時，乙方須無條件退還甲方所開立的商業本票。」等語，及原證24之二造對話錄音譯文所示二造已有特約同意以分期清償的方式於上開第25個月屆滿即108年7月13日始開始按每一年償還100萬元之部分價金等語可知：二造已就系爭買賣價金1017萬元同意延期清償(即自銀行撥款日即原證4所示撥款日期為106年7月12日起算第25個月開始清償)，及二造已有特約於108年7月13日開始按每一年分期清償100萬元之部分價金；茲將理由詳細臚列如後：

(1)按民法第316條規定：「定有清償期者，債權人不得於期前請求清償，…。」，且該條所規定之期限利益係為債務人(原告)而設；然被告竟違背該期限利益之規定而提前請求清償，茲有原證9之106.12.4之本票裁定可稽，故原告訴之聲明第一項所請求確認系爭本票之本金暨其利息債權

應均不存在，甚為灼然。

(2)茲臚列相關實務見解如下，益足明確：

①台灣高等法院99年度上易字第755號民事判決意旨謂：『又按民法第316條規定：「定有清償期者，債權人不得於期前請求清償，…」，此期限利益係為債務人而設，…』等語甚明（附件9)。

②台灣高雄地方法院91年度簡上字第329號民事判決意旨亦謂：「李君、吳君持有上開本票的原因關係是保證而非借款，…，甲○○君亦當場承認本票是車款之保證票，有證人及錄音帶為證，不容否認，」等語（附件10)。

③台灣台北地方法院107年度簡上字第83號(附件11)及最高法院98年度台上字第1899號民事判決(附件12)均謂：「次按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等（最高法院98年度臺上字第1899號判決意旨參照）。」益足明確。

2、又按系爭土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項均規定：「乙方(即被告)如有違約不賣或不履行契約義務，致甲方(即原告)不能取得完整不動產時，即視為乙方(即被告)違約，甲方(即原告)得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，…。」；並且，債務人(被告)應依債務之本旨，向債權人(原告)為清償，經債權人受領者，始生清償債務之效力(民法第309條第1項規定參照)，合先敘明；惟：

(1)本件系爭不動產之所有權狀正本迄今被告仍未交付原告受領，又經原告曾以107年3月1日台北北門郵局608號存證信函催告通知被告於函達七日內將系爭不動產之所有權狀正本交付原告，以履行被告之契約義務及使原告取得完整不動產所有權之契約義務(同原證18)；惟因被告仍拒不交付原告受領，故原告不得已再以107年3月23日台北北門郵局835號存證信函(同原證19)通知被告依據雙方所簽訂之土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項之相關規定通知被告解除系爭不動產買賣契約，被告應依民法第259條第1款規定回復原狀並應返還由原告所簽發因擔保1017萬元之1.2倍即1221萬元之擔保本票予原告，故被告之違約事實明確，此其一也。

(2)並且，如前所述106.9.14原告因購買系爭不動產而向被告公司無息借款差額1017萬元，被告公司並同意原告自銀行撥款日(106.7.12)起算第25個月時即108年7月13日始屆還款之清償履行期限，且由原告預先開立1.2倍票據金額1221萬元之系爭擔保本票予被告僅供作原告於上述108年7月13日借款還款之清償履行期限屆至時之還款擔保之用(同原證7及原證8)，然被告竟嚴重違反上述還款期限為108年7月13日之約定，而提前於106年12月4日前即已向臺灣新北地方法院聲請對原告所簽發上開1221萬元之擔保本票(同原證8)准許強制執行之裁定，茲亦有106年12月4日臺灣新北地方法院106年度司票字第7029號民事裁定可稽(同原證9)，並對原告之所有財產(含本件系爭之不動產所有權)進行強制執行，足證被告並未依債之本旨履行，故被告之違約事實亦甚明確，此其二也。

(3)甚且，亦同前所述，被告甚至另以原告所簽發僅供作擔保消費借貸但實際上並未實際交付借款金額之其他2紙擔保本票同樣在該消費借貸清償日期尚未屆至履行期前即違約亦提前向法院聲請准許本票強制執行之裁定，並進而對本件系爭買賣不動產進行實際查封、拍賣之強制執行程序，

茲亦將被告實際違約之始末過程詳實陳明如後：

①該二紙本票所據以簽發開立之原因關係即消費借貸契約關係並不成立，從而該二紙本票債權即並不存在：按我國民法第474條所規定之消費借貸係屬要物契約必須交付所貸與之金錢為成立要件(民法第474條立法理由參照)；又查原告所簽發原證11之本票之原因關係為原證10已明確載明為購買本件系爭不動產之消費借貸契約關係，以及原證13之本票之原因關係為原證12亦已明確載明同為購買本件系爭不動產之消費借貸契約關係；又因被告均無實際交付原告原證10所示之借款金額111萬元之借貸金額，故該筆消費借貸之法律關係並不成立，因而依據該原證10之消費借貸原因關係而開立上開借款金額1.2倍之票據金額為1,332,000元之商業本票即原證11之擔保本票，即因該筆消費借貸欠缺交付借貸金額即不成立消費借貸之法律關係從而原證11之本票債權即並不存在；同理，被告亦無實際交付原告原證12所示之借款金額100萬元之借貸金額，故該筆消費借款之法律關係亦不成立，因而依據該原證12之消費借貸原因關係而開立上開借款金額1.2倍之票據金額為1,200,000元之商業本票即原證13之擔保本票，即因該筆消費借貸欠缺交付借貸金額亦不成立消費借貸之法律關係從而原證13之本票債權亦並不存在。又按票據法第13條票據抗辯票據債務人自得以自己與直接後手即被告間所存抗辯之事由對抗執票人即被告，故原告自得以上述不成立之消費借貸法律關係之事由對抗被告，於法有據；復按最高法院27年度滬上字第97號判例意旨亦謂「惟票據債務人，以自己與執票人間所存抗辯之事由對抗執票人，仍非法所不許」益足明確，無庸置疑。

②又被告並未實際交付原證10之借款111萬元而不成立消費借貸關係，甚至因而開立原證11之票據金額1,332,000元亦超過未交付之借款111萬元之金額，故上開消費借

貸111萬元因未實際交付借貸金額而不成立消費借貸關係，甚且其票據金額0000000元亦超過該111萬元之借貸金額而其超過之部分亦顯同屬無對價之金額，即被告亦因無對價而不得享有票據上之權利(票據法第13條及第14條第2項規定參照)；同理，被告亦未實際交付原證12之借款100萬元而不成立消費借貸關係，甚至因而開立原證13之票據金額1,200,000元亦超過未交付之借款100萬元之金額，故上開消費借貸100萬元因未實際交付借貸金額而不成立消費借貸關係，甚且其票據金額0000000元亦超過該100萬元之借貸金額而其超過之部分亦顯同屬無對價之金額，即被告亦因無對價而不得享有票據上之權利(票據法第13條及第14條第2項規定參照)；因此，本件原證11及原證13之二紙本票債權均屬不存在，益足明確。

③原證10借據記載自106年8月22日起算第參個月即106年11月22日後始將「借款償還」及原證12借據記載自106年8月22日起算第陸個月即107年2月22日後始將「借款償還」，然被告明顯違反上開「借款償還」之日期而竟提前於106年10月19日前即已違法向法院聲請對該二紙擔保本票准許強制執行，茲有鈞院簡易庭106年度司票字第5605號民事裁定可憑(原證14)，足見其聲請本票裁定(關係到期日及利息起算日之違法計算)亦顯屬違背法令甚為明瞭無疑；甚至，依上開民事裁定進而於107年1月29日向法院聲請強制執行甫登記原告所有之系爭買賣不動產在案，違約違法之行為，莫此為甚，茲亦有鈞院民事執行處107年度司執字第11078號之查封登記函可稽(原證15)，此其三也。

(4)因此，由前述1部分所陳被告迄今仍拒不交付原告有關本件系爭買賣不動產之所有權狀正本，及由前述2、3部分所陳被告以嚴重違約提前對未到履行期限之消費借貸契約之上開3紙僅供擔保用途之本票提前向法院聲請准許強制執

行之裁定，並進而已對本件系爭買賣不動產之所有權實際進行查封、拍賣等強制執行程序，被告渠等之行為均已屬違約不履行契約義務，已致原告已不能取得完整不動產之情事，依二造所簽訂之系爭土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項之規定即視為被告違約，原告自得限期催告履行(同原證18)，被告逾期仍不履行即予解除契約(同原證19)，自不待言。

(5)復按民法第259條第1款規定「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務：一、由他方所受領之給付物，應返還之。…」；因而，上開因系爭買賣契約原告於106.9.14向被告公司無息借款價金差額1017萬元之債權(同原證7)即因契約解除雙方回復原狀而屬不存在，及原告為擔保該1017萬元之借款金額而預先開立1.2倍之系爭擔保本票(同原證8；發票日：106年9月14日，票據號碼TH0000000，票面金額：新台幣壹仟貳佰貳拾壹萬元)之本票債權即屬不存在，被告並應將該本票返還原告，事所當然。

(6)茲復列舉相關實務見解，以供參酌：

①台灣高等法院92年度上更(一)字第249號民事判決意旨謂：「被上訴人上開解除契約，核與民法第二百二十九條第二項「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令者，與催告有同一之效力。」、民法第二百五十四條「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」之規定相符。換言之，被上訴人之解除系爭買賣契約，合於法律之規定。」(附件13)。

②台灣高等法院85年度上字第532號民事判決亦謂：「並認被上訴人既有依商業習慣先行提供色卡以供上訴人確認指染之義務，而逾期未為提出，此既係可歸責於被上訴人之事由，足以影響本件染色布買賣之本旨，上訴人

非不得依債務不履行之相關規定向債務人為主張；上訴人依法限期催告被上訴人再提出色卡供上訴人確認，被上訴人仍未於期限內提出色卡，從而上訴人解除系爭買賣契約，自屬合法；復認依兩造間之合約規定被上訴人必須完成大貨且準備裝船（包括符合進出口法令及訂妥船期船艙等」，上訴人始有一次給付全部價款之義務，如上述二項條件既未成就，上訴人當然無給付任何價款之義務，亦無在交貨前先給付部分價款之義務，則被上訴人尚無請求全部價款之權利時，自無行使系爭本票之權利，因而為確認被上訴人所持有系爭本票債權不存在之判決。是系爭本票所示之請求權經原審法院裁定准予強制執行後，已因上訴人解除前開買賣契約，並提起確認系爭本票債權不存在之訴，獲勝訴判決確定而全部消滅，堪以認定。」（附件14)。

③台灣台北地方法院91年度訴字第1024號民事判決亦謂：「按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同（民法第一百七十九條規定參照）。查兩造間票據之原因關係業已消滅，被告仍持有系爭支票、本票，顯無法律上之原因，故原告依不當得利返還請求權，請求被告返還系爭本票、支票，於法有據。」(附件15)。

④台灣高等法院105年度上字第813號民事判決亦謂：「（四）系爭本票係被上訴人交付上訴人用以擔保第1期款不足額價金之給付，已如前述，上訴人既已解除系爭買賣契約，被上訴人即無給付買賣價金之義務，且上訴人不得沒收系爭本票，則上訴人不得持系爭本票對被上訴人主張票據權利，被上訴人請求確認上訴人就系爭本票之債權不存在，及依民法第259條第1款規定，請求上訴人返還系爭本票，自屬有據。」(附件16)5.最高法院87年度台上字第1664號民事判決復謂：「上訴人與長慶公司間之買賣關係不存在。為系爭本票原因關係之上訴人

與長慶公司之買賣關係既不存在，則被上訴人與長慶公司等人即無簽發系爭本票與上訴人之理由。」（附件17)。

3、況且，因為原告所開立1.2倍之系爭擔保本票之票面金額係為1221萬元，顯已超過上開無息延期清償之差額1017萬元之金額，故該超過之金額204萬元之部分即顯屬無對價之金額，即被告亦因無對價而不得享有票據上之權利(票據法第13條及第14條第2項規定參照)；因此，系爭本票債權亦屬不存在，益足明顯。

4、甚且，依原證7公司無息延期清償之書據記載「茲就甲方魏偉恩購買金富建設股份有限公司所建板橋金富帝寶(重慶路245巷80號15樓)個案，因暫收款差額部分為新台幣壹仟零壹拾柒萬元整，乙方(即被告)同意甲方自銀行撥款日(即106.7.12)起算第25個月時(即108.7.13)始屆開始清償之期限」，然被告竟嚴重違約而提前於106年12月4日之前即已向法院對上開僅供擔保之用之系爭本票聲請對原告准許強制執行之裁定，茲亦有106年12月4日臺灣新北地方法院106年度司票字第7029號民事裁定可稽(同原證9)，故該裁定所示「自本裁定送達時起至清償日止，按年息百分之六計算之利息」亦顯已違反上述雙方所定於108.7.13前屬「無息」之約定；因此，系爭本票債權亦屬不存在益足明之。

（三）有關請求損害賠償7,474,000元部分：

1、請求權基礎：

(1)依系爭土地買賣契約書第10條第2項及建物買賣契約書第10條第2項均規定：「乙方(被告)如有違約不賣或不履行契約義務，致甲方(原告)不能取得完整不動產時，即視為乙方(被告)違約，甲方(原告)得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方(被告)應將所收價款加倍返還作為違約罰金。」。

(2)又按民法第227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由

，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」，第2項規定：「因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」；並且，民法第226條第1項規定：「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。」，第2項規定：「前項情形，給付一部不能者，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給付，請求全部不履行之損害賠償。」；並且，民法第260條規定：「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。」。

(3)復按民法第216條第1項規定：「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。」，第2項規定：「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」。

2、請求7,474,000元：

(1)請求6,634,000元部分：

①原告因上述被告嚴重違約提前於借據所定履行期未屆至之前即已向法院聲請對原告為准許強制執行之裁定(原證7、8、9，及原證10、11、12、13、14)，並因而造成原告無法依通常情形出租並使用收益系爭不動產(請參原證15、16、17)。

②再按土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」；又本件系爭不動產依原證2之土地買賣契約書申報價款為2510萬元及建物買賣契約書申報價款為807萬元，故其土地及建築物申報總價合計3317萬元(計算式：2510+807=3317)，並且系爭不動產買賣過戶時之實價登錄之申報總價亦為3317萬元(原證20)。

③因此，本件被告違反原證7及原證8所預定之25個月後之清償履行期日即108年7月13日之約定而提前2年違約對本件系爭買賣不動產所有權實施查封、拍賣等強制執行

程序，導致原告二年無法依通常之方法出租及使用收益該房屋，故原告依上開土地法第97條第1項之規定請求依該土地及其建築物申報總價3317萬元之2年年息百分之十之租金損失計6,634,000元(計算式：33,170,000 x x 2年= 6,634,000)，於法並無不合。

(2)請求840,000元部分：

①又因若被告依約履行，則原告依原證1所示之房地定購證明單所約定被告應給付原告24個月之利息補貼金額共計840,000元(計算式：35,000元x 24個月=840,000)，然卻因被告違約而造成原告損失該840,000元利息補貼之金額之損失。

②此即屬上開民法第216條第2項所定「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」。

3、以上，原告合計請求損害賠償7,474,000元(計算式：6,634,000+840,000=7,474,000)。

（四）爭點整理部分：

1、依民法第316條規定：「定有清償期者，債權人不得於期前請求清償，…。」，且該條所規定之期限利益係為債務人（原告）而設，故被告請求期前清償即無理由，故系爭本票之本金暨其利益債權均不存在（理由同前述貳、一部分所述理由）。

2、系爭房地之權狀被告有無交付原告，即被告有無違約及原告有無權利解除系爭房地之契約？

(1)被告主張：權狀早已交付，被告並無違約，原告無權解除系爭房地之契約，並提出被證一之交屋明細表為證。

(2)原告主張：權狀迄今仍未交付，被告顯已違約，原告有權解除系爭房地之契約，茲將其理由臚列於後：

①被告所提被證一之交屋明細表中所載領取有關證件之「建物所有權狀」及「土地所有權狀」之二項欄位原均記載「／」之欄位竟遭被告變造改為「P」之欄位，此由

原告於106年7月18日當天交付前即拍照存證後始交予被告公司點交人即劉柏廷經理之原交屋明細表兩相比對即明，茲亦有原告於交付前所現場拍照存證之未經變造之原交屋明細表可資為證(原證21)。

②況且，依被告所提之被證五之系爭不動產之建物所有權狀及土地所有權狀均明載「發狀日期：中華民國106年9月7日」，即斷無可能於上開被證一之106年7月18日交屋明細表即有點交該建物所有權狀及土地所有權狀之正本予原告，故上開被證一之私文書內容係遭被告變造無疑，故其文書非真正甚明。

3、系爭借款1017萬元(同原證7)是否未屆清償期？及其擔保本票債權1221萬元(同原證8)是否存在？

(1)被告主張：系爭借款已屆清償期，及本票債權存在。

(2)原告主張：系爭借款1017萬元(同原證7)未屆清償期且已因契約解除回復原狀而不存在，從而其所擔保之本票債權1221萬元(同原證8)亦不存在；茲將其理由臚列於後：

①原告前於106年7月6日即已簽立公司「無息」延期清償合約書1067萬元(原證22)及其1.2倍金額1281萬元之擔保本票(原證23)，嗣因原告續行清償50萬元後剩餘1017萬元之金額，故於106年9月14日再行更換所簽1017萬元之「無息」延期清償合約書(同原證7)及其擔保本票1221萬元(同原證8)，理先敘明。

②又如前所述系爭房地之權狀迄今仍未交付，被告顯已違約；並且，被告亦嚴重違約竟以未到期且僅供擔保之本票期前聲請本票裁定(同原證9)，甚且以無債權存在及未到期且僅供擔保之本票亦違約期前聲請本票裁定(同原證10、11、12、13、14)；尤有甚者，竟更持上開因違約所聲請獲准之本票裁定強制執行並查封拍賣系爭不動產(同原證15、16)等情事，故原告有權解除系爭房地之契約，因而系爭借款1017萬元即因契約解除回復原狀而不存在。

③況且，系爭擔保本票1221萬元(同原證8)之原因關係載明係自銀行撥款日(106.7.12)起算第25個月時即108年7月13日始開始清償(同原證7、8)，同時原證7之公司「無息貸款合約書」載明於該25個月內即108年7月13日前係完全「無息」，顯見原證9之106年12月4日民事裁定期前清償及支付年息百分之六計算之利息明顯違誤而應屬債權不存在。

④甚且，二造於106年8月16日早已同意於上開第25個月屆至(108.7.13)後按每一年分期清償100萬元之特約存在，茲亦有被告承諾二年後還款方式之對話錄音譯文及其錄音光碟(原證24)可資為證，其對話內容如下(魏總即原告，少爺即被告公司劉柏廷經理)：魏總：少爺那個1017萬你承諾我說每一年只要先還50到100萬，你看這樣好不好先一百啦！少爺：他(意指被告公司負責人劉賴偉)本來說一年到先還二百，我跟他說我跟客戶講講看，他說你從二百開始談，一百五若真的不行就一百最低低限，他本說二百，那我說喔好，那我跟客戶講二百，因為我也不可能跟他說啊一百就好了啦！啊這錢是入他的帳戶嘛吼！啊他是老闆我總不能不聽他的，喔！那我跟客戶說二百，我跟他說二百不行?!那他就說一百五，我說好那我去說，那他說萬一真的不行的話那最低也要一百，對！魏總：一百喔！少爺：那他本來說二百，那後來我故意說有沒有低限怎麼樣？魏總：那如果有差一點，如果真的沒辦法差一點只有七八十咧？也是先這樣嘛？少爺：七八十…這個我沒辦法承諾你啦！因為早上他本來說二百，啊我聽到後面最後面是一百啦！啊你說七八十的話這個我不敢給你保證啦！我要再問啦！對！對啊！因為七八十的話，我要再問老闆啦！由上足證：二造已有特約同意系爭1017萬元金額之清償方式為108年7月13日始開始按每一年分期清償100萬元之金額，甚為灼然。

4、原告有無於106年9月間同意於系爭房地上設定金額1.2倍(即1221萬元)之抵押權詳如被證二、六之內容？及被告方同意原告得享有24個月的期限利益(即自銀行撥款日起算第25個月後還款)？

(1)被告主張：是。

(2)原告主張：否；茲將其理由臚列如後：

①如前所述被證二、六上所示原告之印鑑章並非原告親自用印蓋章，亦無同意或授權他人為之，即原告並無於106年9月間與被告訂立抵押權設定契約書(被證二)，亦無於106年9月間將原告自身之印鑑證明(被證三)、身分證正反面影本(被證四)、及系爭房屋及土地所有權狀(被證五)交由第三人梁海瀅地政士於106年9月27日向新北市中和地政事務所提出抵押權登記申請(被證六)；原告僅於106年5月間為辦理系爭不動產所有權移轉登記依原證2之土地及建物買賣契約書第伍條第一項所規定「雙方應於簽訂本約三日內，依約定將移轉登記所需文件書類備齊並加蓋印鑑章交予乙方指定之承辦地政士專責辦理。」，即僅供辦理移轉系爭不動產所有權之移轉登記而交付原告之印鑑證明(被證三)、身分證正反面影本(被證四)，除非被告未經原告同意即擅自挪作他用。

②另原告前於106年7月6日即已簽立原證22之公司無息貸款合約書，當時被告即已同意原告得享有24個月的期限利益(即自銀行撥款日起算25個月後還款，並非如被告所佯稱於106年9月間原告同意於系爭房地上設定金額1.2倍(即1221萬元)之抵押權後被告方同意原告得享有24個月的期限利益(即自銀行撥款日起算25個月後還款)之不實事實等語云云。

5、原告請求依原證1所示之房地定購證明單所約定被告應給付原告24個月之利息補助金額共計840000元？

(1)被告主張：否，理由係以未達銀行貸款成數70%以上，及自借款於106年7月2日補足等停止條件，無法享有利息之

補貼等語云云。

(2)原告主張：依原證1之房地定購證明單上所載「公司利息補貼35000× 24個月」並無記載若未達銀行貸款成數70%以上及自備款未於106年7月2日補足為其停止條件等文字，被告恣意曲解容有誤會。

6、原告請求損害賠償？

(1)被告主張：無據。

(2)原告主張：有據，理由詳如上述參部分所載甚明，不復贅述。

（五）本件系爭不動產目前業已由被告公司劉柏廷經理拍定得標，並已發給劉柏廷經理不動產權利移轉證書在案，茲有新北地院民事執行處函可憑(原證25)；又本件系爭買賣始末皆係由被告公司劉柏廷經理代表執行職務；又按公司法第8條第2項明定：「公司之經理人…，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。」，故系爭不動產所有權既已辦理所有權移轉登記回被告公司劉柏廷經理（於執行本件買賣職務範圍內亦為公司負責人)，則可評價系爭不動產之所有權業已回復原狀至被告公司所有。

（六）另補充一則案例之實務見解：最高法院106年度台上字第547號民事裁判意旨亦謂：「上訴人同意被上訴人先行交付系爭本票，係為予被上訴人有籌款期間，而非逕以系爭本票作為買賣價金之給付。…。則系爭本票係為擔保被上訴人交付第一期餘款一百八十五萬元，非用以給付買賣價金。系爭本票不屬系爭買賣契約第十一條第五款及系爭買賣履約保證申請書第三條第一項約定得沒收之範圍。而上訴人既已解除系爭買賣契約，被上訴人即無給付買賣價金之義務，上訴人自不得沒收系爭本票，持以對被上訴人主張票據權利。從而，被上訴人請求確認系爭本票債權不存在，及依民法第二百五十九條第一款規定，請求上訴人返還系爭本票，自屬有據等情」(附件18)，亦同原告主張之見解。

二、被告方面：

聲明：請求駁回原告之訴；並陳明如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

其陳述及所提出之證據如下：

（一）權狀已等同交付，被告並無違約，原告無權解除系爭房地之契約：

1、系爭房地被告早於106年7月18日即已辦理交屋，已由原告簽立交屋明細表（見被證一），因原告有向被告借款而需設定抵押，故在原告同意之下，由被告將建物及土地所有權狀逕行交付於承辦代書以辦理抵押設定登記（詳後述），原告猶稱被告有未交付權狀之違約云云，自無可採，被告既無違約，原告自無解除系爭房地買賣契約之權。

2、原告雖稱被證一交屋明細表上關於建物所有權狀、土地所有權狀欄位之打勾，係被告將「/」變造所致，權狀並未交付云云，然查向被告購買房地之客戶，如因款項不足而向被告借款，均需簽立無息貸款合約書、本票並辦理抵押權設定之程序，業經證人黃涵汝107年12月6日於鈞院證述在案，本件原告向被告購買系爭80號15樓房地，因資金不足向被告借貸1,017萬元，為原告起訴時所自認，原告自需將系爭房地辦理抵押權設定於被告，而原告就是因同意辦理抵押權之設定，方會交付其印鑑證明及印鑑章予代書（依土地登記規則第41條第5款，只有登記義務人即賣方才需附印鑑證明，原告既為買方，買賣過戶並不需印鑑證明，其交付印鑑證明及印鑑章，自係為辦理抵押權設定之用，故原告辯稱伊係為辦理系爭不動產所有權之移轉登記而交付印鑑證明云云，顯無可採），故被告在原告同意辦理抵押之情形下，將辦理抵押權設定所需之土地所有權狀及建物所有權狀交給代書，俾辦理抵押權之設定，自等同已交付於原告再轉交代書，僅縮短給付之過程，原告指被告未交付權狀，自屬無稽。

3、本件系爭房地之抵押權設定係梁海瀅代書辦理，由代書統

一蓋印，並送地政事務所，被告公司人員尚兩次陪同梁海瀅至地政事務所送件抵押權設定登記，亦經證人黃涵汝於鈞院證述在案，而第二次送件之日期為106年9月27日（見被證六），足見至遲於106年9月間系爭房地之建物及土地所有權狀已交至代書處並送地政事務所，故縱被告於106年9月間將被證一建物及土地所有權狀欄載為打勾，以茲備忘，尚難謂為變造。

4、又原告夫妻前於104年向被告購買同建案新北市○○區○○路○○○巷○○號15樓房地時（當時買方係以原告之妻蓋韻文之名義，被證九），因向被告借款745萬元，亦有就其借款辦理抵押權設定於被告（被證十），足見原告對於向被告借款應進行抵押設定之程序，顯已知之甚詳，若非同意被告公司此等借款之標準作業流程，豈會再與被告進行其他房地之買賣，而原告夫妻嗣後再轉購買系爭80號房屋（見原證1、2），並將92號房地賣回被告（被證十一），原告自已同意就系爭80號房屋向被告之借款辦理抵押之設定無疑。

5、因原購92號房屋時一併購買之編號69號停車位，並未賣回於被告而由蓋韻文以夫妻贈與為原因直接移轉於原告，此所以被證五系爭建物所有權狀上載「登記日期：106年7月10日」、「發狀日期：106年9月7日」不同之故，事實上被告於106年7月10日即已將系爭房地過戶於原告，9月7日則是因車位過戶後建物持分有所變動，所以再次換發權狀，此有登記及發狀日期均為106年7月10日之建物、土地所有權狀（被證十二）及異動清冊（被證十三）可證，故原告稱建物所有權狀於106年9月才發給，被告不可能於106年7月取得云云，與前述實情有間，並不足採。

6、被告早已移轉系爭不動產之產權於原告並交屋，並無不賣或不履行契約義務之情，已如前述，至於原告之未持有權狀，乃因原告於抵押權設定登記文件送件後，竟又阻擾登記完成（見被證七）之故，顯為原告取得系爭不動產後兩

造間另一借款返還及抵押權設定之糾紛，要非原告未取得完整不動產，原告自無依土地或建物買賣契約書第10條第2項解除契約之權，故原告雖主張曾以存證信函解除系爭不動產買賣契約，亦顯不生解除契約之效力甚明。

7、又系爭本票本為原告對被告1,017萬元借款債務返還之擔保，被告於認原告應返還借款而未返還時依法聲請法院裁定准許強制執行，為本票執票人權利之行使，原告指為被告之違約行為並主張其得以解除契約，顯無可採，況系爭面額1,221萬元本票被告雖聲請裁定，但並未進行強制執行，併此陳明。

（二）兩造間確有借貸關係之成立，票據之原因關係自屬存在：

1、系爭房地總價3,317萬元（見原證2契約書，土地部分價金2510萬元及建物部分價金807萬元），然原告僅支付第一、二期款項共計100萬元而已，其餘第三期款564萬元（土地部分372萬元及建物部分192萬元）及第四期款貸款成數不足之差額453萬元（原約定銀行貸款2,653萬元，但原告僅貸到2,200萬元），共計1,017萬元（計算式：564+ 453 = 1,017）之價金，原告均無力支付（至106年7月6日時原積欠價金1,067萬元，見原證22、23，後因原告於同年7月13日刷卡給付50萬元，才變成1,017萬元，見原證5），就貸款不足部分，兩造建物買賣契約書及土地買賣契約書之第4條第3項均係約明「核貸金額不足抵付買賣價款時，除本約另有約定外，甲方（按：指買方即原告）應於支付第二期款同時以現金一次補足」，足認原告應一次以現金補足，不補足將構成違約，故兩造約定由原告向被告貸借款項1,017萬元作為買賣價金差額之給付，此為原告起訴狀所自認（見起訴狀第3頁），並有其簽立給被告之公司無息貸款合約書及本票（見原證7、8，舊金額則見原證22、23）可稽，足認兩造就此部分確為借貸關係無疑。

2、原告雖辯稱兩造同意就買賣價金1,017萬元延期清償云云，然本件原告所不足之房地價金，兩造係約定由原告向被

告借貸，此有前述貸款合約書可稽，故就此部分兩造之法律關係仍應以前述原告簽立合約書所書面約明之「貸款」為準，而非為買賣價金之遲延給付。

3、又「當事人之一方對他方負有金錢或其他代替物之給付義務而約定以之作為消費借貸之標的者，亦成立消費借貸」民法第474條第2項定有明文，原告既積欠被告買賣價金，則兩造將該價金債務轉為消費借貸債務，依法亦成立消費借貸，從而原告所指系爭買賣契約已解除云云，不但無理由，亦難影響兩造另行成立之借貸關係，併此陳明。

4、退步言之，設如原告積欠被告1017萬元款項未返還為買賣價金之延遲給付（假設語），亦堪認原告並未完全給付全部之買賣價金，且未付比例亦高達三成（1,017萬元約為總價金3,317萬元之30.66%），則其亦無權主張於尚有鉅額價金未付清前即取得建物及土地所有權狀，故原告主張被告有未給付權狀之違約，亦無可採。

（三）系爭借款已屆清償期，本票債權自非不存在，縱設未屆清償期，原告亦無權請求返還本票：

1、系爭房地之定購單本約明「銀貸一定要70%以上」，「自備款100（按：指萬元）應於106/7/02日補足」（見原證一），作為原告享有利息補貼24個月及公司另貸與原告款項之條件（停止條件），系爭房地之買賣契約亦約明銀行貸款金額2,072萬元（土地部分）、581萬元（建物部分，均見原證二），共計2,653萬元（約總價款80%），然原告向銀行貸得之貸款金額，竟僅有2,200萬元（見原證四），根本不到70%，且原告就自備款100萬元亦至106年8月31日才補足，而非7月2日補足，原告本未達成前開條件，故兩造約定原告雖仍得向被告借貸1,017萬元，但應於系爭房地上設定金額1.2倍（即1,221萬元）之抵押權（此亦為向被告購屋而借貸者之標準作業程序），被告方同意原告得享有24個月的期限利益（即自銀行撥款日起算25個月時才一次還款），故原告即與被告訂立抵押權設定契約書（

見被證二），並將原告自身之印鑑證明（見被證三）、身分證正反面影本（見被證四）、及系爭房屋及土地所有權狀（見被證五），交由第三人梁海瀅地政士於106年9月27日向新北市中和地政事務所提出抵押權登記申請（見被證六）。又之所以未於7月移轉時一併辦理而等到9月才辦抵押，係因要等蓋韻文之車位過戶予原告後再一併設定，亦已如前述。

2、豈料原告於登記遞件之次日，竟藉詞印鑑證明印登日期及國民身分證換發日期不符等，向該地政事務所提出異議（見被證七），致使抵押權設定無法完成，原告既故不完成抵押設定，依約其前述借貸自無期限利益可享，應即返還借款，被告遂持系爭本票向法院聲請裁定強制執行（見原證九），實為依法行使權利，原告指被告於伊還款期限屆至前即聲請本票裁定於法不合云云，自無可採。

3、證人梁海瀅108年1月17日雖於鈞院證稱：不是很確定有無與黃涵汝（筆錄誤植為「黃涵如」，請併予更正）小姐到地政事務所送件，不確定有無製作過被證二、被證六之抵押設定契約書、土地抵押登記申請書、不是很有印象云云，惟梁海瀅代書既認識黃涵汝，知其為被告公司的人，而黃涵汝僅為會計，並無製作被證二、被證六契約書及申請書之能力，其既證稱該兩份文書為證人梁海瀅代書所製作，並由梁海瀅代書陪同伊至地政事務所送件，當堪採信，至於證人梁海瀅前開證言其實避重就輕，言詞閃爍，並不足採，況其亦未明確證稱被證二、被證六之抵押權設定相關文書及至地政事務所送件非其所為，故應以證人黃涵汝之證詞為可採。

4、又系爭金額1,221萬元之本票本即係擔保原告向被告所借1,017萬元借款返還之擔保，貸款合約書亦載「待甲方償還差額（按：即指1,017萬元）時，乙方須無條件退還甲方所開立之商業本票」（見原證7），故縱退萬步言設認系爭金額1,221萬元之本票尚未屆清償期而於108年7月13

日清償期始屆至（僅假設語），然因原告迄未返還1,017萬元之欠款，系爭本票仍有擔保之必要，原告自無權先行要求被告返還該擔保票據，故原告請求返還系爭本票，顯無理由。

5、另原告辯稱系爭1,017萬元借款兩造有特約108年7月13日起每一年清償100萬元即可云云，亦非可採，蓋原證七貸款合約書約明該款原告需一次性將該購屋差額所轉之貸款全數償還，並無特約每年還100萬即可，至於原告所提之錄音光碟及其對話，觀其內容僅為原告與劉柏廷經理在討論還款之金額而已，況該在對話中最後是原告提到「只有七八十咧？」，而劉柏廷經理有表示「這個我沒有辦法承諾你啦…我要再問啦」，「我要再問老闆啦」，顯見僅為雙方就還款金額拉距討論之過程，並未達成共識，自無雙方已達成特約之可言。

6、又系爭1,017萬元價金既已由雙方合意轉為借貸，即已非買賣契約之一部分，姑不論原告主張解除契約並無理由亦不生解約效力已如前述，縱設認系爭買賣契約已解除（假設語），原告仍負有返還借款之義務（如同原告購屋時辦理銀行貸款，該貸款縱使買賣契約解除亦不會因此不存在），故系爭本票債權仍非不存在甚明。

（四）另2張本票鈞院簡易庭另案已駁回原告確認本票債權不存在等之訴訟：

1、原告就其妻蓋韻文前向被告購買新北市○○區○○路○○○巷○○○號」15樓房地，又賣回被告之交易過程中所仍積欠被告之欠款211萬元，曾因承擔及擔保而簽立111萬元、100萬元之貸款合約，並開立1.2倍金額各為133萬2,000元及120萬元（共計253萬2,000元）之本票2張（見原證10-13），被告於裁定准予執行後（見原證14），依法進行強制執行在案（見原證15）。

2、原告雖另案提起確認本票債權不存在之訴訟，請求確認該2張本票債權不存在、返還本票、前開本票強制執行程序

應予撤銷云云，惟經鈞院板橋簡易庭以106年度板簡字第2492號判決認蓋韻文確實仍欠被告211萬元，而由原告承擔，簽立貸款合約並開立1.2倍金額本票以供擔保，自非票據原因關係不存在，而駁回其請求在案（見被證八），故原告主張被告就該2張本票之債權不存在及強制執行程序於法不合云云，自非可採甚明。

（五）強制執行程序既於法有據，原告自無訴請賠償之權：

1、系爭房地所以受查封，乃因另案2張本票之強制執行所致，此有前述另案簡易庭判決所載（見被證八），原告所請求撤銷之強制執行案號為107年度司執字第11078號，與系爭房地受查封之案號相同即明（見原證16），而前開2張本票債權既屬存在，原告就依法進行強制執行程序，自無訴請賠償之可言。至於系爭本票裁定，被告並未進行強制執行，原告指被告就系爭本票亦進行強制執行云云，並無可採。

2、又不動產之查封並非債務人即無法管理使用，原告指因查封致其無法使用收益，並無可採，況原告自被告106年7月18日交屋起即已自住，於約107年6、7個月間才自行遷出，自非無法使用，亦無出租之計畫可言，且土地法第97條第1項所指土地及建物申報總價並非指不動產之實價登錄金額，亦非指買賣契約之總價金，原告以實價登錄金額或系爭買賣契約之總價金3,317萬元作為所謂租金損失之計算依據，指損失達663萬4,000元云云，不但金額顯不合理，且於法不合，被告否認其計算。

（六）原告並無請求補貼之權利，亦無請求賠償可言：

原告就首開買賣，並未達銀行貸款成數70%以上，及自備款於106年7月2日補足等停止條件，自無法享有利息之補貼，已如前述，而前述條件均與補貼併列於房地定購單之證明欄（見原證一），足見利息之補貼確有該等停止條件之存在，故原告請求賠償此部分之損失云云，亦屬無據。

（七）綜上，系爭房地之權狀早已等同交付，並無被告未交付權狀之違約可言，而原告因未依約辦理抵押設定，並無期限利益可享，被告聲請系爭本票裁定強制執行，於法並無不合，自無本票債權不存在及返還本票可言，而原告之受查封係因另筆借款未償所致，亦無利息補貼之權，並無訴請賠償之餘地。

（八）系爭房屋遭拍賣乃因原告就另筆借款211萬元所開立本票之強制執行所致，已如辯論意旨狀所載（參該狀第10 -11頁），故雖系爭房屋由劉柏廷拍定，執行處函准辦理所有權移轉登記，亦係劉柏廷參與投標、得標並繳納拍定金額行為所生之結果，顯非原告回復原狀之行為，況系爭房屋係由被告出售，現既係劉柏廷個人拍定，准移轉登記予劉柏廷，並非被告，又何來回復原狀至被告所有可言，故原告之主張並不足採。且據了解系爭房屋前開拍定之金額（即土地17,411,627元及房屋5,094,373元，見原證25，共計22,506,000元），根本連還抵押銀行的債權（本金就已2,200萬元）都不夠，所以被告根本無從分配到任何金額，而姑不論原告主張解除契約並無理由已如辯論意旨狀所載，況由前述系爭房屋已遭拍定並准移轉登記於第三人之事實，亦足證原告對於所謂回復原狀（將系爭不動產塗銷銀行抵押返還登記於被告）顯已給付不能，則其顯無權請求被告返還系爭本票以「回復原狀」，亦堪認定。

（九）又原告所舉另案實務見解，經查係本票持有人解除契約之案例，然本件被告並未解除契約（原告之解除契約則不生效力），且該另案亦無價金轉借款之情形，均與本件情形有所不同，自無比附援引之餘地。

（十）系爭房屋拍賣後鈞院執行處另案附送分配表之函文（被證十四），依函內債權人分配金額彙總表所載，被告分配之金額為275,278元，不足額（未受償金額）為2,459,026元，故前呈書狀以為被告無法分得款項，併此更正。

貳、得心證之理由：

一、原告主張其於106年5月2日向被告公司購買門牌號碼「新北市○○區○○路○○○巷○○號15樓」之房屋及土地持分，約定總價3,317萬元，原告於該日與被告公司之經理劉柏廷簽訂房地定購證明單，雙方約定該房屋總價金為3317萬元，並於房地定購證明單備註欄以手寫加註：訂金20萬元(80%)、簽約金80萬元、公司借貸564萬元、銀行貸款2653萬元、總價3317萬元，公司利息補貼35,000× 24個月，銀貸一定要70%以上，自備100應於106/7/02前補足，房地總價未包含暫收款過戶費用約25萬元整（多退少補）等字樣，包含由銀行貸款2,120萬元在內，原告業已實際給付被告共計2,325萬元等情，為被告所不否認，並有前揭房地定購證明單、土地房屋買賣契約書、存摺、匯款單等影本在卷可參，則原告主張兩造間就上開房屋土地有買賣關係存在一節，當堪以採取。原告又主張上開價金差額1,017萬元由被告借貸與原告，原告並於106年9月14日簽立「公司無息貸款合約書」及系爭票面金額1,221萬元之本票1紙，被告並持系爭本票向法院聲請裁定准予強制執行等節，亦為被告所不爭執，且有上開原告簽署之「公司無息貸款合約書」及系爭本票、臺灣新北地方法院簡易庭106年12月4日106年度司票字第7029號民事裁定等影本在卷可參，則原告此部分主張亦堪以採信。

二、依據上開兩造不爭執其真正之「公司無息貸款合約書」影本記載：「甲方：魏偉恩，乙方：金富建設股份有限公司，茲就甲方魏偉恩購買金富建設股份有限公司所建板橋金富帝寶（重慶路245巷80號15樓）個案，因暫收款差額部分為新台幣壹仟零壹拾柒萬元整，乙方同意甲方自銀行撥款日起算第25個月時，須一次將購屋自備款差額全數償還於乙方，並同意就差額部分先開立1.2倍（1221萬）商業本票給於乙方，待甲方償還差額時，乙方須無條件退還甲方所開立的商業本票。」等語，可見上開價金差額1,017萬元（此為過戶費用25萬元已先扣除後之差額）雖然原來為買賣價金之一部分，然已經因雙方當事人之合意將此債務性質更改為由被告貸與

原告之借款，亦即由被告貸與原告1,017萬元用以清償原告對被告所應給付之價金差額，原告雖主張被告並未實際交付借貸款項1,017萬元，然因雙方之合意成立新的金錢消費借貸關係而消滅原有原告所負之買賣價金給付義務，可視為被告業已將貸與原告之金錢給付完畢，原告此部分主張自非可採。從而，雙方間之法律關係即已脫離買賣契約關係，而應就金錢消費借貸關係審究之，而系爭本票則係原告向被告借用此筆清償買賣價金差額之款項擔保用途而簽發等節，自堪以認定。則系爭本票之簽發既因擔保原告對於被告借款而簽發，自非無原因關係存在，且兩造以合意成立金錢借貸關係一事，亦如前述，故原告此部分主張乃非可採。

三、原告又主張被告並未依買賣契約約定，將所有權狀正本交付原告，有違約之情事存在，且雙方約定之清償期即銀行撥款日106年7月12日起算第25個月即108年7月13日屆至，被告於尚未屆清償期之前即持系爭本票向法院聲請裁定准予強制執行等語；被告固不否認其持系爭本票向法院聲請裁定之事實，惟抗辯其並未持該裁定聲請強制執行等語。經查，被告確有持系爭本票向法院聲請裁定准予強制執行一節，此有臺灣新北地方法院106年12月4日106年度司票字第7029號民事裁定影本在卷可稽，然被告持以向法院聲請對本件原告之財產強制執行之執行名義並非前揭裁定，亦為原告所不爭執，被告此部分抗辯當屬可採。而被告已經將雙方間就前揭買賣契約所約定之買賣標的物即前揭房屋及土地於106年7月18日實際交付與原告，且已於106年7月10日完成所有權移轉登記，新北市板橋地政事務所於106年9月7日核發所有權狀，此有交屋明細表及建物所有權狀、土地所有權狀影本在卷可參，可見被告業已依雙方間之買賣契約履行買賣標的物之交付及所有權之移轉等義務，合於民法第348條第1項關於物之出賣人義務之規定，原告主張被告未依債之本旨給付一節，並無可採。至於建物所有權狀、土地所有權狀係於完成所有權移轉登記後始能領得，自無得於106年7月18日交付房屋時同時

交付，然因被告於106年9月27日申請在前揭房屋及土地上設定擔保債權之抵押權，因原告向地政事務所異議而遭新北市中和地政事務所駁回，此有中和地政事務所土地登記案件駁回通知書影本在卷可參，因雙方有前揭1,017萬元之金錢借貸關係存在，而原告又阻止擔保該債權之抵押權設定之完成，是被告為保障其債權，即使未立即交付所有權狀與原告，亦難認為有違約之情事，故原告以此為理由，主張其得解除雙方間之買賣契約一節，自非可採；且其金額係基於雙方約定按雙方依照借貸金額以1.2倍數額簽發，亦無就超過部分確認其不存在之理由。從而，被告抗辯系爭本票所擔保之借款債權仍屬存在一節，當可採取。從而，原告請求確認系爭本票之債權不存在一節，自屬無理由，應予駁回。而被告持有系爭本票既為擔保原來借款債權之用途，而原告迄未將借款債權清償完畢，，被告自仍有繼續持有系爭本票之理由，原告請求被告應將系爭本票交還原告一節，自亦為無理由，應併予駁回。

四、原告另請求被告應賠償其因被告於債務清償期尚未屆至前，即對前揭房屋及土地聲請強制執行，致原告受有2年間無法依通常之方法出租及使用收益之損害共計6,634,000元，及被告允諾給與之24個月利息補貼金額共840,000元，合計為7,474,000元等語；但為被告所否認。經查：

（一）被告係持對原告其餘債權之執行名義聲請對原告之財產為強制執行，並非持系爭本票之裁定作為執行名義，已如前述，則原告所主張之所謂被告於債務清償期尚未屆至即聲請法院就前揭房屋及土地為強制執行等語，即非可採。而被告持其他對原告之債權之執行名義聲請就前揭房屋及土地為強制執行，亦屬正當權利之行使，對於原告之權利並無不法之侵害，縱使原告有何損失，亦非得向債權人即本件被告請求賠償，故原告此部分主張自非可採。

（二）又原告所提出之上開「房地定購證明單」上所註記之「公司利息補貼35,000× 24個月」等字樣，然此一註記並非約

定出賣人即本件被告應給付買受人即本件原告共840,000元，至多為利息折讓而已，無使原告取得向被告請求實際交付金錢之權利，故原告此部分請求亦屬無理由，不應准許。

（三）綜上，原告請求被告應給付7,474,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息一節，並無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論列，附此敘明。

肆、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　11　　日

民事第四庭　法　官　許瑞東

以上正本證明與原本無異。

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；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　曾怡婷