臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第532號

原　　告　大里資訊軟體有限公司
法定代理人　廖黃采種
訴訟代理人　林開福律師
　　廖家秀
複代理人　田美娟律師
被　　告　大買家股份有限公司
法定代理人　張異昌
訴訟代理人　黃儀采
　　簡淳璇
　　楊劍合

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國109 年11月2 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣6,335,700 元，及自民國108 年8 月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
二、被告應給付原告新臺幣21,280 元。
三、確認被告持有原告所簽發發票日為民國107 年11月24日、到期日空白、票面金額新臺幣12,620,000元本票壹紙之本票債權及自民國108 年3 月12日起至清償日止按年息6%計算之利息債權均不存在。
四、被告應將前項本票壹紙返還原告。
五、被告不得持本院108 年度司票字第4474號本票裁定對原告為強制執行。
六、原告其餘之訴駁回。
七、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。
八、本判決第一、二項部分，於原告以新臺幣2,119,000 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣6,356,980 元為原告預供擔保，得免為假執行。
九、本判決第四項部分，於原告以新臺幣4,207,000 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣12,620,000元為原告

預供擔保，得免為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第3 款定有明文。經查，原告原先位聲明第二項請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）106,400 元」；嗣於本院民國109 年11月2 日言詞辯論時變更其訴之聲明為：「被告應給付原告21,280元」（見本院卷二第51頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造於104 年2 月15日簽訂房屋預訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被告購買「臺中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之編號B 棟7 樓E 室房屋（門牌號碼臺中市○○區○○路○ 號7 樓之3 ）及地下第四層編號第523 號、700 號、701 號平面式停車位3 位（下稱系爭建物），約定主要建材及廠牌規格，契約總價為1,804 萬元。嗣原告已依約繳清房屋訂金、簽約金、開工款及14期工程款共532 萬元及預收款113,700 元予被告；另為擔保貸款之支付，原告簽發並交付發票日為107 年11月24日、到期日空白、票面金額1,262 萬元之本票一紙（下稱系爭本票）予被告。惟查，依系爭買賣契約第十二條之約定，系爭建物原應於106 年12月31日之前取得使用執照，卻遲至107 年2 月9 日始取得使用執照，顯已違反契約約定。且系爭建物有下列違約及瑕疵：㈠系爭建物所完成之主要建物及相關必要設施，違反系爭買賣契約之約定且情節重大，嚴重恐危及軟體園區之公共安全：1.被告任意更換玻璃材料，未使用契約約定之膠合強化玻璃，恐因玻璃帷幕破裂而造成「玻璃雨」之現象，嚴重影響公共安全。2.、被告違約在玻璃中鑲嵌有LED 燈管，不僅影響辦公

室對外之景觀，更影響玻璃帷幕之安全性。㈡被告違約未就系爭建物地板整進行整體粉光，現場地面仍為毛胚狀態。㈢被告未經原告同意，擅自於系爭建物專有部分之天花板裝設大量LED 燈光電源主機及電捲簾控制器，侵害原告對於房屋所有權之完整使用權利。㈣系爭建物天花板有嚴重漏水之瑕疵。㈤被告未依約提供不斷電、中華電信光纖3-5 折之優惠及3D列印機之服務。被告於其官方廣告宣傳品中與進駐廠商約定：「同中科/ 竹科模式，不斷水電及通訊信號。（來自2 個變電所/ 供水站）」及「電信光纖專線，長途電話/ 手機/ 網路/ 雲端給予3-5 折超值優惠。」，並提供3D列印機供進駐商使用等，有被告售屋時提供之廣告宣傳品可證，依消費者保護法第22條規定，被告對原告所負之給付義務，自不得低於上開廣告內容。且原告為高科技資訊公司，上開約定之設備及服務對原告而言極為重要，一旦發生斷電情形，將造成原告及客戶產生巨大損失，此為原告有意願購買系爭建物之重要考慮因素。惟查，被告竟未依約提供不斷電、中華電信光纖3-5 折之優惠及3D列印機等服務，甚且中部軟體園區機電課於108 年5 月15日公告通知於108 年5 月28日至5 月30日停電長達三日。㈥屋內牆邊地板鏤空，有安全性疑慮。㈦未提供健身房、游泳池、舒活原告SPA 之給付。㈧空調管線設計不良，恐違反室內空氣品質標準。綜上，顯屬重大違約及瑕疵。原告業於108 年5 月17日委由律師以臺中法院郵局第001135號存證信函表示解除契約，並請被告於函到十日內返還原告已繳納之買賣價金，詎被告置之不理，甚至向鈞院聲請本票裁定（案號：108 年度司票字第4474號），欲強制執行原告之財產，原告迫於無奈，只得提起本件訴訟，復以本件108 年7 月31日起訴狀及109 年7 月9 日陳報二狀等向被告表示解除契約，為此，㈠先位聲明部分：依系爭買賣契約第26條第1 項第3 項、第12條第2 項、民法第259條第1 款預售屋買賣定型化契約應記載不應記載事項第24條、民法第354 條、359 條本文，消費者保護法第22條、及民

法第227條第1項規定（請求擇一為有利判決），請求1.被告返還已繳房屋價款532萬元、代收款113,700元，並給付違約金2,706,000元，合計8,139,700元，及解除契約後之法定遲延利息；2.取得使用執照逾期8天所生之遲延利息21,280元；3.系爭本票原係為擔保貸款1,262萬元之支付而簽署，惟系爭契約既已解除，原告已無給付買賣價金義務，則被告持有原告所簽發之系爭本票債權，及自108年3月12日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息債權均已不存在，故被告亦不得持鈞院108年度司票字第4474號本票裁定對原告為強制執行，並依民法第259條第1款規定，被告應將系爭本票正本返還原告。㈡備位聲明部分：依民法第359條規定，原告得請求減少價金，爰請求減少5,000,000元。

㈡並聲明：

1、先位聲明部分：被告應給付原告8,139,700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5計算之利息；及如主文第2至5項所示。願供擔保，請准宣告假執行。

2、備位聲明部分：被告應給付原告5,000,000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5計算之利息。

二、被告則以：㈠系爭建物取得使用執照，依系爭買賣契約第12條第1項約定，應扣除因天災地變等不可抗力之事由致不能施工之停工期間，或其他非可歸責被告於之事由發生影響其期間，經扣除後，被告取得使用執照逾期之天數為8日。㈡被告係以更高級之材料取代合約之膠合強化玻璃、於系爭房屋所使用之玻璃中鑲嵌LED燈管、未就系爭房屋地板進行整體粉光，並非違反系爭契約之重大瑕疵，亦無影響使用之效能。㈢漏水問題已全數修復完畢，且按民法第354條規定，本件原告尚未交屋，危險負擔尚未移轉，原告據此請求所謂瑕疵重大無法修補，顯然請求之權利時間點上未發生，原告據此請求，明顯無據。㈣關於系爭房屋帷幕玻璃之牆邊地板

縫隙，係因為安裝帷幕玻璃時必須留有安裝空間，並以「層間塞」（軟海綿）填滿，該縫隙純係因為施工所需留置，且被告也據此取得使用執照，足證此工法及縫隙為建築常規，且原告也做高架地板，該縫隙將完全填滿遮住，使用上並無安全顧慮或造成不便。㈤原告並未違反室內空氣品質管理法，實際上本案所有購買之上百位公司客戶也均正常交屋，亦順利進駐辦公室，從無聽聞造成身體為害之狀況出現，此部分非屬不動產之瑕疵，純屬被告個人臆測，尚無實據。㈥關於所謂廣告不實部分：設置3D列印機供公眾使用，並非瑕疵，且業已購買。本園區確實有設置二變電所（霧峰D/SAG2 6變電所與霧峰D/S AG36變電所），如出現其中一個變電站停電，系統將自動切換，由另一變電站來擔負供電任務。即使遇到停電，也能維持其正常運營，提供客戶更高之供電安全性。況本園區自身設有兩台發電機，若上開二變電所皆失效，本園區仍可依靠兩台發電機維持本園區不斷電。原告以原證8LINE 對話主張「中部軟體園區機電課於108 年5 月15日公告通知於108 年5 月28日至5 月30日停電長達三日」，卻忽視同一對話中「物業說有備用電源，請檢查機房用電是否有接上備用電源，若不清楚備用電源，可找工務來幫忙」之對話，尚不足採。再者，「中華電信優惠方案」部分並非瑕疵，中華電信之費用係逐年遞減，則即使採用現行無優惠之方案，與廣告佈達時期費用打折相較，原告無任何損害。㈦系爭建物並無重大瑕疵，原告就一般瑕疵主張無待於催告先行修補瑕疵，即行解除約，顯無理由。關於原告訴之聲明第三至五項請求，即不應准許。㈧退步言，若認原告解約有理，亦應審酌原告實際所受損害及損失利益，酌減違約金。㈨原告應自系爭建物發狀日（108 年3 月11日）起繳交貸款金額，否則每逾一日，依系爭買賣契約第19條第4 項應給付已繳房地款萬分之二之遲延利息，則原告應自108 年3 月12日起給付遲延利息，原告已繳532 萬元，每日萬分之二之遲延利息，至108 年10月23日止共計225 天，是原告請求之金額

，被告請求抵銷23萬9400元。㈡備位聲明部分，原告在未實際交屋前，並無價金減少請求權可言。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告向被告購買「臺中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之編號B棟7樓E室房屋及地下第四層編號第523號、700號、701號平面式停車位三位，兩造於104年2月5日簽訂房屋預訂買賣契約書。

㈡系爭買賣契約總價1804萬元，原告已繳納532萬元價款及113,700元預收款。

㈢原告為保證繳納價金，於107年11月24日簽發並交付票面金額款1,262萬元之本票一紙予被告。

㈣被告曾持上開系爭本票聲請本院為本票裁定（108年度司票字第4474號），該裁定主文為：原告於107年11月24日簽發之本票內載憑票交付原告1,262萬元，及自108年3月12日起至清償日止按年息6%計算之利息債權，准予強制執行。

㈤系爭建物應於106年12月31日取得使用執照，惟系爭房屋至107年2月9日才取得使用執照，扣除因天災地變等不可抗力之事由致不能施工之停工期間，或其他非可歸責被告於之事由發生影響其期間後，被告取得使用執照逾期之天數為8日。

四、兩造爭執之事項：

㈠原告主張系爭建物有上開瑕疵及廣告不實，是否屬實？若屬實，原告請求解除契約有無理由？若有，得請求之金額為多少？

㈡原告請求違約金違約金2,706,000元，有無理由？若有，是否應予酌減？

㈢若原告先位之訴無理由，可否依備位請求減少價金？若可，得減少之金額為何？

五、得心證之理由：

㈠兩造間確訂有系爭買賣契約，且依被告官方廣告宣傳品中，

有與進駐廠商約定：「同中科/竹科模式，不斷水電及通訊信號。（來自2個變電所/供水站）」及「電信光纖專線，長途電話/手機/網路/雲端給予3-5折超值優惠。」，並提供3D列印機供進駐商使用等，有被告售屋時提供之廣告宣傳品附卷可稽（見本院卷一第181頁），且為被告所不否認有此廣告宣傳品，原告此部分主張，堪認為真實。

㈡按消費者保護法第22條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，是以此企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖無廣告內容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容。」（最高法院101年度台上字第246號民事判決意旨參照）。又消費者保護法施行細則第23條亦規定廣告的型式，是指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電話傳真、電子視訊、電子語音、電腦或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。預售屋之購屋人與建商訂定不動產買賣契約時，既無何成品可供實際之檢視，以決定是否購屋，自當信賴廣告上所載，預售屋之建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質，該廣告之說明及樣品屋示範應成為契約內容之一部（最高法院89年度台上字第746號民事判決意旨參照）。經查：兩造間之系爭買賣契約契約本文第一條記載：「本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」等語甚明（見本院卷一第31頁），足認上開廣告宣傳品所載內容，確為兩造視為重要而納入系爭買賣契約中，成為契約之一部分，且被告應對該廣告內容負起契約責任，委無疑義。

㈢原告主張其於104年間向被告購買系爭建物，係為進駐臺中軟體園區從事資訊軟體服務業，進行軟體效能測試、研發及電子商務營運管理顧問服務等業務，並由具有澳洲昆士蘭大學資訊和數學碩士文憑、澳洲昆士蘭州政府測試科技及工具

經理、澳洲IBM 軟體開發測試主任、澳洲布里斯本市政府系統測試實驗室主任等豐富學經歷之原告負責人之子即原告股東，帶領研發團隊負責相關研發業務。且原告之研發團隊具有ITIL V3 Foundation Certified（IT基礎架構庫認證）、ISTQB Foundation Certified國際軟體品質測試認證、Education Queensland Orange Card昆士蘭教育部電腦技術認證、Microsoft MCSE微軟認證工程師、Microsoft MCP +Internet 微軟MCP 認證及Novell CNE and Novell CNA 網威認證工程師、管理員等專業證照，已詳載原告營運項目、營運計畫及營運者之專長，且當時並由被告業務許庭瑋先生協助送審，並已經經濟部加工出口管理處審查通過等情，有原告向經濟部加工出口區管理處送審之「經濟部加工出口區管理處加工出口區投資申請書」及該處105 年3 月30日回函在卷足憑（見本院卷二第59至89頁），原告此部分主張，自可採認為真。準此，益證被告提供之廣告文宣記載提供不斷電設備、市價3-5 折優惠之中華電信優惠，對從事資訊軟體服務業之原告而言，確具有持續性之需求。尤屬供電具有不斷電之服務極為重要，一旦發生斷電情形，勢必造成原告及其客戶產生巨大損失；而有無中華電信光纖3-5 折之優惠，亦將影響原告公司業務之推展、營運成本等，均係構成原告是否購買系爭建物之重要之點，且原告對該等設備及服務具有高度需求，要可認定。

㈣次按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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 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，民法第354 條第1 項、第359 條分別定有明文。再按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除契約，民法第359 條規

定甚明。買受人此項解除權，為特殊的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約（最高法院99年度台上字第2443號判決意旨參照）；又按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359 條定有明文。所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。則買受人解除契約是否顯失公平，自應比較買賣雙方因解除契約所受損害程度而為判斷（最高法院97年度台上字第256 號判決意旨參照）。經查：

1.依台灣電力股份有限公司南投區營業處108 年10月23日南投字第1081598193號函表示：二、經查來函檢附規劃方案，係本處5 年前為因應新設用電戶（大買家股份有限公司）依規定應設置配電場所辦理圖審時，預先擬定電力饋供方案，以縮短該用戶正式申請用電後之規劃設計時程。三、本公司配電系統可能因應整體區域負載新增或變動而必須適時予以調整、調撥、變更及分割，以維持用戶供電穩定，故用戶饋供饋線並非恆然不變，爰查上述方案之饋供饋線已與現況有所差異。三、通常用戶僅為單一饋線供電，如用戶為提高用電可靠度欲再由同一變電所之另一饋線或不同變電所之另一饋線供電時，需向本處提出相關備用電力申請。四、有關來函說明一所示之「霧峰D/S AG26」及「霧峰D/S AG36」是為霧峰配電變電所內2 條不同供電饋線，當單一供電饋線事故異常，一般不會影響另一供電饋線供電，但如因天災或不可抗力等因素導致整所變電所供電異常時，則該變電所所轄供電饋線皆會受影響等語（見本院卷一第297 至299 頁），承此，足認被告所提出之配電規劃案，僅為台灣電力股份有限公

司南投區營業處預先擬定之電力饋供方案，且該規劃案之饋供饋線已與現況不同，且系爭建物園區之供電僅係同一配電變電所內之二條不同供電饋線，而非來自兩個變電所之不同供電饋線，如因天災或不可抗力等因素，導致整所變電所供電異常時，則該變電所所轄供電饋線皆會受影響，此與竹科之供電係來自位於新竹、峨嵋二處不同變電所之模式顯有不同，亦與被告上開官方廣告文宣品所示來自2 個變電所明顯不符。復參諸本院109 年2 月17日現場履勘時，被告訴訟代理人亦自承：編號8 至11（8 即不斷電、9 即3 至5 折優惠方案，見本院卷一第285 頁）確實未提供等語，有本院勘驗筆錄為憑（見本院卷一第353 頁），益徵被告確未提供不斷電設備，並非無稽。

2. 參之本院另案108 年度消字第6 號民事判決（與本件同一園區之另件買賣糾紛，下稱前開判決），依該案證人陳志雄之證述：當時被告公司有跟中華電信簽到3 至5 折優惠的方案，原本希望將這方案提供給建案用戶，但事過境遷已經沒有這樣的方案了等語；復依被告於該案自陳：被告與中華電信從來都沒有任何契約關係，也就是說被告從來沒有跟中華電信簽約讓系爭建物的住戶都能享有上開3 至5 折的優惠，故無原告訴訟代理人上述的優惠等語；復參諸本院109 年2 月17日現場履勘時，被告訴訟代理人亦自承：編號8 至11確實未提供等語明確，職是，被告未提供依目前市價計算3 至5 折折扣優惠之電信光纖、長途電話、手機、網路、雲端等服務，亦堪予認定。雖被告辯稱：中華電信之費用係逐年遞減，則即使採用現行無優惠之方案，與廣告佈達時期費用打折相較，原告亦無任何損害，並非瑕疵，原告不能據此解約云云，惟被告上開廣告宣傳品係主張「依當時市價計算3 至5 折折扣優惠」，方吸引原告認能節省營運成本乙節，而想與被告訂約，換言之，被告當時提供之電信服務成本，顯「低於當時市價」甚明，故被告辯稱目前無優惠之方案，亦顯較當時3 至5 折折扣優惠云云，欲以目前市價與當時方案價格

作比較，顯不足採。

3.從而，被告既未能提供上開廣告宣傳品所載，有關不斷電設備供電、依目前市價計算3至5折折扣優惠之電信光纖、長途電話、手機、網路、雲端等服務，已有減少契約預定效用之瑕疵。又原告既為電腦資訊軟體公司，對於電信、通訊、3D科技及不斷電供電應有高度需求，且屬持續性之需求，被告無法提供相關服務，對於原告之損害不可謂不大，若解除契約後，因系爭建物已為成屋，被告尚得將之出售予他人，兼衡兩造損害，解除契約並無有失平衡之情，是原告自得解除系爭買賣契約。至於被告抗辯物之瑕疵擔保責任，應自出賣人交付買賣標的物經買受人受領後，始得主張云云，依上開說明，自無足採。

㈤又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。被告既不爭執依系爭買賣契約收受原告所交付之買賣價金532萬元及預收款113,700元，則系爭買賣契約既因原告以起訴狀之送達為解除契約之意思表示，而予解除，依上開規定，被告自應將所受領之買賣價金532萬元及預收款113,700元，返還予原告。是原告此部分之請求，應予准許。

㈥再按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額；契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1606號、102年度台上字第1378號判決意旨參照）

。依系爭買賣契約第26條第2、3項約定：「二、賣方違反本契約之第23條瑕疵擔保責任規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。二、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之15之金額為違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷一第53頁）。本件依上開約定，原告固得請求以系爭建物總價1,804萬元百分之15計算之違約金，即2,706,000元（計算式：1,804,000元x 0.15＝2,706,000元）。惟考量原告並未繳納系爭買賣契約之其餘款項，亦無因申辦房屋貸款而需繳納借貸本金及利息之損失，僅生無法以已支付被告之買賣價金獲取利息收入之損失，及因本件買賣糾紛所生金錢、勞力、時間之花費，是認原告依系爭買賣契約第26條第3項約定，得沒收原告已給付之款項，應酌減為902,000元，較為適當。

㈦系爭買賣契約第12條第2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房價款依萬分5單利計算遲延利息予買方。是兩造間對於取得使用執照逾期8天乙節，並不爭執，則原告請求8天所生之遲延利息21,280元（計算式：5,320,000元x 0.005 × 8 ＝21,280元，為有理由，應予准許。

㈧被告雖辯稱原告違反貸款約定，應給付遲延利息，主張抵銷云云，惟上開約定乃建之在兩造欲完成履約之前提上，系爭買賣契約既經原告主張合法解除在，該契約溯及訂約時失其效力，原告自無履行貸款約定之義務，當然無給付遲延利息義務可言，被告此一抵銷抗辯，尚無可採。

㈨基上，原告請求被告返還已支付之買賣價金532萬元、預收款113,700元，及給付違約金902,000元（合計6,335,700元），及21,280元，均屬有據。又本件既准原告解除契約，有關原告主張系爭建物有玻璃材料，未依契約約定使用膠合強化玻璃、玻璃中鑲嵌有LED燈管、未進行整體粉光、漏水

邊地板、空調管線設計不良等瑕疵等節，本院即無庸論述。至於原告另依民法第227 條第1 項規定請求返還已支付之買賣價金532 萬元、預收款113,700 元，核屬請求權競合，毋庸贅述，附此敘明。

㈣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。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52年臺上字第1240號判例參照）。本件原告主張因解除契約，故就系爭本票之債權不存在，被告則抗辯渠就系爭本票有債權存在，是兩造對被告就系爭本票之本票債權是否存在有所爭執，而被告已執系爭本票向本院聲請裁定本票裁定，原告私法上之財產權即有不安之狀態存在，此種不安之狀態得以確認判決除去之，故認原告提起訴之聲明第三項確認之訴，即有受確認判決之法律上利益，核與前揭規定相符。

㈤查，原告有簽發系爭本票予被告（見不爭執事項㈡），以擔保買賣價金之尾款1,262 萬元，兩造為系爭本票之直接前後手，原告既已解除系爭買賣契約，該契約溯及訂約時失其效力，原告已無依約給付尾款之義務，系爭本票所擔保之買賣價金1,262 萬元債權已不存在，即系爭本票之原因關係不存在，則原告確認被告持有系爭本票之本票債權不存在，為有理由。承此，本院108 年度司票字第4474號本票裁定自108 年3 月12日起至清償日止按年息6%計算之利息債權，自亦不存在，故被告自亦不得再持108 年度司票字第4474號本票裁定對原告為強制執行。又依民法第259 條第1 款規定，原告既已合法解除系爭買賣契約，其依前揭規定請求被告返還擔保買賣價金之系爭本票，自屬有據。故原告先位訴之聲明第三至五項，均應予准許。

六、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229 條第1 項、第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。民法第233 條第1 項、第203 條亦有明文。原告對被告請求回復原狀及給付違約金之債權，經判決勝訴部分（即先位訴之聲明第一項勝訴部分），核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，且起訴狀繕本已於108 年8 月14日送達被告，有送達證書在卷可佐（見本院卷一第211 頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請求被告於108 年8 月15日起至清償日止，按年息百分之5 計算之法定遲延利息，自屬有據。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告請求被告返還已支付之買賣價金532 萬元、預收款113,700 元，並給付違約金902,000 元，共計6,335,700 元，及自108 年8 月15日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息、請求被告給付取得使用執照逾期所生之遲延利息8 天共21,280元、確認被告持有系爭本票之本票債權及利息債權均不存在、被告應將前項本票一紙返還原告；被告不得持本院108 年度司票字第4474號本票裁定對原告為強制執行，均為有理由，應予准許。至逾上開範圍之請求，則無理由，不應准許。

八、另得為宣告假執行之判決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決（最高法院49年台上字第1225號民事判決意旨參照），準此，按其性質屬不適於強制執行者，當不得為假執行之宣告。本件兩造分別請求供擔保分別准予宣告假執行及免為假執行之宣告，就原告勝訴之主文第一、二、四項部分核無不合，爰酌定相當金額，分別准許之。至原告敗

訴部分，其假執行聲請失所依據；而主文第三、五部分，揆諸前揭說明，係屬不適於執行者，其假執行聲請不應准許，併予駁回。

九、按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束；於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判；必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院97年台上字第111號判決意旨參照）。本件原告就被告提起預備訴之合併，本院認其先位之訴為有理由，則就其備位聲明自無庸判決，附此敘明。

十、本件事證已臻明確，兩造所為其他攻擊防禦方法及主張，於事實認定及判決結果不生影響，爰不逐一審究，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　　官　　蔡美華

正本係照原本作成。

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　　109　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　　黃善應