臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2436號

原　　告　黃秀梅
訴訟代理人　陳冠宏
　　許立功律師
複代理人　　李智維律師
被　　告　國雄國際股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　許智翔
被　　告　許坤仲
共　　同
訴訟代理人　陳嘉琳律師

當事人間履行買賣契約等事件，本院於民國115年8月19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

壹、兩造聲明及陳述：

一、原告起訴主張：

㈠原告於111年5月14日與被告許坤仲簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）、被告國雄國際股份有限公司（下稱國雄公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約，與系爭土地買賣契約合稱系爭房地買賣契約），原告向被告購買「國雄集團仰德大道」編號C11房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），土地總價新台幣（下同）1650萬元、房屋總價1100萬元，共計2750萬元。兩造並於113年9月21日簽訂「增補協議書」，約定被告於系爭房屋驗收前先行將系爭房地所有權移轉登記予原告，且自銀行撥款驗收完成日止，應繳房屋貸款利息由被告負擔。

㈡被告國雄公司於112年9月27日取得使用執照，依系爭土地契約第9條第1項第4款、系爭房屋契約第14條約定，被告應於領得使用執照6個月通知原告進行交屋，否則每逾1日應按已繳房屋價款萬之五計算遲延利息給原告。然被告係至114年9月23日始將系爭房屋交付原告，被告應依約給付遲延利息及房屋貸款利息給原告，包括：1.113年3月26日起至113年9月18日止逾期交屋遲延利息計482,125元。2.113年9月19日起至114年9月23日止，逾期交屋之遲延利息計5,087,500元。3.依系爭增補協議第3條約定請求113年9月19日起至起訴日止之房屋貸款利息437,795元。4.以上合計6,007,420元，被告應對原告各負單獨契約責任。

㈢並聲明：1.被告許坤仲應給付原告600萬7420元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告國雄公司應給付原告600 萬7420元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.訴訟費用由被告負擔。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠被告國雄公司於112年9月27日取得系爭房屋使用執照，於113年3月間寄發驗交屋通知書予原告，被告國雄公司通知原告進行交屋時點符合系爭房地買賣契約之約定，原告請求被告給付未完成交屋之遲延利息，並無理由。

㈡被告國雄公司先於113年5月13日與原告進行驗屋及交屋，同時通知進行所有權移轉登記。原告方面則主張尚有需補強施工之處而表示拒絕撥付貸款，原告拒不履行貸款款項付款義務，已屬違約。兩造經協商後，被告國雄公司同意原告之要求，再次於113年9月9日以通訊軟體約定於113年9月12日進行驗屋及交屋，而達成系爭增補協議書內容之合意。而於簽署書面時由原告自行填載日期為113年9月21日。兩造於113年9月12日進行驗屋時，就初驗修繕項目除少數項目外，被告國雄公司均已修繕完畢，被告國雄公司亦將系爭房屋鐵捲門遙控器等物品交付原告配偶即陳冠宏簽收，即雙方於同日

已完成交屋。被告國雄公司已於113年10月19日完成全部修繕項目。依系爭增補協議約定被告應負擔之貸款利息計算期間應致113年10月19日止，其餘期間之貸款利息補償均無理由。

㈢系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約彼此間具有依存不可分離關係，而屬聯立契約。但彼此間應按各自給付內容定其責任。本件被告國雄公司遲延通知交屋情事，縱有因交屋程序生賠償義務，被告許坤仲未曾同意就非可歸責於己之事由付違約責任。如認原告請求有理由，則被告認為原告得請求之利息補貼自113年9月19日起至同年10月19日驗屋項目修繕完成日止，共31日之貸款利息應為38,510元。然因原告迄未給付系爭房屋之找補差額175,609元本息，被告可主張抵銷。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

貳、兩造不爭執及爭執事項：

一、不爭執事項：

㈠原告於111年5月14日與被告國雄公司簽訂系爭房屋買賣契約，向被告國雄公司購買系爭房屋，買賣總價金為1,100萬元。

㈡原告於111年5月14日與被告許坤仲簽訂系爭土地買賣契約，向被告許坤仲購買系爭土地，買賣總價金為1,650萬元。

㈢系爭房屋於112年9月27日取得使用執照。

㈣兩造於113年9月21日簽訂系爭增補協議書。

二、爭執事項：

㈠原告依系爭房屋買賣契約書第14條第1項第4款、系爭土地買賣契約書第9條第1項第4款，請求被告國雄公司、許坤仲分別給付原告逾期交屋之遲延利息5,569,625元，有無理由？

㈡原告依系爭增補協議書第3條，請求被告國雄公司、許坤仲分別給付原告銀行貸款利息437,795元，有無理由？

㈢原告與被告國雄公司間之系爭房屋買賣契約，及原告與被告

許昆仲間之系爭土地買賣契約間之關係性質為何？

㈣被告國雄公司所為抵銷抗辯，效力為何？

叁、本院判斷：

一、就原告依系爭房地買賣契約請求被告給付遲延利息部分：

本件原告主張被告逾期通知交屋，依約應給付遲延利息云云，然為被告所否認，並以前情置辯。經查，

㈠依原告與被告國雄公司簽訂之系爭房屋買賣契約第14條第1項第4款約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷38、40頁）。又依原告與被告許坤仲簽訂之系爭土地買賣契約第9條第1項第4款約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷70、72頁）。可知兩造間就系爭房地買賣，係以被告國雄公司取得使用執照後，是否有於取得後6個月內「通知」原告交屋，藉以認定被告是否違約而應給付遲延利息。

㈡被告國雄公司係於112年9月27日取得系爭房屋使用執照乙節，已為兩造所不爭執，並有系爭房屋使用執照為證（見本院卷193頁）。則依兩造間系爭房地買賣契約約定，被告國雄公司應於113年3月27日前通知原告交屋，否則即應支付原告遲延利息。而本件被告國雄公司有於113年3月8日寄發「驗交屋通知書」請原告於3月12日之前與被告國雄公司人員確認驗交屋日期等情，有被告提出之「驗交屋通知書」為證（本院卷195頁）。而原告起訴時已自認有「於113年3月13日收到被告所寄發驗交屋通知文件」等語（見本院卷14頁）。足證被告國雄公司已於113年3月27日前通知原告交屋，被告自無違反契約約定可言。本件原告曲解兩造間所約

定「通知」進行交屋為「交付」系爭房屋，進而主張被告應負遲延利息，顯屬無據，不應准許。

二、原告依系爭增補協議請求被告給付房屋貸款利息部分：

㈠兩造間對於其等有於113年9月21日簽訂「增補協議書」之書面契約乙節，並無爭執，並有系爭增補協議書在卷可據（本院卷86頁）。被告雖抗辯兩造係於113年9月9日即以通訊軟體成立約定，簽署書面時由原告自行填載日期為113年9月21日等語。然無論兩造達成協議之時間為何，均不影響系爭增補協議書已合法成立生效之事實，該協議書之內容有拘束兩造之效力，即被告均應受該協議內容之拘束。

㈡系爭增補協議書第3條約定：「買賣房屋自銀行撥款日期至客戶驗收完成日止，應繳之房屋貸款利息由乙方（按即被告2人）負擔，撥款金額與利率乙銀行核准為準。」等語（見本院卷86頁、203頁）。本件兩造對於銀行已核貸（至於核貸金額，原告主張係21,990,000元，被告則認為是20,610,000元），利息自113年9月19日起算，利率為週年利率2.2%等情，均無爭執（見本院卷223、321、323、327頁），自足採憑。有爭執係系爭房屋於何時驗收完成？經查：

1.依卷附被告國雄公司所提交屋驗收單、被告國雄公司人員與原告配偶即本案訴訟代理人陳冠宏之Line對話紀錄、陳冠宏親簽之交屋物品確認單（本院卷197至201頁、205頁）所示可知就系爭房屋，原告與被告國雄公司確有於113年5月13日第一次驗屋，驗屋後有列載33項缺失，於113年9月12日第二驗屋，且於當日被告國雄公司人員有將系爭房屋鑰匙、遙控器、屋內電子設備遙控器及說明書交付被告之夫陳冠宏收受。經核與證人陳欣怡所證述驗屋及交屋過程相符（見本院卷444至447頁）。從而，本件應認系爭房屋業已於113年9月12日交付給原告。

2.至於工地主任有備用鑰匙雖係於114年9月23日連同保固卡及印章交付原告收受（本院卷448頁），然該備用鑰匙係供維修缺失所用，交屋後一般人是無法進入該屋，而驗收之瑕疵

內容均如交屋驗收單所載，沒有記載到的就是沒有等情，亦經證人證述明確（本院卷447頁）。故工地主任所保留之備用鑰匙僅係為處理113年9月12日驗收單上所用紅筆字註記之缺失，其餘缺失則已完成，觀諸該驗收單所載4樓後窗「右上角補矽力康」、4樓前陽「柱位補漆」、2樓「浴室填縫加強」、「後院塑化木旁地磚空心3塊」、1樓「廁所壁磚填縫」等缺失（本院卷197、198頁），均屬輕微簡易修繕即可，修繕完成後原告本不應任意拒絕驗收。故被告國雄公司抗辯其已於113年10月19日完成全部驗屋修繕項目等語（本院卷187、327頁），應屬可採。

3. 本件對於原告得請求之利息補貼，兩造均不爭執可自113年9月19日起算，然對於計算迄日，原告主張應計算至起訴日止之房屋貸款利息為437,795元（本院卷408頁）。被告則抗辯應計算至113年10月19日止等語（本院卷327頁）。揆諸上開說明，本院認原告依系爭增補協議第3條得主張之貸款利息計算期間為113年9月19日至113年10月19日止。至於該期間之利息數額，依卷附國泰世華銀行放款交易明細所載應係39,264元（本院卷323頁）。

三、原告與被告國雄公司間之系爭房屋買賣契約，及原告與被告許昆仲間之系爭土地買賣契約間之關係性質，及兩造簽訂之系爭增補協議之債務性質部分：

㈠按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號裁判要旨參照）。經查，依前述系爭房屋買賣契約第30條第1項、系爭土地買賣契約第22條第1項約定，足認系爭房屋買賣契約與系爭土地買買契約彼此間「有不可分之併存關係」（本院卷54、80頁），可知系爭房地買賣契約應共同履行，任何一

部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約。綜觀系爭房地契約之內容、兩造簽訂系爭房地契約時之真意，及預售屋之交易習慣等具體情事，堪認系爭土地契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契約。

㈡次按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。經查，原告雖分別與被告國雄公司、許坤仲簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，然系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約屬聯立契約，業如前述，可徵被告間之給付係不可分離。易言之，其等就系爭房地契約之給付，具有使原告取得系爭房屋及所坐落基地所有權之同一目的，且因被告間任一人違約，系爭房地契約即視同全部違約，亦即如有任一合約不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連關係，是被告對系爭房地契約之債務確各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。

㈢基上，系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約屬聯立契約，任一合約不履行，視同全部違約，被告就系爭房地契約之債務各負全部給付之義務，本院認被告國雄公司與被告許坤仲就系爭房地契約對原告應負不真正連帶責任。再者，兩造簽訂系爭增補協議之原因，係為因應系爭房屋於113年5月13日及同年9月12日房屋驗收時之修繕問題所衍生原告房地貸款問題而為之協議約定，則對於被告而言，系爭增補協議所生之權利義務關係，無乃係出自系爭房地契約所引申出之問題，故對於系爭應補協議所生被告之債務，自應認係同屬系爭房地契約之衍生，而於被告間發生不真正連帶債務之關係。

四、承上所述，本件原告依系爭房地契約請求被告分別給付逾期交屋之遲延利息（自113年3月26日起至114年9月23日止，合計5,569,625元），均屬無據，不應准許。至於依系爭增補

協議書請求被告給付39,264元之貸款利息，則屬有據，應予准許。至於該39,264元貸款利息，本院認為於被告間應屬不真正連帶債務。

五、被告國雄公司抵銷抗辯之效力部分：

㈠民法第334條第1項規定：「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。」同法第335規定：「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。」被告國雄公司抗辯系爭房屋登記面積與約定面積存有誤差，原告應依系爭房屋買賣契約第5條第2項規定給付找補差額175,609元及利息予被告國雄公司等語（本院卷327至329頁）。原告對於該找補差額並無爭執（本院卷489頁），則被告國雄公司對於上開應給付原告39,264元貸款利息與本件原告應給付之找補差額主張抵銷，核屬有據，則經抵銷後，原告對於被告國雄公司得請求之貸款利息債權39,264，即歸於消滅。而因被告許坤仲對原告所負39,264元貸款利息貸款債務，因與被告國雄公司存在不真正連帶關係，已如前述，故原告對被告許坤仲得請求之貸款利息債權39,264元，亦歸於消滅。

㈡另所謂「反對抵銷」乃指被告以其對原告之主動債權對原告之訴訟標的債權為抵銷抗辯後，原告始於訴訟中以其另一對被告之債權對主動債權為抵銷而言。反對抵銷抗辯之審理，應視被告之主動債權與原告訴訟標的債權所為抵銷結果而定。法院如認原告之訴訟標的債權存在，即應就被告所為抵銷抗辯之主動債權存否與抵銷適狀加以審認，倘法院認被告之主動債權存在並得為抵銷時，原告之訴訟標的債權及被告之主動債權於抵銷額範圍內均消滅，原告就此範圍內所為反對抵銷即失所依據，法院無需對該部分之反對抵銷加以審判（最高法院115年台上字第685號判決意旨參照）。本件被告國雄公司主張其對原告有房屋面積差額找補債權175,609

元，與原告本件訴訟標的債權為抵銷抗辯，原告始另主張其對被告國雄就系爭房屋買賣契約尚存有應退還之代辦費債權71,022元可主張抵銷等語（本院卷489頁），可知原告係為「反對抵銷」。而因本件原告對被告國雄公司之訴訟標的債權，經被告國雄公司以其對原告之主動債權為抵銷後，原告之訴訟標的債權已歸於消滅，則本件自毋庸再審認原告對於被告國雄公司之退還代辦費債權71,022元是否存在，併此敘明。

六、綜上所述，本件原告依系爭房地契約之約定，請求被告分別給付113年3月26日起至114年9月23日止之遲延利息合計5,569,625元本息，並無理由。另原告系爭增補協議之約定，請求被告分別給付銀行貸款利息437,795元本息，經審理後認原告僅得請求被告給付39,264元貸款利息債權，超過該數額部分，則無理由；且就該39,264元貸款利息債權，本件經被告國雄公司為抵銷抗辯後，該貸款利息債權亦歸於消滅。從而，本件原告所提訴訟，經核均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行聲請即失其依據，應併予駁回。

七、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

肆、訴訟費用負擔依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　李悌愷

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　　115　　年　　9　　月　　10　　日

書記官　施玉卿