臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第100號

上　訴　人　龍凱股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王克奉

訴訟代理人　蔡宜蓁律師

被　上訴人　國揚實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林子寬

訴訟代理人　陳國雄律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年11月12日臺灣士林地方法院106年度重訴字第503號第一審判決提起上訴，本院於109年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴，及其假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣叁佰肆拾伍萬玖仟貳佰零叁元，及自民國一〇八年五月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回上訴部分第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣壹佰壹拾陸萬元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣叁佰肆拾伍萬玖仟貳佰零叁元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國104年6月19日經房屋代銷商仲介向被上訴人購買位於新北市汐止區之國揚雲端科技大樓9樓之A、B、C、D戶預售屋及部分汽、機車位（下稱系爭不動產），簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），伊至106年4月24日連同自備款及銀行貸款已付新臺幣（下同）2億1,616萬元，占總

價金81.925%，因受限銀行貸款規定等不可歸責伊之因素，核款金額較原約定短少4,507萬元，雙方再於106年4月14日簽訂補充同意書（下稱系爭補充同意書），約定由伊繼續向銀行申請核貸短少之4,507萬元（下稱銀貸尾款），若至106年7月31日止仍未獲銀行核准，則依原約定由伊於5年內按月分期攤還；詎被上訴人在約定之補充貸款期間、房屋複驗瑕疵未完成修繕前之106年5月15日通知於同年5月19日辦理交屋，伊須一次付清貸款差額，不符約定；系爭契約第28條約定本件適用消費者保護法（下稱消保法），伊雖為企業經營者，依契約自治原則，仍能適用消保法處理爭議，而消保法第17條第5款及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱定型化契約記載事項）第18條第3項規定，在被上訴人合法通知交屋前，伊給付銀行貸款之利息，應由被上訴人返還。伊自106年5月25日起繳付貸款利息，被上訴人遲至108年5月14日始同意交屋，期間貸款利息共539萬1,024元，伊得請求被上訴人如數給付。被上訴人於105年12月8日取得使用執照，應於106年6月8日前通知交屋，依系爭契約第11條及補充同意書約定，應自使用執照取得後6個月之106年6月9日起，按已繳價款，每逾一日萬分之5計算遲延利息，被上訴人至108年5月14日始同意交屋，利息共7,619萬6,400元，爰依系爭契約第11條第1項中段約定（或類推適用）及民法第229條規定請求被上訴人給付遲延利息，雖名為「遲延利息」，但性質上係被上訴人遲延給付之損害賠償，計算至108年5月14日成為特定之債，故應自108年5月15日起按年息5%計算法定利息。聲明：被上訴人應給付上訴人539萬1,024元；暨給付7,619萬6,400元及自108年5月15日起自清償日止，按年息5%計算之利息。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人8,158萬7,424元，其中7,619萬6,400元，自108年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人回覆願意辦理交屋已逾約定之106年7月31日補充貸款撥付期限，其未依限撥付銀貸貸款，已無系爭補充同意書約定之適用，伊無先行交屋義務；伊並未免除上訴人交屋前應繳納交屋款262萬元義務，其在未履行繳納交屋款前，不得要求伊先行交屋；上訴人稱伊有先行交屋之義務，其始有給付銀貸不足之差額義務，與兩造約定不符。本件（臺灣士林地方法院《下稱士林地院》106年度訴字第503號）於108年5月14日在原審為部分和解（下稱本案部分和解）時始給付全部價金，依系爭契約第11條約定，上訴人未給付全部銀貸款項及交屋款之對待給付前，無要求伊交屋之權利，伊得拒絕交屋，自無交屋遲延應負遲延利息之理。「通知辦理（進行）交屋」與「交屋」係兩事，本件建案於105年12月8日取得使用執照，伊於同年12月15日已通知上訴人辦理驗屋進行交屋程序，期間多次通知上訴人，於106年5月15日再次通知交屋，未逾領得使用執照之6個月期間，因上訴人藉口其委託之驗屋公司不能配合驗屋時間，或以公司實際負責人出國等理由拒絕配合驗屋、交屋，故未能交屋係可歸責於上訴人之事由所致，伊無遲延責任，且遲延利息不應加計利息。另上訴人遲延辦理驗屋，致伊額外給付48萬7,229元融資貸款利息，伊得依民法第231條第1項規定請求上訴人賠償，且因可歸責於上訴人事由致系爭不動產核貸金額短少，依系爭契約第8條第2項第2款約定，就短少金額部分，上訴人應給付貸款利息共501萬9,439元，加計上開額外利息賠償，合計550萬6,668萬元，伊得主張與上訴人請求之金額抵銷等語，資為抗辯。答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造簽訂系爭契約，上訴人向被上訴人購買系爭不動產，總價2億6,385萬元，上訴人已付自備款5,160萬元，於106年4月24日獲台北富邦商業銀行瑞湖分行（下稱富邦銀行）貸款1億6,600萬元，與約定可貸款2億1,107萬元不足4,507萬元，兩造於106年4月14日簽訂系爭補充同意書，系爭不動產

於106年4月21日移轉所有權登記予上訴人，上訴人自106年5月25日起至108年5月14日止繳付貸款利息共539萬1,024元。上訴人未於106年7月31日前取得銀貸尾款。被上訴人於105年12月15日詢問上訴人驗屋日期，兩造於106年2月20日至23日初驗，於106年3月29日、5月12日、7月6日複驗，於106年7月6日完成複驗，被上訴人於106年5月15日通知上訴人於同年7月19日辦理交屋及繳清尾款。兩造於108年5月14日就本案部分和解，內容為：「原告應於108年12月31日前給付被告4,795 萬5,975元（包含貸款4,507萬、交屋款262萬元、面積找補款19萬3,210元、被告代墊房屋稅7萬2,765元）、被告當庭交付原告如附表所示不動產（即系爭不動產）建物鑰匙及保固書等交屋相關文件，約定108年5月15日下午2點會同進入建物確認屋況。房屋如有瑕疵修繕之必要，兩造同意依買賣契約及相關法律規定另行處理。」等情，有系爭契約及附件二之分期付款表、使用執照、富邦銀行106年8月3日電子郵件、107年3月27日瑞湖商金字第0000001號函、107年5月7日瑞湖商金字第0000002號函、還本繳息憑單、系爭補充同意書、土地及建物登記謄本、交屋通知電子郵件、第1146號存證信函、驗屋單、和解筆錄等可據（見原審卷一第38至59、60、64、83至85、88至93、94至99、102至107、136至146、154至158、159至180、340頁、卷二第18至20、379至391頁、卷三第18至20、41至42頁、82至87頁），且為兩造所不爭（見本院卷第170至171頁），可信為真。

四、上訴人主張因依消保法第17條第5項及定型化契約記載事項第18條第3項規定，銀行核貸後交屋前之利息應由被上訴人負擔，請求被上訴人返還交屋前伊所繳貸款利息共539萬1,024元；被上訴人迄108年5月14日前未合法通知交屋，依系爭契約第11條第1項中段約定（或類推適用）及民法第229條規定請求被上訴人給付逾期交屋遲延利息共7,619萬6,400元與法定遲延利息等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠上訴人主張交屋前之銀行貸款利息應由被上訴人負擔，有無理由？

1.按消費者保護法所稱消費係指不再用於生產之最終消費；即消費係直接使用商品或接受服務之行為，蓋消費雖無固定模式，惟消費係與生產為相對之二名詞，從而，生產即非消費，故消費者保護法所稱之消費，係指不再用於生產之情形下所為之最終消費而言。有行政院消費者保護委員會84年4月6日（84）台消保法字第00351號函釋可參，本件上訴人購入系爭不動產係以投資為目的，為上訴人所自承（見原審卷三第203頁），並非自用之最終消費，本件買賣交易並非消保法規範之消費關係。惟當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範，系爭契約第28條約定雙方若有爭議依消保法規定辦理，基於契約自由，本件仍有消保法相關規定之適用。

2.中央主管機關內政部依消保法第17條第1項對於預售屋之買賣公告定型化契約記載事項，其中第18條第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」，而系爭契約第8條第4項約定：「甲方（即上訴人）應依本約規定配合辦理貸款如期撥付，有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。」，與上開規定不同，依消保法第17條第1、4、5項：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」規定，系爭契約為被上訴人與一般人買賣不動產交易時所用之定型化契約，約定內容既與上開規定不符，基此本件應適用定型化契約記載事項第18條第3項但書之規定，即

買方已付之銀行貸款利息，就賣方通知交屋日前之利息，應由賣方返還買方。

3.證人蔡福星稱：「…（【提示契約第18頁】為何會有第28條約定）是原告（即上訴人）要求加入，此並非制式版本有的約定。（原告當時有無告訴你為何要加這條約定？）沒有特別說明，好像有提到消保法是保護消費者，但關於消保法的實際上的精神我不瞭解，我認為我們公司本來就是正派經營。（當時的意思是否是如果契約內容適用消保法對他的權利比較有保障？）黃總沒有特別說明…」（見原審卷二第60至61頁），是兩造簽約時有提到本件應否適用消保法之規定；又依事後兩造公司人員於106年4月14日簽訂系爭補充同意書時之監視器錄影光碟及譯文、畫面翻拍相片（見原審卷二第137至165頁），其內容顯示：「（黃英良）像內政部合約書來講的時候，應記載、不應記載合約書來講的時候，照理講，在你還沒有完成交屋這段的這個、這個土地的利息，就算是撥款了，這個利息也不是應該是我付啊，照理說是這樣，是不是內政部有規定。（蔡福星：）通知交屋、通知交屋日起，那個叫…」、「（蔡福星：）撥完款、撥完款他裡面有寫喔，撥完款的日期當然是買方付。但是我們通知交屋以前，呴，我們是看，如果、如果說今天4月14號那個撥完款，那我4月18號通知你交屋，那就14號到18號這幾天，落差就只有這幾天。」、「（黃英良：）那我應該先去交合庫的利息嘛，因為已經撥款了，撥款以後，那這個我們中間，OK，你這個利息的錢應該是要，在交屋前的利息的錢，應該是要退我的嘛」、「（蔡福星：）內政部的應記載事項內容條文是這樣子沒有錯，到通知交屋日呴還是。（黃英良：）對啊，我只是確定…（蔡福星：）對，那、那個內政部的版本是這個樣子。」、「（黃太太：）這裡沒有寫清楚啊，你們先前有講的就是，銀行貸款，我的銀行貸款到第一次交屋日起算。（蔡福星：）那個、那個是內政部應記載，那個本來就，那補充是針對不足的部分來補充。」、「（程景

玲：）沒有寫應記載…（蔡福星：）應記載優於合約書。（程景玲：）我們的合約書。（黃英良：）合約書，他都是在前面，他是法律，那個、那個。（蔡福星：）應記載的規定都是優於合約。」（見原審卷二第116至132頁），依上開對談內容，上訴人公司實際負責人黃英良爭執交屋前貸款利息應由被上訴人負擔，被上訴人業務人員說明契約條款約定外，並說明依該定型化契約記載事項係以通知交屋前之利息負擔而為約定。證人蔡福星並稱：「應記載的規定都是優於合約」，足見兩造確有合意優先適用定型化契約記載事項第18條第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」之規定，故本件不動產買賣關於金融機構核撥貸款後之利息負擔，系爭契約第8條第4項雖未約定由被上訴人負擔，但應優先適用定型化契約記載事項第18條第3項之規定甚明。

4.系爭契約第11條交屋事項前文載明「本房屋雙方驗收時，乙方（即被上訴人）應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，於撥款前再通知甲方（即上訴人）複驗，並於撥款後七日內通知甲方交屋。」，第一項約定「本房屋於領得使用執照並依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及必要之公共設施（如道路等）後，乙方得定期以書面通知甲方交屋。乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予甲方。有關公共設施部分由乙方逕行移交大廈管理委員會點收管理，甲方不得異議，亦不得藉故作為拒絕交屋之理由。惟購買當層之公設於交屋時一併點交予甲方，未來再由管理委員會向甲方點收管理。」，第二項約定「甲方應於乙方通知辦理完成下列事項後，始得請求乙方發給交屋憑證點收本房屋，本契約則無需返還。㈠依本契約第六條繳清各期款項及違約金。㈡依本契約第八條款完成銀行貸款手續。㈢依本契約第十條完成所有權移轉書類及提供應備之證件。㈣

依本契約第十二條及其他約定繳付各類稅款或費用。」（見原審卷一第48至49頁），上開第11條之前文係就驗收、複驗、撥款及交屋所為之程序約定，而第1項係指房屋領得使用日執照並完成一切主建物、附屬建物之設備及必要之公共設施後，被上訴人即有以書面通知交屋之權利與義務，此與第2項約定上訴人應繳清買賣價款後始有權請求被上訴人點收房屋之約定不同，是上開約定已就「通知交屋」與「點交房屋」為不同之約定，而定型化契約記載事項第18條第3項亦規定「賣方通知之交屋日」，是「通知交屋日」與「點交」或「交屋日」之意義不同；兩造就「通知交屋日期」與「交屋日期」及「驗收日期」之意義不相同一事，並不爭執（見本院卷第186、187頁），系爭契約第11條第1項約定與定型化契約記載事項規定均為「通知交屋日」，則被上訴人將辦理交屋之事通知上訴人，即符合系爭契約及定型化契約記載事項第18條第3項「通知交屋日」之規定。被上訴人於105年12月8日取得房屋使用執照（見原審卷一第83頁），於105年12月15日以電子郵件通知上訴人交屋（見原審卷一第154頁），於106年5月15日再次通知上訴人交屋並有附加檔案（同上卷一第155頁），可見被上訴人已通知上訴人交屋。上訴人主張伊自106年5月25日起至108年5月14日已繳銀行貸款利息共539萬1,024元應由被上訴人返還，依上說明，此期間之銀行貸款利息係在被上訴人通知交屋日之後，非被上訴人應返還之利息，故上訴人主張前揭銀行貸款利息應由被上訴人返還云云，並無依據。

5.上訴人主張被上訴人於106年5月15日通知交屋不合約定，不生效力，且系爭補充同意書約定銀貸尾款於106年7月31日前撥付即可，被上訴人有先行交屋義務，在106年7月31日前因無法確定撥款，故被上訴人仍應補貼貸款利息云云。然被上訴人於取得房屋使用執照後之106年5月15日通知上訴人辦理交屋，合於系爭契約第11條第1項約定及定型化契約記載事項第18條第3項規定，所為通知交屋自屬合法有效，又被上

訴人有先行交屋義務，係指房屋驗收、複驗完成後之交屋，與通知交屋不同，至106年7月31日複驗完成後交屋之期間，已在被上訴人106年5月15日通知交屋之後，故上訴人上開主張，仍不足取。

㈡上訴人主張因被上訴人遲延交屋，應依系爭契約第11條第1項中段約定（或類推適用），及民法第229條規定給付交屋遲延之利息共7,619萬6,400元與法定遲延利息，有無理由？

1.系爭契約第8條銀行貸款第2項第4款約定「若因甲方（即上訴人）貸款條件不合，致甲方不能貸款或自願減少貸款或核准貸款金額少於第六條貸款金額時，甲方應將第六款貸款金額或自願減少貸款或不足金額，於乙方（即被上訴人）通知送達日起7日內以現金壹次匯入乙方指定之帳戶內，以為給付。」、第5款（手寫）約定「不可歸責於甲方或政令變更時，乙方同意以原貸款利率再加1%之年利率計算利息，償還期限最長五年，分期成數最多為合約總價二成，由甲方按月分期償還。」（見原審卷一第44至45頁），因上訴人申辦銀行貸款不足，差額為4,507萬元之銀貸尾款，兩造於106年4月14日簽訂系爭補充同意書約定：「甲方：龍凱公司，購買乙方：國揚公司所建之國揚雲端科技大樓ABCD 9樓，銀貸尾款尚欠4,507萬元整。本銀貸尾款，雙方同意由甲方向原承貸銀行再繼續申請補充貸款，並於房屋複驗完成交屋後在106年7月31日前，由銀行核准並撥付予乙方。如未能取得本銀行尾款之上述貸款時，雙方同意依原合約辦理本銀貸尾款之本金及利息之攤還方式。在本銀貸尾款再貸款期間，雙方同意不需攤還本金，但甲方必須支付利息予乙方，依原合約之規定按原承貸銀行台北富邦銀行瑞湖分行貸款年利率1.6%再加計1%之利率共計2.6%計算利息，其支付日應於房屋複驗完成交屋日之隔日起算直至付清本銀貸尾款。」（見原審卷卷一第60頁），系爭補充同意書之真正，為兩造所不爭執（見本院卷第207、208頁），兩造就此約定之文義清楚一事亦不爭執（見本院卷第186頁）。

2.上開約定由上訴人持續向銀行申請補充貸款，期限為房屋複驗完成及交屋以後至106年7月31日以前，變更系爭契約第11條第2項點收交屋流程為「驗收→複驗→點收交屋→補充貸款核撥（106年7月31日以前）」，將點收交屋提前至銀行補充貸款核撥以前，參照證人即富邦銀行業務人員錢韋兆稱：「…（本案龍凱公司貸到七成後，有無再向貴行申請要貸到八成？）客戶於四月份撥款後，我們有向龍凱公司和國揚公司都告知原則上三個月後，會再幫客戶做申請。龍凱公司大約於七月下旬有再與我們口頭洽談有關後續可否作補增貸部分，我們銀行有再次進行鑑價，因為認為三個月內房地產價值並無太大變化，所以於八月時有發電子郵件向龍凱公司告知無法再做增貸。（你發電子郵件給龍凱公司前，於第一次核准七成之後，龍凱公司有無正式用書面申請增貸？）銀行授信核貸程序分幾個階段，程序分別為洽談、擬案、送審、核准、動撥，第一次撥款後龍凱公司持續有和我們聯繫，洽談整個貸款可行方案，當時沒有用書面，龍凱公司向我們表示和建商間還有些爭議，請我們暫停後續…」（見原審卷一第397、398頁）、證人即被上訴人業務人員程景玲稱：「…我與主管蔡福星第一次與台北富邦銀行錢韋兆經理是在106年3月25日左右在龍凱公司會議室三方碰面，是因為龍凱公司致電給我一個好消息，他說台北富邦銀行可以貸八成，我回覆可以約一下台北富邦銀行嗎，我們談一下。當天下午台北富邦銀行錢韋兆經理一個人有談到上午台北富邦銀行總行主管已經來拜會龍凱公司，銀行因為最近要衝企業貸款，所以可以貸八成，但之前已經核貸的六成多要先撥款，我跟龍凱公司問了富邦請問第二次大概何時可以撥款，錢韋兆說要二至三個月，所以我們跟龍凱公司就定一個三個月後撥款的協議，簽一張補充契約書…」（見原審卷一第406頁），可見雙方因預期第二次之銀貸尾款核撥時間在106年7月31日前，甚至於同年4、5月間，乃於系爭補充同意書第2項約定將點收交屋時程提前至銀行補充貸款核撥之前，依上開第2

項約定之文字前後連貫，並未將銀行核准貸款與否區分為兩項，而為不同之約定；可見被上訴人先行交屋之義務，不因上訴人未能於106年7月31日前取得補充貸款，而有不同。

3.至於被上訴人稱伊於106年5月15日已通知上訴人交屋，係上訴人不配合辦理交屋及未依系爭契約第11條第2項約定給付銀貸尾款與交屋款始未能完成交屋，伊不負遲延責任云云；因「通知交屋」與「交屋」係不同一之二事，為兩造所不爭（見本院卷第186頁），被上訴人於上開期日通知交屋固符系爭契約第11條第1項約定，但系爭契約第11條第2項約定上訴人應繳清各期款項等，已因系爭補充同意書之增訂，變更為被上訴人有先行辦理「房屋複驗完成交屋」之義務，上訴人得於交屋後再繳清全部價款，是被上訴人所辯，並不足取。

4.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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第1至3項定有明文。依系爭補充同意書約定被上訴人有先行交屋義務，已如上述；惟系爭補充同意書並未明確約定交屋日期，系爭不動產於106年7月6日完成複驗（見原審卷一第331頁），上訴人於106年9月14日以存證信函通知被上訴人於106年9月27日辦理交屋（見原審卷一第108至112頁），被上訴人逾期仍未履行交屋義務，則自106年9月28日起應負遲延交屋責任。兩造就本案部分和解，同意以108年5月15日作為系爭不動產之交屋日（見原審卷三第20頁），則上訴人主張被上訴人自106年9月28日至108年5月14日間負遲延交屋之責任，應屬有據。

5.按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。本件上訴人因被上訴人交屋遲

延，使上訴人遲延使用收益系爭不動產，可認其受有遲延交屋期間無法使用收益系爭不動產相當於租金之損害。而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，土地法第97條第1項定有明文。房屋於性質上不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為計算基準。又土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價，故土地法第97條所謂土地申報價額，即指該土地之申報地價。而租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，法院審酌使用土地所獲得之利益時，應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形。系爭不動產位處汐止區南興路，鄰近區域之主要道路有新台五路一段、大同路及國道一號、國道三號等，鄰近區域交通設施有汐科火車站，其他重要設施有汐止區公所、東方科學園區、汐止運動中心等，有上訴人所提信義不動產估價資料可參（見原審卷一第322頁）。參酌上開因素，認相當於租金之損害賠償數額以房屋現值及土地申報地價之總額年息10%計算為適當。

6.系爭不動產坐落汐止區昊天段1121地號土地，於106年至108年間申報地價為每平方公尺6,240元，有系爭不動產謄本可參（見原審卷一第136頁、本院卷第141頁）；另建物部分，自106年至108年間，其中昊天段2951建號建物（汐止區南興路51號9樓）現值各為4,863,700元、4,806,800元、4,749,900元；昊天段2961建號建物（汐止區南興路53號9樓）現值各為4,413,500元、4,361,700元、4,310,200元；昊天段2971建號建物（汐止區南興路55號9樓）現值各為4,570,100元、4,618,100元、4,463,000元；昊天段2981建號建物（汐止區南興路57號9樓）現值各為4,863,700元、4,806,800元、4,749,900元，有新北市政府稅捐稽徵處房屋稅繳款書可稽（見本院卷第389至411頁），是上訴人就系爭不動產自106年9月28日起至108年5月14日因遲延交屋期間所受損害總

計為3,459,203元（計算式如附表所示），上訴人逾此數額之請求，應屬無據；雖上訴人主張應依系爭契約第11條第1項或類推適用計算所受損害共7,619萬6,400元，因該項約定為被上訴人違反應於使用執照取得後6個月內通知交屋義務之賠償責任，與遲延交屋應負賠償責任不同，故上訴人之主張並無依據，自不足取。

7.按給付無確定期限者，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；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；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229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。上訴人請求因被上訴人遲延交付房屋所生損害賠償，係以金錢給付為標的，故其請求被上訴人給付起訴後自108年5月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，即無不合。

㈢被上訴人稱因上訴人遲延辦理驗屋，致伊額外給付48萬7,229元融資貸款利息，且因可歸責上訴人致核貸金額短少，依系爭契約第8條第2項第2款約定，上訴人應給付短少貸款部分之利息501萬9,439元，合計550萬6,668萬元，伊得主張與上訴人請求之金額抵銷云云。查：

1.本件係因被上訴人未依系爭補充同意書約定先行交屋予上訴人，遲延交屋係可歸責於被上訴人之事由所致，故被上訴人額外融資貸款所生之利息，自不應由上訴人負擔。

2.上訴人至106年7月31日仍未能獲得銀行核貸銀貸尾款4,507萬元，為兩造所不爭執。雖系爭契約第8條第2項第2款約定上訴人自行辦理銀行貸款，如因故未能依約定時間撥貸時，須支付自被上訴人指定配合之金融機構第一戶撥款日起至系爭不動產撥款日止之銀行貸款利息予被上訴人（見原審卷一第44頁），惟系爭補充同意書為雙方事後就系爭契約第8條

第2項第2、4款所為之特別約定，且非定型化契約條款，依新約定優於舊約定，特別約定優於一般約定之適用原則，本件應優先適用系爭補充同意書之約定。依補充同意書第2項後段約定，雙方同意依原合約辦理本銀貸尾款之本金及利息之攤還方式；第3項約定上訴人必須支付銀貸尾款利息予被上訴人，係依原合約規定按富邦銀行貸款年利率1.6%再加計1%之利率共計2.6%計算利息，其支付日應於房屋複驗完成交屋日之隔日起計算直至付清本銀貸尾款（見原審卷一第60頁），故上訴人應給付被上訴人按上開利率計算、自複驗完成交屋日起至付清銀貸尾款日止之銀貸尾款利息。依本件部分和解筆錄所載，系爭不動產係於108年5月15日交屋完成，上訴人亦於108年5月14日付清銀貸尾款4,507萬元（見原審卷三第19至20頁），則本件上訴人已在被上訴人交付房屋前一日即付清銀貸尾款，被上訴人已無可請求銀貸尾款利息之依據，故其主張以上開金額為抵銷之抗辯，應不可採。

五、綜上所述，上訴人主張依系爭契約第28條約定，及消保法第17條第5項、定型化契約記載事項第18條第3項規定，請求被上訴人給付銀行貸款利息539萬1,024元，非屬正當，不應准許；其主張被上訴人遲延交屋，依民法第229條給付遲延之法律關係，請求被上訴人賠償345萬9,203元，並自108年5月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予允許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並改判如主文第二項所示；至於逾上開範圍之請求，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨仍執陳詞指摘原判決此部分不當，為無理由，應駁回此部分之上訴。另兩造陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就上訴人勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予准許。

六、因本件事證已臻明確，上訴人請求傳訊證人黃英良、蔡福星

已無必要，另兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　13　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　陳慧萍

法　官　潘進柳

附表：（單位：新臺幣，元以下四捨五入）

計算期間	昊天段2951建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2961建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2971建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2981建號建物（含坐落同段1121地號土地）
106年9月28日至106年12月31日	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%x95/365≒145287	（6240x4545.03x2255/100000+0000000)x10%x95/365≒131517	（6240x4545.03x2256/100000+0000000)x10%x95/365≒135601	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%x95/365≒145287
107年1月1日至107年12月31日	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%≒552518	（6240x4545.03x2255/100000+0000000)x10%≒500124	（6240x4545.03x2256/100000+0000000)x10%≒525792	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%≒552518
108年1月1日至108年5月14日	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%x134/365≒200753	（6240x4545.03x2255/100000+0000000)x10%x134/365≒181716	（6240x4545.03x2256/100000+0000000)x10%x134/365≒187337	（6240x4545.03x2533/100000+0000000)x10%x134/365≒200753
總計	898558	813357	848730	898558

正本係照原本作成。
如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　10　　月　　14　　日

書記官　廖婷璇

附註：
民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。