

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第148號

上訴人 文怡開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 王香谷

訴訟代理人 蔡宜蓁律師

被上訴人 國揚實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 林子寬

訴訟代理人 陳國雄律師

李永然律師

黃介南律師

陳宜鴻律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年12月25日臺灣士林地方法院第一審判決（106年度重訴字第504號）提起上訴，本院於110年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事訴訟法第270條之1第3項規定：「當事人就其主張之爭點，經依第1項第3款或前項為協議者，應受其拘束。但經兩造同意變更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失公平者，不在此限。」必以兩造就本有爭執而與本件訴訟有關、且具有處分權之爭點，經受命法官行同條第1項第3款或第2項程序後，兩造成立將該爭點予以限縮或排除之協議者，始有其適用（最高法院107年度台上字第2085號判決可資參照）。查被上訴人係在原審民國108年11月12日言詞辯論期日整理爭點後始提出抵銷抗辯（見原審卷三第162、186至189頁），並於本院第二審程序續為主張，此部分

01 攻擊防禦方法顯非在兩造本有爭執而經原審整理簡化爭點之
02 範圍內，依上說明，應不受民事訴訟法第270條之1第3項規
03 定之拘束，先予說明。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：伊於104年間經由訴外人超營實業有限公司
06 （下稱超營公司）代銷，於同年6月19日向被上訴人購買〇
07 〇〇〇〇〇大樓（下稱系爭大樓）A、B、C、D共4戶預售屋
08 （嗣依序登記為新北市〇〇區〇〇段0000〇0000〇0000〇00
09 00〇號即門牌號碼新北市〇〇區〇〇路00號00樓、00號00
10 樓、00號00樓、00號00樓建物，下合稱系爭房屋）及坐落新
11 北市〇〇區〇〇段0000、0000、0000、0000、0000、0000、
12 0000-0、0000、0000、0000、0000、0000-0等共12筆地號之
13 土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並簽訂
14 房屋土地車位買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價
15 金為新臺幣（下同）2億7,830萬元。伊為支付其中部分價
16 金，向合作金庫商業銀行股份有限公司南門分行（下稱合庫
17 銀行）貸款，雖因不可歸責於伊之因素致僅獲合作金庫於10
18 6年3月27日核撥貸款1億9,450萬元，較兩造約定應貸數額短
19 少2,813萬元（下稱銀貸尾款），但兩造已於106年4月14日
20 簽立補充同意書（下稱系爭補充同意書），約由伊於106年6
21 月30日前繼續向合作金庫申貸銀貸尾款，被上訴人並同意於
22 伊獲該款項撥付前先行完成複驗交屋，惟被上訴人嗣卻以伊
23 未於106年6月30日前獲銀貸尾款核撥為由，要求伊一次付清
24 銀貸尾款而拒絕履約，直至108年5月14日兩造達成訴訟上和
25 解始交付系爭房地予伊。兩造於系爭契約第28條約明雙方若
26 有爭議依消保法（即消費者保護法，下仍稱消保法）規定辦
27 理；依消保法第17條第1項第5項、預售屋定型化契約應記載
28 及不得記載事項（下稱應記載事項）第18條第3項規定，賣
29 方應返還通知之交屋日前由買方於金融機構核撥貸款後所負
30 擔之利息，惟被上訴人於108年5月14日交付系爭房地前，未
31 曾合法通知伊交屋，自應給付伊於如附表一所示期日繳納貸

款利息共712萬5,733元。又被上訴人於105年12月8日取得系爭房地使用執照，卻未依系爭買賣契約第11條第1項第1款中段約定，於6個月內通知伊進行交屋，遲至108年5月14日始交屋予伊，亦應給付自106年6月9日起至108年5月14日止按伊已繳價金2億4,740萬元之萬分之5計算之遲延利息共8,720萬8,500元等情。依應記載事項第18條第3項規定，請求被上訴人給付712萬5,733元，另依系爭買賣契約第11條第1項中段約定或類推適用，請求被上訴人給付上訴人合計共8,720萬8,500元，加計自108年5月15日起算之法定遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人9,433萬4,233元，其中8,720萬8,500元自108年5月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人於104年6月19日以投資為目的，經由超營公司仲介向伊購買預售之系爭房地，並非消保法保護之對象，無從適用消保法第17條第5項及應記載事項第18條第3項規定；縱認有其適用，兩造既於系爭買賣契約第8條第4項明定貸款利息應全數由上訴人負擔，自無再要求伊負擔交屋前貸款利息之理。又上訴人既未依限獲合庫銀行撥付銀貸尾款，系爭補充同意書已無適用之餘地，上訴人復尚未繳納交屋款，本無請求伊先行交付系爭房地之權利，伊在兩造於108年5月14日因達成訴訟上和解而交付系爭房地前即無上訴人所指遲延交屋之情事；況伊已於105年12月15日通知上訴人於106年1月5日辦理驗收而履行「通知交屋」義務，亦未違反系爭契約第11條第1項中段約定，上訴人自不得依該條或類推適用請求伊給付遲延利息。如認上訴人得為本件請求，上訴人自105年12月15日起即藉故拖延，遲至同年2月20日始配合辦理初驗手續，造成貸款利息額外支出57萬881元，伊依民法第231條第1項規定，得請求上訴人賠償損害；系爭房地核貸金額短少係因可歸責於上訴人之事由所致，其依系爭

買賣契約第8條第2項第4款約定，應於106年3月20日前一次補足銀貸尾款卻遲未給付，自翌日即106年3月21日（被上訴人誤載為106年3月20日）起，算至108年5月14日止，依民法第203條、第233條第1項規定給付伊遲延利息共302萬4,938元，爰以上開債權抵銷上訴人本件請求等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判決，被上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按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；違反該公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；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，消保法第17條第1項、第4項前段、第5項分別定有明文。查上訴人係基於投資目的而購買系爭房地之事實，固為兩造所不爭（見原審卷三第157頁、本院卷一第170頁），惟觀兩造經磋商後始以系爭契約第28條訂明：「雙方若有爭議依消保法規定辦理。」（見原審卷一第56頁），此為兩造所不爭執（見本院卷一第171頁），本於私法自治及契約自由原則，兩造締結之上開契約內容既未違反強制、禁止規定或公序良俗，即應為有效約款而生拘束兩造之效力。系爭契約第28條未明言該條所稱「若有爭議依消保法規定辦理」，僅指適用消保法關於申訴、調解、消費訴訟、團體訴訟等消費爭議處理程序，而排除該法第17條規定所訂應記載事項於本件紛爭情節之適用；參以兩造於106年4月14日簽訂系爭補充同意書時，上訴人法定代理人配偶黃英良【亦為上訴人公司董事；其併以被上訴人、訴外人龍凱股份有限公司（下稱龍凱公司）、同皇企業有限公司（下稱同皇公司）之名義，向被上訴人購入系爭大樓之不同樓層，均因補充貸款核貸事宜衍生訴訟】曾與被上訴人業務處襄理蔡福星討論交屋前貸款利息應由何人負擔之問題，黃英良陳明應依應記載事項由被

01 上訴人負擔通知交屋前之利息，惟蔡福星明確表示：「應記
02 載的規定（即應記載事項）都是優於合約（即系爭契約）」
03 等語，有監視器錄影光碟譯文可稽（見原審卷二第270至274
04 頁），足徵被上訴人所辯前開約款僅指於兩造發生爭議時得
05 利用申訴等處理程序之規定辦理，而無依消保法第17條規定
06 適用應記載事項之餘地云云，與契約文義及上開事證不符，
07 要非可採。次查，系爭契約第8條第4項：「甲方（即上訴
08 人）應依本約規定配合辦理貸款如期撥付，有關金融機構核
09 撥貸款後之利息由甲方負擔。」係由被上訴人單方預先擬定
10 之定型化契約條款，亦為兩造所不爭執（見原審卷三第156
11 頁），顯已牴觸應記載事項第18條第3項：「有關金融機構
12 核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前
13 之利息應由賣方返還買方。」之規定，依消保法第17條第4
14 項前段，該項契約約定自屬無效；應記載事項第18條第3項
15 之內容則依消保法第17條第5項規定訂入系爭契約，均併敘
16 明。

- 17 (二)系爭契約第11條前文、第1項、第2項依序訂明：「交屋事
18 項：本房屋雙方驗收時，乙方（即被上訴人）應提供驗收
19 單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，於撥款前再通
20 知甲方（即上訴人）複驗，並於撥款後七日內通知甲方交
21 屋。」、「一、本房屋於領得使用執照並依約完成本戶一切
22 主建物、附屬建物之設備及必要之公共設施（如道路等）
23 後，乙方得定期以書面通知甲方交屋。乙方如未於領得使用
24 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
25 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
26 乙方逕行移交大廈管理委員會點收管理，甲方不得異議，亦
27 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
28 一併點交予甲方，未來再由管理委員會向甲方點收管理。
29 」、「二、甲方應於乙方通知辦理完成下列事項後，始
30 得請求乙方發給交屋憑證點收本房屋，本契約則無需返還。
31 (一)依本契約第六條繳清各期款項及遲延金。(二)依本契約第八

01 條款完成銀行貸款手續。(三)依本契約第十條完成所有權移轉
02 書類及提供應備之證件。(四)依本契約第十二條及其他約定繳
03 付各類稅款或費用。」(見原審卷一第48至49頁)。觀該條
04 前文係就系爭房地辦理驗收之流程及其後複驗、撥款、交屋
05 之程序為總括之約定，第1項前段約定被上訴人於房屋領得
06 使用執照並完成一切主建物、附屬建物設備、必要公共設施
07 後，即有以書面通知上訴人交屋之權利及義務，同條第2項
08 則約定上訴人於經通知完成各項稅費、文件繳納後始得請求
09 點交系爭房地，可見系爭契約第11條已就「通知交屋」與
10 「點交房屋」為不同之約定；應記載事項第18條第3項所稱
11 「賣方通知之交屋日」，係指依系爭契約第11條第1項前段
12 「通知交屋」時所指定之交屋日。查被上訴人於105年12月8
13 日取得系爭房地之使用執照後，既於同年月15日以電子郵件
14 詢問上訴人驗屋日期，並於106年5月15日再以電子郵件檢附
15 交屋通知單通知上訴人於同年月19日辦理交屋，有新北市政
16 府工務局使用執照、電子郵件、交屋通知單為憑(見原審卷
17 一第83至93頁)，且為兩造所不爭執(見原審卷三第159
18 頁、本院卷一第170頁)，應認其已依系爭契約第11條第1項
19 前段約定通知上訴人交屋，所訂交屋日106年5月19日即為應
20 記載事項第18條第3項之「賣方通知之交屋日」；前開「賣
21 方通知之交屋日」既與房屋驗收、複驗完成及撥款後之實際
22 點交日無涉，自不以須先經複驗完成為必要，上訴人主張被
23 上訴人未經複驗完成而違反先行交屋義務，其通知交屋不合
24 約定云云，要不可採。上訴人自106年4月28日起繳付向合庫
25 銀行貸款之利息(起息日為106年3月27日)，有借據、計算
26 表、放款繳款存根為憑(見原審卷一第100至105頁)，依應
27 記載事項第18條第3項規定，至106年5月19日前之利息即應
28 由被上訴人負擔，是上訴人依前開規定，請求被上訴人給付
29 自106年3月27日至同年5月18日止之利息共44萬8,919元(即
30 26萬2,575元+26萬2,575元×22÷31=44萬8,919元，小數點
31 以下四捨五入)，即屬有據。

01 (三)依系爭契約第11條第1項中段約定，乙方（即被上訴人）如
02 未於領得使用執照6個月內通知甲方（即上訴人）進行交
03 屋，固應每逾1日按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息
04 予甲方（見原審卷一第48頁），惟被上訴人既已於105年12
05 月8日取得系爭房地之使用執照後，於同年月15日以電子郵件
06 件詢問上訴人驗屋日期，並於106年5月15日再以電子郵件檢
07 附交屋通知單通知上訴人於同年月19日辦理交屋，如前所
08 述，其自無未於前開期限內通知上訴人進行交屋之情，是上
09 訴人依該條約定，請求被上訴人給付「遲延通知進行交屋」
10 之遲延利息，自屬無據。又前開約定係針對被上訴人未依限
11 通知上訴人進行交屋之遲延責任所為者，不論被上訴人於10
12 8年5月14日交屋是否已屬給付遲延，依契約嚴守原則，均無
13 類推前開約定以論斷其交屋遲延責任之理。從而上訴人執之
14 請求被上訴人賠償「遲延交屋」之遲延利息，亦非有據。

15 (四)按2人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
16 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
17 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以
18 意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為
19 抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第335
20 條第1項分別定有明文。被上訴人抗辯：伊於105年12月15日
21 以電子郵件通知上訴人於106年1月5日辦理驗屋，惟為上訴
22 人拒絕，復經伊以電話催請上訴人辦理系爭大樓初驗手續，
23 上訴人仍屢以驗屋公司時間無法配合、董事黃英良出國等藉
24 口拖延，遲至同年2月20日始辦理初驗手續，致伊受有延宕4
25 6天而額外支出57萬881元融資貸款利息之損害，固提出雲端
26 9-11F大事記及兩造於105年12月15日之電子郵件為憑（見原
27 審卷一第151至152頁），然觀雲端9-11F大事記係被上訴人
28 自行整理之記事，其證明力本屬可疑，依前開電子郵件所
29 載：「您好！請問總裁是否有要出國？若排106.01.05左右
30 驗屋方便嗎？」等語，亦僅能認係被上訴人承辦人員程景玲
31 為協調驗屋時間因而詢問上訴人，無從以此逕認上訴人有拖

01 延甚或拒絕驗收之情；況彼時恰逢農曆年節（106年1月27日
02 為除夕，年假期間為106年1月27日至同年2月1日，元宵節為
03 同年2月11日），依上訴人所提其法定代理人與驗屋公司間L
04 INE通訊軟體對話紀錄（見原審卷三第215至217頁），可見
05 上訴人法定代理人於106年1月10日前即已協調驗屋公司可配
06 合進行驗收之時間，並表示被上訴人會於同年月12日送交驗
07 屋所需文件，惟驗屋公司人員稱時間上僅能配合在農曆年後
08 進行驗收。其後，上訴人於同年月12日向驗屋公司人員表示
09 尚未獲被上訴人送交前開文件，驗屋公司人員並於106年2月
10 14日猶傳送簡訊表示：「王姐（即上訴人法定代理人）平
11 安！昨天已經在現場跟國揚（即被上訴人）協調好，作業時
12 間預定為2/20(一)~2/23(四)，順利的話星期三即可大致完成。
13 需求的資料均已請國揚預先準備，機電五大管線及土建均會
14 完整檢查。」等語（見原審卷三第216至217頁），足徵上訴
15 人主張需配合驗屋公司時間始安排至農曆年後驗屋，且被上
16 訴人遲至106年2月14日仍未提供完整驗屋資料，尚非無據，
17 自不能認上訴人有何遲延辦理驗屋之情況。被上訴人辯稱上
18 訴人應依民法第231條第1項規定賠償伊57萬881元，並據此
19 主張抵銷云云，自無足取。

20 (五)兩造以系爭契約第8條第2項第4款約定：若因甲方貸款條件
21 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
22 6條貸款金額時，甲方應將第6條貸款金額或自願減少貸款或
23 不足金額於乙方通知送達日起7日內以現金1次匯入乙方指定
24 帳戶內，以為給付（見原審卷一第45頁）。兩造約定上訴人
25 應繳納銀行貸款數額占總價款之8成（見原審卷一第59
26 頁），依合庫銀行關於購建企業用建築物貸款、購買工業用
27 地及購建廠房貸款之網頁資料（見原審卷一第291至292
28 頁），其貸放成數固以購置或建造計畫所需資金（或成本及
29 認定價較低者）之7成為原則。惟依被上訴人所提合庫銀行
30 針對系爭大樓之優惠房貸專案，其貸款成數依該行估價為
31 準，最高8成（見原審卷一第277頁），合庫銀行並函覆原審

01 稱：該專案尚需參酌借戶資歷、資金用途及提供之不動產合
02 理市價等綜合評估，予以核定該案之額度（見原審卷二第18
03 4頁），足見合庫銀行於綜合考量借款人之相關資力等狀況
04 後，仍有就前開專案核貸至總價額8成之可能。惟參合庫銀
05 行於106年7月間上訴人申貸投資週轉金2,700萬元之際，因
06 上訴人實收資本額僅為3,000萬元，又為購置系爭大樓廠房
07 支付較多費用，導致淨利衰退，曾建議上訴人：「建請貴公
08 司辦理增資，以改善財務結構」等語（見原審卷一第65頁、
09 卷二第184頁），可徵上訴人斯時之財務結構既經主司貸款
10 之合庫銀行認定需要改善，就系爭房地貸得總價額難期可達
11 8成之數；上訴人於締約時應已充分認知及考量自身財務狀
12 況及前述貸款審核相關事項，無法依約貸得約定數額，致需
13 就銀貸尾款與被上訴人另簽系爭補充同意書，最終仍未能於
14 106年6月30日向合庫銀行貸得足以支付銀貸尾款之補充貸
15 款，自係因可歸責於己之事由致系爭房地之核貸金額短少。
16 上訴人既無法於106年6月30日貸得銀貸尾款，依系爭補充同
17 意書第2項約定，就該等可歸責於上訴人所致無法貸得銀貸
18 尾款之事由，即應回歸系爭契約第8條第2項第4款約定辦
19 理；上訴人主張其係因非可歸責於己之事由致貸款短少，應
20 依系爭契約第8條第2項第5款約定許其分期攤還，惟為被上
21 訴人所拒，被上訴人依民法第235條規定應負受領遲延責任
22 云云，即非可取。又上訴人於106年3月13日曾簽發票面金額
23 2,813萬元之本票予被上訴人以為銀貸尾款之付款擔保，有
24 本票1紙為憑（見本院卷二第9頁），可徵被上訴人至遲已於
25 106年3月13日通知上訴人尚欠銀貸尾款，依系爭買賣契約第
26 8條第2項第4款約定，上訴人自應於通知送達日起7日即106
27 年3月20日前一次補足銀貸尾款，卻遲未給付，被上訴人依
28 民法第203條、第233條第1項規定，請求上訴人給付自翌日
29 即106年3月21日至108年5月14日止以銀貸尾款為本金計算之
30 法定遲延利息共302萬4,938元（計算式如附表二所示），即
31 無不合；經與上訴人所得請求之44萬8,919元抵銷後，上訴

01 人已無餘額可資請求。此外，系爭補充同意書第2項後段既
02 已訂明上訴人無法依限貸得銀貸尾款之效果，為依系爭契約
03 辦理銀貸尾款本息攤還之方式辦理，並非導致系爭補充同意
04 書全部失效，被上訴人稱系爭補充同意書已因上訴人未依限
05 貸得銀貸尾款而失其效力云云，核屬無據，併此敘明。

06 (六)綜上所述，上訴人依應記載事項第18條第3項規定，請求被
07 上訴人給付712萬5,733元，另依系爭買賣契約第11條第1項
08 中段約定或類推適用，請求被上訴人給付上訴人合計共8,72
09 0萬8,500元及此部分自108年5月15日起至清償日止，按週年
10 利率5%計算之利息，為無理由，不予准許。原審為上訴人敗
11 訴判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上
12 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
13 回。

14 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
18 項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 5 月 19 日
20 民事第二十三庭

21 審判長法 官 蕭胤璫
22 法 官 楊舒嵐
23 法 官 許勻睿

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日

02 書記官 秦湘羽