臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第237號

上　訴　人
即被上訴人　同皇企業有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃王秀鶴
訴訟代理人　蔡宜蓁律師
被上訴人即
上　訴　人　國揚實業股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林子寬
訴訟代理人　陳國雄律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，兩造對於中華民國108年12月30日臺灣士林地方法院106 年度重訴字第502 號第一審判決各自提起上訴，本院於110 年2 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196 條第1 、2 項前段分別定有明文。經查，被上訴人即上訴人國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）於原審即表明對上訴人即被上訴人同皇企業有限公司（下稱同皇公司）另有遲延辦理驗收交屋、可歸責同皇公司致核貸金額短少之損害賠償債權，併就同皇公司本件請求為抵銷抗辯，雖經原審以該抵銷抗辯係意圖延滯訴訟、逾時提出、有礙於訴訟終結而駁回，然審以此

抗辯係國揚公司於原審已經提出，兩造於本院審理期間已充分攻防，若不許提出，恐有失公平，揆以前開法條及同法第447 條第1 項第6 款規定意旨，認此攻防方法之提出，無違適時提出義務，准國揚公司於本院提出上開抵銷抗辯，先予陳明。

貳、實體方面

一、同皇公司主張：

（一）同皇公司於民國104 年6 月19日經由國揚公司之代銷商超營實業有限公司（下稱超營公司）仲介，購買國揚公司預售位於新北市汐止區之國揚雲端科技大樓（下稱國揚雲端大樓）10樓之A 、B 、C 、D 戶、坐落基地及部分汽機車位（下稱系爭不動產），並簽立房屋土地車位買賣契約書（下稱系爭契約）。因國揚公司及超營公司向同皇公司保證可向銀行貸款八成，故雙方約定貸款約為總價八成，總價為新臺幣（下同）2 億6,445 萬元（含自備款5,028 萬元、銀行貸款2 億1,155 萬元、交屋款262 萬元），系爭契約第8 條第2 項第4 款約定若因不能或自願減少貸款或核貸款項少於第6 條貸款金額時，同皇公司應將第6 款貸款金額或不足額於國揚公司通知送達起7 日內以現金一次匯入國揚公司指定帳戶內；另手寫註記同條項第5 款：若不可歸責於同皇公司或政令變更時，國揚公司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5 年，分期成數最多為合約總價二成，由同皇公司按月分期償還。於106 年3 月間，因確認同皇公司貸款成數約為六成三，不足八成（就未貸得之4,555 萬元，下稱系爭補充貸款），兩造於翌（4 ）月14日簽立補充同意書（下稱系爭補充同意書），同意如能取得補充貸款時，於房屋複驗完成交屋後，由銀行撥付貸款；未能取得補充貸款，致貸款成數不足八成時，同皇公司亦不須一次給付銀貸尾款，可分期5 年攤還，但國揚公司仍有先交屋義務，同皇公司才付款。詎國揚公司嗣改稱因同皇公司非自用買受系爭不

動產、申貸文件等因素，致未獲貸八成，要求同皇公司一次給付貸款不足額，於同年3 月間辦理不動產移轉登記前，要求同皇公司簽發面額4,555 萬元本票作為貸款不足額之擔保，於同年9 月13日向同皇公司提示本票請求付款，再聲請本票裁定，據以聲請強制執行。同皇公司前於106 年5 月25日起，即開始給付銀行貸款利息，國揚公司應依兩造合意適用消費者保護法（下稱消保法），依系爭契約第28條、消保法第17條第5 項、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋買賣應記載不得記載事項）第18條第3 項規定，返還106 年5 月25日起至108 年5 月14日止（國揚公司合法通知交屋日，即兩造前就原起訴聲明第一、二項成立訴訟上和解之日）之銀行貸款利息539 萬1,024 元。

（二）系爭契約第11條第1 項中段約定國揚公司如未於領得使用執照（下稱使照，領得使照之日為105 年12月8 日）六個月內即106 年6 月8 日，通知同皇公司進行交屋，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同皇公司。且依系爭契約第11條、系爭補充同意書約定，國揚公司於106 年5 月15日之通知交屋，不生合法通知效力，國揚公司遲至108 年5 月14日方同意交屋，逾期705 日，依前開約定，國揚公司應給付算至108 年5 月14日止之遲延利息7,623 萬8,700 元（計算式：2 億1,628 萬元〈彼時已繳房地價款〉×5/10000×705日＝7,623 萬8,700元），該款項名義雖為「遲延利息」，但性質上可認係遲延給付之損害賠償，算至108 年5 月14日，已成給付特定之債，故應自翌（15)日再起算法定遲延利息。並聲明：被上訴人應給付539 萬1,024 元；被上訴人應給付7,623萬8,700 元，及自108 年5 月15日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

（三）原審判命國揚公司應給付同皇公司遲延交屋之損害賠償370 萬3,133 元，及自108 年5 月15日起至清償日止，按週

年利率5 %計算之利息，駁回同皇公司其餘之訴。同皇公司不服，聲明上訴。上訴聲明：1.原判決關於駁回同皇公司後開之訴及假執行之聲請部分廢棄。2.上開廢棄部分，國揚公司應給付同皇公司7,792 萬6,591 元及其中7,253萬5,567 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。3.願供擔保，請准宣告假執行。就國揚公司上訴之答辯聲明：國揚公司之上訴駁回。

二、國揚公司抗辯略以：

（一）同皇公司非以最終消費使用為目的消費系爭不動產，非消保法所稱之消費者，故同皇公司依消保法、預售屋買賣應記載不得記載事項等規定請求返還貸款利息，應無理由。縱依系爭契約第28條約定，本件有消保法及預售屋買賣應記載不得記載事項等規定適用，惟該等法令非強行規定，兩造既已合意貸款利息全數由同皇公司負擔，同皇公司則無由轉向國揚公司請求。又通知交屋與辦理交屋不同，預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項係規定「通知」交屋後之貸款利息由買受人負擔，系爭不動產貸款利息在伊通知交屋驗收日（106 年1 月5 日）後，即應由同皇公司自行負擔，縱有前開規定適用，伊早於貸款核撥日前，通知同皇公司辦理交屋驗收程序，同皇公司此部分請求，亦無理由。況伊於106 年1 月5 日通知辦理驗收交屋，係同皇公司藉口不能配合驗屋，以實際負責人出國拒絕配合驗屋交屋，該等延滯應歸責於同皇公司，伊又於同年5 月15日已合法通知於同月19日交屋，縱同皇公司可請求給付遲延通知交屋利息，應僅得請求至106 年5 月19日止，同皇公司請求算至108 年5 月14日，即非有理。

（二）同皇公司既未依系爭補充同意書，於106 年7 月31日前履行完成撥付系爭補充貸款予伊，條件顯未成就，該同意書不生效力，伊不受拘束，亦無庸履行先行交屋義務。伊於106 年5 月15日通知同皇公司於同月19日辦理交屋，同皇公司未予反對，僅稱該交屋時間不便，需另擇時間，可見

受領交屋遲延者為同皇公司。且縱伊有先交屋義務，伊亦無免除同皇公司繳納交屋款262 萬元、坪數找補款19萬3,210 元及房屋稅6 萬1,330 元義務，同皇公司未如期繳納，即不得要求伊交屋。至系爭契約第11條第1 項所定賣方應給付遲延利息者，限於賣方未於期限內「通知」交屋者，伊已於105 年12月15日通知驗收交屋，復於106 年5月15日再次通知交屋，皆於使照核發之半年期限內，伊自無逾期通知交屋。實則，伊取得使照後六個月內所負義務，係「通知交屋」，而非「完成交屋」，伊於建物完工、通知同皇公司交屋，毋待同皇公司確認，即應認伊履約完成。

（三）同皇公司遲延辦理驗收交屋，依民法第231 條第1 項規定，應給付伊額外支出貸款利息48萬7,229 元損害賠償，又同皇公司因可歸責己事由，致系爭不動產受核貸金額短少，依系爭契約第8 條第2 項第2 款約定，就短少部分金額應給付伊共計507 萬2,897 元利息，併就前開共計556萬0,126 元債權為抵銷抗辯。

（四）上訴聲明：1.原判決不利國揚公司之部分廢棄。2.上開廢棄部分，同皇公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。就同皇公司上訴之答辯聲明：1.同皇公司之上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第303 至304 、359 頁，並依卷證資料為部分文字之修正）：

（一）同皇公司（實際負責人為訴外人黃英良）於104 年6 月19日經由國揚公司之代銷商超營公司仲介，購買國揚公司預售、位於新北市汐止區之系爭不動產，總價金2 億6,445萬元（含自備款5,028 萬元、銀行貸款2 億1,155 萬元、交屋款262 萬元），兩造並簽立系爭契約。

（二）同皇公司自訂約起，陸續支付國揚公司自備款5,028 萬元，及於106 年4 月24日獲臺北富邦銀行撥付貸款1 億6,600 萬元（下稱系爭貸款，約前開約定總價63 %），與

系爭契約原約定貸款2 億1,155 萬元，尚餘4,555 萬元（即系爭補充貸款）。

（三）同皇公司於106 年5 月25日開始繳付前開貸款利息（起息日為同年4 月24日），至108 年5 月14日止，已給付貸款利息539 萬1,024 元。

（四）國揚公司就系爭不動產於105 年12月8 日取得使照。

（五）同皇公司於106 年4 月21日以買賣為登記原因，登記為系爭不動產所有權人。

（六）同皇公司就不足之系爭補充貸款，未能於106 年7 月31日前取得原承貸銀行即臺北富邦銀行核准及撥付。

（七）國揚公司於105 年12月15日以電子郵件詢問驗屋日期，雙方於106 年2 月20至23日初驗；同年3 月29日、5 月12日第一、二次複驗，國揚公司於同年5 月15日以電子郵件檢附交屋通知單通知同皇公司於同月19日交屋，但同皇公司表示時間無法配合，國揚公司於同年6 月15日發函表示第二次複驗所餘缺失，將於同月16日前修繕。兩造至106 年7 月6 日完成瑕疵之複驗，歷次複驗結果如原審被證4 驗收單。同皇公司於同年7 月17日以律師函催告國揚公司於兩週內辦理交屋，國揚公司於同年9 月5 日以律師函告知同皇公司應依系爭契約給付買賣價金，依相關程序辦理交屋，請就系爭補充貸款配合完成核撥。同皇公司於同年9 月8 日以律師函催告國揚公司應於同月12日協調會後15日內辦理交屋，於同年9 月14日發函催告國揚公司至遲於同月27日辦理交屋。

（八）兩造於原法院承審期間，於108 年5 月14日就同皇公司起訴聲明第一、二項（撤銷強制執行程序、交付系爭不動產所有權狀）成立訴訟上和解，同皇公司撤回原訴之聲明第一、二項，國揚公司同意同皇公司該部分撤回。和解筆錄第三項為：「原告（同皇公司）應於108 年12月31日前給付被告（國揚公司）4,843 萬5,975元（包含貸款4,555 萬元〈即系爭補充貸款〉、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建物鑰匙及保固書等交屋相關文件，兩造約定於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。」。兩造確實於108年5 月15日完成交屋。

四、同皇公司主張國揚公司遲至108 年5 月15日始完成交屋，應返還銀行核貸後交屋前利息539 萬1,024 元，及應給付逾期通知交屋，按日計算已繳房地價款萬分之五單利計算之遲延利息7,623 萬8,700 元，然為國揚公司否認，且以前詞置辯，茲就本件爭點及本院判斷分敘如下：

（一）同皇公司依消保法第17條第5 項及預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項規定請求國揚公司給付交屋前之銀行貸款利息，應無理由：

1.按消費者，指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者，消保法第2 條第1 款有明文規定。故消保法所稱之消費，係指不再用於生產的情形下的最終消費而言。同皇公司自承購入系爭不動產，係供投資為目的（見原審卷二第35頁民事陳報狀），應非屬消保法前開規範之消費關係，本應無消保法或主管機關規範預售屋買賣應記載不得記載事項等規定之適用。惟本於私法自治及契約自由原則，兩造本於自主意思締結之契約內容，若無違法律強制規定或公序良俗，即應拘束雙方行為。兩造於系爭契約第28條約明「雙方若有爭議依消保法規定辦理」（見原審卷一第56頁），意指雙方若存在履約過程爭議時，應先探究雙方真意，並循消保法相關規定為辦理。

2.經查，兩造於系爭契約第8 條第4 項「銀行貸款：甲方（即同皇公司）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。」約定內容（見原審卷一第45頁），與預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項「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。」規定不盡一致，而消保法第17條第1 、4 、5 項規定「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。」，兩造爭執此部分應依系爭契約第8 條第4 項約定，或應循預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項規定（即後者規定應優於前開約定），實先應探究兩造就此部分約定之締約真意。

⑴審以證人蔡福星（國揚公司之業務處副理）前於另案（原法院106 年度重訴字第503 號事件，該事件為訴外人龍凱股份有限公司〈下稱龍凱公司〉提告國揚公司，實則，同皇公司實際負責人黃英良前以三家不同公司〈同皇公司、龍凱公司、文怡公司〉名義，向國揚公司購入國揚雲端大樓不同樓層，均因補充貸款核貸事宜衍生訴訟）證稱：系爭契約第28條約定，係原告（即該案龍凱公司，實際主導締約者與本案之系爭契約情形一致，均為實際負責人黃英良）要求加入，非制式版本所有之約定。黃總沒有特別說明為何要加這條約定，好像有提到消保法是保護消費者，伊不瞭解消保法的實際精神，伊認為伊公司本來就是正派經營。黃總也沒特別說明如果契約內容適用消保法對其權利比較有保障等語（見原審卷一第387 頁），可知雙方在締約之時，即有認知應循消保法相關規定，作為履約爭議之解決方針，始同意系爭契約第28條前開約定。

⑵復觀諸兩造於106 年4 月14日簽訂系爭補充同意書時監視器錄影光碟、對話譯文、畫面翻拍相片（見原審卷二第137 至165 頁），可知其等間存在下開對話：「（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…，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 、120 至123頁）。綜以系爭契約第28條前開約定，及兩造書立系爭補充同意書時之洽談情形，可知同皇公司實際負責人黃英良就系爭契約第8 條第4 項所定交屋前貸款利息由同皇公司負擔乙節，質疑有違前開內政部公告之預售屋買賣應記載不得記載事項，蔡福星、程景玲（國揚公司業務處主任）表明存在落差者，為銀行撥貸後至通知交屋期間利息，且預售屋買賣應記載不得記載事項規定應優於系爭契約，更徵雙方在締約時，就此部分即存在預售屋買賣應記載不得記載事項規定效力優於系爭契約之共識，故依雙方締約真

意，已認知預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項「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。」規定，應優先於系爭契約第8 條第4 項「有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方負擔。」，則系爭不動產於臺北富邦銀行核撥貸款後之利息負擔，雖由同皇公司負擔，但就國揚公司通知交屋前之利息，仍應由國揚公司返還與同皇公司，堪予認定。

3.觀之系爭契約第11條「交屋事項：本房屋雙方驗收時，乙方（即國揚公司）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（即同皇公司）複驗，並於撥款後七日內通知甲方交屋。一、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。二、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。」等內容（見原審卷一第48至49頁），係兩造就預售屋驗收、複驗、撥款、交屋等行為之程序約定，而第1項係指房屋領得使照、完成一切主建物、附屬建物設備、必要公共設施後，國揚公司即有以書面通知交屋之義務，此與第2 項約定同皇公司應繳清買賣價款後，始有權請求國揚公司點收房屋之約定不同，顯見「通知交屋」與「點

交房屋」為不同行為，約定情形有異，故前開預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項所定「『賣方通知之交屋日』前之利息應由賣方返還買方」，賣方應負擔之貸款利息起迄點即銀行撥貸後，算至賣方「通知交屋」日止，非賣方點交日或交屋日。準此，國揚公司於105 年12月8日取得系爭不動產使照，有使照在卷（見原審卷一第83至88頁），於同月15日以電子郵件，詢問同皇公司驗屋日期若排翌（106 ）年1 月5 日是否方便，同皇公司回稱「合庫（即龍凱公司、黃英良以另一家文怡公司購買國揚雲端大樓用以申請房貸之銀行）那邊還缺龍凱及文怡的資料，請問大約何時可提供？」等語（見原審卷一第157 至158頁），於同年5 月15日再次以電子郵件寄發「交屋通知」與同皇公司並檢附交屋通知書之附加檔案（見原審卷一第88至93頁、第155 頁），可見國揚公司於106 年5 月15日已檢附相關文件寄發同皇公司「通知交屋」，合於系爭契約第11條第1 項所定「通知交屋」義務，而同皇公司係自106 年5 月25日開始繳納銀行貸款利息，故依預售屋買賣應記載不得記載事項第18條第3 項規定，並無存在賣方應負擔「銀行撥貸後至賣方通知交屋日止」期間之貸款利息，同皇公司請求自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，與前開規定未合，應無理由。

4.同皇公司主張依系爭契約第11條約定，應完成複驗始能通知交屋，國揚公司於106 年5 月15日通知同月19日交屋，又要求同皇公司一次付清貸款餘額，違反同約第8 條第1項第5 款、系爭補充同意書約定（即銀貸尾款於106 年7月31日前撥付即可，國揚公司有先行交屋義務，在106 年7 月31日前因無法確定撥款，故國揚公司仍應補貼貸款利息），前開通知交屋不生合法通知效力云云。然參以前開系爭契約第11條約定程序（見原審卷一第48頁），係國揚公司領得使照，完成建物（含主建物、附屬建物、公共設

施）結構，即可定期通知交屋，由國揚公司提供驗收單，供同皇公司檢驗房屋瑕疵，複驗驗收後，同皇公司始撥款，撥款後7 日內，由國揚公司通知進行交屋，流程為：「通知交屋→驗收→複驗→撥款→交屋」，故兩造並非約定應先完成複驗始能通知交屋，同皇公司主張應先行複驗，始得通知交屋云云，與前開約定文義有別，應非有理，國揚公司既於取得使照後，檢附前開文件於106 年5月15日通知交屋，已合於上揭系爭契約第11條第1 項約定，自屬合法有效。至兩造嗣因銀行貸款成數不足乙節，於106 年4 月14日另簽訂系爭補充同意書，依該約定「本銀貸尾款，雙方同意由甲方（同皇公司）向原承貸銀行（臺北富邦銀行）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（國揚公司）。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。」文義（見原審卷一第60頁），兩造協議同皇公司持續向銀行申請補充貸款，並應於房屋複驗完成、交屋後，至106年7 月31日前撥付予同皇公司，由此約定文義，可知兩造協議在撥付補充貸款前，仍可先複驗完成、交屋，國揚公司同意先交屋，再獲撥付同皇公司申請之系爭補充貸款，則兩造就前開流程已議定變更為「驗收→複驗→交屋→補充貸款核撥（106 年7 月31日以前）」。然國揚公司之「通知交屋」、「交屋」義務，仍屬二事，國揚公司依系爭補充同意書雖有先交屋義務，此部分仍係指預售屋驗收、複驗完成後之交屋，與通知交屋不同，故同皇公司執系爭補充同意書約定內容，主張國揚公司前開通知交屋行為，不生合法通知效力云云，即屬無稽。

（二）同皇公司主張國揚公司遲延交屋，應依系爭契約第11條第1 項中段約定給付交屋遲延利息共7,619 萬6,400 元與法定遲延利息，均無理由：

1.觀諸系爭契約第8 條「銀行貸款：二、如本約附件二之銀

行貸款，係甲方（同皇公司）應支付乙方（國揚公司）之部分價款，並依甲乙雙方之約定，給付方式分述如下：（四）若因甲方（即同皇公司）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。（五）（手寫）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45頁），及兩造於106 年4 月14日系爭補充同意書約定「…銀貸尾款尚欠4,555 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計算，直至付清本銀貸尾款。」等內容（見原審卷一第60頁），及分別代表兩造締結系爭補充同意書之證人黃英良、蔡福星均證及：雙方簽署同意書後，同皇公司要先向銀行申請補充貸款，但國揚公司也要做到房屋複驗完成、交屋，再由銀行核撥補充貸款與國揚公司，所有事情都要在106年7月31日前完成等證言（見原審卷一第365 、373 頁），可知兩造確實因系爭補充同意書，將系爭契約第11條第2 項約定之點收交屋流程，變更為「驗收→複驗→交屋→補充貸款核撥（106 年7 月31日以前）」如前述，故揆以前開約定文義及兩造代表締約當事人真意，國揚公司在獲核撥補充貸款前，即負有將房屋複驗完成、交屋義務，不因未取

得系爭補充貸款，即解免前開將房屋複驗完成、交屋義務，應堪認定。

2.國揚公司抗辯：因未於106 年7 月31日前獲撥付系爭補充貸款，兩造已無適用系爭補充同意書約定可能，應回歸系爭契約約定辦理，國揚公司即無先行交屋義務云云，均無可採：

⑴解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。審以系爭補充同意書約定文義，先約定「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。」文句，再約定「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。」等節，又參酌前開約定事項順序，及證人黃英良、蔡福星證及「所有事情（即同皇公司繼續申請補充貸款、房屋複驗完成交屋、銀行核准補充貸款撥付國揚公司）都要在106 年7 月31日前完成」等證言，可知兩造真意，係約定雙方應分別於前開時點前完成上開事務：即同皇公司繼續申請補充貸款；國揚公司應完成瑕疵修繕，俾房屋複驗完成、交屋與同皇公司，臺北富邦銀行若核准補充貸款，應於前開時點前撥付系爭補充貸款與國揚公司。至前開約定後段，係就同皇公司若終未能取得系爭補充貸款核撥時之補遺約定，在未取得補充貸款時，雙方議定回歸原系爭契約約定，辦理銀貸尾款本金及利息之攤還方式（即系爭契約第8 條第5 項，原審卷一第45頁）。綜合前開約定文句，僅就各自應完成事務之期限末日為約定，未特別約定各自應負義務屬於對待給付關係，或特約同皇公司如未能獲貸補充貸款，該同意書約定即告全部失效，或無再適用餘地，或謂國揚公司藉此脫免本應於前開時點前完成複驗及交屋義務，故國揚公司以同皇公司未能於106 年7

月31日前獲撥付補充貸款，雙方已無前開同意書適用餘地，國揚公司無先行交屋義務云云，顯已逾越前開約定文義，應無可採。

⑵同皇公司向臺北富邦銀行申請補充貸款乙情，有證人黃英良證稱：106 年4 月14日系爭補充同意書簽署後，同皇公司即向臺北富邦銀行洽談，口頭向該行錢經理申請補充貸款，因伊等也不是第一天的客戶，銀行方面若同意補充貸款，會再要求伊等補書面文件並用印，且簽署該補充同意書前，已有照會過臺北富邦銀行，但大約過了兩、三個月後，銀行以電子郵件正式回覆無法同意補充貸款，覺得伊買太貴了，錢經理在該電子郵件前一、兩天，亦有告訴伊無法核貸，將再發電子郵件給公司。國揚公司彼時也有直接聯繫臺北富邦銀行，程景玲、蔡福星在簽系爭補充同意書前後，均稱有向錢經理詢問同皇公司申請補充貸款的情形等語（見本院卷一第363 至365 頁）、證人錢韋兆（彼時任臺北富邦銀行瑞湖分行商業金融處資深經理）證稱：同皇集團於106 年2 、3 月間與臺北富邦銀行已經往來一段期間，伊為同皇集團RM（關係經理relationship manager），負責銀行與該集團間金融接洽，同皇公司由實際負責人黃英良向伊銀行辦理廠辦貸款，伊請黃董提供購屋買賣合約，由銀行內部評估，評估完後會做好核貸文件，再請客戶過來簽約，106 年3 月評估核貸為鑑價的七成，伊請他當月底簽約對保，對保那天（106 年3 月24日）是伊帶核貸文件至同皇公司開戶對保，同皇公司、龍凱公司需要填寫開戶文件，臺北富邦銀行沒有對同皇公司或國揚公司保證貸款成數到八成、分兩階段撥款的承諾，黃董於第一次核貸後，說尾款不足，希望成數到80％，伊表示三個月後，會重新鑑價評估，若鑑價有變動，會有增貸空間，再作補充貸款，伊沒有向蔡福星表示臺北富邦銀行將分兩階段，第一階段是63％，第二階段17％，總計貸款80％給同皇公司，伊與蔡福星、程景玲，僅有於106 年3 月29

日，在臺北富邦銀行瑞湖分行碰過面，其等問臺北富邦銀行可否近第二順位抵押權人地位下，仍同意撥款給同皇公司，伊向其等二人表明核貸條件不符，臺北富邦銀行一定要擔任第一順位抵押權人才撥款，當時沒有提到前開兩階段撥款、貸款至80%之事，伊也不知道兩造間存在系爭補充同意書的事情。至於證人黃英良所稱同皇公司與臺北富邦銀行洽談、提出口頭申請補充貸款之事，確實屬實，伊等亦有於三個月內做鑑價評估，後續是因為鑑價結果無法補充貸款，於同年8 月3 日以電子郵件回覆拒絕同皇公司補充貸款之申請，補充貸款係可僅以口頭提出申請，因為他們是先前就往來的客戶，確認核貸後，銀行會再備妥文件請客戶確認用印，故就臺北富邦銀行之角度，同皇公司已經提出本件增貸申請等語（見本院卷二第450　至456頁）、證人黃彥智（臺北富邦瑞湖分行法人金融業務主管）證稱：同皇公司向臺北富邦銀行申貸案，係由錢韋兆經理經辦，伊等沒有承諾同皇公司貸款成數，都要先送審、鑑價、評估，才確認成數，就伊所知，該案貸款成數為鑑價之七成，錢韋兆也沒有向兩造表明臺北富邦銀行承諾兩階段撥款，撥款至80%，這是不可能的，伊身為分行主管，都沒有擔保核貸成數的權限，更何況錢韋兆僅是經辦，至於兩造間簽署之系爭補充同意書，與銀行無關，臺北富邦銀行在第一次撥款後，若要增貸，銀行需要三個月重新鑑價評估，再確認是否同意補充貸款，所以國揚公司應該是誤會臺北富邦銀行一定會撥款，但銀行方面並沒有做這樣的承諾，同皇公司確實有以口頭提出增貸申請，倘若准許，會再請臺北富邦銀行出具用印相關貸款書面資料，但臺北富邦銀行鑑價後否准增貸，由錢韋兆經理負責回覆與同皇公司等語（見本院卷一第458 至463 頁）。綜合前開證言，可知同皇公司於本件房貸前，即與臺北富邦銀行瑞湖分行往來多時，故就本案購屋貸款第一次核貸後，同皇公司實際負責人黃英良口頭向錢韋兆經理表明增

貸申請，臺北富邦銀行隨即展開三個月鑑價評估，雖於鑑價後，確認否准同皇公司增貸申請，然就同皇公司、臺北富邦銀行瑞湖分行兩方而言，均明確認知同皇公司已就該案提出增貸申請乙節事實，堪予認定。

⑶另輔以本院函詢金融監督管理委員會（下稱金管會）確認購屋貸款或增貸得否以口頭提出申請乙節，金管會銀行局以109 年12月1 日銀局法字第1090146613號函文函覆：「此節涉及民法、銀行作業實務、銀行與當事人間約定事項，非金融監理法規範疇，銀行授信實務運作方式態樣繁多，此部分應洽詢中華民國銀行商業同業公會全國聯合會（下稱銀行公會全國聯合會）確認」乙節（見本院卷二第123 頁），而銀行公會全國聯合會就前開爭議，以110 年1 月19日全授字第1100000008號函覆：「銀行辦理企業貸款之作業流程，主管機關或本會並無統一規範，悉依各銀行內部作業規定，故銀行踐行何等徵信流程及作業，應依各銀行內部所訂規範辦理。實務上，銀行係依授信5P原則（包括借款人、資金用途、償還來源、債權保障、企業展望等），並依個案情形徵提相關文件予以審核後核定准駁。…企業戶辦理購屋貸款或增貸之申請方式一節，實務上，銀行正式受理申請前，多會先與客戶口頭洽談了解需求，並作初步評估。因此，客戶得先以口頭方式向銀行洽詢購屋資款或增貸事宜，後續銀行如受理該案件時，需客戶提出正式書面申請，並經銀行內部徵授信審查程序後核定准駁，如經銀行核准貸款後，將由客戶簽署借貸契約，銀行才予以貸放等節（見本院卷二第227 至228 頁），可知同皇公司實際負責人黃英良先以口頭洽詢臺北富邦銀行錢韋兆經理增貸可否，該行隨即進行三個月初步評估鑑價，確認鑑價結果後否准同皇公司之增貸申請，同皇公司始未再另提出書面申請等節，核與前開金管會銀行局、銀行公會全國聯合會所言現行銀行受理企業增貸實務作業情形一致，同皇公司既確實依照系爭補充同意書約定，繼續

向臺北富邦銀行瑞湖分行申請補充貸款，即合於前開同意書所定義務內容，至臺北富邦銀行最終未予核撥補充貸款，未能於106 年7 月31日前核撥補充貸款與國揚公司，難謂同皇公司於本件申請補充貸款有何疏失，或可歸責，亦無法逕認系爭補充同意書於兩造已無適用餘地，或可因此解免國揚公司於前開約定時點前之交屋義務，國揚公司此部分辯詞，均無可採。

⑷國揚公司雖以證人蔡福星、程景玲證言，輔證臺北富邦銀行方面確實有分兩階段核貸、貸款至80％等承諾，同皇公司沒有提出書面文件為增貸申請云云。但查，證人蔡福星證稱：伊前於106 年3 月間在同皇公司辦公室，彼時錢韋兆經理有主動表明兩階段核貸事情，伊與程景玲於同月29日下午至瑞湖分行找錢韋兆、黃彥智經理，亦有再次向其等確認兩階段核貸事情，其等也稱對，第一次核貸（4 月24日）後，同皇公司要辦理增貸，程景玲有詢問錢經理增貸進度，錢經理說同皇公司有做申請動作，但未說明具體進度，後來錢經理請程景玲不要再問了，去問黃英良，因為同皇公司根本沒有提出書面文件做申請，但錢經理不敢說實話，後來伊等才發現事態嚴重，被騙了等語（見本院卷一第371 頁至373 頁）、證人程景玲於另案證稱：富邦銀行當時在推企業貸款，所以可以貸八成，但之前核貸六成多要先撥款，三個月再補足八成，客戶也邀公司、富邦銀行在龍凱公司當面確認可以貸八成這件事情，先撥款第一次核准額度，三個月後補足八成，後來有寫補充同意書，有壓日期在七月底完成。富邦銀行第一次撥完款後，隔一個多月，伊有問富邦銀行增貸程序有無進行，富邦銀行都回覆有，伊還提醒錢經理說客戶權狀還在伊這裡，需要追加設定嗎？錢經理說需要，伊以為增貸程序一直有在進行，後來期限快接近時，才知道富邦銀行連送件都沒有送件等語（見原審卷一第375 頁）。然而，證人蔡福星、程景玲為國揚公司員工，證言本恐有所偏頗，其等所證及

錢韋兆經理曾代表臺北富邦銀行允諾貸款分兩階段、貸款成數至八成乙節，與證人錢韋兆、黃彥智上述證言有異，衡酌常情，客戶可否取得購屋貸款，銀行在確實允諾核貸前，本具有高度不確定性，蓋因此關乎銀行徵授信作業，更與不動產鑑估之市場價值相關，故蔡福星、程景玲證稱錢韋兆曾保證撥貸至八成等承諾，與現行授信實務運作有悖，而錢韋兆僅為該案經辦，難認具有為臺北富邦銀行核貸決策之最後決定權限，更徵蔡福星、程景玲前開證言真實性可議，應無可採，至同皇公司以口頭洽詢增貸申請，為現行銀行受理正式授信前之交易常態，已如前述，國揚公司執此置辯同皇公司實未繼續增貸申請，國揚公司受騙，或認同皇公司係故意或過失可歸責而致未獲增貸云云，均無可取。

3.至國揚公司辯稱：同皇公司應先繳納交屋款、坪數找補款、房屋稅，同皇公司未依系爭契約第11條第2 項約定繳納銀貸尾款及前開款項，伊無交屋義務，又伊前於106 年5 月15日通知同皇公司交屋，係其不配合辦理交屋，伊則不負遲延責任云云。然查：

⑴兩造因書立系爭補充同意書，已將系爭契約第11條第2 項點收交屋流程，變更為「驗收→複驗→交屋→補充貸款核撥（106 年7 月31日以前）」，另審以系爭契約附件二房屋土地車位買賣分期付款表（見原審卷一第59頁），可知同皇公司所負前開交屋款等款項繳納義務，均於銀行貸款之後，兩造既已以系爭補充同意書約定國揚公司交屋義務在前，同皇公司給付核撥之補充貸款在後，國揚公司即無由以清償期在貸款撥付之後之前揭交屋款等款項未納，解免自身依系爭補充同意書之先行交屋義務，國揚公司此部分置辯，委無可採。

⑵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。兩造依系爭補充同意書約定國揚公司有先交屋義務，惟該文書並未明確約定交屋日期，審以系爭不動產於106 年7 月6 日完成複驗，同皇公司於106 年9 月14日以律師函通知國揚公司應於同月12日協調會後15日內（即同月27日）辦理交屋，於同年9 月14日發函催告國揚公司至遲於同月27日辦理交屋（兩造不爭執事項㈦、原審卷一第108 至112 頁），國揚公司逾期未履行交屋義務，應自翌日（即106 年9 月28日）起負交屋遲延責任，而兩造前就本案部分和解，同意以108 年5 月15日作為交屋日（兩造不爭執事項㈧），則同皇公司請求國揚公司自106 年9 月28日至108 年5 月14日間負遲延交屋之責任，應認有理。國揚公司辯稱前於106 年5 月15日通知同皇公司交屋，僅係通知交屋，系爭不動產於該時點既尚未複驗完成，自難論國揚公司已合於交屋義務之提出給付，此部分辯詞應無可採。

⑶又按，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。同皇公司因國揚公司交屋遲延，致受遲延用益系爭不動產，可認受有遲延交屋期間無法使用收益該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 項有明文規定。房屋性質上不能脫離土地占有而存在，則房屋租金，應當包括建築物及其基地總價額為計算基準。又土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。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。經查，系爭不動產位處汐止區南興路，鄰近區域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Google地圖、現場照片可參（見原審卷三第40至84頁），綜參上開因素，認本件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。

4.系爭不動產坐落汐止區昊天段1121地號土地，於106 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、申報地價查覆表可參（見原審卷一第140 至150 頁、卷三第114 頁）；另建物部分，自106 至108 年間，昊天段2952建號建物（門牌號碼汐止區南興路51號10樓）於106 至108 年現值各為526 萬0,100 元、519 萬8,500 元、513 萬7,000 元；同段2962建號建物（門牌號碼汐止區南興路53號10樓）於106 至108 年現值各為478 萬7,900 元、473 萬1,800 元、467 萬5,900 元；同段2972建號建物（門牌號碼汐止區南興路55號10樓）於106 至108 年現值各為498 萬4,000 元、492 萬5,500 元、486 萬7,200 元 ；同段2982建號建物（門牌號碼汐止區南興路57號10樓）於106 至108 年之現值各為526 萬0,100元、519萬8,500 元、513 萬7,000 元，有新北市政府稅捐稽徵處課稅明細表在卷（見原審卷三第12至35頁），則同皇公司就系爭不動產自106 年9 月28日至108 年5 月14日因遲延交屋期間所受損害總計為370 萬3,133 元（計算式如原判決附表所示），同皇公司逾該數額請求，應無理由。至同皇公司另依系爭契約第11條第1 項中段或類推適用該約定，請求遲延交屋之損害，惟國揚公司之交屋遲延，與系爭契約第11條第1 項中段通知交屋遲延之遲延利息約定有別，應無適用該約定或類推適用餘地，同皇公司就此部分請求應適類推適用前開約定（本院卷二第291 頁），應無

理由。

5.又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。從而，同皇公司請求因國揚公司遲延交屋所生損害賠償，係以金錢給付為標的，故其請求370 萬3,133 元自本件起訴後之108 年5 月15日（即兩造於原審和解日之翌日）起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延利息，應有理由。

（三）國揚公司抗辯因同皇公司遲延辦理驗屋，致伊額外給付48萬7,229 元融資貸款利息，且因可歸責同皇公司致核貸金額短少，同皇公司應依民法第231 條第1 項規定負給付遲延損害賠償責任；另依系爭契約第8 條第2 項第2 款約定，同皇公司應給付短少貸款部分之利息507 萬2,897 元，合計556 萬0,126 元，並為抵銷抗辯云云，均無可採：

1.國揚公司抗辯前於105 年12月15日以電子郵件通知同皇公司於翌（106 ）年1 月5 日辦理驗屋，同皇公司拒絕，復以電話催請同皇公司辦理系爭不動產初驗手續，同皇公司仍屢以驗屋公司時間無法配合、實際負責人出國等藉口拖延，遲至同年2 月20日始辦理初驗手續，共計延宕46天，同皇公司應給付該等遲延致國揚公司額外支出48萬7,229 元融資貸款利息云云，雖據提出雙方於前開期間往返電子郵件為憑（見原審卷一第157 至158 頁、本院卷二第275至277 頁）。然而，國揚公司於105 年12月15日係洽詢同皇公司實際負責人黃英良方便驗屋時間，因黃英良彼時係透過三家公司名義向國揚公司買國揚雲頂大樓多戶，故於

105 年12月15日同日請求國揚公司提供申請貸款銀行合庫銀行缺乏龍凱公司、文怡公司相關資料，惟國揚公司至106 年1 月12日仍未提供完整文件，有前開電子郵件、同皇公司與驗屋公司間LINE對話紀錄可憑（見原審卷二第353至355 頁），審以彼時恰逢農曆年節（106 年1 月27日為除夕，年假期間為106 年1 月27日至2 月1 日，元宵為同年2 月11日），驗屋公司與同皇公司確有聯繫偕同驗屋需求，驗屋公司向同皇公司表明農曆過年在即，若於農曆年前驗收已無時間，須安排在過年後，尚屬情理之中，非不合情理，故驗屋公司與國揚公司於106 年2 月13日協調約定初驗作業時間為同月20至23日，有同皇公司與驗屋公司間LINE對話紀錄可憑（見原審卷二第356 頁），時間上亦堪論合理，難謂有何離譜或故意拖延之情，應無可歸責，國揚公司執此抗辯同皇公司故意遲延辦理驗屋，致伊受有融資貸款利息損害48萬7,229 元，依民法第231 條第1 項規定請求賠償，並據為抵銷抗辯云云，應無可採。

2.又查，同皇公司於106 年4 月24日獲臺北富邦銀行瑞湖分行撥付系爭貸款（兩造不爭執事項㈡），同皇公司實際負責人黃英良口頭洽詢增貸，經前開分行錢韋兆經理受理，進行三個月初步評估鑑價，終未准予同意系爭補充貸款申請增貸，已如上認定。至系爭契約第8 條第2 項第2 款雖約定：「甲方（同皇公司）自行辦理銀行貸款：若未能於同項第1 款指定貸款之金融機構辦理貸款時，…自行辦理銀行貸款戶者因故未能依乙方（國揚公司）約定時間撥貸時，須支付自乙方指定配合之金融機構第一戶撥款日起至本戶撥款日止之銀行貸款利息予乙方」等內容（見原審卷一第44頁），然雙方於系爭契約後，已以系爭補充同意書就系爭補充貸款為特別約定，兩造就系爭補充貸款乙節即應按系爭補充同意書約定而行，系爭補充同意書第2 項後段、第3 項約定「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（同皇公司）必須支付利息予乙方，依原合約之規定按原承貸銀行貸款年利率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」等節（見原審卷一第60頁），可知雙方已另外約定同皇公司應給付國揚公司按上開利率計算、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，兩造此節約定已取代前開系爭契約第8 條第2 項第2 款約定，國揚公司則無由再依系爭契約為請求，故國揚公司依系爭契約前開約定，請求同皇公司給付自第一戶撥款日起至兩造和解之日止按週年利率5 ％計算共計556 萬0,126 元之貸款利息，併為抵銷抗辯，應無可採。況而，國揚公司既已於系爭補充同意書表明同意同皇公司繼續申請補充貸款，而未獲臺北富邦銀行准予補充貸款乙節，不應歸責於申貸戶同皇公司，系爭補充同意書亦不因未獲撥付補充貸款而全部失效，國揚公司此部分置辯均無可採。

五、綜上，同皇公司請求國揚公司返還銀行核貸後交屋前利息539 萬1,024 元，為無理由；同皇公司請求國揚公司賠償遲延交屋之損害賠償370 萬3,133 元，及自108 年5 月15日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息，為有理由，應予允許，逾此範圍之請求，應無理由，予以駁回。原審就同皇公司本件請求，判命國揚公司給付前開數額及自108 年5 月15日起算法定遲延利息，駁回同皇公司其餘請求，經核並無違誤。兩造就各自敗訴部分上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回兩造上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　17　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　周珮琦

法　官　湯千慧

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　　110　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　江怡萱