臺灣高等法院民事判決

110年度上字第664號

上　訴　人
即反訴被告　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人
即反訴被告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師
被　上訴人
即反訴原告　于懷珍
訴訟代理人　陳文祥律師
複　代理人　楊智全律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國110年2月23日臺灣桃園地方法院109年度訴字第1262號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，被上訴人則提起反訴，本院於111年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

反訴被告總瑩建設股份有限公司應給付反訴原告于懷珍新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一一０年八月二十四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

反訴被告楊碧玲應給付反訴原告于懷珍新臺幣壹拾肆萬元，及自民國一一０年八月二十四日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任。

第二審訴訟費用（含追加及反訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按當事人在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。上訴人即反訴被告總瑩建設股份有限公司與楊碧玲（下合稱上訴人，分稱總瑩公司、楊碧玲）於本院民國111年1月11日言詞辯論期日，追加民法第229條第1項、第231條第1項為請求權（見本院卷第261頁筆錄）；被上訴人即反訴原告于懷珍（下稱被上訴人）於程序上同意其追加（見同頁），依前開規定，應准許上訴人追加。

㈡次按當事人在第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第2項前段亦定有明文。被上訴人於110年8月17日具狀提起反訴（見本院卷第65頁），上訴人於程序上同意其提出（見本院卷第130頁），亦應准許被上訴人提起反訴。

二、上訴人主張：被上訴人於101年1月18日與總瑩公司、楊碧玲分別訂立透天房屋預定買賣合約書（下稱房屋買賣契約）、透天土地預定買賣合約書（下稱土地買賣契約），購買「湯城世紀」建案丁區編號N棟11號預售房屋及其坐落於桃園市○○區○○段0地號土地之應有部分（下合稱系爭房地，分稱系爭房屋與系爭土地），房屋、土地價金分別為新臺幣（下同）364萬元、546萬元，合計910萬元。系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，系爭房地亦在107年4月3日移轉登記予被上訴人，被上訴人自應向銀行貸款728萬元再給付伊每人各364萬元。惟被上訴人竟向承辦抵押貸款之土地銀行表示拒絕撥付貸款，且拒絕簽署驗屋單，致伊未能取得貸款。伊自106年7月21日起多次催告，被上訴人僅於107年1月17日支付91萬元，尚欠付637萬元。被上訴人違約，應就違約款項按日以萬分之二計付遲延利息，自106年8月6日至109年5月11日，應賠付伊每人各112萬7672元；另應自109年5月11日起至清償637萬元為止，按日賠付伊每人各1274元。至

於被上訴人反訴所請求給付，均無依據。總瑩公司爰依房屋買賣契約第8條第2項、第16條第3項、委辦貸款約定書第3條、預售屋定型化買賣契約應記載及不得記載事項第9條，楊碧玲依土地買賣契約第3條、第4條第3項、第9條、委辦貸款約定書第3條；上訴人另追加民法第229條第1項、第231條第1項為請求權，選擇合併訴請：被上訴人應給付伊每人各112萬7672元，及均自109年10月27日訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自109年5月11日起至給付637萬元止，按日給付伊每人各1274元。並願供擔保請准宣告假執行等語。

三、被上訴人主張：伊於委辦貸款約定書第1條授權總瑩公司辦理抵押貸款，並代為受領貸款，且房屋買賣契約第16條第8項亦約定由總瑩公司代領抵押貸款，不必通知伊；土地買賣契約第4條亦有相類似約定。前開抵押貸款手續已辦竣，總瑩公司本得直接代領貸款，毋庸伊出面辦理任何手續；但是總瑩公司迄未向土地銀行申請撥付貸款，自不得歸責於伊。至於土地銀行要求總瑩公司提出驗屋單始同意撥付貸款一事，純為總瑩公司與土地銀行間糾葛，尚無從解為伊負有出具驗屋單之義務。再其次，上訴人本訴請求並無理由，依土地買賣契約第11條第1項，自應賠付伊一、二審律師費各7萬元。爰依上開規定於本院反訴請求：㈠總瑩公司應給付14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。㈡楊碧玲應給付14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。㈢前二項所命給付，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任等語。

四、原審駁回上訴人之訴及假執行聲請。

上訴人提起上訴並為訴之追加，上訴與反訴答辯聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人每人各112萬7672元，及均自109年10月27日訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自109年5月11日起至給付

637萬元止，按日給付上訴人每人各1274元。㈢願供擔保請准宣告假執行。㈣被上訴人反訴駁回。

被上訴人於二審提起反訴，答辯與反訴聲明：㈠上訴與追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。㈢總瑩公司應給付被上訴人14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。㈣楊碧玲應給付被上訴人14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。㈤前二項所命給付，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷第122、261-262頁）

㈠被上訴人於101年1月18日以910萬元（含土地價款546萬元、房屋價款364萬元）向總瑩公司、楊碧玲分別購買系爭房屋與系爭土地（見原審卷㈠第17-79、255、81-121頁契約書）。

㈡系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，於106年8月9日完成第一次登記。系爭房地於107年4月3日登記為被上訴人所有，同年月9日為土地銀行設定擔保金額765萬元之最高限額抵押權（原審卷㈠第297-300頁系爭房地謄本、第123-124頁所有權狀）。

㈢被上訴人繳款情形如客戶繳款明細表，曾於107年1月17日支付91萬元，合計已付283萬9887元（見原審卷㈠133頁）。

六、本件爭點為：㈠被上訴人是否違約？㈡被上訴人得否反訴請求上訴人賠償？茲就兩造論點分述如下。

七、關於被上訴人是否違約方面：

上訴人主張被上訴人向土地銀行表示拒絕撥付貸款，且拒絕簽立驗屋單，致其未能取得貸款。被上訴人違約，違約款項應按日以萬分之二計付遲延利息云云（見本院卷第213-235頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，民法第98條定有明文。次按解釋意思表示，應探

求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第38號判決意旨參照）。

㈡經查，兩造就抵押權設定與抵押貸款事務係約定：

⑴房屋買賣契約第8條第1、3項約定：「一、買方（指被上訴人）應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳款地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。…三、附件一：付款明細表中銀行貸款金額之給付方式依附件二：委辦貸款約定書所約定方式履行」（見原審卷㈠第255、21頁契約書），可知系爭房屋價金一部分係以銀行貸款支付，銀行貸款則依委辦貸款約定書進行相關作業。

⑵又前述委辦貸款約定書第1條載明：「買方承認本項貸款為應繳房屋價款之一部分屬賣方所有，並同意委託賣方全權代辦所購土地及房屋產權提供設定抵押權，以茲辦理貸款等一切手續。委託並授權賣方代領或直接轉納全部貸款計新台幣叁佰陸拾肆萬零仟元整作為繳付所購房屋之部分價款…」（見原審卷第53頁），房屋買賣契約第16條第8項亦約定：「本銀行貸款屬房屋價金之一部分，買方同意賣方於本房屋產權移轉登記予買方後，其銀行貸款授權不必另行通知並由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付。甲方□□□簽章」，嗣由被上訴人代理人即夫婿鄒忠信於前開條款用印處簽章（見同卷第33頁），足見被上訴人委請總瑩公司辦理系爭房屋之抵押權設定以及抵押貸款事宜（系爭土地抵押貸款詳後述），總瑩公司得代領或直接轉納該部分貸款364萬元為己有，不必通知被上訴人。

⑶土地買賣契約第4條第1項與附件二委辦貸款約定書第1條

亦有前揭相同類型之約款，被上訴人委任總瑩公司辦理土地貸款與代領貸款（見同卷第83、105頁），可知被上訴人亦委任總瑩公司辦理系爭土地之抵押權設定以及抵押貸款事宜，總瑩公司得代領或直接轉納此部分貸款364萬元為己有。

⑷前開房屋買賣契約附件二委辦貸款約定書第3條另約定：「買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，並願配合賣方於通知時間辦理對保手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起一週內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件『房屋預定買賣合約書』規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶房屋由賣方收回自行處理，買方絕無異議。倘因買方本身或配偶信用瑕疵，導致委辦貸款銀行拒絕承受貸款時，買方無條件同意將貸款金額在產權過戶時以現金乙次支付賣方」（見同卷第53-55頁），且土地買賣契約附件二委辦貸款約定書第3條亦有相同類型之約定（見同卷第105-107頁）。可知被上訴人關於系爭房地抵押權設定以及抵押貸款事宜之義務為：提供證件並交予總瑩公司、辦理對保手續，另應交付貸款存摺、取款憑條與切結書；如銀行要求申請人親自會同辦理領取貸款，被上訴人則應配合。

⑸綜觀上開條款，兩造就系爭房地之抵押權設定與抵押貸款事宜，已約定由總瑩公司為被上訴人辦理，且總瑩公司有權就各項貸款程序代為表達意見，並得請求銀行撥款，再由其代為受領或直接轉納貸款728萬元。被上訴人僅於銀行要求親自會同領取貸款時，始有必要親自出面配合；其餘事項（例如銀行照會）得由上訴人代為處理。

㈢土地銀行承辦人羅彩雲於原審109年12月8日庭期結證稱：「（問：你有無負責處理本件預售房地貸款業務？）現在經辦

是我，之前不是，之前已經換了好幾位經辦」、「（問：本件貸款人被告于懷珍有無向貴分行申報貸款？）有，之前有做申請」、「（問：系爭預售屋有設定抵押權給土地銀行南桃園分行？）對，抵押權代書也處理好了」、「一般銀行的程序代書做好產權過戶設定，建設公司會通知銀行做撥款的時間，銀行會與客戶做電話照會確認，看客戶是否同意要撥款。如果貸款撥付後無法恢復原來的狀態，所以都會遵照客戶的意願」、「（問：土地銀行有無至系爭預售房屋現場拍照確認屋況？）一般客戶同意撥款後就會去現場拍照，但本件尚有爭議，也還沒有答應要撥款，所以就沒有去」、「（問：本件是在何時有撥打電話給被告于懷珍照會？）建設公司於今年10月份有打電話要求我們在與被告于懷珍確認，被告于懷珍說需要再與家人商量，後來我聯絡不上被告于懷珍本人，所以打給被告于懷珍的配偶，他說跟原告公司還有官司，所以就暫緩」、「（問：是原告公司人員於109 年10月份要求你撥打電話給被告于懷珍照會？）是」、「（問：依原告公司要求撥打電話給被告于懷珍時，當時是否有無確認原告公司已寄發正式請求撥款通知書？）原告公司沒有給我們正式請求撥款通知書」、「（問：你撥款電話給被告于懷珍有無確認系爭房屋的屋況或照片？）同意撥款之後才會去拍照，因為還不同意撥款所以就還沒有去確認」、「（問：撥電話給被告于懷珍時有無確認原告公司已經提出他項權利證明書給土地銀行？）有」、「（問：你是依據貸款契約何條款一定要撥打給貸款客戶照會撥款？）對保時有一個切結書，上面切結書於房屋產權設定完成後，就要做撥款委託的通知。沒有一定要書面的撥款通知，每家建設公司的作業流程不同，有的建設公司只會用電話通知。原告公司這次109年10月份是沒有給書面通知，之前不是我處理」、「（問：原告公司沒有提出正式撥款通知書、屋況照片、沒有確認屋況，縱使照會被告于懷珍，土地銀行就會撥款？）不會」、「（問：一般針對湯城世紀的買受戶，是何時撥付貸款？）

我是現任的經辦，先前湯城世紀的貸款流程怎麼跑我不清楚，但一般買賣的房屋的案件，都是兩造同意、拍照確認屋況、房屋產權設定也都沒有問題，就會做撥款」、「（問：若客戶不同意撥款，銀行就不會撥款？）基本上會尊重客戶的意見」、「（問：被告于懷珍有無提供財力證明給土地銀行？）有」、「（問：本件土銀核准撥貸的金額和原本被告要申請的貸款額度是否有落差？）依據我今日帶到庭的資料，核准的是637萬元，申請的金額我不清楚」、「（問：對保流程是否已通過？）是」、「（問：貸款是於何時核准？）107年1月5日」等語（見原審卷㈡第6-12頁筆錄）。以羅彩雲係土地銀行承辦貸款人員，與兩造並無特殊利害關係，其證詞應無偏頗之虞；而依上開證詞，顯示被上訴人以系爭房地設定抵押權，再提出他項權利資料與財力證明，並完成對保程序，業經土地銀行在107年1月5日核准抵押貸款637萬元；土地銀行撥款前，將照會客戶是否同意撥款，並前往現場確認屋況；其於109年10月左右向被上訴人照會，被上訴人配偶表示有訴訟，故撥款暫緩；即使被上訴人同意照會，仍須總瑩公司向銀行為撥款通知，並經該行確認屋況，土地銀行才會撥付貸款等情。則土地銀行承辦人羅彩雲照會時，被上訴人本人雖然並未同意撥付貸款；但是總瑩公司為其代理人，且被上訴人並未撤回或限制授權範圍，總瑩公司自得代為同意照會。則上訴人竟未代為同意照會，復未通知土地銀行撥款，尚難遽認被上訴人阻礙土地銀行撥付抵押貸款。

㈣上訴人經理徐啟銘於同一庭期亦結證稱：「（問：證人在原告公司擔任職位？負責業務內容？）客服部經理，業務內容就是客戶與公司所有房屋購買的問題及提供協商」、「（問：你是否知悉被告是何人？有沒有接觸過？）知道，是購買公司湯城世紀預售屋的客戶，有接觸過」、「（問：系爭房地貸款之撥付是否均須經買受人同意？被告是否有同意撥付貸款？）貸款撥付一定要買受人同意，這戶的貸款撥付問題

與被告配偶也談過很多次，包含公司現場的客服小姐也跟鄒先生提了很多次，但他始終拒絕」、「（問：為何被告會一直拒絕撥付貸款？）我們請被告到現場去驗屋，其中沒有跟我們聯絡他們私底下也去看過很多次，土地銀行要求客戶要在驗屋單上簽名，並將客戶同意撥付貸款的驗屋單傳給土地銀行，土地銀行才會跟客戶照會撥款，產權移轉完成都會一一聯絡客戶來現場驗屋，並請客戶在驗屋單上簽上同意銀行照會撥款的字眼，我們才有辦法進行通知銀行撥款的動作，鄒先生包含到現場驗屋後，連驗屋單都拒絕簽」、「（問：原告公司有無向土地銀行寄發正式的撥款通知書？）我們作業模式不是寄發正式的撥款通知書。正常合約是產權移轉完成後同時設定抵押權完成，代書會將文件送去客戶申貸的銀行，銀行收到資料後會通知客戶並告知已收到資料，並詢問客戶是否同意撥款。但因為湯城世紀的個案較特殊，因為使照遲延且有較多二次工程，所以當案件完成後送去銀行，銀行跟客戶照會有蠻高比例會被客戶拒絕，拒絕原因通常是客戶反應沒有去現場看過房屋，不知道現場房屋狀況如何，銀行反應給公司後，『我們於104或105年間有與土地銀行協調』，針對湯城世紀的貸款撥付由建商與客戶先溝通，客戶同意撥款後我們將資料傳給銀行，再由銀行照會客戶。『湯城世紀變成必須一一請客戶至現場簽一個同意銀行撥款的記錄單即驗屋紀錄單，目的就是滿足銀行要求，作成紀錄是否有達到合約內客戶可不同意撥款的條件』，除非可以證明有海砂屋等重大瑕疵，不可以以任何理由拒絕撥款，否則是違約」等語（見原審卷㈡第14-17頁）。依徐啟銘證詞，湯城世紀建案發生多件預售屋買賣糾紛，土地銀行與總瑩公司遂在104、105年間約定，於承購戶簽立驗屋單後，土地銀行始同意撥款等情。是提供驗屋單純係總瑩公司與土地銀行間特約，並非房屋買賣契約或土地買賣契約之一部或附件，也非委辦貸款約定書第3條所約定須由被上訴人親自會同辦理領取貸款之事項，故被上訴人並無出具驗屋單之義務。則其雖

未簽立驗屋單，亦不得認為違背契約所定申辦貸款義務。至於上訴人另稱被上訴人在驗屋單簽名只是告知銀行同意撥款，並不是同意屋況合格云云（見本院卷第260、265-266頁）；顯與驗屋單表示驗收之本意不符，故為本院所不採。

㈤嗣土地銀行在107年1月5日核准抵押貸款637萬元，被上訴人即在同年月17日補足91萬元（見不爭執事項㈢），符合委辦貸款約定書所載應給付728萬元之數額，是被上訴人並無短付款項情事。則上訴人於108年11月8日、11月27日、11月29日、12月23日一再催告被上訴人給付貸款、在驗屋單簽名等情（見原審卷㈠141-151、335-337頁），自屬無據。至於其主張在109年12月23日發函解除房屋與土地買賣契約一節（見本院卷第218頁），亦無可採。又上訴人106年7月21日發函催告於7日內補繳財力證明以利貸款流程順利進行，逾期未補繳，將視為以現金方式辦理前開不動產云云（見原審卷㈠第135-137頁）；惟羅彩雲證稱被上訴人已提供財力證明，既如前述，是上訴人前開催告洵屬無據，本院無從採信。

㈥被上訴人既無違約情事，則上訴人依據房屋買賣契約第8條第2項、土地買賣契約第9條、預售屋定型化買賣契約應記載及不得記載事項第9條，請求被上訴人就違約款項按日以萬分之二計付遲延利息，亦即自106年8月6日至109年5月11日，應賠付每人各112萬7672元；另自109年5月11日起至清償637萬元為止，按日賠付每人各1274元云云（見本院卷第218-220頁）；於法無據，本院無從准許。

八、關於被上訴人得否反訴請求上訴人賠償方面：

㈠按土地買賣契約第11條第1項約定：「凡因本件買賣約定而涉訟者，…敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用」（見原審卷㈠第93頁）。契約第12條第1項另約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與本約座落基地之買方所訂『房屋預定買賣合約書』具有連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效…」（見同頁）；另一

方面，房屋買賣契約第22條（實係第23條）亦約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具有連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效…」（見同卷第39-41頁），堪認系爭房地買賣涉訟時，敗訴一方應負擔他方律師費用，且系爭土地賣方與系爭房屋賣方就上述債務為不真正連帶關係。

㈡上訴人對被上訴人所提起本訴，為無理由，已如前述，自應依前開規定賠償律師費用。又被上訴人已支付本件一、二審律師費用各7萬元，有收據2紙在卷（見本院卷第73-75頁）；是其訴請上訴人各給付14萬元，並負不真正連帶責任，合於前開條款，應予准許。

九、綜上所述：

㈠總瑩公司依據房屋買賣契約第8條第2項、第16條第3項、委辦貸款約定書第3條、預售屋定型化買賣契約應記載及不得記載事項第9條，楊碧玲依據土地買賣契約第3條、第4條第3項、第9條、委辦貸款約定書第3條，選擇合併而訴請：「被上訴人應給付上訴人每人各112萬7672元，及均自109年10月27日訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並自109年5月11日起至給付637萬元止，按日給付上訴人每人各1274元」；為無理由，應予駁回。其假執行聲請，失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人於本院追加追加民法第229條第1項、第231條第1項而為請求，亦屬無據，應併予駁回。

㈡被上訴人於本院依土地買賣契約第11條第1項、第12條第1項，反訴請求：「⑴總瑩公司應給付被上訴人14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日（即110年8月24日，見本院卷131頁）起至清償日止按年息百分之五計算之利息。⑵楊碧玲應給付被上訴人14萬元，及自110年8月17日反訴起訴狀影本送達翌日（即110年8月24日，見本院卷第131

頁）起至清償日止按年息百分之五計算之利息。⑶前二項所命給付，如其中一人為給付，另一人於給付範圍內免給付責任」，為有理由，應予准許。爰判決如主文第2至4項所示。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，反訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　25　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　謝永昌

法　官　吳燁山

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　　111　　年　　1　　月　　25　　日

書記官　莊雅萍