臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第597號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張廖泓境

上　訴　人　楊碧玲

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　洪翰今律師

　　邱俊諺律師

被　上訴人　劉淑惠

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王昧爽律師

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3月5日臺灣桃園地方法院109年度訴字第2806號第一審判決提起上訴，本院於110年11月23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

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查，上訴人於原審主張被上訴人未依約配合貸款銀行辦理貸款，亦未繳付票據以為擔保，應依被上訴人與上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司，與上訴人楊碧玲合稱上訴人，如單指其一則逕稱其名）簽訂之透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）第8條第2項、被上訴人與楊碧玲簽訂之透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約）第3條

約定負遲延責任，起訴聲明請求：㈠被上訴人應給付總瑩公司新臺幣（下同）129萬8,080元，及自民國109年6月1日起至110年6月25日止，按日給付總瑩公司1,064元；㈡被上訴人應給付楊碧玲129萬8,080元，及自109年6月1日起至110年6月25日止，按日給付楊碧玲1,064元。㈢如被上訴人向任一上訴人給付，於給付範圍內免給付之義務等語。嗣於本院審理中，因被上訴人已於110年6月25日繳付剩餘價款，上訴人遂將請求金額更正為171萬1,976元（即129萬8,080元加計109年6月1日至110年6月25日期間之遲延利息41萬3,896元），核屬更正其事實上之陳述，非為訴之變更，合先敘明。

貳、實體方面

一、上訴人主張：被上訴人於100年7月15日與總瑩公司、楊碧玲分別簽訂聯立之系爭房屋合約、系爭土地合約（下合稱系爭房地合約），向總瑩公司、楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段0地號土地上「湯城世紀」建案庚區編號H棟75號房屋及其坐落基地（下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地），總價為760萬元（其中房屋為304萬元、土地為456萬元）。依系爭房屋合約第16條第1項、系爭土地合約第4條第1項約定，被上訴人應配合辦理貸款532萬元（其中房屋為304萬元、土地為228萬元）撥付伊等，而系爭房地於105年11月10日取得使用執照，伊等已於同年12月22日通知被上訴人辦理貸款，並自106年起多次催請被上訴人辦理貸款或以現金繳納剩餘價款，被上訴人均置之不理，遲至110年6月24日始寄發台北老松郵局存證號碼000168號存證信函（下稱168號存函）並檢附面額532萬元之支票（下稱系爭支票）予伊等，用以繳付剩餘價款。為此，爰依系爭房屋合約第8條第2項、系爭土地合約第3條、第9條約定、內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭應記載事項）第9條及民法第229條第1項、第231條第1項規定，求為命：㈠被上訴人應給付總瑩公司171萬1,976元；㈡被上訴人應給付楊碧玲171萬1,976元；㈢前二項聲明，如被上訴人向

任一上訴人給付，於給付範圍內免給付之義務；㈣願供擔保，請准宣告假執行之判決。

二、被上訴人則以：依系爭房地合約之約定，上訴人應先以書面通知伊繳款地點及方式，諸如貸款銀行、時間、地點及備齊貸款所需證件等事項，然上訴人均未為之，自不得向伊請求賠償。至上訴人主張係依原證3中華民國郵政交寄大宗掛號函件執據及銀行對保通知單（下稱系爭函件）為通知，然此業經臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）108年度簡上字第155號確定判決理由中認定系爭函件並未寄送予伊，故依爭點效理論，上訴人亦不得再於本案為相反之主張，是上訴人未依約通知致銀行貸款手續未能完成，伊並無違反前開約定之配合辦理貸款及撥付義務等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明為：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付總瑩公司171萬1,976元；㈢被上訴人應給付楊碧玲171萬1,976元；㈣前二項聲明，如被上訴人向任一上訴人給付，於給付範圍內免給付之義務；㈣願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第135頁至第137頁、第165頁、第173頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠被上訴人於100年7月15日與總瑩公司、楊碧玲分別簽立系爭房屋合約、系爭土地合約，購買系爭房地，總價為760萬元。

㈡被上訴人於101年11月20日前已繳付買賣價金180萬元，另於108年8月26日給付48萬元，再於110年6月24日委由謝碧鳳律師寄發168號存函予上訴人並檢附系爭支票（面額532萬元），上訴人於翌日（25日）收受。

㈢被上訴人前以上訴人遲延取得房屋使用執照為由而提起訴訟，經桃園地院106年度訴字第364號、本院106年度上易字第1009號判決，命上訴人不真正連帶給付被上訴人93萬1,50

0元、楊碧玲另應給付被上訴人律師費6萬1,000元本息確定在案（下稱1009號訴訟）。

㈣上訴人前以被上訴人未依約給付系爭土地合約所訂之各期期款及系爭房地之尾款，經其以存證信函催告未果，解除系爭房地合約，並請求被上訴人給付違約金，經桃園地院107年度壢簡字第1113號、108年度簡上字第155號判決認定系爭房地合約未合法解除，並駁回上訴人請求而確定在案（下稱155號訴訟）。

㈤被上訴人前以上訴人逾期通知交屋為由而提起訴訟，經桃園地院109年度訴字第713號判決命上訴人不真正連帶給付95萬400元、楊碧玲另應給付被上訴人6萬1,000元本息，經上訴人上訴，由本院109年度上易字第1334號判決廢棄原判決，並駁回被上訴人請求而確定在案（下稱1334號訴訟）。

㈥上訴人於106年5月16日寄發台中淡溝郵局存證號碼000480號函通知被上訴人應於文到到7日內簽發面額532萬元本票與上訴人，逾期解除系爭房地合約等語（下稱480號存函），被上訴人於106年5月22日收受。

㈦上訴人於107年3月16日寄發台中淡溝郵局存證號碼000436號函通知被上訴人應於文到後10日完成貸款手續，逾期未完成視為以現金購買等語（下稱436號存函），被上訴人於107年3月19日收受；被上訴人則於107年3月21日委由戴森雄律師寄發台北古亭郵局存證號碼000270號函通知要辦理貸款，並同意依賣方指定時間、地點備齊所需證件，交予賣方代辦貸款手續等語，上訴人於107年3月21日收受；被上訴人再於107年4月12日委由戴森雄律師寄發國史館郵局存證號碼000193號函通知上訴人應依1009號訴訟判決結果給付，並完成修繕房屋、交屋，再指定辦理貸款之時間、地點等語，上訴人於107年4月12日收受。

㈧上訴人於107年6月11日寄發台中淡溝郵局存證號碼000375號函通知被上訴人因可歸責於被上訴人事由以致解約，而主張扣除15%違約金，並以之與1009號訴訟判命金額為抵銷等語

（下稱375號存函），被上訴人於107年6月18日收受。

㈨被上訴人於109年2月24日委由王昧爽律師寄發台北延壽郵局存證號碼000027號函通知上訴人修繕房屋、辦理所有權移轉登記及點交，其願配合辦理房地貸款手續等語（下稱27號存函），上訴人於109年2月25日收受。

㈩上訴人於110年6月11日寄發台中淡溝郵局存證號碼000391號函通知被上訴人應於文到後3日內以現金或即期支票支付不貸款金額1/2即266萬元，逾期即解除契約等語（下稱391號存函），被上訴人已於110年6月22日收受。

五、本院之判斷：

㈠按解釋契約，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（最高法院86年度台上字2117號、101年度台上字第79號判決意旨參照）。

㈡觀諸系爭房屋合約第8條第2項、系爭土地合約第3條、第9條固有約定買方即被上訴人逾期繳款之違約責任（見原審卷第28頁、第93頁、第97頁），然依系爭房地合約之附件一付款明細表上僅載明各期買賣價金隨系爭房地簽約、開工、工程進度、產權過戶、交屋等不同階段所應給付之各期金額（見原審卷第40頁至第43頁、第87頁至第90頁），且因工程進度及相關手續辦理均由上訴人主導，各期價金給付要屬不確定期限之債務，如上訴人未通知被上訴人繳納各期價款，被上訴人實難知悉各期價款之給付義務是否屆期，此觀系爭房屋合約第8條第1項約定：「買方應依附件一付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知七日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數一次繳清。」（見原審卷第27頁），及系爭土地合約第3條前段約定：「付款辦法應依附件一土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如期一次繳清。」（見原審卷第97頁）等語即明，是以，被上訴人各期應繳期款，即應待上訴人以書面通知而未於7日內依指

定之繳納地點及方式繳納，始負遲延責任。

㈢又系爭土地合約第4條、系爭房屋合約第16條及契約附件一付款明細表係約定：系爭土地價款其中228萬元、系爭房屋價款304萬元（合計532萬元）由被上訴人與上訴人洽定之金融機構於系爭房地產權過戶完成時以貸款給付之，如貸款金額少於預定貸款金額，而可歸責於被上訴人時，被上訴人應於接獲通知之日起30日內一次給付其差額或經上訴人同意分期給付其差額等語（見原審卷第33頁、第96頁、第97頁），且被上訴人於簽立系爭房地合約之同時亦簽署「委辦貸款約定書」及「委刻印章同意書」（見原審卷第44頁至第48頁、第82頁至第86頁），授權總瑩公司得代刻被上訴人印章供代辦貸款手續、代辦銀行貸款開戶及領取貸款之用（委刻印章同意書第1、2點參照，見原審卷第44頁、第86頁），並全權委託總瑩公司將系爭房地設定抵押後辦理貸款，被上訴人則應配合於通知時間辦理對保手續，領取貸款時如需被上訴人親自辦理時，應自接獲通知日起1週內辦妥（委辦貸款約定書第3點參照），依此，兩造業已約定系爭房地未付價款由被上訴人申辦貸款，並全權委託總瑩公司辦理貸款及抵押權設定登記，即便被上訴人前已有購屋經驗而對繳款期程略有知悉，然被上訴人既無法掌控系爭房地所有權登記及抵押權設定登記之確切時程，自僅能依上訴人通知遵期完成貸款程序或繳納款項，如上訴人未明確通知被上訴人應於何時、何地配合辦理申請貸款及對保等手續，尚難認被上訴人有何未依約配合辦理貸款或遲延繳清期款之情事。

㈣上訴人雖主張其已於105年12月間以系爭函件通知被上訴人辦理對保事宜云云，惟為被上訴人所否認，且兩造於155號訴訟中已就系爭函件有無送達被上訴人之重要爭點為充分攻擊、防禦，而經桃園地院以108年度簡上字第155號判決理由中認定系爭函件並未送達被上訴人等情，已為兩造所不爭執（兩造不爭執事項㈣），前開判決既無顯然違背法令之處，且上訴人於本件訴訟復未能提出足以推翻上開判斷之新訴訟

資料，揆諸爭點效之法理，兩造就非前案訴訟標的法律關係之重要爭點經判決理由認定部分，即應受爭點效之拘束，不得復為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷，是以，本件被上訴人辯稱其並無收受系爭函件等語，應屬有據，上訴人於本件仍一再爭執已通知被上訴人依指定繳款地點及方式辦理貸款云云，要無可取。

㈤上訴人固另提出480號存函、436號存函及375號存函為證，然遍觀前開存證信函內容，就應於何時至何處辦理及須攜帶何資料等具體時間及地點，均付之闕如，尚難認上訴人已依前開約定通知被上訴人配合辦理貸款事宜，自難據此認定被上訴人有上訴人所指違約之情事。再者，被上訴人於109年2月24日已寄發27號存函通知上訴人辦理所有權移轉登記及點交，並表明配合辦理房地貸款手續等語（見兩造不爭執事項㈨），然上訴人仍未通知被上訴人辦理，嗣被上訴人於收受上訴人391存號函後2日（即同年月24日）即寄發168號存函並檢附系爭支票予上訴人，上訴人於同年月25日收受兌領系爭支票等情，復為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項㈡、㈩），亦在在可見被上訴人並無上訴人所指遲延繳納價款之情事，故上訴人主張被上訴人遲延繳付款項應賠付遲延利息云云，亦屬無據。

㈥至上訴人主張於1334號訴訟中已認定被上訴人所稱上訴人未依約通知辦理貸款、未移轉系爭房地所有權等語，均無礙於被上訴人有依債之本旨給付價金之義務云云，惟觀諸前開判決之內容係針對被上訴人在履行給付買賣價金餘款之義務前，上訴人並無通知交屋之義務（見本院卷第51頁至第56頁），與上訴人於本件主張因被上訴人未依約配合辦理貸款而應負遲延責任乙節，尚屬二事，自無從執此為有利於上訴人之認定，是上訴人此部分主張，亦無足採。

六、綜上所述，上訴人依系爭應記載事項第9條第1項、系爭房屋合約第8條第2項、系爭土地合約第3條、第9條約定、民法第229條第1項、第231條第1項規定，請求㈠被上訴人應給付總

瑩公司171萬1,976元；㈡被上訴人應給付楊碧玲171萬1,976元；㈢前二項請求，如被上訴人向任一上訴人為給付時，於給付範圍內，免除給付責任，均無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　21　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　張永輝

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　　12　　月　　21　　日

書記官　鄭淑昀