臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第27號

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　王財原

　　李永然律師

　　黃介南律師

被 上訴 人　同皇企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃英良

訴訟代理人　蔡宜蓁律師

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號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於111年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件被上訴人之法定代理人原為黃王秀鶴，嗣變更為黃英良，業據其具狀聲明承受訴訟，並有經濟部商工登記公示資料查詢服務可稽（見本院卷第95至100頁），核無不合，應予准許。

二、被上訴人主張：伊於民國104年6月19日向上訴人購買位於新北市汐止區國揚雲端科技大樓10樓之A、B、C、D戶、坐落基地及汽機車位（下合稱系爭不動產），總價為新臺幣（下同）2億6,445萬元，因上訴人保證可向銀行貸款8成，乃簽

立房屋土地車位買賣契約書（下稱系爭契約）。106年3月間，伊確認貸款成數不足8成，就未貸得之4,555萬元（下稱補充貸款），兩造於同年4月14日簽立補充同意書（下稱同意書），約定如伊能於106年7月31日前取得補充貸款，於房屋複驗完成交屋後，由銀行撥付；未能取得該貸款，可分期5年攤還，但上訴人有先行交屋義務。嗣伊未能取得補充貸款，然上訴人未於105年12月8日領得使用執照（下稱使照）之6個月內，即106年6月8日前通知交屋，遲至108年5月15日始完成交屋，逾期705日，伊得請求上訴人賠償遲延交屋之損害等情。爰適用及類推適用系爭契約第11條第1項中段約定，求為命上訴人給付7,623萬8,700元，及自108年5月15日起算法定遲延利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

三、上訴人則以：兩造簽立之同意書係以被上訴人於106年7月31日前取得補充貸款，作為伊先行交屋之條件，被上訴人未能於該期限前取得補充貸款，即應回歸系爭契約處理，伊毋庸先行交屋，故被上訴人無遲延交屋損害等語，資為抗辯。

四、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命上訴人應給付被上訴人遲延交屋損害370萬3,133元本息，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。兩造就敗訴部分，各自提起上訴，經本院109年度重上字第237號（下稱本院前審）判決駁回兩造上訴。被上訴人僅就敗訴之遲延交屋損害中963萬9,999元本息部分，提起一部上訴（其餘遲延交屋損害6,289萬5,568元及銀行貸款利息539萬1,024元部分，未據其聲明不服，業已確定，下不贅述）；上訴人就敗訴部分提起上訴，經最高法院將本院前審維持原審命上訴人應給付被上訴人遲延交屋損害370萬3,133元本息部分廢棄發回，並駁回被上訴人上訴。上訴人上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項（見本院卷第46、70至71、193至194頁，並依論述之妥適，調整其內容）：

㈠上訴人就系爭不動產於105年12月8日取得使照，有新北市政府工務局使照可參（見原審卷一第83頁）。

㈡兩造於106年4月14日簽立同意書，約定被上訴人於同年7月31日前取得補充貸款；嗣被上訴人未能於該期限前取得原承貸銀行即臺北富邦銀行（下稱富邦銀行）之核准及撥付，有同意書、富邦銀行瑞湖分行商業金融107年5月7日瑞湖商金字第1070000002號函可參（見原審卷一第60頁、卷二第205頁）。

㈢被上訴人於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，有系爭不動產土地、建物登記第二類謄本可參（見原審卷一第140至150頁）。

㈣上訴人於105年12月15日以電子郵件詢問驗屋日期，兩造於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。上訴人於同年5月15日以電子郵件檢附交屋通知單通知被上訴人於同月19日交屋，但被上訴人表示時間無法配合，上訴人於同年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。被上訴人於106年7月17日以律師函催告上訴人於兩週內辦理交屋，上訴人於同年9月5日以律師函告知被上訴人應依系爭契約給付買賣價金，依相關程序辦理交屋，請就補充貸款配合完成核撥。被上訴人於106年9月8日以律師函催告上訴人應於同月12日協調會後15日內辦理交屋，於同年9月14日發函催告上訴人至遲於同月27日辦理交屋，有雲端9-11F大事記、上開郵件、驗收缺失紀錄、存證信函等件可參（見原審卷一第66至74、80、88至99、108、157至176頁）。

㈤兩造於原審審理期間，於108年5月14日就被上訴人起訴聲明第一、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，被上訴人撤回原訴之聲明第一、二項，上訴人同意被上訴人該部分撤回。和解筆錄第三項為：「原告（即被上訴人）應於108年12月31日前給付被告（即上訴人）4,843萬5,975元（包含貸款4,555萬元、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。」有和解筆錄在卷可參（見原審卷二第11至13頁）。兩造於108年5月15日完成交屋。

六、被上訴人主張兩造簽立同意書變更系爭契約第11條第2項約定之點收交屋流程，故其雖未能於106年7月31日前取得補充貸款，然上訴人仍有先行交屋義務，上訴人遲至108年5月15日始完成交屋，應賠償其遲延交屋損害370萬3,133元本息等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

㈠按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

㈡觀諸兩造簽立系爭契約關於銀行貸款部分，依第8條第2項第4款、第5款約定：「如本約附件二之銀行貸款，係甲方（即被上訴人）應支付乙方（即上訴人）之部分價款，並依甲乙雙方之約定，給付方式分述如下：……㈣若因甲方貸款條件不合致甲方不能貸款或自願減少貸款或核准金額少於第六條貸款金額時，甲方應將第六條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七日內以現金壹次匯入乙方指定之帳戶內，以為給付。㈤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%之年利率計算之利息，償還期限最長五年，分期成數最多為合約議價二成，由甲方按月分期償還。」（見原審卷一第44至45頁），兩造就被上訴人銀行貸款成數未達系爭契約第6條約定合計2億1,150萬元（見原審卷一第59頁），依其原因不同，被上訴人應採取一次現

金給付或分期付款給付方式。關於預售屋驗收、交屋等事項部分，依系爭契約第11條約定之流程為：通知交屋→驗收→複驗→撥款→交屋（撥款後7日內）。另因被上訴人貸款成數不足8成，兩造就補充貸款部分再締同意書，約定：「甲方：同皇企業有限公司，購買乙方：國揚實業股份有限公司所建之國揚雲端科技大樓ABCD10樓，銀貸尾款尚欠新台幣肆仟伍佰伍拾伍萬元整。本銀貸尾款，雙方同意由甲方向原承貸銀行（即富邦銀行）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。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。……」（見原審卷一第60頁），足見該同意書之目的在促使被上訴人申請補充貸款，如被上訴人於106年7月31日前能取得補充貸款，系爭契約第11條第2項約定之點收交屋流程即變更為「驗收→完成複驗→交屋→撥款（106年7月31日前）」，此為被上訴人所不爭（見本院卷第194頁）。

㈢兩造因被上訴人未獲富邦銀行撥付8成貸款，有補充貸款之需而簽立同意書之時空背景，證人即上訴人業務處副理蔡福星於原審106年度重訴字第503號債務人異議之訴事件證稱：簽同意書之前提，就是於106年7月31日前撥補充貸款，希望雙方在和諧狀況進行，於該前提達成時才優惠辦理驗屋交屋；若無法於期限前完成補充貸款，就依原契約第11條之時程辦理交屋等語（見原審卷一第381頁），另於本院前審證稱：被上訴人應支付上訴人銀行貸款是總價百分之80，但被上訴人未找到合適銀行可以貸款到此成數，最後是富邦銀行願意承作，分兩階段撥款。同意書所載「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」，約定的意思是106年7月31日收到差額之前提下，就要辦理複驗完成及交屋。106年7月31日是這三件事都要完成的意思等語（見本院前審卷一第370、373頁）；證人即被上訴人總經理黃英良於本院前審證稱：簽同意書後，要先向銀行申請補充

貸款，但上訴人同時也要做到房屋複驗完成交屋。所有事情都要在106年7月31日前完成等語（見本院前審卷一第365頁），堪認系爭不動產複驗完成交屋與補充貸款撥款之事密不可分，該同意書係以被上訴人於106年7月31日前完成補充貸款之撥貸，為上訴人同意先行完成交屋之條件，如該條件未成就，上訴人即無須先履行交屋義務，方符兩造簽訂同意書之真意。次查，被上訴人未能於該期限前取得補充貸款，業經證人黃英良於本院前審證稱：簽立同意書前，已有照會過富邦銀行，但大約過了兩、三個月後，富邦銀行以電子郵件正式回覆無法同意補充貸款等語（見本院前審卷一第364頁）；證人即富邦銀行業務人員錢韋兆於本院前審證稱：被上訴人於106年2、3月間向富邦銀辦理廠辦貸款，伊請黃英良提供系爭契約，經銀行106年3月評估核貸為鑑價的7成，伊電告黃英良上情，黃英良於第一次核貸後，說尾款不足，希望成數到8成，伊表示3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，後續是因為鑑價結果無法增貸，於106年8月3日以電子郵件回覆拒絕被上訴人補充貸款之申請等語（見本院前審卷一第450至456頁），並有富邦銀行106年8月3日電子郵件附卷可稽（見原審卷一第64頁），該條件既未成就，上訴人自無須依同意書履行交屋義務，自無被上訴人主張遲延交屋之情。又被上訴人主張其若未於106年7月31日取得補充貸款，僅4,555萬元本息部分回歸系爭契約第8條第2項第5款分期攤還，上訴人仍依照同意書履行交屋義務云云，顯悖離兩造為補充貸款而簽署同意書之目的，任意將同意書割裂解讀所為主張，自無可取。

㈣被上訴人另主張上訴人未依系爭契約第11條第1項中段約定，於105年12月8日領得使照之6個月內通知交屋，雖曾於106年5月15日通知其於同月19日交屋，然系爭不動產仍有瑕疵未修繕，尚未完成驗收程序，故該通知不生效力，上訴人遲至108年5月15日始完成交屋，其得適用及類推適用系爭契約第11條第1項中段約定，請求上訴人給付遲延交屋損害云

云。惟查，同意書係以被上訴人於106年7月31日前取得補充貸款，為上訴人同意先行交屋之條件，已如前述。另依系爭契約第11條第1項、第2項約定：「本房屋雙方驗收時，乙方應提供驗收單，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。」（見原審卷一第48至49頁），該條第1項約定乃指房屋領得使照、完成一切主建物、附屬建物設備、必要公共設施後，上訴人即有以書面「通知交屋」之義務；第2項約定被上訴人應繳清各期價款、銀行貸款、提供應備證件及其他約定繳付稅費後，始有權請求上訴人「點交房屋」之約定，係屬不同行為，應無將系爭契約第11條第1項中段違反「通知交屋」義務之計罰遲延利息約定，適用或類推適用於違反「點交房屋」義務之餘地。況上訴人於105年12月8日取得使照後，已於106年5月15日以電子郵件檢附交屋通知單通知被上訴人於同月19日交屋等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項欄㈣），應認上訴人已依系爭契約第11條第1項履行「通知交屋」義務。再者，上訴人於106年5月15日通知被上訴人交屋，係因被上訴人表示時間無法配合而延後，且拖延複驗，

上訴人並於同年9月5日函告被上訴人依約完成補充貸款核撥等情，亦有上訴人之雲端9-11F大事紀及兩造往來郵件可參（見原審卷一第157至162頁），益見被上訴人未完成系爭契約第11條第2項約定義務，自無權要求上訴人交屋。則被上訴人主張系爭不動產未複驗完成，上訴人通知交屋不合約定，遲延交屋云云，亦非可取。

七、綜上所述，被上訴人主張上訴人違反先行交屋義務，致其受有遲延交屋損害，適用及類推適用系爭契約第11條第1項中段約定，請求上訴人給付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，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，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，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

八、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　呂淑玲

法　官　汪曉君

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　27　　日

書記官　戴伯勳