

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度消字第5號

原告 郭文貴

蔡明學

原告

即反訴被告 吳智揚

黃聖閔

麥嘉蘭

共同

訴訟代理人 劉彥廷律師

共同

複代理人 徐銳軒律師

被告

即反訴原告 大築建設股份有限公司

法定代理人 謝莉莉

被告

即反訴原告 陳瑞鵞

共同

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，於民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 壹、本訴部分：

02 一、被告大築建設股份有限公司應給付原告郭文貴新臺幣壹拾參
03 萬貳仟參佰元，及自民國一百一十一年九月二十一起至清
04 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 二、被告大築建設股份有限公司應給付原告蔡明學新臺幣貳萬伍
06 仟壹佰玖拾元，及自民國一百一十一年九月二十一起至清
07 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

08 三、被告大築建設股份有限公司應給付原告吳智揚新臺幣肆萬捌
09 仟參佰陸拾貳元，及自民國一百一十一年九月二十一起至
10 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

11 四、被告大築建設股份有限公司應給付原告黃聖閔新臺幣貳萬柒
12 仟肆佰零伍元，及自民國一百一十一年九月二十一起至清
13 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

14 五、被告大築建設股份有限公司應給付原告麥嘉蘭新臺幣陸萬貳
15 仟肆佰柒拾伍元，及自民國一百一十一年九月二十一起至
16 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

17 六、原告其餘之訴駁回。

18 七、本訴訴訟費用由被告大築建設股份有限公司負擔二十分之
19 九，原告郭文貴、蔡明學、吳智揚、黃聖閔各負擔二十分之
20 二，餘由原告麥嘉蘭負擔。

21 八、本判決關於本訴部分判決第一項至第五項均得假執行，但被
22 告大築建設股份有限公司如依序以新臺幣壹拾參萬貳仟參佰
23 元、新臺幣貳萬伍仟壹佰玖拾元、新臺幣肆萬捌仟參佰陸拾
24 貳元、新臺幣貳萬柒仟肆佰零伍元、新臺幣陸萬貳仟肆佰柒
25 拾伍元為各該原告預供擔保，則各得免為假執行。

26 貳、反訴部分：

27 一、反訴被告吳智揚應給付反訴原告大築建設股份有限公司新臺
28 幣貳萬玖仟伍佰陸拾貳元

29 二、反訴被告黃聖閔應給付反訴原告大築建設股份有限公司新臺
30 幣貳萬捌仟參佰玖拾貳元。

31 三、反訴被告麥嘉蘭應給付反訴原告大築建設股份有限公司新臺

01 幣捌萬零肆佰肆拾捌元。

02 四、反訴被告吳智揚應給付反訴原告陳瑞鶯新臺幣肆萬伍仟捌佰
03 陸拾肆元。

04 五、反訴被告黃聖閔應給付反訴原告陳瑞鶯新臺幣伍萬零肆佰
05 元。

06 六、反訴被告麥嘉蘭應給付反訴原告陳瑞鶯新臺幣壹拾貳萬零陸
07 佰捌拾貳元。

08 七、反訴原告其餘之訴駁回。

09 八、反訴訴訟費用由反訴被告吳智揚負擔千分之二百一十，反訴
10 被告黃聖閔負擔千分之二百一十五，反訴被告麥嘉蘭負擔千
11 分之五百六十，反訴原告大築建設股份有限公司負擔千分之
12 五，餘由反訴原告陳瑞鶯負擔。

13 九、本判決關於反訴部分判決第一項至第六項均得假執行，但被
14 告吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭如依序以新臺幣貳萬玖仟伍佰陸
15 拾貳元、新臺幣貳萬捌仟參佰玖拾貳元、新臺幣捌萬零肆佰
16 肆拾捌元及新臺幣肆萬伍仟捌佰陸拾肆元、新臺幣伍萬零肆
17 佰元、新臺幣壹拾貳萬零陸佰捌拾貳元為反訴原告大築建設
18 股份有限公司及反訴原告陳瑞鶯預供擔保，則各得免為假執
19 行。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
23 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
24 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
25 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有
26 明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
27 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
28 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
29 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
30 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
31 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法

律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。原告依其等與被告締結之房屋、土地買賣契約關係，提起本件本訴。被告則基於與原告吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭同一契約關係提起反訴。從而，上開反訴標的與本訴標的及被告於本訴之防禦方法間有重大關聯，合於提起反訴之要件，應予准許。

貳、實體方面：

甲、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告分別向被告大築建設股份有限公司（下稱大築公司）及被告陳瑞騫締結購買預售房地契約（詳細買賣情形詳如附表二，其中B3棟2樓及其土地持分係由訴外人李浚霆購買後經被告同意而讓與契約主體地位予原告麥嘉蘭；另就上開房屋、土地買賣契約，下分稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，並合稱系爭房地買賣契約），分別購買如附件戶別欄所示之戶別房屋及該等房屋坐落之桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），惟大築公司原應於取得使用執照後6個月內與原告完成交屋，然大築公司於民國110年12月13日取得建案房屋之使用執照後，迄111年6月13日已滿6月，卻仍遲未向原告辦理交屋程序，原告向大築公司催請交屋仍未受置理，被告大築公司遲至111年7月4日、7月5日、7月7日、7月4日、7月4日（麥嘉蘭A1棟13樓）及7月14日（麥嘉蘭B3棟2樓）始分別通知原告郭文貴、蔡明學、吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭交屋，並分別於同年7月15日、7月16日、7月16日、7月15日、7月15日（麥嘉蘭A1棟13樓）及7月15日（麥嘉蘭B3棟2樓）始完成交屋，是依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定，應以111年6月13日為準，被告大築公司每逾1日完成交屋，即應依原告已繳房地價款按萬分之五單利計算遲延利息給付予原告；另依系爭房屋買賣契約第9條第7項約定，被告大築公司應返還原告蔡明學、吳智揚、黃聖閔、

01 麥嘉蘭交屋前其等向銀行貸款之利息。

02 (二)是原告郭文貴即得請求被告大築公司給付遲延利息新臺幣
03 (下同) 19萬5,300元；原告蔡明學即得請求被告大築公司
04 給付遲延利息7萬8,825元；原告吳智揚即得請求被告大築公
05 司給付遲延利息10萬1,140元；原告黃聖閔即得請求被告大
06 築公司給付遲延利息7萬7,575元；原告麥嘉蘭即得請求被告
07 達築公司給付遲延利息17萬2,905元，又原告蔡明學、吳智
08 揚、黃聖閔、麥嘉蘭另各得請求被告大築公司返還交屋前向
09 銀行貸款之利息4,048元、5,508元、3,336元及1萬6,440
10 元。

11 (三)另依系爭房屋買賣契約第26條第1項及系爭土地買賣契約第1
12 3條第1項約定，兩造締約上業已約定被告就系爭房地出賣給
13 付間具有連帶不可分性，故系爭房地契約屬聯立契約，具連
14 帶不可分性，是如有任一契約無法履行時，聯立契約目的均
15 屬不達視同全部違約，故被告就系爭房地契約之履行，應屬
16 不真正連帶債務責任，是被告陳瑞鶯就上開被告大築公司應
17 給付原告之遲延利息及貸款利息，亦應負擔相同給付責任，
18 而與被告大築公司成立不真正連帶債務關係。為此，爰依系
19 爭房屋買賣契約第26條第1項、第17條第1項、第9條第7項約
20 定及系爭土地買賣契約第13條第1項約定，提起本件訴訟等
21 語。並聲明：1. 被告大築公司應給付原告分別如附表一所示
22 之金額，及自附表一所示之利息起算日起至清償日止，按週
23 年利率百分之五計算之利息。2. 被告陳瑞鶯應給付應給付原
24 告分別如附表一所示之金額，及自附表一所示之利息起算日
25 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3. 前兩項
26 所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍
27 內，免除給付責任。

28 二、被告則以：

29 (一)本建案於取得使用執照後，被告大築公司遂於110年12月23
30 日通知含原告在內之擬貸款買方依期限辦理對保手續及相關
31 手續，以利後續辦理房地所有權移轉登記事宜，而原告係因

01 經被告大築公司以函文及電話催請，仍遲未辦妥貸款並提供
02 抵押權設定契約書予指定代書等事宜，致被告無法及時辦理
03 房地移轉登記，通知交屋程序方因而延宕，故應屬原告違反
04 系爭買賣契約第17條第1項第4款但書約定，被告顯不負給付
05 遲延利息之責任。

06 (二)縱認原告得請求被告給付遲延通知交屋利息，然系爭房屋買
07 賣契約約定被告大築公司應於領得使用執照6個月內通知原
08 告進行交屋，而非於取得使用執照6個月內完成交屋，而有
09 貸款之戶別被告大築公司均在貸款核撥當日通知原告交屋，
10 故原告主張遲延日數應計算至實際交屋日應屬無據。

11 (三)另原告吳智揚貸款核撥日應為111年7月7日，並非同年月4
12 日。又原告請求款項為遲延通知交屋之遲延利息，交屋前之
13 貸款利息，縱使原告請求有理由，依民法第233條第2項規
14 定，原告亦不得再向被告請求支付遲延利息，故原告此部分
15 主張亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、本院之判斷及得心證之理由：

17 (一)兩造間巨有上開原告主張之系爭房地買賣契約關係，而該建
18 案於110年12月13日取得使用執照，被告大築公司遲至111年
19 7月4日、7月5日、7月7日、7月4日、7月4日（麥嘉蘭A1棟13
20 樓）及7月14日（麥嘉蘭B3棟2樓）始分別通知原告郭文貴、
21 蔡明學、吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭交屋，並分別於同年7月1
22 5日、7月16日、7月16日、7月15日、7月15日（麥嘉蘭A1棟1
23 3樓）及7月15日（麥嘉蘭B3棟2樓）完成交屋等情，為兩造
24 所均不爭執（見本院卷三第350頁），首堪信為真。又各原
25 告於上開受實際通知日前（不含受通知當日）及迄111年6月13
26 日被告大築公司應通知交屋日末日時，原告郭文貴已繳清購
27 買房地價款1,260萬元、原告蔡明學已繳交購買房地價款229
28 萬元、原告黃聖閔已繳交購買房地價款261萬元、原告麥嘉
29 蘭已繳交購買房地價款252萬元（B3棟2樓）、343萬元（A1
30 棟13樓），共595萬元，及原告吳智揚於111年6月13日時，
31 已繳交購買房地價款277萬元等情，亦為兩造所均不爭執

（見本院卷三第351頁），亦足信為真。至原告吳智揚另主張於111年7月4日已交繳尾款，而將購買房地價款1,224萬元均繳清一節，則為被告所否認，並辯稱：原告吳智揚尾款係於同年7月7日始繳交云云（見本院卷三第351頁），然稽諸卷內被告大築公司、被告陳瑞鵞開立之尾款收受發票、收據影本（見本院卷一第315頁及第318頁），可知原告吳智揚確於111年7月7日已給付上開房地購買之尾款，而繳清購買房地價款1,224萬元，是其上開主張應足信為真，被告上開辯稱即難認可採。

(二)按「交付不動產（交屋）及相關文件之條及期限：一、除本契約另有約定外，乙方（指被告大築公司，以下同）應於領得使用執照6月內通知甲方（指原告，以下同）進行交屋。甲方應至乙方指定地點辦理交屋結帳手續，雙方應履行下列各項義務……(二)乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應予交屋前完成修繕。(三)甲方繳清本契約所有之應付之未付款（含交屋保留款），並完成一切交屋手續。(四)乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方；但如可歸責於甲方之事由或甲方未依約付款或有其他違約情事者，則不在此限。」、「甲方應於收到乙方交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，除有重大瑕疵不能居住外，甲方不能藉故拒絕或延遲辦理交屋手續，逾期則以通知交屋日起第7日視為交屋完成……」、「本契約房屋自甲方完成交屋日或視交屋日，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起……」，系爭房屋買賣契約第17條第1項第2款至第4款、第3項、第19條第1項分別約有明文（見本院卷一第97頁至第98頁及第101頁），足徵被告大築公司依該契約第17條第1項所負通知交屋義務，係以被告大築公司領得使用執照為前提，被告大築公司通知交屋後，原告應至指定地點辦理交屋結帳手續，倘逾期則以通知交屋日起第7日視為交屋完成，是「通知交屋日」與「交屋日」或「完成交屋日」，兩者意

01 義確有所不同，且從上開契約條文規範文義內容、次序、排
02 列及脈絡以觀，可認被告大築公司應先依該契約第17條第1
03 項約定先通知交屋，原告始須繳清買賣尾款並辦理交屋手
04 續，是以本件原告得依系爭房屋買賣契約第17條第1項第4款
05 請求被告大築公司按日計付之遲延利息，其計算期間基礎即
06 應計算至通知交屋日止，而非得擴展至實際交屋日，是原告
07 此項請求之遲延利息計算期間即不得主張延展至實際交屋
08 日。又上開遲延利息計付條款，既明確約定為按日給付，則
09 若原告繳交款項之繳款日與被告大築公司通知交屋日為同一
10 日者，因兩者時間差距尚不滿1日，是即不得將該部分繳交
11 款項納入上開計息之款項金額基礎，附此敘明。

12 (三)又被告大築公司既有先為通知交屋之義務，自無從以原告尚
13 未依約繳尾款為由，主張同時履行抗辯。是以，依上開契約
14 約定內容，可明確知悉通知交屋與實際交屋不同，被告大築
15 公司先有通知交屋之義務，兩造進行交屋時始生被告大築公
16 司應完成瑕疵修繕、原告應付尾款等契約事項，是原告辦理
17 貸款之核貸撥款或付清尾款與被告大築公司上開通知交屋義
18 務間，並無對待給付關係或先給付義務，則關於被告大築公
19 司延遲通知交屋，即不得以原告未付尾款或辦理貸款之核貸
20 撥款未到云云，作為主張系爭房屋買賣契約第17條第1項第4
21 款但書「但如可歸責於甲方（即原告）之事由或甲方未依約
22 付款或有其他違約情事者，則不在此限」此免責條款之依
23 據，是本件被告大築公司仍應依該條款本文約定，負擔按日
24 計付遲延利息支給付義務。準此，本件原告郭文貴得請求被
25 告大築公司依約給付遲延利息13萬2,300元【計算式：受通
26 知日前已繳交購買房地款項1260萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 21日(111年6
27 月13為被告大築公司應通知交屋之末日，迄111年7月4日始
28 通知，逾21日)】、原告蔡明學得請求被告大築公司依約給
29 付遲延利息2萬5,190元【計算式：受通知日前已繳交購買房
30 地款項229萬元 $\times$ 0.0005 $\times$ 22日(111年6月13為被告大築公司應
31 通知交屋之末日，迄111年7月5日始通知，逾22日)】、原告

01 吳智揚得請求被告大築公司依約給付遲延利息 4萬7,445元
02 【計算式：受通知日前，於111年7月4日前僅繳交購買房地
03 款項227萬元*0.0005*21日(111年6月13為被告大築公司應通
04 知交屋之末日，迄111年7月4日，逾21日部分)+於111年7月4
05 日繳清購買房地款項1,224萬元*0.0005*3日（111年7月5日
06 起至111年7月7日受通知之日止，逾3日部分）】、原告黃聖
07 閔得請求被告大築公司依約給付遲延利息2萬7,405元【計算
08 式：受通知日前已繳交購買房地款項261萬元*0.0005*21日
09 (111年6月13為被告大築公司應通知交屋之末日，迄111年7
10 月4日始通知，逾21日)】、原告麥嘉蘭得請求被告大築公司
11 依約給付遲延利息6萬2,475元【計算式：受通知日前已繳交
12 購買房地款項252萬元、343萬元，共595萬元*0.0005*21日
13 (111年6月13為被告大築公司應通知交屋之末日，迄111年7
14 月4日始通知，逾21日)】，逾此部分之原告其餘遲延利息請
15 求即均屬無據。

16 (四)次按「有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方（即原告）
17 負擔。但於乙方（即大築公司）通知之交屋日前之利息應
18 由乙方返還甲方。」系爭房屋買賣契約第9條第7項約有明
19 文，是就本件被告大築公司通知交屋日前之原告受金融機構
20 核撥貸款後所生利息，即應由被告負擔而給付予原告。又上
21 開約定被告大築公司應負擔之貸款利息，其期間為核貸後至
22 通知交屋日前，是於通知交屋日該日起向後所生之貸款利
23 息，即不在被告大築公司應負擔之範圍內，則原告蔡明學、
24 黃聖閔、麥嘉蘭貸款核撥日均即為被告大築公司通知交屋
25 日，為兩造所不爭執（見本院卷三第350頁至第351頁），是
26 依上開條款之約定，並無通知交屋日前之貸款利息產生，原
27 告蔡明學、黃聖閔、麥嘉蘭分別請求被告大築公司依該條款
28 返還4,048元、3,336元及1萬6,440元，即均屬無據。至原告
29 吳智揚主張給付尾款係以銀行核撥貸款為之，該部分貸款46
30 日之利息金額為2萬1,102元等節，為被告所不爭執，而堪信
31 為真。又原告吳智揚給付尾款之日即銀行核撥貸款之日為11

01 1年7月4日及被告大築公司於111年7月7日通知原告吳智揚交
02 屋等情，亦已認定如前，是被告大築公司即應依上開契約條
03 款返還111年7月5日起至同年月6日止，此2日之貸款利息予
04 原告吳智揚，是本件原告吳智揚得向被告大築公司請求返還
05 貸款利息數額即為917元【計算式：貸款46日利息總額2萬1,
06 102元/46日*2日，採四捨五入計算至元】，逾此部分之原告
07 吳智揚其餘返還貸款利息請求即屬無據。

08 (五)再按系爭房屋買賣契約第26條第1項約定：「本契約房屋坐
09 落基地持份由甲方（即原告）向陳瑞鶯價購，且本契約和甲
10 方與陳瑞鶯所簽訂之『站前首席土地預定買賣契約書』具有
11 不可分之聯立關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約
12 違約時，視為兩契約全部違約，對於任何一契約之解除，效
13 力均及於兩契約。」（見本院卷一第108頁）。系爭土地買
14 賣契約第13條第1項亦約定：「本契約同甲方（即原告）與
15 大築建設股份有限公司簽訂之『站前首席房屋預定買賣契約
16 書』具有不可分之聯立關係，兩件契約互相關聯，一方對任
17 何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對於任何一契約之
18 解除，效力均及於兩契約。」（見本院卷一第70頁），固足
19 見兩造於締約時除已約定系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣
20 契約屬聯立契約，應同時生效且得同時解除外，亦應共同履
21 行，然上開條款旨在表達兩契約間之相互倚賴關係，如有一
22 契約之出賣人違約時，另一契約之出賣人就其與原告間之買
23 賣契約內容亦視同違約，原告得同時就兩契約之各自契約關
24 係，各向被告主張依各該契約之違約責任，然並非謂契約出
25 賣人須就他契約出賣人與買受人間約定之給付義務、債務不
26 履行損害賠償責任等債務為承擔，此二者之差異不可不予辨
27 明。是以，縱使被告大築公司有上開所述違反通知義務之情
28 事，亦僅係使原告就系爭土地買賣契約得一併主張視同被告
29 陳瑞鶯違約，而使原告得就該土地買賣契約條款為相關權利
30 主張，並非被告陳瑞鶯須就非作為契約主體之系爭房屋買賣
31 契約約定被告大築公司所負債務內容亦須一併承擔，是原告

01 主張依上開聯立契約條款約定，請求被告陳瑞鶯就上開原告
02 請求被告大築公司給付有理由之遲延利息及返還貸款利息部
03 分，亦應負相同給付責任，而為不真正連帶債務云云，顯屬
04 無據，並不可採。

05 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
10 民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應
11 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
12 率為5%，亦為同法第203條所明定。依上規定，原告就本件
13 無確定期限、無約定利率之被告大築公司上開應給付之遲延
14 利息債務、返還貸款利息債務，自得訴請另計自起訴狀繕本
15 送達被告翌日（即111年9月21日，見本院卷回證卷內送達證
16 書）。又系爭房屋買賣契約第17條第1項、第9條第7項約
17 定，僅載明被告大築公司應負債務數額之計算標準及方式，
18 並未就該等債務明確約定給付期限，是原告逾上開起訴狀繕
19 本送達被告大築公司翌日起算之其餘利息請求，則屬無據。
20 至被告大築公司依約應給付之遲延利息、貸款利息返還債
21 務，其名目雖為「遲延利息」、「貸款利息返還」，然其實
22 質上為違約金、其他債務給付約定，並非被告大築公司對原
23 告其他債務所生之利息債務，自不得囿於其名目、形式，是
24 本件就該等債務加計法定遲延利息計息，並無違反民法第23
25 3條第2項有關利息債務禁止加計遲延利息之規定，附此敘
26 明。

27 四、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約關係，請求被告大築公
28 司給付如本訴部分主文第1項至第5項，為有理由，應予准
29 許。逾此部分之原告其餘請求，即屬無據，應予駁
30 回。

31 五、又本件原告獲勝訴判決部分，所命被告大築公司給付之金額

01 未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，不
02 待原告聲請，爰依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392
03 條第2項之規定，依職權宣告被告大築公司為各原告預供擔
04 保後，各得免為假執行。

05 六、本件本訴部分之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉
06 證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
07 敘明。

08 七、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1
09 項但書。

10 乙、反訴部分：

11 一、反訴原告主張：反訴被告吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭皆係自行
12 指定金融機構辦理貸款，而系爭建案辦理貸款之承購戶第一
13 戶撥付貸款予反訴原告之日為111年5月12日，依系爭房屋買
14 賣契約第9條第5項第1、3款、系爭土地買賣契約第6條（反
15 訴起訴狀誤載為第5條）第5項第1、3款約定，反訴被告吳智
16 揚、黃聖閔、麥嘉蘭至遲應於111年5月26日繳清兩造契約中
17 之付款辦法表之金融貸款項次之金額，即撥付貸款予反訴原
18 告，然反訴被告均未於前揭期限繳清相關款項，反訴原告自
19 得依上開約定請求反訴被告給付遲延利息。為此，爰依系爭
20 房屋買賣契約第9條第5項第1、3款、系爭土地買賣契約第6
21 條第5項第1、3款約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 反
22 訴被告吳智揚應給付反訴原告大築公司3萬1,836元。2. 反訴
23 被告黃聖閔應給付反訴原告大築公司2萬8,392元。3. 反訴被
24 告麥嘉蘭應給付反訴原告大築公司8萬0,448元。4. 反訴被告
25 吳智揚應給付反訴原告陳瑞鶯4萬9,392元。5. 反訴被告黃聖
26 閔應給付反訴原告陳瑞鶯5萬0,400元。6. 反訴被告麥嘉蘭應
27 給付反訴原告陳瑞鶯12萬0,682元。

28 二、反訴被告則以：

29 (一)民法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債
30 權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，
31 負遲延責任。」。又所謂無確定期限，係指未定期限以及雖

01 定有期限而屆之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，
02 後者稱不確定期限之債務。

03 (二)查系爭房屋買賣契約第9條第5項第1款約定反訴被告同意最
04 遲應於反訴原告收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥
05 付貸款予反訴告之日起15天內繳清貸款金額；以及系爭土地
06 買賣契約第5條第5項第1款約定反訴被告同意於本站前首席
07 大樓各階段工程完工後繳款，其每次付款間隔日數為20日以
08 上，並應於接獲乙方書面繳款通知之期限內繳清期款，兩者
09 均屬雖定有期限而其屆至之時期不確定之不確定期限債務，
10 依上開法條規定，債務人經催告後始負遲延責任，本件反訴
11 原告並未舉證證明其已於承購戶中第一戶撥付貸款後對反訴
12 被告進行催告或以書面通知反訴被告繳清期款之期限，反訴
13 被告自無庸負遲延責任。綜上，反訴原告依系房屋買賣契約
14 第9條第5項第1、3款，及系爭土地買賣契約第5條第5項第
15 1、3款之約定，請求反訴被告應給付上開其等反訴訴之聲明
16 所示金額，自非可採等語置辯，並聲明：反訴原告之訴駁
17 回。

18 三、本院之判斷及得心證之理由：

19 (一)查兩造對於反訴原告主張客觀上反訴被告就貸款核撥之日已
20 逾越上開契約約定之應核撥期限、貸款金額、逾期日數、反
21 訴被告黃聖閔、麥嘉蘭若須依上開契約約定給付相關遲延利
22 息，其金額即為反訴原告主張之數額等節，除反訴被告吳智
23 揚貸款核撥日期為111年7月4日，非反訴原告所主張之同年
24 月7日，故其客觀逾期日數為39日，而非反訴原告主張之42
25 日外，其餘部分兩造均不爭執（見本院卷三第351頁），是
26 此部分情事，足信為真。又反訴被告吳智揚貸款撥付日為11
27 1年7月4日，而非反訴原告主張之同年月7日一節，已認定如
28 前，是本件被告吳智揚上開逾期日數即為39日，並非原告主
29 張之42日。

30 (二)按「五、甲方若指定其他金融機構辦理貸款者，以在桃園市
31 設有分行或辦事處之金融機構為限，並應經乙方同意，除仍

01 須依本條第2項第2款約定配合辦理外，並由乙方指定地政士
02 依下列約定辦理：(一)甲方（即反訴被告）應於乙方(即反訴
03 原告大築公司)通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並
04 同意由承貸金融機構將約定貸款金額直接撥付乙方，除有第
05 11條第3項或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大
06 瑕疵外，甲方不得以任何理由拒絕撥付貸款予乙方，甲方並
07 同意最遲應於乙方收到本基地內辦理貸款之承購戶中第一戶
08 撥付貸款予乙方之日起15天內繳清依本契約「付款辦法表」
09 中金融貸款項次之金額予乙方，逾期依第8條第4項、第23條
10 約定辦理。……(三)甲方若未於第1款所列期限內撥付貸款予
11 乙方，甲方應自逾期第1日起至貸款核撥日止，加付按逾期
12 期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於交屋時一次
13 以現金支付乙方。」系爭房屋買賣契約第9條第5項第1款、
14 第3款約有明文（見本院卷一第87頁），又系爭土地買賣契
15 約第5條第5項第1款、第3款亦有相同約定（見本院卷一第64
16 頁）。是本件上開貸款撥付期限乃屬有明確約定日期，雖其
17 日期須依該建案基地內辦理貸款之承購戶中第一戶撥付貸款
18 予反訴原告之日為訂，並非於締約時即可確定具體年月日之
19 時點，然於契約履行中，亦屬可得確定之期限，尚非未定期
20 限以及雖定有期限而屆之時期不確定之情形，自難認屬給付
21 無確定期限之債務，是以反訴原告不須再踐行催告程序，即
22 得請求反訴被告給付上開契約約定之遲延利息。

23 (三)是本件反訴原告自得依上開契約約定請求反訴被告黃聖閔給
24 付反訴原告大築公司2萬8,392元及反訴原告陳瑞鶯5萬0,400
25 元，及請求反訴被告麥嘉蘭給付反訴原告大築公司8萬0,448
26 元及反訴原告陳瑞鶯12萬0,682元。

27 (四)至反訴被告吳智揚逾期日數僅39日，非反訴原告主張之42
28 日，是反訴原告依上開契約約定得請求反訴被告吳智揚給付
29 反訴原告大築公司及反訴原告陳瑞鶯之遲延利息金額即為2
30 萬9,562元（計算式：379萬*0.0002*39日）、4萬5,864元
31 （計算式：588萬元*0.0002*39日），逾此部分之反訴原告

其餘遲延利息請求，即屬無據。

四、綜上所述，反訴原告依系爭房地買賣契約關係，請求反訴被告吳智揚、黃聖閔、麥嘉蘭給付如反訴部分主文第1項至第6項，為有理由，應予准許。逾此部分之反訴原告其餘請求，即屬無據，應予駁回。

五、又本件反訴原告獲勝訴判決部分，所命反訴被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，不待反訴原告聲請，爰依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告反訴被告為各反訴原告預供擔保後，各得免為假執行。

六、本件反訴部分之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
民事第二庭 法 官 陳炫谷

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 113 年 6 月 5 日
書記官 盧佳莉