臺灣士林地方法院民事判決

106年度重訴字第502號

原　　告　同皇企業有限公司
法定代理人　黃王秀鶴
訴訟代理人　林宏信律師
　　蔡宜蓁律師
被　　告　國揚實業股份有限公司
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，本院於民國108年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣叁佰柒拾萬叁仟壹佰叁拾叁元，及自民國一百零八年五月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾叁萬肆仟叁佰柒拾捌元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣叁佰柒拾萬叁仟壹佰叁拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，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255條第1項第3款、第256條定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：㈠臺灣士林地方法院106年度司執字第63529號兩造間清償債務強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。㈡被告應交付如起訴狀附表一所示之不動產及該不動產之所有權狀予原告。㈢被告應給付原告如起訴狀附表二所示之金額及利息。㈣被告應自106年6月9日起至交

屋之日止，按日給付新臺幣（下同）108,140元予原告。㈤願供擔保以准假執行之宣告。嗣兩造就訴之聲明第一項及第二項部分於民國108年5月14日於本院成立和解，原告終聲明為：㈠被告應給付原告5,391,024元；㈡被告應給付原告76,238,700元，及自108年5月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行（見本院卷二第68頁民事最新綜合辯論意旨狀）。經核係補充事實上之陳述、擴張或減縮應受判決事項之聲明，於法無不合，應予准許，合先敘明。

二、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。第196條第1項、第2項前段定有明文。本件原告於106年11月3日提起本件訴訟後，被告於審理中均未提出其對原告另有債權而為抵銷之抗辯，迄於108年12月4日最後言詞辯論期日前，始於108年11月13日提出民事辯論意旨狀而為抵銷之抗辯（見本院卷二第285頁），原告否認被告此部分抵銷債權之存在（見本院卷二第349至352頁民事辯論意旨續狀），是關於此部分抵銷債權之存在與否仍有調查之必要，足見被告此部分抗辯明顯有礙訴訟終結而延滯訴訟，原告對此表示不應准許提出（見本院卷二第349、350頁民事辯論意旨續狀、本院卷三第118頁108年12月4日言詞辯論筆錄），是本院認被告於最後言詞辯論期日所為抵銷抗辯，係意圖延滯訴訟，逾時始行提出攻擊或防禦方法，且有礙訴訟之終結，而應予駁回，附此敘明。

貳、實體部分

一、本件原告起訴主張：

㈠原告於104年6月19日經由被告之代銷商超營實業有限公司（下稱超營公司）仲介，購買被告預售位於新北市汐止區之國揚雲端科技大樓10樓之A、B、C、D戶、該大樓之基地及部分汽機車位（下稱系爭不動產），兩造簽立房屋土地車位買賣

契約書（下稱系爭契約）。因被告及超營公司不斷向原告保證可向銀行貸款八成，故雙方約定之貸款約為總價之八成，惟為避免將來貸款成數不足而產生爭議，兩造於系爭契約第8條第2項第4款約定：若因原告貸款條件不合，致原告不能貸款或自願減少貸款或核准貸款金額少於第6條貸款金額時，原告應將第6款貸款金額或自願減少貸款或不足金額於被告通知送達日起7日內以現金壹次匯入被告指定之帳戶內；另以手寫方式加入第5款：不可歸責於原告或政令變更時，被告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，由原告按月分期償還。於106年3月間，因已確認原告之貸款成數約為六成三，不足購買當時所約定之八成，故兩造於106年4月14日簽立補充同意書（下稱系爭補充同意書），約定就尾款部分同意向原貸銀行再繼續補充貸款，並於房屋複驗完成交屋後在106年7月31日前，由銀行核准撥付被告，在貸款期間雙方同意不需攤還本金，但須支付利息2.6%予被告。可見雙方業已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；於未能取得銀貸尾款之補充貸款且非可歸責於原告之因素導致貸款成數不足八成時，原告亦不須一次給付買賣契約之銀貸尾款價金予被告，可依系爭契約第8條第1項第5款規定，分期五年攤還，且依補充同意書之文義，被告仍具有先行交屋之義務，爾後才由原告付款。

㈡詎料，被告嗣竟反於先前所保證貸款成數八成之說詞及兩造於106年4月14日補充同意書之約定，改稱係因原告承買系爭不動產並非作為自用且因原告所提供銀行相關申貸文件資料等因素，以致銀行無法核貸八成，故要求原告應一次給付貸款不足之金額，惟依台北富邦銀行瑞湖分行拒絕貸款之電子郵件說明及信義不動產估價師聯合事務所之鑑價報告，其貸款成數不足原因係因買賣標的工業用廠辦加上公設比過高，且銀行核定之鑑價金額亦低於系爭買賣契約約定之價金，導致銀行無法核貸至八成。又因有貸款不足之情形，於106年3

月間辦理不動產產權移轉前，原告為擔保不足貸款之給付，依被告之要求簽發面額4,555萬元本票交付被告作為擔保之用而非用以支付銀貸尾款，惟被告竟於106年9月13日先向原告為本票之提示並請求付款，後又向本院聲請本票裁定，並聲請強制執行。

㈢按系爭契約第28條約定：「雙方若有爭議依消保法規定辦理。」雖因原告為企業經營者而本無消費者保護法之適用，然因雙方契約業已約定適用消費者保護法，依契約自治之原則，自仍能因雙方合意而適用消費者保護法規定之內容辦理雙方之爭議。又兩造既合意適用消費者保護法，依消費者保護法第17條第5款規定，如屬主管機關公告定型化契約應記載之事項而未記載於契約內容時，亦屬本契約之一部，而依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項規定「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知交屋日前之利息由賣方返還於買方。」故於被告合法通知交屋之日前，原告所給付予銀行之貸款利息，應由被告返還予原告。查原告於106年5月25日起即已開始給付銀行貸款利息，迄至108年5月14日（即兩造就原起訴聲明第一、二項成立訴訟上和解之日）已繳交539萬1,024元，而被告遲至108年5月14日方才同意交屋，依兩造和解筆錄第九項記載，此部分之請求原告同意計算至108年5月14日止。經核計原告自106年5月25日至108年5月14日止已給付之銀行貸款利息，共為539萬1,024元（計算表如原告108年6月4日民事陳報狀之附表三，見本院卷二第27頁）。原告爰依據系爭契約第28條、消費者保護法第17條第5項及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項之規定，請求被告如數給付。

㈣按系爭契約第11條第1項中段約定：「乙方（即被告）如未於領得使用執照六個月內通知甲方（即原告）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」，此約定亦為「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載

事項」第15條第1項之規定。查被告已於105年12月8日取得使用執照，依系爭契約約定，被告至遲應於106年6月8日前通知原告交屋。然被告於106年5月15日通知於同月19日交屋時，甫在同月12日複驗發現仍有瑕疵，被告尚未進行乃至完成複驗瑕疵之修繕。且未能取得補充貸款亦不可歸責於原告，當時尚在系爭補充同意書所約定辦理補充貸款之期間（106年7月31日前），被告亦不得要求原告一次性付清銀貸尾款全額；故依系爭契約第11條及系爭補充同意書之約定，被告106年5月15日之通知並不生合法通知交屋之效力，依民法第229條第1項、第3項之規定，原告得類推適用系爭契約第11條第1項中段之規定，被告應自106年6月9日起依契約約定每逾1日依已繳價款之萬分之5計算遲延利息予原告。而被告遲至108年5月14日方才同意交屋，依兩造和解筆錄第9項記載，此部分之請求原告同意計算至108年5月14日止。經核計被告應自106年6月9日至108年5月14日止每1日依原告已繳價款之萬分之5（即2億1,628萬元x 5/1 0000＝10萬8,140元）計算之遲延利息，共為7,623萬8,700元（計算式：10萬8,140元/日x 705日＝7,623萬8,700元）。原告爰依據（並類推適用）系爭契約第11條第1項中段之約定，請求被告如數給付。又此部分請求金額之名義雖載為「遲延利息」，但性質上可認係被告遲延給付之損害賠償，且此金額已計算至108年5月14日而予特定，變成被告應給付之特定之債，被告未於108年5月14日給付上開款項金額，自應就108年5月15日起給付按法定年息5%計算之利息。

㈤並聲明：1.被告應給付原告5,391,024元；2.被告應給付原告76,238,700元，及自108年5月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以下詞資為抗辯：

㈠兩造於104年6月19日簽訂系爭契約，原告無法於約定期日內獲貸銀行貸款成數不足之差額部分，兩造乃於106年4月14日簽訂系爭補充同意書，約定將原告銀貸成數不足之差額給付

期限延長至106年7月31日，惟原告若仍無法取得貸款，則應依系爭契約辦理銀貸差額之本金及利息攤還方式辦理。參系爭契約附件二房屋土地買賣分期付款表，可知交屋款僅262萬元，約占買賣總價1%，與銀行貸款分屬二事，且系爭不動產於106年4月21日早已完成所有權移轉登記，依系爭契約第8條第3項，除非有使用功能等重大瑕疵，原告即應給付銀行貸款予被告。又被告於105年12月15日開始即以電子郵件、電話等不斷催告原告就承購之系爭不動產辦理交屋初驗、複驗手續，而原告雖多次以驗屋公司不能配合被告之驗屋時間，及實際負責人出國等為由拖延驗屋時程，惟確均已完成驗屋手續，再參原告於106年7月17日向被告發函表示願配合交屋，顯知交屋手續已達可隨時辦理完成之狀態。兩造迄今未辦理交屋，係因原告藉口拒絕辦理交屋手續拖延所致，即原告具可歸責之事由。雖系爭補充同意書約定同意延後銀貸成數不足之差額給付時間，惟遲延交屋係因可歸責於原告本身事由所致，同時原告亦確未依系爭補充同意書之約定，於106年7月31日前將銀行貸款成數不足之差額補充貸款並撥付予被告。則依系爭補充同意書所載，兩造即應回歸系爭契約第8條辦理銀貸差額本金及利息之攤還方式約定，辦理一次還款給付。另被告與代銷之超營公司並無保證銀貸成數八成之情事，依系爭契約第8條第2項第5款既約定原告貸款成數不足之分期方式，若被告與超營公司有保證銀行貸款八成之情事，則該約款即無存在及約定之必要。而原告銀行貸款成數不足，係因可歸責原告本身財報不佳之事由所致，與系爭契約第8條第2項第5款之約定要件不符，原告稱銀貸成數不足之差額得分期清償即毫無所據。

㈡依系爭契約第8條第4項約定，兩造業已合意約定金融機構核撥貸款後之利息係由原告負擔，又原告就銀貸成數不足之差額及交屋款迄未「全部」給付被告，於108年5月14日兩造達成訴訟上和解前未交屋，完全係因可歸責原告之事由所致，依系爭契約第11條交屋事項約定，原告尚無要求被告交屋之

權利，則何來有交屋前之利息賣方應返還買方適用之理。倘鈞院認本件得適用「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項之規定，惟被告於106年5月15日已通知原告於同月19日交屋，原告亦不否認有收受該通知，自已生合法通知之效力；至兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所生交屋之爭執，應另依其他規定解決，尚非系爭買賣契約第11條第1項第1款之涵攝適用範圍，則原告縱得向被告請求貸款利息，亦僅得請求至106年5月19日止，然原告竟無限擴張請求至108年5月14日止，顯無理由。

㈡兩造於108年5月14日作成和解筆錄前，原告從未依系爭契約第11條交屋事項之約定給付銀貸款全部及交屋款，原告未為對待給付前，尚無要求被告交屋之權利，則被告自得拒絕自己之給付，何來有交屋遲延，而應負擔遲延利息之理。本建案於105年12月8日領得使用執照，被告於同月15日已先電郵通知原告辦理驗屋進行交屋程序，嗣因原告藉口其驗屋公司不能配合被告驗屋時間，或以實際負責人出國等理由拒絕配合驗屋、交屋手續，一再拖延，可知斯時未交屋完全係因可歸責原告之事由所致，被告不負遲延責任，是被告並無原告所稱之未於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋手續之遲延情事發生。又「通知辦理（進行）交屋」與「交屋」係屬兩事，被告已依約完成系爭買賣契約書所約定之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）即依約完工後，於105年12月15日首次通知原告辦理驗屋進行交屋程序，期間亦曾多次通知原告，於106年5月15日再次通知交屋，均未逾領得使用執照6個月，足證原告之請求實無理由。再退萬步言，縱令被告應負遲延責任，致應向原告給付系爭遲延利息，惟就該遲延利息，依法亦不應再加計利息。並聲明：1.原告之訴駁回；2.若受不利之判決，被告願提供反擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張經由被告之代銷商超營公司仲介，購買被告預售之系爭不動產，兩造簽訂系爭契約書，約定買賣價金2億6,445萬元，原告連同自備款及已撥付之銀行貸款，已付2億1,628萬元，銀行貸款部分較諸系爭契約所約定貸款2億1,155萬元短少4,555萬元，而系爭不動產於105年12月8日取得使用執照，並辦理所有權登記予原告名下，原告並自106年5月25日繳納銀行貸款利息，兩造因銀行貸款不足部分，於106年4月14日簽訂系爭補充同意書等情，此為被告所不爭執，應堪信為真實。惟就原告主張系爭不動產於交屋前之銀行貸款利息應由被告負擔，及被告有遲延交屋一事，則為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡原告主張系爭不動產交屋前之銀行貸款利息應由被告負擔，有無理由？

1.依系爭契約第8條第4項約定：「甲方（即原告）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。」而按消費者保護法第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。」又中央主管機關內政部依消費者保護法第17條第1項規定就預售屋買賣制訂公告有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其第18條第3項規定：「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。」是系爭契約第8條第4項約定核與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項規定不符。

2.次按消費者保護法第2條第1款規定：「本法所用名詞定義如下：一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接

受服務者。」又關於所謂消費，消費者保護法雖無明文定義，惟消費係指直接使用商品或接受服務之行為，故消費者保護法所稱的消費，係指不再用於生產的情形下的最終的消費而言。而消費者不以自然人為限，如法人組織不是在從事生產行為，而是在從事消費行為時，此時法人組織亦可為消費者保護法所稱之消費者。本件原告購入系爭不動產之目的，依其所稱係以投資之用（見本院卷二第35頁民事陳報狀），堪認原告並非消費者保護法第2條第1款所稱之消費者，是兩造間之買賣行為並非消費者保護法規範之消費關係，自無消費者保護法第17條第4項違反主管機關公告定型化契約應記載及不得記載事項規定之適用。

3.依系爭契約第28條約定：「雙方若有爭議依消保法規定辦理。」依該條之文義觀之，係指兩造於契約履行過程發生爭議時處理方式，又所謂契約之「爭議」，當指契約文義不明或未具體約定之情形發生時，兩造因權利義務不明時就契約解釋所採取不同之見解而言，如契約條款文義明確，而依其字面並無不同之解釋，自無所謂爭議之發生。當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範。系爭契約第28條既約定當契約履行過程發生爭議時依消費者保護法規定處理，該條文應屬契約本文條款之補充規定，目的用以彌補契約本文條款規範之不足，而非取代契約本文條款。則關於金融機構核撥貸款後之利息負擔，依系爭契約第8條第4項既明文約定由原告負擔，自應優先適用該約定，故原告主張該約定有違「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項規定，自不足採。

4.證人蔡福星於另案（106年度重訴字第503號事件）到庭陳稱：「（【提示契約第18頁】為何會有第28條約定）是原告要求加入，此並非制式版本有的約定。」、「（原告當時有無告訴你為何要加這條約定？）沒有特別說明，好像有提到消保法是保護消費者，但關於消保法的實際上的精神我不瞭解

，我認為我們公司本來就是正派經營。」、「（當時的意思是否是如果契約內容適用消保法對他的權利比較有保障？）黃總沒有特別說明。」（見本院卷一第386、387頁）依證人蔡福星之證詞，系爭契約第28條為另外約定所加註，但有無以消費者保護法規定公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」以取代系爭契約本文約定事項，兩造並無此部分明文約定。縱依事後兩造公司人員於106年4月14日簽訂系爭補充同意書時之監視器錄影光碟及譯文、畫面翻拍相片（見本院卷二第109至163頁），其內容顯示：「（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
・・・」、「（蔡福星：）撥完款、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、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。」綜合兩造上開對談過程之脈絡，原告爭執交屋前之貸款利息應由被告負擔，被告則申明契約條款之約定外，並說明依該「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」係以通知交屋前之利息負擔而為約定。原告公司人員執以應以「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」辦理，被告公司人員即表示該應記載不得記載事項係對契約不足部分予以補充。至證人蔡福星所稱：「應記載的規定都是優於合約。」一詞，係接於黃英良語詞後，對照證人蔡福星於談話過程中以：「（黃英良：）照內政部那個還款的不是這樣，你利息應該是・・・包括
・・・撥款給你們，撥款下來已經給你們的時候，OK，那到這個實際上交屋・・・（被打斷）（蔡福星：）通知交屋、通知交屋日。」、「（黃英良：）OK，這個東西我自己要付利息啊，OK，但是如果在你還沒有交給我之前，OK，那這個部分・・・（被打斷）（蔡福星：）所以現在，所以現在總裁的意思是說，等於是要補貼給我們的這個利息的起算日」、「（黃英良：）利息的部分應該都是在交屋完成，你這寫、法律上寫是非常清楚說你交屋完成，OK，那你之後的利息，OK，當然都是我自己要付。（蔡福星：）通知交屋，不是交屋完成，是通知交屋。」接續補充黃英良之陳述。且證人蔡福星為上開陳述時係於程景玲話語後緊接稱：「（程景玲：）沒有寫應記載・・・（蔡福星：）應記載優於合約書。」則其於黃英良話語後緊接所述，抑或補充黃英良未竟之詞，而非肯認「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項優於系爭契約之約定」，否則證人蔡福星不會於對談過程中以「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。」等語回應。是原告擷取證人蔡福星對談過程中片段言詞，主張應以「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項以賣方通知交屋前之貸款利息應返還買方規定，取代系爭契約第8條第4項約定，並無理由。

㈢原告主張被告有遲延交屋一事，而應負損害賠償責任，有無理由？

1.系爭契約第8條第2項第4款約定：「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。」兩造並以手寫文字增列第5款約定：「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。」就原告銀行貸款成數未達系爭契約第6條約定，就其肇因不同時，而採取一次現金給付或分期付款給付方式。另關於交屋事項部分，依系爭契約第11條第1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完成複驗，並於撥款後七日內通知交屋。㈠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。」系爭契約第11條第1項既以領得使用執照為條件，足見「通知進行交屋」與「交屋」為不同之概念，通知進行交屋，以被告依約完成系爭契約所約定圖說所示設施即依約完工為前提條件，始得通知進行交屋，並進行驗收；交屋則係驗收後，雙方各自履行瑕疵修繕及給付應付價金後，交付、受領買賣房地標的物行為。是系爭契約第11條第1項所指「乙方如未於領得使用執照六個月內進行交屋，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」，應指被告未於領得使用執照六個月內，依約完成系爭契約所約定圖說設施即依約完工，並通知上訴人辦理交屋驗收手續，即應給付遲延利息。兩造既不爭執系爭不動產於105年12月8日取得使用執照，被告於106年5月15日通知進行交屋等

情，縱原告主張系爭不動產尚未完成驗收程序，亦無礙被告依系爭契約第11條規定而為通知之效力，是原告主張被告於106年5月15日之通知並不生合法通知之效力，自不足採。

2.依系爭契約第11條約定之交屋程序，於被告通知進行交屋程序後，由被告提供驗收單以供檢驗房屋之瑕疵，於完成驗收後再為撥款，並於撥款後7日內由被告通知交屋，其流程為通知交屋→驗收→複驗→撥款→交屋。惟兩造因銀行貸款成數不足之問題，於106年4月14日另簽訂系爭補充同意書，依系爭補充同意書約定：「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。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。」從上開文義內容觀之，約定由原告持續向銀行申請補充貸款，期限為房屋複驗完成及交屋以後至106年7月31日以前，將交屋過程提前於銀行補充貸款核撥以前，而變更系爭契約第11條交屋流程，其流程變更為驗收→複驗→交屋→補充貸款核撥（106年7月31日以前）。另證人即富邦銀行人員錢韋兆於他案（106年度重訴字第503號事件）審理中證稱：「龍凱股份有限公司購屋後，第一次貸款會幫客戶擔保購屋貸款，會去鑑價得出放款值，放款值會依本行鑑價辦法得出，這部分是純粹房屋貸款部分，購屋貸款一般會以實價鑑估與客戶買賣價做比較，以較低者核貸六成，還會考慮客戶之信用，最高調到七成。」、「（本案龍凱股份有限公司貸到七成後，有無再向貴行申請要貸到八成？）客戶於四月份撥款後，我們有向龍凱股份有限公司和國揚實業股份有限公司都告知原則上三個月後，會再幫客戶做申請。龍凱股份有限公司大約於七月下旬有再與我們口頭洽談有關後續可否作補增貸部分，我們銀行有再次進行鑑價，因為認為三個月內房地產價值並無太大變化，所以於八月時有發電子郵件向龍凱股份有限公司告知無法再做增貸。」、「（你發電子郵件給龍凱股份有限公司前，於第一次核准七成

之後，龍凱股份有限公司有無正式用書面申請增貸？）銀行授信核貸程序分幾個階段，程序分別為洽談、擬案、送審、核准、動撥，第一次撥款後龍凱股份有限公司持續有和我們聯繫，洽談整個貸款可行方案，當時沒有用書面，龍凱股份有限公司向我們表示和建商間還有些爭議，請我們暫停後續。」（見本院卷一第397、398頁）；及被告公司人員程景玲於該案中證稱：「我與主管蔡福星第一次與台北富邦銀行錢韋兆經理是在106年3月25日左右在龍凱股份有限公司會議室三方碰面，是因為龍凱股份有限公司致電給我一個好消息，他說台北富邦銀行可以貸八成，我回覆可以約一下台北富邦銀行嗎，我們談一下。當天下午台北富邦銀行錢韋兆經理一個人有談到上午台北富邦銀行總行主管已經來拜會龍凱股份有限公司，銀行因為最近要衝企業貸款，所以可以貸八成，但之前已經核貸的六成多要先撥款，我跟龍凱股份有限公司問了富邦請問第二次大概何時可以撥款，錢韋兆說要二至三個月，所以我們跟龍凱股份有限公司就定一個三個月後撥款的協議，簽一張補充契約書。」（見本院卷一第406頁），足見兩造係因預期第二次貸款銀行核撥時間，而將撥款期限約定於106年7月31日，至交屋時程則約定提前至銀行補充貸款核撥前，甚至於同年4、5月間即可辦理交屋，以此可見被告負有先行交屋之義務，縱使事後原告於同年7月底前未如期取得補充貸款，被告亦不得否認提前交屋之約定。

3.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。被告依系爭補充同意書之約定有先行交屋之義務，原告主張系爭不動產於106年7月6日完成複驗，並於106年9月14日以存證信函通知被告於106年9月27日辦理交屋（見

本院卷一第108至112頁），被告逾期未履行其交屋義務，則自106年9月28日起應負遲延交屋之責任。兩造於審理中達成和解，並同意以108年5月15日作為系爭不動產之交屋日（見本院卷二第10頁108年5月14日言詞辯論筆錄），則原告主張被告自106年9月28日至108年5月14日此段期間應負遲延交屋責任，應屬有據。

4.本件原告因被告交屋期限遲延，使原告遲延使用收益系爭不動產，可認原告受有此遲延期間不得使用收益系爭不動產之相當租金之損害。按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項定有明文。蓋房屋性質不能脫離土地之占有而存在，故房屋租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準。又該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，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條所謂之土地申報價額，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，故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。系爭不動產位○○○區○○路○鄰○區○○○道路有新台五路、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，此有原告所提區域地圖及現場照片等件在卷可參（見本院卷三第40至84頁）。本院參酌上開因素，認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，應屬適當。

5.系爭不動產坐落○○○區○○段○○○○○號土地於106年至108年之申報地價均為每平方公尺6,240元；另建物部分，其中昊天段2952建號建物（門牌號○○○區○○路○○號10樓）自106年至108年之現值各為5,260,100元、5,198,500元、5,137,000元；昊天段2962建號建物（門牌號○○○區○○路○○號10樓）自106年至108年之現值各為4,787,900元、4,731,

800元、4,675,900元；昊天段2972建號建物（門牌號○○○區○○路○○號10樓）自106年至108年之現值各為4,984,000元、4,925,500元、4,867,200元；昊天段2982建號建物（門牌號○○○區○○路○○號10樓）自106年至108年之現值各為5,260,100元、5,198,500元、5,137,000元，此有系爭不動產之第一類謄本、新北市政府稅捐稽徵處課稅明細表、新北市汐止地政事務所申報地價查覆表在卷可稽（本院卷一第140至150頁、本院卷三第12至35頁、第114頁）。是以原告就系爭不動產自106年9月28日起至108年5月14日之延遲交屋期間所受損害賠償總計3,703,133元（計算式如附表所示），為有理由。

6.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。原告請求被告因遲延交付房屋所生損害賠償，係以金錢給付為標的，揆諸上開說明，原告請求被告給付起訴後自108年5月15日起，按週年利率百分之5計算之遲延利息，即無不合。

四、綜上所述，原告訴之聲明第一項請求被告給付原告已給付之銀行貸款利息，為無理由，應予駁回；原告訴之聲明第二項以被告遲延交付系爭不動產，請求被告應給付原告3,703,133元，及自108年5月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，至逾上開範圍部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附

麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　30　　日

書記官　賴　怡　婷

附表：（單位：新臺幣，元以下四捨五入）

計算期間	昊天段2952建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2962建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2972建號建物（含坐落同段1121地號土地）	昊天段2982建號建物（含坐落同段1121地號土地）
106年9月28日至106年12月31日	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%× 95/365≒155604	（6240× 4545.03× 2255/100000＋0000000）× 10%× 95/365≒141262	（6240× 4545.03× 2256/100000＋0000000）× 10%× 95/365≒146373	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%× 95/365≒155604
107年1月1日至107年12月31日	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%≒591688	（6240× 4545.03× 2255/100000＋0000000）× 10%≒537134	（6240× 4545.03× 2256/100000＋0000000）× 10%≒556532	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%≒591688
108年1月1日至108年5月14日	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%× 134/365≒214965	（6240× 4545.03× 2255/100000＋0000000）× 10%× 134/365≒195142	（6240× 4545.03× 2256/100000＋0000000）× 10%× 134/365≒202176	（6240× 4545.03× 2533/100000＋0000000）× 10%× 134/365≒214965
總計	962257	873538	905081	962257