

臺灣士林地方法院民事判決

106年度重訴字第503號

原告 龍凱股份有限公司

法定代理人 王克奉

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等事件，本院於民國108年10月18日（就原告原起訴聲明第三、四項，即調整後訴之聲明第一、二項部分）言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、原告起訴時之聲明為：「一、本院106年度司執字第63530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；二、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公司；三、被告應給付原告如（起訴狀）附表二所示之金額及利息；四、被告應自民國106年6月9日起至交屋之日止，按日給付新台幣（下同）10萬8,080元予原告。」，嗣因兩造就原告原起訴聲明第一、二項部分，於108年5月14日成立訴訟上和解（見本院卷(二)第18至20、41至42頁），故經原告於審理中就原起訴聲明第三、四項部分調整項次，而改列為訴之聲明第一、二項，合先敘明。

貳、次按訴狀送達後，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條分別定有明文。本件原告就其原起訴聲明第三、四項，即調整後

訴之聲明第一、二項，於起訴時原僅列載請求金額之計算方式，嗣於審理中補充其計算後得出之具體金額，並各減縮、擴張請求按法定年息5%所計算之遲延利息，最後之聲明為：「一、被告應給付原告539萬1,024元；二、被告應給付原告7,619萬6,400元，及自108年5月15日起自清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，經核分別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，亦併敘明。

乙、實體方面：

壹、原告起訴主張：

一、原告龍凱股份有限公司（下稱龍凱公司）於104年6月19日經由被告國揚實業股份有限公司（下稱國揚公司）之代銷商超營實業有限公司（下稱超營公司）仲介，購買被告所預售位於新北市汐止區之國揚雲端科技大樓9樓之A、B、C、D戶、該大樓之基地及部分汽、機車位（下合稱系爭標的），雙方簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），嗣再於106年4月14日簽訂補充同意書（下稱系爭補充同意書）。原告連同自備款及已撥付之銀行貸款，於106年4月24日已支付2億1,616萬元，占總價金81.925%，惟因受限於銀行貸款規定等不可歸責於原告之因素，貸款核撥金額較諸系爭買賣契約書所約定之2億1,107萬元（相當於買賣總價款之八成）短少4,507萬元，應由原告於5年期間內按月分期攤還。詎被告竟在複驗瑕疵未完成修繕前，更在兩造所約定補充貸款申請期間內（106年7月31日前），於106年5月15日通知於4日後之同月19日辦理交屋、原告須一次付清貸款差額，兩造遂有爭執。

二、訴之聲明第一項即交屋前原告已給付之銀行貸款利息部分：

（一）、按系爭買賣契約第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

01 辦理雙方之爭議。又兩造既合意適用消費者保護法，依消費
02 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
03 應記載之事項而未記載於契約內容時，亦屬本契約之一部，
04 而依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18
05 條第3項規定「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負
06 擔。但於賣方通知交屋日前之利息由賣方返還於買方。」，
07 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
08 息，應由被告返還予原告。

09 (二)、查原告於106年5月25日起即已開始給付銀行貸款利息，迄
10 至108年5月14日（即兩造就原起訴聲明第一、二項成立訴
11 訟上和解之日）已繳交539萬1,024元，而被告遲至108年
12 5月14日方才同意交屋，依兩造和解筆錄第九項記載，此部
13 分之請求原告同意計算至108年5月14日止。經核計原告自
14 106年5月25日至108年5月14日止已給付之銀行貸款利息
15 ，共為539萬1,024元（計算表如原告108年6月4日民事
16 陳報狀之附表三，見本院卷(三)第48頁）。

17 (三)、原告爰依據系爭買賣契約書第28條、消費者保護法第17條第
18 5項及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第
19 18條第3項之規定，請求被告如數給付，原告此部分之請求
20 如（調整後）訴之聲明第一項所示。

21 三、訴之聲明第二項被告逾期通知進行交屋及交屋遲延部分：

22 (一)、按系爭買賣契約書第11條第1項中段約定：「乙方（即被告
23 ）如未於領得使用執照六個月內通知甲方（即原告）進行交
24 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
25 予甲方」，此約定亦為「預售屋買賣定型化契約應記載及不
26 得記載事項」第15條第1項之規定。

27 (二)、查被告已於105年12月8日取得使用執照，依上開系爭買賣
28 契約書約定，被告至遲應於106年6月8日前通知原告交屋
29 。然被告於106年5月15日通知於同月19日交屋時，甫在同
30 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
31 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；故依系爭買賣契約書第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，故被告應自106年6月9日起依契約約定每逾一日依已繳價款之萬分之五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。經核計被告應自106年6月9日至108年5月14日止每一日依原告已繳價款之萬分之五（即2億1,616萬元 $\times$ 5/10000=10萬8,080元）計算之遲延利息，共為7,619萬6,400元（計算式：10萬8,080元/日 $\times$ 705日=7,619萬6,400元）。

（三）、原告爰依據（並類推適用）系爭買賣契約書第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；原告此部分之請求如（調整後）訴之聲明第二項所示。

四、對被告抗辯所為之陳述：

（一）、系爭買賣契約書第8條第4項雖約定由原告負擔金融機構核貸後之利息，然應依兩造同意適用之消費者保護法第17條第4項、「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，由被告返還原告給付之貸款利息，惟被告歷次書狀均主張本件應依系爭買賣契約書條文、無消費者保護法之適用云云，違反兩造簽約時真意而不足採。

（二）、被告應依系爭買賣契約書第8條第5款之特別規定及系爭補充同意書等約定，依原告之請求先行交屋，並由原告按月分期攤還銀貸尾款的本金及利息，被告於106年5月15日通知原告於同月19日交屋時須付清銀貸尾款，並於訴訟中一再主張依原契約約定原告有先付款（銀貸尾款）之義務，並不可

01 採，該通知乃不符兩造契約約定之不合法通知，不生通知之
02 效力。

03 (三)、依系爭買賣契約書第11條前段規定，被告必須完成複驗始能
04 通知原告交屋，本件被告於106年5月15日通知於原告於同
05 月19日交屋時，甫在同月12日複驗發現仍有瑕疵，被告尚未
06 進行乃至完成複驗瑕疵之修繕，違反兩造契約之約定，該通
07 知不生合法通知交屋之效力。

08 (四)、被告主張抵銷並無理由：

09 1、被告於106年1月12日以後方才提供部分不完全檔案，遲至
10 106年2月20日驗屋當天才有完整資料可供驗屋，於過年後
11 之2月13日約定2月20日至23日進行初驗，在時間上乃屬合
12 理，也是驗屋公司與被告協調好的時間，不得怪責原告，原
13 告並無被告所稱之初驗遲延。

14 2、兩造特別約定須完成複驗方能通知交屋，被告復違約要求原
15 告須一次付清貸款差額，原告多次通知辦理銀貸尾款分5年
16 償還之手續及核（結）算雙方應補（還）款項及交屋，均未
17 獲被告置理，被告應自負受領遲延之責任，不得向原告請求
18 貸款差額之遲延利息。

19 五、聲明：

20 (一)、被告應給付原告539萬1,024元。

21 (二)、被告應給付原告7,619萬6,400元，及自108年5月15日起
22 自清償日止，按週年利率5%計算之利息。

23 (三)、願供擔保，請准宣告假執行。

24 貳、被告則辯稱：

25 一、原告主張被告有先行交屋之義務，交屋後原告始有給付銀行
26 貸款成數不足差額之義務，與兩造之約定不符，無採信餘地
27 。又原告就所承購之系爭標的辦理銀行貸款造成成數不足，
28 係因原告本身財報不佳之可歸責原告本身之事由所致，不得
29 主張依系爭買賣契約書第8條第5款約定，就銀行貸款成數
30 不足之部分以5年分期償還被告，更無原告所稱有銀貸成數
31 不足差額之給付條件尚未成就等情事發生。

01 二、原告訴之聲明第一項請求給付貸款利息部分，並無理由：

02 (一)、依系爭買賣契約書第8條第4項約定，兩造業已合意約定金

03 融機構核撥貸款後之利息係由原告負擔，原告無視系爭買賣

04 契約書之約定為此請求，並無所本。又原告就銀貸成數不足

05 之差額及交屋款迄未「全部」給付被告，於108年5月14日

06 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

07 所致，依系爭買賣契約書第11條交屋事項約定，原告尚無要

08 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

09 適用之理，是原告請求被告給付銀行貸款利息，顯無理由。

10 (二)、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

11 記載事項」第18條第3項之規定，惟被告於106年5月15日

12 已通知原告於同月19日交屋，原告亦不否認有收受該通知，

13 自己生合法通知之效力；至兩造於完工後因房屋瑕疵修繕所

14 生交屋之爭執，應另依其他規定解決，尚非系爭買賣契約書

15 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

16 求貸款利息，亦僅得請求至106年5月19日止，然原告竟無

17 限擴張請求至108年5月14日止，顯無理由。

18 (三)、原告於108年7月18日開庭時雖主張被告之民事綜合辯論意

19 旨(一)狀之附件一、附件二整理表上，載有「(撥款日～5/15

20)國揚補貼客戶利息」欄位，因此主張被告已自認應補貼自

21 撥款日起至106年5月15日止之貸款利息予原告云云，惟查

22 ，原告在其108年7月17日民事言詞辯論意旨續狀中已否認

23 上開整理表之真實性，豈能反覆其詞，又以該整理表認定被

24 告自認應補貼貸款利息予原告；且上開整理表乃兩造於108

25 年5月14日成立部分訴訟上和解前所呈，斯時時空背景不同

26 ，現被告已重新計算損害並提出相關證據證明，該整理表應

27 予捨棄。

28 三、原告訴之聲明第二項請求給付遲延利息部分，亦無所據：

29 (一)、兩造於108年5月14日作成和解筆錄前，原告從未依系爭買

30 賣契約書第11條交屋事項之約定，給付銀貸款全部及交屋款

31 ，據此，被告已於本件審理中主張原告有先為給付之義務。

又原告就銀貸成數不足之差額及交屋款等迄至108年5月14日始給付被告，是依系爭買賣契約書第11條約定，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。

(二)、復查本建案係於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。

(三)、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。

四、本件就原告聲明請求之金額，被告提出下列請求主張抵銷：

(一)、原告遲延辦理驗屋，導致被告額外給付48萬7,229元之融資貸款利息：

1、被告為興建本案大樓，就系爭不動產曾向王道銀行辦理融資，核被告與融資銀行間約定之土地貸款利率為2.2579%、建物貸款利率為2.4158%；又被告於105年12月15日即以電子郵件通知原告於106年1月5日辦理驗屋，經原告拒絕，被告復以電話等方式不斷催請原告辦理初驗手續，惟原告屢以驗屋公司時間無法配合、實際負責人出國等可歸責之原因藉故拖延，至106年2月20日始辦理初驗手續，共計延宕46天；據此，該46日之遲延原因顯可歸責原告，並導致被告遲延取得貸款以清償大樓融資貸款，造成被告就此期間額外支出

01 共48萬7,229元之貸款利息（計算表如被告108年7月18日
02 民事陳報狀附表一，見本院卷(二)第90頁）。

03 2、被告爰依據民法第231條第1項給付遲延之規定，請求被告
04 如數給付，並主張與原告請求之金額相互抵銷。

05 (二)、原告因可歸責之事由導致系爭標的核貸金額短少，依系爭買
06 賣契約書第8條第2項第2款約定，應就該短少部分之金額
07 給付被告共計501萬9,439元之貸款利息：

08 1、本件系爭標的貸款於106年4月24日撥付時，應一次付足為
09 是，未能一次付足，即屬逾期，依系爭買賣契約書第8條第
10 2項第2款約定，原告應自被告指定之金融機構第一戶撥款
11 日起至補足貸款差額日止，依約給付被告貸款利息；又系爭
12 標的貸款於106年4月24日撥付之金額較原定貸款金額短少
13 17%，原告應就該短少金額部分，計算自被告就本建案指定
14 之金融機構第一戶撥款日即106年2月20日起，至108年5
15 月14日兩造達成訴訟上和解之日為止之貸款利息；惟就利率
16 部分，因系爭補充同意書被告係受原告詐欺而為簽訂，被告
17 主張撤銷而自始無效，自無從適用其利率，是本項貸款利率
18 應回歸民法第203條、第233條第1項規定，以年息5%計算
19 原告應負之遲延利率，經核算後原告應給付被告共501萬9,
20 439元之貸款利息（計算表如被告108年7月18日民事陳報
21 狀附表二，見本院卷(二)第91頁）。

22 2、被告爰依據系爭買賣契約書第8條第2項第2款之約定，請
23 求被告如數給付，並主張與原告請求之金額相互抵銷。

24 (三)、綜上所述，本件被告得主張抵銷之金額總計550萬6,668萬
25 元（計算式：48萬7,229元+5,019,439元=550萬6,668
26 元）。

27 五、聲明：

28 (一)、原告之訴駁回。

29 (二)、如受不利判決，願提供擔保，請准宣告免為假執行。

30 參、兩造不爭執之事項：

31 一、原告於104年6月19日經由被告之代銷商超營公司仲介，購

買被告預售位於新北市汐止區之國揚雲端科技大樓9樓之A、B、C、D戶、該大樓之基地及部分汽、機車位（即系爭標的），兩造簽訂系爭買賣契約書；依買賣契約書附件二之分期付款表，總價金為2億6,385萬元，包括：自備款（訂金簽約款、開工款、上樑款）5,160萬元、銀行貸款2億1,107萬元（即約為買賣契約總價金之80%）、交屋款262萬元（見本院卷(一)第38至58、59頁之系爭買賣契約書及附件二之分期付款表）；

二、系爭標的所在建案於105年12月8日取得使用執照（見本院卷(一)第83頁之使用執照）；

三、原告自訂約起陸續支付被告自備款5,160萬元，及於106年4月24日獲台北富邦商業銀行撥付貸款1億6,600萬元（即約為買賣契約總價金之63%；下稱系爭銀貸初貸款）（相較於系爭買賣契約書原約定之銀行貸款2億1,107萬元，尚有不足額4,507萬元，下稱系爭銀貸尾款）；原告就系爭銀貸初貸款於106年5月25日開始繳付貸款利息（計息期間自106年4月24日起），至108年5月14日止已給付之貸款利息金額共計為539萬1,024元（見本院卷(一)第64、340頁之台北富邦商業銀行瑞湖分行106年8月3日電子郵件、107年3月27日瑞湖商金字第0000001號函；及卷(一)第102至107頁、卷(二)第379至391頁、卷(二)第82至87頁之還本繳息憑單）；

四、兩造於106年4月14日簽訂系爭補充同意書（見本院卷(一)第60頁）；

五、原告於106年4月21日以買賣為登記原因，登記為系爭標的之所有權人（見本院卷(一)第136至146頁之土地及建物登記謄本）；

六、原告就不足之系爭銀貸尾款，未能於106年7月31日前取得原承貸銀行之核准及撥付（見本院卷(二)第18至20頁之台北富邦商業銀行瑞湖分行107年5月7日瑞湖商金字第0000002號函）；

01 七、被告曾於105年12月15日以電子郵件詢問原告驗屋日期，嗣
02 兩造陸續於106年2月20日至23日初驗，及於106年3月29
03 日、5月12日、7月6日複驗，於106年7月6日完成複驗
04 ；被告曾於106年5月15日以電子郵件檢附交屋通知單，通
05 知原告於同月19日辦理交屋並繳清尾款，及於106年6月15
06 日寄發存證信函予原告表示應付清系爭銀貸尾款，並表示第
07 二次複驗（106年5月12日）所餘缺失，將於同月16日前修
08 復完成等語（見本院卷(一)第88至93、94至99、154至158頁
09 之電子郵件及存證信函、第159至180頁之驗屋單）；

10 八、兩造於本件訴訟中之108年5月14日，就原告原起訴聲明之
11 第一、二項成立訴訟上和解，和解成立內容包括：「原告應
12 於108年12月31日前給付被告4,795萬5,975元（包含貸款
13 4,507萬〈按即系爭銀貸尾款〉、交屋款262萬元、面積找
14 補款19萬3,210元、被告代墊房屋稅7萬2,765元）」、「
15 被告當庭交付原告如附表所示不動產（按即系爭標的）建物
16 鑰匙及保固書等交屋相關文件，兩造約定於108年5月15日
17 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
18 ，兩造同意依買賣契約及相關法律規定另行處理。」等項（
19 見本院卷(三)第18至20、41至42頁）。

20 肆、兩造之爭點：

21 一、原告主張因被告迄至本件兩造於108年5月14日成立訴訟上
22 和解之前尚未合法通知交屋，而依據系爭買賣契約書第28條
23 約定，及消費者保護法第17條第5項及「預售屋買賣定型化
24 契約應記載及不得記載事項」第18條第3項規定，請求被告
25 給付原告已給付之銀行貸款利息539萬1,024元（自原告於
26 106年5月25日開始繳付銀行貸款利息〈起息日期為106年
27 4月24日〉起，計算至108年5月14日止），得否准許？

28 二、原告主張因被告迄至本件兩造於108年5月14日成立訴訟上
29 和解之前尚未合法通知交屋，而依據（並類推適用）系爭買
30 賣契約書第11條第1項中段約定，請求被告給付逾期通知交
31 屋之遲延利息7,619萬6,400元（自被告領得使用執照後6

個月之106年6月9日起，計算至108年5月14日止），並加計自108年5月15日起至清償日止按法定年息5%計算之利息，得否准許？

三、被告主張以(一)原告遲延辦理驗屋而導致被告須額外給付融資貸款利息48萬7,229元，及(二)原告有可歸責事由致系爭標的之核貸金額短少，請求原告給付短少核貸金額部分之貸款利息501萬9,439元（以上合計為550萬6,668萬元），而與本件原告請求之金額抵銷，是否可採？

伍、得心證之理由：

一、關於原告請求被告給付原告已給付之銀行貸款利息部分：

(一)、按系爭買賣契約第28條約定：「雙方若有爭議依消保法規定辦理。」（見本院卷(一)第56頁），本件原告公司為企業經營者，並自承係為投資而向被告購買系爭標的（見本院卷(二)第203頁），固堪認其原非消費者保護法第2條第1款所稱「以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務」之「消費者」，惟關於兩造上開買賣契約書約定之真意，依(1)證人即於兩造簽訂系爭買賣契約書及系爭補充同意書時均在場之被告公司業務處襄理蔡福星於審理中證稱：「（提示契約第18頁，為何會有第28條約定？）是原告要求要加入，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。」、「（106年4月14日後超營公司有無人向你們表達買方認為銀行利息應該由被告負擔？）在通知客戶交屋前的利息就會幫客戶付，應該是依內政部關於預售屋買賣契約應記載和不得記載事項內有規定。」等語（見本院卷(二)第60至61、63頁），及(2)原告所提出之兩造於106年4月14日在原告公司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116至166頁）（按該等證據被告雖爭執原告未經在場人即前述證人被告公司業務處襄理蔡福星及承辦人程景玲同意而私下錄影，無證據

能力云云，然「按民事訴訟之目的旨在解決紛爭，維持私法秩序之和平及確認並實現當事人間實體上之權利義務，為達此目的，有賴發現真實，與促進訴訟。惟為發現真實所採行之手段，仍應受諸如誠信原則、正當程序、憲法權利保障及預防理論等法理制約。又民事訴訟之目的與刑事訴訟之目的不同，民事訴訟法並未如刑事訴訟法對證據能力設有規定，就違法收集之證據，在民事訴訟法上究竟有無證據能力？尚乏明文規範，自應權衡民事訴訟之目的及上述法理，從發現真實與促進訴訟之必要性、違法取得證據所侵害法益之輕重、及防止誘發違法收集證據之利益（即預防理論）等加以衡量，非可一概否認其證據能力。苟欲否定其證據能力，自須以該違法收集之證據，係以限制他人精神或身體自由等侵害人格權之方法、顯著違反社會道德之手段、嚴重侵害社會法益或所違背之法規旨在保護重大法益或該違背行為之態樣違反公序良俗者，始足當之。」，最高法院104年度台上字第1455號民事判決意旨參照，衡諸原告公司法定代理人及實際負責人即黃英良夫婦亦為對話中之一份子，且錄影內容無私密性可言，而原告所為錄影之收集證據方式，亦未直接對被告公司之人員有身體侵入之行為，並係提出作為訴訟上使用而非出於不法之使用目的，是本件經利益權衡後，原告以上開證據作為證據方法，尚符比例原則，應具有證據能力），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的這段的這個、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．．」、「（黃英良：）．．撥款以後，那這個我們中間，OK，你這個利息的錢應該是要、在交屋以前的利息的錢，應該是退我的嘛。（蔡福星：）『內政部的應記載事項內容條文是這樣子沒有錯』，到通知交屋日晌還是。（黃英良：）對啊，我只是確定．．．。（蔡福星：）對，那、

01 那個內政部的版本是這個樣子。」、「（蔡福星：）『應記
02 載優於合約書』（程景玲：）我們的合約書。（黃英良：
03 ）合約書，他都是在前面，他是法律，那個、那個。（蔡福
04 星：）應記載的規定都是優於合約。」等情（見本院卷(二)第
05 119、123、126頁）；(3)足認兩造於訂約時，以系爭買賣
06 契約第28條特別約定適用消費者保護法（含主管機關依該法
07 制定公布之法規命令），基於契約自由原則，兩造間買賣契
08 約因該特別約定而有消費者保護法之適用。

09 (二)、次按消費者保護法第17條第1、5項規定：「中央主管機關
10 為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平
11 化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載
12 事項，報請行政院核定後公告之。」、「中央主管機關公告
13 應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容
14 。」，又中央主管機關內政部依消費者保護法第17條第1項
15 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
16 載及不得記載事項」，其第18條第3項規定：「有關金融機
17 構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但『於賣方通知之交屋
18 日前之利息應由賣方返還買方』。」，則被告主張因兩造以
19 系爭買賣契約第28條約定合意適用消費者保護法，且「預售
20 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第18條第3項依
21 消費者保護法第17條第5項之規定，屬於兩造買賣契約內容
22 之一部，是於「被告通知交屋日前」原告給付予銀行之貸款
23 利息，應由被告返還原告，尚非無據。惟查，此規定之適用
24 前提乃被告有通知原告交屋之義務，如被告尚無通知原告交
25 屋之義務，即無此規定之適用餘地，自不待言。

26 (三)、本件兩造於108年5月14日成立部分訴訟上和解之前，被告
27 是否已對原告負通知交屋之義務：

28 1、按系爭買賣契約書第11條交屋事項約定：「本房屋雙方驗收
29 時，乙方（即被告）應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應
30 載明於驗收單上，於撥款前再通知甲方（即原告）完成複驗
31 ，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。（一）依本契約第六條『繳清各期款項』及違約金。．．」（見本院卷（一）第48至49頁），可知系爭買賣契約第11條約定於原告繳清所有之買賣價款後，原告才有請求被告交屋之權利，而被告始負有通知原告交屋之義務。

2、又如前述系爭買賣契約書附件二之分期付款表，約定買賣總價金為2億6,385萬元，包括：自備款（訂金簽約款、開工款、上樑款）5,160萬元、銀行貸款2億1,107萬元（即約為買賣契約總價金之80%）、交屋款262萬元；而原告於訂約起已陸續支付被告自備款5,160萬元，並於106年4月24日獲台北富邦商業銀行瑞湖分行撥付貸款1億6,600萬元（約為買賣契約總價金之63%；即系爭銀貸初貸款）（相較於系爭買賣契約書原約定之銀行貸款2億1,107萬元，尚有不足額4,507萬元，即系爭銀貸尾款）；再兩造於106年4月14日簽訂系爭補充同意書等情。而系爭補充同意書之內容記載：「甲方：龍凱公司，購買乙方：國揚公司所建之國揚雲端科技大樓ABCD 9樓，銀貸尾款尚欠4,507萬元整。」、「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方式。」、「在本銀貸尾款再貸款期間，雙方同意不需攤還本金但甲方必須支付利息予乙方，依原合約之規定按原承貸銀

01 行台北富邦銀行瑞湖分行貸款年利率1.6%再加計1%之利率共
02 計2.6%計算利息，其支付日應於房屋複驗完成交屋日之隔日
03 起算直至付清本銀貸尾款。」等語（見本院卷(一)第60頁）。
04 查：

- 05 (1)、有關係爭補充同意書之效力：被告雖主張原告向被告表示貸
06 款不足之差額17%部分已依進度向台北富邦商業銀行總行申
07 辦，而該情依卷附台北富邦商業銀行總行營業部之回函可知
08 顯不實在，故原告是以欺騙手法誘導被告簽訂系爭補充同意
09 書，被告依民法第88條錯誤撤銷意思表示之規定及依同法第
10 92條受詐欺意思表示之規定，撤銷簽訂系爭補充同意書之意
11 思表示，系爭補充同意書依民法第114條第1項規定視為自
12 始無效云云。惟查，台北富邦商業銀行總行107年8月23日
13 函固覆本院稱：「．．至於第二次補增貸之資料，由於本案
14 進行至洽談階段後，因該公司表示與建商尚有部分事宜尚待
15 釐清，故未進一步提出書面申請，故無相關補增貸資料可資
16 提供，謹此補充說明。」等語（見本院卷(二)第184頁），然
17 依證人即台北富邦商業銀行瑞湖分行經理錢韋兆於審理中證
18 稱：客戶申請程序是直接向分行申請，只是核駁是到總行，
19 伊有告知客戶增貸的核駁以總行結果為準；龍凱公司在第一
20 次貸款後就有跟本行進行申請程序，就是上述洽談部分，因
21 為洽談也是申請的流程；龍凱公司申請洽談是直接跟分行進
22 行，伊等與客戶也有持續談可行之方案，只是有告知龍凱公
23 司因為房地產重建後其價值並無明顯增值變化，才會在中間
24 有先告知客戶，這案件大概到總行也是會和原先核貸的成數
25 一致等語（見本院卷(二)第283至284頁），及證人即台北富
26 邦商業銀行瑞湖分行經理黃彥智於審理中證稱：針對同一個
27 不動產標的，如果要再申請第二次貸款，沒有明文規定申請
28 應間隔多久時間，一般經驗是三個月之後提出申請；此份回
29 函（即台北富邦商業銀行總行107年8月23日函）的書面申
30 請，意思是說我們的授信有洽談、擬案、送審、核准、動撥
31 五階段，該案應是進行到洽談階段，客戶表示與國揚公司尚

01 有事宜待釐清，故未進到下一階段；申請是有在進行申請，
02 到一定階段會向客戶拿書面同意書以進行徵信作業，所謂下
03 一階段包括但不限於拿書面申請書，本案在106年8月3日
04 也有回覆給龍凱公司，告知無法貸到八成的原因；申請案件
05 不是執著於書面，本件是有進行申請等語（見本院卷(二)第28
06 8至289頁），且有106年8月3日錢韋兆寄予原告之電子
07 郵件（見本院卷(一)第64頁）在卷可佐，足認本件原告就第一
08 次貸款不足之差額確有向台北富邦商業銀行瑞湖分行提出增
09 貸之申請，且其向該分行提出申請即包含於台北富邦商業銀
10 行授信作業之一環，不因原告非直接向具最終核駁權限之總
11 行提出申請，即認其未提出申請，是原告既有就第一次貸款
12 不足之差額向承貸銀行提出增貸之申請，顯難認原告有被告
13 所指以欺騙手法誘導被告簽訂系爭補充同意書之情事，被告
14 主張依民法第88條、第92條規定，撤銷簽訂系爭補充同意書
15 之意思表示，委無可採，系爭補充同意書係合法有效，洵無
16 疑義。

17 (2)、有關係爭補充同意書約定之真意：查系爭補充同意書係兩造
18 於知悉承貸銀行就原告第一次申請之貸款並未核准至原系爭
19 買賣契約書約定總價金含八成銀行貸款之金額2億1,107萬
20 元，尚有不足額4,507萬之情形下所簽訂，為兩造所不爭執
21 ，而當時原告申請增貸之系爭銀貸尾款金額是否確可經承貸
22 銀行准許，於客觀上雖尚未確定，兩造亦於補充同意書內約
23 定有「如未能取得本銀行尾款之上述貸款時，雙方同意依原
24 合約辦理本銀貸尾款之本金及利息之『攤還』方式。」（按
25 兩造原以系爭買賣契約書第8條銀行貸款第2項第4款約定
26 「若因甲方（即原告）貸款條件不合，致甲方不能貸款或自
27 願減少貸款或核准貸款金額少於第六條貸款金額時，甲方應
28 將第六款貸款金額或自願減少貸款或不足金額於乙方（即被
29 告）通知送達日起7日內以現金壹次匯入乙方指定之帳戶內
30 。」、「第5款（手寫約款）約定「不可歸責於甲方或政令變
31 更時，乙方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，由甲方按月分期償還。」〈見本院卷(一)第45至46頁〉；嗣以系爭補充同意書改以雙方同意依原合約辦理本金及利息之「攤還」，顯未如系爭買賣契約書區分原告未能取得貸款之原因是否可歸責，而直接約定原告得依系爭買賣契約書第8條第2項第5款約定於5年內分期付款攤還，並依該款約定之年利率計算利息，併為敘明），惟查，(1)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』。．．」、「『在本銀貸尾款再貸款期間』，雙方同意不需攤還本金但甲方必須支付利息予乙方，．．計2.6%計算利息，其支付日應『於房屋複驗完成交屋日之隔日起算直至付清本銀貸尾款』。」等語，依其文義顯示系爭補充同意書所約定有關房屋複驗完成交屋部分，與系爭銀貸尾款之核准撥付及審核期間併同列載，顯係以承貸銀行核准系爭銀貸尾款之撥款為前提；於此情形下，始有被告於取得該銀貸尾款之貸款前先行交屋，原告則依補充同意書約定支付自交屋日之隔日起至實際付清款項間以2.6%計算之利息可言；(2)此情參諸①兩造於106年4月14日在原告公司簽訂系爭補充同意書時之監視器錄影光碟及譯文，其內容顯示：「（黃英良：）那、那個我們中間，OK，我們也是，基本上也沒有問題，那問題在就是銀行，讓他可以撥這些貸款、尾款出來，這個是最好啦，那他們一個是六月底（按即原告之關係企業公司同時購買系爭標的所在大樓之其他樓層之銀貸尾款）、一個是七月底，OK，就能夠將那個款項順利撥下來。（蔡福星：）對、對、對。（黃英良：）那、這個其實，現在的差異就是說，這一段時間到交屋，OK，這段時間的利息，就是誰要來付這個利息．．」、「（蔡福星：）因為這一個部分是配合第二次的撥款，銀行作業的時間，他需要二到三個月的時間嘛，所以合庫跟富邦就大概6月30號跟7月30號的日期。（黃英良：）因為這個東西，這個

01 尾款的部分，這個等於就是，等於是你這邊先借給我的。（
02 黃英良：）不是說先借，我沒有那麼，因為配合你銀行的作
03 業，等於我們是晚收到、晚收到這一筆本金嘛，响，所以說
04 就會有一些成本的負擔。（黃英良：）這個利息我該付就我
05 付．．」等語（見本院卷(二)第120、124頁）；及②於證人
06 即被告公司業務處襄理蔡福星、承辦人程景玲於審理中證述
07 曾於106年3月25日左右在原告公司、於106年3月29日在
08 台北富邦商業銀行瑞湖分行，與該分行承辦人見面等情（見
09 本院卷(二)第291、292頁）後，證人即台北富邦商業銀行瑞
10 湖分行經理錢韋兆於審理中證稱：「證人程景玲所提第一次
11 在龍凱公司見面部分，我不記得，第二次有關他們有到分行
12 這邊，我跟他們是說因為第一次核貸撥款原則是三個月會進
13 行評估，跟總行報備部分，我們也有與總行講，最後核貸是
14 要到總行這邊，但因為客戶往來資信良好，『我們有回答原
15 則上可以進行』」等語（見本院卷(二)第292頁）；③可知系
16 爭補充同意書係兩造於預期系爭銀貸尾款之貸款有極大可能
17 性經承貸銀行核准撥款之背景下簽訂，關於房屋複驗完成交
18 屋之約定顯與銀行核准系爭銀貸尾款撥款之事密不可分乙情
19 亦甚明確。

20 (3)、準此，本件兩造簽訂之系爭補充同意書，就原告未能取得系
21 爭銀貸尾款之貸款時，雖有變更原買賣契約書區分原告未能
22 取得貸款之原因是否可歸責以決定原告可否分期付款之約定
23 ，改為原告得依系爭買賣契約書第8條第2項第5款約定於
24 5年內分期付款攤還，並依該款約定之年利率計算利息，惟
25 並未約定於原告未能取得系爭銀貸尾款之貸款時，賦予其得
26 於繳清系爭銀貸尾款金額前先行請求被告交屋，嗣再分期付
27 款攤還系爭銀貸尾款金額之權利。

28 3、至於原告另質稱：如兩造系爭補充同意書約定須在106年7
29 月31日前撥款，才同意原告先為驗屋交屋再為撥款，則在10
30 6年7月31日前因有無法確定是否撥款之情形，被告主張於
31 106年5月15日通知交屋並且可以交屋一事，顯與此相矛盾

01 ；又被告已自認應補貼原告自撥款日起至106年5月15日止
02 之貸款利息等節。經查：

03 (1)、被告曾於106年5月15日以電子郵件檢附交屋通知單，通知
04 原告於同月19日辦理交屋乙情，固有該電子郵件及交屋通知
05 單附卷可稽（見本院卷(一)第88至93頁），惟如前述系爭補充
06 同意書係兩造於預期系爭銀貸尾款之貸款有極大可能性經承
07 貸銀行核准撥款之背景下簽訂，被告或基於對該事實有過於
08 樂觀之期待而先行通知原告辦理交屋，尚難據此認如被告確
09 知原告未能取得系爭銀貸尾款之貸款時，仍同意先行交屋，
10 或認系爭補充同意書有關房屋複驗完成交屋約定之真意，係
11 不論原告是否能取得系爭銀貸尾款之貸款，被告均同意先行
12 交屋；況該交屋通知單併同有交屋結算明細表，於交屋通知
13 單上並記載應於交屋當日結清應繳尾款等情（見本院卷(一)第
14 89至93頁），尤難認被告已全然放棄就交屋與繳清買賣價金
15 間請求對待給付之權利。

16 (2)、被告於本件訴訟中所提出之107年12月10日民事綜合辯論意
17 旨(一)狀之附件一、附件二整理表，固載有「（撥款日～5/15
18 ）國揚補貼客戶利息」欄位（見本院卷(一)第433頁），惟依
19 被告於該書狀所載，其提出上開整理表係主張「退萬步言，
20 鈞院如認原告之訴有理由，被告就原告起訴之訴之聲明第三
21 、四項（即調整後訴之聲明第一、二項）部分，主張以附件
22 一、附件二之金額統計235萬6,971元之利息所受之損害，
23 與原告之上開聲明相互抵銷之。」等語（見本院卷(一)第431
24 頁），可知被告係以原告聲明請求被告給付系爭銀貸初貸款
25 之貸款利息等為有理由之情形下所為主張，尚難認被告於本
26 件訴訟中自認同意給付原告貸款利息。

27 (3)、準此，原告所質上節，不足推翻前揭認定兩造系爭補充同意
28 書所約定有關房屋複驗完成交屋部分，係以承貸銀行核准系
29 爭銀貸尾款之撥款為前提。

30 4、承上，系爭買賣契約書及系爭補充同意書均未約定於原告未
31 能取得系爭銀貸尾款之貸款時，賦予原告於繳清系爭銀貸尾

款金額前有先行請求被告交屋之權利，則原告於本件兩造108年5月14日成立部分訴訟上和解之前，既未繳清系爭銀貸尾款金額（亦無通知被告願放棄分期攤還而提前一次給付系爭銀貸尾款金額之情事），被告尚不負通知原告交屋之義務，洵屬明確。

（四）、從而，原告主張依兩造以系爭買賣契約書第28條合意適用之消費者保護法第17條第5項、「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（即「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。」）規定，請求被告給付於通知交屋前原告已給付之銀行貸款利息539萬1,024元（自原告於106年5月25日開始繳付銀行貸款利息〈起息日期為106年4月24日〉起，計算至108年5月14日止），因原告於本件兩造108年5月14日成立部分訴訟上和解之前尚未繳清系爭銀貸尾款金額，被告尚不負通知原告交屋之義務，自無依上開規定應返還於通知交屋日前之貸款利息予原告之義務可言，是原告此部分之請求，洵無可採。

二、關於原告請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息部分：

（一）、按系爭買賣契約書第11條交屋事項約定：「本房屋雙方驗收時，乙方（即被告）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（即原告）完成複驗，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

01 。本契約則無需返還。(一)依本契約第六條『繳清各期款項』
02 及違約金。．．」(見本院卷(一)第48至49頁)。考諸(1)系爭
03 買賣契約書第11條第1項中段約定「乙方如未於領得使用執
04 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
05 萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」，既為第11條約定之
06 一部分，自不應單獨割裂適用，而系爭買賣契約書第11條已
07 明文約定於原告繳清所有之買賣價款後，原告才有請求被告
08 交屋之權利，被告始負有通知原告交屋之義務，則第11條第
09 1項中段約定之意涵，當指於原告已繳清所有之買賣價款之
10 情況下，被告未於領得使用執照六個月內通知原告交屋，始
11 有應給付遲延利息予原告之罰則適用；(2)此情可參原告主張
12 兩造依系爭買賣契約書第28條合意適用之消費者保護法、「
13 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15條通知
14 交屋期限規定：「(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知
15 買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.賣方
16 付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2.賣方就契約約
17 定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.『買方
18 繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手
19 續』。4.『賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行
20 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
21 利息予買方』。」，亦甚明確。

22 (二)、又原告於本件兩造108年5月14日成立部分訴訟上和解之前
23 ，並未繳清系爭銀貸尾款金額，業如前述。從而，原告主張
24 依據(並類推適用)系爭買賣契約書第11條第1項中段約定
25 ，請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息7,619萬6,400元
26 (自被告領得使用執照後6個月之106年6月9日起，計算
27 至108年5月14日止)，並加計自108年5月15日起至清償
28 日止，按法定年息5%計算之利息，因本件被告尚不負通知原
29 告交屋之義務，自無依上開約定給付遲延利息予原告之義務
30 可言，是原告此部分之請求，洵無可採。

31 三、本件原告聲明請求被告給付原告已給付之銀行貸款利息，及

01 請求被告給付逾期通知交屋之遲延利息，如前所述均無可採
02 則被告所為抵銷抗辯部分，自屬無庸審究。

03 四、揆諸以上各節所述，原告提起本件訴訟，請求判決如原告訴
04 之聲明第一、二項（即原起訴聲明第三、四項）所示，均無
05 理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，假執行之聲請亦失所
06 附麗，應併駁回。

07 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
08 院斟酌後，核與判決結果不生影響，不另一一論述。

09 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 108 年 11 月 12 日
12 民事第二庭 法官 孫曉青

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 11 月 12 日
17 書記官 施盈宇