臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1262號

原　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
原　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師
被　　告　于懷珍
訴訟代理人　陳文祥律師
複　代理人　楊智全律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國110 年1 月19日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，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。原告原起訴聲明：㈠被告應給付原告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）新臺幣（下同）1,127,672 元，及自民國109 年5 月11日起至給付剩餘貸款金額637 萬元止，按日給付原告1,274 元。㈡被告應給付原告楊碧玲1,127,672 元，及自109 年5 月11日起至給付剩餘貸款金額637 萬元止，按日給付原告1,274 元。㈢前二項聲明，如被告向任一原告給付，於給付範圍內免給付之義務。㈣願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於民國109 年10月7 日、同年月29日分別以書狀、當庭以言詞擴張及更正聲明為如後述聲明所示（見本院卷一第309 至310 頁、第343 至345 頁）。核原告上開所

為變更追加請求遲延利息、更正聲明文字排列，核屬前開法文之情，揆諸首揭規定，要無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於101 年1 月18日以910 萬元（含土地價款546 萬元、房屋價款364 萬元）向原告總瑩公司、原告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案丁區編號N 棟11號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），並簽定透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地買賣合約書（下稱系爭土地契約），嗣後原告於106 年4 月20日取得使用執照，並於107 年4 月3 日將系爭房地所有權移轉予被告，惟被告卻拒絕配合辦理系爭房地之貸款，原告即於106 年7 月21日以台中淡溝郵局第864 號存證信函通知被告盡快辦理貸款相關事宜，嗣後被告僅給付原告91萬元，而原告陸續以存證信函向被告催討剩餘款項637 萬元，然被告迄今仍未給付。為此，爰依系爭房屋契約第8 條第2 項、第16條第3 項、委辦貸款約定書第3 條、內政部預售屋定型化買賣契約應記載事項第9 條、系爭土地契約第3 條、第4 條第3 項、第9 條，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告總瑩公司1,127,672 元，及自訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自109 年5 月11日起至給付剩餘貸款金額637 萬元止，按日給付原告1,274 元。㈡被告應給付原告楊碧玲1,127,672 元，及自訴之變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並自109 年5 月11日起至給付剩餘貸款金額637 萬元止，按日給付原告1,274 元。㈢前二項聲明，如被告向任一原告給付，於給付範圍內免給付之義務。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造就系爭房地部分價金共計364 萬元，已簽立代辦金融貸款委託書及委刻印章同意書，並約定由原告二人分別向銀行

代辦貸款，且被告依約僅有交付相關文件及配合對保程序之義務，原告無需被告通知貸款銀行即得逕行向銀行支領款項。況原告等僅寄發存證信函通知補正相關財力證明、視為不貸款戶等，並非合法有效之催告，原告據此主張被告違約並同時請求遲延利息，尚屬無據。

㈡退步言之，系爭房屋尚存有瑕疵，難認原告已提出依債之本旨堪用之房屋而認有通知交屋之情況，原告並無請求被告給付剩餘價金之權限。

㈢被告既依約辦理系爭房地貸款，且原告依約應得逕向貸款銀行通知撥付貸款，原告主張被告未依催告期間配合辦理貸款，視為不貸款戶而應依系爭房屋買賣契約第16條3項約定及系爭土地買賣契約第4條第3項規定以現金給付系爭房地價金云云，顯屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按「付款條件及方式：一、買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依據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。二、依前款規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾二個月以上或逾使用執照核發後一個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後七日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。」系爭房屋契約第8條第1、2項訂有明文（本院卷一第21、255頁）。然查系爭房屋契約附件㈠付款明細表中訂金、簽約金、開工款、工程期付款、交屋款均約定為零元（本院卷一第45-47頁），僅有約定產權過戶完成核撥銀行貸款364萬元，是系爭房屋合約就房屋價款係全部約定以貸款方式辦理，並無被告應自行繳納之期款，被告亦無已繳之票據無法兌現之情形，原告雖曾以原證6之存證信函催告被告於7日內補繳財力證明，逾期未補繳將被告視為以現金方式辦理前開不動產云云（

本院卷一第135-139 頁），原告並於本件訴訟中表示（本院卷一第351 頁）：將被告「視為不貸款戶」之依據為系爭房屋合約第16條第3 項（本院卷一第31、33頁）及附件2 委辦貸款同意書第6 條（本院卷一第55頁）。然查系爭房屋合約第16條第3 項之內容為：「買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款餘契稅單核發七日內現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方所簽立之本票。」委辦貸款同意書第6 條之內容則為：「買方擅自向金融機構聲明拒絕貸款，買方仍應按賣方通知之期限內，一次繳清全部價款或差額，否則以逾期不繳款違約論。」，均無逾期不繳交財力證明可視為不貸款戶之約定，原告上開主張於約於法均屬無據，至嗣後原告所寄發之歷次存證信函亦均僅係催告被告撥付貸款金額爾，並非依系爭房屋契約第8 條指定繳納地點及方式請被告以現金或即期票據如數一次繳清。況被告已經以被證1 之存證信函檢附存摺影本回覆原告（本院卷一第195-197 頁），且被告確實已有提供財力證明予土地銀行，並完成對保與設定抵押權手續，經土地銀行核准貸款637 萬元等節，業據證人即土地銀行放款經辦羅彩雲證述屬實（本院卷二第6-13頁），是被告並無任何「不貸款（含減少貸款）」或「擅自向金融機構聲明拒絕貸款」之情事，經核與上開約款約定之要件不符，原告依系爭房屋契約第8 條第2 項、第16條第3 項請求被告給付為無理由。

四、按「買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊所需證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，並願配合賣方於通知時間辦理對保手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起一周內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件房屋預定買賣合約書規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶房屋

由賣方收回自行處理，買方絕無異議。倘因買方本身或配偶信用瑕疵，導致委辦貸款銀行拒絕承受貸款時，買方無條件同意將貸款金額在產權過戶時以現金乙次支付賣方。」委託貸款約定書第3條訂有明文（本院卷一第53-55頁）。查被告確實已經完成對保與設定抵押權手續，經土地銀行核准貸款637萬元等節，業據證人即土地銀行放款經辦羅彩雲證述屬實（本院卷二第6-13頁），被告並無任何藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正」或「因買方本身或配偶信用瑕疵，導致委辦貸款銀行拒絕承受貸款」之情形，經核與上開約款約定之要件不符，原告依委託貸款約定書第3條項請求被告給付為無理由。

五、按「逾期付款之處理方式買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。」內政部預售屋買賣定型化契約應記載事項第9條訂有明文。然系爭房屋契約就房屋價款係全部約定以貸款方式辦理，並無被告應自行繳納之期款，被告亦無已繳之票據無法兌現之情形，業如前述，原告依內政部預售屋買賣定型化契約應記載事項第9條向被告請求給付為無理由。

六、按「土地總價、付款方式及逾期處理：土地總價為新台幣伍佰肆拾陸萬零仟元整，其付款辦法應依附件㈠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數壹次繳清。如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳者，雙方同意依第九

條違約之處罰規定處理。如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。一、右列金額包含土地價款及有關之地上物清除、土地改良等費用。雙方並同意以向稅捐機關申報土地增值稅政府當年（期）之土地公告現值土地所有權移轉登記申報之現值。二、前款有關產權移轉登記申報現值之法令有所變更時，賣方得依變更後之規定辦理。三、本買賣價款不含印花稅，公訂契約應貼之印花稅由買方負擔。四、買方同意自備款（交屋款除外）未繳清前，或貸款無法順利核撥時，賣方得將買方之房屋所有權設定抵押予賣方，並授權逕行辦理抵押權設定登記，絕無異議。」、「違約處罰：雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第三條繳付各期土地價款，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾二個月以上或逾使用執照核發一個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後七日內仍不繳付者或買方於簽約後不買時，則視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳款為限。本土地則由賣方收回另行處分，如已向稅捐機關申地增值稅或已向地政機關辦理移轉登記時，買方則同意無條件授權賣方填寫撤銷申請書，並以本約附件㈡委託賣方所代刻之印章用印向上述機關申請撤銷。如需買方親自會同時，買方同意無條件於賣方規定之期限內配合辦理撤銷申報手續，絕無異議。若已登記完成，買方應無條件移轉登記返還賣方，買方並應於賣方通知期限內交付所需資料、文件予賣方辦理過戶手續，其費用全部由買方負擔。」系爭土地契約第3、9條訂有明文（本院卷一第83、91頁）。然相互對照附件㈠付款明細表及原告提出之客戶繳款明細表（本院卷一第97、99、133、134頁），原告就其應自行繳納之期款均已經按期繳清，被告

亦無已繳之票據無法兌現之情形，原告主張將被告視為不貸款戶於約於法均屬無據，其催告亦不符上開約款，均如上三、所述，故原告依據系爭土地契約第3、9條請求被告給付為無理由。

七、按「若買方不辦理貸款者，應於賣方通知取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一之價款；另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方所簽立之本票。」系爭土地契約第4條第3項訂有明文。然查被告確實已經完成對保與設定抵押權手續，經土地銀行核准貸款637萬元等節，業據證人即土地銀行放款經辦羅彩雲證述屬實（本院卷二第6-13頁），故被告並無「不辦理貸款」之情形。至本件土地銀行雖已經核准貸款，但尚未將實際撥付貸款之情由，由證人羅彩雲證稱：「（問：土地銀行南桃園分行核貸流程為原告總瑩公司委請代書將房地所有權登記給購屋者，並設定抵押權給貸款銀行，原告總瑩公司會給貸款銀行撥款通知書，請貸款銀行撥款，貸款銀行收到撥款通知書後，會與原告總瑩建設股份有限公司聯絡至現場看屋，確認是否已達可住及水電狀況，並現場拍照確認，之後原告總瑩建設股份有限公司委請代書將相關設定文件，包括抵押權他項權利證明書送交貸款銀行，銀行即會撥款，以上程序是否正確？有無要補充？）一般銀行的程序代書做好產權過戶設定，建設公司會通知銀行做撥款的時間，銀行會與客戶做電話照會確認，看客戶是否同意要撥款。如果貸款撥付後無法恢復原來的狀態，所以都會遵照客戶的意願。一般流程是依照被告訴代所述的順序及流程。」、「（問：土地銀行有無至系爭預售房屋現場拍照確認屋況？）一般客戶同意撥款後就會去現場拍照，但本件尚有爭議，也還沒有答應要撥款，所以就沒有去。」、「（問：為何妳在沒有正式撥款通知書、屋況照片、沒有確認屋況之狀況下，依照原告公司要求，就撥打電話照會客戶？）沒有一定的順序，就是在撥款前要完成這些流程才可以

撥款。」、「（問：原告公司沒有提出正式撥款通知書、屋況照片、沒有確認屋況，縱使照會被告于懷珍，土地銀行就會撥款？）不會。」等語，證人即原告總營公司客服經理徐啟銘證稱：「（問：原告公司有無向土地銀行寄發正式的撥款通知書？）…但因為湯城世紀的個案較特殊，因為使照遲延且有較多二次工程，所以當案件完成後送去銀行，銀行跟客戶照會有蠻高比例會被客戶拒絕，拒絕原因通常是客戶反應沒有去現場看過房屋，不知道現場房屋狀況如何，銀行反應給公司後，我們於104 或105 年間有與土地銀行協調，針對湯城世紀的貸款撥付由建商與客戶先溝通，客戶同意撥款後我們將資料傳給銀行，再由銀行照會客戶。湯城世紀變成必須一一請客戶至現場簽一個同意銀行撥款的記錄單即驗屋紀錄單，目的就是滿足銀行要求，作成紀錄是否有達到合約內客戶可不同意撥款的條件…」等語。又系爭房屋於108 年8 月26日之屋況為：「…5 樓斜屋頂漏水、5 樓天花板內有鳥巢、4 樓後臥天花板漏水、4 樓廁所塑鋼門未裝、3 樓浴廁浴缸塑鋼門及加熱器面板未裝、1 樓下B1梯下牆面滲水、B1孝親房天花板漏水、1 樓室內積水、5 樓輕鋼架未復原、1 樓烤漆鋼板門未裝、4 樓前後臥木門未裝、全戶水電及排水未測試等客訴要求，可知系爭11號房屋不只一處有滲漏水及積水狀況，漏水情形嚴重，且水電排水未測試，即尚非可使用狀態，衡諸常情，房屋漏水且尚未有可使用之水電之情形，實難認系爭11號房屋於108 年8 月26日時為適宜居住之房屋…」，有本院109 年度重訴字第240 號判決附卷可稽（本院卷二第77頁）相互勾稽以觀，貸款撥付需要滿足「正式撥款通知書、屋況照片、確認屋況、照會客戶、他項權利證明書」等撥款條件，反之，即便貸款撥付條件並無順序要求，最終撥付貸款仍必須符合全部撥款條件，倘若未全部滿足貸款撥付條件，縱使本件先照會客戶即被告于懷珍，撥款條件既未達成，土地銀行仍不會撥款。是土地銀行是否撥付貸款，係由土地銀行判斷是否滿足撥付貸款條件，原告與土地

銀行間甚且有特別約定，而被告並無同意或指揮土地銀行撥款之權利及義務，縱使被告同意，但未滿足撥款條件者，土地銀行依然不會撥付貸款，在在可見系爭房地貸款撥付非被告可得控制，被告並無原告所指「視為不貸款戶」、「拒不撥付貸款」之違約情事，原告主張實有誤認。證人羅彩雲雖於本件訴訟繫屬中曾應原告要求照會被告，然被告及其配偶在無法確認證人羅彩雲身分及兩造尚有訴訟繫屬中之情況下於電話中表示暫緩等語，亦屬人情之常，難認有何拒不辦理貸款之情事。原告依據系爭土地契約第4條第3項請求被告給付為無理由。

八、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

九、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

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　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　李韋樺