臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2806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　劉淑惠
訴訟代理人　王昧爽律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國110 年2 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國100 年7 月15日與原告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽訂透天房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及透天土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約），約定被告向原告總瑩公司、楊碧玲購買坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地上之「湯城世紀」建案庚區編號H 棟75號房屋（下稱系爭房屋）及所坐落基地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產），總價金為新臺幣（下同）760 萬元（系爭房屋之價金為304 萬元、系爭土地之價金為456 萬元）。又依系爭房屋契約第16條第1 項、系爭土地契約第4 條第1 項之約定，被告應辦理貸款532 萬元（房屋304 萬元、土地228 萬元），而原告於105 年11月10日已取得使用執照，並於同年12月22日通知被告辦理貸款，惟被告拒絕配合貸款銀行辦理貸款，亦未開立本票擔保貸款金額，原告遂於106 年5 月16日以台中淡溝郵局480 號存證信函（下稱480 號存證信函）催告被告先開立本票擔保上開貸款金額，惟被告置之不理，原告再分

別於107 年3 月16日以臺中英才郵局436 號存證信函、107 年3 月30日以臺中英才郵局540 號存證信函、107 年6 月11日以台中淡溝郵局375 號存證信函（下分別稱436 號存證信函、540 號存證信函、375 號存證信函）催告被告辦理貸款，被告仍均置之不理，被告迄今仍積欠原告貸款金額532 萬元，原告自得向被告請求遲延利息。為此，爰依系爭房屋契約第8 條第2 項、系爭土地契約第3 條之約定及內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭應記載事項）第9 條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告總瑩公司1,298,080 元，及自109 年6 月1 日起至給付貨款金額532 萬元止，按日給付原告1,064 元。（二）被告應給付原告楊碧玲1,298,080 元，及自109 年6 月1 日起至給付貨款金額532萬元止，按日給付原告1,064 元。（三）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。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依兩造間之系爭房屋契約約定，原告應以書面通知伊繳款，惟原告從未以書面通知伊在哪家銀行辦理貸款，亦未以書面通知伊時間、地點、備齊貸款所需證件等事項。而伊從未收過原告所提出之原證3 ，且原證3 業經鈞院108 年度簡上字第155 號判決，認定不能作為原告已將銀行對保通知單送達伊之證明，並確定在案，故依爭點效理論，原告自不得再於本案為相反之主張。原告依約應通知事項而未通知，致銀行貸款手續未成完成，其責任應歸究於原告，原告提起本件訴訟顯無理由等語，以資抗辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，被告於100 年7 月15日分別與原告總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，由被告以760 萬元向總瑩公司及楊碧玲購買系爭不動產（土地向楊碧玲購買，價款456 萬元；房屋向總瑩公司購買，價款304 萬元）等情，有

系爭房屋契約、系爭土地契約在卷可稽（見本院卷第25至98頁），堪信為真實。

四、本院得心證之理由：

（一）按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是當事人如於他訴訟提出新訴訟資料，法院自須判斷是否足以推翻前訴訟之判斷（此有最高法院109年度台上字第44號判決可參）。經查，兩造於本院108年度簡上字第155號判決審理中，對於原告是否有於105年12月間以書面通知被告至銀行對保之時間、地點之爭點，業經兩造於上開案件訴訟中充分攻擊、防禦，上開判決並認定原告未依約以書面通知被告至銀行對保之時間、地點，致被告無從依約辦理貸款，有本院108年度簡上字第155號民事判決附卷可參，則原告主張其於105年12月間已通知被告辦理貸款，惟被告拒絕配合貸款銀行辦理貸款，自應提出新訴訟資料，以供本院判斷。惟查，原告迄今未提出相關新訴訟資料，供本院判斷是否足以推翻前訴訟（即本院108年度簡上字第155號事件）之判斷，故於本件訴訟，自有爭點效之適用，揆諸前開說明，兩造不得再為相反之主張，本院亦自不得作相異之判斷。

（二）依系爭應記載事項第9條規定「買方如逾期達5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2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。」，而依系爭房屋契約第8條約定：「買方應依附件（一）付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7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。依前款規定，如買方逾期達5日仍未

繳清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2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方…。」，系爭土地契約第3條約定：「土地總價為456萬元整，其付款辦法應依附件（一）土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7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5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2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方…。」（見本院卷第27至28頁、第97頁），是依系爭房屋契約及系爭土地契約之約定，應由原告於催告被告限期繳款時，併應「指定繳納地點及方式」，亦即被告須逾期不依指定繳款地點及方式繳納價款時，方得認其逾期不為履約，而課與其遲延給付之責任，換言之，若原告並未明確指定繳納地點及方式，被告尚無從履約，自不得逕認被告一經催告期限屆至，即應負遲延給付之責任。

（三）又依系爭房屋契約第16條第1項、第6項、第7項、第8項約定：「房屋總價內之部分價款304萬元由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付並立『代辦金融貸款委託書』及『委刻印章同意書』，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」、「申請金融機構貸款時委託賣方指定代書代為洽辦，其所需費用由買方負擔並同意於賣方通知期限內交付賣方指定代辦人代為辦理。買方應依金融機構之規定，如需提供不動產擔保或符合條件之保證人均應無條件配合。並於本基地上之建物申請使用執照前依賣方通知期限內備齊所需資料配合辦妥一切貸款對保之相關手續及簽妥交付各項金融機構領款單或轉帳委託書予賣方」

、「貸款手續若需買方提供相關證件親自會同辦理或領取貸款時，買方應自接獲通知日起一週內辦妥，不得藉故拖延或印信證件不全而不予補正，否則視同買方不委託賣方辦理貸款論」、「本銀行貸款屬房屋價金之一部分，買方同意賣方於本房屋產權移轉登記予買方後，其銀行貸款授權不必另行通知並由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付」，系爭土地契約第4條第1項、第6項、第7項、第8項約定：「土地總價內之部分價款228萬元由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付並立『委辦貸款約定書』（如附件二）及『委刻印章同意書』（如附件三）由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」、「申請金融機構貸款時委託賣方指定代書代為洽辦，其所需費用由買方負擔並同意於賣方通知期限內交付賣方指定代辦人代為辦理。買方應依金融機構之規定辦理，如需提供不動產擔保或符合條件之保證人均應無條件配合。並於本基地上之建物申請使用執照前依賣方通知期限內備齊所需資料配合辦妥一切貸款對保之相關手續及簽妥交付各項金融機構領款單或轉帳委託書予賣方」、「貸款手續若需買方會同辦理領取貸款時，買方應自接獲通知日起一週內辦妥，不得藉故拖延或印信證件不全而不予補正，否則視同不需賣方代為辦理貸款論」、「本銀行貸款屬土地價金之一部分，買賣合約書如訂有房屋交屋款者，於土地權利移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方」（見本院卷第33至34頁、第95至97頁）。是依上開約定可知，就系爭房屋未付款304萬元及系爭土地未付

價款228萬元之部分，兩造已合意由被告辦理貸款以支付原告，且除被告不同意以原告所指定之金融機構辦理外，原則上即係由原告負責辦理該部分，並由被告依原告之通知加以配合，若原告未依約通知，即不得令被告就以貸款繳付532萬元部分負遲延給付責任。

（四）經查，原告於105年12月間未依約以書面通知被告至銀行對保之時間、地點，致被告無從依約辦理貸款乙節，業經本院108年度簡上字第155號民事判決認定在案，原告雖又提出480號存證信函、436號存證信函、540號存證信函、375號存證信函（見本院卷第103頁、第105頁、第109至111頁、第115至116頁），主張其確有要求被告辦理貸款及給付該買賣價金，然查上開存證信函僅記載「建請台端於函到七日內簽發前開本票於本公司」、「建請台端於函到十日內完成貸款手續」等語，而就指定繳納地點及方式、應於何時至何處銀行辦理及須攜帶何資料加以辦理均付之闕如，縱上開存證信函已送達被告，亦難認原告已依債之本旨通知被告配合辦理貸款事宜，原告自不得據以主張被告有何違反系爭房屋契約第8條或系爭土地契約第3條之情事，故原告請求被告就貸款金額532萬元給付遲延利息，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第8條第2項、系爭土地契約第3條之約定及系爭應記載事項第9條之規定，請求被告依不真正連帶之方式給付1,298,080元，及自109年6月1日起至給付貨款金額532萬元止，按日給付原告1,064元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，亦應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　5　　日

民事第五庭　法　官　林常智

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　　3　　月　　5　　日

書記官　石幸子