

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上易字第332號

上訴人即

附帶被上訴人 謝進聰

訴訟代理人 林坤賢律師

張莠茹律師

被上訴人即

附帶上訴人 昂峰建設股份有限公司

法定代理人 林倉裕

訴訟代理人 蕭文濱律師

上列當事人間請求給付利息事件，上訴人對於民國108年5月6日臺灣臺中地方法院107年度訴字第217號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於109年1月7日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

原判決關於命昂峰建設股份有限公司給付謝進聰超過新臺幣壹拾柒萬零玖拾參元本息部分及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，謝進聰於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

謝進聰之上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含上訴及附帶上訴）訴訟費用，均由謝進聰負擔。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、上訴人即附帶被上訴人謝進聰（以下僅略稱謝進聰）主張：

（一）兩造於民國100年6月19日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由謝進聰向被上訴人即附帶上訴人昂峰建設股份有限公司（以下僅略稱昂峰公司）買受臺中市○○區○○段○○○○號土地內所興建之地上4層透天房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○街○○○號，下稱系爭建物），總價款新臺幣（下同）595萬元（系爭建物坐落之基地部分，由謝進聰另與訴外人賴彩華簽訂土地預定買賣契約書，總價款為1265

萬元），並於系爭契約第12條第1項第3款約定：交屋時買方就該契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上，雙方協議限期完成修繕。

(二) 昂峰公司興建系爭建物完成後，兩造於101年7月23日簽立交屋保證書（下稱系爭保證書），同意在交屋前先行會同查驗，3日內回覆完成改善日期，但不得超過30日曆天；並約定昂峰公司於收受謝進聰給付之貸款1302萬元後，應於30日內將瑕疵修繕完畢，如於30日後雙方對於改善情況認知有異時，同意委由第三方公證（建築師公會）查驗，並依該第三方之意見為雙方之共同意見，經改正後交屋，昂峰公司同意負擔前揭貸款利息至第三方公證所指列缺失改善為止。嗣謝進聰於101年8月13日將貸款1302萬元匯給昂峰公司，兩造並於101年8月16日進行交屋手續，惟於查驗時發現系爭建物有瑕疵，謝進聰當場告知昂峰公司，並有減少價金之意，因兩造對於是否為瑕疵爭執不下，乃由昂峰公司於101年9月20日委由臺中市建築師公會鑑定（下稱第一次鑑定），該會於102年5月23日鑑定結果，認確有缺失未改善，然昂峰公司不願依鑑定結果修繕，謝進聰乃提起減少價金之訴，經原法院102年度訴字第1244號判決確認系爭建物確實存有瑕疵，應予減價211,533元，謝進聰雖不服提起上訴，惟經本院105年度上易字第399號判決駁回上訴而確定（下稱前案減少價金事件），昂峰公司則於106年4月24日給付謝進聰211,533元及遲延利息。

(三) 系爭建物既經法院判決有瑕疵存在並應予減價，昂峰公司即應依系爭保證書約定，給付謝進聰自101年9月13日起（上揭貸款給付後30日）至106年4月13日（昂峰公司清償應減少價金前最後一期利息給付日）止之利息1,155,927元（計算方式如謝進聰於107年12月17日所提民事補充理由(四)狀附表一、二所示，見原審卷二第35至38頁）。

(四) 系爭保證書乃兩造合意之約定，昂峰公司基於當事人契約自由及意思自主之原則，自應受系爭保證書約定之拘束。且謝

進聰貸款數額高達1350萬元，其中雖僅1302萬元係作為房地
價款給付予昂峰公司，然每月應付利息為數不少，細繹系爭
保證書之簽訂，乃為保證將瑕疵改善前之貸款利息由昂峰公
司負擔，謝進聰始同意並簽立交屋保證書為據，豈有容昂峰
公司以暫結明細表內容刪除「改善」二字，即謂係另定利息
終止日，此種取巧作為，實有違誠信原則。又兩造於查驗系
爭建物時，因發現瑕疵存在，要求昂峰公司於交屋前改善而
生爭議，故昂峰公司簽立之系爭保證書，與暫結明細表附註
文字，其文義皆在「瑕疵修繕」一事，並以利息負擔督促昂
峰公司修繕，故暫結明細表內附註文字僅係對系爭保證書之
再次確認，並無變更或另定利息終止日之意，且依經驗法則
，謝進聰亦不可能同意此種條件之變更。再暫結明細表附註
文字內容，除有前述昂峰公司負擔利息終止日之差異外，尚
有謝進聰「同意交屋」之旨，兩造當日進行之重點既然為點
交房屋，所記載之事項自係以與點交相關事項為主，昂峰公
司併將其於系爭保證書承諾負擔利息之事項記載於暫結明細
表附註文字，並於文字末端以手寫方式加註「利息未結清」
，其目的顯係表示尚未就系爭保證書記載之利息負擔作結算
，而非另定利息終止日。

(五)前案減少價金事件於103年4月2日函請臺中市建築師公會補
充鑑定（下稱第二次鑑定），乃為補充第一次鑑定報告之不
足，性質上仍屬因系爭保證書所載之瑕疵而為之鑑定報告，
故仍為該保證書效力所及。且謝進聰於前案訴訟中，將驗屋
後至訴訟期間所產生之新瑕疵，利用同一訴訟程序解決紛爭
，本亦符合民事訴訟法之紛爭解決一次性之立法精神，然卻
因此蒙受不利益判決，實與立法精神相違背。又訴訟權之正
當行使乃謝進聰私權救濟方式之一，訴訟期間與訴訟程序耗
費之時日並非其得控制，倘昂峰公司有改善缺失誠意，可於
任何時期為之，當不致產生貸款利息之負擔，然昂峰公司不
修補缺失，亦不給付修補必要費用，自應受系爭保證書約定
內容所拘束而給付利息。且依一般經驗法則，系爭保證書所

約定「本公司同意負擔利息至第三方公證所指列缺失改善止」，自應包括由第三方進行鑑定所需時日及瑕疵改善時日所耗費之時間；兩造間亦未約定應扣除鑑定及訴訟期間之利息支付，原審逕認第二次鑑定期間及上訴期間之利息均應扣除，顯係將昂峰公司消極不作為所產生之不利益即貸款利息之發生，轉由謝進聰負擔，顯非事理之平。

二、昂峰公司抗辯：

(一)昂峰公司固有出具系爭保證書予謝進聰，同意若未於收受貸款1302萬元後30日內改善缺失者，願負擔貸款利息至第三方公證所指列缺失改善止。惟兩造嗣於101年8月16日辦理交屋時，就前揭貸款利息負擔約定之終期，已於暫結明細表上合意變更為至第三方公證所指列缺失時止，因而刪除「改善」二字，謝進聰自僅得請求以1302萬元計算之利息至臺中市建築師公會於102年5月23日作成鑑定報告時為止，合計共170,093元（計算方式如昂峰公司於108年7月17日所提民事答辯暨附帶上訴狀之附表所示，見本院卷第79頁）。且系爭保證書係約定自收到貸款日起算30日，暫結明細表則約定自驗屋日起算30日，謝進聰之妻兼代理人吳鈺琤並於該暫結明細表上附註文字旁簽章確認，兩造間對於買賣契約交屋有關事項之履行，已隨給付貸款、驗屋、交屋程序進行而變更約定內容，謝進聰猶依已失效之系爭保證書約定為請求，為無理由。

(二)系爭建物興建工程係由訴外人國朕營造有限公司（下稱國朕公司）承攬施作，故於101年8月16日交屋驗屋之程序進行時，是由營造公司人員會同謝進聰夫妻進行驗屋修繕之文字記錄。而驗屋後之買賣價金及交屋款結算、文件及鑰匙交付、利息支付約定等交屋約定事項，則由昂峰公司客服人員詹媛斐負責與謝進聰夫妻接洽處理，故上開驗屋修繕單記載之內容，屬與工程瑕疵改善有關之修繕工務事項，不及於與驗屋修繕工務無關之貸款利息、交屋款項會算、結清等交屋等事項。且昂峰公司係於交屋日作成驗屋修繕單之後，始與謝進

聰就利息負擔部分，於暫結明細表下方附註合意為上開變更之約定，之後並完成交屋文件之交付及簽收等事宜，故無從以成立在先之驗屋修繕單有關工務事項部分之記載，遽謂兩造成立在後有關交屋款項、利息部分之約定，亦應均依系爭保證書之記載。

(二)另兩造合意缺失改善項目，及日後由建築師公會鑑定者，為101年8月16日交屋時在驗屋修繕單所載46項內容，並無將來會由法院委託建築師公會作成第二次鑑定報告之認知，亦無以該次鑑定時間作為負擔貸款利息終期之合意。且前案由法院委託之第二次鑑定，乃由謝進聰單方聲請法院所為，謝進聰既自認第一次與第二次鑑定之項目內容不同，則不管第二次鑑定結果如何，均非昂峰公司同意負擔貸款利息之範圍，若由昂峰公司承受謝進聰單方行為之不利益，顯有違公平原則。同理，於前案第一審判決後，謝進聰單方提起第二審上訴，遭第二審法院判決駁回上訴而告確定，其判決確定前之期間不利益，亦不應由昂峰公司負擔。謝進聰於原審主張由昂峰公司負擔利息之終期，屢屢變更，反覆不定，顯見其之主張並非真正兩造約定之期間，故認本件利息負擔之截止日應為第一次鑑定報告提出之102年5月23日為準。況謝進聰依買賣契約有支付昂峰公司買賣價金之義務，則謝進聰應自行負擔因購屋向銀行辦理貸款支付買賣價金之利息，始為合理，昂峰公司於系爭保證書同意負擔至缺失改善前之謝進聰購屋貸款利息，已屬讓步給予謝進聰相當之利益，其原非昂峰公司之義務，而前案判決認定昂峰公司應負責之瑕疵修補金額不過為211,533元，若謝進聰得取巧以提起前案上訴拖延訴訟確定之方式，取得高於瑕疵修補金額5至6倍之貸款利息金額，顯不合情理，其所受損害與所得利益亦不成比例。

貳、原審為謝進聰一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命昂峰公司應給付謝進聰518,849元，及自107年1月27日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，並依兩造之聲請為準、免假執行之宣告，另駁回謝進聰其餘之訴及其假執行之聲請。

謝進聰就其敗訴部分提起上訴，聲明：原判決不利謝進聰部分廢棄；上開廢棄部分，昂峰公司應再給付謝進聰637,078元，及自107年1月27日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。昂峰公司就謝進聰之上訴，則答辯聲明：上訴駁回。另昂峰公司就其敗訴部分提起一部附帶上訴，聲明：原判決關於命昂峰公司給付超過170,093元本息部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄；上開廢棄部分，謝進聰在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。謝進聰就昂峰公司之附帶上訴，則答辯聲明：附帶上訴駁回。至於原審判決命昂峰公司給付170,093元本息部分，因昂峰公司未聲明不服，並非本院之審理範圍。

參、本件經兩造於原審整理不爭執事項如下（見原審卷二第10頁；本院卷第110頁）：

一、兩造及訴外人賴彩華於100年6月19日訂立房屋、土地預定買賣契約書。

二、昂峰公司於101年7月23日簽立系爭保證書，保證書內容如原審卷一第20頁所示。

三、謝進聰之妻吳鈺琤有於101年8月16日在暫結明細表、文件簽收單、驗屋修繕單簽名確認。

四、兩造因買賣之房屋瑕疵問題經謝進聰提起訴訟，由原法院以102年度訴字第1244號判決昂峰公司應給付謝進聰211,533元及遲延利息，並經本院105年度上易字第399號判決駁回謝進聰之上訴而確定（即前案減少價金事件），昂峰公司於106年4月24日給付原法院判決所載數額。

五、謝進聰於101年8月13日將貸款1302萬元匯給昂峰公司。

肆、本院之判斷：

一、兩造於100年6月19日簽訂系爭契約，由謝進聰買受系爭建物，系爭契約第12條第1項第3款約定交屋時雙方應履行「買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上，雙方協議限期完成修繕」；又昂峰公司完成系爭建物後，於101年7月23日簽立系爭保證書，同意在交屋前先行會同查

01 驗，雙方對於改善情況認知有異時，同意委由第三方公證（
02 建築師公會）查驗，並依第三方意見為雙方之共同意見；再
03 昂峰公司於101年8月16日與謝進聰進行交屋手續，由謝進聰
04 之妻吳鈺琤在暫結明細表、文件簽收單、驗屋修繕單簽名確
05 認等情，為兩造所不爭執（不爭執事項一、二、三參照），
06 堪予認定。

07 二、系爭契約第12條第1項第3款約定於交屋時雙方應履行「買方
08 就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上
09 ，雙方協議限期完成修繕」之義務（見原審卷一第11頁）；
10 昂峰公司並於101年7月23日簽立系爭保證書（見原審卷一第
11 20頁），依保證書記載之保證一、二內容，可知昂峰公司同
12 意之事項為(1)謝進聰已主張8項缺失載明於系爭保證書；(2)
13 昂峰公司同意在交屋前先行會同查驗，並於3日內回覆完成
14 改善日期，但改善日期不得超過30日曆天；(3)昂峰公司收到
15 貸款1302萬元後3日內進行點交房屋，並同意交屋過程所發
16 現缺點於3日內回覆完成改善日期，但改善日期不得超過30
17 日曆天，昂峰公司收受貸款30日曆天後，雙方對改善情況認
18 知有異時，委由第三方公證（建築師公會）查驗，並以第三
19 方意見為共同意見，經昂峰公司改正後交屋，昂峰公司願負
20 擔前揭貸款利息至第三方公證所指缺失改善為止。嗣謝進聰
21 於101年8月13日將1302萬元轉帳予昂峰公司（不爭執事項五
22 參照），且兩造於同年月14日進行查驗，並將相關缺失紀錄
23 於驗屋修繕單，其後兩造再於同年月16日進行交屋，謝進聰
24 之妻吳鈺琤並要求在驗屋修繕單增列應改善事項及改善期限
25 ，昂峰公司則結算謝進聰尚應給付房屋款124,915元，並交
26 付系爭建物之鑰匙予吳鈺琤（因修繕而交付昂峰公司者除外
27 ），而由吳鈺琤在暫結明細表、文件簽收單、驗屋修繕單簽
28 名確認；另昂峰公司於101年8月15日以繕打方式在暫結明細
29 表中附註「驗屋缺失如附件，驗屋後就買方附件所列缺失修
30 繕，若驗屋三十日後雙方對於改善情況認知有異時，雙方同
31 意委由第三方公證單位（建築師公會）指列缺失，並依第三

方之意見為雙方共同認可之意見修繕，賣方同意負擔利息至
第三方公證所指列缺失止，爾後由買方負擔，買方確認無誤
，並同意交屋」等語（以上見原審卷一第62至65頁），因而
產生昂峰公司應負擔貸款利息之終止日究為謝進聰主張之系
爭保證書所載「第三方公證所指列缺失改善止」，或昂峰公
司主張之暫結明細表所載「第三方公證所指列缺失止」之爭
議。

三、按契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探
求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並
非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無
須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋（最高法院71
年度台上字第4707號民事裁判要旨參照）。經查：

（一）系爭暫結明細表所記載「驗屋缺失如附件，驗屋後就買方附
件所列缺失修繕，若驗屋三十日後雙方對於改善情況認知有
異時，雙方同意委由第三方公證單位（建築師公會）指列缺
失，並依第三方之意見為雙方共同認可之意見修繕，賣方同
意負擔利息至第三方公證所指列缺失止，爾後由買方負擔，
買方確認無誤，並同意交屋」等語，並無辭句模糊，或模稜
兩可之情形；且昂峰公司於101年8月14日驗屋、同年月16日
交屋後，隨即進行缺失改善至同年9月15日，惟雙方仍對改
善情況認知有異，昂峰公司乃於101年9月20日申請臺中市建
築師公會鑑定，該公會於102年5月23日完成鑑定，此有鑑定
報告書在卷可憑（見原審卷一第66至92頁），足見昂峰公司
確實已依上開暫結明細表所載內容為履行。

（二）又證人即○○○○○客服人員○○○於原審到庭具結證稱：暫
結明細表的表格及表格下方文字都是我繕打的，在繕打之前
有與謝進聰溝通過後，交屋保證書是繕打「所指列缺失改善
止」，暫結明細表是繕打「所指列缺失止」，因兩者差距很
大，所以當然有對謝進聰夫婦特別說明（見原審卷二第8、9
頁）；另證人即謝進聰之○○○○○於原審到庭具結證稱：
昂峰公司人員把暫結明細表拿出來給吳鈺琇，吳鈺琇看完後

看下方，有問我下方所寫的東西可以簽名嗎？我看完後以為跟交屋保證書之內容一致，所以跟吳鈺琇說可以簽名（見原審卷一第181頁反面），可知吳鈺琇於暫結明細表上簽名時，已經○○○○○ 客服人員○○○告知暫結明細表與交屋保證書所載內容間之差異，且吳鈺琇有向陪同交屋之友人○○○詢問是否可以簽名，足見吳鈺琇對上開暫結明細表所載內容應已有明確認知。至於驗屋修繕單上雖有國朕公司（即系爭建物之營造廠商）會同謝進聰驗屋之所屬人員以手寫方式記載「101年8月16日起至101年9月15日止完成上列事項，並依交屋保證書協議事項處理」等語，然上開驗屋修繕單主要係為處理與瑕疵改善有關之修繕工務事項，其上「並依交屋保證書協議事項處理」之內涵，是否兼有指涉「昂峰公司同意負擔利息至第三方公證所指列缺失改善止」之非關修繕瑕疵工務事項；及上開文字究係國朕公司之何人所寫，該人能否代表或代理昂峰公司而使上開文字內容對昂峰公司發生拘束力等情，均有欠明確，故尚難僅憑驗屋修繕單上「並依交屋保證書協議事項處理」之內容，即認暫結明細表上「昂峰公司同意負擔利息至第三方公證所指列缺失止」之記載並非當事人之真意。

(三)基上，昂峰公司應負擔之貸款利息，應以暫結明細表所載內容為準，即由昂峰公司負擔利息至第三方公證所指列缺失為止。

四、昂峰公司就系爭建物之相關缺失，已依暫結明細表之約定，於101年9月20日申請臺中市建築師公會鑑定，該公會於102年5月23日完成鑑定，已如前述；至於臺中建築師公會於104年7月14日完成之鑑定報告，係原法院於審理兩造之減少價金事件所囑託之鑑定，並非兩造依暫結明細表之約定所委託之鑑定，故上開暫結明細表約定之「由昂峰公司負擔利息至第三方公證所指列缺失為止」，自應以臺中市建築師公會於102年5月23日完成鑑定時為準。

五、依謝進聰於原審所提民事補充理由(四)狀附表一、二所示（見

原審卷二第35至38頁），並參酌謝進聰實際借款金額為1350萬元（見原審卷一第47頁，其中000-00-00000000帳號為500萬元；000-00-00000000帳號為850萬元），則自101年9月14日至102年5月23日期間，謝進聰就1350萬元貸款之利息合計共支付176,364元（詳如本判決附表所示）。惟因謝進聰僅支付昂峰公司1302萬元，故上開期間昂峰公司應負擔1302萬元貸款利息之金額為170,093元（計算式：176,364×1302/1350=170,093，元以下四捨五入）。

六、綜上所述，謝進聰請求昂峰公司給付170,093元，及自起訴狀繕本送達（送達證書見原審卷一第55頁）之翌日即107年1月27日起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超逾上開應准許部分，為謝進聰勝訴之判決，尚有未洽，昂峰公司就此部分之附帶上訴，為有理由，爰廢棄原審此部分之判決，改判如主文第二項所示。而謝進聰就原審判決駁回其訴部分，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

陸、結論：本件昂峰公司之附帶上訴為有理由；謝進聰之上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	2	月	11	日
			民事第五庭		審判長法官		許秀芬		
					法官		吳崇道		
					法官		游文科		

正本係照原本作成。

不得上訴（上訴所得受之利益未逾新臺幣150萬元）。

書記官 吳麗琴

中	華	民	國	109	年	2	月	11	日
---	---	---	---	-----	---	---	---	----	---

附表：

	期 間	500萬元貸款利息金額	850萬元貸款利息金額
一	101年9月14日 起至102年5月 13日止	$7,167 \times 8 = 57,336$	$(13,317 \times 5) +$ $(15,088 \times 3) =$ 111,849
二	102年5月14日 起至102年5月 23日止	$7,167 \times 10/31 = 2,312$ (元以下四捨五入)	$15,088 \times 10/31 = 4,867$
小計		59,648元	116,716元

合計：176,364元。