

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第359號

上訴人 城邦有限公司
寬築建設股份有限公司
共同
法定代理人 陳壽美
上訴人 大薰有限公司
法定代理人 翁依平
共同
訴訟代理人 陳清進律師
吳旻靜律師
被上訴人 台灣肥料股份有限公司
法定代理人 康信鴻
訴訟代理人 王世權
陳添信律師
李宗憲律師

上列當事人間請求給付延遲利息等事件，上訴人對於中華民國
107年1月10日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1060號第一審
判決提起上訴，本院於108年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查本件上訴人於原審即主張被上訴人未於領得使用執照6個月內通知上訴人交屋，應依兩造簽訂之房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭契約）第17條第1項第4款約定給付遲延通知交屋之遲延利息新臺幣（下同）991萬2,345元本息（原審卷三第53頁反面）。嗣於本院審理時，另主張系爭契約第20條第4項同為遲延通知交屋遲延利息給付之約定，故併依該條項

為上開請求（本院卷一第509頁），核此屬不變更訴訟標的而補充法律上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國100年3月18日簽訂系爭契約，由伊

以總價7,950萬元向被上訴人購買坐落臺北市○○區○○段○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上之日升月恆建案（

系爭建案）A棟A3戶9樓房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○

○路○○○巷○○號9樓，下稱系爭房屋）、位於地下三層編號52

、53之法定停車位2個及坐落之土地應有部分。被上訴人依

約應於領得使用執照6個月內，系爭房屋經驗屋認已符合系

爭契約約定之內容及品質後，通知伊辦理交屋，而被上訴人

於103年12月4日領得系爭房屋使用執照，卻遲於105年3月3

日始為通知，依系爭合約第17條第1項第4款、第20條第4項

約定，應給付伊自104年6月4日起至105年3月2日止之如附表

所示之遲延利息991萬2,345元。另依系爭合約第9條第2項、

第11項約定，被上訴人應返還通知交屋日前遲延期間（自

104年6月4日起至105年3月2日止），伊向第一商業銀行股份

有限公司（下稱第一銀行）貸款之利息62萬7,762元，及向

被上訴人貸款之利息27萬1,359元，合計89萬9,121元；伊於

105年4月13日寄發存證信函通知被上訴人於函到7日內返還

上開貸款利息，被上訴人於105年4月14日收受上開存證信函

而逾期未給付，應自105年4月22日負給付遲延之責。爰依系

爭契約第17條第1項第4款、第20條第4項、第9條第2項、第

11項約定，求為命：被上訴人給付1,081萬1,466元（991萬

2,345元＋89萬9,121元），暨其中89萬9,121元自105年4月

22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之判決，

並陳明願供擔保，請准宣告假執行等語。【上訴人另請求

991萬2,345元自105年4月22日起至清償日止按週年利率百分

之5計算利息部分，業經原審判決駁回，上訴人未聲明不服

，非本院審理範圍】

01 二、被上訴人則以：伊於104年6月2日發函通知上訴人交屋，交
02 屋通知函於104年6月4日送達上訴人，伊並未延遲通知交屋
03 ，兩造亦無約定伊應返還上訴人於遲延通知交屋期間向伊貸
04 款之利息，上訴人之請求均乏所據；縱認伊有遲延通知交屋
05 ，惟系爭契約第17條第1項第4款、第20條第4項約定關於遲
06 延通知交屋之遲延利息，為損害賠償預定性質之違約金，金
07 額過高亦應予酌減等語，資為抗辯。

08 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，其
09 上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢
10 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人1,081萬1,466
11 元，及其中89萬9,121元自105年4月22日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上
13 訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
14 准宣告免為假執行。

15 四、兩造不爭執之事項：（原審卷二第26頁反面、卷三第59頁）

16 (一)兩造於100年3月18日簽訂系爭契約，由上訴人以總價7,950
17 萬元向被上訴人購買系爭房屋、地下第三層編號第52、53號
18 之法定停車位暨坐落土地應有部分。

19 (二)系爭房屋完工後，被上訴人於103年12月4日取得使用執照。
20 兩造分別於104年2月13日、104年4月28日、104年6月10日、
21 104年9月2日、105年3月2日、105年3月8日辦理驗屋，並於
22 105年3月8日完成系爭房屋之交屋手續。

23 (三)上訴人已給付價款7,643萬元（含自備款1,989萬元、代收轉
24 付款90萬元、向第一銀行貸款之3,975萬元、向被上訴人貸
25 款之1,589萬元）。上訴人向第一銀行貸款之3,975萬元，自
26 104年6月24日起至105年3月2日止共給付利息62萬7,762元；
27 上訴人向被上訴人貸款之1,589萬元，自104年6月4日起至10
28 5年3月2日止共給付利息27萬1,359元。

29 五、上訴人主張被上訴人遲延通知交屋，應給付遲延利息991萬2
30 ,345元、貸款利息89萬9,121元等情，為被上訴人所否認，
31 並以前詞置辯，故本件首應審究者，即係：被上訴人於何時

通知交屋？有無遲延情形？爰析述如下：

(一)按系爭合約第17條「通知交屋期限」第1項約定：「乙方（即被上訴人，下同）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即上訴人，下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：（一）乙方付清因遲延完工所應付之遲延利息予甲方。（二）乙方就合約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。（三）甲方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。（四）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依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」（原審卷一第17頁反面）；第20條「專有部分之交付」約定：「一、驗收：乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成合約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收交屋手續。甲方就本合約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。二、甲方應按乙方指定之交屋時間及地點辦理交屋手續。甲方就交屋當時本戶房屋有瑕疵或未盡事宜應一次載明於驗收單上（以一次為限），要求乙方於合理約定期間內完成修繕。三、本條款所稱『交屋』，係指本合約第三條所載之房屋、汽車停車位（不含共有部分），甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本社區共有部分，如社區綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、樓梯間等裝修美化，乙方應於完工後移交本社區管理委員會，供全體住戶使用。四、乙方辦理所有權移轉登記，逾使用執照核發後六個月無法通知交屋時，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；惟可歸責於甲方或非可歸責於乙方之事由致交屋遲延者，不在此限。五、通知交屋期限及房屋交付相關事宜。... (二) 甲方應於乙方通知辦理交屋期限內付清前條應負擔

之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：1.有關本合約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，亦即除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項。...」（原審卷一第18頁反面至19頁）。且系爭契約第17條第1項第4款、第20條第4項之通知交屋係屬同一法律效果之重複規定等情，為兩造所不爭執（本院卷一第334、534頁）。由上開約定可知，關於「被上訴人通知交屋」之條件、期限及違約效果，兩造係約定被上訴人應於使用執照取得後6個月內，依約完成系爭房屋一切主建物、附屬建物之設備，並完成自來水、電力，接通瓦斯配管及完成合約、廣告圖說所示之專有部分設施（含停車位）後，即得通知上訴人進行交屋。若未能於使用執照取得後6個月內通知交屋，即須按日給付按已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息予上訴人。

(二)上訴人固主張被上訴人必須在系爭房屋驗收合格、瑕疵修繕完成、所有權移轉登記完成之後始能為交屋通知云云。惟查：

- 1.依系爭契約第20條第1項約定，驗收、交屋之通知本可一併為之；復依系爭契約第17條第1項第2款、第20條第2項約定綜合觀之，辦理交屋時應將房屋瑕疵及未盡事宜載明於驗收單上，被上訴人應於合理約定期間內、在實際辦理交屋日前完成修繕；自無從認定被上訴人須將系爭房屋驗收時發現之瑕疵全數修繕完成後，始能「通知」交屋，上訴人上開主張混淆「通知交屋」、「辦理交屋」之約定，尚乏所據。另內政部106年12月15日內授中辦地字第1060089164號函記載：「為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部...公告『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』作為企業經營者與消費者訂立契約之準據，其中應記載事項第13點（驗收）、第15點（通知交屋）分別規定：『賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦

01 斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，
02 應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單
03 ，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成
04 修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保
05 留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。……』、『
06 （一）賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋
07 。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.賣方付清因延遲完
08 工所應付之遲延利息於買方。2.賣方就契約約定之房屋瑕疵
09 或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.買方繳清所有之應付
10 未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4.賣方如未
11 於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按
12 已繳房地價款依5/10000單利計算遲延利息予買方。……』
13 依上開規定意旨，賣方應完成下列事項始得與買方辦理交屋
14 手續：『取得使用執照』、『接通自來水、電力、於有天然
15 瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態』、『完成契約
16 、廣告圖說所示之設施』、『通知買方驗收』、『瑕疵修繕
17 』、『完成修繕經買賣雙方複驗合格』、『通知買方交屋』
18 』等內容（原審卷三第89頁正反面），係內政部本於其所公
19 告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13
20 點、第15點規定，針對賣方與買方「辦理交屋手續時」應完
21 成之事項予以說明，並非解釋「賣方通知交屋時」應完成之
22 事項。況無論是兩造訂約當時或其後修正之「預售屋買賣定
23 型化契約應記載及不得記載事項」中均無賣方須於驗收合格
24 後始得通知交屋，或不得記載「驗收通知與交屋通知可一併
25 為之」之約定（參本院卷一第143至150、313至320頁），上
26 訴人舉上開內政部函文主張被上訴人應於系房屋驗收合格後
27 始得通知交屋云云，亦無可採。又證人即被上訴人工程管理
28 組組長周鴻霖證稱：公司規定要驗屋完成，客戶接受後，才
29 辦理交屋等語（原審卷二第98頁反面），亦非謂驗屋完成始
30 能「通知交屋」；且周鴻霖係負責工程發包、施工管理相關
31 工作，並參與104年9月2日兩造之驗屋程序，此為周鴻霖證

述明確（原審卷二第98頁正反面），其前揭證述係針對104年9月2日驗屋紀錄表上記載為之，益徵其上開所述係指實際辦理交屋時應完成驗屋，而非通知交屋時之要件。另證人即被上訴人參與通知交屋之員工余佩倩雖證稱：驗屋沒有問題之後才能通知交屋等語（原審卷二第101頁反面）。惟余佩倩已證稱其並未參與驗屋，公司寄發第一次交屋通知時是104年6月2日等語（原審卷二第99頁反面、第100頁反面），而兩造於104年6月2日後仍陸續自同年6月10日至105年3月2日進行驗屋，復有驗屋記錄表可證（原審卷一第118至120頁），則余佩倩上開證述顯與本件實際情形已有不符。況兩造間關於得通知交屋之條件約定，應以系爭契約為準，本件亦無事證證明余佩倩有參與系爭契約之訂定，自難以余佩倩上開證述，即認定被上訴人應於驗屋合格後，始得通知交屋。

2. 上訴人又主張被上訴人須完成系爭房屋所有權移轉登記之後，始能為交屋通知云云。惟系爭契約第17條、第20條均未有被上訴人須於系爭房屋所有權移轉登記後始得通知交屋之約定。另關於系爭房屋（含坐落土地應有部分）之所有權移轉登記，系爭契約第16條約定，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，被上訴人於上訴人繳清房地移轉登記前應繳款項及逾期遲延利息（除約定之交屋保留款），提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，開立受款人為被上訴人及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予被上訴人後，辦理房地所有權移轉登記（原審卷一第16頁反面、17頁），與被上訴人得為交屋通知之條件、期限係屬二事，自難認被上訴人須於系爭房屋所有權移轉登記辦妥後始得為交屋通知。

- (三) 關於本件「通知交屋」之日期，被上訴人抗辯上訴人係於104年6月4日收受其寄發之104年6月2日肥資產字第1040000473號函（下稱系爭通知函），故應以該日為通知交屋日等語，並提出系爭通知函、傳真查詢國內各類掛號郵件查單、大宗

投遞簽收清單等件為證（原審卷一第62、123、124頁）。觀諸系爭通知函主旨欄記載：「有關台端承購『台肥日升月恆（無雙）』A棟A3戶09樓壹戶，請於104年6月3日後，洽本公司排定時間交屋，請查照。」，說明欄記載：「一、...本公司（即被上訴人）將依約辦理房地所有權移轉登記及交屋，惠請台端於104年6月3日後，洽本公司排定時間辦理交屋手續。...」等語（原審卷一第62頁）。證人余佩倩復證稱：本件第一次通知上訴人交屋係於104年6月2日用書函通知上訴人，就是系爭通知函，原審卷一第123頁記載的掛號郵件就是系爭通知函等語（原審卷二第99頁反面、第100頁反面）。則被上訴人抗辯已於104年6月4日通知上訴人交屋乙節，即非無據。上訴人固否認收受系爭通知函，然未能說明其於104年6月4日所收受、由被上訴人寄送之掛號函件內容究係為何，亦未提出該文件供本院查證，自難採信。上訴人復抗辯：被上訴人寄發系爭通知函時，系爭房屋瑕疵未修繕、廚具未安裝、廣告圖說上之設施未完成，故並未符合得通知交屋之要件，系爭通知函並非有效之交屋通知云云。惟查：

1. 系爭通知函於104年6月4日送達上訴人後，兩造先後於同年6月10日、同年9月2日、105年3月2日、同年月8日就系爭房屋進行驗屋，並在驗屋記錄表上列舉下列缺失：於104年6月10日之驗屋記錄表上記載：(1)客廳大樑下方油漆批土不平整，(2)隔戶牆批土油漆不平整，(3)臥室木地板slicon收邊不平整，(4)前陽台二丁掛地壁磚需對縫，(5)後陽台二丁掛地壁磚需對縫，(6)主浴室地壁磚需對縫，(7)推拉式紗窗換成YKK，(8)衛浴設備品牌出廠證明，保固期限提供，(9)建築外牆天井區隔柵未完成等內容（即『註記欄』第1至9項，原審卷一第118頁）；於104年9月2日驗屋記錄表上記載：(1)台肥未依合約書第22條第1項(一)(二)(三)款提供保固書，(2)本戶廚具未送達及安裝，已延遲，(3)游泳池上方遮陽棚未完成等語（即『註記欄』第1至3項，原審卷一第119頁）；於105年3月2日驗

屋記錄表上記載：(1)下櫃缺2組抽屜櫃，(2)上櫃L轉角把手安裝錯誤，(3)電器櫃上櫃應為側開，下方有個抽屜，(4)電器櫃左側預留10.5cm，(5)淨水器待住戶通知後安裝，(6)右側淺櫃檯面上方缺電話出線口，型式給住戶確認，(7)下櫃豆型轉盤不順等（即『註記欄』第1至7項，原審卷一第107頁）；於105年3月8日驗屋記錄表上記載：依105年3月2日驗屋記錄，上開(1)至(7)項尚未完成，因德廚訂料加船期等因素，預計於105年7月中安裝完成等語（原審卷一第107頁反面）。然上開104年6月10日驗屋記錄表記載之第(9)項缺失、104年9月2日驗屋記錄表上記載之第(3)項缺失，並非系爭房屋專有部分之瑕疵，與通知交屋之要件無涉；104年6月10日驗屋記錄表之第(1)至(8)項均非系爭專有部分依約應施作之設施未施作，亦非影響居住之重大瑕疵，僅屬被上訴人完成施作後，上訴人對於施作之品質未能接受，希冀被上訴人再予修正之事項；104年9月2日驗屋記錄表記載之第(1)項與系爭房屋本身瑕疵無關；即上開缺失均無從認定系爭房屋未達可通知交屋之狀態。其餘缺失項目則係廚具未安裝或安裝後之缺失。從而，除廚具部分外，尚難認系爭房屋之客觀狀態於104年6月4日被上訴人通知交屋時未符合可通知交屋之要件。

2. 依系爭契約之附件五「建材設備說明」「肆、室內建材」內容觀之（本院卷一第376至380頁），廚具設備確屬被上訴人依約應提供之設備。而系爭房屋之廚具係於105年1月中安裝，同年3月間始驗收乙節，為被上訴人所不否認（本院卷二第63頁），核與證人即廚具廠商德荃企業股份有限公司（下稱德荃公司）業務郭彥宏證述相符（原審卷三第4頁反面），堪認被上訴人於104年6月4日以系爭通知函通知上訴人交屋時，系爭房屋之廚具確未安裝。惟被上訴人抗辯：因系爭房屋之廚具變更，已與標準配備不同，應予緩裝，上訴人遲未通知廚具安裝時間，故系爭房屋之廚具未於104年6月4日以前安裝完成並不可歸責於伊等語，經查：

(1) 系爭房屋之廚具確有變更乙事，除上訴人於原審自陳在卷外

(原審卷一第110頁反面)；兩造於102年7月2日簽立之「客戶工程變更追加減帳確認書」(原審卷二第146至162頁)，其中「『建築工程』變更費用明細表(RC)灌漿前)」將「工程名稱」：「一、地坪裝修工程」之「浴室、廚房平頂天花」列為減帳項目，並於備註欄記載「取消交予RC素面」等語(原審卷二第148頁)，意即將原為標準配備之天花板退料；另「插電及弱電設備平面圖」、「給排水設備平面圖」(原審卷二第159、162頁)亦已為變更，即冰箱之位置已與標準配備不同，標準標配的門也取消，水路、電路的配置依據證人郭彥宏提供之客變後水電圖所繪製，與標準安裝不同，「建築平面圖」中之廚具設置規劃亦與證人郭彥宏與前來洽談系爭房屋廚具變更之訴外人溫詠琇討論後製作之最後一版廚具客變規劃書之內容相同等情，復為證人郭彥宏證述屬實(原審卷三第6頁反面、本院卷一第401至403頁)，並有郭彥宏製作之廚具客變規劃書、系爭房屋廚具變更之圖說為證(原審卷三第6、15至30頁、本院卷一第433至449頁)。證人即代理上訴人處理系爭房屋買賣事宜之翁國薰並證稱：上訴人有將廚房天花板退料，102年7月2日之工程變更內容有包含廚房廚具部分等語(原審卷二第103頁反面、第106頁反面)；另105年3月8日驗屋記錄表上第3項記載：雖有廚具變更且廚房不裝設天花板等內容(原審卷一第107頁反面)，證人翁國薰復證稱上開記載與事實相符等語(原審卷二第104頁反面)。足證系爭房屋之廚具確實有包含天花板退料等變更情事。

- (2)上訴人雖一再否認廚具有變更情事，主張其未曾簽認任何廚具變更規劃書，依系爭契約第15條第4項約定、客戶工程變更說明書規定，自未生廚具變更效果云云。然系爭契約第15條第4項固約定：甲方工程變更事項應於乙方指定期限為之，並經雙方於「工程變更單」上簽認，始生效力，甲方以口頭或電話提出申請者，對乙方一概不生效力，且此項變更申請以一次為限(原審卷一第16頁)。另卷附系爭建案客戶工

程變更說明書「肆、廚具、衛浴變更作業」並載明：「(一)辦理變更設計前請先行至衛浴及廚具廠商處辦理相關變更作業，並將確認完成之廚具與衛浴圖說攜帶至變更現場，以便辦理變更作業。(二)廚具及衛浴設備變更、延後安裝、追加帳款及緩交應自行與衛浴及廚具廠商辦理，並簽訂相關同意書。...(四)廚具廠商聯絡方式：德荃企業股份有限公司。」等語（原審卷二第169頁）。可認系爭房屋辦理包含廚具在內之工程變更時，均須以書面為之，廚具變更部分並應由上訴人自行與德荃公司辦理且簽訂相關同意書。惟兩造於102年7月2日簽立之「客戶工程變更追加減帳確認書」既已包含廚具變更之內容，其中配合廚具變更而繪置之給水、配電、平面圖說，復在兩造簽認範圍內，堪認被上訴人已以書面方式簽認溫詠琇與廚具廠商郭彥宏討論後確認之廚具變更。上訴人雖未在郭彥宏製作之廚具客變規劃書上簽名確認，然郭彥宏確已將其製作之廚具客變規劃書寄送予溫詠琇，業據郭彥宏證述明確（原審卷三第6頁），則上訴人是否於廚具客變規劃書上簽字確認，固屬上訴人自行決定，惟其既已於「客戶工程變更追加減帳確認書」簽認廚具變更之內容，自不得以其未於郭彥宏提供之廚具客變規劃書上簽名確認，即否定上訴人已為廚具變更，或溫詠琇並無代表上訴人變更廚具之事實，上訴人主張系爭房屋之廚具未為變更云云，自無足採。

- (3) 又廚房天花板退料時，廚具需辦理緩裝等情，此參兩造簽立之「工程變更加減帳總表」下方「注意事項」第4點記載：「若貴戶廚房天花板或壁、地磚退料或留料，廚具需辦理緩裝」等文字即明（原審卷二第147頁）；證人即被上訴人土地開發處工程管理組專員范綱緯並證稱：上訴人天花板是退料，所以廚具一律就是緩裝，要等客戶通知安裝，被上訴人才會請廚商安裝，104年9月2日後之某日，客戶表示廚具要安裝完成才要辦理交屋，被上訴人就通知廚具公司並訂料進場安裝等語（原審卷二第95頁反面）。郭彥宏則證稱：天花

01 板退料時，廚具會視為延後安裝，因安裝廚具時，廚房建材
02 有地磚、天花板、牆面，這些安裝與廚具有相關性連結，與
03 之聯繫系爭房屋廚具變更事宜的是溫小姐，伊有告知溫小姐
04 天花板退料，廚具會列為緩裝戶；一般辦理客變時，是由客
05 戶通知安裝廚具時間，本件溫小姐或上訴人方並沒有告知伊
06 緩裝後何時安裝廚具，是在約104年10月底或11月，由范綱
07 緯通知安裝廚具；一般住戶辦理廚具變更簽認後，訂貨要5
08 個月時間，1星期到貨，進場安裝約10個工作天，交屋後客
09 戶會進行裝潢施工，裝潢的期間也是廚具訂貨交貨的時間點
10 ，裝潢結束差不多也是廚具到貨進場的時間，客變後不會立
11 刻下料，因為倉儲問題，臺灣氣候潮濕會造成廚具變化；
12 本件接獲被上訴人通知才下料，被上訴人希望在105年1月份
13 安裝，但那時間已經小於伊訂貨時間，伊就借調別的緩裝戶
14 不安裝廚具的物料來裝給系爭房屋，安裝時有3個物件不符
15 合，先把可替代的安裝上去，本件105年1月間安裝，3月驗
16 收，中間有向國外訂貨那3個不同的物件，該3物件於105年6
17 月底到貨，7月初再交換替代安裝，所以7月初整個廚具安裝
18 完畢；每個建案天花板高度跟每個磚牆介面都不一樣，廚具
19 屬於高單價產品，會有介面上的問題，如天花板高度設定多
20 高如何去做，都會影響廚具的安裝介面銜接問題，若天地牆
21 沒有完成，會列為緩裝，若安裝過後進場有施工問題，廚具
22 可能會有拆卸、損傷等物料風險，這些都會列為緩裝基本需
23 求等語（原審卷三第3頁反面至第6頁）。可知為免因安裝廚
24 具後始施作天花板造成高單價廚具毀損之風險，兩造於「客
25 戶工程變更追加減帳確認書」已確認廚房天花板若退料，廚
26 具即需辦理緩裝之事實，上訴人亦清楚知悉系爭房屋之廚具
27 應視上訴人裝潢之時程通知德荃公司安裝廚具之時間，惟遲
28 於104年9月2日始向被上訴人表達欲安裝廚具之意思，被上
29 訴人即聯繫德荃公司開始進行訂貨進行安裝，然因訂貨不及
30 ，設備不符部分先於105年1月間與其他部分一併先安裝，同
31 年3月驗收，復於同年7月間再替換正確物件。若非兩造已合

01 意緩裝廚具，上訴人既於104年6月10日驗屋時，在驗屋記錄
02 表上主張高達9項尚不足以影響房屋使用之瑕疵，豈有遺漏
03 「廚具未予安裝」此一足以影響系爭房屋使用之重大瑕疵不
04 予記載，而於104年9月2日之驗屋記錄表始主張廚具未安裝
05 之事？至於郭彥宏另證稱須於客變變更確認後簽署緩裝同意
06 書等語（原審卷三第7頁），惟本件上訴人實際上並未簽署
07 廚具客變規劃書，則自無可能簽署緩裝同意書，然無從以此
08 反認系爭房屋廚具無緩裝必要。又兩造間對於廚具緩裝已有
09 合意，縱其簽署之「客戶工程變更追加減帳確認書」內容與
10 系爭建案其他住戶就緩裝要求之記載不同，亦不足以認定系
11 爭房屋廚具無緩裝事實。又105年3月8日驗屋記錄表第3項雖
12 記載：「...台肥公司於產權過戶予本戶客戶前，双方便已
13 了解並確認本戶客戶廚具（雖有廚具變更且廚房不裝設天花
14 板）原來就不予緩裝，...」等語（原審卷一第107頁反面）
15 ；然上開內容係翁國薰請他公司另一位小姐現場記載的，參
16 與105年3月8日交屋之余佩倩認為這是客戶寫的意見，始將
17 之帶回公司簽報等情，為余佩倩證述屬實（原審卷二第100
18 頁、第101頁正反面），故上開內容充其量僅為上訴人於105
19 年3月8日辦理交屋時之單方意見，難以佐證系爭房屋廚具無
20 緩裝事實。

21 (4)從而，上訴人就系爭房屋之廚具已為變更，且因天花板退料
22 而需待上訴人通知廚具廠商德荃公司再行安裝廚具之時間，
23 然上訴人均無舉證證明其已於104年6月4日前通知德荃公司
24 或被上訴人須安裝廚具惟德荃公司或被上訴人卻未予安裝之
25 事實，故被上訴人抗辯：系爭房屋之廚具於通知上訴人交屋
26 時未予安裝之事不可歸責於被上訴人等語，自屬可採。

27 3.綜上，系爭房屋於104年6月4日被上訴人通知上訴人交屋時
28 ，並無足以影響房屋使用之重大瑕疵存在，廚具之未安裝亦
29 非可歸責於上訴人，上訴人主張系爭通知函非屬合法有效之
30 交屋通知云云，尚無可取。

31 (四)上訴人另舉驗屋記錄表上之記載，欲證明系爭通知函確非合

01 法之交屋通知，惟查：

- 02 1.上訴人收受系爭通知函後之驗屋記錄表上分別有下列記載：
- 03 (1) 104年6月10日之驗屋記錄表上第10項記載：「因上述缺失未
- 04 完成改善，未達通知交屋標準，待缺失改善完成，再行通知
- 05 交屋。」；嗣於同年月25日於同份驗屋記錄表上記載：「因
- 06 上述缺失尚未改善完成，未達通知交屋標準，台肥同意上述
- 07 缺失以新台幣肆拾伍萬元整，於交屋結算時，另行辦理本次
- 08 客變減帳作業予客戶。」等文字；復於同年8月26日，在上
- 09 段文字「上述缺失」後增加「第1～6項」之註記等情（此為
- 10 上訴人自陳，本院卷一第244頁），有上開驗屋記錄表在卷
- 11 可證（原審卷一第118頁、卷二第33頁）。
- 12 (2) 104年9月2日之驗屋記錄表上第4項記載：「上述第一、二、
- 13 三項未完成，未達通知交屋標準。」（原審卷一第119頁）
- 14 。
- 15 (3) 105年3月2日驗屋記錄表上第8項以下記載：「8.台肥於105.
- 16 3.23第一次通知交屋，105.2.25告知廚具已安裝，之前以電
- 17 話各種方式通知交屋都不算。9.雙方於102.1.25已完成確認
- 18 圖面，客戶通知台肥於105.3.2驗屋及交屋。10.台肥通知之
- 19 交屋款，客戶已於105.3.2備妥，因台肥尚未完成上述瑕疵
- 20 修繕，未達通知交屋標準，已延遲責任另議，待完成後再通
- 21 知客戶交屋，於再次驗屋後付款。11.客戶無任何違約責任。
- 22 」（原審卷一第107頁）
- 23 (4) 105年3月8日驗屋記錄表第3項記載：「台肥於105年3月3日
- 24 第一次通知交屋，且台肥公司於產權過戶予本戶客戶前，雙
- 25 方便已了解並確認本戶客戶廚具（雖有廚具變更且廚房不裝
- 26 設天花板）原來就不予緩裝，本應依正常驗屋及交屋程序完
- 27 成，但卻延遲至105年3月2日安裝完成，因尚有瑕疵，故修
- 28 繕完成後今日105年3月8日經客戶驗收上開2點未完成，有關
- 29 台肥延遲責任另議」等語（原審卷一第107頁反面）。
- 30 2.惟關於通知交屋之要件，兩造既於系爭契約中明定，本應以
- 31 系爭契約約定為準，如同前述。上開104年9月2日驗屋記錄

01 表上記載係周鴻霖依據翁國薰之指示而為之，業據周鴻霖證
02 述屬實（原審卷二第98頁反面）；周鴻霖並證稱：伊是工程
03 管理組組長，負責工程發包、施工管理相關工作，有在104
04 年9月2日驗屋記錄表上簽字，上開記載完全是依照翁國薰意
05 思記載，而該部分已經超出伊驗屋的權利，所以伊沒有修改
06 他的意思，被上訴人有內控分層授權，伊在15萬元以下有就
07 工程品質瑕疵部分代表公司要求相關廠商修繕的權限，但伊
08 無法全權代表被上訴人等語（原審卷二第98頁正反面）。而
09 104年9月2日驗屋記錄表記載之第1至3項缺失，本不足以認
10 定系爭房屋於104年6月4日時未符可通知交屋之條件，如同
11 前述，故無從以翁國薰要求周鴻霖記載其認為未達通知交屋
12 標準之個人意見，即認為本件於104年9月2日時未達通知交
13 屋之標準。而周鴻霖僅係依翁國薰指示記載上開內容，上開
14 內容亦非屬周鴻霖權限所及之驗屋、工程瑕疵修繕之範圍，
15 自無從認定周鴻霖亦同意或代表上訴人同意上開內容。又證
16 人范綱緯有在105年3月2日、同年月8日之驗屋記錄表上簽字
17 ，余佩倩有在105年3月8日驗屋記錄表上簽名，上開105年3
18 月2日、同年月8日驗屋記錄表之記載係翁國薰陪同人員所記
19 載，而非被上訴人人員記載等情，業據證人范綱緯、余佩倩
20 分別證述屬實（原審卷二第94頁反面至第95頁反面、100、1
21 01頁）。范綱緯並證稱：伊為土地開發處工程管理組專員，
22 有參與105年3月2日、同年月8日之驗屋，針對客戶提出的施
23 工品質瑕疵，與工程品質有關的管理事項，伊會轉請廠商處
24 理，就驗屋部分，針對與合約有關的施工品質的部分，伊有
25 代理被上訴人之權限，交屋部分不是伊負責的業務，驗屋記
26 錄表上與交屋有關的部分，伊就是轉告其他相關單位處理等
27 語（原審卷二第94頁反面至第97頁）。余佩倩證稱：伊有參
28 與系爭房屋之通知交屋，但沒有參與驗屋，105年3月8日那
29 時現場工程人員不在，伊在驗屋記錄表上簽字的意思，是表
30 示會把客戶寫的意見帶回公司簽報，後來范綱緯到現場，才
31 由他一併補簽，伊無權限可以代表被上訴人承諾驗屋記錄表

01 上記載之事項等語（原審卷二第99頁反面、第101頁正反面
02 ）。則范綱緯參與105年3月2日、同年月8日之驗屋時，其負
03 責之權限亦與周鴻霖相同，僅處理驗屋時發現之工程瑕疵修
04 繕部分，至於交屋相關事項，既非范綱緯所負責，自難認其
05 就上訴人代理人翁國薰陪同人員所記載之上開事項，有何代
06 表被上訴人同意之權限。至於余佩倩係於105年3月8日當天
07 與上訴人辦理交屋之人，除經余佩倩證述在卷外，並有卷附
08 之「交屋事項通知」暨附件授權委託書、交屋結算明細表、
09 江地政士事務所服務收費明細表、交屋結算明細表下方註記
10 文字可證（原審卷一第105至106頁反面、卷二第79頁），則
11 余佩倩僅係在驗屋負責人員未到達前，代為在105年3月8日
12 驗屋記錄表上簽字，表明會將翁國薰之意見告知被上訴人，
13 亦非代表被上訴人同意105年3月3日始為通知交屋之日。此
14 外，104年6月10日之驗屋記錄表第10項，翁國薰雖證稱係被
15 上訴人員工邱俊瑋所記載（原審卷二第104頁），被上訴人
16 對此亦未否認，惟對照兩造數次驗屋記錄表，被上訴人所指
17 派參與驗屋之人，主要係針對驗屋所發現之瑕疵或問題進行
18 處理或回報，難認對於契約約定之通知交屋要件、通知交屋
19 合法與否，清楚知悉了解或有何代表被上訴人變更或同意通
20 知交屋日期之權限；且104年6月10日驗屋記錄表記載之「未
21 達通知交屋標準」內容之字跡，與同日驗屋記錄表上註記欄
22 第1至9點內容之字跡，全然相符，足見當日應係邱俊瑋依翁
23 國薰之意見加以記錄，自未能以此認定被上訴人認可104年6
24 月4日非屬合法交屋通知。又106年6月10日驗屋記錄表下方
25 「因上述缺失尚未改善完成，未達通知交屋標準，台肥同意
26 上述缺失以新台幣肆拾伍萬元整，於交屋結算時，另行辦理
27 本次客變減帳作業予客戶。」等文字，係訴外人即被上訴人
28 高級專員王世權於104年6月25日至訴外人廖國智位於臺北市
29 ○○區○○○路之辦公室與翁國薰洽談交屋條件時，由翁國
30 薰所寫下，王世權於104年8月26日續至上開地點與翁國薰洽
31 談交屋條件時，再於104年6月10日驗屋記錄表上有所註記刪

01 改等情，為被上訴人陳明在卷（本院卷一第331、332頁），
02 上訴人對此並未否認。而依余佩倩寄送之電子郵件（原審卷
03 二第80頁）副本收受人內容，王世權僅係被上訴人資產管理
04 處房地占用處理組之員工（上訴人亦不否認，本院卷一第45
05 頁）。則依上開事證，縱可認為王世權係代表被上訴人處理
06 辦理系爭房屋交屋時之相關事宜，能否認為其有代表被上訴
07 人、異於系爭契約之約定，與上訴人達成「被上訴人尚未為
08 合法交屋通知」之合意，實非無疑。從而，被上訴人之員工
09 邱俊瑋、范綱緯、王世權、周鴻霖、余佩倩等人，雖於104
10 年6月10日、同年9月2日、105年3月2日、同年月8日之驗屋
11 記錄表上簽名，此僅能代表彼等參與各該日期之驗屋或交屋
12 程序；上訴人復未能舉證證明被上訴人已明白表示將有關係
13 爭契約所生一切權利義務之代理權授與邱俊瑋、范綱緯、王
14 世權、周鴻霖、余佩倩等人，或上開邱俊瑋等人已表示彼等
15 可全權代理被上訴人，被上訴人知悉且未為反對之意思表示
16 ，則上訴人主張上開邱俊瑋等人已代理或表見代理被上訴人
17 同意或認可其於104年6月4日未為合法通知交屋乙事云云，
18 自無可採。上訴人舉上開驗屋記錄表上之內容主張系爭通知
19 函非屬合法交屋通知云云，亦乏所據。

20 (五)上訴人另舉余佩倩於原日期104年6月25日「交屋事項通知」
21 （下稱系爭交屋事項通知）、交屋結算明細表（下稱系爭結
22 算明細表）上所為之記載，及被上訴人同意補貼其地價稅、
23 房屋稅至105年3月3日等事實，主張被上訴人通知交屋日係
24 105年3月3日云云。惟查：

- 25 1.上訴人主張其於105年3月3日收受被上訴人以郵局寄送方式
26 送達之系爭交屋事項通知上，原以電腦打字「104年6月25日
27 」之處，由余佩倩於105年3月8日與上訴人辦理交屋時應上
28 訴人代理人翁國薰之要求，將「104年6月25日」刪除，並在
29 下方記載「第一次交屋通知日105年3月3日」後簽名其上；
30 另系爭結算明細表下方記載：「交屋明細表第三條第(四)項變
31 更工程退款-744,742元，以102年6月26日本戶工程減帳-274

01 ,742元，另104年8月26日驗屋記錄表第1項至第6項瑕疵台肥
02 無法改善，辦理減帳-450,000元作業予客戶，合計減帳-724
03 ,742元整（包含本戶工程廚具變更款及交屋款及所有應付款
04 項），客戶已全部結清買賣價款，但有關交屋延遲責任另議
05 ，因為105年3月3日為第一次通知交屋，故房屋稅及地價稅
06 結算至105年3月3日」等語，余佩倩並在旁簽字等情，有更
07 改後之系爭交屋事項通知、系爭結算明細表等件附卷可證（
08 原審卷一第105頁、卷二第79頁），並經余佩倩證述屬實（
09 原審卷二第99頁反面、第100頁）。惟余佩倩證稱：系爭交
10 屋通知事項原以電腦打字「104年6月25日」之處，係於105
11 年3月8日與上訴人辦理交屋時應上訴人代理人翁國薰之要求
12 ，將「104年6月25日」刪除，並在下方記載「第一次交屋通
13 知日105年3月3日」，翁國薰要求伊為上開記載時，伊現場
14 有告知105年3月3日並不是第一次通知交屋的日期，翁國薰
15 表示前面的他都沒有收到，請伊以105年3月3日的這份當作
16 通知交屋的日期，伊原本是寫通知交屋日，翁國薰要求伊寫
17 第一次，並要求幫忙向被上訴人說要補貼到105年3月3日為
18 止之地價稅及房屋稅；系爭結算明細表則是105年3月2日寄
19 給客戶的資料，客戶把下方意見寫好，在105年3月8日當天
20 帶到現場給伊簽認，伊再帶回被上訴人公司簽報，簽名當時
21 有告訴翁國薰這不是第一次通知交屋的日期，但會幫他爭取
22 請被上訴人補貼至105年3月3日的地價稅及房屋稅，事後再
23 開支票給他等語（原審卷二第99頁反面至102頁反面）。從
24 而，無論是系爭交屋事項通知或系爭結算明細表上所為105
25 年3月3日為第一次交屋通知日之記載，均係出自翁國薰之意
26 ，雖余佩倩均於該記載內容旁簽名，但僅代表其知悉翁國薰
27 之意思而已，並非代表其認可該記載內容，況余佩倩僅為處
28 理資產管理及建案交屋作業之被上訴人員工，為其證述明確
29 （原審卷二第99頁反面），尚難認兩造於系爭契約中所約定
30 之交屋通知條件、日期係余佩倩可擅自與上訴人決定或變更
31 。

2. 再按系爭契約第18條（稅捐分擔）第1、2項固約定：「甲（即上訴人）、乙（即被上訴人）雙方應負擔之稅捐及費用除依有關法令規定外，並依下列約定辦理：一、地價稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算乙方應負擔之稅額，由甲方應給付乙方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由甲方自行繳納。二、房屋稅以乙方通知書所載之交屋日為準，該日期前（含）由乙方負擔，該日期後由甲方負擔，並依法定稅率及年度日曆天數比例分算稅額。」等語（原審卷一第18頁）。惟若在上開約定之外，兩造另達成由被上訴人額外補貼地價稅、房屋稅予上訴人之合意，基於契約自治，自亦無不可，惟此與被上訴人通知交屋之日之認定，係屬二事。經查，被上訴人寄發系爭通知函後，嗣又寄發系爭交屋事項通知予上訴人，此為兩造所不爭，兩造固對於系爭交屋事項通知之寄送時間有所爭執，惟觀諸系爭通知函與系爭交屋事項通知之內容差異甚大，系爭交屋事項通知中明確記載交屋文件、繳款等事項，並附有系爭結算明細表，載明尾款結算金額，參以系爭契約第17條約定，為交屋通知後，兩造須進行驗屋程序，而於實際辦理交屋時，上訴人應繳清所有應付未付款，則被上訴人抗辯系爭交屋事項通知係其在已通知上訴人進行交屋程序後，已完成驗屋階段，進入交付房屋、結算尾款階段時，所寄發之通知等語，堪認為真，故系爭交屋事項通知寄發、送達之時間，尚於系爭契約第17條約定之「通知交屋日」無涉。又上訴人係於105年3月8日辦理交屋時，依系爭結算明細表上記載之金額交付同額支票予余佩倩，付清本件買賣應付之價款等情，為上訴人自陳在卷（本院卷一第228頁），並經余佩倩證述屬實（原審卷二第100頁）。堪認被上訴人於辦理交屋當時，針對地價稅、房屋稅依約應為之補貼，應如系爭結算明細表上所示。上訴人代理人翁國薰雖對於系爭結算明細表

01 不予簽認，並於下方註記意見，（此經余佩倩證述明確，原
02 審卷二第102頁反面），且被上訴人嗣後確依翁國薰要求同
03 意補貼地價稅、房屋稅至105年3月3日，即在系爭結算明細
04 表上所載結算總金額288萬2,192元外，另開立金額各為5萬
05 1,111元、金額共計15萬3,333元之支票3紙予上訴人，作為
06 地價稅、房屋稅之補貼，並於105年3月30日交付上開支票予
07 翁國薰等情，復據余佩倩證述明確外（原審卷二第100、102
08 至103頁），並有余佩倩於105年3月9日、同年月24日寄發之
09 電子郵件、支票影本在卷可證（原審卷二第80至83頁）。然
10 此僅能證明被上訴人另依上訴人要求補貼地價稅、房屋稅至
11 105年3月3日而已；而買賣房屋時，買方與賣方為求順利完
12 成買賣交屋程序，於金額結算上多有磋商協調，實屬常態，
13 尚無從以被上訴人允諾上訴人關於地價稅、房屋稅之補貼請
14 求，即據以認定被上訴人亦併予認同上訴人所為105年3月3
15 日始為被上訴人通知交屋日之主張。故上訴人以系爭交屋事
16 項通知、系爭結算明細表之記載，及被上訴人同意補貼地價
17 稅、房屋稅至105年3月3日之事實，主張被上訴人於105年3
18 月3日始為合法交屋通知云云，自無可採。

19 (六)被上訴人係於103年12月4日取得系爭房屋之使用執照，此為
20 兩造不爭執（上開不爭執事項(二)），被上訴人通知上訴人交
21 屋之日期為104年6月4日，未逾領得使用執照後之6個月期限
22 ，上訴人主張被上訴人應依系爭契約第17條第1項第4款、第
23 20條第4項約定給付逾期期間每日按已繳房地價款依萬分之5
24 單利計算之遲延利息云云，自無理由。另系爭契約第9條第
25 11項固約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負
26 擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」
27 ，同條第2項並約定，被上訴人於上訴人洽辦之貸款金額少
28 於預定貸款金額時，應將差額貸予上訴人（原審卷一第13頁
29 反面至第14頁反面）。惟本件被上訴人通知交屋日為104年6
30 月4日，上訴人依上開約定主張被上訴人應返還其向第一銀
31 行之貸款自104年6月24日至105年3月2日止之利息62萬7,7

62元、其向被上訴人之貸款自104年6月4日至105年3月2日止之利息27萬1,359元，合計89萬9,121元（本院卷一第63、64頁），均非屬被上訴人通知交屋日前之利息，上訴人請求被上訴人返還上開利息，亦屬無據。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第17條第1項第4款、第20條第4項、第9條第2項、第11項等約定，請求被上訴人給付1,081萬1,466元，及其中89萬9,121元自105年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 6 日
民 事 第 二 庭

審判長法官 陳容正
法官 紀文惠
法官 劉素如

附表：

系爭房屋遲延通知交屋之遲延利息：				
編號	已繳房地價款（新臺幣）	每日利率	計算期間（總日數）	遲延利息金額
1	自備款1,989萬元	萬分之5	104年6月4日至 105年3月2日（共273日）	271萬4,985元
2	向第一銀行貸款3,975萬元	萬分之5	104年6月16日至 105年3月2日（共253日）	502萬8,375元
3	向被上訴人貸款1,589萬元	萬分之5	104年6月4日至 105年3月2日（共273日）	216萬8,985元

(續上頁)

		合計991萬2,345元
--	--	--------------

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 108 年 3 月 8 日
書記官 李昱蓁

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。