

臺灣新竹地方法院民事判決

105年度重訴字第160號

01		
02		
03	原	告 陳伊婷
04		林珈汶
05		林敬凱
06		黃小貞
07		施美莉
08		陳詩明
09		林宗慶
10		游莉琪
11		簡薇庭
12		楊澤邦
13		陳立偉
14		魏振洋
15		連崇凱
16		許民昇
17		林冠璋
18		翁銘孝
19		樓哲榮
20		簡明惠
21		黃星語
22		江彥德
23		詹子儀
24		呂信毅
25		吳世彥
26		江坤典
27		蘇鈺姍
28		張家華
29		洪哲懷
30		何懷哲
31		王譚景

01 謝孟婷
02 陳科峯
03 顏毓凌
04 彭筱雲
05 共 同
06 訴訟代理人 許啟龍律師
07 許淑玲律師
08 被 告 盛亞建設股份有限公司

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 法定代理人 鍾堯明

12 0000000000000000

13 被 告 張清全

14 共 同

15 訴訟代理人 林坤賢律師

16 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年1月14日言
17 詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 一、被告盛亞建設股份有限公司應給付原告各如附表三「建物總
20 金額」所示之金額，及自民國一百〇五年八月十六日起，均
21 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

22 二、被告張清全應給付原告各如附表三「土地總金額」所示之金
23 額，及自民國一百〇五年八月十六日起，均至清償日止，按
24 年息百分之五計算之利息。

25 三、原告其餘之訴駁回。

26 四、訴訟費用由被告盛亞建設股份有限公司負擔百分之四十九、
27 被告張清全負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

28 五、本判決第一項，於原告各以附表四「為被告盛亞公司供擔保
29 金額」欄所示之金額，為被告盛亞建設股份有限公司供擔保
30 後，得假執行。但被告盛亞建設股份有限公司如以附表四
31 「被告盛亞公司反擔保金額」欄所示之金額，為原告預供擔

01 保，得免為假執行。

02 六、本判決第二項，於原告各以附表四「為被告張清全供擔保金
03 額」欄所示之金額，為被告張清全供擔保後，得假執行。但
04 被告張清全如以附表四「被告張清全反擔保金額」欄所示之
05 金額，為原告預供擔保，得免為假執行。

06 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
10 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此
11 限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
12 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
13 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤
14 回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
15 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
16 書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民
17 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第2
18 項、第4項分別定有明文。查本件原告起訴時，原以原告吳
19 嘉文等52人為原告，主張被告盛亞建設股份有限公司（下稱
20 盛亞公司）交付「富宇悅讀四季」建案（下稱系爭建案）地
21 下室一樓存有巨大溝渠（下稱系爭溝渠），且已逾越約定取
22 得使用執照時間始為交屋為由，有給付遲延及瑕疵給付之
23 情，被告張清全給付則有瑕疵給付之情，原告劉國安、魏志
24 傑、陳宛楨（下稱劉國安等3人）代位其等前手主張被告2
25 人有瑕疵給付之情，並聲明：(一)被告盛亞公司應給付原告吳
26 嘉文等52人如起訴狀附表1「建物部分總計欄位」所示之金
27 額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
28 分之5計算之利息。(二)被告張清全應給付原告吳嘉文等52人
29 如起訴狀附表1「土地部分欄位」所示之金額，及自起訴狀
30 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息。(三)被告盛亞公司、張清全應各給付訴外人游世安新臺幣

(下同) 10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利息百分之5計算之利息，並由原告劉國安代位受領。(四)被告盛亞公司、張清全應各給付訴外人簡秀春10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利息百分之5計算之利息，並由原告魏志傑代為受領。(五)被告盛亞公司、張清全應各給付訴外人鄭靖曄10萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利息百分之5計算之利息，並由原告陳宛楨代為受領。(五)願供擔保，請准宣告假執行(本院卷一第6至7頁、第17至18頁)。嗣於訴訟進行過程中為下列變更：

- (一) 嗣因劉國安等3人認暫無代位前手為本件瑕疵請求之必要，而原告吳嘉文、陳伊婷、林敬凱、黃小楨、施美莉、陳詩明、林宗慶、游莉琪、張少蓁、簡薇庭、楊澤邦、魏振洋、連崇凱、翁銘孝、邱瀚琦、金婉柔、簡明惠、呂信毅、黃照翔、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、洪哲懷、梁家禎、戴宏政、黃賀昌、何懷哲、王譚景、謝孟婷、彭筱雲等30人因已於約定取得使用執照期限內取得使用執照，原告乃於民國106年5月2日具狀縮減其給付遲延之請求，將聲明更正為：(一)被告盛亞公司應給付原告吳嘉文等52人如民事撤回部分起訴暨聲明減縮狀附表2「建物部分總計欄位」所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告張清全應給付原告吳嘉文等52人如民事撤回部分起訴暨聲明減縮狀附表2「土地部分欄位」所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行(本院卷六第233至234頁、第236至237頁)。
- (二) 復因原告認其民事撤回部分起訴暨聲明減縮狀附表2標示欄位有不清楚之處，乃於106年6月19日將其聲明更正為：(一)被告盛亞公司應給付原告吳嘉文等52人如民事聲明更正暨準備狀附表3「建物請求金額總計」欄位所示之金額，

01 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
02 之5計算之利息。(二)被告張清全應給付原告吳嘉文等52人
03 如民事聲明更正暨準備狀附表3「土地減價暨損賠」欄位
04 所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
05 週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假
06 執行（本院卷七第16至17頁、第33至34頁）。

07 (三) 又原告李玫書、李庚築於107年1月11日具狀撤回對被告2
08 人之起訴（本院卷七第90頁）。

09 (四) 復經本院委請誠立不動產估價師聯合事務所就本件價值減
10 損為估價鑑定後，原告乃於108年4月1日言詞辯論當庭具
11 狀縮減其請求之金額，將其聲明更正為：(一)被告盛亞公司
12 應給付原告吳嘉文等50人如民事準備(五)暨聲明減縮狀附
13 表4「建物部分總計」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本
14 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息。(二)被告張清全應給付原告吳嘉文等50人如民事準備
16 (五)暨聲明減縮狀附表4「土地部分」欄位所示之金額，
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
18 之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷
19 九第59至61頁、第75至77頁）。

20 (五) 嗣原告吳嘉文等50人以建物登記面積（不含停車位）計算
21 其減價暨損賠之金額，乃於108年5月8日具狀將其聲明更
22 正為：(一)被告盛亞公司應給付原告吳嘉文等50人如民事準
23 備(六)狀附表5「建物部分總計」欄位所示之金額，及自
24 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
25 計算之利息。(二)被告張清全應給付原告吳嘉文等50人如民
26 事準備(六)狀附表5「土地部分」欄位所示之金額，及自
27 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
28 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷九第
29 88至90頁、第96至98頁）。

30 (七) 另原告吳嘉文、李悅慈、張少蓁、邱翰琦、金婉柔、張翠
31 娥、黃照翔、陳俊傑、梁家禎、趙家威、戴宏政、黃賀

昌、陳威如、陳林均、李陳靜惠、李振東、王筱涵等17人因已與被告成立和解，上開被告乃於109年10月14日具狀撤回對被告2人之起訴（本院卷十第33至35頁）。

（八）又因估價師表明估價結果已包含土地及建物價值減損，且吳嘉文等17人已撤回對被告2人之起訴，原告陳伊婷等33人乃於110年1月14日言詞辯論期日當庭具狀縮減請求數額，將其聲明更正為：（一）被告盛亞公司應給付原告陳伊婷等33人如民事準備（六）狀附表5「建物部分總計」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告張清全應給付原告吳嘉文等50人如民事準備（六）狀附表5「土地部分」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行（本院卷十第95至103頁）。

（九）核原告劉國安、魏志傑、陳宛楨、李玫書、李庚築、吳嘉文、李悅慈、張少蓁、邱翰琦、金婉柔、張翠娥、黃照翔、陳俊傑、梁家禎、趙家威、戴宏政、黃賀昌、陳威如、陳林均、李陳靜惠、李振東、王筱涵等22人撤回對被告盛亞公司、張清全之訴訟，被告盛亞公司、張清全未於收受後10日內表示異議，視為同意撤回，已非本院審理之範圍；另原告針對上開縮減給付遲延及價值減損之聲明，核屬單純縮減應受判決之聲明；另原告更正附表欄位標示部分，僅屬更正其事實上之陳述，非為變更訴訟標的之請求，亦無不合，原告前揭所為，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告陳伊婷等33人分別向被告盛亞公司、張清全購買「富宇悅讀四季」建案（即系爭建案）之房屋（下稱系爭房屋）及坐落之基地（即新竹市○道段0000地號土地，下稱系爭土地，合稱系爭房地），並簽立房屋預定買賣契約書

（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書。

（二）原告林珈汶、陳立偉、許民昇、林冠璋、樓哲榮、黃星語、江彥德及詹子儀、張家華、陳科峯、顏毓凌等11人（下合稱林珈汶等11人）與被告盛亞建設公司簽訂之系爭房屋買賣契約所載取得使用執照期限為103年6月30日，然系爭建案取得使用執照之日期為104年1月30日，依系爭房屋買賣契約第11條規定，原告林珈汶等11人均得請求被告盛亞建設公司給付自103年6月30日之翌日起算至104年1月30日止（共214日），按每逾一日依已繳房地價款每日萬分之二計算之遲延利息，各請求如民事準備六狀附表5遲延利息欄位所示之金額。

（三）又被告盛亞建設公司興建之系爭建案地下一樓，即該建案坐落基地之下方設有巨型下水道，此為原告於承購時所不知，該下水道之設置，顯屬物之瑕疵暨不完全給付，說明如下：

1、原告陳伊婷等33人向被告買受系爭建案之地下一樓，設有寬、深均約2公尺以上之溝渠（下稱系爭溝渠），該溝渠綿延於地下一樓停車場及若干公共設施上方，且已出現滲漏水之現象，嚴重影響他人購買系爭房地或停車空間之意願及價格，並造成該標的於市場接受程度與交易價格之低落，是就房地市場之通常交易觀念以觀，地下室一樓即基地下方設有巨大溝渠，自當影響房地交易價格甚鉅，應認在交易上及物之品質上具有重大瑕疵。又被告於請領建造執照之初，既曾委請專業人員製作建築基地調查報告書，而該報告書亦有調查基地周圍之排水管、污水管，無從推說不知該溝渠存在之理；而原告於購買房地之初，根本不知系爭溝渠之存在，被告盛亞建設公司亦未揭露此重大交易資訊，當有故意隱滿之嫌。是系爭溝渠之設置非買賣合意之範圍，該溝渠之存在已令原告無法利用該溝渠地面層之土地，給付之土地有短缺情事，並影響土地交易價格，且該溝渠為系爭建案結構之一部分，致生建物價值貶損之

瑕疵，原告自得依不完全給付之法律關係，分別向被告2人各請求賠償不完全給付所生之損害，而依估價報告結果系爭建案每坪減損金額為2,043元（系爭土地占比57.9%、系爭房屋占比42.1%），是原告陳伊婷等33人受有系爭房地之價值減損各依民事準備六狀附表5「減價暨損賠」、「土地部分」欄位之損害，被告自應負物之瑕疵擔保及不完全給付之責。

2、依新竹市政府106年3月31日府工水字第1060053587號函所示，系爭溝渠具有一定設置之目的與存在之用途（防洪、排水等）；且由不同日期之水流照片可見，該溝渠水量具有一定之程度，最深亦達15公分左右，足證系爭溝渠實具有一定排水、防洪之功能，非僅形式上、無功用之設施。又系爭溝渠非屬兩造間之買賣標的，原告亦非該溝渠之所有權人或有為管理修繕義務之人，現溝渠之牆壁已出現滲水現象，被告自當負兩造間買賣契約標的瑕疵擔保及債務不履行損害賠償之責。縱系爭溝渠具有公益性質，該公益性質所應支出之成本或費用，自應由被告盛亞公司負擔。

（四）綜上，爰依兩造間買賣契約及民法第354條、第359條、第179條、第227條第1項之規定提起本件訴訟，並請求本院就原告等人請求系爭建案存有系爭溝渠之瑕疵擔保責任及不完全給付，擇一為有理由之判決，並聲明：

1、被告盛亞公司應給付原告陳伊婷等33人如民事準備六狀附表5「建物部分總計」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2、被告張清全應給付原告陳伊婷等33人如民事準備六狀附表5「土地部分」欄位所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以；

（一）系爭土地原屬新竹市東區光埔自辦市地重劃區，重劃機構

01 曾詢問系爭溝渠當時之管理機關即臺灣省新竹農田水利會
02 是否需保留該溝渠，經該會回函表示「已無灌溉需求，本
03 會原則同意重劃不予保留」等情，因此，開發公司於擬定
04 重劃計畫時將系爭土地全部規劃為建地，並未保留系爭溝
05 渠作為公共設施用地，並經新竹市政府核定之，故被告在
06 買受系爭土地時，不論從地籍圖或重劃核定等圖示，均無
07 從得知系爭土地有開發上應供溝渠使用上之限制，在信賴
08 該土地為建地，且可全部開發使用之前提下購入，並進行
09 規劃設計與銷售。又新竹市政府於105年11月25日函文記
10 載送審過程並未就系爭溝渠問題提出討論，且其並未進行
11 系爭溝渠之維修及保養等情，足見系爭溝渠原先位置穿越
12 系爭土地，倘系爭溝渠係作為排水使用即由新竹市政府負
13 責維修及保養，何以在審核建造執照期間，從未敘及系爭
14 溝渠位於系爭土地內，或要求被告在設計時應保留該溝渠
15 一事，迄至被告取得建照執照依法開挖後，因當地居民抗
16 議，新竹市政府方於101年8月28日、30日來函要求被告應
17 修復該部分之溝渠，並要求被告於修復後始得繼續施工，
18 致系爭建案因此被迫停工，且經被告探詢後始知系爭溝渠
19 起初為新竹農田水利會之灌溉圳路，重劃後已無灌溉需
20 求，並非作為排水使用，且新竹市政府亦未出面管理系爭
21 溝渠，實為當地居民擅自將各戶水源排至該處，是系爭溝
22 渠之設置與停工等事由，均屬不可歸責於被告所致，致被
23 告已無從在原訂103年6月30日取得使用執照，而被告只得
24 通知包含原告之全數買售戶進行換約，並詳實記載系爭溝
25 渠所生爭議。

26 (二) 原告林珈汶等11人不得主張被告盛亞公司有給付遲延，向
27 被告盛亞公司請求遲延利息：

28 被告依新竹市政府要求進行系爭溝渠變更計畫，於101年1
29 2月13日經該府發函同意後乃立即進行變更工程，嗣經新
30 竹市政府驗收合格後始准復工，而新竹市政府亦認重劃後
31 為將系爭溝渠與建地分離，不應全數歸由被告負責，足見

系爭土地並未詳實記載系爭土地有何使用上限制，新竹市政府在被告申請建造執照時，亦未審查是否可以開發，致被告施工時全然不知系爭土地在開發上有使用上限制，導致日後發生需保留系爭溝渠，另須辦理變更設計一事，造成系爭建案前後延宕8個月之久，此應屬不應列入工期之不可抗力因素。是被告原與原告林珈汶等11人原約定103年6月30日約定取得使用執照，即應展延8個月至104年2月28日，而被告已於104年1月30日取得使用執照，自無給付遲延之情形。縱認原告林珈汶等11人得請求遲延利息，依系爭房屋買賣契約第11條第2項約定，應以原告林珈汶等11人於103年6月30日即被告遲延之日時，已繳納之金額作為遲延利息計算基準，即各如被證36所示之金額，則原告請求遲延利息之計算方式即有違誤。

(三) 原告陳伊婷等33人不得請求被告減少價金及不完全給付：

- 1、原告陳伊婷等33人係分別與被告盛亞公司簽訂房屋預定買賣契約書，與被告張清全簽訂土地預定買賣契約書，價金部分分別計算，而系爭溝渠位於建物地下室一樓內，故土地本身並無瑕疵，原告依瑕疵擔保責任就被告張清全出賣之土地部分請求減少買賣價金，即無理由。又系爭溝渠雖經過系爭建案地下一樓室內，然該處原本即規劃為發電機室與停車空間使用，且系爭溝渠係經過地下室一樓天花板部分，並不影響原有之規劃與使用，完全無損地下室供原告停車使用之功能或效用，被告盛亞公司亦變更設計、增加地下室高度1公尺，因此並無減少建物價值之虞，反而可能因地下室高度增高後，使空氣對流更為順暢增益其使用性，實無影響地下室一樓所應具備之功能或效用。又系爭溝渠亦將導致系爭建案附近不致發生水患，反為增益建物價值之存在，該溝渠之保留實有益於原告等人，系爭溝渠之存在顯非瑕疵。又原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等人為成屋買賣，於買賣當時從地下室肉眼即可觀察到系爭溝渠之存在，顯渠等於承買時，已知悉系

01 爭溝渠位於系爭建案地下室一樓仍為購買，自無從再主張
02 被告2人負瑕疵擔保責任。

03 2、況依105年1月、3月實價登錄結果可知，系爭建案交易價
04 值相較原告等人向被告時更高，孰未因系爭溝渠而影響其
05 價值，地下室之使用亦符合兩造約定目的，作為停車場使
06 用上效用亦無任何減損，並無不完全給付之情形。縱認地
07 下室一樓有系爭溝渠存在屬不完全給付之事，然如上所
08 述，新竹市政府在審查建照執照時並未發現溝渠，且未將
09 之提出來討論，進而核准被告之建造執照，被告乃於取得
10 建造執照後即開始販售，斯時被告並不知悉系爭土地存有
11 使用上必須保留溝渠之限制，係於開挖後經當地民眾之抗
12 議，新竹市政府才要求被告就系爭溝渠申請改道，故被告
13 實不可歸責，原告主張依不完全給付之規定請求賠償，亦
14 無理由。

15 (四) 就誠立不動產估價師聯合事務所估價報告（下稱估價報
16 告）表示意見如下：

17 1、就建物外觀及功能部分：

18 估價報告記載雖現況西北側天花板與外牆間有突出一塊帶
19 狀空間，影響外觀格局及協調性，但不致造成壓迫感或車
20 位出入不便，對外觀影響程度較小，足見系爭溝渠存在對
21 外觀甚無影響，且自建物外部亦無從發現系爭溝渠存在。
22 又系爭溝渠所在位置本就得作為法定空地使用，並不影響
23 系爭土地之容積率、建蔽率，且其位於地下室，不致影響
24 實際供人居住使用空間即地面一樓以上之部分，難認有何
25 對房屋規劃造成受限之情形。

26 2、系爭溝渠不致影響建物價格：

27 被告起初興建時地下室一樓高度原設計高度為330公分，
28 嗣因發現系爭溝渠變更設計後將原先高度變為555公分增
29 加225公分，地下室因高度增高後始空氣對流更為順暢增
30 益其使用性，足見系爭溝渠雖經過系爭土地，亦不因此影
31 響地下室所應具備之功能及效用，全然無損於原告停車使

01 用，應非瑕疵。是估價報告據此認為系爭溝渠存在使住戶
02 使用空間減少而有價值減損，顯係基於錯誤事實所為之推
03 論，其估價鑑定結論，洵無足採。縱認有價值減損，估價
04 報告亦係以車位租金計算此部分瑕疵，然系爭溝渠位置位
05 於地下室天花板，本就無從停車，該部分使用價值顯不如
06 可以作為停車使用之價值，其逕以停車位價值評估該部分
07 價值減損，顯高估該部分之空間價值之嫌。

08 3、滲水時修繕及防護費用：

09 此部分非原告在本案中主張之瑕疵，本就不應在本案中予
10 以評價，僅能單純就溝渠存在加以評價，故此部分修繕防
11 護費用應予排除。

12 (五) 綜上，爰聲明：

13 1、原告之訴駁回。

14 2、如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一) 原告陳伊婷等33人與被告盛亞公司、張清全購買「富宇悅
17 讀四季」建案（即系爭建案）之房屋及坐落之基地（即系
18 爭土地），並簽立房屋預定買賣契約書（即系爭房屋買賣
19 契約）、土地預定買賣契約書，其中原告林珈汶等11人與
20 被告盛亞公司約定將於103年6月30日取得系爭建案使用執
21 照。

22 (二) 新竹市政府於101年8月28日、101年8月30日通知被告盛亞
23 公司將系爭溝渠回復原狀，並告知被告盛亞公司系爭溝渠
24 如有變更改道之必要，應繪製改道規劃書向新竹市政府申
25 請經同意後，始得施作後續工程。嗣被告盛亞公司於101
26 年9月24日提出改善方案，經新竹市政府發函應先回復原
27 有溝渠後，始得申請溝渠變更事宜。

28 (三) 被告盛亞公司於101年10月24日提出排水設施修復設計
29 圖，並於101年11月19日同意負責系爭溝渠之維護、清淤
30 與管理之責，新竹市政府於101年12月13日同意被告盛亞
31 公司申請之排水溝改善方案。

01 (四) 被告盛亞公司於104年1月30日取得使用執照，並將系爭房
02 地全數點交與原告使用。

03 (五) 系爭建案地下一樓存有設置灌溉排水溝渠之管線（即系爭
04 溝渠）面積110.99平方公尺，經估價鑑定後，估價師認定
05 系爭建案房屋及土地價值貶損金額各為2,221,999元、3,0
06 56,530元，合計價值減損數額為5,278,529元（本院卷八
07 第11頁、卷十第73至75頁）。

08 四、本件爭點：

09 (一) 原告林珈汶等11人請求被告盛亞公司給付如民事準備六狀
10 附表5「遲延利息」欄位所示之金額，有無理由？

11 1、溝渠所致延誤工期可否歸責於被告盛亞公司？

12 2、被告得否依系爭房屋買賣契約第11條第1項主張其遭新竹
13 市政府停工至核准變更設計之期間作為順延取得使用執照
14 之期間？

15 3、原告林珈汶等11人得請求被告盛亞公司之數額為何？應否
16 計入103年6月30日以後始繳納之款項？

17 (二) 原告陳伊婷等33人以瑕疵擔保責任及不完全給付為由，請
18 求被告盛亞公司、張清全各給付如準備六狀附表5「減價
19 暨損賠」欄位所示之金額，有無理由？

20 1、系爭溝渠是否為瑕疵？瑕疵是否在交付前即已存在？

21 2、被告盛亞公司、張清全應否對原告陳伊婷等33人負瑕疵擔
22 保責任及不完全給付責任？

23 五、得心證之理由：

24 (一) 原告陳伊婷等33人與被告盛亞公司、張清全購買「富宇悅
25 讀四季」建案（即系爭建案）之房屋及坐落之基地（即系
26 爭土地），並簽立房屋預定買賣契約書（即系爭房屋買賣
27 契約）、土地預定買賣契約書，其中原告林珈汶等11人與
28 被告盛亞公司約定將於103年6月30日取得系爭建案使用執
29 照，而原告已依約交付價款，被告於104年1月30日取得使
30 用執照，並已將系爭房地全數點交與原告使用等情，業據
31 原告提出房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、建

01 物登記謄本、交屋結算表為證（本院卷一第42至423頁、
02 卷二第2至404頁、卷三第2至352頁），上情且為被告所不
03 爭執，堪信為真。

04 （二）原告林珈汶等11人得請求被告盛亞公司給付如附表一「遲
05 延費用」欄所示之金額，為有理由：

06 依原告林珈汶等11人與被告盛亞公司之系爭房屋買賣契約
07 書第11條記載：「(一)本建築工程於101年7月1日前開工，1
08 03年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定
09 之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
10 順延其期間；因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能
11 施工者，其停工期間；因政府法令變更，或其他非可歸責
12 於賣方之事由發生時，其影響期間；(二)賣方如逾前款期間
13 未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款
14 依每日萬分之二單利計算遲延利息與買方。若逾期三個月
15 仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依廿
16 二條違約之規定處理」，由前開規定可知兩造約定盛亞公
17 司除有天災地變或政府法令變更，及其他非可歸責之事由
18 外，應於103年6月30日取得使用執照，惟被告遲至104年1
19 月30日始依約取得使用執照，則原告林珈汶等11人主張被
20 告盛亞公司應給付其等各自103年6月30日起至104年1月30
21 日間給付按每日已繳房地款項之萬分之二計算之遲延費用
22 等情，則經被告盛亞公司辯以系爭土地原有溝渠所致工期
23 延誤，不可歸責於被告盛亞公司，該停工期間應計入順延
24 工期等語，惟查：

25 1、被告固稱新竹市政府並未詳實記載系爭土地有何使用上限
26 制，且新竹市政府在被告盛亞公司申請建造執照時，亦未
27 審查是否可以開發，致被告盛亞公司施工時全然不知系爭
28 土地在開發上有使用上限制，導致日後發生需保留系爭溝
29 渠，另須辦理變更設計一事，造成系爭建案前後延宕8個
30 月之久，此應屬不應列入工期之不可抗力因素等情，固據
31 其提出新竹市政府函為證（本院卷四第15至17頁），惟經

01 本院函詢臺灣新竹農田水利會結果：系爭溝渠原係該水利
02 會第76農田排水與新竹市政府區域排水溪埔子第一分線龍
03 山線共用，因市府都市計畫變更（光埔自辦重劃區），致
04 無農田排水需求而純作市府區域排水使用，且從經濟部水
05 利署94年11月14日經授水字第09420219360號公告，及新
06 竹市政府95年區域排水整治及環境營造規劃報告書，皆可
07 確認系爭溝渠屬市府權管區域排水使用之水利構造物等
08 情，有臺灣新竹水利會105年11月9日竹農水管字第105005
09 3034號函暨所附光埔自辦重劃圖、排水一覽表、溪埔子排
10 水支線流域里程圖可參（本院卷六第11至20頁），足見系
11 爭土地原有溝渠於94、95年間已改歸由新竹市政府作為區
12 域排水使用之水利構造物，臺灣新竹農田水利會已非系爭
13 溝渠之權責機關，而被告盛亞公司既以從事不動產建築專
14 業買賣為業，對上開公告內容本應依其專業探勘詢問相關
15 主管機關，俾以確認系爭土地上原有溝渠得否挖除之情
16 形，自無從單憑臺灣新竹農田水利會95年4月20日函示內
17 容稱已無灌溉需求不予保留，逕挖除位於系爭土地上原有
18 溝渠。

- 19 2、又被告盛亞公司於興建系爭建案之初，委請建築師進行建
20 築物基地調查報告（本院卷六第125頁），該調查報告雖
21 未明確記載系爭土地下方有溝渠之存在，然依該報告之第
22 19頁記載（本院卷第126頁）建築時就地下水之處理計
23 劃，除鑽探調查及地下水調查外，尚須為「(1)鄰近建築物
24 基礎之種類、(2)基地周圍之排水管、污水管、(3)鄰近水井
25 之深度及水位高度、(4)舊河川之確實位置、(5)下雨時，地
26 面逕流之流向、(6)地下水之排出地點」等事項之調查，是
27 被告盛亞公司在興建系爭建案尚須就基地周圍之排水管、
28 污水管進行調查，則遍觀卷內資料並無被告盛亞公司就此
29 部分進行調查，是被告盛亞公司就此部分之調查是否有疏
30 漏，而因此無法發現系爭溝渠之存在尚非無疑。況被告盛
31 亞公司在興建系爭建案開挖時，發現系爭土地下方存有溝

01 渠，理應先行向建築師確認該溝渠之狀況，或向主管機關
02 確認可否挖除與否，然被告盛亞公司竟疏未先行確認溝渠
03 可否挖除，則自難徒以新竹市政府已核准被告盛亞公司其
04 依建築圖說施工，即得認被告盛亞公司就工期延誤一事，
05 不具可歸責性。

06 3、復新竹市政府、被告盛亞公司、臺灣新竹農田水利會就系
07 爭土地排水事宜協商會會議紀錄雖記載：系爭土地原有溝
08 渠位於光埔自辦市地重劃區內，惟因當時重劃後未將公共
09 排水道用地與建地分割，導致土地利用不易，若全數歸責
10 於被告盛亞公司亦有失公允等情，有該會議記錄可稽（本
11 院卷四第23至25頁），足見三方會談時雖認因重劃時未將
12 系爭土地原有溝渠所占用之公共用地與建地分割，致被告
13 盛亞公司使用系爭土地不易，然其僅認將該溝渠挖除並不
14 可全數歸責於被告盛亞公司，並非被告盛亞公司全然無
15 責，且經本院委請新竹市建築師公會鑑定結果認：新竹市
16 政府函令被告須修復排水溝，已超出系爭房屋買賣契約之
17 範疇，並無順延工期之理由等情，有新竹市建築師公會鑑
18 定報告書可稽（本院卷九第386頁），則被告並無符合順
19 延工期之事由，堪認被告盛亞公司就與原告林珈汶等11人
20 之系爭房屋買賣契約，仍應於103年6月30日取得使用執
21 照。

22 4、從而，被告盛亞公司自行挖除系爭土地原有溝渠，致其遭
23 新竹市政府勒令須先行變更設計始得繼續施工之情形，待
24 其新竹市政府准予施工之停工期間，因被告盛亞公司事前
25 未能詳查系爭土地上各種主管機關公告內容，致其無法知
26 悉系爭土地存有溝渠，復於開挖後又未能注意到原有溝
27 渠，並向建築師及新竹市政府確認該溝渠得否挖除，且因
28 變更設計重建系爭溝渠，亦非屬天災地變等不可抗力之情
29 形，則其主張該停工期間不應計入工期，自得順延期間云
30 云，洵屬無據，並不可採，則原告林珈汶等11人以被告盛
31 亞公司延誤工期為由，請求其給付自103年6月30日起至10

01 4年1月30日間，各按每日已繳房地款項之萬分之二計算之
02 遲延費用，為有理由，應予准許。

03 5、另原告林珈汶等11人雖主張其等於被告盛亞公司延誤工期
04 期間如民事準備六狀附表五「已繳金額」欄所示之金額，
05 惟由原告林珈汶等11人提出之交屋結算表觀之，其上並無
06 記載繳款日期，而原告林珈汶等11人復未提出發票及匯款
07 資料等單據，以證明其等於該時確實有繳交如民事準備六
08 狀附表五「已繳金額」欄所示之金額，且依上開系爭房屋
09 買賣契約第11條記載，可知其等系約定該遲延費用之違約
10 計算，係以被告盛亞公司取得使用執照為據，而被告盛亞
11 公司已於104年1月30日取得使用執照，惟被告既已提出客
12 戶繳款紀錄表（本院卷七第48至67頁），而被告就該繳款
13 紀錄表所列原告林珈汶等11人於104年1月30日確實有於10
14 4年1月30日繳交該等數額款項為不爭執，本件即應以客戶
15 繳款紀錄表所列實繳金額，作為原告林珈汶等11人繳付已
16 繳款項即如附表一所示「已繳款項」所示之金額；復以原
17 告林珈汶等11人於103年6月30日前已繳金額、及103年7月
18 1日起至104年1月30日間繳付款項，作為本件計算遲延費
19 用即如附表一遲延費用欄所示之金額【計算式：（103年6
20 月30日已繳款項×遲延日數214日+103年7月1日至104年1
21 月30日已繳款項×遲延日數）×萬分之二＝遲延費用；以林
22 珈汶為例：（3,010,000元×214日+150,000元×113日）×2
23 ÷10000＝132,218元】。

24 6、從而，原告林珈汶等11人得依系爭房屋買賣契約第11條約
25 定及民法第227條第1項，請求被告盛亞公司給付如附表一
26 「遲延費用」欄所示之金額，為有理由，逾此數額之請
27 求，則屬無據，應予駁回。

28 （三）原告陳伊婷等33人，除其中原告陳伊婷、林宗慶、游莉
29 琪、簡薇庭、楊澤邦等5人外，其餘原告請求被告盛亞公
30 司給付如附表二「建物減損數額」欄所示之金額；張清全
31 給付如附表二「土地減損數額」欄所示之金額，為有理

01 由：

02 按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得
03 解除其契約，或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯
04 失公平者，僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。
05 又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
07 法第179條定有明文。經查：

08 1、按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺陷而言，凡依通常交
09 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
10 或品質而不具備者，即為物有瑕疵。經查：

11 (1)被告固稱系爭溝渠係經過地下室一樓天花板部分，並不影
12 響原有之規劃與使用，完全無損地下室供原告停車使用之
13 功能或效用，且依實價登錄結果，系爭建案交易價值相較
14 原告等人向被告購買時更高，足認系爭溝渠之存在不影響
15 功能、效用及價值，並不構成物之瑕疵等情，惟由原告提
16 出照片（本院卷七第22至32頁），可知系爭建案牆面確實
17 因系爭溝渠經過而有滲水之情形，復經估價師會同兩造至
18 現場勘查時，亦認系爭溝渠造成與該溝渠相連結之系爭建
19 案內部牆面有漆面剝落、漆面滲水之狀況，有估價報告、
20 可參（本院卷八第10頁），故系爭溝渠坐落位置位於系爭
21 建案停車場頂部，雖不致造成有無法停車之情形，然因系
22 爭溝渠之存在，致建案內部牆面有滲水狀況，造成系爭建
23 案住戶均需支付一定維護費用，以避免滲水情況擴大，相
24 較一般無溝渠通過之建案並無此種顧慮；復審酌經本院囑
25 託估價師估價結果認：系爭溝渠之存在將造成系爭房地價
26 值減損，系爭建案之建物及土地價值貶損金額各為2,221,
27 999元、3,056,530元，合計價值減損數額為5,278,529元
28 等情，有估價報告可參（本院卷八第4至12頁、卷十第73
29 至75頁），足認系爭溝渠之存在已影響系爭建案之建物及
30 土地，通常效用及價值，堪認系爭建案存有系爭溝渠當屬
31 物之瑕疵。

01 (2)被告固稱地下停車場高度相較原先設計高225公分，停車
02 之效用並不因系爭溝渠經過而降低，並無減損價值之可能，且滲水問題並非原告主張及估價鑑定之範圍云云，惟
03 與系爭溝渠相連接之牆壁如有滲水之情形，將致系爭建案
04 住戶就該部分長期須支出維護、管理之費用，顯不符原先
05 約定之內容，且將造成系爭建案房地價值減損，已如前
06 述，此部分當屬物之瑕疵之範疇，核為審酌系爭建案之房
07 地價值有無減損之依據，則被告所辯，並不可採。

08
09 2、次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權
10 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；買受
11 人於契約成立時，知其物有之瑕疵者，出賣人不負擔保之
12 責，民法第227條第1項、第355條定有明文。經查：

13 (1)原告林珈汶、陳立偉、魏振洋、連崇凱、簡明惠、黃星
14 語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺
15 嫻、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科
16 峯、顏毓凌、彭筱雲等20人於101年12月13日即系爭溝渠
17 事件抵定前；原告林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、許
18 民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮等8人雖係於102年間即系
19 爭溝渠事件抵定後，與被告2人簽署系爭房屋及土地買賣
20 契約與被告2人簽署系爭房屋及土地買賣契約，然其等簽
21 署買賣契約時，系爭建案尚未取得使用執照，為預售屋買
22 賣契約，其等對於買賣標的實體無從確認，亦非具有建築
23 相關專業人員，對於建築圖等相關專業事項，實無相當能
24 力得以知悉對系爭建案存有系爭溝渠之瑕疵一事，其等自
25 得對被告2人主張瑕疵擔保責任。

26 (2)至原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人
27 於104年即使用執照核發後，始向被告2人購買系爭建案之
28 房屋及土地，堪認其等與被告2人間為成屋買賣契約。而
29 成屋買賣契約之買受人對於出賣人出賣之房屋，於簽約
30 時，就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、
31 裝潢、格局等，可任由買受人依肉眼觀察等五官知覺方

式，確認其購買標的有無與實際不同之處。基此，成屋買賣中，其買賣標的狀態已形諸於外，除非保證品質或特別約定其效用，應認當事人以默視同意按訂約時房屋之現況交易，而系爭溝渠坐落在系爭建案地下一樓，該溝渠長寬深度均在2公尺以上，實屬明顯易見之瑕疵，原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人於簽立買賣契約前至現場時自可發現，自難諉為不知，則原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人不得對被告2人主張瑕疵擔保責任。又原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人依民法第227條第1項規定主張被告應負債務不履行責任，然成屋買賣契約應以現況交屋，已如前述，則系爭溝渠在買賣契約成立前即已存在，自無所謂債務不履行之問題，則其等亦不得依不完全給付規定請求被告2人賠償價值減損之損害。

(3)從而，原告林珈汶、林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、陳立偉、魏振洋、連崇凱、許民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮、簡明惠、黃星語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科峯、顏毓凌、彭筱雲等28人自得依民法第359條、第179條規定對被告2人主張減價並返還不當得利。另原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人依民法第359條、第179條及民法第227條第1項規定請求減價返還價金或損害賠償，均屬無據，應予駁回。

3、又系爭建案既存系爭溝渠之瑕疵，經本院囑託估價師提出估價報告認：系爭建案房屋及土地價值貶損金額各為2,221,999元、3,056,530元，合計價值減損數額為5,278,529元，而系爭建案總坪數為2,584.01坪，且不因樓層不同而有不同之減損，有上開估價報告可參，則系爭建案每坪受有2,043元價值貶損【計算式：5,278,529÷2,584.01＝2,043元，元以下四捨五入】；而原告林珈汶、林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、陳立偉、魏振洋、連崇凱、許

民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮、簡明惠、黃星語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科峯、顏毓凌、彭筱雲等28人各自所有建物面積，扣除車位面積後，即如附表二「建物面積」欄所示之面積【計算式：專屬建物面積＋共用部分面積－〔車位面積×車位數2〕×單位換算為坪；以林珈汶為例：（82.94＋14.83＋1.85）＋〔5,476.96×21,072÷999,999＋603.07×2,880÷100,000〕－〔（5,476.96×7,696÷999,999）×2〕×0.3025＝44.80】，有上開土地及建物謄本可參，二者相乘後，即如附表二「總減損數額」欄所示之金額【計算式：2,043元×「建物面積」＝「總減損數額」；以林珈汶為例：2,043元×44.80坪＝91,526元，元以下四捨五入】，其中建物及土地減損占比各為42.10%、57.90%，得出如附表二「建物減損數額」欄所示之金額【計算式：「總減損數額」×建物減損占比42.10%＝「建物減損數額」；以林珈汶為例：91,526元×42.10%＝38,533元，元以下四捨五入】，及如附表二「土地減損數額」所示之金額【計算式：「總減損數額」－「建物減損數額」＝「土地減損數額」；以林珈汶為例：91,526元－38,533元＝52,993元】。

- 4、未按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之（最高法院105年度台上字第2245號判決意旨參照）。從而，原告林珈汶、林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、陳立偉、魏振洋、連崇凱、許民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮、簡明惠、黃星語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科峯、顏毓凌、彭筱雲等28人，依民法第359條、第179條規定之請求被告盛亞公司給付如附表二「建物減損數額」欄所示之金額；被告張清全給付如附表二「土地減損數額」

欄所示之金額，即屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據；另其等依民法第227條不完全給付規定，請求被告2人損害賠償，即無須再予審酌，併此敘明。

（四）從而，原告林珈汶、林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、陳立偉、魏振洋、連崇凱、許民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮、簡明惠、黃星語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科峯、顏毓凌、彭筱雲等28人依系爭房屋買賣契約第11條、民法第227條第1項、第179條各得請求被告盛亞公司給付之金額如附表三「建物總金額」欄所示之金額；請求被告張清全給付之金額如附表三「土地總金額」所示之金額，洵屬有據。

六、綜上所述，原告林珈汶、林敬凱、黃小貞、施美莉、陳詩明、陳立偉、魏振洋、連崇凱、許民昇、林冠璋、翁銘孝、樓哲榮、簡明惠、黃星語、江彥德、詹子儀、呂信毅、吳世彥、江坤典、蘇鈺姍、張家華、洪哲懷、何懷哲、王譚景、謝孟婷、陳科峯、顏毓凌、彭筱雲等28人請求被告盛亞公司、張清全各給付如附表三「建物總金額」欄、「土地總金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日即105年8月16日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回；至原告陳伊婷、林宗慶、游莉琪、簡薇庭、楊澤邦等5人請求被告盛亞公司、張清全給付之部分，並無所據，亦應駁回；並就原告勝訴部分准許為假執行及免假執行之宣告；至原告敗訴部分假執行之聲請，則因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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，原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條、第392條，判決如主文。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
 02 民事第一庭 法 官 王碧瑩

03 以上正本係照原本作成。

04 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
 05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
 07 書記官 嚴翠意

08 附表一：
 09

編號	原告	實際取得日期	繳納日期	遲延 日數	已繳款項	比例		遲延費用 (新臺幣)
					被告抗辯	2	10000	
1	林珈汶	104年1月30日	103年6月30日	214	3,010,000	128,828		132,218
			103年10月9日	113	150,000	3,390		
			104年2月10日		150,000			
2	陳立偉	104年1月30日	103年6月30日	214	2,960,000	126,688		130,078
			103年10月9日	113	150,000	3,390		
			104年2月12日		150,000			
3	許民昇	104年1月30日	103年6月30日	214	2,120,000	90,736		91,592
			103年10月15日	107	40,000	856		
			104年2月12日		40,000			
			104年4月16日		402,800			
4	林冠璋	104年1月30日	103年6月30日	214	2,130,000	91,164		92,036
			103年10月13日	109	40,000	872		
			104年2月12日		1,240,000			
5	樓哲榮	104年1月30日	103年6月30日	214	2,170,000	92,876		93,724
			103年10月16日	106	40,000	848		
			104年3月27日		40,000			
6	黃星語	104年1月30日	103年6月30日	214	1,230,000	52,644		52,870
			103年10月9日	113	10,000	226		
			104年2月13日		10,000			
			104年4月1日		30,000			
			104年4月16日		690,000			
7	江彥德 詹子儀	104年1月30日	103年6月30日	214	1,770,000	75,756		77,500
			103年10月13日	109	80,000	1,744		

(續上頁)

01

			104年2月10日		80,000		
8	張家華	104年1月30日	103年6月30日	214	1,600,000	68,480	68,844
			103年10月31日	91	20,000	364	
			104年2月12日		20,000		
			104年4月23日		910,000		
9	陳科峯	104年1月30日	103年6月30日	214	2,350,000	100,580	103,292
			103年10月9日	113	120,000	2,712	
			103年2月5日		110,000		
10	顏毓凌	104年1月30日	103年6月30日	214	1,670,000	71,476	71,904
			103年10月15日	107	20,000	428	
			104年2月12日		20,000		
			104年4月15日		120,000		
			104年4月16日		1,276,200		

02

附表二：

03

編號	原告	建物面積 (坪)	每坪減損	建物減損率	土地減損數額
			2,043	42.10%	
			總減損數額	建物減損數額	
1	陳伊婷				
2	林珈汶	44.80	91,526	38,533	52,993
3	林敬凱	44.80	91,526	38,533	52,993
4	黃小貞	44.80	91,526	38,533	52,993
5	施美莉	44.80	91,526	38,533	52,993
6	陳詩明				
7	林宗慶				
8	游莉琪				
9	簡薇庭				
10	楊澤邦				
11	陳立偉	45.58	93,120	39,203	53,917
12	魏振洋	45.58	93,120	39,203	53,917
13	連崇凱	45.58	93,120	39,203	53,917
14	許民昇	45.58	93,120	39,203	53,917
15	林冠璋	45.58	93,120	39,203	53,917
16	翁銘孝	45.58	93,120	39,203	53,917

(續上頁)

01

17	樓哲榮	45.58	93,120	39,203	53,917
18	簡明惠	29.29	59,839	25,192	34,647
19	黃星語	29.29	59,839	25,192	34,647
20	江彥德	29.29	59,839	25,192	34,647
21	詹子儀				
22	呂信毅	29.29	59,839	25,192	34,647
23	吳世彥	29.30	59,860	25,201	34,659
24	江坤典	29.30	59,860	25,201	34,659
25	蘇鈺姍	39.58	80,862	34,043	46,819
26	張家華	39.58	80,862	34,043	46,819
27	洪哲懷	39.58	80,862	34,043	46,819
28	何懷哲	39.52	80,739	33,991	46,748
29	王譚景				
30	謝孟婷	39.52	80,739	33,991	46,748
31	陳科峯	39.52	80,739	33,991	46,748
32	顏毓凌	39.52	80,739	33,991	46,748
33	彭筱雲	39.52	80,739	33,991	46,748

02

附表三：

03

編號	原告	建物總金額	土地總金額
1	林珈汶	170,751	52,993
2	林敬凱	38,533	52,993
3	黃小貞	38,533	52,993
4	施美莉	38,533	52,993
5	陳詩明		
6	陳立偉	169,281	53,917
7	魏振洋	39,203	53,917
8	連崇凱	39,203	53,917
9	許民昇	130,795	53,917
10	林冠璋	131,239	53,917
11	翁銘孝	39,203	53,917

12	樓哲榮	132,927	53,917
13	簡明惠	25,192	34,647
14	黃星語	78,062	34,647
15	江彥德	102,692	34,647
16	詹子儀		
17	呂信毅	25,192	34,647
18	吳世彥	25,201	34,659
19	江坤典	25,201	34,659
20	蘇鈺姍	34,043	46,819
21	張家華	102,887	46,819
22	洪哲懷	34,043	46,819
23	何懷哲	33,991	46,748
24	王譚景		
25	謝孟婷	33,991	46,748
26	陳科峯	137,283	46,748
27	顏毓凌	105,895	46,748
28	彭筱雲	33,991	46,748

02 附表四：

編號	原告	為被告盛亞公司 供擔保金額	被告盛亞公司 反擔保金額	為被告張清全 供擔保之金額	被告張清全 反擔保金額
1	陳伊婷				
2	林珈汶	57,000	170,751	18,000	52,993
3	林敬凱	13,000	38,533	18,000	52,993
4	黃小貞	13,000	38,533	18,000	52,993
5	施美莉	13,000	38,533	18,000	52,993
6	陳詩明				
7	林宗慶				
8	游莉琪				

(續上頁)

01

9	簡薇庭				
10	楊澤邦				
11	陳立偉	56,000	169,281	18,000	53,917
12	魏振洋	13,000	39,203	18,000	53,917
13	連崇凱	13,000	39,203	18,000	53,917
14	許民昇	44,000	130,795	18,000	53,917
15	林冠璋	44,000	131,239	18,000	53,917
16	翁銘孝	13,000	39,203	18,000	53,917
17	樓哲榮	44,000	132,927	18,000	53,917
18	簡明惠	8,000	25,192	12,000	34,647
19	黃星語	26,000	78,062	12,000	34,647
20	江彥德	34,231	102,692	18,000	34,647
21	詹子儀				
22	呂信毅	8,000	25,192	12,000	34,647
23	吳世彥	8,000	25,201	12,000	34,659
24	江坤典	8,000	25,201	12,000	34,659
25	蘇鈺姍	11,000	34,043	16,000	46,819
26	張家華	34,000	102,887	16,000	46,819
27	洪哲懷	11,000	34,043	16,000	46,819
28	何懷哲	11,330	33,991	16,000	46,748
29	王譚景				
30	謝孟婷	11,000	33,991	16,000	46,748
31	陳科峯	46,000	137,283	16,000	46,748
32	顏毓凌	35,000	105,895	16,000	46,748
33	彭筱雲	11,000	33,991	16,000	46,748