

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第163號

上訴人 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

被上訴人 林易希

簡瓊琳

郭純芳

王惠貞

吳淑惠

黃悅紋

張哲榮

蘇敬雅

莊佳玲

許惠婷

共同

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，上訴人對於中華民國113年5月27日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第94號第一審判決提起上訴，本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付之金額超過附表二「本院認定得請求之金額」欄所示金額本息部分，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，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之96，餘由被上訴人負

01 擔。

02 事實及理由

03 一、被上訴人主張：伊等於附表一「締約日期」欄所示時間，分
04 別與訴外人張廖貴裕、楊碧玲簽訂土地預定買賣合約書（下
05 合稱系爭土地合約）、與上訴人簽訂房屋預定買賣合約書
06 （下合稱系爭房屋合約），約定由伊等向上訴人買受如附表
07 一「標的」欄所示之「上○苑」建案（下稱系爭建案）之預
08 售屋（下合稱系爭預售屋），並已分別繳納如附表一「已繳
09 價款」欄所示價金。依系爭房屋合約第12條第1項前段約
10 定，上訴人應於民國108年11月30日（附表二編號1至8、11
11 所示被上訴人林易希、簡瓊琳、郭純芳、王惠貞、吳淑惠、
12 黃悅紋、許惠婷等7人部分，下稱林易希等7人）或109年12
13 月30日（附表二編號9、10所示被上訴人張哲榮、蘇敬雅、
14 莊佳玲等3人部分，下稱張哲榮等3人）前完成主建物、附屬
15 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，惟上訴
16 人遲至111年8月19日始取得使用執照。因系爭房屋合約第12
17 條第2項關於「按已繳『房屋』價款計算遲延利息」部分之
18 約定，牴觸兩造簽約時之「預售屋買賣定型化契約應記載及
19 不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第12條第2項關
20 於「按已繳『房地』價款計算遲延利息」部分之規定而無
21 效。爰依系爭房屋合約第12條第1項約定、預售屋應記載事
22 項第12條第2項規定，請求上訴人給付伊等如附表二「原審
23 請求金額」欄所示遲延利息本息（原審為被上訴人勝訴之判
24 決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴）。
25 並答辯聲明：上訴駁回。

26 二、上訴人則以：系爭建案施工期間，有如附表三編號1所示因
27 進行地質改良及加強避震系統，將地基之施工工法自「鋼板
28 樁」變更為「預壘樁」，而須變更建造執照，致增加14個
29 月；編號2所示因鄰近民眾任意陳情鄰損事件，遭彰化縣政
30 府勒令停工6次，致增加292日；編號3所示因強風、豪大
31 雨、颱風無法施工38日；編號4所示因發生新冠肺炎疫情，

01 依彰化縣政府109年5月27日、111年5月11日公告，建築期限
02 各得自動延長1年，共得自動延長2年；依行政院公共工程委
03 員會發布之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程
04 之展延或停工處理方式」，亦得展延2分之1工期等不可歸責
05 於伊之事由。依系爭房屋合約第12條第1項第2、3款約定，
06 扣除上開停工期間後，伊並未遲延取得使用執照。縱有遲延
07 情事，系爭房屋合約與土地合約屬聯立契約，應各自適用其
08 契約條款，違約事由應各自認定。上開遲延事由僅存在於系
09 爭預售屋，應依系爭房屋合約第12條第2項約定，按「已繳
10 房屋價款」計算遲延利息。被上訴人因遲延取得使用執照所
11 受之損害，僅係「利息之損害」，原審酌定之金額超過按現
12 行定存利率計算之金額甚多，請求酌減之等語置辯。並上訴
13 聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之
14 聲請均駁回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)被上訴人分別於附表一所示「締約日期」、「約定價款」，
17 向上訴人購買系爭預售屋，林易希等7人並同時向系爭土地
18 所有權人張廖貴裕、張哲榮等3人向楊碧玲購買系爭土地應
19 有部分所有權，因而簽訂系爭土地及房屋合約等情，為兩造
20 所不爭執（見本院卷第205頁不爭執事項□），堪信真
21 實。

22 (二)上訴人有遲延取得使用執照之情形：

23 系爭房屋合約第12條第1項約定：本預售屋之建築工程，自
24 民國104年12月1日前開工，並於民國__年__月__日（各按附
25 表二「約定取得使用執照日」欄所示）前完成主建物、附屬
26 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照…。同項
27 第2、3款約定：因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方
28 （即上訴人，下同）不能施工者，其停工期間；因政府法令
29 變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間，不
30 計入取得使用執照之天數（見原審卷第30至31頁）。上訴人
31 辯稱附表三編號1至4所載之情事，係屬非可歸責於上訴人，

- 01 不應計入取得使用執照之天數；被上訴人就編號3之因天候
02 因素停工38日部分固不爭執，惟否認其餘編號部分。經查：
- 03 1.關於附表三編號1建造執照變更建造工法天數部分：
- 04 (1)上訴人就系爭建案於105年間有變更建造執照，並註明
05 「原擋土安全措施為鋼板樁，變更為預壘樁；另施作地質
06 改良」，竣工期限由「開工日起42個月內」變更為「開工
07 日起56個月內」竣工等情，為兩造所不爭執（見本院卷第
08 205頁不爭執事項□）。堪信真實。
- 09 (2)上訴人雖辯稱其係因105年2月6日發生7級大地震致臺南維
10 冠金龍大樓倒塌，乃變更系爭建案地基施工工法，因地質
11 改良及地基強化，始變更建照執照，致竣工期限增加14個
12 月等情，固據其提出變更前後建造執照為證（見原審卷第
13 407頁）。惟查：
- 14 ①依證人王○○建築師在原審法院109年度訴字第1307號返
15 還買賣價金等事件（下稱另案）審理時證稱：王○○建築
16 師事務所所有受上訴人委託做建築規劃設計及監造之事宜，
17 在該建案（指系爭建案）進行中，伊等依建築師監造之行
18 為去看現場時，發現基地之土質與局部鑽探報告之數據有
19 所差異，擔心會對鄰地及建物之安全有所影響，乃請上訴
20 人趕快做地質改良，維持基地內外及施工之安全，我們專
21 業團隊及結構技師、建築師事務所，認為現場基地附近有
22 排水排，原本鋼板樁之水密性效力比較差，建議上訴人變
23 更為預壘樁，外側再施作止水樁，對於水密性有較好之效
24 果，施工時對基地內外施工之安全性可以提高；上訴人公
25 司在基地開挖前就決定，並委託伊等去做變更，將工期由
26 原先42個月延展至56個月，該項工法之變更會增加工期及
27 成本等語（見原審卷第447至455頁）。
- 28 ②再依上訴人提出致預購系爭建案客戶之函文，其中第2、3
29 點載明：開工後因建築師建議進行土地改良強化，增加耐
30 震度，以提供更高○質之住宅……，將原本地基之施工法
31 從鋼板樁及安全支撐，優化為預壘樁及安全支撐，輔以全

01 區地質改良……因上述施工將增加1年6個月之工期等語
02 （見原審卷第403頁）。

03 ③以上可知系爭建案係於上訴人開工後，因監造建築師發現
04 基地土質與鑽探報告數據有差異，恐對鄰地及系爭建案建
05 物之安全有影響，監造建築師乃建議上訴人做地質改良，
06 上訴人因而變更施工工法，核與105年間臺南維冠金龍大
07 樓因地震倒塌之事件，並無關聯性。且系爭建案之施工工
08 法本應符合當時之建築法規規定，而系爭建案是否因建築
09 法規有變更致施工工法必須變更一情，上訴人並未舉證證
10 明其取得系爭建案建造執照後有何因建築法令變更而致施
11 工工法必須變更之事實。足認系爭建案之建造執照因變更
12 建造執照，竣工期由42個月延展至56個月部分，尚非屬因
13 天災地變，或因政府法令變更，或有其他非可歸責於上訴
14 人之事由發生，致上訴人不能施工。故上開竣工期間之展
15 延天數，與系爭預售屋買賣契約第12條第1項第2、3款約
16 定內容，並不相符。上訴人辯稱因變更建造執照所展延之
17 竣工期14個月應不計入取得使用執照之天數云云，自非可
18 採。

19 2.關於附表三編號2之因損鄰事件而停工天數部分：

20 (1)彰化縣政府就系爭建案有附表三編號2所示之勒令停工天
21 數共292日，而歷次停工次數及天數如附表四所載等事
22 實，為兩造所不爭執（見本院卷第322頁），堪信真實。

23 (2)依證人王○○建築師在另案證稱：經由監造人、營造廠技
24 師，伊等在現場勘驗，勘察所有鄰房受損及基地外圍的變
25 化做整體性之評估，其中一次，伊等還有請臺中市土地技
26 師工會作現場擋土牆變位之觀測及安全支撐檢測，綜合以
27 上認為對鄰房沒有立即性之安全危險時，伊等出具安全鑑
28 定報告書，報請彰化縣政府核准復工；多次遭停工都是因
29 為相同之事由等語（見原審卷第447至455頁）；及依彰化
30 縣政府檢送歷次停工資料（見原審卷第409至411頁），可
31 見系爭建案歷次停工原因係因上訴人施工損及鄰房，經鄰

01 房所有權人提出陳情，由上訴人提出監造人建築師鑑定之
02 安全鑑定書後，彰化縣政府始依彰化縣建築物施工損壞鄰
03 房事件處理自治條例第5條、第6條規定備查同意復工。

04 (3)參以上訴人自承卷附之臺灣彰化地方法院110年度重訴字
05 第27號、本院111年度重上字第186號、最高法院112年度
06 台上字第2339號判決、本院113年度上移調字第331號調解
07 筆錄，均屬系爭建物之鄰損事件所為判決或調解成立內容
08 等語（見本院卷第219至286頁、第323頁），及上訴人所
09 提附近住戶陳情書、彰化縣政府民意信箱之陳情內容、彰
10 化縣政府建設處簽呈等資料（見原審卷第423至431頁），
11 足見鄰損事件並非鄰近居民任意陳情，而係上訴人興建系
12 爭建案時，因施工問題確實發生鄰損，故遭彰化縣政府依
13 法勒令停工。則系爭建案經彰化政府歷次勒令停工，既係
14 因上訴人施工過程損及鄰房之事由而生，足認並非因發生
15 天災地變等人力不可抗力之事由，亦非因政府法令變更等
16 不可歸責於上訴人事由。故上訴人就附表三編號2之因損
17 鄰事件而停工天數部分，與系爭預售屋買賣契約第12條第
18 1項第2、3款約定內容，並不相符。上訴人辯稱因損鄰事
19 件而停工天數，應不計入取得使用執照之天數云云，亦非
20 可採。

21 3.關於附表三編號3之天候因素部分：

22 系爭建案工期中之104年9月至111年9月期間，有發生強風或
23 豪雨或大雨或颱風警報之天數為如附表五所示之38天，兩造
24 均同意上開38天屬因天候之人力不可抗力事由，致上訴人不
25 能施工，依系爭預售屋買賣契約第12條第1項第2款約定，得
26 不計入取得使用執照之逾期天數（見本院卷第205頁不爭執
27 事項□）。故上訴人辯稱附表三編號3之天候因素而停工38
28 天部分，不應計入取得使用執照之逾期天數，堪予採
29 認。

30 4.關於附表三編號4之展延建造執照有效期限部分：

31 (1)彰化縣政府曾為因應新冠肺炎對營建產業的衝擊，以109

01 年5月27日府建管字第0000000000號、111年5月11日府建
02 管字第0000000000號公告，公告符合特定條件之建造執照
03 或雜項執照原核定之建築期限，得自動展期1年（見本院
04 卷第113至115頁），為兩造所不爭執（見本院卷第206頁
05 不爭執事項□），堪信真實。

06 (2)上訴人雖辯稱因新冠肺炎疫情而合於彰化縣政府規範，惟
07 依上開彰化縣政府公告內容，係為因應新冠肺炎對營造產
08 業之衝擊，而僅就該縣政府所發給之建照執照或雜項執照
09 之期限予以延長，與領取使用執照期間並無關聯。且我國
10 新冠肺炎疫情，自109年1月21日發生首例以來，初期境內
11 均管控良好，迨至110年5月15日（雙北地區）、5月19日
12 （其他地區）始因疫情擴大而進入三級警戒，林易希等7
13 人之系爭預售屋買賣契約第12條約定取得使用執照之日期
14 均為108年11月30日前，該日期之前，並未發生新冠肺炎
15 疫情，張哲榮等3人所約定取得使用執照之日期為109年12
16 月30日前，斯時新冠肺炎疫情固已發生，然上訴人並未表
17 明其施作系爭建案期間，具體受新冠肺炎疫情影響之事實
18 （例如：施工人員確診需進行隔離、引進外勞受防疫管理
19 措施影響需進行檢疫等），亦未就各該受影響之事由提出
20 相關事證為佐。

21 (3)另上訴人提出之行政院公共工程委員會110年6月18日函所
22 示之「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展
23 延或停工處理方式」（見本院卷第117至120頁），係因該
24 會於110年6月16日召開研商會議，洽詢各機關、公會並逐
25 項討論及修正後提供之通案性處理方式，所考量之疫情狀
26 況，並非在附表二所示買賣雙方約定取得使用執照之日期
27 以前，自難據以推認系爭建案之進行受新冠肺炎疫情影響
28 之情。則上訴人就附表三編號4之因新冠肺炎疫情而停工
29 天數部分，與系爭預售屋買賣契約第12條第1項第2、3款
30 約定內容，並不相符；上訴人辯稱應不計入取得使用執照
31 之天數云云，亦非可採。

01 5. 綜上，上訴人抗辯逾期取得使用執照起迄期間及天數，應依
02 系爭房屋合約第12條第1項第2款約定扣除附表三編號3天候
03 因素所示之38日部分，自屬可採，其餘扣除附表三編號1、
04 2、4事由之抗辯，尚無足取。而依兩造約定上訴人應取得使
05 用執照日，與上訴人實際取得使用執照日（111年8月19日）
06 相差之天數，於林易希等7人部分為993日，於張哲榮等3人
07 部分為597日等情，為兩造所不爭執（見本院卷第206頁不爭
08 執事項□）。則於扣除附表三編號3天候因素所示之38日
09 後，因可歸責於上訴人而逾期取得使用執照起迄期間之天
10 數，應如附表二「逾期取得使用執照遲延天數」欄編號1-
11 8、11即林易希等7人所示之955日（993-38=955），及編號
12 9、10即張哲榮等3人所示之559日（597-38=559）。

13 (三) 系爭房屋合約第12條第2項前段約定之遲延利息，應以被上
14 訴人各已繳「房地價款」為計算基準：

15 1. 系爭房屋合約第12條第2項前段約定：「乙方如逾前款期間
16 未取得使用執照，每逾一日應按已繳『房屋』價款萬分之5
17 單利計算遲延利息予甲方。…」（見原審卷第31頁）。被上
18 訴人主張應按被上訴人各已繳「房地價款」計算遲延利息，
19 上訴人則辯稱應依前揭約定而僅以「房屋價款」計算。

20 2. 按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消
21 費生活○質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規
22 定，本法未規定者，適用其他法律，消費者保護法（下稱消
23 保法）第1條定有明文。次按中央主管機關為預防消費糾
24 紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特
25 定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行
26 政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型
27 化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記
28 載於定型化契約，仍構成契約之內容。定型化契約中之定型
29 化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，
30 除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有
31 效，消保法第17條第1項、第4項前段、第5項、第16條前段

01 分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，係為導正不當
02 之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主管機關依據
03 上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不得記載之事
04 項，如該特定行業之定型化契約如有違反不得記載之事項
05 者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約
06 之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載
07 時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補。

08 3.系爭土地及房屋合約為定型化契約等情，為兩造所不爭執
09 （見本院卷第205頁不爭執事項□），自應有消保法之適
10 用。依前揭說明，系爭預售屋買賣契約如有應記載之事項而
11 未為記載者，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填
12 補，並構成買賣契約內容之一部；如有不得記載事項，則僅
13 該條款無效。系爭房屋合約第12條第2項前段係約定：「乙
14 方如逾前款期間未取得使用執照，每逾一日應按已繳『房
15 屋』價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方。…」文意，對
16 照系爭預售屋買賣契約簽訂時，內政部於103年4月28日以內
17 政部內授中辦地字第0000000000號公告修正之預售屋應記載
18 事項，就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰則，規定於
19 第12條第2項：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執
20 照者，每逾1日應按已繳『房地』價款依萬分之5單利計算遲
21 延利息予買方。」，則系爭預售屋買賣契約第12條第2項約
22 定內容，並未將買方已繳之土地價款一併納入計算，將導致
23 在計算逾期罰款時之數額相對減少，而對消費者有所不利。

24 4.一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐
25 落基地之持分，實際僅與建商磋商，雖建商、地主各以自己
26 名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，且無
27 從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，係如何決定房屋、
28 土地價款之分配比例，而地主既出名立約，必因預售屋建
29 案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完
30 銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主
31 得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用

01 內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主
02 逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際無法依預售
03 屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按已繳
04 『房地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息，難以發揮消
05 保法第17條規範意旨係為授權主管機關公告上開事項，以達
06 保護消費者之效果。故系爭房屋合約第12條第2項約定，既
07 有漏未將買方已繳之土地價款一併納入計算之情事，則應以
08 預售屋應記載事項第12條第2項規定內容為系爭房屋合約第
09 12條第2項約定事項之填補，而依「每逾1日應按已繳『房
10 地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息為計算。從而，被
11 上訴人以上訴人未依約定期限取得使用執照，依系爭房屋合
12 約第12條第2項約定、預售屋應記載事項第12條第2項規定，
13 主張以每逾1日應按被上訴人各已繳『房地』價款萬分之5計
14 算之遲延利息，即屬有據。

15 (四)系爭房屋合約第12條第2項約定按每日萬分之5單利計算，並
16 無過高：

- 17 1.系爭房屋合約第12條第2項約定之用語固載為「遲延利
18 息」，惟該條第1項係在約定上訴人應完工及取得使用執照
19 之期限，而上訴人上開依約應完工時期並取得使用執照之義
20 務，並非以支付金錢為標的之債務，故該條第2項約定所稱
21 之「遲延利息」，係指上訴人未依約定期限完工及取得使用
22 執照而發生給付遲延時，應賠償被上訴人之金額，性質上屬
23 於損害賠償總額預定性質之違約金，為兩造所不爭執（見本
24 院卷第206頁不爭執事項□）。
- 25 2.又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
26 252條定有明文。而違約金額是否相當，依一般客觀事實、
27 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定（最高法院
28 109年度台上字第3213號判決意旨參照）。上訴人雖抗辯被
29 上訴人請求逾期取得使用執照遲延利息按每日萬分之5單利
30 計算過高，應予酌減。惟上訴人為系爭建案之建商，對預售
31 屋應記載事項及系爭房屋合約第12條第1項約定之履約期限

01 於締約前即屬知悉，應已考量影響其遵期履約能力之各項
02 主、客觀因素，上訴人本於其自由意志及營建專業評估後，
03 而與被上訴人為逾期取得使用執照之賠償違約金約定，並以
04 被上訴人於上訴人取得使用執照前已繳之房地價款之萬分之
05 5單利計算之，所採用之計算比例並無失當，亦難認有何違
06 約金約定過高之情事，兩造自應受該約定及預售屋應記載事
07 項之拘束。上訴人抗辯應予酌減違約金云云，難認有據。

08 (五)被上訴人於上訴人取得使用執照以前已繳房地價款如附表二
09 「取得使用執照前已繳房地價金」欄所示之金額，為兩造所
10 不爭執（見本院卷第205頁不爭執事項□）。從而，被上訴
11 人以上訴人未於約定期日（108年11月30日、109年12月30
12 日）前取得使用執照，依附表二「逾期取得使用執照遲延天
13 數」欄所示之逾期天數為基礎，按「取得使用執照以前已繳
14 房地價款」欄之金額，依萬分之5單利計算遲延利息，主張
15 上訴人應給付如附表二「本院認定得請求之金額」欄所示金
16 額之範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
17 理由，應予駁回。

18 (六)綜上所述，被上訴人依預售屋應記載事項第12條第2項規定
19 及系爭房屋合約第12條第2項約定，主張上訴人應給付被上
20 訴人之逾期取得使用執照遲延利息金額，如附表二「本院認
21 定得請求之金額」欄所載，並均自起訴狀繕本送達翌日即
22 113年2月24日（見原審卷第379頁）起至清償日止，按週年
23 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分
24 之請求，為無理由，應予駁回。原審未及審酌被上訴人於本
25 院不爭執附表三編號3所示天候因素38天得不計入遲延期
26 間，而判令上訴人給付逾上開應准許部分，並為假執行之宣
27 告，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
28 予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所
29 示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並依兩
30 造聲請為附條件准、免假執行之宣告，核無不合，上訴人上
31 訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應予

01 駁回。

02 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
03 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
04 要，附此敘明。

05 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

08 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

09 法官 高士傑

10 法官 陳宗賢

11 以上正本係照原本作成。

12 上訴人得上訴。

13 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
14 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
15 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

16 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
17 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
18 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 金珍華

21 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

22 附表一：(日期均為民國，金額均為新臺幣，頁碼均為原審卷)

23

編號	買受人	出賣人	締約日期	標的	約定價款	已繳價款	備註
1	林易希	總圓建設股份有限公司 (第25頁)	104.11.02 (第25、41頁)	上○苑00棟00樓 及地下二層第00 號停車位 (第26頁)	365萬元 (第28頁)	746萬9092元 (第56頁)	
		張廖貴裕 (第43、51頁)	104.11.02 (第51頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地 (第43頁)	365萬元 (第43頁)		
		總計		730萬元			
2	林易希	總圓建設股	104.10.09	上○苑00棟0樓	394萬元	805萬8807元	

		份有限公司 (第57頁)	(第57、73 頁)	及地下二層第00 號停車位 (第58頁)	(第60頁)	(第88頁)	
		張廖貴裕 (第75、83 頁)	104.10.09 (第83頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地 (第75頁)	394萬元 (第75頁)		
				總計	788萬元		
3	簡瓊琳	總圓建設股 份有限公司 (第89頁)	104.10.26 (第105頁)	上○苑00棟0樓 及地下二層第00 號停車位 (第90頁)	338萬元 (第92頁)	777萬0238元 (第117頁)	
		張廖貴裕 (第107、115 頁)	104.10.26(第115頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地 (第107頁)	339萬元 (第107頁)		
				總計	677萬元		
4	簡瓊琳	總圓建設股 份有限公司 (第119頁)	104.10.26 (第135頁)	上○苑00棟0樓 及地下二層第00 號停車位 (第120頁)	392萬元 (第122頁)	673萬9041元 (第147頁)	
		張廖貴裕 (第137、145 頁)	104.10.26 (第145頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地 (第137頁)	393萬元 (第137頁)		
				總計	785萬元		
5	郭純芳	總圓建設股 份有限公司 (第149頁)	105.10.03(第149、165 頁)	上○苑00棟0樓 及地下一、二層 第00、00號停車 位 (第150頁)	450萬元 (第152頁)	884萬1828元 (第179頁)	
		張廖貴裕 (第167、175 頁)	105.10.03 (第167、 175頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地 (第167頁)	450萬元 (167頁)		
				總計	900萬元		
6	王惠貞	總圓建設股 份有限公司 (第181頁)	104.11.06 (第181、 197頁)	上○苑00棟0樓 及地下一層第00 號停車位 (第182頁)	412萬元 (第184頁)	811萬888元 (總計不詳， 本院卷第211 頁)	
		張廖貴裕 (第199、207 頁)	104.11.01(第199、207 頁)	彰化縣○○市 ○○段 00000○00000○ 0000地號土地	413萬元 (第199頁)		

				(第199頁)			
				總計	825萬元		
7	吳淑惠	總圓建設股份有限公司 (第213頁)	104.11.06 (第213、229頁)	上○苑00棟0樓及地下一層第00號停車位 (第214頁)	357萬元 (第216頁)	710萬8898元 (第243頁)	
		張廖貴裕 (第231、239頁)	104.11.06 (第231、239頁)	彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地 (第231頁)	358萬元 (第231頁)		
				總計	715萬元		
8	黃悅紋	總圓建設股份有限公司 (第245頁)	105.12.26 (第245、261頁)	上○苑00棟0樓及地下二層第00號停車位 (第246頁)	362萬元 (第248頁)	743萬0192元 (第276頁)	
		張廖貴裕 (第263、271頁)	105.12.26 (第263、271頁)	彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地 (第263頁)	363萬元 (第263頁)		
				總計	725萬元		
9	張哲榮 蘇敬雅	總圓建設股份有限公司 (第277頁)	108.11.18 (第277、293頁)	上○苑00棟0樓及地下一層第00號停車位 (第278頁)	387萬元 (第280頁)	774萬9431元 (第307頁)	張哲榮、蘇敬雅就左列房地應有部分各2分之1。
		楊碧玲 (第295、303頁)	108.11.18 (第295、303頁)	彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地 (第295頁)	388萬元 (第295頁)		
				總計	775萬元		
10	莊佳玲	總圓建設股份有限公司 (第309、325頁)	109.03.21 (第325頁)	上○苑00棟0樓及地下二層第00號停車位 (第310頁)	379萬元 (第312頁)	152萬9431元 (第339頁)	
		楊碧玲 (第327、335頁)	109.03.21 (第335頁)	彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地 (第327頁)	379萬元 (第327頁)		
				總計	758萬元		
11	許惠婷	總圓建設股份有限公司 (第341、355頁)	104.10.16 (第355頁)	上○苑00棟0樓及地下二層第00號停車位 (第342頁)	620萬元 (第343頁隔頁)	1261萬4672元 (第370頁)	
		張廖貴裕	104.10.16 (第365頁)	彰化縣○○市○○段	620萬元(第357頁)		

(續上頁)

01

		(第357、365 頁)		00000○00000○ 0000地號土地 (第357頁)			
				總計	1240萬元		

02

附表二：(日期均為民國，金額均為新臺幣，頁碼均為原審卷)

03

編號	原告 姓名	戶別	約定取得使用 執照日	遲延利息起 訖日	逾期取 得使用 執照天 數	取得使用執照 前已繳房地價 金	本院認定得 請求之金額	原審請求金額
1	林易希	00棟0樓 (第26頁)	108.11.30前 (第30頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	120萬6661元 (第23頁)	57萬6181元	59萬9107元 (第23頁)
2	林易希	00棟0樓 (第58頁)	108.11.30前 (第62頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	126萬6661元 (第23頁)	60萬4831元	62萬8897元 (第23頁)
3	簡瓊琳	00棟0樓 (第90頁)	108.11.30前 (第94頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	101萬元 (第23頁)	48萬2275元	50萬1465元 (第23頁)
4	簡瓊琳	00棟0樓 (第120頁)	108.11.30前 (第124頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	113萬元 (第23頁)	53萬9575元	56萬1045元 (第23頁)
5	郭純芳	00棟0樓 (第150頁)	108.11.30前 (第154頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	192萬6661元 (第23頁)	91萬9981元	95萬6587元 (第23頁)
6	王惠貞	00棟0樓 (第182頁)	108.11.30前 (第186頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	174萬7921元 (第23頁)	83萬4632元	86萬7843元 (第23頁)
7	吳淑惠	00棟0樓 (第214頁)	108.11.30前 (第218頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	119萬4021元 (第23頁)	57萬0145元	59萬2831元 (第23頁)
8	黃悅紋	00棟0樓 (第246頁)	108.11.30前 (第250頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	119萬6661元 (第23頁)	57萬1406元	59萬4142元 (第23頁)

(續上頁)

01

9	張哲榮	00棟00樓 (第278頁)	109.12.30前 (第282頁)	109.12.30- 111.08.18 (第23頁)	559	139萬6661元 (第23頁)	19萬5184元	20萬8542元 (第23頁)
	蘇敬雅						19萬5183元	20萬8542元 (第23頁)
10	莊佳玲	00棟00樓 (第310頁)	109.12.30前 (第314頁)	109.12.30- 111.08.18 (第23頁)	559	137萬6661元 (第23頁)	38萬4777元	41萬0933元 (第23頁)
11	許惠婷	00棟00樓 (第342頁)	108.11.30前 (第344頁)	108.11.30- 111.08.18 (第23頁)	955	263萬6661元 (第23頁)	125萬9006元	130萬9102元 (第23頁)
合計						1608萬8569元 (第23頁)	713萬3176元	743萬8856元 (第23頁)

02 附表三：

03

編號	項目	天數
1	建造執照變更建造工法天數	420 (14個月)
2	因鄰損檢舉停工日數	292 (說明見附表四)
3	強風、豪大雨、颱風日數	38 (說明見附表五)
4	彰化縣政府公告延長建造執照有效期限	365 (1年)

04 附表四 (見本院卷第322頁)：

05

編號	停工日期	復工日期	天數
1	105年5月30日	105年8月22日	84
2	106年3月30日	106年5月8日	39

(續上頁)

01

3	107年3月26日	107年5月14日	49
	107年4月12日	107年5月14日	
4	108年11月7日	109年2月14日	99
	108年11月29日	109年2月14日	
5	109年5月19日	109年6月9日	21
合計			292

02 附表五：

03 1. 強風日期為2天：

04 104年9月28日、105年9月27日。

05 2. 豪大雨日期為17天：

06 106年6月3日、106年6月15日、106年6月17日、106年6月18
07 日、106年7月7日、106年7月31日、107年7月2日、107年8月24
08 日、108年6月12日、108年8月12日、108年8月15日、108年8月
09 16日、110年5月30日、110年6月21日、110年6月22日、111年5
10 月27日、111年8月3日。

11 3. 發布颱風警報日期為22天：

12 104年9月27日-29日、105年7月7日-9日、105年9月13日-15
13 日、105年9月26日-28日、106年7月28日-31日、107年7月10
14 日-11日、108年8月23日-24日、110年9月11日-12日。

15 4. 扣除重複之104年9月28日、105年9月27日、106年7月31日。

16 5. 總計為38天。