

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第53號

原告 張雯婷
李向恩
詹翠華
李世英
方欣怡
方文杰
方文德
高學良

張志賢
連一峯

共同

訴訟代理人 徐宗賢律師
張雯婷律師

被告 德盛開發股份有限公司

法定代理人 何清祥

訴訟代理人 林凱倫律師
林誌豪律師
吳美萱律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如本判決附表二「(C欄)本院准許金額」所示金額，及其中如附表二「(D欄)起訴狀繕本送達翌日」所示金額自民國一〇七年十月二十四日起；其餘如附表二「(E欄)利息起算日112年10月24日」所示金額自民國一一二年十月二十四日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

01 原告其餘請求駁回。

02 訴訟費用由原告負擔十分之二，餘由被告負擔。

03 本判決主文第一項於原告以本判決附表二「(F欄)原告供擔保金
04 額」所示金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以本判決附
05 表二「(C欄)本院准許金額」所示金額為原告預供擔保，得免為
06 假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
12 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明第一項
13 為：被告應給付原告各如起訴狀附表二所示之金錢，及自起
14 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見
15 本院卷一第8頁），嗣於民國112年10月4日以民事擴張起訴
16 聲明暨辯論意旨狀（下稱辯論意旨狀）擴張訴之聲明第一項
17 請求金額為如附表二「(B欄)原告請求金額(即原告附表二之
18 二)」所示之金額，核為擴張其應受判決事項之聲明，依民
19 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定，應予准許（原告
20 以辯論意旨狀追加被告郭兆祥、趙子雲、翁興木、林長隆4
21 人部分，另以裁定駁回，併此敘明）。

22 貳、實體方面

23 一、原告主張：

24 (一)被告於98年間於新北市新店區推出「玉上園」建案(下稱系
25 爭建案)，其行銷廣告及銷售中心人員均以廣告文宣宣傳系
26 爭建案具有「一樓接待大廳(庭園俱樂部)、頂樓空中會所
27 (包含美式大型交誼廳、博樂書坊、美式撞球區、四所影音K
28 TV貴賓室及電影院)等公共設施」，原告以入住系爭建案後
29 可享有系爭設施，即決定購買如附表一所示房屋(下合稱系
30 爭房屋)。詎原告於102年陸續入住後，被告無意提供系爭設
31 施中一樓接待大廳，而頂樓空中會所(包含美式大型交誼

廳、博樂書坊、美式撞球區、四所影音KTV貴賓室及電影院，下合稱系爭設施)等公共設施雖設置於系爭建案A、B棟R層，惟該R層之使用執照登記用途為「機房、水箱」，新北市政府工務局於105年11月23日以新北工使字第1052261539號函(下稱新北市105年函文)認定為違章建築，經系爭建案社區管理委員會(下稱管委會)與被告協商未果，管委會並於105年間委請中華民國全國建築師公會出具玉上園社區內建築物相關疑義事項鑑定報告書(下稱系爭鑑定報告)，發現被告有下列債務不履行情事：

1. 一樓接待大廳：

被告行銷之廣告平面圖(下稱廣告平面圖)上所繪一樓大廳即編號3「風雅大廳」區域，亦包含右側桌椅圖示區域(下稱右側桌椅區)，可知被告之廣亦強調系爭建案有提供接待大廳之公設，則此右側桌椅區之公設面積自應登記予原告，然被告卻稱該右側桌椅區之產權為被告所有，且目前接待大廳面積亦小於廣告平面圖所示之接待大廳，已違反消費者保護法第22條廣告真實義務之規定，並構成不完全給付、給付不能之債務不履行。

2. 頂樓空中會所：

被告雖於系爭建案A、B棟R層以二次施工設置頂樓空中會所以提供系爭設施，惟該R層之使用執照登記用途為「機房、水箱」，新北市105年函文認定為違章建築，勒令限期改善並已列管報拆，原告從未使用該區域，被告顯有未按債之本旨而為給付，已構成不完全給付、給付不能之債務不履行。

3. 高低差及車道瑕疵：

系爭建案社區大門停車平台高低相差115公分、G棟前欄杆門與6米現有巷地面高差為142公分，H棟前欄杆門與6米現有巷地面高差134公分，D棟地下一層通往寶橋路之車道進出口，使用執照雖有此車道，惟目前無法進出使用，此等瑕疵造成出入逃生危險，被告亦無法改善，已構成不完全給付及買賣物瑕疵之債務不履行。

01 4. A、B、D棟店舖占用公設面積：

02 A1、A2、B1、B2、D1店舖(下稱A1等店舖)之使用現況對照使
03 用執照竣工圖，分別占用系爭建案梯廳、一樓穿堂、管委會
04 空間等公設之面積，總計佔用面積達92.811平方公尺，已構
05 成不完全給付及買賣物瑕疵之債務不履行。

06 5. 建築基退縮194平方公尺：

07 系爭建案基地面積遭既成道路佔用面積194平方公尺，被告
08 亦無法改善，已構成不完全給付之債務不履行。

09 6. 建照變更：

10 兩造間買賣契約已載明系爭建案之建築執照字號，且契約第
11 7條第2項亦約定「本社區施工標準悉依台北縣政府工務局核
12 准之建造執照工程圖說及本契約之建材與設備說明施
13 工。」，顯見建築執照圖說為兩造契約之一部分，故被告嗣
14 後變更建照、提供使照圖與現狀不符之處，及使照圖與兩造
15 間契約所載建照圖不符之處，均係違約，被告應依原告等人
16 所請求負損害賠償責任。

17 (二)爰依民法第227條第1項、第226條第1項及民法第354條、第3
18 59條、第360條，請求被告損害賠償等語。並聲明：1. 被告
19 應給付原告各如本判決附表二「(B欄)原告請求金額(即原告
20 附表二之二)」所示之金額，及自起訴狀繕本送達被告之日
21 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2. 原告願供擔
22 保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)原告主張被告有上開債務不履行情事，均無理由：

25 1. 一樓接待大廳部分：

26 廣告平面圖上編號3「風雅大廳」區域本不含右側桌椅區，
27 此由被告銷售廣告所指1樓庭園俱樂部係指「溫泉、泳池、
28 健身…」等廣告平面圖上編號4至20等處而不含編號3即可得
29 知，且編號4至20之設施亦均已設置於社區一樓並交付住戶
30 使用。

31 2. 頂樓空中會所部分：

01 關於頂樓空中會所，被告並未變更機房、水箱之用途，僅係
02 將機房內置放機電設備外之剩餘空間，置放物品等，實際上
03 該等區域均仍係作為機房使用，新北市105年函文認本件涉
04 及違反建築法第73條第2項規定，應有疏誤；又依內政部108
05 年、新北市工務局函文內容，屋突一層(R1)機房得兼放置非
06 固定式之休閒設施使用及設置廁所，本件縱認有瑕疵亦非不
07 得補正，惟原告迄未依被告提供之補正資料申辦補正作業，
08 自不得就此部分請求損害賠償。

09 3. 高低差及車道部分：

10 (1)社區大門停車平台迴車道高程差部分：

11 該「社區大門停車平台」實為迴車坡道，現況乃緩升/降坡
12 道，不僅便於行車，更不影響社區住戶之出入或逃生安全，
13 自非瑕疵。

14 (2)G、H棟欄杆門高低差達142公分、134公分部分：

15 G、H棟前欄杆門並非建物逃生門，G、H棟另有合法之逃生動
16 線，始可能符合消防安檢規定，取得使用執照，且G、H
17 棟之使照竣工圖說亦均清楚標示路面高低落差，該欄杆
18 門地面係供一般貨車車斗或卸貨用之平台高度，而非供
19 住戶出入，原告實有誤認。

20 (3)關於原告稱「D棟地下車道出口」部分：

21 兩造契約並未約定需設置D棟地下車道出入口，該車道出入
22 口係被告依新北市政府交通局審議核定所預先留設，俾便將
23 來鄰近之寶橋停車場用地變更為計畫道路時，可作為聯外通
24 路，不必重行建築及挖設地下車道出入口，自非屬瑕疵。

25 4. A1等店舖占用公設面積部分：

26 原告所持A、B、D棟梯廳位置圖與地政機關所測繪之測量成
27 果圖相比對，顯有違誤，且系爭建案取得使用執照至今，A1
28 等店舖均未曾變更基礎結構或分戶牆，系爭建物之面積亦係
29 經地政機關按使用執照圖現況測量後始辦理地政登記，故該
30 等店舖現況面積應與竣工圖相符，並無原告所稱占用公共區
31 域之情形。況原告購買系爭房屋受移轉登記之建物面積，均

多於兩造間之契約約定，本件若店鋪確有占用梯廳情形，原告等人所受移轉之共用部分面積豈可能不減反增。

5. 建築基地退縮194平方公尺部分：

建築物於基地上之可建築面積均受建管法令所定建蔽率之限制，而本建案使照之建蔽率亦僅為43.36%，豈可能如原告主張被告應將基地蓋好蓋滿；且依兩造間土地預訂買賣契約第2條第3項約定，兩造約定之土地持分面積係以地政機關登記為準，而本件原告受移轉之房屋面積，均多於兩造間買賣契約，原告空言指稱本件基地面積減少194平方公尺云云，實無依據。

6. 建照變更部分：

建案於施工過程中，輒為因應建案新增需求或工地實際施作現況等，而依建管法令辦理變更設計，致建照圖說與使用執照竣工圖說有所不同，此不僅合法，亦為建築實務之常態，且倘若被告有違法之情，系爭建案即無可能取得使用執照等語置辯。

(二) 答辯聲明：1. 原告之訴及追加之訴暨假執行聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張其因被告系爭建案廣告，向被告購入系爭房屋，業據提出系爭建案廣告、房屋預定買賣契約書(下稱系爭契約)、建物所有權狀、土地建物謄本(見本院卷一第191至256頁、第279至380頁、第401至434頁、第465至482頁、卷二第157至164頁、卷三第69至77頁)，且為被告所不爭執，堪信屬實。

四、得心證之理由：

原告主張被告就系爭建案有上開未依債之本旨給付之情，得向被告請求損害賠償等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一) 一樓接待大廳部分：

原告主張依廣告平面圖所繪編號3「風雅大廳」亦包含右側桌椅圖示區域，故該右側桌椅區應屬接待大廳之公設、其面

01 積應登記予原告，被告已違反廣告真實義務、屬不完全給付
02 等情。經查，原告主張右側桌椅區應屬公設區，無非係以廣
03 告平面圖為據，惟觀該廣告平面圖上編號3區域與左、右兩
04 側區域均有明顯之黑色分隔實線，且該左、右兩側區域上亦
05 無任何標示為公設之編號，自難認右側桌椅區確屬公共設施
06 之一部分，原告此部分主張應屬無據。原告復自承依系爭合
07 約所載系爭建案建築執照及使用執照竣工圖，亦未將右側桌
08 椅區列為公共設施區域(見本院卷二第83頁)，且依系爭契約
09 附圖三之四「公共設施示意圖——一樓平面圖」，亦未將右側
10 桌椅區標示為公共設施區域(見本院卷一第487、235頁)，原
11 告此部分主張，洵無足採。

12 (二)頂樓空中會所部分：

- 13 1. 原告主張系爭建案A、B棟之R層以二次施工設置提供頂樓空
14 中會所，惟該R層之使用執照登記用途為「機房、水箱」，
15 故新北市政府工務局於新北市105年函文認定該頂樓空中會
16 所屬違章建築，勒令限期改善並已列管報拆，被告顯有未按
17 債之本旨而為給付，應負損害賠償責任等情。觀之新北市00
18 0000000000000000區00路00巷00號地下1樓及
19 屋突1至3層等(玉上園社區)建築物，涉及『未經核准擅自變
20 更使用及室內裝修』一案，應請停止一切違規行為並於105
21 年12月30日前以『書面』向本局陳述意見，如未停止違規行
22 為或屆期末陳述意見或陳述理由不正當者，本局得依建築法
23 等相關規定辦理…。』說明欄並認定：「…二、旨揭建築
24 物，領有102使字第393號使用執照…，屋突原核准用途為
25 『機房、水箱』；經本局派員勘查，現場涉及違反建築法第
26 73條、第77條第1項、第77條之2規定：…(二)屋突未經核准
27 擅自變更為社區KTV室及撞球休閒場所。三、依德盛開發股
28 份有限公司說明二(略以)：『…該處屋突設施屬社區公共設
29 施，且計入產權，屬社區全體住戶所有。』，查內政部95年
30 3月10日台內營字第0950800998號令：『違反建築法第73條
31 第2項規定，至建築物所有權人及使用人倘均非違法狀態之

行為人，得就具有該建築物實質管領力者，依建築法第91條第1項規定課予「限期改善或補辦手續」之義務...；如屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得採取其他改善或恢復原狀之措施並收取費用之義務』，貴管委會既為該建築物具有事實管領能力，當負有狀態維護責任，故本案『…屋突未經核准擅自變更為社區KTV室及撞球休閒場所。』狀態縱非貴管委會所為，然貴管委會基於上述地位，仍不能解免其狀態違規之責任。四、如貴管委會認為本案涉有廣告不實等消費爭議、或認為該建築物之瑕疵造成貴社區之損害部分，係屬買賣雙方私權爭執，建請轉知區分所有權人循司法途徑協調解決。」（見本院卷一第49至50頁）顯見被告以A、B棟之R層即屋突處作為頂樓空中會設置提供系爭設施，確已違反建築法第73條、第77條第1項、第77條之2，而遭新北市政府工務局（下稱新北工務局）要求停止違規行為甚明。

2. 又經本院就新北市105年函文內容函詢新北工務局，該局於108年5月28日回函說明：「…二、(二)…經查該址(新店區寶橋路78巷88號等)領有102店使字第393號使用執照，依執照登載住宅棟屋頂突出物1至3層原核准用途為『樓梯間、機房、水箱』，現況變更加用途為『社區KTV室』及『撞球休閒場所』，非屬前述規定之附屬建築物及雜項工作物，且涉及建築法第9條規定增加高度(應依建築法第28條辦理增建執照)，尚不符前述規定，故無法依變更使用類組及變更使用辦法規定辦理。」（見本院卷二第75頁、第91至92頁）更可見被告以上開屋突處作為頂樓空中會所設置提供系爭設施不符合建築法規之規定，原告主張被告此部分為不完全給付等債務不履行，應屬有據。被告雖辯稱未變更機房、水箱用途、屋突處可設置非固定式之休閒設施、此部分瑕疵可補正云云，惟被告於推銷系爭建案時以包含系爭公設在內之相關公共設施吸引消費者，惟其提供之頂樓空中會所實已變更原屋突處核准之用途而遭認定為違法使用，被告顯已違反其依約提供可合法使用之頂樓空中會所之義務而已然構成債務不

履行，與事後可否另有循其他方式補正，實屬二事，被告上開辯詞均無足採。

3. 原告主張依民法第227條第1項、第226條第1項請求被告就頂樓空中會所部分為損害賠償，為有理由：

(1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條定有明文。所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。又區分所有，指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；專有部分，指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第4款分別定有明文。建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。建築法第73條第2項定有明文。又建築業者於取得使用執照後，變更使用執照所核准建築物現況，而將公共設施變更作為其他使用之建築行為（即俗稱二次施工），違反前揭建築法規定，有遭主管機關拆除或科以罰鍰之風險，其此部分給付應認不合債務本旨，原告主張依民法第227條第1項、第226條第1項請求損害賠償，即屬有據。

(2)至原告受損害之金額，原告主張依另案即本院108年度消字第4號就系爭建案之頂樓空中會所系爭設施違規使用致社區住戶房屋及土地價值受減損金額所為之鑑定報告(下稱另案鑑定報告)結果為據。衡之原告因不能合法使用系爭設施所受實際損害之金額若干，性質上不易計算，而系爭房屋因頂樓空中會所系爭設施違法設置致市場交易價格降低乙情，本屬原告未能使用系爭設施所受損害之面向之一，且較具客觀

之價值計算標準，應認以另案鑑定報告認定之房屋及土地價值受減損金額，作為計算原告受損害金額計算之依據，尚屬合理。原告主張以本案於107年10月12日起訴前之107年1至7月系爭建案之實價登錄平均成交價格每坪52.4萬元計算系爭房屋起訴時之市場價值，依另案鑑定報告，該案中住戶之房地市價減損比例為3.32%（見本院卷二第478頁），則原告就系爭建案頂樓空中會所系爭設施違規許置所受損害，得請求被告給付如附表二「(C欄)本院准許金額」所示金額，逾此範圍即屬無據，不應准許。

(三)高低差及車道部分：

1. 社區大門停車平台高低相差115公分部分：

查，系爭鑑定報告雖認定社區大門停車平台高低相差115公分，惟亦認定：「依『建築技術規則』建築設計施工編第61條規定：車道坡度不得超過1：6…。本社區大門迴車道圖示坡道為1：8，並無超過1：6之規定，符合建築法規之規定，無涉消防法規。…」（見本院卷一第73頁），可見該大門迴車道並未違反建築法規，原告亦未提出其他證據證明該迴車道有何效用、功能上之瑕疵，難認原告此部分主張可採。

2. G棟前欄杆門與地面高差為142公分、H棟前欄杆門與地面高差134公部分：

原告主張G、H棟前欄杆門之地面高低差，易造成逃生危險等情。惟查，觀之被告提出之G、H棟部分之使用執照竣工圖說，其最左側綠色標示「±0」即車道出入口處，乃高低落差之基準點，而G棟建築物前方門黃色標記處標示為「+120」，其下方道路黃色標記處標示為「-10」，故依圖此二處高低落差為130公分；而H棟建築物前方門粉紅色標記處標示為「+119」，其下方道路粉紅色標記處標示為「-5」，故依圖此二處之高低落差至少即為124公分，原告就該竣工圖亦未爭執，可見依系爭建案之使照竣工圖，G、H棟前方門與地面本即有130公分、124公分之高低差，顯無供逃生用之可能，徵以被告辯稱上開G、H棟前欄杆門並非逃生門或供住戶

01 出入門戶，而係為配合一般貨車車斗或卸貨平台高度，利用
02 基地與道路間之高低差，開設門戶，以方便車斗裝卸「貨」
03 及住戶「搬家」、搬貨等作業，堪認原告所指G、H棟前欄杆
04 門確非供住戶日常進出或逃生用，原告亦未舉證證明被告依
05 約就該G、H棟前欄杆門處負有裝設可供住戶日常行走出入門
06 之義務，自難認被告此部分有何債務不履行之情。

07 3. D棟地下一層通往寶橋路之車道部分：

08 原告主張D棟地下一層通往寶橋路之車道進出口，於建築執
09 照並無此設計，使用執照確有此車道但無法進出，應屬瑕疵
10 等情，被告則辯稱其依約並無於該處設置車道之義務，實則
11 該車道出入口係被告依新北市政府交通局審議核定之區域交
12 通改善計畫而預先留設，以便將來如出入口所鄰之公有寶橋
13 停車場用地變更為計畫道路時，可不必重行挖設地下車道出
14 入口等節。查，原告並未舉證證明被告依約有提供該D棟地
15 一層預留車道供住戶立即使用之義務，縱該車道目前未開
16 放，亦認難被告因此有何違約之情。

17 4. 據上，原告就上開高低差及車道部分之主張，均無足採。

18 (四) A、B、D棟店舖占用公設面積部分：

19 原告主張依A1等店舖之使用現況，對照使用執照竣工圖，分
20 別占用系爭建案梯廳、一樓穿堂、管委會空間等公設之面積
21 達92.811平方公尺，屬不完全給付等情，並以系爭鑑定報告
22 為據。惟查，觀之系爭鑑定報告係以A1等店舖及梯廳之建照
23 執照圖說及使用執照竣工圖說進行比對，並認為A1等店舖於
24 圖說上之面積有占用公共空間，尚無從據之認定該等店舖現
25 實使用確有占用公共空間之情，況被告辯稱本件原告買受系
26 爭房屋、受移轉之權狀建物面積坪數，均較系爭契約約定之
27 面積坪數為多，有被告整理之坪數對照表可參(見本院卷一
28 第397頁)，原告對該表格亦無爭執，並於書狀援用該表格所
29 列之權狀坪數(見本院卷一第521頁、卷三第127頁)，則原告
30 依約應取得之建物坪數既未短少，其主張A1等店舖占用公共
31 設施、構成不完全給付云云，自無足採。

01 (五)建築基地退縮194平方公尺部分：

02 原告主張被告建築時有將基地退縮，致減少原告社區的建築
03 基地等節，並以系爭鑑定報告為據。惟查，本件原告買受系
04 爭房屋、受移轉之權狀建物面積坪數，均較系爭契約約定之
05 面積坪數為多，已如前述，實難認原告受有何損害，原告主
06 張建築基地退縮194平方公尺而構成不完全給付、給付不能
07 云云，仍無足採。

08 (六)建照變更部分：

09 原告主張系爭契約內兩造間買賣契約已載明系爭建案之建築
10 執照字號，顯見建築執照圖說為契約之一部分，故使照圖與
11 兩造間契約所載建照圖不符之處，均係違約，被告應依原告
12 等人所請求負損害賠償責任云云。惟查，建案於施工過程中
13 因需求變更而須變更設計者，實屬常態，自不得僅以建案之
14 建照曾變更，即逕認買受人必受有損害。原告此部分主張，
15 洵屬無據。

16 (七)從而，原告主張被告就系爭建案頂樓空中會所部分為不完全
17 給付，請求被告給付如附表二「(C欄)本院准許金額」所示
18 金額，為有理由，逾此範圍即屬無據；至原告就其餘部分之
19 請求，均無理由，不應准許。又本件原告起訴時，訴之聲明
20 第一項僅請求被告給付各原告10萬元（見本院卷一第8頁、
21 第40至48頁），嗣以辯論意旨狀擴張訴之聲明第一項請求金
22 額為附表二「(B欄)原告請求金額(即原告附表二之二)」所
23 示之金額，則原告主張以起訴狀繕本送達被告翌日即107年1
24 0月24日（見本院卷一第263頁）起計算10萬元部分之法定遲
25 延利息，應屬有據；至其擴張訴之聲明部分之金額，原告並
26 未提出其辯論意旨狀之送達回執，然被告至遲於112年10月2
27 4日言詞辯期日前即已知悉，故就擴張聲明逾10萬元金額之
28 部分，自112年10月24日起計算法定遲延利息，應屬可採，
29 逾此部分之利息請求即無理由，應予駁回。

30 五、綜上，原告依民法第227條第1項、第226條第1項，請求被告
31 給付如附表二「(C欄)本院准許金額」所示金額，及如附表

二「(D欄)起訴狀繕本送達翌日即107年10月24日」所示金額自107年10月24日（見本院卷一第263頁）、及「(E欄)利息起算日112年10月24日」所示金額自112年10月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許。

六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

民事第四庭 法 官 杜慧玲

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 112 年 11 月 24 日

書記官 陳玉瓊

附表一：

編號	原告	建物門牌
1	張雯婷	新北市○○區○○路00巷00號4樓
2	李向恩	新北市○○區○○路00巷00號11樓
3	詹翠華	新北市○○區○○路00巷00號17樓
4	李世英	新北市○○區○○路00巷00號21樓
5	方欣怡	新北市○○區○○路00巷00號19樓
6	方文杰	新北市○○區○○路00巷00號20樓
7	方文德	新北市○○區○○路00巷00號21樓

(續上頁)

01

8	高學良	新北市○○區○○路00巷00號23樓
9	張志賢	新北市○○區○○路00巷00號19樓
10	連一峯	新北市○○區○○路00巷00號16樓

02

附表二

03

編號	原告	(A欄) 原告房屋市價	(B欄) 原告請求金額 (即原告附表二 之二)	(C欄) 本院准許金額 (即A欄*3.32%)	(D欄) 起訴狀繕本送 達翌日即107年 10月24日	(E欄) 利息起算日 112年10月24日	(F欄) 原告供擔保 金額
1	張雯婷	20,661,320元	830,000元	685,956元	100,000元	585,956元	229,000元
2	李向恩	20,661,320元	830,000元	685,956元	100,000元	585,956元	229,000元
3	詹翠華	20,661,320元	830,000元	685,956元	100,000元	585,956元	229,000元
4	李世英	25,623,600元	1,030,000元	850,704元	100,000元	750,704元	284,000元
5	方欣怡	35,370,000元	1,420,000元	1,174,284元	100,000元	1,074,284元	391,000元
6	方文杰	35,370,000元	1,420,000元	1,174,284元	100,000元	1,074,284元	391,000元
7	方文德	35,370,000元	1,420,000元	1,174,284元	100,000元	1,074,284元	391,000元
8	高學良	35,370,000元	1,420,000元	1,174,284元	100,000元	1,074,284元	391,000元
9	張志賢	20,582,720元	830,000元	683,346元	100,000元	583,346元	228,000元
10	連一峯	29,868,000元	1,200,000元	991,618元	100,000元	891,618元	331,000元