臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7296號

原　　告　吳欣宜
　　邱詩媛
　　王佩琦
　　李顏宇
　　施文霞
000000000000000000
　　彭仁慧
000000000000000000
　　謝易呈
　　洪佳麗
000000000000000000
000000000000000000
　　陳彥廷
　　王韶薇
　　魏思穎
000000000000000000
000000000000000000
　　郭俊宏
　　吳雅嫻
　　張景翔
　　蘇暘展
　　張國義
共　　同
訴訟代理人　呂靜玟律師
　　陳履洋律師
　　鄭宇容律師
被　　告　全茂建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳台昀

被　　告　曲苡雯
共　　同
訴訟代理人　簡詩家律師
上列當事人間請求給付遲延利息等事件，本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告全茂建設股份有限公司應給付原告各如附表二「本院認定金額」欄所示之金額，及自民國一百一十三年十月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告全茂建設股份有限公司負擔百分之七十五，餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告各以如附表二「原告供擔保金額」 欄所示之金額為被告全茂建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告全茂建設股份有限公司以如附表二「本院認定金額」欄所示之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。次按訴之預備合併，雖有客觀預備合併與主觀預備合併之分，主觀預備合併並有原告多數（共同原告對於同一被告為預備之合併）與被告多數

（同一原告對於共同被告為預備之合併）之類型。惟在被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即為複數被告之主觀的預備訴之合併。此種主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即得相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，尚非法所不許（最高法院103年度台抗字第478號裁定意旨參照）。查原告起訴時，原聲明為：被告全茂建設股份有限公司（下稱全茂公司）應給付原告如附表一「原告請求金額」欄所示金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院113年度北司調字第886號卷㈠，下稱北司調卷㈠，第10、33頁），嗣追加曲苡雯為被告並追加備位聲明如後述原告起訴聲明（見本院卷㈠第128至129頁，本院卷㈡第36至37頁、第123頁）。經核原告所為變更追加與原訴之主要爭點有共同性，所請求利益之主張可認有關連性，且原請求之訴訟及證據資料，於變更追加之訴審理得予利用，俾求統一解決紛爭，可認請求之基礎事實同一，且曲苡雯苟未拒卻而應訴之情形，基於訴訟經濟、防止裁判矛盾等目的，核與前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠訴外人張耀中、彭靖懿、原告施文霞、陳彥廷、王韶薇、吳雅嫻、蘇暘展分別與被告全茂公司簽訂土地預定買賣契約書，訴外人江嘉雯、游舒涵、原告吳欣宜、王佩琦、李顏宇、謝易呈、洪佳麗、郭俊宏、張景翔則係與曲苡雯簽訂土地預定買賣契約書（下合稱系爭土地契約），同時與被告全茂公司簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約，下與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），購買「芯飛揚」飛耀區

預售屋（下稱系爭建案）。嗣張耀中、彭靖懿、江嘉雯、游舒涵經被告同意，將系爭房地契約之權利義務讓與原告邱詩媛、魏思穎、彭仁慧、張國義。依系爭房屋契約第12條第1項前段約定，被告應於111年10月4日前取得使用執照，惟被告遲至112年12月1日始取得使用執照，共遲延423日。依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「壹、應記載事項」（下稱應記載事項）第12項第2點規定，如逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息。原告已給付如附表一所示價金，是被告應給付原告逾期取得使用執照之遲延利息（計算式：完工前原告已繳之金額總額×423日×萬分之5），及因遲延交屋，導致原告張宇蘋、謝易呈必須在外租屋，致受有租金之損害分別為新臺幣（下同）19萬7541元、13萬3731元，被告應分別給付原告如附表一「原告請求金額」欄所示之金額。

㈡系爭房地契約具有連帶不可分關係，應視為整體之預售屋買賣契約，締約及履約過程均由被告全茂公司負責，各期繳款通知亦以被告全茂公司名義發出，實際契約相對人應為被告全茂公司。爰依系爭房屋契約第12條第1項、第2項，消費者保護法第17條第1項、第5項，應記載事項第12項第2點；原告張宇蘋、謝易呈另依民法第231條第1項規定，先位請求被告全茂公司給付如附表一「原告請求金額」欄所示之金額。如被告全茂公司確與被告曲苡雯合建系爭建案，則被告曲苡雯提供土地並與部分原告簽訂系爭土地契約，且其身分及與相關建設公司之關係，足認並非單純地主，而與被告全茂公司同屬系爭建案之企業經營者，爰備位請求被告全茂公司、曲苡雯二人依不真正連帶債務之法律關係，應給付原告如附表一「原告請求金額」欄所示之金額。

㈢並聲明：

1.先位聲明：

⑴被告全茂公司應給付原告如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息；

⑵願提供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴被告全茂公司應給付原告吳欣宜、王佩琦、李顏宇、彭仁慧、謝易呈、洪佳麗、郭俊宏、張景翔、張國義如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

⑵被告曲苡雯應給付原告吳欣宜、王佩琦、李顏宇、彭仁慧、謝易呈、洪佳麗、郭俊宏、張景翔、張國義如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

⑶前二項給付，如有一被告給付時，其餘被告就已給付部分，免其責任；

⑷被告全茂公司應給付原告邱詩媛、施文霞、陳彥廷、王韶薇、魏思穎、吳雅嫻、蘇暘展如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

⑸願提供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案遲延完工，係因新冠肺炎疫情造成工人染疫、隔離、缺工及原物料短缺，雖已提高施工單價並催促廠商趕工，仍無法避免延誤，遲延並非可歸責於被告。疫情屬締約時無法預見之重大情事變更，工期應展延2年，至少亦應扣除三級警戒及颱風影響之44日。另土地與房屋出賣人不同，違約責任應分別計算；工程變更款及契約轉讓費，並非買賣價金，不得列入違約金。原告魏思穎於111年10月15日始受讓契約，不得再依原完工期限請求。縱認被告應負責，違約金亦應酌減至每日萬分之2.5以下，且原告不得再請求法定遲延利息及租屋損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷㈡第11至14頁，並由本院依卷證

資料為部分文字修正）：

㈠原告購買系爭建案，兩造簽訂房屋契約、土地契約之情形如附表一所示。

㈡依系爭房屋契約第12條第1項約定「本預售屋之建築工程應在111年10月4日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；雙方同意以領取使用執照日期為完工日。……」，系爭房屋契約第12條第2項約定「賣方如逾期完工者，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予買方」。而系爭建案使用執照於112年12月1日核准，兩造同意以此計算上開約定之遲延日數為423日。

㈢系爭建案於完工前，原告分別繳納如附表一所示之金額。

四、得心證之理由：

㈠原告得依系爭房屋契約第12條第2項約定、應記載事項第12項第2點規定，請求被告全茂公司給付逾期完工之遲延利息：

1.依系爭房屋契約第12條第1項前段約定，被告全茂公司應於111年10月4日前取得使用執照，惟被告全茂公司遲至112年12月1日始取得使用執照，共遲延423日，已為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡），首堪認定。惟被告全茂公司抗辯：本件得依民法第227條之2第1項展延工期2年，或至少依系爭房屋契約第12條第1項但書扣除疫情三級警戒及颱風影響之44日等詞。查：

⑴按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之（最高法院106年度台上字第2032號判決意旨參照）。又系爭房屋契約第12條第1項但書第2款約定「但有下列情事之一者，得順延其期間。㈡因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之

事由發生時，其影響期間」（見北司調字卷㈠第87頁）。

⑵經查，新北市政府工務局於109年4月7日以新北工施字第1090610179號令自動增加新北市之建案建築期限2年（見本院卷㈠第57頁），並於114年6月11日以新北工施字第1141093015號函略以：為因應營造業缺工嚴重及109年間適逢新冠疫情影響，爰依據新北市建築管理規則第14條之規定，針對105年6月1日至109年4月15日止，已取得建造執照或雜項執照，且至109年4月15日止仍為有效之執照，自動增加建築期限2年，希望可以藉此紓減建築投資業與營建業所遭遇之困境等語（見本院卷㈠第379頁）。然上開函令與函覆內容僅係出於主管機關基於職權考量，就新北市轄內所有建案之建造執照統一採取之展延措施，而非針對個別建案之事實狀況予以認定，是尚不足以證明系爭建案確有因新冠疫情影響，而有不可歸責於被告全茂公司且非所得預料之情形。

⑶觀諸系爭建案之工務會議紀錄，被告全茂公司之下包廠商上文工程於112年2月25日即表示：因疫情和油漆施工師傅市場缺工問題，導致各建案油漆師傅缺工嚴重，承包商已盡力協商各油漆小包，汐止芯飛揚案要維持油漆工班施工，但小包回覆有些建案已經增加單價的方式，留住施工師傅，所以部分師傅都往高單價建案去施工，並詢問全茂公司是否增加承包單價，讓承包商留住施工師傅甚至於尋找更多小包師傅進場施工等語，被告全茂公司工務所回應：油漆延誤工期是承包商應積極改善，承包商所提增加合約單價問題，工務所會去了解其他建案油漆發包單價後，由公司定奪等語；於112年5月22日仍為相同結論；至112年6月20日，被告全茂公司決定：經工務所詢問其他建案後，經公司同意以增加承包單價方式協助承包商多尋找油漆施工師傅進場施工（見本院卷㈠第409至411頁），參以被告全茂公司之專案經理蕭東正於本院113年度消字第65號給付遲延利息事件（下稱另案）證稱：當時疫情造成很多工人無法上班，我們請承包商找小包及工人施工，當時缺工很嚴重，後來以增加單價給廠商以為

因應；有全面停工，但時間不長等語（見本院卷㈡第88至91頁）；被告全茂公司之承包商劉枝明於另案證稱：工期大幅落後是因當時新冠疫情，工地缺人，如因師傅遭感染，則會找人幫忙，但人比較少，還是有在做等語（見本院卷㈡第94至95頁）；被告全茂公司之承包商彭維禎於另案證稱：當時有新冠疫情，師傅不能隨時來做，要沒有傳人危險性，我們才請他來做，當時很多工程在做，也在缺人；被告全茂公司同意增加單價貼補承包商後，陸續進來油漆師傅等語（見本院卷㈡第97頁）。雖從上開證據資料，似可認系爭建案受新冠疫情之影響導致工期延宕，然依上開工務會議紀錄，可知系爭建案工期延宕之原因，除受新冠疫情影響，亦有因被告全茂公司基於其成本考量，無法及時增加承包價格，而導致缺工情形擴大，是被告全茂公司就系爭建案工期之延宕仍有部分可歸責之情形。被告全茂公司未能證明其對於系爭建案之延宕係屬不可歸責，亦未說明原告依系爭房屋契約向被告請求遲延利息有何顯失公平之處，難認本件屬於系爭房屋契約第12條第1項第2款之情形，或有民法第227條之2第1項之適用。

⑷系爭房屋契約第12條第1項但書第1款約定「但有下列情事之一者，得順延其期間㈠因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間」（見北司調字卷㈠第87頁）。系爭建案於107年7月11日、108年8月9日、108年9月30日、110年9月12日、111年9月3日、111年9月4日、112年8月3日因颱風，經新北市政府公告停止上班（見本院卷㈡第70、71、105、106頁）而停工，依上開約定，得順延工期共7日。

⑸依系爭房屋契約第12條第1項前段約定，被告全茂公司應於111年10月4日前取得使用執照，惟被告全茂公司遲至112年12月1日始取得使用執照，共遲延423日，再扣除前述被告全茂公司得順延工期共7日，被告全茂公司依系爭房屋契約第12條第2項約定計算遲延利息日數為416日。從而，原告得依系爭房屋契約第12條第2項約定、應記載事項第12項第2點規

定，請求被告全茂公司給付逾期完工之遲延利息。

㈡系爭房屋契約第12條第2項之約定，應以「房地」價款計算之：

1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效；中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，為消費者保護法第12條第1項、第16條本文、第17條第1項、第4項、第5項所明定。故契約內容如有未記載或劣於主管機關所擬定之定型化契約應記載或不得記載事項者，自應以主管機關擬定之定型化契約應記載或不得記載事項予以補充。

2.經查，系爭房屋契約第12條第2項約定，賣方如逾期完工者，每逾1日應按已繳「房屋」價款萬分之5單利計算遲延利息予買方（見兩造不爭執事項㈡），然應記載事項第12項第2點前段規定，賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳「房地」價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。而被告全茂公司為建設公司，其與原告間所簽訂之系爭房地契約為被告全茂公司單方預先擬定之定型化契約，應屬無疑。是部分原告係與被告全茂公司簽訂系爭房地契約（詳如附表一），依上開規定，其等依系爭房屋契約第12條第2項所得請求之遲延利息，自應依應記載事項第12項第2點前段補充為「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」，其理甚明。又原告魏思穎承受彭靖懿就系爭房地契約之一切權利及義務（見本院卷㈠第233頁），自得依約請求被告全茂公司賠償。

3.至於部分原告之系爭土地契約係與被告曲苡雯所簽訂（詳如附表一），然依系爭房屋契約第28條約定，興建本買賣標的物之土地，由買方依其應分擔之土地面積，另與土地所有權人簽訂系爭土地契約，該契約與本契約應同時簽署，和本契約有不可分之並存關係，倘本約或系爭土地契約書二者之一有「無效或解除」之事由，則另一契約亦為該「無效或解除」（見北司調字卷㈠第223頁），復觀諸該部分原告與被告曲苡雯簽訂之系爭土地契約第1條約定，本契約與另定系爭房屋契約為連帶契約，二契約應同時簽立，執行始為有效（見北司調字卷㈠第229頁），足見該部分與被告全茂公司簽署之系爭房屋契約，以及其與被告曲苡雯簽訂之系爭土地契約，二契約為聯立契約。況該部分原告所繳納之土地款項亦由被告全茂公司所代收（見北司調字卷㈠、㈡附之統一發票），是從消費者之角度觀之，該部分原告與被告全茂公司及曲苡雯所簽之二契約應為一體，不能割裂視之，以免消費者因企業將原本可單一成立之定型化契約，分拆成二個契約而蒙受不利益。且依系爭房屋契約第25條第1項、第2項約定，賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約；解約時賣方應將買方已繳之「房地」價款退還與買方，如有遲延利息應一併退還；買方違反有關第8條「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依「房地」總價款15%計算之金額（見北司調字卷㈠第221頁），可知系爭房屋契約約定解約與消費者違約時，均係以「房地」價款作為其計算基礎，唯獨預訂定型化契約之企業違反系爭契約之義務時，係以「房屋」價款作為其計算基礎，顯係違反平等互惠之原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條第1項，應為無效。故該部分原告所得依系爭房屋契約第12條第2項請求遲延利息之計算基礎，亦應依應記載事項第12項第2點前段補充為「以已繳房地價款依萬分之5單利計算」。

4.另工程變更款，為買受人請求變更工程而額外收取，屬基於系爭房地契約請求被告全茂公司變更工程所為之給付，自屬

買賣價金之一部，自應列入房地總價。惟契約轉讓費則不屬買賣價金之一部而不列入房地總價，併此敘明。

㈢被告全茂公司請求酌減違約金，為有理由：

1.依民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。經查，被告全茂公司依系爭房屋契約第12條第2項所負之原給付義務為依約定時間取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，是系爭房屋契約中之契約文字，雖其用語稱「遲延利息」，然依當事人之真意，應係指被告全茂公司遲延取得使用執照之「違約金」，又上開契約並無為懲罰性質之特別約定，依民法第250條第2項規定，上開約定自應屬損害賠償總額預定性之違約金。

2.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院112年度台上字第652號判決意旨參照）。經查，原告得依系爭房屋契約第12條第2項約定向被告全茂公司請求每逾1日按已繳「房地」價款萬分之5單利計算之損害賠償總額預定性之違約金，本院審酌上開違約金之計算方式，換算成週年利率高達18.25％，又上開違約金之計算方式雖係依循預售屋定型化契約所定之標準，惟該預

售屋定型化契約所預設之適用情形，係針對預售屋賣方於正常施工進度下，逾越約定完工期限而設。本件遲延情形之發生，雖非被告全茂公司完全不可歸責，然其確有受新冠疫情及相關防疫管制措施之影響，致施工進度受阻，與一般正常施工情形下之遲延顯有不同。倘仍以每逾1日按萬分之5單利計算其違約金，而未斟酌本件遲延發生之各項因素，實有對被告全茂公司過苛之情形。是本院審酌被告全茂公司作為專業建設公司對於工程進度之掌握程度、本件遲延日數、原告因延後辦理交屋所受之影響，及兩造一切客觀經濟情況，認上開違約金應酌減為「每逾1日按已繳房地價款萬分之4單利計算」，較為妥適。

3.基此，原告依系爭房屋契約第12條第2項約定，得請求被告全茂公司給付如附表二所示之「本院認定金額欄」所示（計算式：已繳房地價款x萬分之4x416日）。

㈣原告請求法定遲延利息，為有理由：

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。

2.按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。本件原告係就違約金「本身」請求法定遲延利息，依上開實務見解，循屬正當，應屬有據。本件起訴狀繕本係於113年10月23日

送達被告全茂公司（見北司調字卷㈡第597頁），則原告就附表二「本院認定金額欄」所示之金額，請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，亦應准許。被告全茂公司辯稱原告不得請求賠償法定遲延利息云云，自不足採。

㈤原告張宇蘋、謝易呈請求租金損害，為無理由：

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。賠償總額預定性質之違約金，既作為債務不履行所生損害之賠償總額，則債權人除違約金外，自不得另行請求損害賠償（最高法院110年度台上字第2763號判決意旨參照）。

2.原告張宇蘋、謝易呈主張：因被告全茂公司遲延完工致其等須另行租屋而受有租金損害等詞。惟兩造既已在系爭房屋契約第12條第2項約定被告全茂公司遲延取得使用執照應計算遲延利息予買受人，應認兩造已就被告全茂公司遲延給付應負之損害賠償總額有所約定，原告張宇蘋、謝易呈即難再請求被告全茂公司應另賠償在外租屋所生之損害，此部分請求，難以准許。

㈥綜上，原告依系爭房屋契約第12條第2項約定、應記載事項第12項第2點規定，先位聲明請求被告全茂公司給付逾期完工之遲延利息如附表二「本院認定金額」欄所示之金額，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第12條第2項約定、應記載事項第12項第2點規定，先位聲明請求被告全茂公司給付逾期完工之遲延利息如附表二「本院認定金額」欄所示之金額，及自113年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。原告所為先位之訴既經本院認定為有理由，備位之訴即無庸審酌，附此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許

之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第七庭　法　官　郭思妤

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　　115　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　謝達人

附表一：

編號	原告姓名	被告全茂公司與左列原告所簽之契約	被告曲苡雯與左列原告所簽之契約	轉讓	完工前原告已繳之金額				原告請求金額
					房屋價款	土地價款	工程變更款	總額	
1	吳欣宜	房屋契約	土地契約		493,000	357,000	4,701	854,701	180,769
2	邱詩媛	房屋契約 土地契約	×	由張耀中讓與邱詩媛	493,000	357,000	10,500	860,500	181,996
3	王佩琦	房屋契約	土地契約		528,000	382,000	26,453	936,453	198,060
4	李顏宇	房屋契約	土地契約		586,000	424,000	21,785	1,031,785	218,223
5	施文霞	房屋契約 土地契約	×		522,000	378,000		900,000	190,350
6	彭仁慧	房屋契約	土地契約	由江嘉雯讓與彭仁慧	528,000	382,000	契約轉讓費3,886	913,886	193,287
7	謝易呈	房屋契約	土地契約		505,000	365,000	14,242	884,242	320,748
8	洪佳麗	房屋契約	土地契約		487,000	353,000	22,117	862,117	182,338
9	陳彥廷	房屋契約 土地契約	×		464,000	286,000		750,000	158,625
10	王韶薇	房屋契約 土地契約	×		742,000	538,000		1,280,000	270,720
11	魏思穎	房屋契約 土地契約	×	由彭靖懿讓與魏思穎	725,000	525,000	10,500	1,260,500	266,596
12	郭俊宏	房屋契約	土地契約		644,000	466,000	19,152	1,129,152	238,816
13	吳雅嫻	房屋契約 土地契約	×		690,000	500,000		1,190,000	251,685
14	張景翔	房屋契約	土地契約		783,000	567,000		1,350,000	285,525

15	蘇暘展	房屋契約 土地契約	×		760,000	550,000		1,310,000	277,065
16	張國義	房屋契約	土地契約	由游舒涵讓與張國義	723,000	627,000		1,350,000	285,525

附表二：

編號	原告姓名	本院認定金額 （計算式：已繳房地價款×416日×4/10000，元以下四捨五入）	原告供擔保金額
1	吳欣宜	142,222	47,000
2	邱詩媛	143,187	47,000
3	王佩琦	155,826	51,000
4	李顏宇	171,689	57,000
5	施文霞	149,760	49,000
6	彭仁慧	151,424	50,000
7	謝易呈	147,138	49,000
8	洪佳麗	143,456	47,000
9	陳彥廷	124,800	41,000
10	王韶薇	212,992	70,000
11	魏思穎	209,747	69,000
12	郭俊宏	187,891	62,000
13	吳雅嫻	198,016	66,000
14	張景翔	224,640	74,000
15	蘇暘展	217,984	72,000
16	張國義	224,640	74,000