臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第17號

上　訴　人　郭杰彰

即被上訴人

陳炎生

000000000000000000

蕭麗琴

000000000000000000

陳銘鴻

000000000000000000

吳俊宏

王俊仁

000000000000000000

張麗如

彭瑞燕

吳榮濤

謝碧君

楊銘峻

000000000000000000

000000000000000000

鄭國良

林連聖

000000000000000000

陳奕璇

吳昭瑩

周承宏

000000000000000000

000000000000000000

許筱瑜

賴欣怡

000000000000000000

陳志榕
吳思穎
張菊華
王美霞

謝朝勝
李佳融
黃怡君

陳信銘

周家妤（原名周春花）

徐香凝

臧俊芃
張國賓
陳家和

劉謦儀

何美惠
李璧如
陳德誠
陳慧文

許嘉祝
喬瀚緯
李幸蓁

	陳怡菁
000000000000000000	
	吳文智
	黃兆乾
000000000000000000	
000000000000000000	
	高芳嫻
000000000000000000	
	余昇樺
	謝宗霖
	石勝源
	顏根源
	張世南
	呂金星
	林家淇
	蕭雅鈴
被上訴人即	葛茂豐
附帶上訴人	
	林祐新
	張英哲
上54人共同	
訴訟代理人	吳孟良律師
	徐東昇律師
	劉志賢律師
被上訴人即	
上訴人即附	
帶被上訴人	日勝生活科技股份有限公司
000000000000000000	
法定代理人	林榮顯
訴訟代理人	吳詩敏律師
	方瑋晨律師

廖國翔律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，郭杰彰等51人、日勝生活科技股份有限公司對於中華民國108年11月18日臺灣新北地方法院107年度重訴字第443號第一審判決各自提起上訴，葛茂豐等3人提起附帶上訴，本院於109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於㈠駁回楊銘峻後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請；㈡命日勝生活科技股份有限公司給付如附表一編號1至2、5至10、12至15、17至18、20至28、30至34、36至40、42、44、46至54「姓名」欄所示之人逾附表一「本院判斷」欄所示金額部分，及該部分假執行之宣告；㈢各該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄㈠部分，日勝生活科技股份有限公司應再給付楊銘峻新臺幣柒拾柒萬貳仟壹佰陸拾伍元。

上開廢棄㈡部分，如附表一編號1至2、5至10、12至15、17至18、20至28、30至34、36至40、42、44、46至54「姓名」欄所示之人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

日勝生活科技股份有限公司、楊銘峻其餘上訴駁回。

如附表一編號1至10、12至51「姓名」欄所示之人之上訴及如附表一編號52至54「姓名」欄所示之人之附帶上訴均駁回。

廢棄改判㈠部分之第一、二審訴訟費用，由日勝生活科技股份有限公司負擔。廢棄改判㈡部分之第一、二審訴訟費用，由附表一編號1至2、5至10、12至15、17至18、20至28、30至34、36至40、42、44、46至54「姓名」欄所示之人負擔。駁回上訴、附帶上訴部分之第二審訴訟費用，由兩造各自負擔。

本判決第二項所命給付，於楊銘峻以新臺幣貳拾陸萬元為日勝生活科技股份有限公司供擔保後，得假執行。但日勝生活科技股份有限公司以新臺幣柒拾柒萬貳仟壹佰陸拾伍元為楊銘峻預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人郭杰彰、陳炎生、蕭麗琴、陳銘鴻、吳俊宏、王俊仁、張麗如、彭瑞燕、吳榮濤、謝碧君、楊銘峻、鄭國良、林連聖、陳奕璇、吳昭瑩、周承宏、許筱瑜、賴欣怡、陳志榕、吳思穎、張菊華、王美霞、謝朝勝、李佳融、黃怡君、陳信銘、周家妤、徐香凝、臧俊芃、張國賓、陳家和、劉謦儀、何美惠、李璧如、陳德誠、陳慧文、許嘉祝、喬瀚緯、李幸蓁、陳怡菁、吳文智、黃兆乾、高芳嫻、余昇樺、謝宗霖、石勝源、顏根源、張世南、呂金星、林家淇、蕭雅鈴(下稱郭杰彰等51人)及被上訴人即附帶上訴人葛茂豐、林祐新、張英哲（下稱葛茂豐等3人，與郭杰彰等51人合稱郭杰彰等54人）主張：伊等與被上訴人即上訴人即附帶被上訴人日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝公司）分別於民國101年8月20日至同年10月7日間簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A2區房屋土地預定買賣契約書」(下稱系爭契約)，約定伊等分別以如原判決附表一「買賣總價」欄所載金額，向日勝公司購買「日勝幸福站」社區（下稱系爭建案）A2區各如原判決附表一「戶號」、「車位編號」欄所示之房屋（下稱系爭房屋）、車位，及所坐落新北市○○區○○段000000、000000、000000、000000地號土地應有部分（下合稱系爭房地）。伊等至104年8月10日前已依系爭契約約定繳納如原判決附表二「104年8月10日前已給付之價金」欄所示房地價款，依系爭契約第17.1條第⑷項約定，日勝公司應於取得使用執照6個月內通知進行交屋，而日勝公司已於104年2月9日領得新北市政府工務局（下稱新北工務局）104板使字第57號使用執照（下稱原使用執照），自應於104年8月9日前通知伊等進行交屋。然系爭建案於104年4月20日發生地震時，因日勝公司偷工減料致A2區地下室連接樑處產生裂縫等瑕疵，而未能於上開期限內通知交屋，遲至如原判決附表二「實際交屋日」欄所示日期始通知交屋，遲延日數合計如原判決附表二「104年8月10日至實際交屋日之遲延日數」欄所示，致伊等無法

使用系爭房屋而須支出租金，及提早背負本金分期償還之負擔而受有損害，依系爭契約第17.1條第⑷項約定，日勝公司每逾1日應按已繳房地價款給付萬分之5之遲延利息予伊等，經計算日勝公司應給付伊等各如附表一「起訴請求金額」欄所示之遲延利息。爰依系爭契約第17.1條第⑷項約定，求為命日勝公司給付伊等如附表一「起訴請求金額」欄所示金額之判決等語。【原審判決日勝公司應給付郭杰彰等54人如附表一「原審判准金額」欄所示之金額，而駁回郭杰彰等54人其餘之訴，郭杰彰等51人及日勝公司就其敗訴部分聲明不服，各自提起上訴，葛茂豐等3人就其敗訴部分，亦聲明不服，提起附帶上訴】。並於本院聲明：㈠郭杰彰等51人部分：1.上訴聲明：⑴原判決關於駁回郭杰彰等51人後開第二項之訴部分廢棄。⑵日勝公司應再給付郭杰彰等51人如附表一「郭杰彰等51人上訴及葛茂豐等3人附帶上訴金額」欄編號1至51所示之金額。⑶願供擔保，請准宣告假執行。2.答辯聲明：日勝公司之上訴駁回。㈡葛茂豐等3人部分：1.答辯聲明：日勝公司之上訴駁回。2.附帶上訴聲明：⑴原判決關於駁回葛茂豐等3人後開第二項之訴部分廢棄。⑵日勝公司應再給付葛茂豐等3人如附表一「郭杰彰等51人上訴及葛茂豐等3人附帶上訴金額」欄編號52至54所示之金額。⑶願供擔保，請准宣告假執行。

二、日勝公司則以：

㈠依系爭契約第14.1條、第14.3條約定及系爭契約附件一「A2區建造執照」記載，伊僅須於107年2月28日前竣工取得使用執照，並依系爭契約第17.1條第⑷項約定，於取得使用執照後6個月內即107年8月28日前通知郭杰彰等54人進行交屋即可，且依內政部就「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載及不得記載事項）所為函釋，伊提前於104年2月9日取得使用執照，此期限利益應歸伊享有，通知交屋之6個月期限應自系爭契約約定之應取得使用執照日即107年2月28日起算，則伊於如原判決附表三「通知

交屋日」欄所示時間通知交屋（其中編號11楊銘峻之通知交屋日應為107年5月8日，原判決誤載為106年5月8日），並無逾期通知交屋之情事。縱認系爭契約第17.1條第⑷項之通知交屋期限係自實際取得使用執照之翌日起算，亦應自取得變更使用執照之翌日起算，伊亦無遲延通知交屋情事。又郭杰彰等54人因伊提前取得使用執照所生反射利益之保護，不應優先於伊之期限利益，郭杰彰等54人提前計算伊應通知交屋日期，無端取得鉅額遲延利息，顯違反民法第148條規定之誠信原則，構成權利濫用。

㈡伊雖於104年2月9日領得使用執照，惟因104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震（下合稱系爭地震），經檢視結果，系爭建案A2區建物之地下室有出現輕微裂痕，需辦理結構補強，內政部營建署（下稱營建署）及新北工務局要求伊於結構安全鑑定改善完成後，方可辦理交屋作業，致原使用執照已不具效力，為不符合系爭契約第14.1條、第17.1條約定之使用執照，無法憑以辦理交屋作業。營建署於104年5月5日禁止伊通知交屋，至106年8月14日營建署發函同意系爭建案A2區竣工，並建議儘速申請變更使用執照俾利辦理驗屋及交屋事宜，嗣伊於結構補強完成隨即於106年8月22日申請變更使用執照，惟因行政流程遲延，至106年11月9日始領得106板變使字第207號變更使用執照（下稱變更使用執照），是上開結構補強期間即104年5月5日至106年8月14日，及伊預計取得變更使用執照期間即106年9月21日至106年11月9日，當屬系爭契約第14.1條第⑵項約定「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方（即日勝公司）」之情事，應予以扣除，不得計入遲延天數。伊係就系爭建案共有部分為結構補強，依系爭契約第13.2條約定，郭杰彰等54人本不得異議，且多數承購戶同意維修，郭杰彰等54人不得以原使用執照作為通知交屋期限計算之依據。伊於領得變更使用執照後，即通知郭杰彰等54人交屋，亦未逾上開通知交屋期間。況許筱瑜部分，伊於104年4月15

日已通知交屋，更無遲延通知交屋之情事。

㈢又因遲延通知交屋之行為並非以支付金錢為標的之債務，非民法第233條規定之遲延利息，系爭契約第17.1條第⑷項約定「遲延利息」之性質為損害賠償總額預定性質之違約金，惟伊通知交屋之日期尚未逾越郭杰彰等54人締約時所認知及預見之107年8月28日給付期限，且通知進行交屋不等於交屋，郭杰彰等54人亦未繳清100%契約價金及完成所有交屋程序，自不能入住使用系爭房屋，更無可能受有損害，郭杰彰等54人亦未另行舉證受有何等損害，自不得請求賠償。縱認伊應給付違約金，惟郭杰彰等54人按日以萬分之5計算之遲延利息接近法定最高利率20%，其等請求金額相當於已繳房地價款之一定比例（平均已達44.66%），顯屬過高，且伊已補貼郭杰彰等54人金融機構貸款入帳日起至通知交屋日後30日之利息，並延長系爭房屋之保固期限，更花費近百億元補強系爭房屋及委請各大技師公會鑑定系爭房屋，現有價值遠高於系爭契約所約定之價金，違約金應酌減至0元。

㈣另依系爭契約第17.1條第⑶項、第10條約定，郭杰彰等54人應繳清所有應付未付款（包含交屋保留款），逾期繳款應按每日萬分之2單利計算遲延利息，經伊催告迄未給付之保留款及所生之遲延利息分別如附表二「日勝抵銷金額」欄所示，伊自得依民法第334條第1項規定，以上開附表二「日勝抵銷金額」欄所示之款項，與郭杰彰等54人前開請求金額為抵銷等語，資為抗辯。並於本院聲明：1.上訴聲明：⑴原判決不利於日勝公司部分廢棄。⑵上開廢棄部分，郭杰彰等54人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。2.答辯聲明：⑴郭杰彰等51人之上訴及葛茂豐等3人之附帶上訴均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠日勝公司於100年11月21日與營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」契約，由日勝公司興建浮洲合宜住宅，供符合一定條件之民眾申請承購，郭杰彰等54人分

別於101年8月20日至同年10月7日間，與日勝公司完成選位及簽訂系爭契約，郭杰彰等54人所購買之系爭房地、車位及總價詳如原判決附表一所示，有系爭契約、營建署契約書在卷可稽（見原審卷一第000-0000頁、卷四第337-372頁）。

㈡系爭建案A2區於101年5月31日取得建築執照，於101年7月16日開工，於103年8月15日竣工，於104年2月9日取得使用執照，有原使用執照、建造執照等件附卷可憑（見原審卷一第1651頁、卷三第117頁）。

㈢104年4月20日發生第104022號（新北市最大震度4級）、第104023號（新北市最大震度1級）、第104024號（新北市最大震度2級）、第104025號地震（新北市最大震度2級），地震後檢視系爭建案A2區建物，發現地下室出現裂損。A2區建物於104年6月18日至同年10月5日間由新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺中市結構工程技師公會（下合稱四大技師公會）辦理結構安全鑑定，新北工務局於106年11月9日核發106板變使字第207號變更使用執照等情，有中央氣象局地震報告、變更使用執照在卷可稽（見原審卷三第93-115頁）。

㈣郭杰彰等54人之實際交屋日如原判決附表二「實際交屋日」欄所示。張菊華之通知交屋日為107年2月2日，張國賓之通知交屋日為107年1月15日，有交屋證明書附卷可憑（見原審卷一第0000-0000頁、卷三第283-287頁、卷五第389-391頁、卷六第417頁）。

四、郭杰彰等54人主張日勝公司於104年2月9日領得使用執照後，未依系爭契約第17.1條約定於6個月內通知其等交屋，其等自得依系爭契約第17.1條第⑷項約定，請求日勝公司給付其等遲延利息等語，為日勝公司所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠日勝公司就通知交屋是否應負遲延責任？如應負遲延責任，是否有免責事由？

1.按系爭契約第17.1條約定：「乙方（即日勝公司）應於領得

使用執照6個月內，通知甲方（即郭杰彰等54人）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：⑴乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。⑵乙方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。⑶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。⑷乙方如未於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋，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甲方」等語（見原審卷一第166頁），可知日勝公司應於領得使用執照6個月內通知郭杰彰等54人交屋。又日勝公司已於104年2月9日領得A2區建物使用執照，有原使用執照在卷可稽（見原審卷一第1651頁），依約即應於104年8月9日前（即實際領得使用執照6個月內）通知交屋。

2.日勝公司雖辯稱：依系爭契約第14.1條約定，系爭建案於107年2月28日前取得使用執照即可，伊享有期限利益，自該日起算6個月始為通知交屋期限，伊並未遲延通知交屋云云。然查：

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法（下稱消保法）第11條第1項定有明文。系爭契約第14.1條約定：「本案之建築工程應在101年11月30日以前開工，107年2月28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。但有下列情事之一者，得順延其期間：⑴因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即日勝公司）不能施工者，其停工期間。⑵因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間（包括但不限於營建署依『新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興

建計畫第一區土地標售案』契約書第6-3.7條規定所展延之開發時程）。」（見原審卷一第163-164頁），可知該條係在規範日勝公司開工及取得使用執照之最後期限，及其得主張展延期限之事由，並無何日勝公司早於107年2月28日取得使用執照時，其依系爭契約第17.1條所負通知交屋期限仍為上開取得使用執照最後期限起算6個月即107年8月28日之意，尚無從據此推認日勝公司於107年8月28日前通知郭杰彰等54人進行交屋即可。

⑵又系爭契約第17條通知交屋期限之內容，係援用內政部依消費者保護法第17條第1項規定授權制訂之預售屋應記載及不得記載事項第15條「通知交屋期限」第1項為約定，其目的係促使日勝公司在取得使用執照後6個月內依約完成系爭房地達可交屋之程度，並即時提出交屋之準備，使郭杰彰等54人即購屋者得以早日占有及使用收益系爭房地，若認日勝公司已於104年2月9日取得使用執照，其依該約款所負給付義務之履行期限，卻延展為上開取得使用執照最後期限起算6個月，顯與上開約定之目的不符。且觀系爭契約第17.1條第⑶項約定，日勝公司通知交屋後至實際交屋前，上訴人應給付系爭契約附件七繳款期別明細表所示「使用執照核發」期款後續之「金融機構貸款」、「交屋保留款」（見原審卷一第203頁），而系爭建案於104年2月9日取得使用執照後，郭杰彰等54人即分別於104年2至4月間、9月間、106年12月間、107年1至6月間繳納「使用執照核發」、「金融機構貸款」相關款項，有客戶繳款記錄表在卷可稽（見原審卷一第0000-0000頁），並非於107年2月28日取得使用執照後6個月始支付前開期款，若認日勝公司於107年8月28日前始須通知交屋，對於郭杰彰等54人顯非公允，亦與前開約定之意旨相違。是日勝公司前開所辯，委不足取。

⑶日勝公司又辯稱系爭契約第14.1條及第17.1條係按預售屋應記載及不得記載事項第12條第1項及第15條第1項所為，

則解釋系爭契約第14.1條、第17.1條約定，自應以制訂上開記載及不得記載事項之內政部所為之解釋性行政規則為據，而依內政部於108年1月9日內授中辦地字第0000000000號函（下稱內政部第0000000000號函）、108年1月16日內授中辦地字第0000000000號函（下稱內政部第0000000000號函）內容，可知通知交屋之期限應自系爭契約約定之應取得使用執照日即107年2月28日起算6個月云云，並提出上開函文為證（見原審卷四第273頁、第282-283頁）。然上開函文固略謂：「為兼顧企業經營者與消費者權益，減少預售屋買賣糾紛，本部訂有預售屋應記載及不得記載事項，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中應記載事項第12條（開工及取得使用執照期限）第1項、第15條（通知交屋期限）第1項第4款分別規定，預售屋買賣契約應明確記載建築工程開工及完工取得使用執照日期，又賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，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。從而，賣方倘未依第12條第1項約定之取得使用執照日期6個月內通知買方進行交屋，其遲延利息之計算，係以第12條記載完工取得使用執照日後6個月起算至通知買方交屋日止。是以，倘預售屋買賣契約經約定於108年1月1日完工領得使用執照，賣方於108年7月1日前通知買方交屋者，即不構成通知交屋之逾期，買方自不得請求遲延利息」等語（見原審卷四第273頁、第282-283頁），惟內政部第0000000000號函及第0000000000號函僅係內政部就原法院及其板橋簡易庭函詢有關民眾致其地政司信箱電子郵件詢問有關預售屋買賣定型化契約條款回復情形所為之意見表示，尚非對板橋浮洲合宜住宅建案遲延利息計算日所為之行政命令或行政規則，亦有內政部地政司108年6月10日意見信箱回覆通知影本附卷足稽（見原審卷六第49頁），顯然僅係就個案之回覆意見，尚難認係解釋性行政規則之性質，並無拘束本院之效力。

⑷依上開約款之整體文義及體系脈絡，兼衡契約目的、公平原則及消保法立法意旨，應認系爭契約第17.1條所定日勝公司應於領得使用執照6個月內通知郭杰彰等54人進行交屋，所謂「領得使用執照」係指日勝公司實際領得使用執照，而非系爭契約第14.1條之取得使用執照期限107年2月28日。是日勝公司抗辯應自107年2月28日起算6個月為通知交屋期限，要不足採。

3.日勝公司又辯稱縱認系爭契約第17.1條所稱之領得使用執照係指實際領得使用執照時，然系爭建物因系爭地震發生樑裂，營建署及新北工務局要求伊於結構安全鑑定及修補改善完成後，方可繼續交屋，因政府之高權行為，致原使用執照已不具效力，為不符合系爭契約第14.1、17.1條約定之使用執照，其無法憑以辦理交屋作業，自應以106年11月9日領得變更使用執照之日起算6個月內通知交屋即可，且伊如有遲延通知交屋之情形，亦屬不可歸責於伊之事由所致云云。然查：

⑴系爭建案A2區建物之地下室因104年4月20日發生系爭地震出現裂痕等瑕疵，經四大技師公會進行鑑定結果如下：

①臺中市結構工程技師公會鑑定結果略以：「㈠4.基於以上分析綜合研判，標的物原設計可能對於基礎土壤沉陷效應考量不足，結構設計上未配置基樁（降低沉陷）或強化地下層結構之勁度與強度（抵抗差異沉陷），故於施工過程及完工後，因主樓區載重較大，其基礎土壤受壓沉陷較大，非主樓區基礎因載重較小，沉陷量則較小，而周圍連續壁憑藉其牆身龐大之土壤摩擦阻力，沉陷量相對更小，經過拉扯，導致接合樑因設計強度不足，於連續壁端產生剪力開裂，於主樓區柱端或中間位置則形成正彎矩之撓曲開裂。此外，部份主樓區外伸樑第一跨亦因差異沉陷影響而產生撓曲裂縫。㈡1.標的物現況主要結構性裂損為地下各樓層之樑、版裂縫，地上各樓層之裂損相對而言對整體結構安全之影響較小，而現況經由地下層樑構件之開裂，

其靜載重所造成之差異沉陷已完成，如經由適當之修復工法恢復這些受損樑構件之應有強度，則整體結構強度仍可維持；惟如欲提升整體結構強度，則應再進行適當之結構補強。……3.標的物地下層結構經重新檢討核算後顯示，部分柱、樑、剪力牆等構件之配筋量未能符合需求，部分樑構件則剖面尺寸不足；另有部份基礎樑及1FL樓版設計未能符合需求。前述設計強度未符需求之柱、樑、版等構件應進行結構補強，基礎樑則建議再以更精確之結構模擬檢核以確認其安全性，或保守考量直接進行結構補強」等語，有上開技師公會之A2區鑑定報告在卷可稽（見外放卷第27-28頁）。

②台北市結構工程工業技師公會鑑定結果略以：「1.試驗結果顯示標的物各樓層之混凝土平均抗壓強度除D棟10層、E棟17層及F棟10層未達合格標準外，其餘各樓層以及A2區1層至地下2層樓層平均抗壓強度均達到合格標準。個別試體之抗壓試驗未達合格標準者共15個，佔A2區總鑽心試體468個之3.2%。整體而言，A2區混凝土鑽心試體抗壓強度尚屬正常。……5.由標的物1樓、地下1樓及地下2樓樑底高程測量成果觀察各柱位間相對高程可發現，標的物各棟大樓主體有向下沉陷之現象，部分中庭區有上拱之現象，部分區域因相鄰柱位間差異沉陷引起之角變位量過大..；同時，由現場勘查結果也可發現地下室各層現況裂損位置，主要發生在樑兩端點之角變位較大處。8.(3)..經本公會檢視結果，位於地下室外牆邊緣之剪力臨介面上之樓版剪力強度明顯不足，不符合當時設計規範之規定。...綜上所述，由於鑑定標的物部分樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度，尚有不符規範之情況，建議儘速妥善補強設計及施工，以符合規範要求之結構安全性」等語，有上開技師公會之A2區鑑定報告書在卷可稽（見原審卷四第325-336頁）。

③社團法人新北市結構工程技師公會鑑定結果略以：「經現

場會勘檢視地上層37棟大樓主要結構之樑、柱、版及剪力牆構件，發現1樓群樓樑構件存在較多裂縫，其位置大多位於地下室產生裂縫的樑構件上方，研判二者裂損原因應屬相同；至於2樓以上的樑構件及頂版僅少部分位置存在裂縫，以上裂縫約介於0.20～0.50㎜；其他局部損害包含混凝土澆置不良致鋼筋外露、混凝土蜂窩、混凝土缺損、混凝土保護層剝落等，以上裂損均可經妥適的修復或補強方式恢復原有構件強度；惟大部分樑、柱、版及剪力牆主要構件並無嚴重結構性裂損或破壞情形，研判現況原結構安全尚無疑慮」等語，有上開技師公會之A2區鑑定報告書在卷可憑（見外放卷第32頁）。

④社團法人新北市土木技師公會鑑定結果略以：「㈢經以彈性分析模型進行地上層結構分析與設計配筋之比對結果顯示，部分構件配筋較需求量少，部分構件配筋較需求量多，為研判地上層結構原耐震設計之適當性，本會委託永峻工程顧問股份有限公司針對地上層3棟不同型態建築物，依據結構圖說之結構尺寸、斷面配筋與材料強度，採用現行耐震設計規範既有建築物耐震能力評估之相關規定進行結構耐震能力評估。結果顯示，在2500年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為320gal），主結構層間位移角可以滿足穩定性安全性能要求，建築物不會發生崩塌破壞；在475年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為240gal），建築物主結構部分構件產生較嚴重裂損，但可修復補強，符合耐震性能安全要求；在30年迴歸期規模地震發生時（地表加速度為68.6gal），建築物主結構部分構件產生輕微裂損，此部分不符合性能設計之需求，建議施作適當之結構補強」等語，有上開技師公會之A2區鑑定報告書附卷可稽（見外放卷第31頁）。

⑤綜觀上開鑑定結論，足見系爭建案A2區建物之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度未符合「混凝土結構設計規範」與「建築物耐震設計規範及解說」之相

關規定，造成差異沉陷、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重，結構安全堪虞，而須加以修復補強。且系爭建案之結構工程技師亦因本件結構設計案違反技師法規定，而被付懲戒乙情，亦有行政院公共工程委員會公告附卷可憑（見本院卷二第15-19頁），益徵系爭建物存有上開結構安全瑕疵。至日勝公司辯稱其並無偷工減料，且已恪盡選任建築師及相關團隊之責，亦無從預見竟發生系爭建案A2區因系爭地震出現裂縫事件，自不可歸責予其云云。然日勝公司係委託中聯工程顧問股份有限公司（下稱中聯公司）就系爭建案之基地進行地質鑽探工程，並委任吳昌成建築師事務所辦理系爭建案之規劃設計工作，再由吳昌成建築師事務所委任之長浩結構技師事務所為結構設計等情，為日勝公司所自承（見本院卷二第465-466頁），可見中聯公司及吳昌成建築師事務所均為日勝公司之受任人、長浩結構技師事務所為吳昌成建築師事務之複委任人，依民法第224條規定，中聯公司、吳昌成建築師事務所、長浩結構技師事務所均為日勝公司履行系爭契約（應興建符合法令之結構強度之建物，並交付予買方）之使用人，日勝公司應就上開三者就系爭建物未能妥善辦理地質調查、評估及設計所造成系爭建物之結構安全不足等設計及施工缺失負同一責任。系爭建物既因存有上開瑕疵而須進行鑑定、修繕後始能申請變更使用執照，均屬可歸責於日勝公司之事由所致。是日勝公司抗辯應自106年11月9日領得系爭變更使用執照日起算6個月，作為系爭契約第17.1條約定之通知交屋期限云云，當屬無據，不足採認。

⑵至日勝公司抗辯因營建署、新北工務局要求其未完成系爭建物鑑定及修繕、補強工程前不能辦理交屋作業，其才延後通知交屋，且上開結構補強期間即104年5月5日至106年8月14日間，及其於106年8月22日申請變更使用執照，合理行政審查作業期間為30日，本應於106年9月20日取得變

更使用執照，惟至106年11月9日始取得，則106年9月21日至106年11月9日行政程序延宕期間，均屬系爭契約第14.1條第⑵項約定「因政府法令變更或其他非可歸責於乙方（即日勝公司）」之情事，為不可歸責於其之事由，應予以扣除，不得計入遲延天數云云。然系爭建物因結構設計缺失，致地下室共有部分因地震出現裂痕，係可歸責於日勝公司之事由所致，業如前述，日勝公司依系爭契約第17.1條第⑵項約定，本應於交屋前完成修繕之義務。營建署固於104年5月5日召開協調會議，並作成會議結論：「一、本案俟結構安全鑑定改善完成後，A2區再通知承購戶辦理複驗及交屋事宜…。四、對於本案地下室大樑裂縫，於結構安全鑑定報告完成及提出改善方案前，不得擅自進行補強施作。」，有該次會議紀錄在卷可稽（見原審卷四第411-413頁）。新北工務局並於104年5月19日以新北工施字第1040879932號函文中要求日勝公司應「依據營建署都市更新組104年5月9日發布新聞內容提送各區基地內裂縫處之修繕前、修繕中及修繕後之補強作業區域、位置、照片等資料編號造冊予營建署查核..。」，有104年5月9日新聞稿、上開函文附卷可憑（見原審卷四第419-423頁）。然營建署、新北工務局於上開會議及函文中係要求日勝公司應完成修繕並確認系爭建物安全無虞後再通知辦理驗屋、交屋事宜，並提供修繕前後之資料予營建署查核，僅係促使日勝公司就系爭建案應合於系爭契約之約定。況依日勝公司於104年5月30日提出之浮洲合宜住宅消費者權益保障措施所載「五、對於A2區交屋之住戶的保障1...如有A2區客戶主動要求交屋者，本公司同意貼補其利息至...。」（見原審卷六第201-203頁），日勝公司於上開協調會議、新聞稿及函文發佈後，尚得提供主動要求交屋之A2區住戶相關優惠，自難認營建署、新北工務局有何以高權行為限制其辦理通知交屋事宜之情事。本件因修繕系爭建案上開結構安全瑕疵，所致無法於領得原使用執照

起6個月內通知交屋，仍屬可歸責於日勝公司，且不符系爭契約第14.1條第⑵項約定，自應由日勝公司承擔此時程延宕之結果。日勝公司執此辯稱係因營建署及新北工務局之高權行為限制其辦理交屋，伊才延後通知交屋，屬不可歸責於其之事由所致，並應扣除結構補強期間日數，委不足採。

㈡郭杰彰等54人依系爭契約第17.1條第⑷項約定，請求日勝公司給付遲延利息，有無理由？

1.日勝公司就系爭建物於104年2月9日領得原使用執照，依系爭契約第17.1條約定，日勝公司應於104年8月9日前通知郭杰彰等54人進行交屋乙節，已如前述，而日勝公司分別於原判決附表三「通知交屋日」欄所示日期（其中編號11楊銘峻之通知交屋日期原判決誤載為106年5月8日，正確應為107年5月8日）以交屋通知單通知郭杰彰等54人與日勝公司完成交屋，有交屋通知單在卷可稽（見原審卷四第145-250頁），堪認日勝公司通知郭杰彰等54人進行交屋，顯逾系爭契約第17.1條約定之期限。是郭杰彰等54人依系爭契約第17.1條第⑷項約定請求日勝公司給付遲延利息，洵屬有據。

2.日勝公司雖辯稱其於系爭地震發生前之104年4月15日已通知許筱瑜交屋，顯無遲延通知交屋情事云云。查日勝公司固曾於104年4月9日以交屋通知單通知許筱瑜於同年4月15日交屋，有交屋通知單附卷可憑（見原審卷四第179頁），然系爭建案建物之樑、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度不符合設計規範等相關規定，造成結構安全堪虞，須加以修復補強，A2區建物因此進行補強修繕工程，因結構強度不符合設計規範之可歸責於日勝公司之事由而進行補強，雖該次通知交屋日期係於104年4月20日系爭地震發生前數日，然數日後即因系爭地震發生而無法交屋，尚難認該次通知交屋已生效力。其後日勝公司於106年12月11日始通知於同年12月22日交屋，有複驗暨交屋通知單在卷可稽（見原審卷四第181-182頁），自應以此次之交屋通知為計算遲延

利息之依據。

3.郭杰彰等54人雖主張依系爭契約第33條約定，日勝公司應以掛號或限時專送方式郵寄交屋通知單，並送達郭杰彰等54人方為適法且有效之通知，日勝公司提出之通知交屋單僅係其片面製作之通知文件，且張菊華、張國賓之實際交屋日與日勝公司主張之通知交屋日為同一日，日勝公司既無法證明確有通知交屋之事實，應以實際交屋日作為通知交屋日，以此計算遲延利息云云。然系爭契約第33條約定：「甲（即郭杰彰等54人）乙（即日勝公司）雙方有關本契約互為徵詢、通知辦理事項，均以本契約所載之聯絡地址為準，以掛號或限時專送方式郵寄...。」（見原審卷一第176頁），可知此僅係為避免日後就通知事項之送達衍生糾紛而針對相互通信方式及寄送地址所為之規定而已。日勝公司業已提出交屋通知單證明其已為交屋之通知，而依交屋通知單上所載「交屋日期」與原判決附表三「實際交屋日」欄所示日期相同者有編號6王俊仁、9吳榮濤、10謝碧君、12葛茂豐、14林連聖、16吳昭瑩、17周承宏、22張菊華、23王美霞、24謝朝勝、25李佳融、27陳信銘、30徐香凝、37陳德誠、40喬瀚緯、45高芳嫻、48石勝源、52張英哲、53林家淇（見原審卷四第155頁、第161頁、第163頁、第167頁、第171頁、第175頁、第177頁、第189頁、第191頁、第193頁、第195頁、第199頁、第203頁、第217頁、第223頁、第231頁、第235頁、第245頁、第247頁），其餘多數實際交屋日則介於通知交屋日與交屋通知單上所載「交屋日期」間，顯見日勝公司應係確有寄發交屋通知單，否則郭杰彰等54人如何於原判決附表三「實際交屋日」欄所示日期進行交屋，郭杰彰等54人上開所辯，要不足採。

4.日勝公司另辯稱郭杰彰等54人提起本件訴訟有違民法第148條規定之誠信原則，並為權利濫用云云。然郭杰彰等54人係依系爭契約所為請求，乃債權之正當行使，難認係以損害日勝公司為主要目的，並無民法第148條規定之適用，日勝公

司辯稱郭杰彰等54人請求有違誠信原則及權利濫用，尚無足取。

㈢系爭契約第17.1條第⑷項約定按日計算之遲延利息，法律性質為何？是否屬於違約金性質？若是，為何種性質之違約金？如得請求酌減，日勝公司請求酌減至0元，有無理由？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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條定有明文。次按遲延之債務，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。又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。再按當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額，然不因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。而違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準。經查，日勝公司逾通知交屋之期限，依系爭契約第17.1條第⑷項約定，每逾1日應按已繳房地價款之萬分之5單利計算遲延利息予郭杰彰等54人，此既係就日勝公司遲延通知交屋所為之約定，並非以支付金錢為標的，其用語雖稱「遲延利息」，然依上開說明，應係日勝公司遲延通知交屋之違約金，並非金錢給付之遲延利息，且系爭契約並未另行約定不履行之損害賠償，故該違約金應屬「損害賠償總額預定性違約金」。是日勝公司

抗辯系爭契約第17.1條第⑷項約定之「遲延利息」性質為損害賠償總額預定性違約金，應屬有據。

2.郭杰彰等54人雖主張系爭契約第17.1條第⑷項約定按日計算之遲延利息，非屬違約金，系爭契約第17條之定型化契約條款，並非兩造相互磋商後所為之個別約定，而係依預售屋應記載及不得記載事項第15條為約定，內政部於108年11月27日回覆民眾之詢問時，曾表示遲延利息與違約金二者性質有別，且依上開應記載及不得記載事項第24條約定，顯然中央主管機關在制定預售屋應記載及不得記載事項時，係有意對於「遲延利息」及「違約金」為分別之規定云云，並提出內政部院長電子信箱內容為證（見本院卷一第277-278頁）。然預售屋應記載及不得記載事項第15條之遲延利息，係對建商「遲延通知交屋」之違約罰則，至於同事項第24條，則係就建商違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方瑕疵擔保責任」等事項時，買方得主張解約並請求「違約金」，且就遲延通知交屋部分，系爭契約並未同時約定「違約金」與「遲延利息」，難認有郭杰彰等54人所稱上開應記載及不得記載事項係有意區分二者之意。至內政部部長電子信箱回覆民眾之內容，僅係其就民眾詢問問題答覆之意見，對本院要無任何拘束力，尚難據此即認系爭契約第17.1條第⑷項約定按日計算之遲延利息非屬違約金性質。郭杰彰等54人執前詞主張系爭契約第17.1條第⑷項之遲延利息係約定遲延利息，而非違約金，縱屬違約金，亦為懲罰性違約金云云，要不足採。

3.又系爭建案A2區於104年2月9日取得使用執照後，依約日勝公司原應於104年8月9日前通知郭杰彰等54人進行交屋，惟因上開施工及設計缺失導致A2區建物於系爭地震發生時，地下室出現裂痕等瑕疵，因而需進行補強修繕工程，致交屋時程延宕二年餘，郭杰彰等54人原本可預期於104年8月9日前後即可居住使用系爭房屋，惟卻無法依預定計劃使用系爭房屋，而須另覓他處居住，且須按工程進度繳納價金，自因此

受有損害，日勝公司辯稱郭杰彰等54人未有損害云云，尚非可採。審酌本件倘依系爭契約第17.1條約定按日以已收價款之萬分之5單利計算，以郭杰彰等54人如附表一「起訴請求金額」欄所示請求之違約金數額計算，其等請求之違約金達已繳納房地價款之40%不等，且日勝公司已依系爭契約第20.3條約定，補貼郭杰彰等54人利息，迄至附表二「催告函送達日期」欄所示日期始分別催告郭杰彰等54人繳納上開交屋保留款等情，有客戶繳款紀錄表、利息補貼計算表在卷可稽（原審卷一第0000-0000頁、本院卷二第67-181頁），足認實質上已填補日勝公司因其遲延通知交屋所發生之利息損害。本院認郭杰彰等54人實際所受損害非鉅，本件違約金金額實屬過高，應予酌減為每逾1日依已繳納房地價款按日以萬分之2.5單利計算，較為允當。又日勝公司自104年8月10日至如原判決附表三「通知交屋日」欄所示日期，其遲延日數經計算如原判決附表三「104年8月10日至通知交屋日之遲延日數」欄所示（其中編號11楊銘峻之遲延日數原判決所載637日有誤，應為1,002日），而每逾1日應按已繳房地價款依萬分之2.5單利計算遲延利息，經以原判決附表三「104年8月10日前已付之價金」欄所示金額計算【計算式：（104年8月10日至通知交屋日之遲延日數）×（104年8月10日前已付之價金）×萬分之2.5】結果如附表一「本院認郭杰彰等54人得請求金額」欄所示金額。

㈣日勝公司依民法第334條第1項規定，以其依系爭契約第17.1條第⑶項約定得請求郭杰彰等54人給付如附表二「抵銷金額」欄所示金額與郭杰彰等54人得請求之違約金為抵銷，有無理由？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第335條第1項分別定有明文。又系爭契約第17.1條第⑶項約定：「乙方

（即日勝公司）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即郭杰彰等54人）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：⑶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。」。第10條約定：「甲方逾期繳款達五日（含）以上仍未繳清期款，或金融機構自動轉帳代繳無法扣繳，或已繳之票據無法兌現，或繳付未到期支票時，甲方應加付按逾期期款部分（或未到期之票據期間）每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方，如逾期二個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，於送達七日內仍未繳者，乙方得依本契約第28.4條約定處理，但經乙方同意緩繳者，不在此限。」（見原審卷一第161頁、第166頁）。可知郭杰彰等54人應於交屋前繳清價款，如有逾期未繳，應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息。

2.查郭杰彰等54人本應於交屋前繳清價款，日勝公司同意其等暫緩繳納交屋保留款，惟嗣經日勝公司催告繳納，郭杰彰等54人經催告後迄未繳納交屋保留款及遲延利息之金額如附表二「抵銷金額」欄所示，郭杰彰等54人就附表二之數額並不爭執（見本院卷二第303頁），堪可信實。則日勝公司依系爭契約第17.1條第⑶項、第10條約定，請求郭杰彰等54人給付未繳納之交屋保留款及逾期繳納保留款之遲延利息如附表二「抵銷金額」欄所示，自屬有據。郭杰彰等54人雖主張其等得主張同時履行抗辯，於日勝公司給付逾期交屋之遲延利息前，拒絕給付交屋保留款及遲延利息云云。然所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯。日勝公司係本於系爭契約第17.1條第⑶項、第10條約定，請求郭杰彰等54人給付交屋保留款本息，郭杰彰等54人前開應為交屋保留款本息之給付，

與日勝公司另依系爭契約第17.1條第⑷項約定，於遲延通知交屋時應給付違約金之義務，二者顯非立於互為對待給付之關係，郭杰彰等54人自無從援為同時履行抗辯。是郭杰彰等54人上開抗辯，應不足採。

3.日勝公司以郭杰彰等54人應給付其之「交屋保留款及遲延利息」，與郭杰彰等54人前開違約金債權為抵銷，既屬有據，而郭杰彰等54人得請求如附表一「本院認郭杰彰等54人得請求金額」欄所示金額，亦經本院認定如前，則經抵銷後，郭杰彰等54人尚得請求之金額如附表一「本院判斷」欄所示。

五、綜上所述，郭杰彰等54人依系爭契約第17.1條第⑷項約定，請求日勝公司給付如附表一「本院判斷」欄所示之金額，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許其中日勝公司應再給付編號11之楊銘峻77萬2,165元（213萬3,753元－136萬1,588元＝77萬2,165元）部分，為楊銘峻敗訴之判決，尚有未洽。楊銘峻上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。就本院所命給付，楊銘峻、日勝公司均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許。又原審就如附表一編號1至2、5至10、12至15、17至18、20至28、30至34、36至40、42、44、46至54「姓名」欄所示之人超過上開應予准許部分（即附表一「本院認日勝公司得主張抵銷金額」欄所示金額）為日勝公司敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。日勝公司上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第三項所示。至原審駁回如附表一編號1至10、12至54「姓名」欄所示之人其餘請求部分（即如附表一「郭杰彰等51人上訴及葛茂豐等3人附帶上訴金額」欄所示金額，及就上開應准許部分命日勝公司如數給付，並為准、免假執行之諭知，核無違誤。日勝公司及郭杰彰等51人上訴意旨、葛茂豐等3人附帶上訴意旨，指摘原判決此等部分不當，各求予廢

棄改判，均無理由，應分別駁回其等之上訴及附帶上訴。

六、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。

七、據上論結，日勝公司及楊銘峻之上訴為一部有理由，一部無理由，郭杰彰等51人（除楊銘峻外）之上訴及葛茂豐等3人之附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項前段、第463條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　27　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　毛彥程

法　官　蔡世芳

正本係照原本作成。

兩造（其中陳炎生、吳榮濤、陳奕璇、吳昭瑩、賴欣怡、陳志榕、吳思穎、張菊華、李佳融、周家妤、徐香凝、臧俊芃、張國賓、何美惠、李璧如、吳文智、余昇樺需合併上訴利益額逾新臺幣150萬元）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　　110　　年　　1　　月　　27　　日

書記官　何敏華

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。

附表一

編號	姓名	起訴請求金額	原審判准金額（即日勝公司上訴金額）	郭杰彰等51人上訴及葛茂豐等3人附帶上訴金額（即原審駁回金額）	本院認郭杰彰等54人得請求金額(A)	本院認日勝公司得主張抵銷金額(B)	本院判斷(C)(A-B=C)
01	郭杰彰	4,679,123	2,324,644	2,354,479	2,324,644	536,117	1,788,527
02	陳炎生	634,780	305,753	329,027	305,753	5,046	300,707
03	蕭麗琴	3,601,065	1,785,193	1,815,872	1,785,193	0	1,785,193
04	陳銘鴻	3,043,095	1,422,757	1,620,338	1,422,757	0	1,422,757
05	吳俊宏	4,135,200	2,013,756	2,121,444	2,013,756	272	2,013,484
06	王俊仁	3,726,634	1,845,933	1,880,701	1,845,933	8,203	1,837,730
07	張麗如	2,892,461	1,255,170	1,637,291	1,255,170	8,108	1,247,062
08	彭瑞燕	4,122,279	2,052,159	2,070,120	2,052,159	11,066	2,041,093
09	吳榮濤	2,714,184	1,345,023	1,369,161	1,345,023	5,651	1,339,372
10	謝碧君	3,676,091	1,831,626	1,844,465	1,831,626	9,549	1,822,077
11	楊銘峻	4,326,300	1,361,588	2,964,712	2,141,775	8,022	2,133,753
12	鄭國良	4,563,069	2,136,915	2,426,154	2,136,915	8,273	2,128,642
13	林連聖	4,363,421	2,177,170	2,186,251	2,177,170	9,571	2,167,599
14	陳奕璇	2,092,380	1,009,695	1,082,685	1,009,695	218,707	790,988
15	吳昭瑩	2,331,897	1,157,786	1,174,111	1,157,786	5,360	1,152,426
16	周承宏	4,703,244	2,202,057	2,501,187	2,202,057	0	2,202,057
17	許筱瑜	4,960,744	2,197,342	2,763,402	2,197,342	11,272	2,186,070
18	賴欣怡	1,644,990	822,495	822,495	822,495	191	822,304
19	陳志榕	2,353,665	1,161,867	1,191,798	1,161,867	0	1,161,867
20	吳思穎	2,595,834	1,172,751	1,423,083	1,172,751	5,332	1,167,419
21	張菊華	1,635,315	727,658	907,657	727,658	9,424	718,234
22	王美霞	4,395,015	2,167,965	2,227,050	2,167,965	10,049	2,157,916
23	謝朝勝	4,244,358	2,090,630	2,153,728	2,090,630	9,301	2,081,329
24	李佳融	1,741,193	865,529	875,664	865,529	223,460	642,069
25	黃怡君	4,338,083	2,011,489	2,326,594	2,011,489	7,817	2,003,672
26	陳信銘	3,459,645	1,706,026	1,753,619	1,706,026	6,861	1,699,165
27	周家妤	1,830,381	915,191	915,190	915,191	437	914,754
28	徐香凝	1,905,850	944,815	961,035	944,815	218,707	726,108
29	臧俊芃	2,608,102	1,260,763	1,347,339	1,260,763	0	1,260,763
30	張國賓	1,802,448	901,224	901,224	901,224	4,255	896,969
31	陳家和	4,436,614	2,092,573	2,344,041	2,092,573	484,084	1,608,489
32	劉謦儀	4,431,668	2,200,023	2,231,645	2,200,023	95	2,199,928
33	何美惠	1,323,633	628,374	695,259	628,374	561,651	66,723
34	李璧如	2,715,083	1,351,984	1,363,099	1,351,984	11,006	1,340,978
35	陳德誠	5,008,653	2,470,484	2,538,169	2,470,484	0	2,470,484
36	陳慧文	4,952,007	2,427,354	2,524,653	2,427,354	551,840	1,875,514
37	許嘉祝	4,982,434	2,449,869	2,532,565	2,449,869	556,958	1,892,911
38	喬瀚緯	4,220,294	2,081,632	2,138,662	2,081,632	472,956	1,608,676

（續上頁）

39	李幸蓁	5,129,739	2,429,203	2,700,536	2,429,203	10,672	2,418,531
40	陳怡菁	4,176,050	2,055,501	2,120,549	2,055,501	9,780	2,045,721
41	吳文智	2,068,773	839,736	1,229,037	839,736	0	839,736
42	黃兆乾	4,431,928	2,215,964	2,215,964	2,215,964	746	2,215,218
43	高芳姍	4,161,106	2,074,078	2,087,028	2,074,078	0	2,074,078
44	余昇樺	2,356,386	1,157,786	1,198,600	1,157,786	58	1,157,728
45	謝宗霖	4,451,434	2,149,124	2,302,310	2,149,124	0	2,149,124
46	石勝源	4,344,748	2,138,572	2,206,176	2,138,572	8,447	2,130,125
47	顏根源	4,222,097	1,940,067	2,282,030	1,940,067	491,991	1,448,076
48	張世南	4,369,257	1,840,800	2,528,457	1,840,800	8,418	1,832,382
49	呂金星	4,818,307	2,159,931	2,658,376	2,159,931	10,404	2,149,527
50	林家淇	3,138,564	1,556,479	1,582,085	1,556,479	7,510	1,548,969
51	蕭雅鈴	3,464,126	1,580,256	1,883,870	1,580,256	394,552	1,185,704
	合計			93,310,987			
52	葛茂豐	3,526,025	1,750,197	1,775,828	1,750,197	394,651	1,355,546
53	林祐新	3,387,308	1,693,654	1,693,654	1,693,654	394,552	1,299,102
54	張英哲	3,570,385	1,739,173	1,831,212	1,739,173	7,190	1,731,983
	綜上合計			98,611,681			

附表二

編號	姓名	保留款總額	未收總額（即交屋保留款）	催告函送達日期	遲延利息起算日期	保留款繳入日期	保留款遲延日數	日勝生抵銷範圍	日勝生抵銷金額保留款+利息	日勝生抵銷金額保留款之利息
代稱		A	B				C		D=B+B*0.0002*C	E=A*00002*C
01	郭杰彰	523,552	523,552	109/4/27	109/5/4	無	120	保留款+利息	536,117	
02	陳炎生	286,715	0	109/4/27	109/5/4	2020/7/31	88	保留款之利息		5,046
03	蕭麗琴	403,923	0	109/4/27	109/5/4	2020/5/4	0	無		
04	陳銘鴻	472,923	0	109/4/27	109/5/4	2020/4/29	0	無		
05	吳俊宏	453,552	0	109/4/27	109/5/4	2020/5/7	3	保留款之利息		272
06	王俊仁	476,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/7/31	86	保留款之利息		8,203
07	張麗如	476,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/7/30	85	保留款之利息		8,108
08	彭瑞燕	472,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/31	117	保留款之利息		11,066
09	吳榮濤	282,536	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/14	100	保留款之利息		5,651
10	謝碧君	454,705	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/19	105	保留款之利息		9,549
11	楊銘峻	450,685	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/3	89	保留款之利息		8,022
12	葛茂豐	385,552	385,552	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	394,651	
13	鄭國良	454,552	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/5	91	保留款之利息		8,273
14	林連聖	478,540	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/14	100	保留款之		9,571

								利息		
15	陳奕璇	213,665	213,665	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	218,707	
16	吳昭瑩	291,308	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/6	92	保留款之利息		5,360
17	周承宏	488,955	0	無	無	2018/5/28	0	無		
18	許筱瑜	541,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/18	104	保留款之利息		11,272
19	賴欣怡	476,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/8	2	保留款之利息		191
20	陳志榕	291,308	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/5	0	無		
21	吳思穎	286,665	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/7	93	保留款之利息		5,332
22	張菊華	480,795	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/12	98	保留款之利息		9,424
23	王美霞	478,540	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/19	105	保留款之利息		10,049
24	謝朝勝	474,540	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/12	98	保留款之利息		9,301
25	李佳融	218,308	218,308	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	223,460	
26	黃怡君	454,455	0	109/04/29	109/5/6	2020/7/31	86	保留款之利息		7,817
27	陳信銘	385,455	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/3	89	保留款之利息		6,861
28	林祐新	385,455	385,455	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	394,552	
29	周家妤	218,308	0	109/05/08	109/5/15	2020/5/25	10	保留款之利息		437
30	徐香凝	213,665	213,665	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	218,707	
31	臧俊芃	285,488	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/4	0	無		
32	張國賓	219,308	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/11	97	保留款之利息		4,255
33	陳家和	472,923	472,923	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	484,084	
34	劉謦儀	475,702	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/7	1	保留款之利息		95
35	何美惠	548,702	548,702	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	561,651	
36	李璧如	555,836	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/13	99	保留款之利息		11,006
37	陳德誠	548,117	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/4	0	無		
38	陳慧文	539,117	539,117	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	551,840	
39	許嘉祝	544,117	544,117	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	556,958	
40	喬瀚緯	462,052	462,052	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	472,956	
41	李幸蓁	539,004	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/13	99	保留款之利息		10,672
42	陳怡菁	457,004	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/21	107	保留款之利息		9,780
43	吳文智	290,765	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/4	0	無		

（續上頁）

44	黃兆乾	466,296	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/14	8	保留款之利息		746
45	高芳嫻	456,095	0	無	無	2018/3/31	0	無		
46	余昇樺	291,308	0	109/04/29	109/5/6	2020/5/7	1	保留款之利息		58
47	謝宗霖	526,795	0	無	無	2018/4/24	0	無		
48	石勝源	474,540	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/3	89	保留款之利息		8,447
49	顏根源	480,648	480,648	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	491,991	
50	張世南	472,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/3	89	保留款之利息		8,418
51	呂金星	472,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/24	110	保留款之利息		10,404
52	張英哲	403,923	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/3	89	保留款之利息		7,190
53	林家淇	387,095	0	109/04/29	109/5/6	2020/8/11	97	保留款之利息		7,510
54	蕭雅鈴	385,455	385,455	109/04/29	109/5/6	無	118	保留款+利息	394,552	