臺灣基隆地方法院民事判決

105年度重訴字第51號

原　　告　尹振威
　　尹振禹
　　林玟慧
　　阮李月娥
　　蔡仁宗
　　鮑　芸
　　宋開祥
　　李來慧
　　何仲惠
　　曾嘉維
　　翁勤勇
　　吳建宏
　　吳玉惠
　　吳珮玲
　　蕭惠文
　　蕭伊婷
　　陳炫碩
　　藍崧榮
　　許易民
上十九人共同
訴訟代理人　劉元琦律師
複代理人　　陳福龍律師
被　　告　甲山林建設股份有限公司
法定代理人　張瀛珠
訴訟代理人　陳尹章律師
　　張簡勵如律師
複代理人　　游正曄律師
　　陳靜儀律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國108年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告如附表三、附表四「應給付金額」欄所示之金額，及均自民國一百零五年十月二十日起至清償日，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告分別以附表三、附表四「供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表三、附表四「被告供反擔保金額」欄所示金額分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。又按訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第263條第1項前段亦有明定。再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第7款、第2項分別定有明文。經查，本件原告及訴外人曹世錚起訴時原以甲山林建設股份有限公司、賴淑芬、游素秋、何仕俊、周宜強為被告，並聲明：(一)被告甲山林建設股份有限公司應分別就起訴狀附表一「買賣標的」欄所示房屋、車位申辦所有權移轉登記，並交付予原告尹振威等15人。（二）被告賴淑芬、周宜強、游素秋、何仕俊應

分別就起訴狀附表一「買賣標的」欄所示房屋、車位之土地應有部分申辦所有權移轉登記，並交付予原告尹振威等15人。（三）被告甲山林建設股份有限公司應分別給付尹振威等20人起訴狀附表二「遲延利息」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（四）被告甲山林建設股份有限公司應自民國105年7月24日至將附表一所示房屋分別交付予原告尹振威等20人止，按分別給付尹振威等20人起訴狀附表三「每日遲延利息」欄所示之金額。嗣曹世錚於105年9月2日以撤回起訴狀，撤回其對甲山林建設股份有限公司、賴淑芬、游素秋、何仕俊、周宜強之起訴，於為本案言詞辯論前，而已生視同未訴之效力。原告等經多次變更聲明後，復於108年5月17日以民事言詞辯論意旨狀，變更前揭聲明為：（一）被告甲山林建設股份有限公司應分別給付尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、藍崧榮、陳炫碩、蕭惠文、蕭伊婷、吳珮玲、李來慧附表一「遲延利息」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告甲山林建設股份有限公司應分別給付尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、藍崧榮、陳炫碩、蕭惠文、蕭伊婷、吳珮玲、李來慧附表二「遲延利息」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告前揭訴之變更，其請求之基礎事實與原訴同一，合於上開規定，應予准許。又原告等於本院108年5月23日言詞辯論期日，撤回對賴淑芬、游素秋、何仕俊、周宜強之起訴，並得賴淑芬、游素秋、何仕俊、周宜強同意（見本院108年5月23日言詞辯論筆錄），與前揭規定相符，亦已生視同未起訴之效力。

二、原告起訴主張：

(一)原告尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、蔡仁宗、鮑芸、

陳炫碩、藍崧榮、許易民於99年間分別與賴淑芬、游素秋、周宜強、被告簽定「甲山林城上城」建案（下稱系爭建案）之轉讓協議書（房地）、土地預定買賣定型化契約書、版本一房屋預定買賣定型化契約書（下稱系爭定型化契約1），原告宋開祥、李來慧、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲、蕭惠文、蕭伊婷於99年間分別與賴淑芬、游素秋、周宜強、被告簽定「甲山林城上城」建案之轉讓協議書（房地）、土地預定買賣定型化契約書、版本二房屋預定買賣定型化契約書（下稱系爭定型化契約2），買受賴淑芬、游素秋、周宜強、被告於基隆市○○區○○段00000地號等12筆土地上，所興建如附表五所示之房屋。依附表五所示之房屋所在之區域，被告原應於99年6月1日後1500日或1700日內，即103年7月9日或104年1月25日前完工並取得使用執照，並於取得使用執照後6個月內通知原告尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、藍崧榮、陳炫碩、蕭惠文、蕭伊婷、吳珮玲、訴外人陳建同進行交屋程序。惟被告遲至105年1月24日方領取使用執照，亦未於取得使用執照後6個月內通知交屋。

(二)兩造間關於遲延利息之計算、通知交屋之期限應適用「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定：

1.依00年00月00日生效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭00年00月00日生效版應記載事項）壹第13項第2款、第16項第1款、00年0月0日生效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱系爭00年0月0日生效版應記載事項，與系爭00年00月00日生效版應記載事項下合稱應記載及不得記載事項）壹第12項第2款、第15項第1款規定、最高法院96年度台上字第892號民事判決、最高法院93年度台上字第2021號民事判決意旨及消費者保護法之立法目的，應記載及不得記載事項之規定應屬保障消費者之最低基準，若可任由私人任意為不利於消費者之約定，前揭規定維

護消費者權益之目的即蕩然無存。應記載及不得記載事項就預售屋房地所有權移轉登記期限、通知交屋期限、逾期取得使用執照及逾期通知交屋之遲延利息等各節，均列為應記載事項，故系爭定型化契約1、2與前開規定相悖，且不利於消費者之處當然無效，應改以各該規定為準。

2.系爭定型化契約1、2係被告為與不特定多數相對人訂立同類契約之用而預先擬定定型化契約，兩造所約定之通知交屋期限不一，除原告尹振威、尹振禹及林玟慧與被告約定於使用執照核發後3個月內交屋外，其餘約定之期限均晚於系爭應記載事項規定之期限，對身為消費者之原告等不利，應適用應記載及不得記載事項規定認定被告公司通知交屋之期限，故被告依應記載及不得記載事項壹第15項第1款規定，應於使用執照核發後6個月內通知原告等交屋。

3.又關於被告遲延取得使用執照、遲延通知交屋部分，兩造雖約定僅需以每逾1日按已繳房屋總價款依萬分之二計算遲延利息，然此對身為消費者之原告等不利，故應依應記載及不得記載事項規定壹第12項第2款、第15項第1款，按已繳房屋總價款依萬分之五單利計算遲延利息，基隆市政府消費者服務中心亦採此見解，以保障包含原告等在內之消費者之權益。

(三)依原告等買受之房屋所在位置不同，系爭定型化契約1、2所約定之取得使用執照日期有103年7月9日及104年1月25日之別，然被告於105年1月24日始取得房屋之使用執照，應負遲延取得使用執照責任。原告等自得依上開規定，以逾期日數、已繳房屋價款萬分之五之單利計算，請求被告分別給付如附表一「遲延利息」欄之金額。

(四)被告因逾期通知交屋，應分別給付原告等如附表二「遲延利息」欄所示之金額：

1.被告未依系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款規定於105年7月24日前通知原告等交屋，原告等自得依上開規定

請求被告給付如附表二所示，以已繳房屋價款萬分之五單利計算，自105年7月24日至通知原告等無條件交屋之日止之遲延利息。

2.又被告主張原告阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、陳炫碩、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲另有簽立室內建材加值工程協議書，依該協議書第3條規定，被告依約通知交屋之時點係前揭原告之貸款核撥後起算120天，因前揭原告之貸款尚未核撥，故前揭原告請求給付遲延通知交屋之遲延利息，並無理由云云，然原告何仲惠、吳建宏、吳玉惠與被告約定不進行申貸作業，而以現款給付所有款項，自不適用上開協議書之規定。再者，上開契約條款對消費者較之系爭98年11月16日、00年0月0日生效版應記載事項規定不利，原告阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、陳炫碩、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲係分別依系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款為依據，向被告請求遲延通知交屋之遲延利息，與上開契約條款無關，被告所辯於法無據甚明。

(五)原告等購買之系爭房屋工程，未因被告主張之事由停擺，被告不可依約延長完工期限。

1.依最高法院17年上字第1118號判例意旨，契約解釋自應先由契約文義出發（文義解釋），依系爭定型化契約1、2之文義，因非可歸責於乙方事由致乙方不能施工者始不計入兩造所約定之1,500個日曆天或1,700個日曆天內，而與乙方能否取得使用執照無關，因此影響被告取得使用執照之期間，無論是否可歸責於被告，仍應算入遲延日數之期間。

2.又系爭建案於102年9月23日完成主結構體，此後發生之一切事由均不影響系爭建案之施工，合先敘明。以下就被告主張之不可歸責之事由，分別表示意見：

(1)颱風及超大豪雨：

系爭建案於102年9月23日完成主結構體，故計算被告因颱風

及大豪雨致無法施工而不應算入遲延日數之期間時應算至102年9月23日，被告主張103年7月23日、104年7月10日、104年8月8日及104年9月29日停工云云，縱然屬實，亦不得作為被告之免責事由。此外，101年6月12日未因大豪雨停止上班上課，被告不得以此為由延長完工期限。

(2)內政部、基隆市政府於系爭建案施工期間變更都市計畫：

①系爭建案之起造人原係國邑建設股份有限公司，依基隆市政府工務局於84年6月26日核發（84）基府工建字第0146號建造執照所載，規定開工期限為領照後6個月開工，核准開工展期85年4月10日，規定竣工期限為開工之日起144個月內，嗣變更起造人為中國建築經理股份有限公司。雖內政部於102年6月26日發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（第二階段）（中變99）」將系爭建案建築執照之建築基地84年間所鄰接「綠帶」變更為「道路用地」，變更理由係為紓解交通壅塞狀況，麥金路全線拓寬為20公尺，有綠帶處往綠帶處單邊拓寬，惟系爭建案建築執照之建築基地已鄰接建築線，上開都市計畫之變更並不影響該建造執照鄰接建築線，且因變更後仍為公共設施用地，不構成該建築基地妨礙變更後之都市計畫或區域計畫之情事，基隆市政府並未依建築法第59條規定通知被告停工或變更設計，有基隆市政府107年1月4日基府都建貳字第106007628號函在卷可稽。又計畫道路開闢部分係由被告為整體規劃臨此道路側之景觀與人行步道，自行依「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」向基隆市政府申請配合開闢該道路。被告復未舉證證明係內政部、基隆市政府要求被告配合開闢計畫道路，縱被告因配合開闢計畫道路導致遲延取得使用執照，此屬可歸責於被告之事由。再者，被告係於102年12月24日填寫配合開闢都市○○道路申請書，向基隆市政府申請開闢與系爭建案建築基地相鄰之計畫道路，惟被告自陳於102年9月23日完成主結構體，顯見被告所施作之計畫道路，非系爭建案之要徑工程，進而對系爭建案之工程並無影響。

②另被告抗辯因配合開闢計畫道路，致建物GL線產生變動，須於系爭建案C、E棟增設中繼層，致施工進度延滯云云，惟被告因配合開闢計畫道路導致遲延取得使用執照，係屬可歸責於被告之事由，已如前述，即使被告因配合開闢計畫道路以致衍生增設中繼層之情形，亦屬可歸責於被告之事由。又因系爭建案設計建築師依建築技術規則規定重新樓層認定（調整地上層及地下層樓層數），系爭建案C、E棟於調整增加樓層數後，致建物高度超過60公尺，依「各類場所消防安全設備設置標準」第183條規定，應設中繼幫浦，可見此與GL線變更無涉，亦與前揭基隆市政府之回函之內容相符，此當屬可歸責被告之事由，被告辯稱系爭建案C、E棟增設中繼層之期間，不應計入遲延日數云云，顯非可採。

(3)基隆市消防局之違法行政指導：

依建築法第28條第3款、同法第70條及基隆市建築管理自治條例第32條規定，可知使用執照之申領，應係在建築工程主要構造、室內隔間及消防設備、避雷設備、污水處理設備、昇降設備、防空避難設備、附設停車空間之設備「竣工」後。系爭建案於103年10月22日第1次向基隆市政府掛件申請使用執照後，雖屢經基隆市消防局依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」進行現場勘查，以系爭建案部分轉彎路段未符合雲梯車長度12公尺救災行駛動線需求，要求改善，惟此僅為行政指導，不具強制力。退萬步言之，縱有影響使用執照之取得時間，然並未影響系爭建案之施工，被告據此辯稱應不計入兩造約定之1,500個日曆天或1,700個日曆天內，實不足採。

(4)綜上所述，原告等購買如附表五所示房屋之工程，未因被告主張之事由停擺。關於被告是否得以上開事由延長完工期限，本院之105年度建字第10號、105年度基簡字第865號、106年度重訴字第13號、105年度重訴字第70號民事判決，均認定被告之答辯顯不可採。

(六)由證人即系爭建案建築師蕭家福於本院105年度重訴字第302

號事件107年2月8日言詞辯論期日之證言，可以證明被告早已知悉都市計劃之內容，且從未就都市計畫表示意見，其亦係自發性申請開闢都市○○道路。基隆市政府要求重新認定系爭建案樓層與都市計畫無關，更未違法，顯見被告答辯都市計劃係導致不能施工之原因云云，純屬虛構。另依證人即負責系爭建案消防救災雲梯車審查之基隆市消防局人員楊師融於本院前揭事件107年2月8日言詞辯論期日之證言，基隆市消防局就救災活動空間之行政指導，不具法律上之強制力，被告未因此受到任何不利益之行政處分，且系爭建案目前亦未通過「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，顯見此與本案根本無關。

(七)原告等係請求被告給付遲延利息，並非約定之違約金，且金額亦無過高之情形，被告請求酌減，實無理由：原告等係依系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項第2款、第16項第1款、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項第2款、第15條第1款規定，請求以已付價款每日萬分之5計算之遲延利息，並非請求約定之違約金，自無民法第252條規定之適用。且上開遲延利息若換算年息則為18%，未逾法定最高利率即週年利率20%，金額亦無過高可言。且原告等購買系爭房屋多為自住，因被告遲延取得使用執照、遲延通知交屋，尚須額外支付租金，被告抗辯約定遲延利息過高，不足採取。

(八)依建築法第39條、第87條第1款規定，起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工，若興工前或施工中有變更設計，則依變更後之核定工程圖樣及說明書施工，此乃建築法上明文規定起造人之行為義務，違反者將遭處罰鍰，甚至勒令停工。若行政機關額外要求與工程圖樣及說明書無關之工程，依上開規定，起造人無施作之義務，縱使起造人配合，亦不可就此認定為起造人之法定義務。系爭定型化契約1第9條第1項第3款或系爭定型化契約2或第11條第1項第3款規定中「施工」之範圍係指工程圖樣及說明書之工程，不包含行政機關要

求之工程。

(九)並聲明：1.被告應分別給付原告尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、藍崧榮、陳炫碩、蕭惠文、蕭伊婷、吳珮玲、李來慧附表一「遲延利息」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告甲山林建設股份有限公司應分別給付尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、藍崧榮、陳炫碩、蕭惠文、蕭伊婷、吳珮玲、李來慧附表二「遲延利息」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受不利判決，願供擔保免為假執行，並答辯略以：

(一)依系爭定型化契約1第9條第1項第3款或系爭定型化契約2或第11條第1項第3款約定，因包括但不限於天災、地變、政府法令變更等非可歸責於被告事由發生，致被告不能施工者，其影響期間不計入兩造約定之施工期間，該約定分配由買受人負擔延後取得所有權並交屋、且不得請求給付遲延利息之風險；而被告亦同因不可歸責事由之發生，而須另支出龐大之設計費、工程人事費、材料費等無法避免之龐大費用，被告亦自行吸收，自已承擔因不可歸責被告事由所致施工遲延之部分風險，原告與被告間就該風險之分配，實無均由建商受益而全然對預售屋買受人不公之情形，且該約定之內容亦與系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定相符，亦證上開約定並無何風險分配不公之情形。又工程實務現對於工期展延多採取「要徑法」，即指該項工程完成後始能進行下一個工項，倘若此工項遲延1天，總工程即會遲延1天，再參照營利事業所得稅查核準則第24條第4項規定，完工係以主管機關核發使用執照日期為完工日，故辦理使用執照之申

請即為本工程最後之要徑工作，有關使用執照請領作業有任何遲延開始、遲延完成或工期延長之情況，必對總工期產生遲延之影響，若該影響因素非可歸責於被告，即應列入扣除之天數範圍。系爭建案於施工期間發生下列不可歸責於被告之事由，應不計入工程期間之1,500個日曆天或1,700個日曆天：

1.系爭建案自開工後，因99年9月19日凡那比颱風、101年8月2日蘇拉颱風、102年7月12日、13日蘇力颱風、102年8月21日潭美颱風、103年7月23日麥德姆颱風、104年7月10日昌鴻颱風、104年8月8日蘇迪勒颱風、104年9月29日杜鵑颱風及101年6月12日基隆地區超大豪雨而無法施工，共計9.5日應不計入。

2.依建築法第28條第1款、第3款、第70條第1項、第71條第1項及第72條規定，系爭建案建築工程完竣，主管機關經申報後，應派員查驗認定建築工程之主要構造等與設計圖樣、建造執照上所列工程是否相符，查驗相符後，始會發給使用執照，故主管機關如就建築工程主要構造等，認有任一與設計圖樣及建造執照上所列工程不相符，即不會發給使用執照。系爭建案基地所在地臨麥金路側為綠帶，內政部於102年6月19日發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案－(第二階段)」將麥金路全線拓寬為20公尺，有綠帶處往綠帶單邊拓寬，故系爭建案基地臨麥金路側之綠帶即應變更為計畫道路之一部而須開闢道路，依都市計畫法第26條、第28條、第18條、第19條、第20條、第21條規定及最高行政法院104年判字第270號判決意旨，定期通盤檢討都市計畫於內政部核定、由市府公告發佈實施前，該都市計畫之通盤檢討、計畫擬定、審議、核定之過程，僅為行政機關內部行為，對外尚不生拘束人民之效力，然經內政部核定並由市府公告發佈實施該都市計畫後其性質即屬抽象之法規命令，被告受其拘束，不得不依該都市計畫變更案及內政部、基隆市政府之要求，變更原審議通過之施工內容，系爭建案因此受影響而須

變動之工程如下：

(1)配合開闢都市○○道路：

系爭建案依原核准之建造執照內容，其臨麥金路側之基地原有一綠帶，於系爭都市計畫變更案公告發布實施後，該綠帶即應變更設計為道路，故受系爭都市計畫變更案拘束之被告即應配合將綠帶變更為道路，依證人蕭家福107年2月8日於本院105年度訴字第302號事件言詞辯論期日之證言，如未配合，因該綠帶之存在與變更後之系爭都市計畫變更案有違，基隆市政府即得依建築法第59條規定，命被告辦理變更設計，將原綠帶變更為道路，並重新認定基地地面（GL線）及增設中繼層，且如被告不配合開闢認養道路，亦屬公共設施未完成而無法領得使用執照。且於102年10月18日建造執照預審小組審查會議中，基隆市政府都市發展處都市計畫科之蕭寶蓮之意見「另基地臨麥金路原隔有綠帶，於102年6月26日發布實施之『擴大暨變更基隆市主要計畫通盤檢討案』（第二階段）中已變更為道路用地，相關資料應配合修正」，即亦要求被告應依上開都市計畫變更案之內容將臨麥金路之綠帶變更為道路，被告始依上開都市計畫變更案內容及主管機關之要求，於102年底申請開闢計畫道路，基隆市政府於103年1月29日以基府工土貳字第1030001046號函同意核定在案，被告復陸續提送計畫書、簡易水保計畫及交通維持計畫，詎基隆市政府工務局卻反於前開同意核定之行政處分，不准被告就計畫道路施工，被告不得已於104年4月間向基隆市長陳情，基隆市政府於104年6月3日以基府工土貳字第1040030808號函再次同意核定被告所提之配合開闢都市○○道路申請書，並於104年6月30日就簡易水土保持申請審查完竣後，延至104年9月間始核准施工，被告於104年9月14日申報竣工勘查，基隆市政府遲至104年11月24日始至現場會勘，會勘之結論為「現場無需修正改善之處」，惟基隆市政府遲於105年1月6日始以基府工土貳字第1040079191號函同意核准竣工備查，被告才能取得使用執照。

(2)系爭建案C、E棟增設中繼層：

依原建築計畫及圖說，系爭建案之基地地面(下稱GL線)距樓頂高度小於60公尺，依建築技術規則建築設計施工編第251條第2項前段規定，無須施作中繼層，且被告於97年第一次申請變更核定時所送圖說，系爭建案基地旁之麥金路已有研擬中之寬度20公尺之都市○○道路，被告當時之建築師雖已知該研擬中計畫道路之存在，惟依當時實施中之都市計畫，系爭建案基地旁臨麥金路側仍為綠帶，都市計畫中亦無計畫道路應向綠帶處開闢之內容，故未影響系爭建案各棟GL線之認定，主管機關亦無系爭建案建物GL線須重新認定並變更施工內容之要求，惟因上開都市計畫變更原綠帶為道路，系爭建案C、E二棟建物即因臨接道路之基準線自原本臨私設道路側變更為臨拓寬後之麥金路側，GL線因而變更，GL線經重新認定後，距樓頂高度大於60公尺，系爭建案C、E棟依法須增設6個中繼層。被告為求順利取得使用執照，乃積極進行相關程序，並於103年8月間就建造執照第三次變更中繼層結構外審通過，惟基隆市政府於次月始核准變更建造執照，並遲至前述104年6月3日再次同意核定被告所提之配合開闢都市○○道路申請書之翌日即104年6月4日，始就中繼層勘驗完成。又自102年6月19日內政部發函核定「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案」之日後，相關GL線認定之問題於102年10月18日之建照預審會議中即已提出，然主管機關至103年3月21日之建照審查會議時，仍未完成GL線之認定，被告考量契約約定取得使用執照之期限在即，經內部判斷因道路開闢將影響GL線之認定，而自行為建物結構包含水箱層之設置、消防結構及管線重新規劃之測量及圖說繪製，拆除已設置完備之消防管線及設備，並儘速將中繼水箱層結構外審掛件，陸續經結構外審通過、第三次建照變更核准後，被告即依核准之圖樣施工，重新完成消防設備之設置，惟基隆市消防局認定被告裝之消防管線設計不符標準，復於104年4月24日召開「建築物消防安全設備圖說審查爭議個案仲裁」會

議後，始認定該設計符合標準，是增設之中繼層雖於104年6月4日經基隆市政府勘驗完成，然因增設中繼層所變動之消防設備，因連帶受基隆市消防局對於開放空間消防審查消極未依原標準查驗之緣故，直至104年12月29日始經基隆市消防局查驗合格。綜上，因上開都市計畫變更原綠帶為道路，始發生後續須重新認定GL線、增設中繼層及重新規劃裝設消防管線設施之新增或變更施工項目等問題，此均係源自於不可歸責於被告之都市計畫即法令變更，且被告就「要求麥金路應向綠帶拓寬」之都市計畫內容及是否實施，亦根本無從預見，基隆市政府或相關主管機關於被告興建過程中，亦從未告知被告系爭建案或有可能因綠帶拓寬為計畫道路而使部分建物之GL線須重新認定，因都市計畫變更所致之後續工程變更，自屬不可歸責於被告。

3.基隆市消防局變更開放空間雲梯車長度測試標準：

系爭建案開放空間之消防審查，被告於98年3月2日以「本案規劃1500kg/㎡。本市最重雲梯車長度及寬度依10m及4m計算」標準送審消防救災通道檢討圖說，經基隆市消防局於98年3月2日以基消預壹字第0980001479號函核准在案。被告依此於99年2月2日就系爭建案辦理開放空間第一次變更核准，於99年10月11日辦理F、G、H、I、J、K、L、M棟放樣勘驗，100年3月15日辦理A、B、C、D、E棟放樣勘驗，再於100年10月26日開放空間第二次變更核准。故系爭建案於開放空間第一次變更核准至第二次變更核准期間，其所有結構之樑柱均已定位並施工達一定樓層。惟基隆市消防局竟於102年10月18日開放空間第三次變更審查第一次會議中，要求系爭建案有關消防救災動線轉彎之截角部分，應改以雲梯車長度12公尺之規格為消防救災空間之測試標準，並要求需改善至符合雲梯車長度12公尺之行駛動線，被告於102年11月4日之審查會議紀錄中，回覆系爭建案結構體已完成，無法依要求改依雲梯車長度12公尺為標準，另行變更結構體，已明確表示無法配合而拒絕接受該行政指導，此後審查小組即未再就此表示

意見。然基隆市消防局仍執意以雲梯車長度12公尺之規格為消防救災空間之測試標準，並要求需改善至消防車得一次定位為止，嗣並拒絕派車前往實地勘測，經被告陳情後，內政部營建署於104年11月5日以營署建管字第1043040518號函說明「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」並無法律授權訂定，其性質屬於行政程序法第6章所規定之行政指導。基隆市消防局始於104年12月17日發函認定系爭建案建造執照為84年取得，仍適用原建造執照申請時之法令規定，免依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，而於104年12月29日就救災活動空間勘查通過，嚴重延滯系爭建案使用執照之申請時程。此乃基隆市消防局於系爭建案施工期間變更行政行為之認定標準，甚或刁難所生之不可歸責於被告之延滯，依系爭定型化契約1第9條第1項第3款或系爭定型化契約2或第11條第1項第3款約定，自不應計入1,500個日曆天或1,700個日曆天之工程期間。

4.以上因天災、內政部與基隆市政府於系爭建案施工期間變更都市計畫所生之不可歸責於被告之延滯，及基隆市消防局於系爭建案施工期間變更行政行為之認定標準，甚或刁難所生之不可歸責於被告之延滯，包括因系爭建案因政府都市計畫變更須開闢道路，至道路竣工後經基隆市政府於105年1月6日同意竣工備查，其經過之日數合計約708個日曆天，自102年10月18日至104年12月29日，因都市計畫變更而提出影響GL線認定之問題、中繼層及其消防設備之重新施作，至須增設中繼層之建物消防安全設備查驗合格之日止，其經過之日數合計約803個日曆天，及基隆市消防局變更開放空間雲梯車長度測試標準，延滯系爭建案使用執照之申請時程之時間，前開較原施工計畫多出之施工日數，扣除重疊部分之日期後為811個日曆天（即自102年10月18日至105年1月6日止），加計102年10月18日前所發生因颱風及超大豪雨之停工日數5.5天後，共816.5天，此乃不可歸責於被告所致之施工日數增加，依系爭定型化契約1第9條第1項第3款或系爭定型化

契約2或第11條第1項第3款約定，自不應計入1,500個日曆天或1,700個日曆天之工程期間。故除原告藍崧榮、何仲惠分別於房地轉讓協議書變更使用執照取得期限為104年12月31日、104年6月30日外，其餘原告與被告約定之使用執照取得日為99年6月1日起算1,500個日曆天或1,700個日曆天，然於不計入前開816.5個日曆天後，被告依約應取得使用執照之日期均應為105年1月24日後，而被告於105年1月24日即取得使用執照，自無逾期取得使用執照，原告以被告逾期取得使用執照為由，請求被告給付遲延利息云云，自無理由。

(二)退步言之，倘認原告請求被告遲延取得使用執照之遲延利息為有理由，原告請求之給付遲延利息數額亦屬過高：

1.本件被告與原告蕭惠文、蕭伊婷、吳玉惠、吳建宏、吳珮玲、翁勤勇、宋開祥、蔡仁宗、鮑芸、曾嘉維、阮李月娥、許易民、陳炫碩、李來慧、林玟慧、尹振威、尹振禹間就使用執照取得日，均約定如系爭定型化契約1、系爭定型化契約2所示，惟原告藍崧榮、何仲惠係自其前手受讓預售屋房地買賣契約之權利，分別於104年7月27日、103年12月16日與被告、土地所有權人、前手簽立房地轉讓協議書，已與被告達成合意，將取得使用執照日各變更為104年12月31日、104年6月30日，自應以各自約定之使用執照取得日為基準，於扣除應順延之期日後，以至105年1月24日取得使用執照日止之日數，計算被告應給付之遲延利息。

2.應記載及不得記載事項係規定賣方對廣告之義務、房地標示及停車位規格、房地出售面積及認定標準、房地總價、付款條件及方式、地下層共同使用部分權屬、屋頂使用權屬、法定空地使用方式、開工及取得使用執照期限、房地產權移轉登記期限、通知交屋期限、貸款撥付、違約之處罰等共24條規定。其中如地下層共同使用部分權屬、屋頂使用權屬、法定空地使用方式等規定，因相關法令已有規定共用部分之使用方式，為免潛在之區分所有權人權益遭侵害，前開各條款約定即應屬具公益性質而不得由買賣雙方任意磋商。然就移

轉所有權或交屋期間、遲延利息之計算等，因均屬買受人得自行安排或決定是否享有之利益，故非不得於不違反強行法規、公共秩序或善良風俗之前提下，由買賣雙方另行磋商雙方均可接受之契約條件。又系爭定型化契約1、2屬定型化契約，其中有部分條款經兩造於簽約時另為磋商，其磋商之內容，或將移轉所有權期間或交屋期間延長數月，或將被告應給付遲延利息之比例由萬分之五調整為萬分之二等，該經磋商後約定與應記載及不得記載事項所規定之內容或有不同，就上開磋商變更條款，均無違反強行法規、公共秩序或善良風俗，而非不得由契約當事人另為磋商。就移轉所有權期間延長數月部分，係被告於締約時慮及系爭建案乃大型建案，戶數龐大，為免被告甚或係受理之主管機關行政作業不及，而預先與買受人磋商將期間適度延後數月；就交屋期間延長數月部分，係慮及被告於領得使用執照後仍有施作預售屋買受人所要求或契約原約定之後續工程之必要，將必要之施工期間計入後，適度延長交屋期間；就調整遲延利息計算比例部分，被告未隱匿欲與各買受人達成之磋商內容為萬分之二之條款內容，而均由各買受人自由決定是否接受該條款，況內政部於98年10月30日將預售屋買賣定型化契約應記載事項壹第9項買方逾期未付款之遲延利息，由萬分之5調降為萬分之2，顯見該遲延利息計算比例並非不能調整，而上開契約調整後與買受人磋商合意之比例亦同為萬分之2，未較買受人應負擔之比例為輕，自不得謂系爭定型化契約1、2上開磋商條款與系爭98年11月16日、00年0月0日生效版應記載事項不同，即應逕認為違反而一律認為無效。故縱認被告遲延取得使用執照，本件之遲延利息仍應依系爭定型化契約1第9條第2項或系爭定型化契約2或第11條第2項約定，以已繳房屋價款萬分之2計算遲延利息。

3.縱認被告有取得使用執照遲延之情事，且應依系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定，以已繳房屋價款萬分之5計算遲延

利息，惟被告所以遲延取得使用執照，乃因基隆市政府就本建案樓層編列方式之處置前後不一，而造成須變更建物結構及增設中繼樓層，及基隆市消防局對於「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」採用之標準前後不一，始導致遲延，而以每日萬分之5為計算基礎，換算年息已高達18.25%，然原告就被告遲延取得使用執照，至多為已繳納價金之利息，就其所受損害究為多少及具體情形為何，原告等均未能具體為量化之陳報，再參以違約金每日如為萬分之2，換算年息為7.3%，已超出現行法定遲延利息5%甚多，而遲延利息之法制，乃用以彌補債權人因債務人遲延給付之現行公認標準，足以證明本件若適用萬分之5計算遲延利息，顯然過高，爰依法請求予以酌減。

(三)就原告主張被告遲延交屋，應給付遲延利息部分：

1.系爭定型化契約1、2之條款縱與系爭98年11月16日、00年0月0日生效版應記載事項不同，亦不得逕認為與強行法規、公共秩序或善良風俗有違，業如上述，故通知交屋期限、遲延利息仍應以系爭定型化契約1、2為依據。

2.原告阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、陳炫碩、李來慧、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲購買系爭建案之預售屋時表明有另行裝修施工之需求，故於簽立預售屋買賣契約時，另簽立室內建材加值工程協議書(下稱加值工程協議書)，就相關施作期間、交屋期限、工程費用等事項另為約定。就交屋期限部分，雙方因考量施作該裝潢工程需一定期間，無法依通案情形交屋，故雙方於加值工程協議書第3條特別約定變更房屋買賣契約之交屋期限為「乙方(即被告)應於產權移轉登記予甲方(即原告)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天」，而應記載及不得記載事項就交屋之規定，係規範「交付一般規格屋（即俗稱空屋）」之情形，就買賣雙方約定增加室內建材加值工程部分，應記載及不得記載事項則未有任何規定。上開原告既因所購買房屋另有加值工程之需求，而與被告就通知

交屋期限另外約定，應非法律所禁止，故被告依約通知交屋之時點應為金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天。然上開原告之貸款迄今未完成核撥，其通知交屋之時點自未能起算，原告請求被告給付遲延利息，自無理由。退步言之，倘認被告以金融機構未核貸為由，抗辯120個日曆天未能起算為不可採，亦仍應就依約應通知交付空屋日，加計雙方約定之施工日數，據以認定上開原告之通知交屋日，始與兩造約定相符。

3.縱認應依系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定，以已繳房屋價款萬分之5，而非以系爭定型化契約1、2約定之萬分之2計算遲延利息，亦有如前開所述超過法定遲延利率年息5%甚高之情形，亦依法請求予以酌減。

4.另觀被告於訴訟中最初對原告尹振威等15人分別以存證信函（下稱第一次存證信函）通知交屋之內容，係表示寄件人即被告及各土地所有人，以第一次存證信函通知上開原告於文到15日內前來辦理交屋事宜，並同時依約繳清買賣契約全數欠繳款項，並未以「各原告需同意以房地總價4.4%達成協議」為通知交屋之條件，存證信函末段之文字，僅為被告併於該存證信函提出之和解提議，而非交屋之條件，縱上開原告未能與被告就遲延利息達成和解，被告於上開原告依約繳納未付之價金後，仍將依約交屋。且原告亦未舉證或說明何以該段文字得解釋為被告通知交屋之條件，是被告通知交屋之意思表示，於第一次存證信函送達各受通知之原告時，即已到達各原告而生通知交屋之效力，已滿足契約要件，故本件計算遲延通知交屋之利息，應僅計算至該日期。

四、經查，原告主張其等分別於99年間與被告簽定系爭定型化契約1、2或轉讓協議書（房地），向被告購買如附表五所示之系爭建案房屋，至105年1月24日前已繳納系爭房屋之價款如附表一所示，至通知交屋時累計已繳納房屋價款如附表二所示。而原告阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、陳

炫碩、李來慧、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲，另與被告簽立加值工程協議書等事實，有原告等與被告簽立之房屋買賣契約書或轉讓協議書（房地）、電子計算機統一發票、客戶繳款明細表、原告阮李月娥、許易民、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、陳炫碩、李來慧、何仲惠、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲與被告簽立之室內建材加值工程協議書等件影本附卷可稽，復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

五、關於原告依系爭定型化契約1、系爭定型化契約2、系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定，請求被告各按已繳房屋價款依萬分之五給付遲延取得使用執照之利息：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查，系爭定型化契約1第9條、系爭定型化契約2第11條約定：「(一)本社區B、C、D、E、J、K、L、M棟之建築工程自民國99年6月1日起算壹仟伍佰個日曆天內完成住宅及店舖部分之主建物及附屬建物。A、F、G、H、I棟之建築工程自民國99年6月1日開工起算壹仟柒佰個日曆天內即民國一〇四年一月二十五日前完成住宅及店舖部分之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得建築主管機關核發之使用執照。但有下列情事之一者，其影響期間不計入前開天數：…3.因包括但不限天災、地變、政府法令變更等非可歸責於乙方事由發生，致乙方不能施工者，其影響期間。…」之事實，有系爭定型化契約1、2影本附卷可稽。是依上開兩造之約定，被告應於103年7月9日前取得系爭建案B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋之使用執照、於104年1月25日前取得系爭建案A、F、G、H、I棟房屋之使用執照，而被告係於105年1月24日始取得使用執照乙情，既為兩造所不爭執，則被告抗辯系爭建案有下列不可歸責於被告之事由發生，不能算入遲延期間，為原告所否認，揆諸前揭規定，自應由被告就此有利於己之事實負舉證

責任。

(二)經查，被告抗辯系爭建案施工期間因颱風停工8.5日，另因大豪雨停工1日，不能計入遲延期間，然兩造約定被告應於103年7月9日前取得系爭建案B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋之使用執照、於104年1月25日前取得系爭建案A、F、G、H、I棟房屋之使用執照，故計算被告因颱風及大豪雨致無法施工而不應算入遲延日數之期間時，B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋應算至103年7月9日、A、F、G、H、I棟房屋應算至104年1月25日，且因第B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋之1,500個日曆天、A、F、G、H、I棟房屋之1,700個日曆天，均係包含星期例假日等之總日曆天數，因此凡因颱風及大豪雨致無法施工，即不應算入遲延日數之期間，而非僅扣除星期例假日以外之日數。又基隆市於99年9月19日、101年8月2日、102年7月12日下午、102年7月13日、102年8月21日、103年7月23日共計5.5日，因颱風停止上班上課，應無法施工，至於101年6月12日未因大豪雨停止上班上課，有行政院人事行政總處全球資訊網天然災害停止辦公及上課情形附卷可稽，被告復未舉證證明該日確受大豪雨影響致無法施工，是其抗辯於施工期間因天災致無法施工之日數，僅前開因受颱風影響致無法施工部分為有理由，其餘部分並不足採，則系爭建案B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋無法施工日數為4.5日（99年9月19日、101年8月2日、102年7月12日下午、102年7月13日、102年8月21日），系爭建案A、F、G、H、I棟房屋無法施工日數為5.5日（99年9月19日、101年8月2日、102年7月12日下午、102年7月13日、102年8月21日、103年7月23日）。

(三)被告又抗辯因內政部、基隆市政府於系爭建案施工期間變更都市計畫，被告為此必須配合開闢計畫道路，且系爭建案GL線之認定亦因而變動，所生之不可歸責於被告之延滯，不能計入遲延期間云云，惟亦為原告所否認，經查：

1.系爭建案之起造人原係國邑建設股份有限公司，依基隆市政

府工務局於84年6月26日核發（84）基府工建字第0146號建造執照所載，規定開工期限為領照後6個月開工，核准開工展期85年4月10日，規定竣工期限為開工之日起144個月內，嗣變更起造人為中國建築經理股份有限公司。雖內政部於102年6月26日發布實施「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案－（第二階段）（中變99）」將系爭建案建築執照之建築基地84年間所鄰接「綠帶」變更為「道路用地」，變更理由係為紓解交通壅塞狀況，麥金路全線拓寬為20公尺，有綠帶處往綠帶處單邊拓寬，惟系爭建案建築執照之建築基地已鄰接建築線，上開都市計畫之變更並不影響該建造執照鄰接建築線，且因變更後仍為公共設施用地，不構成該建築基地妨礙變更後之都市計畫或區域計畫之情事，基隆市政府並未依建築法第59條規定，通知被告停工或變更設計，有基隆市政府107年1月4日基府都建貳字第106007628號函在卷可稽（下稱系爭基隆市政府107年1月4日函）。又前揭都市○○○道路開闢係由被告為整體規劃臨此道路側之景觀與人行步道，自行依「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」向基隆市政府申請配合開闢該道路，有系爭基隆市政府107年1月4日函在卷足參，被告復未舉證證明係內政部、基隆市政府要求被告配合開闢計畫道路，是縱被告因配合開闢計畫道路導致遲延取得使用執照，亦非不可歸責於被告之事由。再者，兩造於本院107年2月8日言詞辯論期日均請求引用證人蕭家福、楊師融、胡國祥、林建宏同日於本院105年度訴字第302號事件言詞辯論程序所為之證言，而證人即系爭建案建築師蕭家福於本院105年度訴字第302號107年2月8日言詞辯論期日已到庭證稱：「（102年都市計畫變更前，被告公司是否知道都市○○道路要拓寬？就你們所知會是如何拓寬法？）都知道。我們也知道麥金路會往綠帶拓寬成20公尺，公告之前就知道了，因為基隆市政府送內政部審核之前就已經公告，何時核准不知道，但我們設計當時就知道上開情事。」、「（綠帶變道路係位於國有土地上，為何最後

被告公司會主動表示要開闢道路？是否為你建議？）在開放空間審查會，有委員提出綠帶已經變更道路，建議我們認養，但有說不列入會議記錄，我們本來打算認養，就實質上也必須去認養…」、「（…本件為何由被告公司開設？）本件在設計的時候建築師本來就打算要認養闢建拓寬道路，這與都市計畫變更沒有關係，所以才會把E棟的車道設計在如圖二所示A部分。」等語（見外放本院105年度訴字第302號影印卷宗），足見被告於設計系爭建案時，即已知都市○○道路將拓寬，且本即有認養、開闢該道路之計畫，是縱日後都市計畫變更，就系爭建案之施工亦未生任何被告無法預測之影響，益徵本件並無被告所辯因基隆市政府於系爭建案施工期間變更都市計畫，致被告必須配合開闢道路而有不可歸責於被告之延滯之情事存在。況查，被告係於102年12月24日填寫配合開闢都市○○道路申請書，向基隆市政府申請開闢與系爭建案建築基地相鄰之計畫道路，而系爭建案係於102年9月23日完成最後一棟I棟建物結構體並勘驗完成之事實，有被告提出之時間表附卷可稽，可見被告所施作之計畫道路，並非系爭建案之要徑工程，自不影響系爭建案之施工，被告抗辯因配合開闢計畫道路造成施工延滯云云，要非可採。

2.又查，系爭建案C棟與E棟樓層編列方式變更，致須增設中繼層，係建築師對於建築法令之認知及解釋及基隆市政府不同，與都市計畫並無關聯之事實，業據證人蕭家福於本院105年度訴字第302號107年2月8日言詞辯論期日到庭證稱：「原綠帶變更後，本案辦理配合綠帶變更的設計須在開放空間設計預審委員會預審，預審小組認為原樓層編列方式有問題，要我們調整GL線…」、「（變更前樓層之建照是經過核准，但後來基隆市政府要求變更，依建築法是否有違法？）沒有。這只是一個行政裁量權限…」、「（…假如一開始做建照設計的時候沒有綠帶，原來的綠帶若已經是道路的話，是否就可以如此設計？）在設計上還是可以。…綠帶和是否可以做他棟，實際上並無任何關聯，就是都市計畫變不變更和樓

層設計無關，本件是因為基隆市政府後來重新看圖說的時候發現當初核發的建照是不合法的，…」、「（本件只是因為開放空間有變更【也就是綠帶變道路】需要重新送審，所以基隆市政府因而注意到原來之他棟設計和樓層編列方式始要求變更？）是。」、「（基隆市政府的要求變更與都市計畫之變更，是否有直接關聯？）沒有。」等語，而基隆市政府亦以系爭基隆市政府107年1月4日函知被告「…4.本案經設計建築師依建築技術規則規定重新樓層認定(調整地上層及地下層樓層數)，如開放空間報告書P1-7(附件8)，修正後C區樓層數為B1、1FL-22FL，並非GL線變更，故係屬設計建築師於圖說上建物樓層認定有誤。5.原大聯合建築師事務所及蕭家福建築師事務所於103年8月14日掛件申請建造執照第3次變更設計，依建造執照第3次變更設計申請書10變更說明及理由中……三、本案屬山坡地：依建築技術規則設計施工編第1條第8款規定修正正面臨麥金路A區至E區之GL分區，並調整建築物用途及樓層數(經檢討建築物高度、地上及地下容積、防火區劃、停車空間及防空避難室等符合規定)……(附件9)，相關建築規劃設計依法係由設計建築師簽證負責，另都市計畫開闢不影響『城上城』建案原設計GL線之認定。」之事實，有前揭基隆市政府函影本附卷可稽，益徵系爭建案C棟及E棟增設中繼層，與都市計畫之變更無關，被告辯稱因都市計畫變更致GL線產生變動，而須施作中繼層，為非可歸責於被告之事由云云，亦非可採。

(四)被告固另辯稱基隆市消防局變更開放空間雲梯車長度測試標準，致其遲延取得使用執照，其期間亦應扣除云云，惟亦為原告所否認。按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。準此，契約解釋自應先由契約文義出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得退而通觀全文以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而

斟酌訂約時之事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草案等），俾求諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事人締約之真意，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目的性之解釋。系爭定型化契約1第9條第1項第3款及系爭定型化契約2第11條第1項第3款業已明確約定「因包括但不限於天災、地變、政府法令變更等非可歸責於乙方事由，致乙方不能『施工』者，其影響期間。」依此文義因「非可歸責於乙方事由」「致乙方不能『施工』者」始不計入系爭建案B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋之1,500個日曆天、系爭建案A、F、G、H、I棟房屋之1,700個日曆天內，而與「非可歸責於乙方事由」「致乙方不能『取得使用執照』」截然不同，因此影響被告取得使用執照之期間，無論是否可歸責於被告，仍應算入遲延日數之期間。經查，系爭建案於103年10月22日第1次向基隆市政府掛件申請使用執照後，雖屢經基隆市消防局依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」進行現場勘查，以系爭建案部分轉彎路段未符合雲梯車長度12公尺救災行駛動線需求，要求改善，此僅涉及使用執照之取得時間，並未影響被告施工，是本件基隆市消防局縱變更開放空間雲梯車長度測試標準，且被告亦因而遲延取得使用執照，亦與系爭定型化契約1第9條第1項第3款及系爭定型化契約2第11條第1項第3款約定之情形不合，而無不計入遲延日數之餘地。況查，系爭建案使用執照之申請經基隆市政府4次核退，第4次核退事項除「未附消防設備勘驗核可合格證明」「未附配合開闢計劃道路勘查核可證明」外，尚有「未附公寓大廈公共基金設立專戶儲存證明」、「現況與竣工圖不符」等均屬可歸責被告之事由，不符合系爭定型化契約1第9條第1項第3款及系爭定型化契約2第11條第1項第3款情形，益徵被告係於105年1月24日始取得使用執照，與上開雲梯車長度測試審查，並無關聯，被告此部分所辯，亦無可採。

(五)關於原告得請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息數額：

1.按企業經營者，指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，消費者保護法第2條第2款定有明文。本件被告銷售系爭建案，依上開說明，應屬「企業經營者」，有消費者保護法之適用，先予敘明。

2.經查，系爭定型化契約1第9條第2項、系爭定型化契約2第11條第2項約定：「乙方(即被告)如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執照為完工日)者，每逾壹日應按已繳房屋價款萬分之二計算遲延利息予甲方。」之事實，有系爭定型化契約書影本附卷可稽。又系爭建案B、C、D、E、J、K、L、M棟房屋應於103年7月9日前完成住宅及店舖部分之主建物及附屬建物，並取得使用執照乙節，亦如前述，是加計因颱風影響施工之4.5日，被告於105年1月24日取得使用執照，共遲延559.5日（564－4.5＝559.5），系爭建案A、F、G、H、I棟房屋應於104年1月25日前完成住宅及店舖部分之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，加計因颱風影響施工之5.5日，被告於105年1月24日取得使用執照，共遲延358.5日（364－5.5＝358.5），原告尹振威、尹振禹、林玟慧、阮李月娥、蔡仁宗、鮑芸、宋開祥、李來慧、曾嘉維、翁勤勇、吳建宏、吳玉惠、吳珮玲、蕭惠文、蕭依婷、陳炫碩、許易民自得請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息。又原告何仲惠購買之K06棟11樓房屋依房地轉讓協議書，被告應於104年6月30日前取得使用執照，被告於105年1月24日取得使用執照，共遲延208日；而原告藍崧榮購買之C05棟14樓房屋依房地轉讓協議書，被告應於104年12月31日前取得使用執照，被告於105年1月24日取得使用執照，共遲延24日，原告何仲惠、藍崧榮自得請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息。

3.按中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前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；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效不構成

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；定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容，92年1月22日修正之消費者保護法第17條第1項、第4項、第16條前段及83年11月2日訂定之消費者保護法施行細則第15條分別定有明文。消費者保護法第17條既為保護消費者，而授權中央主管機關公告特定行業之系爭應記載事項，則當事人間之定型化契約若將系爭應記載事項所禁止記載之相關內容約定於契約條款中，該條款自屬無效；反之，若未將應記載之事項約定於契約條款中，或所約定內容僅符合該範本所要求完整內容之一部者，則內政部買賣契約範本記載事項之相關內容即具有補充之效力，而應列為當事人間之約款，不待消費者保護法施行細則另行規定。又92年1月22日修正之消費者保護法第15條雖規定，定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效，然參酌消費者保護法第4條所定，企業經營者，有提供消費者「充分與正確資訊」之義務，及消費者保護法第11條之1第2項但書、同法施行細則第12條但書之立法精神，應對消費者保護法第15條作目的性限縮解釋，認其僅於「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，不利於消費者時，始有適用餘地，故如「定型化契約條款」內容，較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於該約定時所不知者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。蓋此種情形，企業經營者顯在利用消費者之不知，而藉由個別磋商之方式，獲取不當之契約權益，與誠信要求殊有違背，自不值保護。本件被告為與不特定多數相對人訂立同類契約之用而預先擬定定型化約款，於系爭定型化契約1第9條第2項、系爭定型化契約2第11條第2項約定每逾1日按已繳房屋價款依萬分之2計算遲延利息，與系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0

月0日生效版應記載事項壹第12項規定按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息部分相較，兩造間於房屋買賣契約之約定明顯不利於消費者，依前揭說明，自仍應按系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定，按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息。

4.經查，原告迄至被告105年1月24日取得系爭建案之使用執照止，已各繳納如附表三「已繳房屋款」欄所示價金之事實，為兩造所不爭執，並有原告所提出之電子計算機統一發票、客戶繳款明細表附卷可憑，則原告請求被告應給付如附表三「應給付金額」欄所示之逾期取得使用執照之遲延利息，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

六、原告主張被告遲延通知交屋，應按已繳房屋價款依萬分之五計付遲延利息部分：

(一)原告主張被告遲至如附表二「通知交屋日」欄所示日期始通知交屋，雖為被告所否認，並辯稱本件應以其於訴訟中最初對原告尹振威等15人以通知交屋之存證信函（下稱第一次存證信函）之送達日為通知交屋日云云，惟查，被告分別寄發予原告之第一次存證信函係記載：「…倘台端願履行前開交屋及付清欠繳款項義務，本公司為表善意，除自行吸收前述所受損害外，並願比照交屋10戶訴訟其中之一審判決（105年基簡字第865號）按應給付房地總價4.4%之款項，依相同比例給付台端150,480元整，雙方據此金額另行達成協議，使紛爭一次解決，以免貴我雖消彌交屋及未付價金之爭議，惟仍徒留遲延利息（違約金）之爭訟」之事實，有前揭存證信函影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，則被告既以簽立協議書作為交屋之前提，該第一次存證信函內容自不能認係交屋通知，本件應以被告第二次對原告等以存證信函（下稱第二次存證信函）通知交屋時，作為交屋通知日。又被告第二次存證信函送達原告尹振禹以外原告之日期，即為附表四「

通知交屋日欄」編號1及編號3至18所示之日期乙節，為兩造所不爭執；至原告尹振禹雖主張第二次存證信函之送達日為107年12月24日，惟為被告所否認，並據其提出台北興安郵局第001939號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執為證，則原告尹振禹上開主張自非有理，其第二次存證信函之送達日應為107年12月21日。

(二)原告尹振威、尹振禹、林玟慧、藍崧榮（下稱尹振威等4人）部分：

經查，原告尹振威等4人分別與被告簽定系爭建案之轉讓協議書（房地)、房屋預定買賣定型化契約書第15條約定：「(一)乙方應於使用執照核發後參個月內完成大門、隔間、廚具、衛浴設備裝設及完成水、電之接通，並通知甲方進行交屋。…(二)乙方若逾使用執照核發後陸個月無法交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」，其中遲延利息計算之約定與系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定「4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」等內容不符，是上開房屋契約就遲延利息計算之約定，顯然違反系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，依消費者保護法第17條第1項、第2項規定，該約定應屬無效，系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定（以已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息）仍構成前揭原告與被告間房屋預定買賣定型化契約書之內容，是被告於105年1月24日取得系爭建案使用執照，應於3個月內即105年4月24日前通知原告尹振威、尹振禹、林玟慧、藍崧榮交屋，而被告係於如附表四通知交屋日欄所示之日期通知原告尹振威等4人交屋，既如前述，且原告尹振威等4人於通知交屋日前已繳

房屋價款如附表四已繳房屋款欄所示，為被告所不爭執，並有電子計算機統一發票、客戶繳款明細表附卷可憑，則原告尹振威等4人請求被告應給付如附表四「應給付金額」欄所示之遲延通知交屋之遲延利息，為有理由，應予准許。

(三)原告蕭惠文、蕭伊婷（下稱原告蕭惠文等2人）部分：

經查，原告蕭惠文等2人分別與被告簽定系爭建案之轉讓協議書（房地）、房屋預定買賣定型化契約書第17條約定：「(一)乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。…4.乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」，其中遲延利息計算之約定與系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務…4.賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」等內容不符，是上開房屋契約就遲延利息計算之約定，顯違反系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，依消費者保護法第17條第1項、第2項規定，該約定應屬無效，系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定（即以已繳房地價款依萬分之五計算遲延利息）仍構成前揭原告與被告間房屋預定買賣定型化契約書之內容，是被告於105年1月24日取得系爭建案使用執照，應於6個月內即105年7月24日前通知原告蕭惠文等2人交屋，而被告係於如附表四通知交屋日欄所示之日期通知原告蕭惠文等2人交屋，既如前述，且原告蕭惠文等2人於通知交屋日前已繳房屋價款如附表四已繳房屋款欄所示，為被告所不爭執，並有電子計算機統一發票、客戶繳款明細表附卷可憑，則原蕭惠文等2人請求被告應給付如附表四「應給付金額」欄所示遲延通知交屋之遲延利息，為有理由，應予准許。

(四)原告李來慧、曾嘉維、何仲惠、吳建宏、翁勤勇、宋開祥、

吳玉惠、吳珮玲（下稱原告李來慧等8人）部分：

1.經查，原告李來慧等8人分別與被告簽定系爭建案之轉讓協議書（房地)、房屋預定買賣定型化契約書第17條約定：「(一)乙方應於領得使用執照十個月內，通知甲方進行交屋。…4.乙方如未於領得使用執照十個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。」，惟原告李來慧等8人購買系爭建案之預售屋時，並要求被告就完工後之一般規格房屋，為其施作室內建材加值工程，故原告李來慧等8人與被告分別簽立加值工程協議書，就相關施作期間、交屋期限、工程費用等事項另為約定。就交屋期限部分，雙方因考量施作該裝潢工程需一定期間，無法依通案情形交屋，故雙方於加值工程協議書第3條特別約定通知交屋期限為「乙方(即被告)應於產權移轉登記予甲方(即前揭原告)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋。」乙情，有加值工程協議書影本在卷可稽，因房屋預定買賣定型化契約書第17條之約定及系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，係在交付一般規格屋(即俗稱空屋)之情形下所為之約定，房屋預定買賣定型化契約書並未因另有加值工程施工而如同房屋買賣契約一般之同步修改交屋之期限，且系爭00年0月0日生效版應記載事項就此加值工程施工之時程並未另有所規定，自無從援用，則兩造於加值工程協議書第3條約定，另行議定通知交屋期限，自非法所禁止。

2.惟觀諸加值工程協議書第3條特別約定通知交屋期限為「乙方(即被告)應於產權移轉登記予甲方(即前揭原告)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋。」，而係以「被告將房屋所有權移轉登記予原告及金融機構貸款核撥予被告之翌日」作為起算120個日曆天之要件，附加交付一般規格屋所無之交付條件，且交屋之期限繫於被告何時將房屋移轉登記

予原告李來慧等8人所有，而有未明確約定通知交屋之情事，相較系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，賣方應自領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之明確規定，明顯減輕同類型預定契約條款之被告之責任，對於原告李來慧等8人顯失公平，是加值工程協議書第3條所為變更通知交屋期限之特別約定，依民法第247條之1之規定，自屬無效，則通知交屋期限應參酌系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定之被告領得使用執照6個月，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，作為通知原告交屋之期限，逾期即應負遲延交屋之違約責任。

3.被告於105年1月24日取得系爭建案使用執照，原應於6個月內即105年7月24日前通知原告李來慧等8人交屋，因系爭房屋另有施作室內建材加值工程，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，被告應於105年11月21日前通知前揭原告交屋，而被告係於如附表四通知交屋日欄所示之日期通知原告李來慧等8人交屋，既如前述，且原告李來慧等8人於通知交屋日前已繳房屋價款如附表四已繳房屋款欄所示，為被告所不爭執，並有電子計算機統一發票、客戶繳款明細表附卷可憑，則原告李來慧等8人請求被告應給付如附表四「應給付金額」欄所示之遲延通知交屋之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即無理由，應予駁回。

(五)原告蔡仁宗、鮑芸、陳炫碩、許易民、阮李月娥（下稱原告蔡仁宗等5人）部分：

經查，原告蔡仁宗等5人分別與被告簽定系爭建案之轉讓協議書（房地)、房屋預定買賣定型化契約書第15條約定：「(二)乙方並於產權移轉登記予甲方後，且金融機構核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值施作工程，並通知甲方進行交屋；…。(三)乙方若逾前項交屋期限無法交屋時，每逾一日應補貼該房屋每日實際貸款利息之金額予甲方（逾乙方代辦之原貸款金額部份不予計入）。」，又原告蔡仁宗等5人購買系爭建案之預售屋時，並要求被告就

完工後之一般規格房屋，為其施作室內建材加值工程，故原告蔡仁宗等5人與被告分別簽立加值工程協議書，就相關施作期間、交屋期限、工程費用等事項另為約定。就交屋期限部分，雙方因考量施作該裝潢工程需一定期間，無法依通案情形交屋，故雙方於加值工程協議書第3條特別約定通知交屋期限為「乙方(即被告)應於產權移轉登記予甲方(即原告蔡仁宗等5人)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋」之事實，有加值工程協議書影本在卷可稽，因系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目及系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，係在交付一般規格屋(即俗稱空屋)之情形下所為之約定，就此加值工程施工之時程並未另有所規定，自無從援用，則兩造於加值工程協議書第3條約定，另行議定通知交屋期限，自非法所禁止。惟觀諸加值工程協議書第3條特別約定通知交屋期限為「乙方(即被告)應於產權移轉登記予甲方(即原告蔡仁宗等5人)，且金融機構貸款核撥予乙方完成翌日起算120個日曆天內完成室內建材加值工程，並通知甲方進行交屋。」，係以「被告將房屋所有權移轉登記予原告及金融機構貸款核撥予被告之翌日」作為起算120個日曆天之要件，附加交付一般規格屋所無之交付條件，且交屋之期限繫於被告何時將房屋移轉登記予前揭原告所有，而有未明確約定通知交屋之情事，相較系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定，賣方應自領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之明確規定，明顯減輕同類型預定契約條款之被告之責任，對於前揭原告顯失公平，因此加值工程協議書第3條所為變更通知交屋期限之特別約定，依民法第247條之1之規定，自屬無效，則通知交屋期限應參酌系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款第4目規定之被告領得使用執照

6個月，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，作為通知原告交屋之期限，逾期即應負遲延交屋之違約責任。是被告於105年1月24日取得系爭建案使用執照，原應於6個月內即105年7月24日前通知前揭原告交屋，因系爭房屋另有施作室內建材加值工程，再加計完成室內建材加值工程之120個日曆天，被告應於105年11月21日前通知原告蔡仁宗等5人交屋，而被告係於如附表四「通知交屋日」欄所示之日期通知原告蔡仁宗等5人交屋，既如前述，且原告蔡仁宗等5人於通知交屋日前已繳房屋價款如附表四已繳房屋款欄所示，為被告所不爭執，並有電子計算機統一發票、客戶繳款明細表附卷可憑，則原告蔡仁宗、鮑芸、許易民、阮李月娥請求被告應給付如附表四「應給付金額」欄所示之遲延通知交屋之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即無理由，應予駁回。而被告既於105年8月6日通知原告陳炫碩交屋，是原告陳炫碩請求被告應給付如附表四「應給付金額」欄所示之遲延通知交屋之遲延利息，即無理由，應予駁回。

七、被告又辯稱系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項規定，以已繳房屋價款萬分之5計算之遲延利息，超過法定遲延利率年息5%甚高之情形，應予酌減云云。惟按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(最高法院43年台上字第576號判例參照)。觀諸系爭定型化契約1第9條第2項、系爭定型化契約2第11條第二項約定「乙方(即被告)如逾前項期間未完工(以主管機關核發使用執照為完工日)者，每逾壹日應按已繳房屋價款萬分之二計算遲延利息予甲方。」關於「遲延利息」之約定，被告係於遲延取得使用執照及遲延通知原告交屋時，應給付原告按所繳價款依日息萬分之5計算之遲延利息，且日息萬分之5相當於年息百分之18.25，遠高於法定之遲延利息年息百分之5，足見兩造約定被告逾期未取得使用

執照應給付「遲延利息」之真意，應係被告就逾期未取得使用執照而給付遲延，應給付違約金之意，亦即前揭約定之「遲延利息」，性質上實屬違約金。又按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固定有明文。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。而系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項第二款、第16項第1款第4目、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第12項第2款、第15項第1款第4目規定，既為主管機關依消費者保護法之授權，斟酌現今社會預售屋買賣之現況、衡量企業經營者與消費者間之關係，本於專業判斷而為之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，自不得任意酌減，況被告亦未舉證證明系爭建案嚴重遲延有何不可歸責於己，而得減輕責任，及賠償金額有何過高之情事，則被告請求酌減違約金之抗辯，自無可採。

八、綜上所述，被告就如附表五所示之房屋買賣，逾期取得使用執照並遲延通知原告陳炫碩以外原告交屋，原告等依系爭定型化契約1及系爭定型化契約2之約定、系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第13項第2款、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款規定，請求被告應給付原告等如附表三「應給付金額」欄所示之金額，原告陳炫碩以外之原告依系爭定型化契約1及系爭定型化契約2之約定、系爭00年00月00日生效版應記載事項壹第16項第1款、系爭00年0月0日生效版應記載事項壹第15項第1款規定，請求被告給付如附表四「應給付金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即105年10月20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，為無理由，應予駁回。

九、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，合於法律規定，爰各酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附據，應予駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與本件判斷已無甚影響，爰不一一審究，併此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　21　　日

民事庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　6　　月　　21　　日

書記官　李紫君

附表一

編號	原告	已繳房屋款（新臺幣）	違約日數（天）	遲延利息（新臺幣）
1	尹振威	920,000元	564	259,440元 【計算式：920,000元× 0.0005× 564＝259,440元】
2	尹振禹	930,000元	564	262,260元 【計算式：930,000元× 0.0005× 564＝262,260元】
3	林玟慧	1,130,000元	564	318,660元 【計算式：1,130,000元× 0.0005× 564＝318,660元】
4	許易民	1,855,000元	564	523,110元 【計算式：1,855,000元× 0.0005× 564＝523,11

（續上頁）

				0元】
5	阮李月娥	1,845,000元	564	520,290元 【計算式：1,845,000元x 0.0005× 564＝520,290元】
6	蔡仁宗、鮑芸	1,595,000元	564	各224,895元 【計算式：1,595,000元x 0.0005× 564÷ 2＝224,895元】
7	宋開祥	2,600,000元	564	733,200元 【計算式：2,600,000元x 0.0005× 564＝733,200元】
8	蕭惠文	2,200,000元	564	620,400元 【計算式：2,200,000元x 0.0005× 564＝620,400元】
9	蕭伊婷	4,290,000元	564	1,209,780元 【計算式：4,290,000元x 0.0005× 564＝1,209,780元】
10	李來慧	1,717,890元	564	484,444元 【計算式：1,717,890元x 0.0005× 564＝484,444元】
11	何仲惠	2,550,000元	564	719,100元 【計算式：2,550,000元x 0.0005× 564＝719,100元】
12	曾嘉維	1,865,000元	364	339,430元 【計算式：1,865,000元x 0.0005× 364＝339,430元】
13	翁勤勇	2,080,000元	564	586,560元 【計算式：2,080,000元x 0.0005× 564＝586,560元】
14	吳建宏	1,340,000元	564	377,880元 【計算式：1,340,000元x 0.0005× 564＝377,880元】
15	吳玉惠	1,030,000元	564	290,460元 【計算式：1,030,000元x 0.0005× 564＝290,460元】

（續上頁）

16	吳珮玲	1,080,000元	564	304,560元 【計算式：1,080,000元x 0.0005× 564＝304,560元】
17	陳炫碩	1,170,000元	564	329,940元 【計算式：1,170,000元x 0.0005× 564＝329,940元】
18	藍崧榮	970,000元	564	273,540元 【計算式：970,000元x 0.0005× 564＝273,540元】

附表二

編號	原告	已繳房屋款（新臺幣）	通知交屋日	違約日數（天）	遲延利息（新臺幣）
1	尹振威	980,000元	107年12月24日	882	432,180元 【計算式：980,000元x 0.0005× 882＝432,180元】
2	尹振禹	1,010,000元	107年12月24日	882	445,410元 【計算式：1,010,000元x 0.0005× 882＝445,410元】
3	林玟慧	2,810,000元	107年12月24日	882	1,239,210元 【計算式：2,810,000元x 0.0005× 882＝1,239,210元】
4	許易民	2,140,000元	107年12月22日	880	914,600元 【計算式：2,140,000元x 0.0005× 880＝941,600元】
5	阮李月娥	1,845,000元	107年7月29日	4	3,690元 【計算式：1,845,000元x 0.0005× 4＝3,690元】
6	蔡仁宗、鮑芸	1,800,000元	107年12月26日	884	各397,800元 【計算式：1,800,000元x 0.0005× 884÷ 2＝397,800元】
7	宋開祥	3,180,000元	107年12月24日	882	1,402,380元 【計算式：3,180,000元x 0.0005× 882＝1,402,380元】

（續上頁）

8	蕭惠文	2,490,000元	108年1月8日	897	1,116,765元 【計算式：2,490,000元× 0.0005× 897＝1,116,765元】
9	蕭伊婷	4,830,000元	108年1月8日	897	2,166,255元 【計算式：4,830,000元× 0.0005× 897＝2,166,255元】
10	李來慧	1,952,890元	107年12月22日	880	859,271元 【計算式：1,952,890元× 0.0005× 880＝859,271元】
11	何仲惠	6,010,000元	107年12月24日	882	2,650,410元 【計算式：6,010,000元× 0.0005× 882＝2,650,410元】
12	曾嘉維	2,160,000元	107年12月21日	879	949,320元 【計算式：2,160,000元× 0.0005× 879＝949,320元】
13	翁勤勇	2,320,000元	107年12月23日	881	1,021,960元 【計算式：2,320,000元× 0.0005× 881＝1,021,960元】
14	吳建宏	1,750,000元	107年12月24日	882	771,750元 【計算式：1,750,000元× 0.0005× 882＝771,750元】
15	吳玉惠	2,550,000元	107年12月24日	882	1,124,550元 【計算式：2,550,000元× 0.0005× 882＝1,124,550元】
16	吳珮玲	4,140,000元	107年12月30日	158	327,060元 【計算式：4,140,000元× 0.0005× 158＝327,060元】
17	陳炫碩	1,170,000元	105年8月6日	12	7,020元 【計算式：1,170,000元× 0.0005× 12＝7,020元】
18	藍崧榮	970,000元	105年10月15日	82	39,770元 【計算式：970,000元× 0.0005× 82＝39,770元】

附表三

編號	原告	已繳房屋款（新臺幣）	違約日數（天）	應給付金額（新臺幣，元以下四捨五入）	原告預供擔保金額（新臺幣）	被告供反擔保金額（新臺幣）
1	尹振威	920,000元	559.5	257,370元 【計算式：920,000元× 0.0005× 559.5＝257,370元】	85,790元	257,370元
2	尹振禹	930,000元	559.5	260,168元 【計算式：930,000元× 0.0005× 559.5＝260,168元】	86,723元	260,168元
3	林玟慧	1,130,000元	559.5	316,118元 【計算式：1,130,000元× 0.0005× 559.5＝316,118元】	105,373元	316,118元
4	許易民	1,855,000元	559.5	518,936元 【計算式：1,855,000元× 0.0005× 559.5＝518,936元】	172,979元	518,936元
5	阮李月娥	1,845,000元	559.5	516,139元 【計算式：1,845,000元× 0.0005× 559.5＝516,139元】	172,046元	516,139元
6	蔡仁宗、鮑芸	1,595,000元	559.5	各223,101元 【計算式：1,595,000元× 0.0005× 559.5÷ 2＝223,101元】	各74,367元	各223,101元
7	宋開祥	2,600,000元	559.5	727,350元 【計算式：2,600,000元× 0.0005× 559.5＝727,350元】	242,450元	727,350元
8	蕭惠文	2,200,000元	559.5	615,450元 【計算式：2,200,000元× 0.0005× 559.5＝615,450元】	205,150元	615,450元
9	蕭伊婷	4,290,000元	559.5	1,200,128元 【計算式：4,290,000元× 0.0005× 559.5＝1,200,128元】	400,043元	1,200,128元
10	李來慧	1,717,890元	559.5	480,580元 【計算式：1,717,890元× 0.0005× 559.5＝480,580元】	160,193元	480,580元
11	何仲惠	2,550,000元	208	265,200元 【計算式：2,550,000元× 0.0005× 208＝ 265,200元】	88,400元	265,200元
12	曾嘉維	1,865,000元	358.5	334,301元 【計算式：1,865,000元× 0.0005× 358.5＝334,301元】	111,434元	334,301元
13	翁勤勇	2,080,000元	559.5	581,880元 【計算式：2,080,000元× 0.0005× 559.5＝581,880元】	193,960元	581,880元
14	吳建宏	1,340,000元	559.5	374,865元 【計算式：1,340,000元× 0.0005× 559.5＝374,865元】	124,955元	374,865元

（續上頁）

15	吳玉惠	1,030,000元	559.5	288,143元 【計算式：1,030,000元x 0.0005× 559.5＝288,143元】	96,048元	288,143元
16	吳珮玲	1,080,000元	559.5	302,130元 【計算式：1,080,000元x 0.0005× 559.5＝302,130元】	100,710元	302,130元
17	陳炫碩	1,170,000元	559.5	327,308元 【計算式：1,170,000元x 0.0005× 559.5＝327,308元】	109,103元	327,308元
18	藍崧榮	970,000元	24	11,640元 【計算式：970,000元x 0.0005× 24＝11,640元】	3,880元	11,640元

附表四

編號	原告	已繳房屋款（新臺幣）	通知交屋日期限	通知交屋日	違約日數（天）	原告請求日數（天）	應給付金額（新臺幣）	原告預供擔保金額（新臺幣）	被告供反擔保金額（新臺幣）
1	尹振威	980,000元	105年4月24日	107年12月24日	974	882	432,180元【計算式：980,000元x 0.0005× 882＝432,180元】	144,060元	432,180元
2	尹振禹	1,010,000元	105年4月24日	107年12月21日	971	882	445,410元【計算式：1,010,000元x 0.0005× 882＝445,410元】	148,470元	445,410元
3	林玟慧	2,810,000元	105年4月24日	107年12月24日	974	882	1,239,210元【計算式：2,810,000元x 0.0005× 882＝1,239,210元】	413,070元	1,239,210元
4	許易民	2,140,000元	105年11月21日	107年12月22日	761	880	814,270元【計算式：2,140,000元x 0.0005× 761＝814,270元】	271,423元	814,270元
5	阮李月娥	1,845,000元	105年11月21日	107年7月29日	615	4	3,690元【計算式：1,845,000元x 0.0005× 4＝3,690元】	1,230元	3,690元
6	蔡仁宗、鮑芸	1,800,000元	105年11月21日	107年12月26日	765	884	各344,250元【計算式：1,800,000元x 0.0005× 765÷ 2＝344,250元】	各114,750元	各344,250元
7	宋開祥	3,180,000元	105年11月21日	107年12月24日	763	882	1,213,170元【計算式：3,180,000元x 0.0005× 763＝1,213,170元】	404,390元	1,213,170元
8	蕭惠文	2,490,000元	105年7月24日	108年1月8日	898	897	1,116,765元【計算式：2,490,000元x 0.0005× 897＝1,116,765元】	372,255元	1,116,765元
9	蕭伊婷	4,830,000元	105年7月24日	108年1月8日	898	897	2,166,255元【計算式：4,830,000元x 0.0005× 897＝2,166,255元】	722,085元	2,166,255元
10	李來慧	1,952,890元	105年11月21日	107年12月22日	761	880	743,075元【計算式：1,952,890元x 0.0005× 761＝743,075元】	247,692元	743,075元
11	何仲惠	6,010,000元	105年11月21日	107年12月24日	763	882	2,292,815元【計算式：6,010,000元x 0.0005× 763＝2,292,815元】	764,272元	2,292,815

（續上頁）

12	曾嘉維	2,160,000元	105年11月21日	107年12月21日	760	879	820,800元【計算式：2,160,000元× 0.0005× 760＝820,800元】	273,600元	820,800元
13	翁勤勇	2,320,000元	105年11月21日	107年12月23日	762	881	883,920元【計算式：2,320,000元× 0.0005× 762＝883,920元】	294,640元	883,920元
14	吳建宏	1,750,000元	105年11月21日	107年12月24日	763	882	667,625元【計算式：1,750,000元× 0.0005× 763＝667,625元】	222,542元	667,625元
15	吳玉惠	2,550,000元	105年11月21日	107年12月24日	763	882	972,825元【計算式：2,550,000元× 0.0005× 763＝972,825元】	324,275元	972,825元
16	吳珮玲	4,140,000元	105年11月21日	107年12月30日	769	158	327,060元【計算式：4,140,000元× 0.0005× 158＝327,060元】	109,020元	327,060元
17	陳炫碩	1,170,000元	105年11月21日	105年8月6日	0	12	0元	0元	0元
18	藍崧榮	970,000元	105年4月24日	105年10月15日	174	82	39,770元【計算式：970,000元× 0.0005× 82＝39,770元】	13,257元	39,770元

附表五

編號	原告	區域	房屋編號
1	尹振威	UP TOWN區	第L08棟第12樓
2	尹振禹	UP TOWN區	第L09棟第12樓
3	林玟慧	UP TOWN區	第L08棟第9樓
4	許易民	UP TOWN區	第K03棟第10樓
5	阮李月娥	UP TOWN區	第K03棟第9樓
6	蔡仁宗、鮑芸	DOWN TOWN區	第D12棟第12樓
7	宋開祥	DOWN TOWN區	第D11棟第10樓

（續上頁）

8	蕭惠文	DOWN TOWN區	第B06棟第9樓
9	蕭伊婷	DOWN TOWN區	第B07棟第7、9樓
10	李來慧	UP TOWN區	第K12棟第22樓
11	何仲惠	UP TOWN區	第K06棟第11樓
12	曾嘉維	MID TOWN區	第H12棟第16樓
13	翁勤勇	DOWN TOWN區	第D10棟第3樓
14	吳建宏	DOWN TOWN區	第D08棟第15樓
15	吳玉惠	DOWN TOWN區	第D03棟第9樓
16	吳珮玲	DOWN TOWN區	第D09棟第11樓
17	陳炫碩	UP TOWN區	第K08棟第3樓
18	藍崧榮	DOWN TOWN區	第C05棟第14樓