臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第443號

原　　告　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
　　葛茂豐
　　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
　　林祐新
　　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
	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
	張英哲
	林家淇
	蕭雅鈴
上54人共同	
訴訟代理人	吳孟良律師
	劉志賢律師
	徐東昇律師
被　　告	日勝生活科技股份有限公司
法定代理人	林榮顯
訴訟代理人	廖國翔律師

方瑋晨律師
吳詩敏律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國108年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告如附表三「原告可請求金額」欄所示之金額。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之48，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以附表四「原告供擔保金額」欄所示之金額為被告預供擔保，得假執行。但被告如以附表四「被告供擔保金額」欄所示之金額為原告預供擔保，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、原告主張：

一、被告於民國100年11月21日與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」契約，由被告興建浮洲合宜住宅，並以優惠價格出售或租賃予符合資格的民眾，落實人人有屋住之居住理念。而原告均為浮洲合宜住宅A2區承購戶，分別於101年8月20日至同年10月7日間，與被告完成選位及簽訂「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）作業，原告購買之房地戶號、車位、金額及總價則如附表一所示。

二、惟被告於浮洲合宜住宅興建過程中，即時有工安事件、施工瑕疵，歷經一波三折後，於104年2月9日經新北市政府工務局核發A2區使用執照，並於同年3月31日起開始進行A2區驗屋作業，詎同年4月20日，花蓮外海發生芮氏6.3級強震，新北市板橋地區震度則僅4級，即發現A2區地下室、A3區地下室、A6區地下室分別有98處、96處、172處肉眼可見之裂縫。經過營建署介入協調後，分別由台北市結構工程工業技師

公會、社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人新北市土木技師公會及台中市結構工程技師公會進行鑑定，結果指出浮洲合宜住宅之原分析模型、原設計計算書及地調報告涉有多處違反建築技術規則之處，且其中已發生無法修補之差異沉陷，遭致浮洲合宜住宅產生大於1/250之角變量，已遠大於建築技術規則所明定「不容許裂縫產生的安全限度」即1/500之角變量。因此在浮洲合宜住宅住戶及營建署之要求下，依照合約約定進行補強計畫，然被告心存僥倖，其所提之補強計畫經過台大地震工程研究中心外審會議十次審查後始進入補強修繕工程。迄至106年8月14日，浮洲合宜住宅A2區結構補強修繕工程始完成竣工，被告亦遲至106年11月下旬始陸續辦理複驗及交屋手續。

三、按系爭契約第17.1條約定，乙方（即被告，以下同）應於領得使用執照6個月內，通知甲方（即原告，以下同）進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：(1)乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。(2)乙方就約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(3)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。(4)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。經查本建案取得使用執照之日期為104年2月9日，依照上開約定被告應於6個月內即104年8月9日以前通知原告進行交屋。

四、次按被告通知原告進行交屋之前提，為系爭房屋已完成「達到可以交屋程度」，始符兩造約定「通知進行交屋」之真意。至於何謂「達到可以交屋之程度」，依系爭契約書第15條「驗收」約定：「15.1乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。甲方應依驗收通知單所載日期配合辦理驗收手續。15.2雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現有瑕疵，應一次詳細載明於驗

收單上，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於自備款部分保留房地總價作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」與系爭契約書第17.1互核以觀，可見於交屋程序前，被告應完成系爭契約書第15條所列各項應完成之一切設施後，通知原告驗收，原告驗收時如發現有瑕疵，即得限期完成修繕，被告就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕，以符於債之本旨之標的為給付。復按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，此為民法第235條所明定。原告主張契約書所定通知交屋，應解釋為依債之本旨通知交屋，應屬正當可採。

五、被告於104年2月9日經新北市政府工務局核發A2區使用執照，卻因其設計施工多處違反建築技術規則，致浮洲合宜住宅進入長達二年半的鑑定及補強修繕工程，迄至106年11月下旬起，始陸續辦理複驗及交屋手續，被告未於104年8月9日前通知原告進行交屋，爰依系爭契約書第17.1(4)之規定，請求被告給付如附表二之金額，應有理由。

六、訴之聲明：

(一)被告應給付原告如附表二「遲延利息總額」欄所示之金額。

(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、基本事實：

(一)本件原告等54人與被告於101年間簽訂系爭契約。系爭契約買賣標的之「日勝幸福站」社區A2區建物於101年5月31日取得建造執照、101年7月16日開工、103年8月15日竣工，並於104年2月9日領取新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照。

(二)惟於104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震，嗣經檢視，A2區建物之地下室有出現裂痕。

(三)其後，A2區建物於104年6月18日至104年10月5日間由四大技師公會辦理結構安全鑑定，依四大技師公會鑑定結果，A2區

建物之混凝土鑽心試驗強度、氯離子含量及中性化試驗均正常、鋼筋配置與設計相符、建築物傾斜測量均正常、地質鑽探結果差異不大，並無結構物偷工減料之情事。

(四)依四大技師公會鑑定評估共識，A2區建物可採結構補強之方式提升建築物結構強度。被告嗣依四大技師公會之建議，發展補強細部設計。經於104年10月7日至105年8月18日完成結構外審，於105年12月1日開始補強修繕，於106年7月7日補強竣工，於106年8月14日經內政部營建署核定補強竣工，A2區建物於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照，被告並於取得變更使用執照之6個月內，分別通知原告交屋。

(五)有關原告之繳款日期、繳款金額、通知交屋日、所有權移轉日、取得維修同意一覽表，詳如附表3-3所示（見本院卷五第195頁）。

二、按系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，被告所負契約義務係於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋。因被告通知原告交屋均係於107年8月28日前，被告並無遲延通知交屋之情事，原告依系爭契約第17.1條之約定向被告請求遲延通知交屋之遲延利息，即無理由，不應獲採：

(一)按系爭契約第14.1條及第17.1條分別約定：「本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國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。」、「乙方應於領得使用執照6 個月內，通知甲方進行交屋。」依此，被告依約僅須於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋，即符合系爭契約之約定。

(二)次按，系爭契約附件一「A2區建造執照」上明確記載系爭工程之預定工期，被告僅需於107年2月28日以前竣工，此乃依建築法第54條及新北市建築管理規則第18條所計算之合理工期。領照日期：101年5月31日、開工期限：領照後6個月內

（即101年11月30日前）、竣工期限：開工之日起63個月（即107年2月28日前）。

(三)再按，系爭契約第14.3條約定：「乙方如逾本條第1項約定期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按甲方已繳房價款萬分之五單利計算遲延利息給付甲方…」。亦即，原告僅能於被告逾系爭契約第14.1條所定取得使用執照之期限（即107年2月28日前）未取得使用執照時，方得對被告請求遲延利息。

(四)是以，本件於通知交屋之遲延利息計罰上，均應排除建商早於契約所約定應領得使用執照之期限，提前領得使用執照，而後於該段提早領得使用執照期間進行必要之瑕疵修補後，於契約約定期限內通知交屋之情形，方符契約目的及當事人之真意，至為明確。

(五)A2區於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照，惟嗣後因地震因素，而有結構補強之必要。應予強調者為，被告並非於領得使用執照後無故不通知交屋，而係因地震發生後確有結構補強之必要，而於系爭契約所定應領得使用執照期限前，該段歸屬於被告「期限利益」之期間內，進行修繕及補強相關補強。被告除係依四大技師公會之建議進行細部設計並通過結構外審後始進行結構補強外，更取得多數原告之同意（請見附表3-3「維修同意」之欄位）。嗣被告完成結構補強後，於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照，仍早於系爭契約所約定之107年2月28日，被告並依106年11月9日變更使用執照之內容通知原告進行交屋。無論係領得使用執照或通知交屋之日程，均合於原告締約時之期待（即於107年2月28日前領得使用執照，並於107年8月28日前通知交屋），且無違反系爭契約之約定。

(六)經詢問被告之業務單位，乙證19號交屋通知單係以中華郵政大宗郵件掛號方式寄出。由於業務單位就交屋通知單之寄發，多未留存回執，且中華郵政投遞狀態，至多僅能於投遞後

6個月內查詢，故被告現已無法確認交屋通知單之實際送達日期。惟依原告附表3「實際交屋日」所示，本件原告均已完成交屋，倘若原告未收到交屋通知單，豈可能進行交屋。此即可證，乙證19號交屋通知單，確實均有送達原告，且送達日期必早於實際交屋日。

(七)綜上，被告於系爭契約所定期限內已通知原告進行交屋，並無原告所稱「未合法通知交屋」之情事，原告起訴請求遲延「通知交屋」之遲延利息，實無理由。

三、被告較系爭契約約定提前3年多取得使用執照，該提前取得使用執照之期限利益應歸屬於被告，原告不得據以主張開始計算被告逾期，否則即屬權利濫用。此可參酌臺灣高等法院高雄分院88年度重上更(一)字第26號、臺灣臺中地方法院84年度重訴字第511號民事確定判決。由前揭判決可知，原告對於「被告提早取得使用執照」所生反射利益之保護，不應優先於被告依法律及契約享有「取得使用執照時間」之期限利益之保護。至於原告主張其係依被告施工進度給付買賣價金，故被告不得主張期限利益，否則將使雙方權利義務失衡云云乙節，並無可採。蓋：系爭A2區於104年2月9日領得使用執照後，原告雖有繳納以「使用執照核發」為付款條件之價金期款，惟該期價金僅佔契約總價之1%，且於領得使用執照後，即可辦理建物所有權登記。多數原告於104年間已取得買賣標的之所有權（請見附表3-3「所有權移轉日」欄位），渠等於斯時已取得買賣標的之法律上權利，又受有原告提供之利息補貼等措施，實難謂有對待給付失衡之情形。且被告於104年4月地震後所為補強修繕，係於取得多數原告之同意後才進行，被告並於補強修繕後取得變更使用執照。多數原告既同意被告使用系爭契約第14.1條所定「107年2月28日以前」這段屬於被告期限利益之期間進行必要之補強修繕，被告更據此補強修繕同意而取得變更使用執照，原告豈能事後翻悔，改稱被告應就此段期間所為補強修繕負遲延責任？原告所言，顯違誠信，不應獲採。

四、原告主張於通知交屋前，即應完成驗屋及所有重大瑕疵改善云云，顯有誤解，蓋依系爭契約之約定，瑕疵修繕係於「完成交屋」前之義務，而非「通知交屋」前之義務云云，原告之主張於法、於約無據，不應獲採：

(一)實務見解明確指出「通知交屋」與「交屋」屬不同契約義務，不容混淆，此可參酌臺灣高等法院臺南分院101年度建上字第14號、臺灣高等法院105年度上字第402號、臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1060號民事確定判決。

(二)次按，系爭契約第17.1條約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：…(2)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。…」，揆諸前揭契約約定可知，系爭契約第17.1條前、後段係在說明不同之事項。前段係約定乙方應「通知進行交屋」之時期；後段則係約定雙方於「交屋」時所各自應履行之義務，而應「完成修繕」之時間點為「交屋」前而非「通知交屋」前。由此可證，原告主張於「通知交屋」前即應完成瑕疵修繕云云，與系爭契約之約定不符，不應獲採。

(三)再按，民法第354條第1項前段規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵…」，亦可知被告於系爭預售屋買賣所負給付義務及瑕疵擔保責任，係危險移轉時無減少價值之瑕疵。換言之，被告於「危險移轉」前（即「完成交屋」前）完成瑕疵修繕，即符合買賣之債之本旨。原告主張被告應提早於「通知交屋」前即完成系爭買賣標的之瑕疵修繕云云，於法無據。

五、系爭契約第14.1條及第17.1條關於領得使用執照及通知交屋期限之約定，實係依內政部制訂、並經行政院消費者保護會公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」訂定。參乙證20、21號之內政部函覆意見可知，系爭契約約定

應取得使用執照日為107年2月28日，縱被告提前於104年2月9日領得使用執照，仍應自系爭契約約定之應取得使用執照日（即107年2月28日）後6個月（即107年8月28日）才起算遲延通知交屋之遲延利息。

六、另按民法第250條第2項及第233條第2項之規定，系爭契約第17.1(4)條所約定之遲延利息，應為損害賠償之總額，而非懲罰性違約金，依最高法院判決見解（參最高法院83年度台上字第2879號民事判決意旨），本件被告並未對原告造成任何遲延損害，原告自不得請求遲延利息：

(一)就本件而言，被告並無「遲延通知交屋」之情事，蓋本件被告通知交屋均係於契約所定通知交屋期限即107年8月28日前。

(二)實則，原告並未因被告通知交屋之時間而受有任何不利益，亦無任何可得主張之遲延損害：

1、經查，於瑕疵修繕開始前，對於A2區2樓以上之承購戶，如有不願接受或等待瑕疵修繕之住戶，被告提出「免扣款無息退戶」之方案，承諾承購戶可於「結構補強工程竣工完成後30日內」（即106年9月12日以前）申請無責解約，於簽署解約協議書後，由被告全額無息退還已繳房屋價款。且於瑕疵修繕竣工後，為使承購戶有更充分時間考慮，被告更將「免扣款無息退戶」之期間再延長至106年12月15日。

2、對於選擇不辦理解約之承購戶，被告則提供以下優惠措施：

(1) 承諾將系爭建物之結構保固期限，自系爭契約第19.1條所約定之自交屋日起算15年，延長至30年；固定建材及設備保固自1年延長至2年；防水保固自1年延長至5年；並提供定期房屋結構檢測。

(2) 就系爭契約第20.3條所定通知交屋前「利息補貼」增加30日：依系爭契約第20.3條之約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但由乙方通知交屋日前之利息，由乙方返還甲方」可知，於被告通知交屋前，原告因被告提供之「利息補貼」而不負擔銀行貸款之利息。於前揭系爭契約約

定範圍外，被告同意將「利息補貼」之期間延長至通知交屋日後30日內。

3、此外，因部分承購戶對於系爭契約第17.1(4)條之約定與被告意見不同而產生類似本訴訟之爭議，考量雙方對於該爭議事項各有主張及立場，為讓A2區承購戶如期進住，被告同意有爭議之承購戶可以選擇緩繳房地總價5%交屋，或是不經訴訟與被告和解（即被告支付相當於房地總價5%之金額作為和解條件）交屋。同意和解者，被告依和解條件辦理交屋，不同意和解者，被告亦尊重承購戶後續處理方式。

(三)再者，於被告104年2月9日領得使用執照後，原告雖有繳納「使用執照核發」之工程期款，惟該期工程款僅佔契約總價之1%，且於領得使用執照後，即可辦理建物所有權登記。多數原告於104年間即已完成所有權登記，渠等於斯時實已取得買賣標的物之法律上權利，又受有前述利息補貼等，並無對待給付失衡之情形。

(四)綜言之，於地震事故發生後，被告即積極為補強修繕，且於系爭契約所定應領得使用執照日前，領得變更使用執照並通知交屋，並無遲延領照及通知交屋之情事。而承購戶除可自由選擇無責解約外，對於如本件原告等未選擇解約者，渠等除已於104年間陸續取得買賣標的之所有權外；亦因被告所提供之「利息補貼」而毋庸負擔被告通知交屋日後30日以內之貸款利息，且於交屋後，迄今尚未繳納契約總價5%之交屋款。簡言之，原告並未因被告通知交屋之時間受有任何不利益。

(五)退步言之，縱認被告通知原告交屋之時間，對原告造成「遲延損害」（假設語，謹否認之），原告亦僅得於其損害範圍內，向被告請求遲延利息，惟原告迄今未就被告對其造成何等「遲延損害」，又損害範圍為何？等事項為說明及舉證，其請求顯無理由。

七、再者，就107年8月28日以前此段被告依約可得合法運用之期限利益，若因不可歸責於被告之事由，致被告無法自由支配

使用，依據系爭契約第14.1(2)條，應屬政府法令變更或其他非可歸責於被告之事由，亦不容許原告就此等被告無法自由支配使用之天數，對被告計罰遲延利息：

(一)按系爭契約第13.2條約定：「為要求本住宅部分建物設計之協調完整…共有部分，如因主管機關要求或需配合建管相關法令而修改，甲方不得異議。」

(二)次按，系爭契約第14.1(2)條約定：「本案之建築工程應在民國101年11月30日之前開工，民國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：……（2）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（包括但不限於內政部營建署依「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）。」

(三)再按，民法第230條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。」

(四)經查，系爭建物於地震發生後，於地下室有結構補強之必要，被告經主辦機關（內政部）及主管機關（新北市工務局）要求依鑑定意見進行補強。而該結構補強既係對「共有部分」所為之修改，依系爭契約第13.2條之約定，原告本不得異議，且如被告附表3-3關於「維修同意」欄位之整理，多數原告亦同意維修。故原告自不得主張以對共有部分結構補強前之使用執照（即104年2月9日之使用執照），作為通知交屋之依據。

(五)次查，本件結構補強期間屬系爭契約第14.1條第(2)款所稱「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」，按上開系爭契約第14.1(2)條之約定，不得要求被告就此等不可歸責於被告之天數負遲延責任。

(六)退言之，系爭A2區建物於104年2月9日取得使用執照，嗣於104年4月間發現系爭建案之地下室有出現裂痕，至被告通知原告進行交屋之日止（本案最晚受交屋通知之原告為彭榮濤

於107年5月9日通知交屋，請見附表3-3），期間有諸多公部門、系爭建案主辦機關及／或主管機關要求不可辦理交屋等不可歸責於被告因素，造成被告無法自由運用此等原應享有期限利益之天數，應將此段期間自遲延天數中扣除：

1、自104年5月5日新北市政府工務局及營建署要求被告停止修補作業且禁止通知交屋之日起，直至106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工、辦理驗屋及交屋事宜止，該段期間均屬不可歸責於被告之期間，自應予以扣除，不得計入遲延天數。

2、於106年8月14日營建署發函同意系爭建物A2區竣工，並請被告依建管程序申辦變更使用執照暨室內裝修相關作業後，被告於106年8月22日即申請變更使用執照掛件，起造人提出變更使用執照申請後，合理之行政審查作業期間應為30日。被告於106年8月22日申請系爭建物變更使用執照掛件，本應於106年9月20日前取得使用執照，惟直至106年11月9日方取得變更使用執照，是以，自106年9月21日起至106年11月9日止，此段期間係屬不可歸責於被告之行政程序延宕，並已超逾合理期待期間，自應予以扣除，不得計入遲延天數。

3、被告實際使用之日數合計為122日：被告於104年2月9日取得使用執照，自取得使用執照之翌日起至104年5月4日止共計85日；106年8月15日至同年21日止共計7日；自106年8月22日至同年9月20日止共計30日，以上合計為122日。

4、綜上，姑不論被告僅需於107年2月28日以前取得使用執照，且最早僅需於107年8月28日以前通知原告進行交屋，此屬被告依約享有之合法期限利益，縱依原告主張而自104年2月10日起算，亦應扣除不可歸責於被告之天數，被告實際使用之日數為122日，仍在被告依約享有之期限利益範圍內，被告無須支付任何遲延利息。

(七)綜上，107年8月28日以前屬於被告依約可得合法運用之期限利益，不應因被告提早取得使用執照而將此期限利益轉歸由原告享有。依法院實務見解，若原告因被告提前取得使用執

照而提前計算被告應通知交屋日期，違反契約誠信原則，構成權利濫用。且依內政部108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函（請見乙證20號）及108年1月16日內授中辦地字第0000000000號函（請見乙證21號），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。就本件而言，107年8月28日以前屬被告依約可得合法運用之期限利益，惟因本案主辦機關營建署與本案建築主管機關新北市政府在於法無據、於約無據之情形下，強行以高權行為要求被告必須在多家機構進行安全鑑定、第三公正單位確認補強方案安全無虞、完成補強修繕後，始得通知承購戶辦理驗屋、交屋作業，復遭遇變更使用執照審核程序延宕，致被告無法自由支配使用依約享有之期限利益，顯不可歸責於被告，不應容許原告就此等被告無法自由支配使用之期限利益天數，對被告計罰遲延利息，原告之請求，實無理由。

八、退言之，縱認原告得對被告請求遲延利息（假設語，謹否認之），惟原告請求金額計算有誤；另對比原告已繳房地總價及法定利率，原告請求之金額顯屬過高，應予酌減：

(一)如前揭說明，系爭契約第17.1條係約定遲延「通知交屋」之遲延利息，而非「完成交屋」。原告於附表二以「實際交屋日」作為遲延利息計算之基準，於約未合。

(二)被告否認原告於附表二「104/8/10至實際交屋日之遲延天數(C)」、「(E)-(A)之遲延日數=(F)」、「(H)-(A)之遲延日數=(I)」、「遲延利息總額(J)」欄位：

1、依系爭契約第14.1條及第17.1條之約定，被告僅須於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執照後6個月（即107年8月28日）以前通知原告進行交屋，即符合系爭契約之約定。

2、被告通知原告交屋之時間如被告附表3-3「通知交屋日期」欄位所載，均早於系爭契約所定應「通知交屋」之107年8月

28日，故被告並無遲延「通知交屋」之情事，原告依約不得請求遲延利息，至為明確。

(三)暫依附表二請求金額而論，原告所請求之遲延利息金額過高，應予酌減：

1、按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」最高法院43年台上字第576號民事判例意旨所述，遲延利息原有違約金之性質。姑不論原告主張之遲延利息計算錯誤，縱有遲延情事（假設語，謹否認之），系爭契約第17.1(4)條約定按日計算萬分之五之遲延利息，則週年利率將高達18.25%，遠高於法定週年利率5%，且對比原告所繳房屋價款與渠等所主張請求遲延利息之金額，對被告顯屬過苛，況原告迄今未舉證渠等受有何等遲延損害，原告之請求顯不合理，應予酌減。

2、於權衡兩造利益時，因系爭A2區建物之出售戶數達733戶，目前就同類型事件已提起訴訟者達60戶，總請求金額約達2億9,074萬7,801元，其餘未起訴之承購戶仍有提起訴訟之可能性。若允原告所為於約無據之請求，顯而易見地，被告後續將承受數十倍於本案請求金額之不利益，而此等不利益卻係建立在侵蝕奪取被告依約受保護之「提前取得使用執照」之「期限利益」之前提下，且係建立在將系爭契約第17.1(4)條拿來保護承購戶之反射利益之前提下，而使承購戶無端取得鉅額遲延利息收入，對依約享有期限利益之被告造成顯失公平之鉅額沉重負擔，原告之請求違反履行契約之誠信原則，構成權利濫用，不應獲准。

(四)關於被告得主張違約金酌減乙節，參諸行政院公共工程委員會、內政部營建署及新北市政府等機關所頒布工程採購契約範本之約定，遲延違約金應以契約總價之20%為上限。本工程雖非公共工程，惟因係內政部營建署標售位於新北市之土地予被告興建合宜住宅之案例，故受內政部營建署與新北市政府工務局高度監管，該等機關之工程採購契約範本當有參考價值。本案有50位原告之請求金額高於契約總價之20%，

甚至有高達契約總價之51.28%者，平均則為41.95%，益證本件原告請求之金額顯屬過高，實有酌減之必要。

(五)綜言之，系爭契約第17.1條有關「遲延利息」之約定具「違約金」之性質，按最高法院19年上字第1554號判例：「違約金本應推定為損害賠償之預約，與無償贈與契約不同。關於損害賠償之額數，在當事人間雖不妨於事前預為約定，而其所約定之額數，如果與實際損害顯相懸殊者，法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。」應得適用民法上違約金酌減之相關規定，乃屬當然。

九、綜上所述，被告並無原告所主張「遲延通知交屋」之情事，原告據此起訴請求遲延利息，實無理由。並為答辯聲明：

(一)原告之訴駁回。

(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行之宣告。

參、兩造不爭執事項：

一、被告於100年11月21日與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」契約，由被告興建浮洲合宜住宅戶，供符合一定條件之民眾申請承購。原告分別於101年8月20日至同年10月7日間，與被告完成選位及簽訂系爭契約作業，原告所購買之系爭房地、車位及總價詳如附表一所示。

二、A2區於101年5月31日取得建造執照、於101年7月16日開工、於103年8月15日竣工、於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照。

三、104 年4 月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號地震，經檢驗A2區建物地下室出現裂痕等瑕疵。

四、經結構補強後於106 年11月9 日取得106 板變使字第207 號變更使用執照。

肆、兩造爭執事項：

一、原告依系爭契約第17.1(4)條之約定，請求被告給付遲延利息，有無理由。

二、被告未能於取得使用執照後6個月內即104年8月9日前通知進行交屋，是否可歸責。

三、被告辯稱原告所請求之遲延利息金額過高，應予酌減，有無理由。

伍、本院之判斷：

一、原告依系爭契約第17.1(4)條之約定，請求被告給付遲延利息，有無理由：

(一)按系爭契約第17條規定：「17.1乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋。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。17.2乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固書、使用維護手冊、規約草約、使用執照影本（使用維護手冊、規約草約、使用執照影本乙方得以交付電子檔代之）、乙方代繳稅費之收據及鎖匙交付甲方，本契約則無需返還。17.3甲方應於收到交屋通知後，依交屋通知所載之交屋日配合辦理交屋手續，逾期乙方不負保管責任。但可歸責於乙方時，不在此限。17.4甲方同意於通知之交屋日起30日後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔。17.5甲方應俟辦妥交屋手續後始得進行室內裝潢或裝修工程施工，並應遵守「附件九裝潢（修）工程切結書」及「附件十裝潢（修）施工管理辦法」等相關約定。17.6第14.2條所定之大樓外水、外電、電信及瓦斯外管等配管及埋設工程，如因各該事業單位之作業程序遲延致乙方無法依本條第1項規定期限內交屋者，該期限應隨遲延期間展延之。」（見本院卷三第51、52頁）。準此，被告通知交屋後至實際交屋前，買賣雙方各自負有給付價金尾款、完成瑕疵修繕或給付遲

延利息等義務，且原告於被告通知交屋日之後即負有承擔危險移轉風險、繳納水電費等負擔。

(二)參照系爭契約第15條有關驗收之規定：「15.1乙方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然瓦斯地區並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗收手續。」「15.2雙方驗收時，乙方應提供驗收單，甲方如發現房屋有瑕疵，應壹次詳細載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕。」可知被告在領得使用執照後，應儘速接通水電、瓦斯，完成契約約定之相關措施，隨後通知原告進行驗收，驗收時如發現瑕疵，被告應於交屋前完成修繕（參系爭契約第17.1條規定）。

(三)有關系爭契約第17條通知交屋期限之規定，係依據內政部按消費者保護法第17條第1項規定所制訂之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點（通知交屋期限）所為規定。其目的係為使「交屋時間明確」，規範賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋之處理方式（見本院卷六原證26內政部地政司於108年6月6日意見信箱之回覆）。觀之系爭契約另無有關交屋期限之約定。則參酌系爭契約第17條、第15條之相關規定，應認系爭契約第17條所定被告通知進行交屋之義務，必須於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，且通知交屋時，買賣標的之房屋至少應處於安全可供居住使用且無重大瑕疵之狀態，始能謂符合該條所稱之通知義務。否則無法達到「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點（通知交屋期限）為使「交屋時間明確」之規範目的。

(四)被告辯稱：按系爭契約第14.1條及第17.1條之規定，被告依約僅須於107年2月28日以前取得使用執照，且於取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋，即符合系爭契約之約定。且內政部函覆意見表示，系爭契約約定應取得使用執照日為107年2月28日，縱被告提前於104年2月9日領得使用執照，

仍應自系爭契約約定之應取得使用執照日（即107年2月28日）後6個月（即107年8月28日）才起算遲延通知交屋之遲延利息。並主張此為內政部具有解釋性行政規則之函釋等語（見本院卷四第273至283頁乙證20、乙證21內政部函）。經查，系爭契約第14.1條固約定：「本案之建築工程應在民國101年11月30日以前開工，民國107年2月28日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」（見本院卷三第48頁）。然上開約定僅係拘束被告至遲應於107年2月28日前取得使用執照而已，被告既已提前於107年2月28日前領得使用執照，自應依系爭契約第17.1條所定期間內負通知交屋之義務。倘依被告所辯其提前領得使用執照之「期限利益」應歸屬被告，則使本件領得使用執照後至通知進行交屋，延宕長達二年餘（參附表三之「通知交屋日」），顯違內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15點（通知交屋期限）為使「交屋時間明確」之規範目的，本院認尚非可採。又內政部地政司嗣於108年6月10日在意見信箱中回覆：「本部內授中辦地字第0000000000（乙證20）及0000000000號（乙證21）函係臺灣新北地方法院及其板橋簡易庭函詢本部有關民眾致本部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。如與建商所訂之預售屋買賣契約就遲延利息之計算有爭議時，得循消費爭議或民事訴訟程序以為救濟。」（見本院卷六第49頁原證25）。已明確表示前開回覆僅為意見表示，並非行政命令或行政規則。是前開內政部乙證20、乙證21之意見表示，不能拘束法院。

(五)本件被告於101年5月31日領得A2區建築執照，於101年7月16日開工，於103年8月15日竣工，於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第00057號使用執照，此為兩造所不爭執。則依系爭契約第17.1之規定，被告應於104年8月9日前通知進行交屋。原告主張被告遲至附表三所示之「通知交屋

日欄」所載日期始通知原告進行交屋。被告則辯稱編號18許筱瑜被告曾於104年4月15日通知交屋，固據被告提出交屋通知單影本為證（見本院卷四第179頁），惟原告否認有收到該交屋通知單。經查，系爭建物因地震地下室出現裂縫尚未進行修繕，無法安全供人居住使用，依前所認，縱使通知交屋，應認亦不生通知之效力。而被告另於106年12月11日通知交屋，是原告許筱瑜之通知交屋日應以該日為準。另被告主張編號19賴欣怡、編號28林祐新、編號29周家妤、編號44黃兆乾等4人通知交屋日不明，應由原告提出交屋通知證明。惟原告表示渠4人因不諳法律而未保存單據無法提供，應以實際交屋日為準。按系爭契約第34條規定有相互通信之方式，被告應以掛號或限時專送方式郵寄交屋通知單，是有關送達回證應留存於被告方，被告係得利用證據之一方，依舉證責任分配之原則，應由被告提出憑證證明較為合理，茲被告既無法提出憑證證明，故此無法確定通知交屋日之不利益應由被告承擔。再實務上多為驗屋後直接交屋，原告中亦有實際交屋日與通知交屋日為同一日者，是原告主張渠4人應以實際交屋日為通知交屋日，並據此計算遲延利息，尚屬可採。此外其餘原告主張之通知交屋日，經核與被告於附表3-3所主張之通知交屋日期相同，自堪採信。從而，原告主張被告遲至附表三所示之「通知交屋日欄」所載日期始通知原告進行交屋，已逾104年8月9日之通知交屋期限，應負遲延通知之責任，原告依系爭契約第17.1(4)條之約定，請求被告給付遲延利息，應屬有據。

二、被告未能於取得使用執照後6個月內即104年8月9日前通知進行交屋，是否可歸責：

(一)被告於104年2月9日取得A2區建物之使用執照，而於104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號4級地震，致A2區建物地下室出現裂痕等瑕疵，經台北市結構工程工業技師公會鑑定結果略以：「標的物現況裂損，依其發生位置說明裂損原因如下：1、高樓區與連續壁間

之正交樑、牆，靠近主結構端樑底撓曲裂縫，靠近連續壁端則有剪力斜裂縫，牆45°　　，所產生之應力所造成。2、高樓區與中庭區之連接樑，部分有撓曲裂縫產生，研判為高樓區與中庭區差異沈陷及水浮力所造成。3、部分地下二層高樓區最外跨與連續壁平行之大樑（軸線Y-2），有多條撓曲裂縫，研判為差異沈陷所產生之應力所造成。4、地下室小樑搭大樑及一層樑上柱下方之樑，部分有剪力裂縫產生，研判為接頭區補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重所致。5、地下室樑側面均布之垂直裂縫，但並非U形裂縫者，研判主要為材料收縮造成。6、地下室部分樑有水準縱向（沿樑走向）裂縫，研判為施工過程之冷縫。7、地下三層連續壁有滲水現象，地下二層連續壁較少發現滲水現象，研判地下水位已回升。8、一層降版處部分樓版裂縫滲水，研判為差異沈陷造成版裂縫及一層樓版防水處理不當所造成。9、一層店面外挑一跨與連續壁正交之隔間牆普遍有斜裂縫，研判為差異沈陷所造成。10、地上層之標準層，主要之裂縫為輕隔間接縫、門窗角隅裂縫、開關管線路徑之裂縫及高樓樑柱引致非結構牆之斜裂縫，現場勘查時尚未發現樑柱結構之明顯裂損。」等語（以上見本院卷四第329頁）。另對鑑定標的物結構安全評估結果略以：「本公會依據相關單位提供之原設計圖說，重新建立模型進行分析，並與原設計圖說進行比對、檢視結果整理如下：⑵原設計分析模式對基礎邊界條件之假設及分析模式中對構材及剪力牆之型式及尺寸等之設定部分與結構設計圖有不符情形，致影響樑、柱及剪力牆等結構構材之設計結果，部分構材之設計未能符合原設計所採「混凝土結構設計規範」之規定：（a）地上層之下部樓層部分樑構材之主筋或箍筋量配置不足。(b)地上層之下部樓層部分柱構材之主筋或箍筋量配置不足。尤其是每棟建築物位於四個角隅柱之柱主筋或箍筋量配置明顯不足。(c)地上層之下部樓層部分剪力牆及其連接樑之配筋量不足或構材斷面尺寸不足，不符合

當時設計規範之規定。⑶檢視原設計結構計算書結果，未發現有針對一層橫隔版將水準地震力傳至地下室外牆所經路徑中需檢視項目之計算資料。所需檢視項目至少應包含剪力牆周邊在一層橫隔版上（含集力樑或匯集構材）之剪力消散能力，及一層橫隔版將水準地震力（須考慮橫隔版上、下豎向構材之剪力方向性，及耐震設計規範第6.2.11節規定之放大地震力）傳遞至地下室外牆過程所產生之剪力及彎矩。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。⑷檢視原設計結構計算書剪力牆設計發現，依據設計當時「混凝土結構設計規範」規定，剪力牆之連接樑須符合第15.8.7.4規定，剪力牆之水準剪力須符合第15.8.4.4規定，而本案經檢視原設計圖結果，與設計當時「混凝土結構設計規範」規定不符。⑸檢視原設計結構計算書之結構分析模式，假設為上部主結構在B3F柱底為固接，筏式基礎地樑以土壤彈簧支承方式，分別進行分析設計，此分析模式雖尚符一般工程慣例，惟設計者仍應參考地質調查資料之評估分析與建議，選擇適當的基礎形式（如樁基礎）或採用地質改良、施作後澆帶等措施以減少差異沈陷對結構體之影響。原設計地調報告對本案沈陷量之評估，對照台中結構公會之地調報告及本公會樑底高程測量成果顯係低估，又未提出具體的處理建議，設計者低估差異沈陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。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。此有台北市結構工程工業技師公會新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程結構安全鑑定A2區鑑定報告書附卷可證（以上見本院卷四第332、333頁）。

(二)由此可見，A2區建物確實有因差異沈陷、水浮力、補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重、材料收縮、冷縫等原因，造成裂縫、滲水等損害，且該損害乃因樑、柱、剪力

牆、橫隔版及基礎地樑等構件之結構強度不符合混凝土結構設計規範、主筋或箍筋量配置不足、構材斷面尺寸不足、樓版剪力強度不足與不符建築物耐震設計規範等因素導致，以致104年4月20日發生第104022號、第104023號、第104024號、第104025號等四級地震，即發生系爭建物地下室出現裂痕等之瑕疵，自係可歸責於被告。系爭建物因此進行補強修繕工程，而瑕疵之發生既係因可歸責於被告之原因造成，其所發生之交屋時程延宕之遲誤，亦應由被告承當。是被告辯稱：就107年8月28日以前此段被告依約可得合法運用之期限利益，若因不可歸責於被告之事由，致被告無法自由支配使用，依據系爭契約第14.1(2)條，應屬政府法令變更或其他非可歸責於被告之事由，亦不容許原告就此等被告無法自由支配使用之天數，對被告計罰遲延利息云云，難為有利被告之認定。又原告固多人同意被告修繕，惟瑕疵修繕本係出賣人應負擔之瑕疵擔保責任，原告同意修繕，並非意謂免除被告遲延通知交屋之責任。

三、被告辯稱原告所請求之遲延利息金額過高，應予酌減，有無理由：

(一)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。又遲延之債務，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（最高法院37年上字第8014號判例參照）。次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）。又約定之

違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明定。而違約金是否相當，即須依一般客觀事實，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（最高法院79年台上字第1915號、51年台上字第19號判例意旨可資參照）。

(二)據上，系爭契約第17.1條約定被告如未於領得使用執照6個月內通知進行交屋時，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原告。雖稱為「遲延利息」，然該條並非以支付金錢為標的，而係針對被告遲延通知交屋行為所定之賠償，應屬被告未於約定期間通知交屋之賠償，亦即違反通知義務所定之損害賠償總額預定性違約金，則依前揭說明，本院自得依法審酌本件違約金是否過高之情。

(三)系爭A2區建物於104年2月9日取得使用執照後，依約原應於104年8月9日前通知進行交屋，惟因上開施工及設計缺失導致系爭建物於104年4月20日發生4級地震時，A2區地下室出現裂痕等瑕疵，因而進行補強修繕工程，致交屋時程延宕二年餘，原告本可預期於104年8月9日前後即可居住使用系爭房屋，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，被告辯稱原告未有損害云云，尚非可採。本院審酌系爭契約第17.1條約定按日以萬分之5 單利計算，週年利率高達18.25%，已接近法定利率20%之上限，本案原告請求金額有高達契約總價之51.28%者，平均則為41.95%，本件違約金額實屬過高。參酌系爭建物受到主辦機關內政部營建署及地方建築管理機關新北市政府高度監管，被告辦理相關程序必受有相當影響，而被告又已延長保固期限，補貼承購戶部分利息損失等情，是被告請求酌減金額，應屬可採。本院參酌以上各情，認本件違約金額應予酌減為每逾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。

四、原告得請求之遲延利息金額各為多少：

(一)依系爭合約第17.1條約定，被告未於領得使用執照6個月內即104年8月9日以前通知原告進行交屋，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原告，依前所認，應酌減為每逾1日依已繳納房地價款，按日以萬分之2.5單利計算。

(二)被告遲至附表三所示「通知交屋日欄」之日期始分別通知原告交屋，則自104年8月10日計算至附表三所示之「通知交屋日」止，共計分別遲延如附表三「遲延日數」欄所示之日數，而原告於104年8月10日前已給付之房地價金，則如附表三「104年8月10日前已給付價金」「第二次給付之價金」「第三次給付之價金」欄所示之金額，按每逾1日依已繳納房地價款，按日以萬分之2.5單利計算，則原告得請求之金額各如附表三「原告可請求金額」欄所示之金額。原告請求遲延利息計算至實際交屋日止，與契約規定不符，此部分為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，被告於104年2月9日領得使用執照後，未依約於104年8月9日前通知原告進行交屋，依系爭契約第17.1(4)條之規定，應自104年8月10日起給付遲延利息。

從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告分別給付原告如附表三「原告可請求金額」欄所示之金額，為有理由，應予准許。原告逾上開範圍之請求，並無依據，應予駁回。

六、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰酌定相當之擔保金額分別准許之（如附表四所示）。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經審酌後認於本院上開判斷無涉或無違，爰不一一論述，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　毛崑山

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　　108　　年　　11　　月　　18　　日

書記官　喻誠德

附表一：原告購買之房地戶號、車位、金額及總價

編號	姓　名	浮洲合宜住宅A2區戶號	金　額	車位編號	金　額	車位編號	金　額	買賣總價
1	郭杰彰	A0113	771萬1,045元	B3-236	138萬元	B3-241	138萬元	1,047萬1,045元
2	陳炎生	A0220	427萬0,715元	B3-008	138萬元			565萬0,715元
3	蕭麗琴	A0311	807萬8,456元					807萬8,456元
4	陳銘鴻	A0320	807萬8,456元	B3-043	138萬元			945萬8,456元
5	吳俊宏	A0706	771萬1,045元	B2-338	136萬元			907萬1,045元
6	王俊仁	B0109	807萬8,456元	B2-332	146萬元			953萬8,456元
7	張麗如	B0119	807萬8,456元	B2-541	146萬元			953萬8,456元
8	彭瑞燕	B0123	807萬8,456元	B3-198	138萬元			945萬8,456元
9	吳榮濤	B0215	427萬0,715元	B3-246	138萬元			565萬0,715元
10	謝碧君	B0304	763萬3,705元	B3-017	138萬元			901萬3,705元
11	楊銘峻	B0504	763萬3,705元	B3-296	138萬元			901萬3,705元
12	葛茂豐	B0516	771萬1,045元					771萬1,045元
13	鄭國良	B0517	771萬1,045元	B3-314	138萬元			909萬1,045元
14	林連聖	B0723	811萬0,795元	B2-638	146萬元			957萬0,795元
15	陳奕璇	C0212	427萬3,308元					427萬3,308元
16	吳昭瑩	C0219	427萬3,308元	B2-366	146萬元			573萬3,308元
17	周承宏	C0324	823萬2,955元	B2-443	146萬元			969萬2,955元
18	許筱瑜	C0521	807萬8,456元	B3-179	138萬元	B3-180	138萬元	1,083萬8,456元

（續上頁）

19	賴欣怡	C0522	807萬8,456元	B2-383	146萬元			953萬8,456元
20	陳志榕	C0615	427萬3,308元	B2-429	146萬元			573萬3,308元
21	吳思穎	C0619	427萬3,308元	B2-442	146萬元			573萬3,308元
22	張菊華	D0108	811萬0,795元	B2-523	146萬元			957萬0,795元
23	王美霞	D0113	811萬0,795元	B2-524	146萬元			957萬0,795元
24	謝朝勝	D0121	811萬0,795元	B3-137	138萬元			949萬0,795元
25	李佳融	D0220	427萬3,308元					427萬3,308元
26	黃怡君	D0316	770萬9,095元	B3-074	138萬元			908萬9,095元
27	陳信銘	D0318	770萬9,095元					770萬9,095元
28	林祐新	D0508	770萬9,095元					770萬9,095元
29	周家妤	D0605	427萬3,308元					427萬3,308元
30	徐香凝	D0607	427萬3,308元					427萬3,308元
31	臧俊芃	D0614	424萬9,768元	B2-427	146萬元			570萬9,768元
32	張國賓	D0620	427萬3,308元					427萬3,308元
33	陳家和	D0715	807萬8,456元	B3-085	138萬元			945萬8,456元
34	劉謦儀	E0110	951萬4,039元					951萬4,039元
35	何美惠	E0116	951萬4,039元	B2-595	146萬元			1,097萬4,039元
36	李璧如	E0124	965萬6,719元	B2-606	146萬元			1,111萬6,719元
37	陳德誠	E0208	950萬2,339元	B2-609	146萬元			1,096萬2,339元
38	陳慧文	E0213	950萬2,339元	B3-282	128萬元			1,078萬2,339元
39	許嘉祝	E0216	950萬2,339元	B3-228	138萬元			1,088萬2,339元
40	喬瀚緯	E0304	778萬1,037元	B2-533	146萬元			924萬1,037元
41	李幸蓁	E0306	786萬0,077元	B2-515	146萬元	B2-516	146萬元	1,078萬0,077元
42	陳怡菁	E0316	786萬0,077元	B3-193	128萬元			914萬0,077元

（續上頁）

43	吳文智	E0513	435萬5,292元	B2-522	146萬元			581萬5,292元
44	黃兆乾	E0608	788萬5,923元	B1-644	144萬元			932萬5,923元
45	高芳嫻	F0111	770萬9,095元	B3-095	138萬元			908萬9,095元
46	余昇樺	F0209	427萬3,308元	B2-451	146萬元			573萬3,308元
47	謝宗霖	F0307	811萬0,795元	B3-101	138萬元			949萬0,795元
48	石勝源	F0309	811萬0,795元	B3-083	138萬元			949萬0,795元
49	顏根源	F0321	823萬2,955元	B3-173	138萬元			961萬2,955元
50	張世南	F0507	807萬8,456元	B3-111	138萬元			945萬8,456元
51	呂金星	F0509	807萬8,456元	B3-112	138萬元			945萬8,456元
52	張英哲	F0510	807萬8,456元					807萬8,456元
53	林家淇	F0706	770萬9,095元					770萬9,095元
54	蕭雅鈴	F0707	770萬9,095元					770萬9,095元

附表二：原告請求金額明細表

編號	姓　名	實際交屋日(A)(註1)	104年8月10日前已給付之價金(B)	104年8月10日至實際交屋日之遲延日數(C)	第二次給付之價金(D)	第二次給付價金日(E)	(E)－(A)之遲延日數＝(F)	第三次給付之價金(G)	第三次給付價金日(H)	(H)－(A)之遲延天數＝(I)	遲延利息總額(J)
1	郭杰彰	107年3月8日	994萬5,000元	941							467萬9,123元
2	陳炎生	107年1月13日	140萬9,000元	887	395萬5,000元	107年1月8日	5				63萬4,780元
3	蕭麗琴	107年3月6日	767萬元	939							360萬1,065元
4	陳銘鴻	107年4月26日	598萬1,000元	990	300萬元	107年3月2日	55				304萬3,095元
5	吳俊宏	107年3月27日	861萬5,000元	960							413萬5,200元
6	王俊仁	107年3月31日	285萬4,000元	964	500萬元	104年9月15日	928	83萬8,000元	107年1月16日	74	372萬6,634元
7	張麗如	107年6月29日	521萬9,000元	1054	283萬8,000元	107年3月29日	92	100萬元	107年6月6日	23	289萬2,461元
8	彭瑞燕	107年2月13日	898萬1,000元	918							412萬2,279元
9	吳榮濤	107年5月18日	536萬4,000元	1012							271萬4,184元
10	謝碧君	106年12月16日	855萬9,000元	859							367萬6,091元
11	楊銘峻	107年5月18日	855萬元	1012							432萬6,300元
12	葛茂豐	107年3月30日	732萬3,000元	963							352萬6,025元
13	鄭國良	107年7月2日	863萬4,000元	1057							456萬3,069元
14	林連聖	107年3月28日	908萬1,000元	961							436萬3,421元
15	陳奕璇	107年6月7日	405萬5,000元	1032							209萬2,380元

（續上頁）

16	吳昭瑩	106年12月14日	544萬2,000元	857							233萬1,897元
17	周承宏	107年5月28日	920萬4,000元	1022							470萬3,244元
18	許筱瑜	107年3月31日	1029萬2,000元	964							496萬0,744元
19	賴欣怡	107年6月15日	238萬1,000元	1040	667萬元	107年2月13日	122				164萬4,990元
20	陳志榕	106年12月22日	544萬2,000元	865							235萬3,665元
21	吳思穎	107年3月21日	544萬2,000元	954							259萬5,834元
22	張菊華	107年2月2日	309萬元	907	600萬元	107年1月15日	78				163萬5,315元
23	王美霞	107年4月3日	909萬元	967							439萬5,015元
24	謝朝勝	107年3月13日	897萬1,000元	946	4萬3,000元	107年1月22日	50				424萬4,358元
25	李佳融	106年12月16日	405萬4,000元	859							174萬1,193元
26	黃怡君	107年5月11日	863萬3,000元	1005							433萬8,083元
27	陳信銘	107年3月12日	732萬2,000元	945							345萬9,645元
28	林祐新	107年2月21日	731萬6,000元	926							338萬7,308元
29	周家妤	107年1月29日	405萬4,000元	903							183萬0,381元
30	徐香凝	107年3月7日	405萬5,000元	940							190萬5,850元
31	臧俊芃	107年3月31日	541萬1,000元	964							260萬8,102元
32	張國賓	107年1月15日	405萬5,000元	889							180萬2,448元
33	陳家和	107年4月24日	898萬1,000元	988							443萬6,614元
34	劉謦儀	107年4月17日	903萬5,000元	981							443萬1,668元
35	何美惠	107年3月30日	274萬1,000元	963	768萬1,000元	107/3/29	1				132萬3,633元
36	李璧如	107年4月13日	555萬8,000元	977							271萬5,083元
37	陳德誠	107年3月29日	1041萬3,000元	962							500萬8,653元
38	陳慧文	107年4月3日	1024萬2,000元	967							495萬2,007元
39	許嘉祝	107年3月31日	1033萬7,000元	964							498萬2,434元
40	喬瀚緯	107年3月29日	877萬4,000元	962							422萬0,294元
41	李幸蓁	107年5月8日	1023萬9,000元	1002							512萬9,739元
42	陳怡菁	107年3月30日	867萬3,000元	963							417萬6,050元
43	吳文智	107年8月7日	352萬2,000元	1093	200萬元	107年3月16日	144				206萬8,773元
44	黃兆乾	107年5月7日	885萬5,000元	1001							443萬1,928元
45	高芳嫻	107年3月31日	863萬3,000元	964							416萬1,106元
46	余昇樺	106年12月23日	544萬2,000元	866							235萬6,386元
47	謝宗霖	107年4月24日	901萬1,000元	988							445萬1,434元
48	石勝源	107年3月31日	901萬4,000元	964							434萬4,748元
49	顏根源	107年2月21日	911萬9,000元	926							422萬2,097元
50	張世南	107年4月9日	767萬元	973							436萬9,257元
51	呂金星	107年7月18日	898萬1,000元	1073							481萬8,307元
52	張英哲	107年2月26日	767萬元	931							357萬0,385元
53	林家淇	106年12月15日	731萬6,000元	858							313萬8,564元
54	蕭雅鈴	107年3月14日	731萬6,000元	947							346萬4,126元

備註：

遲延利息總額依買賣契約書第17.1（4）：乙方（即被告）未於領得使用執照（即104年2月9日））6個月內通知甲方（即原告）進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方，計算至實際交屋日止。故遲延利息總額之計算式即為：（B×C＋D×F＋G×I）x 0.0005＝J

附表三：原告可請求之遲延利息金額

編號	姓名	實際交屋日	通知交屋日(A)	104年8月10日前已給付之價金(B)	104年8月10日至通知交屋日之遲延日數(C)	第二次給付之價金(D)	第二次給付價金日(E)	(E)－(A)之遲延日數＝(F)	第三次給付之價金(G)	第三次給付價金日(H)	(H)－(A)之遲延日數＝(I)	原告可請求金額(J)（四捨五入）
1	郭杰彰	107年3月8日	107年3月2日	994萬5,000元	935							232萬4,644元
2	陳炎生	107年1月13日	106年12月25日	140萬9,000元	868							30萬5,753元
3	蕭麗琴	107年3月6日	107年2月26日	767萬元	931							178萬5,193元
4	陳銘鴻	107年4月26日	107年3月13日	598萬1,000元	946	300萬元	107年3月2日	11				142萬2,757元
5	吳俊宏	107年3月27日	107年3月2日	861萬5,000元	935							201萬3,756元
6	王俊仁	107年3月31日	107年3月23日	285萬4,000元	956	500萬元	104年9月15日	920	83萬8,000元	107年1月16日	66	184萬5,933元
7	張麗如	107年6月29日	107年3月29日	521萬9,000元	962							125萬5,170元
8	彭瑞燕	107年2月13日	107年2月9日	898萬1,000元	914							205萬2,159元
9	吳榮濤	107年5月18日	107年5月9日	536萬4,000元	1,003							134萬5,023元
10	謝碧君	106年12月16日	106年12月13日	855萬9,000元	856							183萬1,626元
11	楊銘峻	107年5月18日	106年5月8日	855萬元	637							136萬1,588元
12	葛茂豐	107年3月30日	107年3月23日	732萬3,000元	956							175萬0,197元
13	鄭國良	107年7月2日	107年4月26日	863萬4,000元	990							213萬6,915元
14	林連聖	107年3月28日	107年3月26日	908萬1,000元	959							217萬7,170元
15	陳奕璇	107年6月7日	107年5月2日	405萬5,000元	996							100萬9,695元
16	吳昭瑩	106年12月14日	106年12月8日	544萬2,000元	851							115萬7,786元
17	周承宏	107年5月28日	107年3月24日	920萬4,000元	957							220萬2,057元
18	許筱瑜	107年3月31日	106年12月11日	1,029萬2,000元	854							219萬7,342元
19	賴欣怡	107年6月15日	107年6月15日	238萬1,000元	1,040	667萬元	107年2月13日	122				82萬2,495元
20	陳志榕	106年12月22日	106年12月11日	544萬2,000元	854							116萬1,867元
21	吳思穎	107年3月21日	106年12月19日	544萬2,000元	862							117萬2,751元
22	張蔚華	107年2月2日	107年2月2日	309萬元	907	600萬元	107年1月15日	18				72萬7,658元
23	王美霞	107年4月3日	107年3月21日	909萬元	954							216萬7,965元
24	謝朝勝	107年3月13日	107年2月27日	897萬1,000元	932	4萬3,000元	107年1月22日	36				209萬0,630元
25	李佳融	106年12月16日	106年12月11日	405萬4,000元	854							86萬5,529元
26	黃怡君	107年5月11日	107年2月27日	863萬3,000元	932							201萬1,489元
27	陳信銘	107年3月12日	107年2月27日	732萬2,000元	932							170萬6,026元
28	林祐新	107年2月21日	107年2月21日	731萬6,000元	926							169萬3,654元
29	周家妤	107年1月29日	107年1月29日	405萬4,000元	903							91萬5,191元
30	徐香凝	107年3月7日	107年2月27日	405萬5,000元	932							94萬4,815元
31	臧俊芃	107年3月31日	107年2月27日	541萬1,000元	932							126萬0,763元

（續上頁）

32	張國賓	107年1月15日	107年1月15日	405萬5,000元	889							90萬1,224元
33	陳家和	107年4月24日	107年2月27日	898萬1,000元	932							209萬2,573元
34	劉瑩儀	107年4月17日	107年4月10日	903萬5,000元	974							220萬0,023元
35	何美惠	107年3月30日	107年2月12日	274萬1,000元	917							62萬8,374元
36	李璧如	107年4月13日	107年4月9日	555萬8,000元	973							135萬1,984元
37	陳德誠	107年3月29日	107年3月16日	1,041萬3,000元	949							247萬0,484元
38	陳慧文	107年4月3日	107年3月15日	1,024萬2,000元	948							242萬7,354元
39	許嘉祝	107年3月31日	107年3月15日	1,033萬7,000元	948							244萬9,869元
40	喬瀚緯	107年3月29日	107年3月16日	877萬4,000元	949							208萬1,632元
41	李幸蓁	107年5月8日	107年3月16日	1,023萬9,000元	949							242萬9,203元
42	陳怡菁	107年3月30日	107年3月15日	867萬3,000元	948							205萬5,501元
43	吳文智	107年8月7日	107年3月19日	352萬2,000元	952	200 萬元	107年3月16日	3				83萬9,736元
44	黃兆乾	107年5月7日	107年5月7日	885萬5,000元	1,001							221萬5,964元
45	高芳嫻	107年3月31日	107年3月28日	863萬3,000元	961							207萬4,078元
46	余昇樺	106年12月23日	106年12月8日	544萬2,000元	851							115萬7,786元
47	謝宗霖	107年4月24日	107年3月21日	901萬1,000元	954							214萬9,124元
48	石勝源	107年3月31日	107年3月16日	901萬4,000元	949							213萬8,572元
49	顏根源	107年2月21日	106年12月8日	911萬9,000元	851							194萬0,067元
50	張世南	107年4月9日	107年3月27日	767萬元	960							184萬0,800元
51	呂金星	107年7月18日	107年3月29日	898萬1,000元	962							215萬9,931元
52	張英哲	107年2月26日	107年2月2日	767萬元	907							173萬9,173元
53	林家淇	106年12月15日	106年12月8日	731萬6,000元	851							155萬6,479元
54	蕭雅鈴	107年3月14日	106年12月21日	731萬6,000元	864							158萬0,256元

備註：原告可請求金額計算式：（B× C＋D× F＋G× I）x 0.0005＝J÷ 2

附表四：兩造供擔保之金額

編號	姓　名	原告供擔保金額	被告供擔保金額
1	郭杰彰	78萬元	232萬4,644元
2	陳炎生	10萬元	30萬5,753元
3	蕭麗琴	60萬元	178萬5,193元

（續上頁）

4	陳銘鴻	48萬元	142萬2,757元
5	吳俊宏	67萬元	201萬3,756元
6	王俊仁	62萬元	184萬5,933元
7	張麗如	42萬元	125萬5,170元
8	彭瑞燕	69萬元	205萬2,159元
9	吳榮濤	45萬元	134萬5,023元
10	謝碧君	61萬元	183萬1,626元
11	楊銘峻	46萬元	136萬1,588元
12	葛茂豐	59萬元	175萬0,197元
13	鄭國良	72萬元	213萬6,915元
14	林連聖	73萬元	217萬7,170元
15	陳奕璇	34萬元	100萬9,695元
16	吳昭瑩	39萬元	115萬7,786元
17	周承宏	74萬元	220萬2,057元

（續上頁）

18	許筱瑜	74萬元	219萬7,342元
19	賴欣怡	28萬元	82萬2,495元
20	陳志榕	39萬元	116萬1,867元
21	吳思穎	39萬元	117萬2,751元
22	張菊華	25萬元	72萬7,658元
23	王美霞	73萬元	216萬7,965元
24	謝朝勝	70萬元	209萬0,630元
25	李佳融	29萬元	86萬5,529元
26	黃怡君	67萬元	201萬1,489元
27	陳信銘	57萬元	170萬6,026元
28	林祐新	57萬元	169萬3,654元
29	周家妤	31萬元	91萬5,191元
30	徐香凝	32萬元	94萬4,815元
31	臧俊芃	42萬元	126萬0,763元

（續上頁）

32	張國賓	30萬元	90萬1,224元
33	陳家和	70萬元	209萬2,573元
34	劉謦儀	74萬元	220萬0,023元
35	何美惠	21萬元	62萬8,374元
36	李璧如	45萬元	135萬1,984元
37	陳德誠	83萬元	247萬0,484元
38	陳慧文	81萬元	242萬7,354元
39	許嘉祝	82萬元	244萬9,869元
40	喬瀚緯	70萬元	208萬1,632元
41	李幸蓁	81萬元	242萬9,203元
42	陳怡菁	69萬元	205萬5,501元
43	吳文智	28萬元	83萬9,736元
44	黃兆乾	74萬元	221萬5,964元
45	高芳嫻	70萬元	207萬4,078元

（續上頁）

46	余昇樺	39萬元	115萬7,786元
47	謝宗霖	72萬元	214萬9,124元
48	石勝源	72萬元	213萬8,572元
49	顏根源	65萬元	194萬0,067元
50	張世南	62萬元	184萬0,800元
51	呂金星	72萬元	215萬9,931元
52	張英哲	58萬元	173萬9,173元
53	林家淇	52萬元	155萬6,479元
54	蕭雅鈴	53萬元	158萬0,256元