臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第873號

原　　告　黃沛晴
　　陳俊銘
　　徐奕平
　　黃昱先
　　林志星
　　王盟棟
　　謝淑芬
　　張英美
　　郭怡欣
　　張佑齊
　　葉靜芳
　　林柏安
　　鄭向均
共　　同
訴訟代理人　林森敏律師
　　狄彥君律師
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　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等事件，經本院於民國108 年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告黃沛晴、陳俊銘、徐奕平、黃昱先、林志星、王盟棟、謝淑芬、張英美、郭怡欣、張佑齊、葉靜芳、林柏安、鄭向均如附表二所示之金額，及均自民國一〇七年十二月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告黃沛晴、陳俊銘、徐奕平、黃昱先、林志星、王盟棟、謝淑芬、張英美、郭怡欣、張佑齊、葉靜芳、林柏安、鄭向均負擔。

四、本判決第一項於原告以附表三「原告供擔保金額」欄所示之金額為被告預供擔保，得假執行。但被告如以附表三「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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時聲明原係：㈠被告應給付原告黃沛晴新臺幣（下同）195萬1,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈡被告應給付原告陳俊銘374萬2,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈢被告應給付原告徐奕平179萬3,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈣被告應給付原告黃昱先483萬1,416元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈤被告應給付原告林志星222萬2,956元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈥被告應給付原告王盟棟386萬1,830元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈦被告應給付原告謝淑芬110萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈧被告應給付原告張英美418萬2,313元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈨被告應給付原告郭怡欣438萬5,926元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈩被告應給付原告張佑

齊438萬9,655元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈧被告應給付原告葉靜芳94萬1,814元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈨被告應給付原告林柏安101萬954元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈩被告應給付原告鄭向均（與原告黃沛晴、陳俊銘、徐奕平、黃昱先、林志星、王盟棟、謝淑芬、張英美、郭怡欣、張佑齊、葉靜芳、林柏安合稱原告，單指其一，逕稱姓名）112萬8,762元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第14頁至第15頁）。嗣原告於民國108年5月15日提出民事變更聲明暨補充理由狀、108年7月10日本院準備程序時當庭以言詞變更其上開第3、9、12、13項聲明為：㈢被告應給付徐奕平179萬5,846元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈨被告應給付郭怡欣443萬826元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈩被告應給付林柏安100萬9,326元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈤被告應給付鄭向均140萬8,003元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息（見本院卷㈡第288頁至第289頁、第409頁）。經核此部分係屬於擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告係「新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫土地標售案」之得標廠商，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──第一區土地標售案契約」，負責興建板橋浮洲合宜住宅（下稱系爭建案）。原告前與被告訂立「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），向被告購買座落於新北市○○區○○段408-40、408-41、408-43及1197-7地號土地（下稱系爭土地

）及其上「日勝幸福站」社區A2區建物（下稱系爭建物，戶別編號【含停車位】、門牌號碼詳如附表一，與系爭土地合稱系爭A2區房地）。系爭契約第17條第17.1項第4 款約定：「乙方（即被告）如未於領得使用執照六個月內通知甲方（即原告）進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。」，是被告應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，否則即應負違約責任。而系爭A2區房地於104 年2 月9 日取得使用執照，於斯時開始起算6個月交屋期限，應於104 年8 月9 日屆滿，惟被告興建系爭建物時違反建築技術規則含建築構造編耐震設計等相關規定，致系爭建物於104 年4 月20日新北市發生震度4 級之地震後，發生差異沉陷及結構體裂縫之現象，被告因修補瑕疵，遲至106 年底方始陸續通知原告交屋及辦理複驗交屋。又被告於104 年6 月28日說明會，公開承諾，交屋通知將於住戶驗屋後，待全部缺失修繕完成，雙方複驗，被告始得寄發交屋通知，是系爭契約第17條第17.1項第4 款中「通知甲方進行交屋」之認定，應以住戶驗屋且被告完成全部缺失修繕後之實際交屋日為據。故依系爭契約第17條第17.1項第4 款約定、民法第229 條、第231 條規定，自104 年8 月10日起開始計算逾期天數至交屋日止，被告遲延每逾1 日，應按已繳房地價款給付萬分之五之遲延利息予原告等語。並聲明：㈠被告應給付黃沛晴195 萬1,520 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈡被告應給付陳俊銘374 萬2,840 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈢被告應給付徐奕平179 萬5,846 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈣被告應給付黃昱先483 萬1,416 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈤被告應給付林志星222 萬2,956 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；㈥被告應給付王盟棟386 萬1,830 元，及自起訴

狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈦被告應給付謝淑芬110萬8,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈧被告應給付張英美418萬2,313元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈨被告應給付郭怡欣443萬826元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈩被告應給付張佑齊438萬9,655元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈪被告應給付葉靜芳94萬1,814元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈫被告應給付林柏安100萬9,326元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈬被告應給付鄭向均140萬8,003元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈭原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠本件原告分別於101年8月至10月間與被告簽訂系爭契約，，系爭契約之買賣標的為系爭A2區房地。系爭A2區房地於101年5月31日取得建造執照，於101年7月16日開工、103年8月15日竣工、於104年2月9日領取新北市政府工務局104板使字第57號使用執照。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，系爭建物之地下室有出現裂痕。系爭建物於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，系爭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。依四大技師公會鑑定結果，系爭建物之地下室於地震後雖出現輕微裂痕，惟四大技師公會鑑定評估共識，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，系爭A2區房地於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。

㈡系爭契約第14條第14.1項約定：「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。」。之所以以107年2月28日當作應取得使用執照之期限，係因為依據系爭契約附件一「A2區建造執照」之規定，被告僅需於107年2月28日以前竣工，此係建築主管機關依建築法第54條及新北市建築管理規則第18條所核給之合理工期：⑴領照日期：101年5月31日、⑵開工期限：領照後6個月內（即101年11月30日前）、⑶竣工期限：開工之日起63個月（即107年2月28日前）。若被告未能依系爭契約第14條第14.1項規定於107年2月28日取得使用執照，原告得按系爭契約第14條第14.3項約定：「乙方（即被告）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（即原告）已繳房價款萬分之五單利計算遲延利息給付甲方…」，對被告請求按原告已繳房價款萬分之五單利計算之遲延利息至被告實際取得使用執照之日止。而系爭契約第17條第17.1項約定：「乙方（即被告）應於領得使用執照六個月內，通知甲方（即原告）進行交屋。」，係規範被告應於107年2月28日後之取得使用執照後6個月內通知原告進行交屋。若有遲延通知交屋，則自107年2月28日後之取得使用執照後6個月翌日，按原告已繳房價款萬分之五單利計算遲延利息至被告實際通知交屋之日止。因此，兩造訂定系爭契約時，原告之認知即為：系爭契約係採取二段式計罰，若被告未於107年2月28日領得使用執照，則可依系爭契約第14條第14.3項對被告計罰遲延領得使用執照之遲延利息；於此之前，均為法定合理工期，亦為契約賦予被告之「期

限利益」；若被告未於107年2月28日後之取得使用執照後6個月（最早為107年8月28日）通知交屋，則原告可依系爭契約第17條第17.1項第4款向被告請求遲延通知交屋之遲延利息。簡言之，於契約之解釋上，原告僅於被告遲延該訂為契約附件之建照上所載合理取得使用執照之期限，方得對被告計罰遲延取得使用執照之遲延利息（違約金），則於通知交屋期限之計算上，亦不應早於該契約所定取得使用執照之期限，乃屬當然。故以107年2月28日後之取得使用執照後6個月當作應通知交屋之期限，方符合系爭契約附件一「A2區建造執照」所核給被告之合理工期。被告依約僅須於107年2月28日以前取得使用執照，且於107年2月28日後之取得使用執照後6個月內（即107年8月28日前）通知原告進行交屋，即符合系爭契約之約定，原告不得向被告請求遲延利息，至為明確。

㈢系爭A2區房地於104年2月9日取得新北市政府工務局104板使字第57號使用執照，嗣被告完成地震後結構補強後，於106年11月9日取得106板變使字第207號變更使用執照。被告無論係取得使用執照之日期或取得變更使用執照之日期，均早於契約所定應取得使用執照日（即107年2月28日），並無取得使用執照逾期之情事。被告係於106年11月9日取得系爭A2區房地變更使用執照之6個月內，分別通知原告交屋，通知交屋乃至交屋之日期均早於107年8月28日，可知被告並無遲延通知交屋之情事。且系爭建物於發生地震後需進行結構補強，故依法申請變更使用執照，變更使用執照係對原使用執照之變更，其性質亦屬「使用執照」。被告通知交屋，係依該於契約所定應領得使用執照期間內所取得之「變更使用執照」之內容為之，並以該「變更使用執照」之內容及圖說作為實際交屋之依據（原告受通知交屋時，亦無反對之意，且未主張仍應以104年2月9日使用執照之內容交屋），該變更使用執照自屬系爭契約第17條第17.1項所稱之使用執照，原告主張被告104年2月9日所取得之「變更

使用執照」並非系爭契約第17條第17.1項所稱之「使用執照」云云，洵有誤解

㈣本件買賣標的屬具公益性質之合宜住宅，其興建及出售過程受合宜住宅主辦機關內政部營建署高度監管，並依據內政部頒布之100 年版預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項訂定，且經內政部營建署核定，始提出作為與承購戶簽約之用，並非被告自行擬具，且被告無任何修改之空間。系爭契約第14條第14.1項係依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12點第1 款所為，系爭契約第17條第17.1項係依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15點第1 款所為。就系爭契約第14條第14.1項與第17條第17.1項之解釋，不論是探求當事人締約之真意，或是採目的解釋、歷史解釋，均應高度尊重制訂預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之內政部所為之解釋性行政規則（內政部就預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所為「解釋」，猶如立法者就法規命令所為「立法說明」），參照主管機關就預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12點第1 款與第15點第1 款第4 目之解釋，除非主管機關所為解釋牴觸法律保留或法律優先原則，且經法院表示適當之見解，否則法院不應逕行排斥而不用。再者，參內政部108 年1 月9 日內授中辦地字第1080260014號函及108 年1 月16日內授中辦地字第1080260021號函之函覆意見可知，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，依此標準，被告並無遲延通知交屋。此外，由上開二則內政部函覆意見，亦可證明「契約約定之應取得使用執照期限」與「應通知交屋期限」二者間具有必然的連動關係，不可割裂解釋。原告稱系爭契約第14條第14.1項、第17條第17.1項屬規範不同義務之條款，彼此並無關聯，實屬誤解。

㈤原告於104年2月9日第一次領得使用執照，較系爭契約所定應領得使用執照之107年2月28日提前3年餘，是於104年2月9日至107年2月28日之期間，屬被告就「領得使用執照」乙事得自由使用之「期限利益」，被告自得於該段期間內為必要之修繕，況被告於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。而被告於完成必要修繕後，於106年11月9日領得變更使用執照，該日期亦早於契約所定之107年2月28日，被告並未遲延領得使用執照。再者，自契約之目的解釋，原告與被告於訂定契約時，原告之認知即為「若被告未於107年2月28日起算6個月內（即107年8月28日前）通知交屋，則可向原告請求逾期違約金」。亦即，只要被告於107年8月28日前通知交屋，即合於原告對系爭契約履約期間之期待，豈能因為被告提前取得使用執照而懲罰被告？實不合理。對原告而言，「被告提早取得使用執照」，僅為可能發生、具射倖性之事實，並非原告依約可得合理期待者，縱算因為被告提早取得使用執照而使原告可能受有「被告提早取得使用執照」之「反射利益」，該「反射利益」顯非系爭契約透過第17條第17.1項第4款條計罰遲延利息所欲保護之對象，不應因為原告之反射利益消失而對被告按日計罰遲延利息。原告主張以屬於被告期限利益之「提前取得使用執照」，作為其計算被告有無逾期之基準，於未違反系爭契約履約期限且未對原告造成任何因「遲延」所生損害下，向被告請求「遲延利息」，此顯與系爭契約條款及契約目的相違，原告之舉構成權利濫用

㈥原告無非係主張系爭建物於地震後出現之瑕疵係可歸責被告云云，惟本件主要爭點為被告有無遲延通知交屋，而非被告有無遲延辦理瑕疵修補。且依系爭工程之主辦機關內政部營建署及委託鑑定單位所為鑑定報告之認定，縱於發生地震後，系爭建物之現況原結構安全無虞，僅需辦理結構補強。被告依工程主辦單位內政部營建署及主管機關新北市工務局之要求，依新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、

臺北市結構工程工業技師公會及臺中市結構工程技師公會等四大技師公會鑑定結論進行瑕疵修繕，並於106 年11月9 日取得變更使用執照，該瑕疵修繕之期間為被告得合法運用之系爭契約「期限利益」，且被告完成修繕之時間早於契約所定應領得使用執照之107 年2 月28日，被告並確實於107 年2 月28日加計6 個月內通知原告交屋，被告並無遲延領得使用執照，亦無遲延通知交屋。

㈦系爭契約第17條第17.1項第4 款所約定之遲延利息，屬於賠償總額預定性違約金。依前述內政部函釋得按系爭契約第17條第17.1項第4 款計罰之違約行為係未於107 年2 月28日後之取得使用執照之六個月內通知進行交屋。因本件未發生系爭契約第17條第17.1項第4 款預期計罰之違約行為，若原告主張因被告於107 年5 月通知交屋而受有損害，因非系爭契約第17條第17.1項第4 款預定計罰之對象，不得適用該條約請求損害賠償。此外，縱屬損害賠償預定性違約金，惟無損害即無賠償，若原告未受有損害，仍不得請求賠償。

㈧系爭建物於地震發生後，因經四大技師公會鑑定認有進行結構補強之必要，且工程主辦機關內政部營建署及地方主管機關新北市政府工務局均要求於完成結構補強前不得通知交屋，被告已不可能依104 年2 月9 日使用執照之內容通知交屋，而僅能依結構補強竣工後之變更使用執照內容通知原告交屋。原告既同意被告為補強修繕，即同意原告不以原使用執照之狀態交屋之意，實際上被告亦係以變更使用執照之內容通知原告交屋，而非以原使用執照之內容通知交屋，豈又能主張系爭契約第17條第17.1項第4 款所稱使用執照僅指104 年2 月9 日所取得，應以取得該使用執照加計6 個月起算遲延通知交屋之遲延利息云云，原告之請求實違反誠信原則。

㈨原告引用被告104 年6 月28日說明會簡報，主張因被告承諾將待完成全部修繕、雙方複驗後，始寄發交屋通知，故「通知甲方交屋」之認定，應以住戶驗屋且被告完成全部缺失修繕之實際交屋日為據云云，惟該說明會簡報並非兩造契約文

書，並無契約之效力。姑不論此，被告於該說明會中僅承諾將於全部缺失完全修繕、雙方複驗後寄發交屋通知，從未承諾系爭契約第17條第17.1項第4款所稱「通知交屋」日，應以「實際交屋」日為準，不容原告曲解。自系爭契約第17條第17.3項約定可知，「通知交屋」不等於「交屋」。其次，依系爭契約第17條第17.1項約定前、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。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。另按民法第354條第1項前段規定，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。實則，系爭契約並未約定應於「通知交屋」前完成「驗收」程序，且二者間亦無必然之先後關係。況依被告通知承購戶辦理對保時所寄送之「幸福聯絡簿對保交屋說明手冊」之記載，「交屋手續」包含「工務驗收說明」、「陪同客戶辦理驗收」、「驗收完成」，可證係於通知交屋後，方辦理最終驗收程序，非若原告所主張應先完成所有瑕疵修繕及驗收合格後，始得通知交屋。

㈡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條第13.2項之約定，原告本不得異議，且如被告所提附表1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。本件結構補強期間屬系爭契約第14條第14.2項第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條第14.2項第2款之約定，不得要求被告就此等不可歸責於被告之天數負遲延責任。退萬步言，系爭建物於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，至被告通知原告交屋之日止，期間有諸多公部門、系爭建案主辦機關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。姑不論被告並無遲延通知進行交屋，按上開系爭契約第14.2項第2款及民法第230條規定，自不得要求被告就此等不可歸責於被告之天數負遲延責任，而應將此段期間自遲延天數中扣除。

㈤縱認被告實際通知原告交屋之日期，對原告造成「遲延損害」，原告亦僅得於其損害範圍內，向被告請求遲延利息。然就原告主張因被告於107年5月通知交屋而受有損害一節，因非系爭契約第17條第17.1項第4款預定計罰之違約行為，不得適用該預定性損害賠償以減少原告之舉證責任，原告仍應舉證證明其損害。因為原告迄今未就被告對其造成何等「遲延損害」？損害範圍為何？等事項為說明及舉證，其請求顯無理由。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，於瑕疵修繕開始前，對於系爭A2區房地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。對於選擇不辦理解約之承購戶，被告則提供以下優惠措施：⑴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。

⑵就系爭契約第20條第20.3項所定通知交屋前「利息補貼」增加30日，故原告並未受有利息之損害。此外，因部分承購戶對於系爭契約第17條第17.1項第4款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。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，惟該期工程期款僅占契約總價之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。

㈢縱退萬步言，認原告依系爭契約第17條第17.1項第4款約定起訴請求遲延通知交屋遲延利息為有理由，惟原告請求金額亦顯屬過高，應予酌減。又系爭契約第17條第17.1項第4款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，本案有9位原告之請求金額高於契約總價之15%，甚至有高達契約總價之52%者，對被告顯屬過苛。另於權衡兩造利益時，因系爭建物（即A2區）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3億725萬9,290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條第17.1項第4款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，不應獲准等語。並聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回；2.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠被告係「新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫土地標售案」之得標廠商，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──第一區土地標售案契約」，負責興建板橋浮洲合宜住宅（即系爭建案）。兩造分別於如附表一所示締約日期簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第1區土地標售案A2區房屋土地預訂買賣契約書」（即系爭契約），由原告向被告購買座落於新北市○○區○○段408-40、408-41、408-43及1197-7地號土地（即系爭土地）上「日勝幸福站」社區A2區建物房地（即系爭A2區房地，戶別編號【含停車位】、門牌號碼詳如附表）。

㈡被告就系爭A2區房地於101年5月31日取得建造執照，於101年7月16日開工、103年8月15日竣工、104年2月9日領取新北市政府工務局104板使字第57號使用執照，嗣於106年11月9日領得系爭A2區房地之106板變使字第207號變更使用執照。

㈢系爭A2區房地各戶之「通知交屋日期」、「實際交屋日期」分別如附表一所示「通知交屋日期欄」、「實際交屋日期欄」所載，且均已辦理通知交屋及交屋。

㈣原告已繳予被告款項（含各次繳款日期、繳款金額）均如附表一所示「使用執照取得後6個月（即104年8月10日）內已繳款項欄位」、「使用執照取得後至交屋前後續繳款欄位」所載（含日期、金額）。

㈤於104年4月20日系爭土地所在地發生地震，嗣經檢視，系爭A2區房地之地下室有出現裂痕。

㈥系爭A2區房地於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，須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，系爭A2區房地於106 年11月9 日取得106 板變使字第207 號變更使用執照。

㈦被告已將系爭A2區房地各該戶別之所有權移轉登記與原告。

四、原告主張系爭A2區房地於104 年2 月9 日領取使用執照，於斯時開始起算系爭契約第17條第17.1項第4 款約定6 個月期限，應於104 年8 月9 日屆滿，惟被告遲至106 年始陸續交屋，自104 年8 月10日起開始計算逾期天數至交屋日止，依系爭契約第17條第17.1項第4 款約定、民法第229 條、第231 條規定，請求被告遲延交屋每逾1 日，應按已繳房地價款給付萬分之五之遲延利息予原告，被告應給付如聲明所示遲延利息，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：㈠原告依系爭契約第17條第17.1項第4 款請求被告給付遲延利息，有無理由？㈡如有，原告分別請求如其聲明所示金額及利息，有無理由？茲析述如下：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤需斟酌交易習慣，及當事人所欲達成之經濟效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之。其中應將當事人之目的列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又解釋契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最

高法院88年度台上字第1671號判決意旨參照）。故於探求當事人立約真意時，應於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。觀諸系爭契約第17條約定：「17.1乙方（即被告，下同）應於領得使用執照6 個月內，通知甲方（即原告，下同）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五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㈠第39頁至第40頁），由上可知兩造於被告通知交屋後至實際交屋前，尚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，且原告於被告通知之交屋日後即負有負擔，如承擔危險移轉風險、繳納水電費等，且遍觀系爭契約並無任何有

關交屋期限之約定，足認上開通知交屋之約定目的有通知契約雙方履行後續義務，且使契約雙方得預就交屋進行準備，並非僅使被告單純負有通知義務，另審酌建物取得使用執照之際，應可推認建物結構體均已大致完工，達於安全、可供居住使用之狀態，且交屋日係由被告通知，施工進度復為被告所控制，原告僅能配合被告之施工進度繳納款項並進行交屋，是以，在系爭契約別無通知交屋後交屋期限之特別約定下，兼衡契約目的、交易習慣及誠信原則，應認系爭契約第17條所定被告通知進行交屋之義務，應包含被告通知交屋時，買賣標的之房地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。

㈡查系爭合約第17條第17.1項第4款係約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋。…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。」，有如上述，系爭建案取得使用執照之日期為104年2月9日，有新北市政府工務局104板使字第57號使用執照影本1份（見本院卷㈠第77頁）在卷可稽，依照上述約定，被告應於領得使用執照6個月內，即104年8月9日以前通知原告進行交屋，然被告未依約而遲延於如附表一「通知交屋日期」欄位所載之日始通知原告交屋，依上述約定，被告自應按原告已繳房地價款計算遲延利息予原告。

㈢被告辯稱應以取得變更使用執照後6個月內通知交屋即可，且依系爭契約第14.1條約定，被告僅需在107年2月28日前取得使用執照即可，被告並無遲延通知交屋，內政部地政司函覆意旨亦採相同見解等語，並提出內政部108年1月9日內授中辦地字第1080260014號函及108年1月16日內授中辦地字第1080260021號函影本各1份（見本院卷㈠第613頁至第623頁）為憑。然查，系爭契約第14條「開工及取得使用執照期限」第14.1項固約定：「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。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）。」（見本院卷㈠第36頁至第37頁）。然細繹上開約定條款之文義可知，107 年2 月28日僅係被告最遲應取得使用執照之日期，至系爭契約第17條第17.1項約定「乙方應於領得使用執照6 個月內，通知甲方進行交屋」等語，則係指自被告實際取得使用執照之日起算通知交屋期限。前者目的在於限制被告開工及取得使用執照之最晚期限，並約定得展延之事由，以期避免預售屋之買賣陷於遲遲無法完工交屋致買受人無屋可住且因分期繳付買賣價款而受有無法利用資金之利息損失致兩頭落空之類此窘境，均屬被告之契約義務，而與買受人無關，自難認屬被告之期限利益；後者目的則係限制被告實際取得使用執照後，應於6 個月期限內通知買受人交屋，且買賣雙方均應於交屋前完成各自之契約義務，包含被告應完成瑕疵修繕、買受人應繳足未付款項等，有如前述，換言之，系爭契約第17.1條「取得使用執照」乃屬將出賣人最後通知交屋期限加以特定之條件，既條件業已成就，通知交屋之期限即屬特定，此時買受人亦應繳清所有款項及完成一切交屋手續。由此足見系爭契約第14條第14.1項、第17條第17.1項約定，兩者顯然指涉不同事項，文義與目的亦均不同，自不得以第14.1項約定之最遲取得使用執照之日即107 年2 月28日作為計算第17.1項約定通知買受人交屋期限之起算日，否則如被告早於107 年2 月28日之前即已取得使用執照，豈非被告可任意選擇是否延後通知交屋，而使買受人陷於明知被告已取得使用執照卻不知何時可入住之不確定狀態，顯然未能保障經濟地位相對弱勢之「合宜住宅」買受人。再者，買賣契約為雙務契約，如買受人

已依照出賣人施工進度（例如取得使用執照）按期付款，則出賣人於房屋興建完成並取得使用執照之後，即應依照契約約定將買賣標的物交付與買受人，不能拖延至契約所約定之最後期限方交付買賣標的物。本件原告既非依照簽約日起至最後應完成取得使用執照之期限107 年2 月28日為止之期間內平均分期付款，且使用執照核發於系爭契約內同時作為付款條件以及計算通知交屋期限之基準，則原告於條件成就時依約付款，被告自應依照契約第17.1條規定而為給付，自無系爭契約第14.1條最後期限適用之餘地。又上開二條文爭議，係屬契約解釋之範疇，當屬法院依法審理判斷之職權，被告引用之上述行政機關函示，並無拘束法院之效力。是被告抗辯其如於107 年2 月28日前取得使用執照，並於107 年8 月31日前通知原告交屋，符合系爭契約之約定等語，自不可採。

㈣被告辯稱系爭A2區房地於104 年2 月9 日取得新北市政府工務局104 板使字第57號使用執照，嗣被告完成地震後結構補強後，於106 年11月9 日取得106 板變使字第207 號變更使用執照，且系爭建物於發生地震後需進行結構補強，故依法申請變更使用執照，變更使用執照係對原使用執照之變更，其性質亦屬「使用執照」，被告通知交屋，係依該契約所定應領得使用執照期間內所取得之「變更使用執照」之內容為之，並以該「變更使用執照」之內容及圖說作為實際交屋之依據，該變更使用執照自屬系爭契約第17條第17.1項所稱之使用執照等語。查被告固於106 年11月9 日申請取得106 板變使字第207 號變更使用執照，惟所謂變更使用執照，係建築物為變更原核准之使用內容，依據原使用執照，向新北市政府工務局申請准予變更，經核准後由新北市政府工務局另為一行政處分變更其特定部分之使用內容，非謂取得一新使用執照而使原使用執照失其效力。是以除申請變更之使用內容之外，並不影響原已核准之使用內容，倘如使其失效，則將使其他原已核准之使用內容失所附麗，顯非合宜。是以被

告於104 年2 月9 日取得之原使用執照效力，並未因變更使用執照而失效。況使用執照核發亦作為約定付款條件之一，被告於104 年2 月9 日領取原使用執照後，即依約向原告收取款項，如被告否認原使用執照之效力，即應退還款項，但未見被告嗣後退還款項，顯見被告亦肯認原使用執照之效力，則原告以原使用執照核發之日期，依系爭契約第17.1條約定請求遲延利息，當屬有據。

㈤被告辯稱依系爭工程之主辦機關內政部營建署及委託鑑定單位所為鑑定報告之認定，縱於發生地震後，系爭建物之現況原結構安全無虞，僅需辦理結構補強，被告依工程主辦單位內政部營建署及主管機關新北市工務局之要求，依新北市土木技師公會、新北市結構工程技師公會、臺北市結構工程工業技師公會及臺中市結構工程技師公會等四大技師公會鑑定結論進行瑕疵修繕，並於106 年11月9 日取得變更使用執照，該瑕疵修繕之期間為被告得合法運用之系爭契約「期限利益」，且被告完成修繕之時間早於契約所定應領得使用執照之107 年2 月28日，被告並確實於107 年2 月28日加計6 個月內通知原告交屋，被告並無遲延領得使用執照，亦無遲延通知交屋等語。惟查：

1.臺北市結工程工業技師公會鑑定報告第14項「鑑定標的物裂損原因研判」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梁、牆，靠近主結構端梁底撓曲裂縫，靠近連續壁端則有剪力斜裂縫，牆45。

2.高樓區與中庭區之連接梁，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梁（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.地下室小梁搭大梁及一層梁上柱下方之梁，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.地下室梁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.地下室部分梁有水準縱向（沿梁走向）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梁柱引致非結構牆之斜裂縫，現場勘查時尚未發現梁柱結構之明顯裂損。」等語（見本院卷㈡第753 頁），足見系爭A2區房地確實有因差異沈陷、水浮力、補強筋不足、實際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。而系爭建物主要受損位置為地下室，並有梁結構之明顯裂損，其原因為差異沈陷。至於地上層部分，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梁柱引致非結構牆之斜裂縫，並非差異沈陷所造成，且尚非梁柱結構之明顯裂損。

2.上述鑑定報告第15項「鑑定標的物結構安全評估」第8 點略以：「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：⑴鑑定標的物各棟結構設計分析時所採用之設計地震力經檢視結果尚屬合宜。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，致影響梁、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梁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梁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（含集力梁或匯集構材）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，剪力牆之連接梁須符合第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，筏式基礎地梁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梁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梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，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（見本院卷㈡第756 頁至第757 頁）。足見合宜住宅之原設計圖說，各棟結構設計分析時所採用之設計地震力結果尚屬妥適。惟梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，未能符合「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。又原設計地質調查報告對沈陷量之評估顯係低估，亦未提出具體之處理建議，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。準此，依前揭鑑定報告之鑑定意見可知，系爭A2區房地於104年2月9日取得原使用執照後，必須進行修繕方得以取得變更使用執照之主因，係被告之履行輔助人未能妥善評估、設計及辦理地質調查所造成，即屬可歸責於被告之事由致無法依照約定於104年8月9日以前通知原告進行交屋，自屬遲延通知交屋。故被告抗辯其於106年11月9日取得變更使用執照，該瑕疵修繕之期間為被告得合法運用之系爭契約「期限利益」，且被告完成修繕之時間早於契約所定應領得使用執照之107年2月28日，被告並於107年2月28日加計6個月內通知原告交屋，並無遲延通知交屋等語，均與系爭契約約定內容不符，顯屬無據，不能採信。

㈥被告辯稱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條第13.2項之約定，原告本不得異議，且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。且本件結構補強期間屬系爭契約第14條第14.2項第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」，按系爭契約第14條第14.2項第2款之約定，不得要求被告就此等不可歸責於被告之天數負遲延責任。系爭建物於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，至被告通知原告交屋之日止，期間有諸多公部門、系爭建案主辦機關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。姑不論被告並無遲延通知進行交屋，按上開系爭契約第14.2項第2款及民法第230條規定，自不得要求被告就此等不可歸責於被告之天數負遲延責任，而應將此段期間自遲延天數中扣除等語。但查：

1.通知交屋之前提必須係建物已達「適於交屋」之狀態始能符合債之本旨，業如前述，而系爭建物於104 年4 月20日，因四級地震即發生梁裂，顯然未達「適於交屋」之狀態，何況此乃係因被告未依照建築技術規則施工所致，為避免被告倉惶交屋，內政部營建署慮及承購戶之生命安全及權益，要求被告必須待第三方公正單位鑑定，並且確認原因、安全狀態及改善方法，乃係為促使被告正確修補系爭建物，否則被告形式上自行修補或未正確修補，使系爭建物仍非達安全無虞適於交屋之狀態即交付，恐再次因地震而釀災。內政部營建署要求公正第三方單位鑑定有其必要，且梁裂乃係因被告未依照建築技術規則所致，故因第三方鑑定所生之遲延自亦屬可歸責於被告。

2.再者，被告與內政部營建署簽署之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（下稱招商契約），第17條「缺失及違約責任」17-2.1約定：「乙方（即被告）如有缺失時，甲方（即營建署）得要求乙方限期改善，並以書面載明下列事項，通知乙方1.缺失之具體事實。2.改善缺失之期限。3.改善後應達到之標準。4.屆期未完成改善之處理。」，有招商契約1 份（本院卷㈡第830 頁至第831 條）附卷可憑，被告因有未依照建築技術規則興建系爭建物之缺失，內政部營建署自得依招商契約之約定要求被告改善，則內政部營建署要求被告必須待第三方公正單位就結構安全鑑定並改善完成後，始能通知交屋，乃係基於招商契約所生之權利義務關係，且係被告履行招商契約有缺失所致，並非以行政機關之地位施以高權行為要求被告，故被告基於招商契約必須受內政部營建署之指示，而因此對於承購戶發生遲延之結果，為可歸責被告之事由，當屬可歸責被告而遲延通知交屋。

3.基此，系爭A2區房地發生差異沈陷及構件裂損瑕疵之原因係可歸責於被告之事由所造成等節，業經本院析述如前，且依民法第348 至360 條規定可知，被告負有交付原告無瑕疵之

物之出賣人義務甚明，是以縱認內政部營建署與新北市政府工務局未要求被告暫停辦理交屋，被告於瑕疵修繕完成前亦不可能辦理交屋，自亦不可能通知原告交屋，故瑕疵修繕及申請變更使用執照之審查期間自無扣除之餘地，被告所辯自屬無據，顯難採信。

㈦被告又辯稱原告主張以屬於被告期限利益之「提前取得使用執照」，作為其計算被告有無逾期之基準，於未違反系爭契約履約期限且未對原告造成任何因「遲延」所生損害下，向被告請求「遲延利息」，此顯與系爭契約條款及契約目的相違，原告之舉構成權利濫用。且原告既同意被告為補強修繕，即同意原告不以原使用執照之狀態交屋之意，實際上被告亦係以變更使用執照之內容通知原告交屋，而非以原使用執照之內容通知交屋，豈又能主張系爭契約第17條第17.1項第4款所稱使用執照僅指104年2月9日所取得，應以取得該使用執照加計6個月起算遲延通知交屋之遲延利息，原告之請求實違反誠信原則等語，然查：

1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第1項、第2項分別定有明文。另民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院89年度台上字第196號判決意旨參照）。據此，足見權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神，故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。再者，由於權利之行使本即主張權利之方式，不免對他人造成不便，為免逾越權利本質或經濟目的、逾越社會觀念所允許界線之權利

行使，而有該條（民法第148條）之規定，惟權利濫用既係為對權利行使之限制，其要件自應嚴格界定，必須權利人行使權利會造成公共利益之損害，並著重於權利人之主觀以損害他人為主要目的，且客觀上所取得之利益與他人之損害顯不相當，始足構成權利濫用。

2.本件被告固以前詞抗辯原告請求給付遲延利息屬權利濫用等語，但並未提出任何證據證明原告提起本訴係以損害他人之目的，且系爭A2區房地瑕疵修繕期間非屬被告之期限利益，業經本院說明如前，自難認原告提起本訴有何權利濫用或違反誠信原則之情。況系爭A2區房地於104年2月9日取得原使用執照後，必須進行修繕方得以取得變更使用執照之主因，係被告之履行輔助人未能妥善評估、設計及辦理地質調查所造成，依民法第224條規定亦屬可歸責於被告之事由，致無法通知原告交屋，有如前述，原告依上述約定，請求被告給付遲延利息，不論從權利本質、經濟目的、社會觀念而言，原告本件請求皆屬權利之正當行使，並未逾越必要之範圍，兩造間並無一方所得利益與他方所受損失顯不相當，或原告行使權利係以損害被告為主要目的之情形存在。被告前開辯稱，當無足採。

㈧從而，本件被告未於系爭契約第17.1條之通知交屋期限通知交屋一節，業經認定如前，而被告係於附表一「通知交屋日期欄」所示日期通知交屋，且兩造亦已於附表一「實際交屋日期欄」所示日期完成交屋等情，亦屬兩造不爭執之事實（參不爭執事項㈢），堪認被告於附表一「通知交屋日期欄」所示日期通知交屋時，系爭建物合於可供居住使用且無重大瑕疵之狀態，是被告於附表一「通知交屋日期欄」所示日期已完成通知交屋義務，堪以認定。至原告主張被告於104年6月28日說明會，公開承諾，交屋通知將於住戶驗屋後，待全部缺失修繕完成，雙方複驗，被告始得寄發交屋通知，是系爭契約第17條第17.1項第4款中「通知甲方進行交屋」之認定，應以住戶驗屋且被告完成全部缺失修繕後之實際交屋

日為據等語，並提出104 年6 月28日系爭建案全體承購戶說明會簡報資料影本1 份（見本院卷㈠第81頁至第101 頁）為憑，惟觀之上開說明會簡報資料，僅可得知被告於該說明會中有承諾將於系爭A2區房地全部缺失完全修繕、雙方複驗後始寄發交屋通知（見本院卷㈠第94頁），尚無法進而解釋系爭契約第17條第17.1項第4 款所稱「通知交屋」日應以「實際交屋」日為準，況系爭契約第17條第17.1項第4 款既已約定：「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：…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五單利計算遲延利息予甲方。…」，顯係就「通知交屋」與「實際交屋」之時期有所區別，進而規範兩造就各該時期所應履行之契約義務，自難僅憑上開說明會簡報資料逕自變更系爭契約之約定內容，故原告此部分主張已然逸脫系爭契約第17條第17.1項第4 款之文義內容，尚無可採。又被告本應於取得使用執照6 個月內即104 年8 月9 日前通知原告交屋，方符合系爭契約第17.1條約定，卻遲至如附表一「通知交屋日期欄」所示日期始通知原告進行交屋，顯已違約，且被告上開所辯均非屬不可歸責之事由而無扣除之餘地，堪認被告遲延通知原告交屋分別計如附表二「遲延天數欄」所示日數（即各自104 年8 月10日起至附表一「通知交屋日期欄」所示日期），且原告自得依系爭契約第17.1條約定，請求被告給付按上開日數以萬分之五單利計算之遲延利息。

㈨又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。再按民法第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。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。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。準此，系爭契約第17.1條固約定被告未於領得使用執照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五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，是核其約定真意，當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金額是否過高之情。被告前因上開施工及設計缺失導致系爭建案於104 年4 月20日發生4 級地震時，系爭A2區房地之地下室出現裂痕，嗣經修繕後，始通知原告交屋（通知日期、遲延日數如後述），而原告本可預期最遲於104 年8 月9 日即可通知交屋，並於其後不久即可實際交屋暨居住使用系爭建物，卻無法依預定計劃使用系爭建物，而須另覓他處居住，自因此受有損害，另審酌系爭契約第17.1條約定按日以萬分之五單利計算，週年利率高達18.25 %，已接近法定利率20%之上限，且本件原告請求之違約金依此計算分別為1,931,255 元、3,643,548 元、1,869,771 元、4,382,098 元、2,363,605 元、3,821,416 元、1,089,050 元、3,553,250 元、4,279,306 元、4,128,624 元、912,924 元、1,003,681 元、1,397,921 元（計算式：已繳價款x遲延天數x萬分之五，元以下四捨五入），金額甚高（相當於原告已繳納房地價款之40%～50%），以及系爭建物乃內政部營建署主辦之「新北

市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」案內之建物，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管制，被告辦理相關程序必受有相當影響，且被告已延長保固期限，補貼承購戶部分利息損失等情，有結構保固聲明、補強公告影本各1份（見本院卷㈡第627頁至第631頁）附卷可考，認本件違約金額實屬過高，應予酌減，爰修正為每逾1日依已繳納房地價款，按日以萬分之二點五單利計算，始稱允當。

㈢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五單利計算遲延利息予原告，經本院酌減為每逾1日依已繳納房地價款，按日以萬分之二點五單利計算，有如上述，茲就原告得請求被告給付之金額（計算遲延利息數額，元以下四捨五入），分別如下：

1.黃沛晴部分：

被告係於107年3月20日通知黃沛晴交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至107年3月19日（通知交屋前1日，因通知交屋當日即已履行契約義務而無違約，下同）止，總計遲延953日，已繳房地價款4,053,000元總計遲延953日（自104年8月10日起至107年3月19日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為965,627元（計算式：4,053,000 × 953 × 0.00025 ＝965,627），黃沛晴得請求之金額為965,627元。

2.陳俊銘部分：

被告係於106年12月1日通知陳俊銘交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至106年11月30日（通知交屋前1日）止，總計遲延844日，已繳房地價款8,634,000元總計遲延844日（自104年8月10日起至106年11月30日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為1,821,774元（計算式：8,634,000 × 844 × 0.00025 ＝1,821,774），陳俊銘得請求之金額為1,821,774元。

3.徐奕平部分：

被告係於107年3月13日通知徐奕平交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至107年3月12日（通知交屋前1日）止，總計遲延946日，其中已繳房地價款3,705,355元部分總計遲延946日（自104年8月10日起至107年3月12日）、已繳房地價款8,078,456元部分總計遲延29日（自107年2月12日起至107年3月12日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為934,885元（計算式：3,705,355×946×0.00025＋8,078,456×29×0.00025＝934,885元），徐奕平得請求之金額為934,885元。

4.黃昱先部分：

被告係於106年12月25日通知黃昱先交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至106年12月24日（通知交屋前1日）止，總計遲延868日，已繳房地價款10,097,000元總計遲延868日（自104年8月10日起至106年12月24日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為2,191,049元（計算式：10,097,000×868×0.00025＝2,191,049），黃昱先得請求之金額為2,191,049元。

5.林志星部分：

被告係於107年5月4日通知林志星交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至107年5月3日（通知交屋前1日）止，總計遲延998日，其中已繳房地價款4,090,000元部分總計遲延998日（自104年8月10日起至107年5月3日）、已繳房地價款9,090,000元部分總計遲延71日（自107年2月22日起至107年5月3日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為1,181,803元（計算式：4,090,000×998×0.00025＋9,090,000×71×0.00025＝1,181,803），林志星得請求之金額為1,181,803元。

6.王盟棟部分：

被告係於106年12月8日通知王盟棟交屋，有如上述，則被告自104年8月10日起至106年12月7日（通知交屋前1日

）止，總計遲延851 日，已繳房地價款8,981,000 元總計遲延851 日（自104 年8 月10日起至106 年12月7 日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為1,910,708 元（計算式：8,981,000 × 851 × 0.00025 ＝1,910,708 ），王盟棟得請求之金額為1,910,708 元。

7.謝淑芬部分：

被告係於107 年3 月14日通知謝淑芬交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年3 月13日（通知交屋前1 日）止，總計遲延947 日，已繳房地價款2,300,000 元總計遲延947 日（自104 年8 月10日起至107 年3 月13日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為544,525 元（計算式：2,300,000 × 947 × 0.00025 ＝544,525 ），謝淑芬得請求之金額為544,525 元。

8.張英美部分：

被告係於107 年2 月27日通知張英美交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年2 月26日（通知交屋前1 日）止，總計遲延932 日，已繳房地價款7,625,000 元總計遲延932 日（自104 年8 月10日起至107 年2 月26日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為1,776,625 元（計算式：7,625,000 × 932 × 0.00025 ＝1,776,625 ），張英美得請求之金額為1,776,625 元。

9.郭怡欣部分：

被告係於107 年2 月27日通知郭怡欣交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年2 月26日（通知交屋前1 日）止，總計遲延932 日，已繳房地價款9,183,060 元總計遲延932 日（自104 年8 月10日起至107 年2 月26日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為2,139,653 元（計算式：9,183,060 × 932 × 0.00025 ＝2,139,653 ），郭怡欣得請求之金額為2,139,653 元。

10.張佑齊部分：

被告係於107 年3 月16日通知張佑齊交屋，有如上述，則被

告自104 年8 月10日起至107 年3 月15日（通知交屋前1 日）止，總計遲延949 日，已繳房地價款8,701,000 元總計遲延949 日（自104 年8 月10日起至107 年3 月15日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為2,064,312 元（計算式：8,701,000 × 949 × 0.00025 ＝2,064,312 ），張佑齊得請求之金額為2,064,312 元。

11.葉靜芳部分：

被告係於107 年3 月15日通知葉靜芳交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年3 月14日（通知交屋前1 日）止，總計遲延948 日，已繳房地價款1,926,000 元總計遲延948 日（自104 年8 月10日起至107 年3 月14日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為456,462 元（計算式：1,926,000 × 948 × 0.00025 ＝456,462 ），葉靜芳得請求之金額為456,462 元。

12.林柏安部分：

被告係於107 年1 月15日通知林柏安交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年1 月14日（通知交屋前1 日）止，總計遲延889 日，已繳房地價款2,258,000 元總計遲延889 日（自104 年8 月10日起至107 年1 月14日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為501,841 元（計算式：2,258,000 × 889 × 0.00025 ＝501,841 ），林柏安得請求之金額為501,841 元。

13.鄭向均部分：

被告係於107 年3 月13日通知鄭向均交屋，有如上述，則被告自104 年8 月10日起至107 年3 月12日（通知交屋前1 日）止，總計遲延946 日，其中已繳房地價款2,381,000 元部分總計遲延946 日（自104 年8 月10日起至107 年3 月12日）、已繳房地價款9,056,920 元部分總計遲延60日（自107 年1 月12日起至107 年3 月12日）。按已繳房地價款計算每日萬分之二點五之遲延利息為698,961 元（計算式：2,381,000 × 946 × 0.00025 ＋9,056,920 × 60× 0.00025 ＝698,

961 ），鄭向均得請求之金額為698,961 元。

五、末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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229 條第1 項、第2 項、第233 條第1 項及第203 條分別定有明文。被告雖辯稱原告請求遲延利息不得再加計利息等語。然系爭契約第17條第17.1項第4 款約定實為違約金之性質，詳如前述，原告之請求雖名為遲延利息，但實質上係屬違約金之性質，自仍得加計法定遲延利息甚明，被告所辯不足採信。是依前揭法條規定，原告自得請求自起訴狀繕本送達被告翌日即107 年12月23日（見本院卷㈠第239 頁之送達回證）起至清償日止之法定遲延利息。

六、綜上所述，被告於領得系爭建案之原使用執照後，未依約於6 個月內通知原告交屋，自應依系爭契約第17條第17.1項第4 款約定給付遲延利息（實為違約金之性質）。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二所示之金額，及均自107 年12月23日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，即屬有據，應予准許。原告逾上開範圍之請求，並無依據，應予駁回。

七、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，酌定相當之擔保金額分別准許之（如附表三所示）。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，併予駁回之。

八、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核予判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　3　　日

民事第六庭　審判長　法　官　陳映如

法　官　謝宜雯

法　官　莊哲誠

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　　12　　月　　3　　日

書記官　尤秋菊

附表一：

編號	買受人	締約日期	購買戶別編號	門牌號碼	通知交屋日期	實際交屋日期	使用執照取得後6個月（即104年8月10日）內已繳款項	使用執照取得後至交屋前之後續繳款
1	黃沛晴	101年9月9日	A2-B0613	新北市○○區○○○路77號13樓之5	107年3月20日	107年3月29日	4,053,000元	
2	陳俊銘	101年9月29日	A2-A0705、A2P-30239 車位	新北市○○區○○○路95號17樓之6	106年12月1日	106年12月23日	8,634,000元	
3	徐奕平	101年9月22日	A2-A3017	新北市○○區○○○路95號17樓之2	107年3月13日	107年3月7日	3,705,355元	8,078,456 元（107年2 月12日）
4	黃昱先	101年9月9日	A2-B0515、A2P-20561 車位、A2P-20622車位	新北市○○區○○○路15樓之3	106年12月25日	107年3月23日	10,097,000元	
5	林志星	101年9月22日	A2-C0309、A2P-20495 車位	新北市○○區○○○路121號9樓之2	107年5月4日	107年5月4日	4,090,000元	9,090,000 元（107年2 月22日）
6	王盟棟	101年9月10日	A2-C0523、A2P-30135 車位	新北市○○區○○○路121號23樓之3	106年12月8日	106年12月16日	8,981,000元	
7	謝淑芬	101年10月1日	A2-D0507、A2P-20534 車位	新北市○○區○○○路25號7樓之3	107年3月14日	107年3月30日	2,300,000元	
8	張英美	101年9月25日	A2-D0714	新北市○○區○○○路25號14樓之6	107年2月27日	107年8月10日	7,625,000元	
9	郭怡欣	101年9月18日	A2-D0116、A2P-20423 車位	新北市○○區○○○路25號16樓	107年2月27日	107年3月31日	9,183,060元	
10	張佑齊	101年9月14日	A2-F0107、A2P-20471 車位	新北市○○區○○○路21號7樓	107年3月16日	107年5月14日	8,701,000元	
11	葉靜芳	101年8月26日	A2-F0712	新北市○○區○○○路21號12樓之6	107年3月15日	107年4月13日	1,926,000元	
12	林柏安	101年8月29日	A2-F0714、A2P-20463	新北市○○區○○○路21號14樓之1	107年1月15日	107年1月19日	2,258,000元	
13	鄭向均	101年9月13日	A2-C0505、A2P-20379	新北市○○區○○○路121號5樓之3	107年3月13日	107年3月30日	2,381,000元	9,056,920 元（107 年1 月12日）

附表二：

編號	原告	已繳價款	遲延天數	原告可請求之金額（即依通知交屋日期計算遲延利息，計算式：已繳價款x遲延天數x萬分之 2.5 ，元以下四捨五入）	總計
1	黃沛晴	4,053,000元	953日	4,053,000 × 953 × 0.00025＝965,627	965,627 元
2	陳俊銘	8,634,000元	844日	8,634,000 × 843 × 0.00025＝1,821,774	1,821,774 元
3	徐奕平	3,705,355元	946日	3,705,355 × 946 × 0.00025＝876,316	934,885 元
		8,078,456元	29日	8,078,456元× 29× 0.00025＝58,569	
4	黃昱先	10,097,000元	868日	10,097,000× 868 × 0.00025＝2,191,049	2,191,049 元
5	林志星	4,090,000元	998日	4,090,000 × 998 × 0.00025＝1,020,455	1,181,803 元
		9,090,000元	71日	9,090,000 × 71× 0.00025＝161,348	
6	王盟棟	8,981,000元	851日	8,981,000 × 851 × 0.00025 ＝1,910,708	1,910,708 元
7	謝淑芬	2,300,000元	947日	2,300,000 × 947 × 0.00025 ＝544,525	544,525 元
8	張英美	7,625,000 元	932日	7,625,000 × 932 × 0.00025 ＝1,776,625	1,776,625 元
9	郭怡欣	9,183,060元	932日	9,183,060 × 932 × 0.00025 ＝2,139,653	2,139,653 元
10	張佑齊	8,701,000元	949日	8,701,000 × 949 × 0.00025 ＝2,064,312	2,064,312 元
11	葉靜芳	1,926,000元	948日	1,926,000 × 948 × 0.00025 ＝456,462	456,462 元
12	林柏安	2,258,000元	889日	2,258,000 × 889 × 0.00025 ＝501,841	501,841 元
13	鄭向均	2,381,000元	946日	2,381,000 × 946 × 0.00025＝563,107	698,961 元
		9,056,920元	60日	9,056,920 × 60 × 0.00025＝135,854	

附表三：

編號	原告	原告可請求之金額	原告供擔保金額	被告供擔保金額
1	黃沛晴	965,627 元	322,000 元	965,627 元
2	陳俊銘	1,821,774 元	607,000 元	1,821,774 元
3	徐奕平	934,885 元	312,000 元	934,885 元
4	黃昱先	2,191,049元	730,000 元	2,191,049元
5	林志星	1,181,803 元	394,000 元	1,181,803 元

（續上頁）

6	王盟棟	1,910,708 元	637,000 元	1,910,708 元
7	謝淑芬	544,525 元	182,000 元	544,525 元
8	張英美	1,776,625 元	592,000 元	1,776,625 元
9	郭怡欣	2,139,653 元	713,000 元	2,139,653 元
10	張佑齊	2,064,312 元	688,000 元	2,064,312 元
11	葉靜芳	456,462 元	152,000 元	456,462 元
12	林柏安	501,841 元	167,000 元	501,841 元
13	鄭向均	698,961 元	233,000 元	698,961 元