

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度建字第54號

原告 王啓台

訴訟代理人 王邦晉

張文嘉律師

被告 德一物業管理顧問有限公司

法定代理人 陳文世

被告 陳睿森

許欣予

上三被告共同

訴訟代理人 謝勝合律師

岳忠樺律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113 年3 月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告德一物業管理顧問有限公司應給付原告新臺幣壹佰柒拾萬柒
仟貳佰伍拾元，及其中新臺幣壹佰陸拾壹萬肆仟參佰肆拾元自民
國一百一十一年八月二十日起、新臺幣玖萬貳仟玖佰壹拾元自民
國一百一十二年十月五日起，均至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告德一物業管理顧問有限公司負擔百分之九十四，
餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾柒萬元供擔保後，得假執行。
但被告德一物業管理顧問有限公司以新臺幣壹佰柒拾萬柒仟貳佰
伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

01 (一)原告前就其所有門牌號碼高雄市○○區○○路00巷00號房屋
02 (下稱系爭房屋)之整修事宜，與被告陳睿森、許欣予接洽
03 ，許欣予並提出印載被告德一物業管理顧問有限公司(下稱
04 德一公司)之名片，陳睿森、許欣予表示德一公司為其經營
05 而由陳睿森於民國110年9月7日以德一公司名義與原告簽
06 訂室內裝修工程承攬合約(下稱系爭契約)，由德一公司承
07 攬系爭房屋室內裝修工程(下稱系爭工程)，約定施作項目
08 如附表二之「工程估價單內容」欄位所示，總金額合計新臺
09 幣(下同)210萬元，雙方合意僅計200萬元，原告並陸續
10 給付工程款共計190萬元(款項均依約匯至許新予之陽信銀
11 行帳號00000000XXXX號帳戶，詳細帳號詳卷，匯款明細如附
12 表一所示)。又系爭契約明定於110年9月16日開工，工期
13 120日(不含假日)，即應於111年3月10日完工，惟系爭
14 工程屆期並未完工，已施作工程之金額僅為417,000元，施
15 作進度約20%(即如附表二之「被告施作情形【原告主張】
16 」欄位所示)，且德一公司自111年4月11日起即無故停
17 工，迄今未再復工，原告曾於111年4月7日發函催德一公
18 司應於同年6月10日完工，詎德一公司否認曾與原告簽約，
19 並稱系爭契約書係屬偽造，顯見德一公司不願繼續施工之意
20 甚明，而因系爭工程已停工逾15日，原告僅得依系爭契約第
21 21條第2項約定，以起訴狀繕本送達被告作為終止系爭契約
22 之意思表示。

23 (二)被告目前已施作之工程金額依高雄市土木技師公會112年8
24 月23日高市土技字第00000000號000-000號鑑定報告書(下
25 稱系爭鑑定報告)所載僅324,090元(施工費用鑑估明細如
26 附表三所示)，即原告溢付工程款1,575,910元(計算式：
27 已給付工程款1,900,000元－已施作工程金額324,090元＝1,
28 575,910元)，被告施工進度僅15.43%(計算式：鑑定金額
29 324,090元÷全部工程款2,100,000元＝15.43%，取至小數點
30 以下2位，3位四捨五入)，原告自得依系爭契約第21條第
31 2項約定終止系爭契約，並依給付遲延之法律關係請求被告

01 賠償，或依不當得利之法律關係請求被告返還溢付工程款1，
02 575,910 元。又原告因系爭房屋整修，自110 年10月1 日至
03 111 年3 月31日期間，向訴外人黃金珠租屋以存放系爭房屋
04 內物品，每月租金7,500元，及向訴外人洪慧慈租屋以供臨
05 時居住，每月租金10,000元，原預計於111 年3 月10日即搬
06 回系爭房屋，惟因被告未依約完工，致原告須繼續租屋居住
07 至少3 個月而需額外支付自111 年3 月10日至111 年6 月10
08 日之租金共計52,500元（計算式：個人物品倉儲每月費用7,
09 500 元×3 個月+房租月租金10,000元×3 個月=52,500元）
10 ，此為原告因被告給付遲延所生損害，自得依給付遲延之法
11 律關係請求被告賠償。另依系爭契約第20條約定，每逾期1
12 日應給付按總工程款千分之1（即每日2,000 元）予原告作
13 為逾期賠償金，其總額以工程總價10%為上限（即最高以10
14 0 日計20萬元為限），而被告既逾期未完工，自應給付自11
15 1 年3 月10日起至111 年6 月10日（共計92日），以90日計
16 算之違約金共180,000元（計算式：2,000元×90日=180,000
17 元）。

18 (三)又陳睿森係經德一公司授權而與原告簽約，德一公司為系爭
19 契約之當事人，自應就系爭契約對原告負責。縱認德一公司
20 非系爭契約之當事人，然陳睿森、許欣予出面與原告簽約，
21 並明確表示會一起對原告負責到底，原告亦依其2 人要求而
22 將工程款匯入許欣予上開帳戶，足認係由其2 人共同向原告
23 承攬系爭工程，其2 人自應就系爭契約對原告負責，並依民
24 法第272 條第1 項規定負連帶責任。

25 (四)為此，爰依給付遲延、不當得利之法律關係、系爭契約第20
26 條約定及民法第272 條第1 項規定提起本件訴訟等語。先位
27 聲明：1.德一公司應給付原告1,808,410元（計算式：溢付
28 工程款1,575,910元+租金損失52,500元+逾期違約金180,0
29 00元=1,808,410元），及其中1,715,500元自起訴狀繕本送
30 達翌日起、其中92,910元自民事準備(三)狀繕本送達翌日起，
31 均至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保請

01 准宣告假執行。備位聲明：1.陳睿森、許欣予應連帶給付原告
02 告1,808,410元，及其中1,715,500元自起訴狀繕本送達翌日
03 起、其中92,910元自民事準備(三)狀繕本送達翌日起，均至清
04 償日止，按週年利率5 %計算之利息；2.願供擔保請准宣告
05 假執行（見本院建字卷一第359 至361 頁，建字卷三第9 至
06 10頁）。

07 二、被告則以：

08 (一)陳睿森係得德一公司授權而於110 年9 月7 日以德一公司之
09 名義與原告簽訂系爭契約，對系爭契約所約定之施工項目、
10 金額及總金額僅計200 萬元等事實皆不爭執，惟許欣予與系
11 爭契約無關，其提供私人帳戶以供原告匯款，係原告要求不
12 開發票之故。又被告於簽約後隨即於110 年9 月16日進場施
13 作，然因系爭房屋後牆施作排水溝污水系統前，需先由地政
14 機關進行界定地界，於110 年12月20日地政機關界定完成後
15 始可施作；另於000 年00月間發現系爭房屋與鄰屋共用糞管
16 ，拆除糞管後有滲水現象，鄰屋屋主指稱被告施工不善致其
17 漏水、馬桶不通等問題而要求被告停工，致系爭房屋無法貼
18 磁磚，亦不能施作2 、3 樓廁所部分，被告並於110 年11月
19 9 日、111 年1 月27日、111 年2 月23 日、111 年3 月7
20 日處理相關事項，期間持續停工，直至000 年0 月間經里長
21 確認非被告施工問題，鄰屋屋主始同意被告繼續施做，後續
22 亦完成3 間廁所之結構體，只剩貼磚部分。此外，被告施作
23 2 樓樓梯時，原告突致電通知要拆除原已完成之1 到2 樓樓
24 梯及施工中之2 到3 樓樓梯，並要求陳睿森詢價安裝電梯之
25 費用，樓梯工程因而被迫停工約30天，是以被告係因上開不
26 可歸責之情事而未進行施工，並非無故停工。況系爭工程工
27 期雖約定為120 天，然原告於施工中多次以口頭指示追加工
28 程，並於系爭房屋2 至4 樓粉刷完成後，屢次修改電源開關
29 及插座位置，致泥作無法施工，原告配偶甚至稱風水關係需
30 修改廚房窗戶位置，完工日自因追加工程有所延誤；而原告
31 對工程項目多有變更、追加，兩造就系爭追加工程並無簽立

書面文件，原告迄今未依系爭契約第8條第3項、第9條、第10條第3、4、12項及第22項辦理並確認變更及追加工程款，更收回鑰匙以拒絕被告進場施作，致被告無法依約於111年3月10日前完工，此亦屬不可歸責於被告之事由，且原告之子直至111年5月9日仍在交辦工作，被告於111年6、7月間亦持續派工至系爭房屋施作系爭工程，故原告依系爭契約第21條第2項約定終止系爭契約，並無理由。

(二)系爭鑑定報告未就全部施工項目鑑定，其僅對手寫版報價單做鑑定，未就打字版報價單之施工項目表為鑑定，且價格與市場落差甚大，鑑定金額並不合理，實則被告給付下包廠商之工資費、材料費等支出費用已遠超過鑑定價格之數額，廁所亦僅剩貼磚部分，絕非系爭鑑定報告所稱本體尚未施工；再者，原告係在每次驗收完畢後，始由原告配偶給付工程款，是原告既已給付14次款項共1,900,000元（不包含系爭追加工程費用）予被告，直至111年2月16日亦有匯款，足徵被告已完成大部分之工程，且原告111年4月7日寄發之律師函亦稱被告完成之工程進度有到5成。

(三)從而，被告並非無故停工且無遲延系爭工程之情形，系爭工程業已完成7、8成，原告稱被告未依約完工，而主張可歸責被告之事由終止系爭契約並請求返還工程款、租金損失、逾期違約金云云，應不可採，縱認原告終止系爭契約為有理由，原告請求之違約金亦屬過高，應予酌減等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告為系爭房屋之所有權人，並於110年9月7日就系爭房屋之裝修工程與陳睿森簽訂系爭契約，契約總價金合計210萬元，合意僅計200萬元，而陳睿森係得德一公司之授權簽訂系爭契約。

(二)系爭房屋後牆因要進行施作排水溝污水系統，需先由地政機關進行界定地界，而地政機關於110年12月20日界定完成。

01 四、本院得心證之理由：

02 (一)經查，觀之系爭契約之立合約書人，甲方載為原告，乙方則
03 載為德一公司、代表人陳睿森，有系爭契約在卷可查（見本
04 院審建卷第44頁），是系爭契約之當事人應為原告與德一公
05 司，陳睿森僅為代德一公司簽約之人，且德一公司亦自認陳
06 睿森確係得該公司授權簽訂系爭契約（見本院建字卷一第30
07 、194 至195 頁），因此系爭契約即直接對德一公司發生效
08 力，依系爭契約對原告負給付義務者為德一公司，系爭契約
09 之法律關係即與陳睿森、許欣予個人無涉，先予敘明。

10 (二)關於施工項目與追加工程

11 1.原告提出系爭契約暨其內所附施工項目表（見本院審建卷第
12 36頁，建字卷一第215 頁）主張德一公司承攬系爭工程應施
13 作之項目內容（見本院建字卷一第213 頁），被告則自承德
14 一公司依系爭契約應承攬之項目與內容為系爭契約所附1 至
15 4 樓圖說及上開施工項目表，惟否認施工項目表內有修改但
16 未蓋章之部分（見本院建字卷一第225 至226 頁），考量施
17 工項目表以手寫修改且未蓋章部分，均為刪除或將數量減少
18 ，若不承認修改且未蓋章部分，反而對被告較為不利（蓋刪
19 除或減少部分即應認為仍屬被告應施作部分），被告既願以
20 此為認定基礎，再斟酌原告提出之如附表二所示「應施作工
21 程項目」、「被告施作情形」亦係以修改前之內容為基礎（
22 例如施工項目9 之「木製工程」-房間門*7，手寫修改成*
23 6，此部分並未蓋章，但原告提出應施作工程項目亦係載為
24 房間門7 個，與未修改前相同），則本件系爭契約所約定之
25 施工項目與內容，原則上即應以系爭契約、施工項目表（修
26 改且未蓋章部分則以未修改之記載為準）等為據。

27 2.被告於111 年9 月21日民事答辯(一)狀抗辯原告於施工中多次
28 指示追加工程，包括1 樓廚房鋁作原窗戶放水、廚房與隔間
29 牆管路廢除、客廳增加插座、神明廳原插座修改3 次，2 樓
30 後方陽台之水電給水、排水系統、給電系統、各房間插座增
31 加又變更數次、泥作防水更改、增加女兒牆、鋁作原窗戶改

01 落地窗、增加拆除工程，3 樓房間改3 次插座位置，4 樓增
02 加水塔洩水平台、排水系統，全棟防水多2 次，及與隔壁26
03 號處理漏水僅收通化糞管6,000 元，其餘未收等（見本院建
04 字卷一第31至32頁），又於同年12月20日民事答辯(一)狀稱追
05 加部分為全棟水電電源開關修改2 至3 次共118,000 元、2
06 樓陽台增建二次修改後陽台及女兒牆共216,000 元、全棟防
07 水3次（系爭契約僅約定1次）共20萬元及4樓增建共168,000
08 元（見本院建字卷一第231 頁），且原告迄今未依系爭契約
09 第8 條第3 項、第9 條、第10條第3 、4 、12項及第22項辦
10 理並確認變更及追加工程款，更收回鑰匙以拒絕被告進場施
11 作云云。然而，所謂追加工程係在原有施工項目與內容外新
12 增加之工項，必然得經契約雙方當事人就增加之工項與對價
13 意思表示合致，始得新增列為系爭契約之內容，且契約雙方
14 針對追加工程如未另行約定延展工期，自仍應適用原契約之
15 約定；再參酌系爭契約10工程變更部分一約定「甲方（即原
16 告）在工程原計畫範圍內，須變更增減工程數量之時，雙方
17 另議。所有工程變更均應以甲方書面核定之變更指示始得辦
18 理，未經甲方書面核定之變更，乙方（即德一公司）不得擅
19 自施工。增減工程數量之工程金額依本合約所定單價之實作
20 數量計算若有新增項目時得以雙方協議之單價計算。上述追
21 加金額雙方另議請款方法」、二約定「若因甲方工程變更，
22 致使必須廢棄以完成工程之一部份或已到場之合格材料時，
23 得由甲方勘驗後，參照本合約所定單價給付工程及材料款。
24 若因甲方工程變更而影響工期時，以書面向甲方請求展延工
25 期」、三約定「乙方於甲方書面通知變更五日內，須依前項
26 規定提出追加減金額及工期調整之建議予甲方，甲乙雙方須
27 於七日內議定完成，供乙方據以施作，若甲乙雙方無法達成
28 協議，乙方不得擅自變更施作，乙方已施作部分，由甲乙依
29 照前二項約定給付乙方工程款」，5 工程期限三約定「因故
30 延期：因甲方之原因，如變更設計，增加工程數量或其他不
31 可抗力因素等非出於乙方之過常或違約所致需延長完工日期

01 時，乙方得於事發後十五日曆天內據實提出工程延期申請單
02 （並附展延工期明細表）函請甲方延期，延長之期限由甲乙
03 雙方協議決定之。」（見本院審建卷第38頁），足見原告、
04 德一公司業已在系爭契約內明確約定如要追加工程，應由雙
05 方另行商議，之後由原告以書面核定變更，德一公司始得據
06 以施工，甚至德一公司亦應提出追加減金額及工期調整之建
07 議予原告，復由原告、德一公司於7 日內議定完成，否則即
08 難認追加工程之程序業已完成，德一公司亦不得逕行變更施
09 作（反面來說，德一公司在原告未以上開程序完成追加前，
10 亦得拒絕變更施作），且若德一公司未提出工程延期申請單
11 並由原告、德一公司協議決定者，系爭工程之工期亦無從認
12 定得以展延，至為灼然。

13 3.德一公司雖以前詞辯稱原告追加工程云云，惟德一公司前後
14 所列追加工程之項目與內容並非一致，且德一公司始終未能
15 提出原告與其何時就追加工程之項目與價金達成意思表示合
16 致之相關證據，更未能舉證證明原告與其業已依前揭所列系
17 爭契約之約定完成追加工程、展延工期之程序，德一公司依
18 約即不得逕予變更施作，嗣後更不得以其業已完成變更施作
19 為由要求原告給付費用。再者，觀之系爭契約及施工項目表
20 ，並未明確約定電源開關、插座之位置與數量，全棟防水工
21 程亦未載明次數，縱有施作位置、數量及次數之變更，究為
22 德一公司施作有誤抑或其他情事，德一公司亦未能證明，自
23 難認有被告所辯電源開關及插座修改次數、防水工程次數屬
24 追加工程之問題；況由系爭契約最後在當事人簽名欄位、備
25 註欄前載明德一公司乙節，可知該契約應係由德一公司提出
26 （見本院審建卷第43頁），以契約有疑義不利擬約者之不利
27 解釋原則，亦應由德一公司承擔記載未明確之不利益，尚難
28 逕認此部分係屬追加工程。至於2 樓陽台及4 樓增建部分，
29 原告稱：簽約時被告即知有兩個水塔，一定要做組合，否則
30 事後水管漏水會直接從4 樓淹水下去，因此有請被告要做一
31 個高度洩水，簽約時即有溝通，而不是事後再增加一個水塔

，當時被告並沒有反應要做洩水座要追加費用，亦無報價，而2 樓後方陽台因要放冷氣主機，怕東西掉下去傷到別人，所以要求把女兒牆加高，此在簽約時有跟被告說，但被告未畫圖，也未報價等語（見本院建字卷一第309 至310 頁），考量事後追加工程應踐行一定程序，且關於追加部分如何計價亦應經兩造合意，且依德一公司所辯，2 、4 樓追加部分之價格分別為216,000 元、168,000 元，合計384,000 元，較之系爭工程原本計價200 萬費用已增加約19%，應已屬重大追加，被告就此卻未提出其與原告有就此協商如何計價暨業已達成合意之相關證據，足徵原告所述並非無據，就此亦難為德一公司有利之認定。

4.另證人即系爭工程現場負責人賴世旗到庭證述：我是從111 年年初開始做到111 年7 月，應該有完成8 成，只剩下地板、牆壁、廁所、後面增建未完成，本件裝修工程改過很多地方，如插頭、窗戶、樓下地板，但改的部分是老闆跟客戶的事情，我不知道他們怎麼談，只是老闆會交代我要改那些，並跟我說改項目會損失很多，因為當初沒有估價在裡面，本件追加工程有1 、2 樓後面陽台、3 樓牆壁改管路、1 樓大門陽台、2 、3 樓窗戶補強、1 樓後門窗戶改小、2 、3 樓廁所防水補強，這些追加工程也是老闆指示我做的，另外這棟有做3 次防水，因為品質問題，老闆說要做好一點，不過我並不知道老闆與業主之間原本訂立或約定的施工項目與內容，所謂追加只是因為陳睿森事後跟我說原本沒有講的項目，陳睿森跟我說是追加，我就會認為是追加等語（見本院建字卷一第294 至300 頁）。由證人賴世旗上開證述可知，其並不清楚原告與德一公司間約定之施工項目及系爭契約內容，所謂追加均係陳睿森向證人賴世旗告知之情形，並非客觀比對系爭契約之結果，況證人賴世旗所述與德一公司所辯追加工程之項目與內容亦不一致，尚難認證人賴世旗上開證述均屬追加工程。

5.此外，不論是否有追加工程，德一公司既未依系爭契約之約

01 定提出工程延期申請單，系爭工程或加計追加工程後之工期
02 亦無從認定得以展延，德一公司尚無從據此主張系爭工程未
03 能於期限內完工係屬不可歸責。

04 (三)關於德一公司施作系爭工程之具體進度

05 1.本院經兩造合意將系爭契約做為附件，函請高雄市土木技師
06 公會就系爭房屋現況暨工程進度完成比例進行鑑定，經該會
07 以系爭鑑定報告函覆本院，而依系爭鑑定報告所載，德一公
08 司具體已施作工程項目及金額如附表三所示，上述已施工費
09 用共計僅324,090 元，有系爭鑑定報告在卷可查。審諸系爭
10 鑑定報告係由高雄市土木技師公會隨機選任具有專業知識經
11 驗之土木技師負責會勘事宜，經土木技師至現場勘查，且就
12 勘查、鑑定過程均檢附會勘紀錄表、現場實際量測修繕工程
13 數量及預算書暨現況照片等為佐，復基於其等在土木技術領
14 域之專業智識經驗作成系爭鑑定報告，該鑑定之實施過程與
15 立論基礎均無悖離科學基礎或土木技術常規之端緒，所為鑑
16 定結論亦無明顯違反經驗法則及論理法則之處，由此可認系
17 爭鑑定報告應屬可採。

18 2.德一公司雖以前詞抗辯並爭執系爭鑑定報告內容，惟針對系
19 爭契約所附之施工項目表，在會勘時原告業已補充提供完整
20 文件，故會勘時係依據現場實際施工完成數量及兩造合約完
21 成鑑定，此有高雄市土木技師公會112 年11月27日高市土技
22 字第11206126號函存卷可考（見本院建字卷一第369 至373
23 頁），是德一公司抗辯系爭鑑定報告並未斟酌打字版報價單
24 之施工項目表為鑑定云云，顯屬無稽。其次，施工費用鑑估
25 係高雄市土木技師公會技師依據專業智識經驗所為鑑定結果
26 ，德一公司雖提出LINE對話紀錄、施工現場照片、支出證明
27 單及粗工統計表等為佐證（見本院建字卷二全卷），然對話
28 紀錄無法證明客觀施工進度，現場照片顯示之情形與系爭鑑
29 定報告所附照片亦無明顯差異（證人賴世旗亦證稱系爭鑑定
30 報告所附照片就是其離場時之現場情形，見本院建字卷三第
31 63頁），可見系爭鑑定報告鑑定確屬可採，另支出證明單及

01 粗工統計表並未載明施工地點，無從佐證係系爭工程之支出
02 尚難據此逕為德一公司有利之認定。

03 3.又證人賴世旗另證述：我在系爭工程工作工資一個月約4、
04 5萬元，總共領了40萬元左右，有時候陳睿森會叫我去買貨
05 如水泥、鋼筋等，或代發工資給其他工人，陸陸續續工資
06 應該有7、80萬元，加上其他材料，總共約有100多萬元，
07 但我沒看過被告提出之支出證明單，只是我認識一些在上面
08 簽名的人，如偉仔、宏仔，而系爭工程施作3間廁所，基本
09 都做好了，剩下塗牆壁、磁磚、地板磁磚、馬桶還沒做好，
10 老闆跟我說每間廁所大概7萬元左右，實際上我不曉得，至
11 於樓梯部分，結構已經做好，樓梯、鷹架、砌磚、增建、水
12 電、拆除、窗戶、房間門這些工程老闆支出的成本我不是很
13 清楚，觀音廳有做到牆壁的水電，結構體都做好了，但我不知
14 道拋光、鐵厝、是否有做，落地窗則還沒有做，2、3樓
15 及1樓廚房的鋁門窗都有安裝，我們離場前，施工進度完成
16 大約7、8成，施作系爭工程時也有施作22號的工程，22號
17 也是我負責做工頭，22號與24號施工的時間有重疊，但是工
18 人不一樣，只有我和另一位胖胖的工人有重複等語（見本院
19 建字卷三第58至64頁）。然而，德一公司與工人之間如何約
20 定或給付若干工資，應屬德一公司與工人間之法律關係，並
21 不能據此推論德一公司在系爭工程之客觀施工進度；其次，
22 關於系爭工程之成本價額若干，本屬承攬人即德一公司在訂
23 約時應自行評估者，若自己未能掌控成本致支出比預期高，
24 甚至可能導致虧損，亦應自行承擔此不利益，無從因此支出
25 金額而推認施工進度已達7、8成；況且，系爭工程當時與
26 隔壁鄰屋之工程在施工時間上有所重疊，證人賴世旗固證稱
27 2屋工程之工人並非完全相同，工資亦有區別，但證人賴世
28 旗先稱其係22號屋工程工頭（見本院建字卷三第61頁），後
29 來又稱其不是工頭、對於22號工程之工人不清楚（見本院建
30 字卷三第63頁），對於22號屋工程部分之證述內容明顯有歧
31 異，其是否混淆22號屋工程與系爭工程間之施工情況與支出

抑或刻意在此部分為迴護被告之證詞，實有疑義，尚無從為德一公司有利之認定。

4. 至於德一公司另抗辯原告配偶在每次驗收完畢後始給付工程款，原告既已給付14次款項共1,900,000元予被告，足徵其已完成大部分工程，且原告111年4月7日寄發之律師函亦稱被告完成工程進度有到5成云云。惟德一公司始終未能提出原告業已驗收之證據以實其說，且系爭契約原約定110年9月16日開工、工期120日（不含假日），系爭工程即應於111年3月10日完工，原告在系爭契約約定之預定施工期間陸續給付款項以利德一公司施工，應與常情不悖，此應與客觀施工進度無涉，而本件既已由高雄市土木技師公會鑑定施工現場情況，原告又非具有工程專業之人，尚不能單以訴訟前之律師函文遽認原告自承客觀施工進度，原告在提起本件訴訟、系爭鑑定報告函覆本院後，依據系爭鑑定報告內容變更其主張內容，本即係訴訟進行之結果，是德一公司上開抗辯仍屬無據。

(四) 德一公司抗辯污水系統需先由地政機關進行界定地界，於110年12月20日地政機關界定完成後始可施作，且於000年00月間因拆除糞管後有滲水現象，鄰屋屋主要求停工，致系爭房屋無法貼磁磚，亦不能施作2、3樓廁所部分，期間持續停工，直至000年0月間鄰屋屋主始同意繼續施做，另原告要求詢價安裝電梯之費用，樓梯工程因而被迫停工約30天，是其係因上開不可歸責之情事而未進行施工云云。然而，如前所述，系爭工程如因非出於德一公司過失等其他不可抗力因素，致需延長完工日期時，德一公司得於事發後15日內提出工程延期申請單函請原告延期，延長期限由其與原告雙方協議決定之，若德一公司確有因上述因素致不能如期完工，亦應依前揭程序請求原告延展工期，惟本件未見德一公司舉證其已與原告協議決定延期之事實，自不能為其有利認定；再者，證人賴世旗證稱：26號房屋的人說他們樓上馬桶不通、我們工作影響到他們，當時鬧得很不愉快，我不知道是什

麼原因，沒有辦法作下去，第一次大約一個禮拜，陳睿森有請人去處理好，因為第一次沒有處理好，第二次反應後，大約又拖延了10幾天無法施工，他們反應後陳睿森再請人去處理，第一次與第二次停止施工時，我還是有進去做樓下的工程，包括打牆壁安裝管路及開關、後面窗戶、修門角度、安裝冷氣窗口的鐵架（也包含二、三樓的冷氣窗口），那個部分不影響到樓上，其他人就暫時停下來，另本件工程本來是想安裝電梯，後來沒有安裝，原告沒有請我們去就安裝電梯詢價等語（見本院建字卷一第294至296頁），足徵與鄰屋之糾紛並未使系爭工程全部停工，仍有部分工程持續進行，且原告亦無請德一公司詢價安裝電梯之費用，自無因此停工30天乙情，是德一公司抗辯其係因不可歸責之情事而未進行施工，委無足採。

(五)按系爭契約第21條第2項約定「甲方因乙方之過失或違約而終止合約：若乙方假借他人商號名義辦理本工程、不能依照規定日期開工達三十工作天以上、施工進度落後達總工期逾百分之十五以尚未能提出改善計畫、無故全面停工達十五工作天或未遵守本合約規定者，甲方得終止本合約。」。經查，原告主張德一公司自111年4月11日起即無故停工，並於111年4月7日函催德一公司應於同年6月10日完工，德一公司迄未復工，原告乃以系爭工程已停工逾15日為由，依系爭契約第21條第2項約定，以起訴狀繕本送達作為終止系爭契約之意思表示等語；而關於德一公司確有停工逾15日之事實，經證人賴世旗到庭證稱：111年4月份開始就沒有什麼在做系爭工程，4月份後只有請一對夫妻來把牆壁抹漂亮一點，他們陸陸續續做了十幾天，水電的來拉線也陸陸續續做了1、2個月，不是每天去做，4月份後的工程有時候有停止施工超過15天以上等語在卷（見本院建字卷三第62至63頁），足見在原告111年6月8日起訴前（見本院審建卷第11頁民事起訴狀本院收狀戳章），德一公司確實有無故全面停工逾15日以上之情事，原告依前揭約定終止系爭契約，洵屬

有據，且屬可歸責於德一公司之事由。

(六)原告得以請求德一公司給付之範圍

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按終止權之行使，不妨礙損害賠償之請求；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第263條準用同法第260條、同法第229條第1項及第231條第1項亦有明文。又損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計畫、設備或他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條規定甚明。經查，本件原告業已合法終止系爭契約，而原告就系爭工程已給付190萬元，為兩造所不爭執，惟德一公司具體已施作工程項目及金額如附表三所示，已施工費用共計僅324,090元，針對逾1,575,910元部分，德一公司即無法律上原因而受利益，致原告受損害，原告請求德一公司返還系爭工程所受利益1,575,910元，洵屬有據。另依系爭契約之約定，系爭工程於110年9月16日開工、工期120日（不含假日），是系爭工程應於111年3月10日完工，且德一公司未能證明兩造有延展工期之約定，則其既未能如期完工，原告請求因給付遲延所生損害，自亦有據；而原告主張原預計於111年3月10日即搬回系爭房屋，因被告未依約完工，致其須繼續租屋居住至少3個月而需額外支付自111年3月10日至111年6月10日之租金共計52,500元，故請求德一公司賠償此部分損害等語，此據原告提出房屋租賃契約書為憑（見本院審建卷第135至145頁），且德一公司就租金損失52,500元部分之金額不爭執（見本院建字卷三第13頁），是原告請求租金損害賠償52,500元為有理由。

2.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，亦為民法第252條所明定。而當事人約定之違約金過高者，法院

得依民法第252 條規定酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。經查，系爭契約第20條固約定「乙方應依約定日期交貨、安裝、施工完畢，除天災、地變或人不可抗拒因素外，乙方如不於規定各階段期限內工則視為逾期，即日起每逾一日乙方應按總工程價款千分之一給付甲方作為逾期賠償金，甲方於乙方應得之工程款中扣除。惟總違約金以工程總價百分之十為上限。」，原告亦據此主張德一公司每逾期1 日應給付按總工程款千分之一即每日2,000 元作為逾期賠償金，並以90日計算，請求違約金共180,000元。然而，上開約定既旨在確保債務之履行為其目的，約定於債務人逾期履行時應支付之「賠償金」，同時亦約定一定數額之限制，性質上應屬賠償總額預定性之違約金，考量本件如德一公司依約如期完工，原告即得使用收益系爭房屋，現因德一公司逾期致原告無法利用，甚且需在外租屋因應，並斟酌客觀經濟環境暨民法第205 條規定110 年修法意旨，認系爭契約約定違約金為每日依買賣總價千分之一計算，相當於週年利率36.5%，尚嫌過高，應併予酌減為按每日876 元計算（週年利率約為15.99%），較為適當，則原告請求德一公司應給付之違約金僅於78,840元（計算式：876 元x90日=78,840 元）範圍內，為有理由。

五、綜上所述，原告依給付遲延、不當得利之法律關係及系爭契約第20條約定，請求德一公司應給付1,707,250元（計算式：溢付工程款1,575,910元＋租金損失52,500元＋逾期違約金78,840元=1,707,250元），及其中1,614,340元自起訴狀繕本送達翌日即111 年8 月20日起（見本院審建卷第165 頁送達證書）、92,910元自民事準備(三)狀繕本送達翌日即112 年10月5 日起（見本院建字卷三第10頁），均至清償日止，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。又原告及德一公司分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分

，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。另本件已就原告先位聲明主張即系爭契約之法律關係係存在原告與德一公司間乙節為理由，就其備位聲明部分，即毋庸再予審究，併予指明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

七、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390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
民事第二庭 法 官 王宗羿

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 113 年 4 月 22 日
書記官 陳仙宜

附表一：原告匯款明細

編號	匯款日期（民國）	金額（新臺幣）
1	110 年9 月8 日	600,000元
2	110 年9 月30日	100,000元
3	110 年10月18日	100,000元
4	110 年11月1 日	100,000元
5	110 年11月13日	150,000元
6	110 年11月15日	100,000元
7	110 年11月29日	100,000元
8	110 年12月13日	100,000元
9	110 年12月20日	100,000元

(續上頁)

01

10	110 年12月30日	100,000元
11	111 年1 月10日	100,000元
12	111 年1 月20日	100,000元
13	111 年1 月28日	50,000元
14	111 年2 月16日	100,000元
總計		1,900,000元

02 附表二：（工程估價單內容、原告所主張被告施作情形及鑑定結
03 果；金額數字均指新臺幣/元）
04

編號	工程估價單內容			被告施作情形 (原告主張)	已施作工程金額 (鑑定結果)
	應施作工程項目		金額		
1	樓梯		300,000	3隻樓梯只做2隻灌好(板模灌漿樓梯模型)，未有扶手、拋光石英磚	54,740
2	廁所		300,000	3間廁所已做2間隔間，未安裝衛浴設備	本體尚未施工
3	鷹架		50,000		30,000
4	泥作	面觀	100,000		尚未施工
		砌磚	50,000		50,000
		貼磚	60,000		尚未施工
		粗胚/粉光	100,000	4樓有做，3樓做1半，1、2樓未做	尚未施工
		拋光 石英 磚	一樓 20坪	整棟未做	尚未施工
			二樓		

			20 坪 (18 坪 補 2坪)			
			三 樓 15坪	55,000		
			四 樓 15坪	55,000		
5	增建			80,000	2樓陽臺及2、 3、4樓冷氣窗 台未做	50,600
6	鐵厝			50,000	全部未做	尚未施工
7	水電			250,000	只有拉管，線 都未拉	59,800
8	窗	後*3	30,000	只有做框	10,000	
		前*2	20,000			
9	落地 窗	一樓	50,000	均未施作	尚未施工	
		二樓	000-000 G eorge St, Edinburgh EH2 4JS英 國20,000			
10	電動門			80,000	門面未做，無 法安裝電動門	尚未施工
11	拆除			200,000		60,950
12	房間門（7個）			60,000	只有做框	8,000
13	大門			50,000	未做	尚未施工
合計				2,100,000		324,090
備註：						
本表係依原告原證4所列內容（見本院審建卷第49至51頁、第111至113頁）及系爭鑑定報告第4頁製作（外放併於本案卷）。						

01 附表三：施工費用鑑估
02

編號	已施作工程項目	金額（新臺幣）
(一)樓梯		
1	模版	400元/m ² ×22.5m ² =9,000元
2	鋼筋排紮	35元/kg×408 kg=14,280元
3	澆置混凝土	6,000元/m ³ ×2.72 m ³ =16,320元
4	廢料清理及運什費	5,000元
5	其他	3,000元
6	稅捐及管理費（15%）	7,140元
小計	54,740元	
(二)水電配管		
1	一樓配電施工配管	20,000元/式×1 式=20,000元
2	二樓配電施工配管	10,000元/式×1 式=10,000元
3	三樓配電施工配管	10,000元/式×1 式=10,000元
4	浴室排水配管	10,000元/式×1 式=10,000元
5	其他	2,000元
6	稅捐及管理費（15%）	7,800元
小計	59,800元	
(三)鷹架		
1	鷹架安裝	30,000元/式×1 式=30,000元
小計	30,000 元	
(四)泥作沕磚		
1	觀音廳沕磚	50,000元/式×1 式=50,000元
小計	50,000 元	
(五)拆除		

1	原有樓梯拆除	15,000元/式×1 式=15,000元
2	部分牆面泥作表面敲除	15,000元/式×1 式=15,000元
3	浴室泥作表面敲除	15,000元/式×1 式=15,000元
4	廢料清理及運什	5,000元
5	其他	3,000元
6	稅捐及管理費（15%）	7,950元
小計	60,950元	
(六)增建		
1	四樓砌磚牆	20,000元/式×1 式=20,000元
2	一樓增建	20,000元/式×1 式=20,000元
3	廢料清理及運什費	2,000元
4	其他	2,000元
5	稅捐及管理費（15%）	6,600元
小計	50,600元	
(七)窗、房間門		
1	安裝窗框	2,000元/個×5個=10,000元
2	安裝門框	2,000元/個×4個=8,000元
小計	18,000元	
總計	樓梯54,740元+水電配管59,800元+鷹架30,000元+泥作沕磚50,000元+拆除60,950元+增建50,600元+窗、房間門18,000元=324,090元	
備註： 本表係依系爭鑑定報告第5-9至5-15頁製作（外放併於本案卷）。		