

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度重訴字第51號

原告 劉福財

范月梅

共同

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 陳宏瑋律師

周銘皇律師

被告 陽昇營造有限公司

法定代理人 蔡偉明

訴訟代理人 孫銘豫律師

殷樂律師

被告 昌鑫建設開發有限公司

法定代理人 徐永昌

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣壹佰陸拾柒萬貳仟伍佰元，及自民國一百一十二年七月五日起至清償之日止按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之十三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾柒萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項

02 被告昌鑫建設開發有限公司（下稱昌鑫公司）經合法通知，  
03 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列  
04 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張：

07 (一)被告昌鑫公司委託被告陽昇營造有限公司（下稱陽昇公司）  
08 於原告所有之門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000號房屋旁興  
09 建工程，因施工不當損及該房屋，三方遂於民國106年8月16  
10 日簽立損鄰重建和解書（下稱系爭和解書）協議由被告陽昇  
11 公司原地重建新屋（下稱系爭工程），被告陽昇公司並應於  
12 系爭工程108年7月20日開工後270日即109年5月12日前完  
13 工，若有遲延則應連帶給付原告每日新臺幣（下同）10,000  
14 元之懲罰性違約金，詎被告迄今仍未完工，自應給付109年5  
15 月13日至112年6月19日之懲罰性違約金11,330,000元。

16 (二)另被告依系爭和解書應於系爭工程驗收合格前按月連帶給付  
17 原告房租補貼費用75,000元，詎被告陽昇公司迄本件起訴時  
18 仍未完工，且自111年2月起即未再給付，故仍積欠111年2月  
19 至000年0月間共17個月之補貼款，又兩造雖於111年3月11日  
20 另簽立損鄰重建附約，然僅為督促被告履約，並未變更系爭  
21 和解書約定工期，爰依系爭和解書第13條第1項、第16條第4  
22 項約定，請求被告連帶給付懲罰性違約金11,330,000元、房  
23 租補貼費用1,275,000元等語。

24 (三)並聲明：1.被告應連帶給付原告12,605,000元，及自起訴狀  
25 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供  
26 擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告陽昇公司則以：

28 (一)兩造簽立系爭和解書後，因遇有嚴重特殊傳染性肺炎疫情且  
29 營造缺工等情，致被告陽昇公司無法依原定工期完工，故兩  
30 造復於111年3月11日另簽立損鄰重建附約（下稱系爭附  
31 約），以「務求盡速於六個月內依法取得使用執照」取代系

01 爭和解書工期之約定，又該條款並未約定給付確定期限，應  
02 由原告催告而確定清償期始生遲延責任；縱認系爭工程以系  
03 爭附約簽立後6個月內取得使用執照為期限，系爭工程因原  
04 告要求增設電梯結構、門窗隔間變更、增設地下室結構、門  
05 窗與水利地、變更看板鋼架規格等工項為變更設計，被告陽  
06 昇公司亦依原告要求變更，致總工期需展延33.5個月，此為  
07 不可歸責於被告之事由所致，被告應無需負遲延責任。又倘  
08 本件原告得請求違約金，其請求之金額已為工程總價約8,35  
09 0,200元之1.36倍，且目前工程進度已達約90%，是該等違約  
10 金顯然過苛而應予酌減。

11 (二)原告雖有請求房租補貼費用，然其名下有其他房屋可供居  
12 住，應無繼續領取房屋補貼之必要，況該補貼乃係依系爭和  
13 解書評估之工期而定，既工期因疫情等關係有所變更，應依  
14 民法第227條之2減少給付或變更原有效果等語，資為抗辯。

15 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請  
16 准宣告免為假執行。

17 三、被告昌鑫公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲  
18 明或陳述。

19 四、不爭執之事項：

20 經查，被告昌鑫公司委託被告陽昇營造有限公司（下稱陽昇  
21 公司）於原告所有之門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000號房  
22 屋旁興建工程，因施工不當損及該房屋，三方遂於106年8月  
23 16日簽立損鄰重建和解書協議由被告陽昇公司於原地即苗栗  
24 縣○○市○○段○○○段000地號土地施作系爭工程以重建  
25 門牌號碼同市○○路0000號之新屋（下稱系爭房屋），系爭  
26 工程於108年7月20日開工，原告劉福財於112年12月21日取  
27 得系爭新屋之使用執照，然迄本件起訴時為止仍未完工，兩  
28 造復於111年3月11日另簽立系爭附約等情，為原告、被告陽  
29 昇公司所不爭執，又被告昌鑫公司經合法通知未提出書狀爭  
30 執，依民事訴訟法第280條第3條本文規定，視同自認，並有  
31 系爭和解書、系爭附約、系爭房屋使用執照在卷可查（本院

01 卷第17至35、69至74、211至215頁），堪信為真實。

02 五、本院之判斷：

03 原告主張被告施作系爭工程逾系爭和解書約定之完工期限且  
04 未依約給付房租補貼費用，故應依約連帶給付懲罰性違約金  
05 11,330,000元及房租補貼費用1,275,000元等語，為被告所  
06 否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：(一)系爭工程之完工  
07 期限為何？是否經須展延？被告是否應連帶負遲延責任？(二)  
08 若被告應負遲延責任，則違約金是否過高而應予酌減？酌減  
09 後數額為何？(三)系爭和解書所定房租補貼費用有無因情事變  
10 更而顯失公平情事？原告得請求之房租補貼費用為若干？茲  
11 逐一論述如後：

12 (一)系爭工程應於112年1月11日前完工，被告應就112年1月12日  
13 至112年6月19日之期間連帶負遲延責任：

14 1.按系爭和解書第13條第1項約定：「本工程未依本契約第7條  
15 所定期限內完工者，乙、丙方應按逾期日數，連帶給付甲方  
16 以每日1萬元計算之懲罰性違約金。甲方因此受有損失，  
17 乙、丙方應負連帶損害賠償責任。」（本院卷第27頁）可知  
18 倘被告陽昇公司未於系爭和解書期限內完工時，應由被告連  
19 帶給付原告按日計算每日10,000元之懲罰性違約金，以負遲  
20 延責任，然該等遲延責任乃僅限於遲誤「完工」期日，尚不  
21 包含系爭工程施作階段之延誤，合先敘明。

22 2.次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
23 之辭句，民法第98條定有明文。系爭和解書第7條第2項約  
24 定：「本工程施工期限以『日曆天』為計算標準，並應於開  
25 工之日起270個日曆天內完工。除因天災等人力不可抗拒因  
26 素外，乙方（即被告陽昇公司）不得以任何理由向甲方（即  
27 原告）申請延長工期。」、同條第3項約定：「本工程以依  
28 本契約第12條『驗收合格』之日為完工日」（本院卷第23  
29 頁），而系爭契約第12條第1、2項則約定：「工程驗收：  
30 （第1項）本工程取得使用執照後，乙方應於四個月內完成  
31 下列事項，並以書面通知甲方驗收：1.水、電、瓦斯、電信

01 接通，並依本約所定建材設備確實施作完成。2. 完成建物保  
02 存登記。（第2項）甲方應於接獲驗收通知之日起十日內，  
03 會同乙方或乙方指派之人員進行驗收。」（本院卷第27  
04 頁），觀諸前開約定之文義似以驗收合格之日為完工日，且  
05 完工日應於開工日後270日曆天之期間內，而依第12條第2項  
06 約定之文義似於取得使用執照後並完成水、電、瓦斯、電信  
07 接通、建材設備施作及辦理保存登記等工作後，方能通知驗  
08 收而始有成就「完工」條件之可能，則倘若該4個月之工期  
09 係包含於在270日曆天內，何需另行於該工期內再另行約定  
10 工期？是此可知，該等使用執照取得後4個月之工期是否在  
11 第7條第項所定之270日曆天工期內，即有疑義，而原告及被  
12 告陽昇公司均不爭執系爭和解書第12條第1項所定取得使用  
13 執照後4個月期間不在270日曆天之工期內，而乃另行計算  
14 （本院卷第241頁），是系爭和解書所定「完工日」即履約  
15 期限，應為開工日後270日曆天再加計4個月，方符合締約當  
16 事人之真意。

17 3. 惟按，兩造另於111年3月11日簽立系爭附約（本院卷第69至  
18 71頁），觀諸其前言稱「茲因疫情嚴峻，導致原物料大漲、  
19 營造工班缺乏、乙方資金調度困難，致無法依三方106年11  
20 月所簽立之系爭和解書約定之期間完工，經會商後，甲乙丙  
21 三方同意簽立本附約，以為補充並以資共同遵守」、第5條  
22 則約定：「本附約未約定者，仍應按系爭和解書之約定履  
23 行。」可知兩造係合意以系爭附約之約定取代系爭和解書約  
24 定，至於取代之範圍，觀諸系爭附約第3條前段約定：「乙  
25 方同意另行簽發面額各40萬，總計200萬元之支票五紙，交  
26 由陳永喜律師負責保管，並於乙方協助甲方取得使用執照  
27 後，由乙方以書面通知陳永喜律師七日內發還前開擔保之支  
28 票兩紙予乙方。」、第4條約定：「甲、乙雙方需全力配合  
29 後續工務相關事宜之準備與執行（包含但不限於工班洽詢、  
30 原料採購發包、竣工圖繪製提供、申請使照簽認相關文件、  
31 門牌編定、建物所有權登記...等），不得藉故推諉，務求

01 盡速於六個月內依法取得使用執照。」等語，可知系爭附約  
02 簽立時，系爭工程尚未竣工，亦尚未取得使用執照，再綜以  
03 系爭附約之前言、第5條約定，可知系爭和解書第7條第2項  
04 原270日曆天完工之，已由系爭附約第4條後段約定所取代，  
05 是變更後之工期應係以系爭附約簽定後六個月作為取得系爭  
06 房屋使用執照之期限；至於原告取得使用執照後，關於系爭  
07 和解書第12條第1項由被告陽昇公司施作水、電、瓦斯、電  
08 信及建材設備施作及辦理保存登記工作完成而通知驗收之施  
09 工期間，兩造既然未另以系爭附約變更期間，則應仍依照系  
10 爭和解書第12條第1項以4個月計算，方與系爭附約第5條約  
11 定要旨相符，從而，兩造確有以系爭附約變更系爭和解書約  
12 定工期之真意，而變更後之工期應為系爭附約簽立後6個月  
13 內取得系爭房屋使用執照，並於使用執照核發後4個月內完  
14 工，換言之，系爭附約簽立後10個月即為兩造所約定更新後  
15 之完工日，堪以認定。

16 4.經查，兩造於111年3月11日簽立系爭附約，是被告陽昇公司  
17 應於111年9月11日前取得系爭房屋之使用執照，並於112年1  
18 月11日前完成系爭工程，倘系爭工程完工之日逾該期限，即  
19 屬遲延，被告應依系爭和解書第13條第1項約定連帶負遲延  
20 責任，而被告陽昇公司於本件審理中自陳系爭工程水電已接  
21 通，僅餘室內油漆、地磚、開關插座設置未完成（本院卷第  
22 129、150頁），與原告所主張系爭工程之進度大致相符（本  
23 院卷第199頁），足認系爭工程迄至112年6月19日尚未完  
24 工，從而，原告請求被告應就112年1月12日至112年6月19日  
25 遲延系爭工程連帶負遲延責任部分，應屬有據。

26 5.被告陽昇公司雖抗辯其於111年4月19日始收受系爭附約，是  
27 系爭附約至該日方生效力，且系爭附約取代系爭和解書第7  
28 條第2項、第12條第1項約定，系爭和解書之給付即變更為未  
29 定期限之債務等語（本院卷第56至58、151頁），然查：

30 (1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
31 即為成立，民法第153條定有明文。查原告及被告陽昇公司

01 均稱系爭附約於111年3月11日簽立（本院卷第240頁），可  
02 知兩造就系爭附約之意思表示係於當日合致，又觀諸系爭附  
03 約並無向後生效之約定，則當日契約即為成立且生效，被告  
04 陽昇公司主張系爭附約乃111年4月19日始成立，應非可採。  
05 (2)又系爭附約第4條約定「務求盡速於六個月內依法取得使用  
06 執照」之期限，固非以契約常用詞句所為之，然衡諸當時系  
07 爭工程已在遲延當中，原告之目的乃為要求被告盡快完工，  
08 實無可能僅為敦促履行而將原定有期限之系爭和解書債務變  
09 更為未定期限之債務，況衡諸一般工程承攬之交易習慣，均  
10 會約定履約期限，以避免工程斷尾之情形發生，是尚難認系  
11 爭附約前開之約定非屬期限，或認兩造有合意將系爭和解書  
12 之債務變更為未定期限債務之意思。

13 6.被告雖又抗辯原告要求門窗隔間變更、增設電梯結構、地下  
14 室結構、門窗與水利地、變更看板鋼架規格等工項為變更設  
15 計，被告陽昇公司亦依原告要求變更，致總工期需展延33.5  
16 個月等語（本院卷第223至230頁），然查，就門窗隔間變更  
17 部分，被告陽昇公司於109年5月16日已確認原告之需求，有  
18 被告陽昇公司自行提出之聯絡單可查（本院卷第161頁）；  
19 而增設電梯結構部分，被告自陳係於107年11月變更後平面  
20 圖始出現電梯結構，並於108年8月提出費用明細（本院卷第  
21 225頁）；再就變更地下室結構、門窗與水利地部分，被告  
22 所提出之變更後平面圖（本院卷第169頁）並無變更日期與  
23 圖面出處，參以原告所提出108年5月21日討論事項單確有關  
24 於地下層之討論（本院卷第217頁），則該地下層是否為事  
25 後增設，即非無疑；至於看板鋼架規格變更之期間，觀諸被  
26 告所提出看板施工廠商報價單記載要約期限至111年1月25日  
27 （本院卷第173頁），足徵原告與被告陽昇公司係於該期間  
28 討論看板規格。由此可知，原告要求變更設計均係在111年3  
29 月11日即系爭附約簽立以前通知被告陽昇公司，並為被告陽  
30 昇公司所知悉，即該等展延之事由並非在兩造以系爭附約議  
31 定新工期後始發生，則兩造既於111年3月11日就系爭和解書

01 之約定有所變更，當亦併就變更設計後所需工期為考量，是  
02 系爭附約所定工期實無因原告變更設計而再予展延之必要，  
03 被告所辯，亦無足採。

04 7.原告雖主張系爭附約僅在督促被告履行而無變更系爭和解書  
05 約定之效果等語，然系爭附約第5條：「本附約未約定者，  
06 仍應按系爭和解書之約定履行。」已就系爭附約之效果約定  
07 甚明，即系爭附約約定與系爭和解書約定相互齟齬者，則由  
08 系爭附約之約定取代之，是原告前開主張洵無可採。

09 8.從而，原告請求被告應就系爭工程112年1月12日至112年6月  
10 19日之遲延連帶責任，應屬有據，逾此期間則無理由。

11 (二)系爭和解書第13條第1項約定之違約金應予酌減，原告得請  
12 求被告連帶給付397,500元之懲罰性違約金：

13 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
14 252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應  
15 依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害  
16 及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為  
17 衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字  
18 第1095號民事判決）。從而，承攬契約之遲延違約金是否過  
19 高，得依承攬人未如期履行致定作人所受損害，及如按期履  
20 行時定作人所得享有之利益等為斟酌之標準。

21 2.經查，系爭和解書第13條第1項約定固約定被告陽昇公司未  
22 於系爭和解書期限內完工時，應由被告連帶給付原告按日計  
23 算每日10,000元之懲罰性違約金，然查，由系爭工程核准平  
24 面圖及變更後平面圖（本院卷第157至159頁），可知系爭房  
25 屋於完工後乃為坐落於苗栗縣頭份市中華路、每層約90平方  
26 公尺之3層樓建物，則該等房屋於使用期間攤提之折舊金  
27 額，及原告占有系爭房屋可獲之收益每月是否有達約300,00  
28 0元，卷內並無證據可證明之，是被告抗辯違約金過高，尚  
29 非無據；至於本件遲延違約金之標準，參以兩造以系爭和解  
30 書第16條第4項約定系爭工程施工期間被告應連帶給付原告  
31 房租補貼每月75,000元，可徵原告因未能占有系爭房屋所失

01 利益，應堪與其另行租屋所需費用相近，從而，系爭和解書  
02 第13條第1項之違約金計算應酌減以每日2,500元（計算式：  
03 75,000元/每月÷30日=2,500元）計算，與原告因被告遲延  
04 完工而不能使用系爭房屋所失利益較為相當。

05 3.原告雖主張渠等因系爭工程遲延未完工受有至少7,687,127  
06 元之損害（本院卷第199頁），然並未提出任何證據以佐證  
07 之，況原告前開損害額乃以自行僱工完成系爭工程所需費用  
08 估算，惟原告乃以系爭和解書第16條第4項為請求權基礎  
09 （本院卷第128頁），而該規定乃為遲延履行系爭工程之約  
10 定，自應就遲延給付而非不完全給付或給付不能之情形為衡  
11 量標準，是原告前開主張並不足採。

12 4.從而，系爭和解書第13條第1項約定經酌減後，原告得請求  
13 被告連帶給付每日2,500元計算之遲延違約金，而被告應就1  
14 12年1月12日至112年6月19日之遲延期間連帶負賠償責任，  
15 業如前述，是原告得請求被告連帶給付397,500元（計算  
16 式：2,500元×159日=397,500元）之遲延懲罰性違約金，堪  
17 以認定。

18 (三)被告應連帶給付原告房租補貼費用1,275,000元：

19 1.按系爭和解書第16條第4項約定：「乙、丙方應連帶給付甲  
20 方每月75,000元整之房租補貼費用，期間自甲方依本契約第  
21 5條第3項點交地上物之時起，至驗收合格當月為止，款項由  
22 乙方或丙方按月匯入甲方指定之銀行帳戶。」（本院卷第31  
23 頁），是系爭工程尚未驗收合格，即依系爭和解書第7條第3  
24 項所稱「完工日」前，被告均應按月連帶給付原告房租補貼  
25 費用75,000元。

26 2.經查，系爭工程迄未完工，且被告自111年2月起即未再給付  
27 原告房租補貼，為原告及被告陽昇公司所不爭執（本院卷第  
28 65頁），是原告請求被告連帶給付111年2月至112年6月之房  
29 租補貼費用1,275,000元（計算式：75,000元×17個月=1,27  
30 5,000元），應屬有據。

31 3.被告雖抗辯原告另有房屋可供居住，是無需請領房租補貼，

01 且該等約定乃被告評估系爭工程可於系爭和解書所定期限內  
02 完成方同意該約定等語（本院卷第64至65、153至155頁），  
03 然按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有  
04 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其  
05 他原有之效果，民法第227條之2固有明文。惟依上開規定請  
06 求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因  
07 不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，  
08 因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發  
09 生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加  
10 以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即  
11 難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院104年度  
12 台上字第2413號民事判決）。本件系爭和解書第16條第4項  
13 之約定乃因原告之房屋因被告施工造成損害致無法居住所受  
14 損害之填補，乃兼具損害賠償性質，目的在用以填補原告不  
15 能使用系爭房屋所受損害，當與原告是否另有房屋無關，況  
16 系爭工程乃由被告負責施作，其遲延亦為可歸責於被告之事  
17 由所致，又兩造以系爭附約變更履約期限，亦未以另行變更  
18 關於房租補貼費用之約定，則依系爭附約第5條約定可知被  
19 告於111年3月11日即系爭工程遲延當中，仍未與原告協商變  
20 更系爭和解書第16條第4項約定，是前開約定當無依原有效  
21 果履行而顯失公平之情事，自無減少給付之必要。

#### 22 (四)利息：

23 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
26 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
27 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應  
28 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
29 率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第  
30 203條分別定有明文。本件原告對被告前揭違約金乃屬給付  
31 無確定期限之金錢債權，至房租補貼費用債權雖係按月給

01 付，然原告係請求起訴後之遲延利息，而本件民事起訴狀繕  
02 本已於112年7月4日送達被告，有送達證書在卷可參（本院  
03 卷第47至49頁），從而，原告併請求被告自民事起訴狀繕本  
04 送達翌日即112年7月5日起至清償日止，按法定利率即年息  
05 5%計算之遲延利息，亦屬有據。

06 (五)據上所述，原告請求被告連帶給付懲罰性違約金397,500  
07 元、房租補貼費用1,275,000元暨其遲延利息乃屬有據，其  
08 餘部分則無理由。

09 六、綜上所述，原告依系爭和解書第13條1項、第16條第4項規  
10 定，請求被告連帶給付1,672,500元，及自112年7月5日起至  
11 清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准  
12 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

13 七、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假  
14 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定  
15 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲  
16 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
18 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
19 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
22 民事第二庭 法 官 陳景筠

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日  
27 書記官 周曉羚