臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第524號

原　　告　歐樂居家設計有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　孫元昱

訴訟代理人　王維立律師

複代理人　　賴邵軒律師

被　　告　文翠淮

000000000000000000

輔　佐　人　楊瑞義

訴訟代理人　林聖彬律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國112年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣19萬6,485元，及自民國111年4月12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百分之25，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣6萬5,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣19萬6,485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

一、原告主張：

（一）原告就門牌號碼「新北市○○區○○路000巷00弄00○0號」之建物（下稱系爭建物）裝修工程（下稱系爭裝修工程），於民國109年10月5日提出「工程報價單」，經被告同意後，雙方訂有建築物室內裝修—工程承攬契約書(下稱系爭承攬契約書)，簽約總金額新臺幣（下同）350萬元，系爭裝修工程業於110年10月28日完成，經被告點交

驗收完工，並由被告使用中。詎被告尚有工程款49萬6,000元未給付（包含第四期工程款14萬7,000元、工程尾款34萬9,000元），經原告於110年11月1日催告無果。爰依民法第490條、系爭承攬契約書第六條第四項、第五項之約定向被告請求積欠之工程款49萬6,000元。次查，原告於110年11月1日催告被告於文到7日內給付積欠之工程款項，迄今未付，則自被告收執日110年11月19日翌日起，7日後為同年11月26日至本起訴之日111年2月25日止共計有91日，又本契約總價為350萬元，依系爭承攬契約書第十六條第三項約定，向被告請求每日逾期之違約金為3,500元，共計31萬8,500元（3,500元x91天）。

（二）被告固稱原告有工程延宕、延遲交屋之情事。惟查：

1.被告明知系爭裝修工程包含泥作工程及水電工程，自一開始即須使用水電，卻僅告知繳費後即可復水、復電，始於系爭承攬契約第四條約定施工期間為109年10月12日至110年2月3日。詎料，原告處理後始得知系爭建物之水錶、電錶皆已被拔除，經重新申請後，臺灣電力公司於109年11月10日至系爭建物重新安裝電錶，自來水公司則因未施作管線連接至系爭建物，需將馬路挖開施作自來水管連接至系爭建物，始於110年4月30日通知繳費，並於110年5月30日進行接通水管之工程，經原告將上情通知被告，雙方協議自2月開始展延工期，是被告為系爭裝修工程之定作人，提供符合施工條件之工地屬定作人之附隨義務，併觀原告出具之工程報價單，項目三「水電工程」之細項未有重新申請水電，系爭承攬契約也未約定原告就系爭裝修工程有重新申請水電之義務，重新申請水電之費用23萬3,800元亦由被告另行支付，依承攬契約書第十二條第五項約定，系爭裝修工程延滯非可歸責原告，且展延工期亦經雙方協議，從而原告未陷於給付遲延責任，被告主張原告應給付被告違約金35萬元顯無理由。

2.被告辯稱原告於109年8月3日場勘後，仍於109年8月30

日，提出願以350萬元承接本件裝修工程，惟查，原告至現場勘查僅能得知系爭建物沒有水電，無法得知實際上是根本沒有連接的管線，原告基於被告告知係因未繳水電費而被停水停電之認知，而以350萬元承接系爭裝修工程，非如被告辯稱全盤了解現場狀況。

3.被告復稱房屋之水電問題，原告已於110年1月6日完全解決云云，惟查，電力部分係於109年11月10日施作完成，惟自來水公司係於110年5月21日施工，並於110年5月30日裝置完成，被告上開所稱與事實不符。

4.被告辯稱原告從簽約日（施工起日）起，直到契約所訂之完工交屋日止，從未提到系爭房屋之水、電問題是造成原告延遲交屋之原因云云。惟查，裝潢之工程皆係以泥作工程最先進場，且需大量用水，系爭建物無水自無法進行，隨之水電工程亦然，進而導致後續的所有工程皆停滯，被告辯稱工程延遲非斷水斷電所致，顯無理由。

5.被告辯稱系爭裝修工程之「泥作」工程，於109年12月14日之前進場，故原告要求被告於109年12月14日支付第二期工程款，而「木作」工程，於110年2月2日前已進場，故原告要求被告於110年2月2日支付第三期工程款，而認「泥作」工程已於110年2月2日前已完成，水管設置之問題完全不影響泥作工程之施作與完工。然查工程施作之工序並非一個工程項目全部完工，下個工項才會進場，而係交互進場施作，原告以木作工程於110年2月2日進場，即推論泥作工程於110年2月2日前完成，顯係對工程施作有所誤解。木作工程於110年2月2日進場，係因系爭房屋一樓天花板無漏水情形，為節省時間就一樓天花板部分先行施作裝潢木作工程，然其他牆面皆有龜裂漏水情形，需先由泥作將牆面打鑿檢視漏水原因，施作抓漏、批土、防水，並進行試管後，始能再次將牆壁批土，將水管埋起來，後續才是進行系統櫃等木作工程，然系爭建物沒有自來水，不僅無法施作泥作工程，更無法進行試管，不可能

未進行通水測試就直接將水管埋起來，後續系統櫃等木作工程自無法進行。

6.被告辯稱向隔壁鄰居借水即可解決，顯忽略系爭裝修工程光是調和水泥就已需1萬3,125公升之自來水，低估用水之量，且系爭房屋共四層樓，自不可期待原告以向鄰居一桶桶借水解決無水之困。且依水費查詢結果，系爭建物110年5月至10月間，用水量高達108度，共計10萬8,000公升，顯難想像鄰居可以提供。

（三）被告固稱「裝潢工程交屋切結書」（下爭系爭切結書）所稱「經由法律途徑處理」，係指被告認原告有工程延宕、延遲交屋、裝潢工程瑕疵等違約情事，故雙方同意就尾款經由法律途徑處理，基此，經由法律途徑處理前，被告縱未交付尾款49萬6,000元予原告，亦無違約云云。惟查，被告就系爭裝修工程於110年10月28日已點交完成，被告辯稱系爭裝修工程有瑕疵之違約情事存在，顯與事實不符。次查，依系爭承攬契約書第六條之約定，於工程驗收完畢後被告亦應支付工程尾款，故被告於110年10月28日簽立系爭切結書確認驗收無誤並點交時，未給付積欠之工程款項49萬6,000元，即屬違約。承上，系爭切結書僅係為釐清點交責任而簽認，而非免除被告之遲延責任，且從原告於110年11月1日向被告催告給付，可知原告無延長被告給付之意思，被告辯稱已超過系爭切結書文義，亦與系爭切結書之真意不符。

（四）被告主張因遲延完工無法入住系爭房屋，而需另外租屋居住，額外支出租屋費用19萬元，屬系爭建物遲延至110年10月28日始交屋之遲延損害，惟系爭建物遲延交屋係可歸責於被告而非原告，已如上述，被告主張原告應給付被告另外支出之租屋費用19萬元，顯無理由。

（五）被告辯稱原告所點交之系爭建物共有19處瑕疵，主張抵銷云云。惟查，系爭裝修工程業經被告驗收點交，且牆壁龜裂原因多端，亦不能排除因建物年限較高受有地震或壁癌

所產生龜裂，無法認定該瑕疵之發生是系爭裝修工程所致。末查，被告未履行給付系爭裝修工程承攬報酬之先義務，原告亦得主張類推適用同時履行抗辯之規定，而拒不履行應屬後義務之保固義務。被告之瑕疵主張抵銷云云，顯無理由。

（六）聲明：

1.被告應給付原告81萬4,500元，其中49萬6,000自本起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2.前項判決，請准原告提供擔保，宣告得為假執行。

二、被告抗辯：

（一）原告最終固於110年10月28日點交房屋，然被告認原告有工程延宕、延遲交屋、裝潢工程瑕疵等違約情事，故兩造於110年10月28日簽訂之系爭切結書記載就其餘待收款項部分（即工程尾款49萬6000元）由法律途徑處理。基此，被告未給付上開尾款予原告，尚無違約，原告此部分之請求顯無理由。

（二）被告欲以下列項目之費用，與工程尾款49萬6,000元請求抵銷，茲詳如下述：

1.原告因遲延完工，依約應給付被告違約金35萬元：

①依系爭承攬契約書第四條約定，工程施工期限自109年10月12日起至110年2月3日止，然原告於110年10月28日方將房屋點交給被告，則自110年2月4日起至110年10月28日止，共遲延給付267天，依系爭承攬契約書第十六條第一款約定，遲延違約金共93萬4,500元（267天x3,500元），但依約違約金上限為35萬元，且得由被告應給付工程款中扣除，是被告乃因此依約扣除35萬元之遲延違約金。

②至原告稱遲延完工係因原告要處理系爭建物復水、復電可歸責被告事由所致。惟查，原告曾至系爭建物場勘而知悉系爭建物斷水、電之情，經1個月評估並將需如何將系爭建物復水、復電的方式考慮進去後，於109年8月20日提出

願以350萬元承接本件裝修工程之意思表示，於109年8月26日提出系爭承攬契約書，並於000年00月00日出具「工程報價單」予被告，則原告遲延交屋自不可歸責予被告。遑論原告於110年5月21日並未表示工程將延誤之原因係「房屋外之自來水管線之復水時間過晚」，然又於110年7月31日以上開理由作為延遲交屋之理由，足徵自來水管線復水、斷電均與原告就進行系爭裝修工程無關，僅為卸責之詞。

③原告於109年12月14日要求被告支付第二期「泥作」進場工程款，於110年2月2日要求支付第三期「木作」進場工程款，並於110年6月2日要求被告支付第四期工程款之差額，足證系爭裝修工程之「泥作」工程，在110年2月1日前已完成，而「木作」工程已於110年2月2日前已進場，則「泥作」工程並未因「水管之設置」問題而有延誤。且原告在自來水公司於110年5月底至系爭建物設置「供水」設置之前，已向被告之鄰居借水以解「用水需求」，另自110年6月1日供水後之用水量可知，平均每個月的用水度數僅24度，原告稱裝潢工程需大量用水之主張，與事實不符。

2.被告因遲延完工需另外租屋住居，額外支出租屋費用19萬元。原告依約本應於110年2月3日完工，然遲至110年10月28日方將房屋點交給被告，致被告須另租屋居住，自110年2月起至110年9月，共8個月之租金，每月租金2萬元，共支出租金16萬元；110年9月16日起至11月15日止共2個月租金共3萬元。

3.原告所點交予被告之系爭房屋共計有19處瑕疵，經原告多次催告修補，至今無果。

（三）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決時，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、本件經協商整理兩造不爭執之事實（見本院111年度訴字第

524號「下稱訴字」卷二第219頁至第220頁）

（一）原告與被告就門牌號碼「新北市○○區○○路000巷00弄00○0號」之建物，於109年10月5日提出「工程報價單」，經被告同意後，兩造於109年10月12日簽訂有建築物室內裝修工程承攬契約書，簽約總金額計350萬元，並約定110年2月3日完工交屋。

（二）原告曾於109年8月3日至系爭建物現場勘查。

（三）系爭建物之裝修工程於110年10月28日完工，並交屋給被告使用，兩造並簽立「裝潢工程交屋切結書」。

（四）第四期工程款14萬7,000元及尾款34萬9,000元，共計49萬6,000元，被告尚未給付。

（五）系爭建物因已停水停電，經原告於109年10月26日以LINE告知被告，需重新申辦水、電，費用分別為8萬元起，電力部分需2萬5,000元。

（六）於109年11月23日向台灣自來水公司申辦系爭建物用水設備，系爭建物用水設備於110年5月30日完工。

（七）原告於110年11月1日寄送存證信函催告被告給付工程款，被告於同年11月19日收受。

四、本件之爭點：

（一）原告依系爭承攬契約書第六條第四項、第五項，及民法第490條第1項之規定，請求被告給付49萬6,000元之工程款，有無理由？

（二）兩造有無合意延後完工期限？若有，完工期限為何？

（三）原告遲至110年10月28日完工交屋，可否歸責於原告？其申請系爭房屋復水復電工程，與原告於110年10月28日始給付，有無因果關係？

（四）原告主張被告應給付違約金31萬8,500元，及被告抗辯以原告應給付之違約金35萬元、及原告遲延給付所生之租金損害19萬元為抵銷，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）按系爭承攬契約第六條第五項約定：「完工清潔，全部工

程驗收完畢乙方（即原告）將保固保證金交付甲方（即被告）後，乙方得向甲方申請結清本契約所餘款項，甲方應支付工程尾款計34萬9,000元」等語，此有系爭承攬契約書1份附卷可稽（見訴字卷一第31頁），查系爭裝修工程於110年10月28日完工，並交屋給被告使用，兩造並簽立系爭切結書等情，此為兩造所不爭執，且系爭切結書亦記載「上述工程地點之裝潢施工項目乙方皆已完成，並經甲方驗收確認無誤及點交」等語，亦有系爭切結書1紙在卷可考（見訴字卷一第41頁），是系爭裝修工程既已完工，堪認原告依承攬契約書第六條第四項、第五項，請求被告給付49萬6,000元之工程款，為有理由。

（二）次按系爭承攬契約第十二條工期展延約定：「有下列情事之一影響工程進度，乙方得向甲方要求展延合理工期，其天數由雙方協議之」等語，有系爭承攬契約1份在卷可稽（見訴字卷一第31頁至第33頁），而觀諸兩造間對話紀錄，其中提及完工期間者，分別為110年6月2日，被告稱：「姐姐應該這個月底就交屋了吧」、原告法定代理人則稱「時間差不多月底」，被告則再稱：「好的姐姐」等語（見訴字卷二第77頁）；110年7月30日至31日，原告法定代理人稱：「美女，工程預計要到8月中左右完成合約內容，這個工程中間有很多因素，導致延遲進度，現在也在儘量趕工，時間當初預估月底左右能完成，目前解封師傅時間安排的緊，很多廠商不是完全配合我們的時間在做事，我們也要適度配合廠商的時間，有些突發狀況我們都不樂見，大家都需要互相配合調整，才能順利儘快完工，希望妳能明白」、被告則稱：「姐你現在已經這樣說了，八月中我也只能等到八月中，不然怎麼辦，跟合約內容什麼關係，剛開始你不是說二月前交屋，也沒有交屋，你又說到四月底一定交屋，也沒有交屋，最後你就跟我講一定六月底交屋給我，也沒交屋，最後你還保證7月底一定交屋給我，現在你說八月中，我只能等到八月中不然姊

姊」、原告法定代理人再稱：「妹妹我希望你能體諒一下，我也知道你負擔重，之前跟你說的交屋期是之前自來水公司給我們的時間但是拖了好久，我們11月開始申請5月水才來，師傅也很難做事，阿益為了等水也去拜託人家，所以我們現在儘量在幫你趕了，絕對不會有想拖延你的工程的想法，謝謝你的體諒」等語（見訴字卷二第119頁至第121頁），是依上開對話紀錄，被告既曾表示「我只能等到八月中」等語，堪認雙方已依系爭承攬契約第十二條協議完工日展延至110年8月15日。至被告主張完工日仍為原約定之110年2月3日，然如前述，既有雙方對話紀錄可證有上述協議，此部分主張自不足採。

（三）復原告主張依系爭承攬契約第十二條第五項約定，被告未提供符合施工條件之工地，此屬被告附隨義務，系爭裝修工程延滯非可歸責原告，惟觀諸上開對話紀錄，原告直至110年7月30日至31日方向被告表示「我們11月開始申請5月水才來」而協議展延完工期日，此前原告僅於110年4月30日提及「妹妹，自來水的費用通知來了，一共要165800繳完費用自來水公司就會來施工」等語（見訴字卷一第63頁），但未見依系爭承攬契約第十二條約定，有向被告要求展延合理工期，並協議天數之情形，自難認原告得以000年0月間方復水之事由展延完工期日至110年10月28日。況原告於109年12月14日向被告要求支付系爭裝修工程第二期款、110年2月1日要求支付系爭裝修工程第三期款，並於110年6月3日，可見原告提供收款明細中，被告已於110年3月18日支付系爭工程第四期款部分款項，並要求被告支付系爭裝修工程第四期款差額，此有對話紀錄1份在卷可考（見訴字卷一第381頁、第445頁、卷二第79頁），是若真有於110年5月復水前致延滯施工情形，何以原告仍於110年5月前要求被告支付第二期及第三期款項，更難認原告遲至110年10月28日始完工交屋，係因申請系爭建物復水復電工程所致。至原告陳稱系爭裝修工程於

110年5月至10月用水量高達108度，然如前所述，兩造僅協議延展完工期日至110年8月15日，亦難以此認原告遲至110年10月28日始完工交屋係不可歸責。

（四）又原告主張系爭切結書僅係為釐清點交責任而簽認，而非免除被告之遲延責任，惟按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究，此有最高法院108年度台上字第370號判決意旨可參。而觀諸系爭切結書記載「其餘待收款項部分因工程延宕等爭議，雙方同意經由法律途徑處理」等語，有系爭切結書1紙附卷可稽（見訴字卷一第41頁），堪認兩造已合意其餘待收款項以法律途徑處理，自難認於以法律途徑解決前，被告有遲延付款情事，原告自無從依系爭承攬契約第十六條第二項請求違約金，是原告請求被告支付違約金31萬8,500元部分，為無理由，不應准許。

（五）再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，此為民法第334條第1項前段定有明文，又按系爭承攬契約第十六條第一項本文約定：「乙方違約之處理：乙方如未於期限內完成工程者，乙方應個別按日以工程總價，每逾期1日，課以工程總價千分之一之遲延違約金予甲方。違約金總額以本契約總價百分之十為限。上述違約金得由甲方於應付乙方之工程款中扣除，乙方不得異議」，是如前所述，兩造暨協議延展完工日至110年8月15日，則原告遲至110年10月28日方完成，自110年8月16日起期間共計經過73日，而每日違約金為350萬元之千分之一即每日3,500元，原告

自應支付違約金25萬5,500元（73日x3,500元）。復按因可歸責於承攬人之事由，致工作逾約定期限始完成，或未定期限而逾相當時期始完成者，定作人得請求減少報酬或請求賠償因遲延而生之損害，此為民法第502條第1項所規定，查被告主張因原告遲延交屋致受有另行租屋而需額外支出租屋費用之損害，依上開規定自屬有據，是被告自得請求於110年8月16日起至110年10月28日之租金損害，再依被告提出之證明書及租賃契約書，可見被告於110年8月16日起至110年9月30日止（共計45日）每月租金為2萬元（換算每日租金為667元，元以下四捨五入），110年9月30日起至110年10月28日止（共計28日）每月租金為1萬5,000元（換算每日租金為500元），有上開證明書1紙及租賃契約書1份附卷可稽（見訴字卷一第165頁、第167頁至第169頁），是被告受有租金損害為4萬4,015元（45日x667元＋28日x500元）。至被告主張系爭裝修工程有19處瑕疵等情，然僅提出照片為據，並未提出係因原告裝修工程所致之證據，亦未表明欲請求減少之金額，自難採認。故被告主張抵銷之金額於29萬9,515元（255,500＋44,015）部分，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，不予准許。

（六）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；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2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告支付之工程款，屬未定有給付期限之金錢債權，又本件起訴狀繕本於111年4月11日送達被告，有本院送達證書1紙在卷可考（見訴字卷一第57頁），則依前開規定，原

告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年4月12日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，自屬有據。

（七）綜上，被告請求抵銷29萬9,515元部分，為有理由，是原告依系爭承攬契約第六條第四項、第五項，請求被告應給付原告19萬6,485元（496,000－299,515），及自本起訴狀送達翌日（即111年4月12日）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　18　　日

民事第五庭　　法　官　陳囿辰

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　　1　　月　　18　　日

書記官　董怡彤