臺灣新竹地方法院民事判決　　109年度建字第9號

原　　告　博俊體能事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　周博陽

訴訟代理人　吳啟瑞律師

被　　告　鄒明原即明原工程行

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年11月24日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬參仟陸佰元，及自民國一百零九年二月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、緣原告承租之門牌號碼新竹縣○○市○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）原係作辦公室之非供公眾使用，並已取得使用執照，嗣因擬將系爭房屋改作健身房營業使用，因健身房屬公眾使用建築物，依法需向主管機關申請辦理使用執照變更用途及申請室內裝修許可、消防審查通過，並進行室內裝修合格，取得主管機關核發變更用途之使用執照後，始得營業，原告於民國（下同）107年9月22日委託被告辦理系爭房屋之室內裝修設計、室內裝修許可及消防審查之申請暨室

內裝修工程（下稱系爭工程），雙方並簽立契約書（下稱系爭契約），約定設計服務費用與初估工程等費用合計為新臺幣（下同）490萬元，依系爭契約第11條契約期間約定，自107年9月10日起至107年11月20日止，約70個日曆天，實際開工日期以建築師通知得為變更使用執照無礙為準，而系爭工程建築師即訴外人吳景民已於107年10月24日通知被告得為變更使用執照無礙，是自107年10月24日起算開工日，系爭工程應於108年1月2日完成。詎料，被告於系爭工程中就相關之消防設備，包括指示燈、滅火器、偵煙器、緊急照明燈、緩降梯等（下稱系爭消防設備），自108年4月21日起，經原告一再催促，均遲未能提出法令規定之消防設備證明文件，另其施作之防火門及防火隔間牆，亦因未使用防火材質，經原告一再催促，亦遲未能提出防火材料證明，造成消防審查遲遲無法通過及完成，於過程中，被告無故拖延，並隱瞞無法取得上開證明文件之事實，導致無法進行室內裝修，造成系爭工程之延宕。嗣被告至108年10月15日後，方向原告坦承其無承作需有消防材料案件之經驗，始未能取得消防材料，經原告隨即委託其他消防廠商拆除並重作有防火材質之防火門及隔間牆，及向其他廠商重新購置符合法令規定之消防設備予以安裝，並以其等提供之防火材料及消防設備證明文件送審後，接手廠商即於108年11月5日為原告取得主管機關之消防審查合格函文，顯見被告之無故拖延之情，原告遂於108年11月11日，以系爭契約第20條第1項第2款被告遲延完工原告得終止契約之約定，以行政院郵局第147號存證信函通知被告終止契約，並表示將向被告請求損害賠償。

㈡、因被告遲延完工，已造成原告如下損害：

１、租金損害720,000元：依系爭契約之約定，被告受委託處理消防審查申請，且被告稱消防設備材料應由其提供，然自108年4月21日原告委託之建築師，通知被告交付消防材料證明起，至108年10月24日原告自行委託其他消防廠商辦理，並

同年11月5日辦理消防審查合格，其間被告拖延遲未交付消防材料證明已逾6個多月期間，造成原告於該期間不斷給付系爭房屋高額租金，以原告每月支付租金12萬元，以6個月期間計算，原告受有支出租金損害至少720,000元。被告上開之遲延，已對原告構成民法第227條第1項、第544條之債務不履行，並致原告受有上開租金72萬元之損害，應依上開規定對原告負賠償責任。

２、逾期完工之違約金1,519,000元:依系爭契約第18條之約定，被告未能依照期限完工，每逾期一日，應給付約定費用總額千分之一之懲罰性違約金，因本件工程本應於108年1月2日完成，然因被告無故延宕及隱匿，迄至原告於108年11月11日終止契約時止，被告已遲延超過310日，以遲延310日計算，此部分被告應賠償原告之懲罰性違約金為1,519,000元（即490萬元x310/1000）。

３、逾期提出消防材料證明，被告所承諾賠付之懲罰性違約金210,000元：

被告因遲未取得消防材料相關文件，乃於108年10月1日向原告承諾至遲於108年10月9日前取得該等文件，並送至消防技師處。如未取得，則至取得為止罰款一個工作天1萬元，然迄至原告終止契約之108年11月11日，被告仍未取得相關文件，該期間工作日共21天，是合計被告此部分應賠付原告懲罰性違約金210,000元。

４、綜上，原告所受損失合計為2,449,000 元。且原告所請求被告賠償之上開懲罰性違約金，亦無過高應予酌減之情形。

㈢、為此，爰依民法第227條第1項、第544條及系爭契約，暨雙方協議（即被告之承諾）之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告2,449,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

兩造間簽訂系爭契約，係依「建築物室內裝修－設計委託及

工程承攬契約書範本」所訂定，其中非屬室內裝修工程部分，應不在合約範圍內，是以兩造所簽訂之系爭契約，並未包含由被告施作消防工程及消防審查在內。且依系爭契約第5條第2款之約定，被告受委任辦理之事項為室內裝修設計及工程承攬，使用執照用途之變更申請亦非被告之義務。又吳景民建築師於107年10月24日在原證二LINE群組所述「執照今天有掛件」等語，並非指變更使用執照已經通過及可以開始動工之通知，且變更使用執照之圖說，雖於108年1月24日通過核准，然當時送審之變更使用執照圖說，並未畫有防火門及隔間牆，係直至同年6月24日消防技師至現場勘查後，消防技師才要求要新增防火門及隔間牆，吳景民建築師再於同年7月始通知被告，因此，系爭工程之工期最早亦應僅能自108年7月起算。且現場勘查當時，消防技師並未告知其防火門之防火係數，亦未要求要有防火門及隔間牆之防火材料證明。又消防技師既係於108年6月24日始進行第一次現場勘查，該時消防審查尚未通過，其自無法進行裝潢工程，是至109年2月間，原告始領得變更使用執照之核准，之後被告始得申請室內裝修許可後，再開始進行室內裝修工程，難認工程有遲延。另消防設備證明其有於108年6月間補給消防技師，雖經與消防技師到現場就系爭消防設備進行勘查後，消防技師表示其提供之證備證明不符合，然當時已協調此部分消防設備證明由該消防技師出具，自不應再就此歸責被告。再者，本件負責承辦變更使用執照等事宜之建築師、消防技師，均為原告所自行選任，並由原告所自行委由其等辦理相關事務，非被告所找，是就消防技師一開始規畫無防火門等處理不當之缺失，不應由被告承擔該責任，原告亦不得要求被告須負責交由上開技師處理相關事宜。又縱使被告有遲延完工，然遲延之期間非如原告所述那麼多天，另原告請求之違約金數額亦屬過高等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠、兩造於107年9 月22日簽立系爭契約，並約定設計服務費用

與初估工程費合計為490萬元，依系爭契約第11條契約期間約定，自107年9月10日起至107年11月20日止，約70日曆天，實際開工日期以建築師通知得為變更使用執照無礙為準，該契約書並有被告之按捺指印，確為被告所簽立（見本院卷一第17-25頁、第161頁）。

㈡、原告承租之系爭房屋，欲從原先之辦公室（已取得辦公室之使用執照），變更為健身房之供公眾使用，依法需向主管機關申請辦理使用執照變更用途、申請室內裝修許可及申請消防審查等程序，且就系爭房屋使照變更所涉之消防審查，必須提出相關之消防設備證明及防火門、隔間牆之防火材料證明，始能審查通過。

㈢、系爭房屋經原告委請之吳景民建築師，向新竹縣政府申辦使用執照用途變更之圖說審查，已經新竹縣政府於108年1月24日以府工使字第1070196542號函，核准其圖說審查之變更（見本院卷一第173頁之該函影本），並經吳景民建築師將上情，於同月28日以LINE群組通知包括兩造等人，被告當天已知悉該情（見本院卷一第177頁、221頁）。

㈣、兩造及吳景民建築師、原告訴訟代理人及原告女友5人，為系爭工程等成立LINE群組（下稱系爭LINE群組，見本院卷一第92頁），且被告對原告所提原證4至14之上開LINE群組內，包括兩造及其他人等間之對話內容，其形式真正不爭執（見本院卷一第126頁）。

㈤、兩造對新竹縣政府109年8月27日函覆系爭房屋變更使用一案之內容及關於變更使用執照之流程、審查項目及內容、室內裝修圖說、竣工審查項目及內容等，均不爭執（見本院卷一第203-217頁、第221-222頁）。

㈥、原告就系爭房屋因欲變更用途為健身房及為室內裝修，於108年3月20日申請之消防安全設備圖說審查，業經新竹縣政府消防局於同月26日發函原告予以核准（見本院卷一第217頁新竹縣政府消防局函影本），另其就系爭房屋申請使用執照變更用途及室內裝消防安全設備之竣工查驗（審查），已經

新竹縣政府消防局於108年11月5日函覆消防竣工審查查驗通過即合格（見本院卷一第117頁新竹縣政府消防局函影本）。

㈦、原告就系爭房屋委託吳景民建築師申請使用執照用途變更竣工審查，業經新竹縣政府於109年2月18日以府工使字第1&ZZZZ; 000000000號函，准許並核發予原告變更使用執照在案（見本院卷一第213頁新竹縣政府函影本）。

㈧、系爭工程所涉之消防技師，一開始即由原告自行委請（見本院卷一第229頁）。

㈨、被告於108 年10月2日LINE群組中表明：「10/9（三）前取得相關文件，並送至消防技師處。如未取得，則至取得為止罰款一萬／工作天」等語（見本院卷一第71頁）。

㈩、原告於108年11月11日以行政院郵局第147號存證信函通知被告終止系爭契約，及表明請求損害賠償，被告並已於108年11月12日收受上開存證信函，此有上開存證信函及回執影本在卷為憑（見本院卷一第29-39頁、第101頁）。

四、本件爭點及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：㈠、被告依系爭契約，是否對原告負有申請及完成消防審查之義務？㈡、兩造就系爭契約所約定之實際開工日為何時？其完工日應為何時？原告主張因可歸責於被告之事由，致遲未能通過消防審查，造成系爭工程遲延完工，有無理由？如有，被告逾期完工之日數為多少？㈢、原告以被告逾期完工，依系爭契約第18條之約定，以逾期日數每日以總工程款490萬元之千分之一計算請求被告給付違約金，是否有據？此違約金性質係懲罰性或賠償額預定性質之違約金？該違約金之約定是否過高而應予酌減？原告並請求被告賠償逾期提出消防審查所需證件期間之租金損害72萬元，有無理由？㈣、原告以被告遲延交付防火材料等證明文件，另依兩造之約定，請求被告賠償按逾期天數即21個工作天，每一工作天罰1萬元之懲罰性違約金21萬元，是否有據？該違約金之約定是否過高而應予酌

減？爰予以論述如下。

㈠、被告依系爭契約，是否對原告負有申請及完成消防審查之義務？

1、按「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」；「非供公眾使用建築物變更為供公眾使用，或原供公眾使用建築物變更為他種公眾使用時，直轄市、縣（市）(局)主管建築機關應檢查其構造、設備及室內裝修。其有關消防安全設備部分應會同消防主管機關檢查。」；「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。」，建築法第73條第2項、第76條、77條之2第1項第1、3款已有規定。又經本院就系爭房屋由辦公室變更為健身房使用，其向主管機關申辦使用執照變更核准、消防變更審查及室內裝修合格證明之程序，及上開程序彼此間之關係等節，向主管機關新竹縣政府函詢後，已據該府以109年8月27日府工使字第1093670823號函函覆，併檢附相關辦理流程圖、審查表等資料影本在可憑（見本院卷一第203-217頁）。觀諸該府檢送之流程圖及審查表資料（見本院卷一第205、207頁），可知建物所有人等辦理使用執照之變更，其「第一階段」，須先申辦「圖說審查」，經主管機關書面審核合格後，即先核發同意變更文件，之後建物所有人等須於核准期限內，就變更部分依核准之圖樣施工完畢，而於此等施工期間，建物所有人等亦需同時申辦消防審查及室內裝修審查，而消防審查及室內裝修審查均同時亦包括圖說審查及竣工審查，且其中室內裝修之竣工需審查之文件，亦包括有消防局之審查核可文件（即消防之竣工審查合格證明）及經認證之室內裝修竣工材料合格

證明及其他事項，之後就使用執照變更，於進行其「第二階段」即竣工審查階段，此時之審查內容，於建物係由非公眾使用變更為供公眾使用時，申請人尚需檢附包括該建物之室內裝修合格及消防檢查合格證明書，即建物已經室內裝修及消防審查之竣工審查合格，並另就變更範圍之施工為現場查核相符後，始該當使用執照變更之第二階段竣工審查通過，主管機關始會核發變更後之使用執照等情，此為變更為公眾使用建物，申請其使用執照變更之程序，及該程序與消防審查、室內裝修審查程序間之關係，此合先敘明。

2、依上開之辦理程序，可知就系爭房屋變更為健身房之供公眾使用，欲申辦其使用用途變更之變更使用執照，及進行室內裝修等工程時，即需先申辦使用執照變更之圖說審查，經圖說審查合格，確認系爭房屋依法令可辦理用途變更及其使用執照變更事宜後，始會進一步就使用執照變更部分進行房屋內部裝修許可之申請（即圖說審查），及內部裝修事宜之施作，暨其後內部裝修之竣工審查程序，而在此過程中，因同時會涉及消防審查程序，必須消防竣工審查通過，室內裝修竣工審查始能合格，且必須消防審查竣工及室內裝修竣工審查均通過，系爭房屋之使用執照變更之竣工審查始能通過，以取得變更之使用執照，而內部裝修要合格，又需檢附其竣工材料之合格證明。準此，足認系爭房屋之消防審查事宜，為其室內裝修及使照變更要能合格之重要要件事項，其間具有密切關連性，被告既已負責系爭房屋室內裝修許可之申請及室內裝修工程之施作，且其又已從事室內裝修業務有一定期間，衡情其對與室內裝修有關之消防審查業務部分，亦應有一定之接觸及了解，故兩造於系爭契約中，一併約定被告須負責為原告進行及完成消防審查事宜，與常情並不相違，且此部分又於契約文字內載明無訛（見系爭契約第5條第2款，見本院卷一第17頁），自屬被告依系爭契約應對原告所負之義務範圍，被告辯稱消防審查部分非其須負責之部分云云，洵非可採。

㈡、兩造就系爭契約所約定之實際開工日為何時？其完工日應為何時？原告主張因可歸責於被告之事由，致遲未能通過消防審查，造成系爭工程遲延完工，有無理由？如有，被告逾期完工之日數為多少？

１、系爭契約第11條契約期間之約定，乃為自107年9月10日起至107 年11月20日止（約70日曆天）；實際開工日期以建築師通知得為使用執照變更無礙為準，已如前述。原告固依原證2系爭LINE群組，於107年10月24日吳景民通知執照今天有掛件等語（見本院卷第27頁），主張系爭工程之實際開工日即為107年10月24日云云，然為被告所否認。經查，就系爭房屋變更為健身房，欲申辦其使用用途變更之變更使用執照，及進行室內裝修等工程時，需先申辦使用執照變更之圖說審查，經圖說審查合格，確認系爭房屋依法令可辦理用途變更及其使用執照變更事宜後，始會進一步就使用執照變更部分進行房屋內部裝修許可之申請（即圖說審查申請），及內部裝修事宜之施作，之後再進行內部裝修及使用執照變更之竣工審查事宜，已如前述，否則，倘未經使用執照變更之圖說審查通過，即先行施作內部裝修工程，如日後該使照變更之圖說審查未能通過，無異就內部裝修工程之施作作白工，此應非一般正常之作法及工序。且觀以契約文字記載「得為使用執照變更無礙」，對照前述之使用執照變更程序，區分為圖說審查合格及竣工審查合格兩階段，而使用執照變更之竣工審查，一定係在內部裝修工程完工並經竣工審查合格後，始有可能審查通過之情，可知契約文字所約定之「得為使用執照變更無礙」，應係指使用執照變更之圖說審查通過該時點，且原告嗣後亦曾不爭執係指此時點（見本院卷一第162頁、第171頁），至原證二所指之107年10月24日，僅係向新竹縣政府為使用執照變更圖說審查之申請送件日期，自非圖說審查通過之日期。因上開圖說審查係經主管機關新竹縣政府於108年1月24日審查通過，原告委請之建築師吳景民並係於同月28日將該情通知被告，已如前述，故系爭工程之實際

開工日即其工期起算日，應以108年1月28日為準。雖被告辯稱:因上開經審查通過之圖說，並未包含防火門及隔間牆，該等設施係經消防技師（設備師）於108年6月24日履勘系爭房屋現場後，始要求新增該等設施，建築師並於同年7月將需新增上開設施之情通知被告，故實際開工日亦應自108年7月始起算，然此為原告所否認。經查，因系爭契約被告負責之工程及事項範圍，亦包括消防審查在內，已如前述，而消防審查範圍，除針對防火門及防火隔間牆外，亦包括系爭房屋內之消防設備設施，如指示燈、滅火器、偵煙器、緊急照明燈、緩降梯等（見本院卷一第291-305頁新竹縣政府消防局函送之資料影本），而系爭房屋內之上開消防設備，應係早在108年4、5間即已施作之情，亦有原證4兩造於108年5月20日之Line對話，其中被告表示其要請廠商出具消防設備證明之內容（見本院卷一第49頁），及被告所陳稱其於108年6月間，有補給消防技師上開消防設備之證明之情可佐（見本院卷二第23頁），則被告徒以防火門、隔間牆於108年6月間始新增要施作，即謂系爭契約之實際開工日，應以建築師通知其要施作防火門、隔間牆之同年七月間為起算日云云，應不可採。

2、依上所述，系爭契約之實際開工日即工期起算日係108年1月28日，則加計70日曆天後，完工日應為108年4月7日之情，堪可認定。

3、就原告主張被告遲未提出符合法令之消防設備證明及防火門、隔間牆之防火材料證明，致消防審查遲未能通過，導致後續工程延宕及未能完工，原告不得已另行找廠商重新購置並安裝消防設備，及拆除被告所設之防火門及隔間牆，另找廠商重新設置防火門及隔間牆後，消防審查始能通過等情，已據原告提出原證4至14之包括兩造等之系爭LINE群組對話內容截圖影本為證（見本院卷一第41-81頁），且被告在庭亦陳稱:原證4卷第41頁之材料證明及防火證明、卷第43頁綠建材證明、卷第45頁之材料證明，是指防火天花板之材料證

明，原證6卷第51、53頁消防設備證明是指指示燈、滅火器、偵煙器、緊急照明燈、緩降梯這些消防設備之證明，這些都不是針對防火門，上開防火天花板材料證明，後來於108年6月伊有補給原告，至於上開消防設備證明，伊雖然有於108年6月補給消防技師，並且約定在現場進行設備勘查，消防技師說伊補的證明不符合，…，同年六月現場勘查時，發現一樓需要隔間，要做防火門。原證11卷第71頁講的一天罰壹萬，是指防火門材料證明及一樓隔間牆的防火材料證明，渠等是108年8月去做，同年8月底完工，壹個禮拜就做好；渠等是做工程，防火證明是不同的技師，會有不同的需求，因為消防技師在六月叫渠等要做防火門及隔間牆時，並沒有跟伊講防火係數，所以伊就照之前做防火天花板的係數來做，但是這部分不符合要求，所以提不出符合要求的防火材料證明；原告確實是在108年11月有將全部的消防設備重新購置等語（見本院卷二第23-24頁）。依被告上開之陳述，再對照卷一第41、43、45頁、51、53、71頁之line對話內容及日期，以及在卷一第47頁108年5月1日兩造對話中，被告已向原告表明就申請消防審查事宜，原告並無欠其何文件，另於卷一第49頁108年5月20日之對話中，被告亦自承消防設備證明係其需負責提出，且表示因廠商出國中而未能取得，於卷一第65頁108年9月9日對話時，被告亦表明現場尚新增的資料，即新增防火門及隔間牆之防火證明，係其要負責提出，甚至被告於卷一第71頁108年10月2日之對話中，向原告承諾就上開防火門及隔間牆之防火材料證明，其至遲於108年10月9日前取得，並送至消防技師處，否則至取得日為止，每一工作天罰一萬元等情，準此，堪認被告於工期開始之後，確有經原告催促後，自108年4月間即遲延未提出其需負責提出之防火天花板之防火材料證明，其後於6月間始提出，且自同年5月間起遲未提出符合法令規定之消防設備證明，以及自同年9月9日起，即遲未提出防火門、隔間牆之防火材料證明，導致系爭工程之消防審查一直未能通過，而造

成裝修工程及變更使用執照取得之延宕結果。

4、被告雖辯稱:後來兩造有協調消防設備證明由消防技師提出，不可再歸責於被告，另就防火門之防火證明，不同之消防技師會有不同之需求，於108年6月間消防技師要求加作防火門及隔間牆時，未告知伊防火係數，伊即照之前施作天花板之防火係數施作，始未能提出符合規定之防火材料證明，又防火門及隔間牆既係消防技師於108年6月間始要求施作，此部分之工期延宕即不得歸責於被告等語。惟查，原告否認有與被告協調由消防技師提出消防設備證明，且依前開所述，係因被告遲未能配合提出符合法令規定之消防設備證明，致系爭房屋無法通過消防審查，原告不得已始重新購置符合法令規定之消防設備安裝後，檢附其設備證明以送審始能通過，是被告此部分所辯，並不可採。又被告既負責消防審查申請事宜，其中就消防設施防火材料，依法令規定之防火係數為何，即屬消防審查之要項，其即須負責依據法令規定加以辦理，自不能以消防技師未告知其防火係數，而卸免其對原告應負之責任，被告辯稱此不可歸責云云，自不可採。又縱使防火門及隔間牆係消防技師或建築師於108年6月間，始要求施作，原先於送使用執照變更之圖說審查時，圖面未畫有防火門、隔間牆，致被告其後始於108年8月間施作該部分，惟查，因被告就消防審查事務之遲延進行，依前開所述，自108年4月間、5月間開始，即已有防火天花板材料證明及消防設備證明遲延提出之情形，且自其施作防火門及隔間牆後，其後亦遲未提出防火材料證明，是就被告承辦期間消防審查遲未能通過，確係因被告先後未依約提出上開之防火材料證明、消防設備證明所致，被告單以消防技師就防火門、隔間牆於108年6月間始要求增作，辯稱其無遲延責任云云，亦不可採認，且因被告遲延提出防火天花板材料證明及消防設備證明之期間，已含括並長於其所稱要新增施作防火門及隔間牆之後，其遲延提出該部分防火材料證明之期間，是此部分亦應不影響被告遲延日數之認定。此外，被告

就其遲延提出或遲未能提出消防審查所需之防火材料及消防設備證明，未能再舉證有何不可歸責於己之事由存在，是原告主張系爭工程因可歸責於被告之事由，致遲未能通過消防審查，造成系爭工程遲延完工乙節，自屬有據而可採。

5、就被告之遲延完工日數而言，依上開所述，系爭工程之預訂完工日為108年4月7日，然被告遲未完成消防審查，嗣原告不得已，經更換廠商施作及辦理後，於108年11月5日取得使用執照變更之消防審查竣工查驗合格，原告並於108年11月11日以被告遲延完工為由，以存證信函終止與被告之系爭契約關係，該存證信函並於同月12日送達被告，已如前述，是從約定完工日之翌日即108年4月8日起，至原告主張之108年11月8日止，被告遲延完工之日數為214日，並非原告主張之310日。

㈢、原告以被告逾期完工，依系爭契約第18條之約定，以逾期日數每日以總工程款490萬元之千分之一計算請求被告給付違約金，是否有據？此違約金性質係懲罰性或賠償額預定性質之違約金？該違約金之約定是否過高而應予酌減？原告並請求被告賠償逾期提出消防審查所需證件期間之租金損害72萬元，有無理由？

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民法第250條第1項定有明文，又按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。又按契約當事人以確保債務之履行為目的，

約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250 條之規定及其修正理由自明（最高法院102 年度台上字第1378號判決意旨參照）。

2、按甲乙雙方違約之處理應依下列規定辦理：一、乙方（即被告）違約之處理：乙方如未依本契約所定之期限內完成本案之規劃設計或施工，乙方應個別按日以設計服務費用或實際工程費用，每逾期1日，課以本契約約定費用總額之千分之一之遲延違約金予甲方。上述違約金得由甲方應付乙方之款項中扣除。但因甲方之因素或不可歸責於乙方之事由而遲延者，不在此限，系爭契約第18條第1款已有規定（見本院卷一第21頁）。觀以上開被告違約處罰之規定，係約定被告如未依系爭契約所定之期限內完工，原告得按日加收違約金，並無約定懲罰性違約金之字眼或原告得另行請求損害賠償之內容，是揆諸上開之說明，上開違約金之約定，應屬於損害賠償額預定性質之違約金，原告主張為懲罰性違約金，並不可採。

3、至被告雖辯稱上開違約金之約定過高應予酌減，然為原告所否認。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數

額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。此有最高法院93年度台上字第909 號判決意旨可參。且契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害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衡量標準，庶符實情而得法理之平。經查，系爭契約原約定自實際開工日起約70個日曆天內竣工，工程總金額為490萬元，實際開工日為108年1月28日，而被告已遲延214日等情，已如前述，而系爭契約為兩造合意所締結，被告既已同意逾期完工，按日以工程總價千分之一計算違約金之契約內容，以其為專業之室內裝修工程業者，應已盱衡自己履約之意願、專業及經濟能力，以及其一方違約時，可能造成對方即原告所受損害之程度等各項因素，本於其自由及自主之決定，以為上開違約金之約定，自不應嗣後再片面指稱該等違約金之約定過高。且系爭工程被告逾期完工達214日，已屬逾期完工甚久，又因被告遲未交付前述之相關證明文件等，致系爭工程之消防審查遲未能取得合格證明，影響並延遲系爭工程內部裝修工程之施作及原告變更使用執照之取得時間，且已逾期完工多時，造成原告就系爭房屋作為健身房營業之延宕，致受有相當之營利損失，並另需支付延遲期間系爭房屋每月租金12萬元，以遲延214日計算，合計約84萬元之租金支出之損害等。是本院審酌上情，並衡以系爭契約違約金之條款內容，已與一般工程契約之約定相似，兼衡諸社會經濟狀況並平衡兩造利益等情，認上開契約所約定被告逾期完工之違約金數額，尚屬合法有據且適當，被告辯稱此部分約定之違約金過高應予酌減云云，尚不足採。

4、從而，依系爭契約第18條第1款之約定，原告得以被告之逾期天數，按日以契約工程款總額之千分之一計算以請求被告支付違約金，因系爭契約之工程款總額為4,900,000元，而被告逾期日數為214日，已如前述，是此部分原告得請求被

告支付其違約金1,048,600元（計算式：4,900,000元 ×214/1,000），逾此部分則無理由。

５、至就原告依債務不履行之法律關係，請求被告賠償逾期提出消防審查所需證件期間之租金損害72萬元部分，查，依系爭契約第18條第1款所約定被告逾期應支付予原告之違約金，既屬損害賠償額預定性質，已如前述，是該約定之違約金，即應視為原告因遲延所受損害之總額，原告即不得再向被告更請求賠償其他之損害，此觀同法第250條第2項規定亦明（最高法院87年度台上字第361號民事判決意旨參照），是原告再依債務不履行之法律關係，請求被告賠償因遲延提出消防審查所需證件所受之租金損害72萬元，即無理由而不應准許。

㈣、原告主張被告遲延交付防火材料等證明文件，另依兩造之約定，請求被告賠償按逾期天數即21個工作天，每一工作天罰1萬元之懲罰性違約金21萬元，是否有據？該違約金之約定是否過高而應予酌減？

１、被告於108年10月2日LINE群組中，表明：「10/9（三）前取得相關文件，並送至消防技師處。如未取得，則至取得為止罰款一萬／工作天」等語（見本院卷第71頁），觀諸上開內容，係被告所與原告約定，其如未如期取得防火門、隔間牆之防火材料證明之罰款，其約定之用語已與系爭契約第18條第1款者有所不同，且係在契約第18條第1款之違約金約定外，所另為之約定，揆其性質應屬懲罰性違約金，核與系爭契約第18條所約定屬損害賠償額預定性質之違約金，已有所不同，且因被告未於108年10月9日前取得該等文件，故計算至108年11月8日止，共計21日工作天，此亦為被告所不否認，則原告另依兩造此部分之約定，請求被告賠償該防火材料證明遲延交付之懲罰性違約金，尚屬有據。至被告辯稱此部分違約金之約定過高等語。經查，按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，

法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判意旨參照）。依上所述，本件因被告遲延提出天花板防火材料證明、遲未提出合法之消防設備證明及防火門、隔間牆之防火材料證明，致當時消防審查未能通過，原告未能取得變更之使用執照，且被告內部裝修工程延宕，致原告受有支出房屋租金及營業損失等損害1,048,600元，原告並已依系爭契約第18條第1款之約定加以請求，是原告此部分之損害因上開求償之賠償，將受到填補。本院考量上情，以及被告為獨資商號暨社會經濟狀況、被告違約情形等情，認此部分被告應負擔之懲罰性違約金，應酌減為每逾一工作日為5,000元，合計即105,000元（計算式：21日x5,000元）為適當合理，原告對被告其餘懲罰性違約賠償金之請求，尚屬無據。

㈣、綜上所述，原告依系爭契約第18條第1款之約定，請求被告賠償違約金1,048,600元，及依兩造之約定另請求被告賠償懲罰性違約金105,000 元，合計1,153,600元（即1,048,600元＋105,000元），及該金額自起訴狀繕本送達翌日即109年2月27日（見本院卷一第87頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，尚屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予以駁回。

㈤、就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

㈥、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第第79條、第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

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　　109　　年　　12　　月　　28　　日

書記官　楊嘉惠