

臺灣士林地方法院民事判決

111年度建字第25號

原告 巨葉國際室內裝修股份有限公司

法定代理人 簡佳榕

訴訟代理人 薛進坤律師

複代理人 方景年

被告 速連通訊股份有限公司

法定代理人 陳明哲

訴訟代理人 黃靖芸律師

複代理人 吳啟玄律師

上列當事人間請求給付承攬費用事件，本院於民國113年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰捌拾伍萬參仟捌佰參拾壹元，及自民國一百一十一年五月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年11月1日簽訂工程承攬契約書（下稱系爭契約），由伊承攬被告所有坐落臺北市○○區○○街000號5樓、195號5樓、197號5樓、199號5樓之辦公室（下合稱系爭辦公室，分稱時則各稱其號）室內裝潢工程（下稱系爭工程），約定總價新臺幣（下同）840萬元（含稅），伊應於111年2月28日完工。

(二)嗣被告依約給付第一、二期款，伊則於110年12月16日完成所有工程，並於同日提報驗收，經被告於同年月17日提前使用，就已使用之範圍應視為驗收，且兩造復於同年月30日進

01 行初驗，確認追加減金額（追加工程為21萬9,355元【未  
02 稅】，追減工程為18萬2,589元【未稅】）後，合意送審工  
03 程（88萬1,740元【未稅】）被告可延後至第四期付款。是  
04 依系爭契約第6條第3項約定，伊得向被告請求支付第三期款  
05 155萬5,026元（未稅，計算式：工程總價款30%240萬元+2  
06 1萬9,355元-18萬2,589元-88萬1,740元）。

07 (三)至109年12月28日止，被告完成所有工程初驗，僅確認有部  
08 分（原證3工程驗收單）內所述須待複驗之工程項目待再次  
09 驗收，兩造分別於110年2月24日、同年3月23日、同年3月28  
10 日再次驗收，最後於110年3月28日完成所有驗收。第四期工  
11 程款即尾款原為80萬元（工程總價款10%），詎被告嗣於原  
12 告進行送審工程中突然要求停止，此不可歸責於伊，應認伊  
13 得依約請求第四期款即尾款80萬元（未稅）及送審工程已完  
14 成部分40萬8,171元（未稅，含室內裝修送審完成79%共25  
15 萬2,408元、消防設備簽證1式8萬4,500元、消防施工防護書  
16 1式2萬6,000元、室內裝修審查規費完成64%共45,263  
17 元）。

18 (四)詎伊於111年1月4日、同年2月28日、同年2月21日以請款單、  
19 發票等書面催告被告給付上開款項，被告仍拖延拒付，伊乃  
20 於111年2月24日依系爭契約第18條第2項終止系爭契約。爰  
21 依系爭契約及民法第505條、第299條第2項、第233條第1項  
22 規定，請求被告給付工程款（含稅）共290萬1,357元，及自  
23 起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

24 二、被告則以下列情詞置辯。聲明為：1. 原告之訴駁回。2. 如受  
25 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 (一)被告將系爭辦公室交由原告承攬，原告本應於施工前申請系  
27 爭辦公室之室內裝修許可，孰料原告竟未依法申請，致大樓  
28 管委會禁止原告裝修後，原告方於110年9月7日倉促申請193  
29 號5樓之簡易裝修（193號5樓之簡易裝修許可係000年00月間  
30 核發），至110年10月21日始申請195號5樓、197號5樓、199  
31 號5樓等其餘3戶之室內裝修許可（110年11月29日取得該3戶

之室內裝修許可證）。原告於110年12月起，雖陸續將系爭辦公室交付被告使用，但原告遲至111年1月24日方取得193號5樓之室內裝修合格證明，也未依法申報竣工，致被告一直處於違規使用之狀態；嗣至110年12月底，原告雖通知195號5樓、197號5樓、199號5樓等3戶將申報竣工，但卻要求被告將辦公室現場偽裝成工廠作業模式，及將193號5樓與195號5樓間製造假牆規避檢查，被告以不符兩造合約共識且恐有後續延伸罰責而拒絕配合。原告迄今始終未能依合約及雙方約定，將系爭工程交付予被告，亦未取得系爭辦公室一次四戶之室內裝修合格證明，遲至111年9月30日方交付防火證明及綠建材證明，顯見系爭工程至原告聲稱終止契約為止，均尚未完工，更遑論提報驗收，依系爭契約第6條第3項規定，第三期款之條件顯然尚未成就，原告不得向被告請求第三期工程款。

(二)系爭工程未經被告驗收，原告不得請求給付報酬。原告雖主張對於已使用之範圍應視為已驗收，惟系爭工程至少有如附表所示工程（合計金額54萬9,450元）尚未完成驗收，不得請求工程款。又第四期款即尾款42萬元部分，依系爭契約第6條第4款規定，需俟「雙方驗收無誤」、「取得室內裝修合格證明」、「原告將保固保證金交付被告」等3項條件均完成後，原告方得請領，而原告並未取得室內裝修合格證明，也未將保固保證金交付被告，顯見原告請領第四期款即尾款之條件並未成就，自不得請求。基此，原告不得請領之工程款合計96萬9,450元。

(三)另爰以下列債權主張抵銷：

1. 原告經催告後拒絕修補瑕疵，被告只好另行找訴外人墨瑪有限公司（下稱墨瑪公司）就原告未修補完成之工項報價，支出修補費用共59萬3,700元（含稅）；此外，消防送審及簽證費26萬6,000元（含稅）；暨因原告無法取得室內裝修合格證明，致被告無法合法使用系爭辦公室，只好自行委請訴外人蔡英嵩建築師事務所申請室內裝修合格

證明，花費60萬6,666元（含稅）。以上合計146萬6,366元，依民法第493條第2項規定，為被告得向原告請求償還修補之必要費用，爰以此主張抵銷。

2. 原告本承諾被告可於110年11月25日進駐，卻延遲交屋，並遲遲無法取得室內裝修合格證明，致被告遲至111年1月16日方能全部進駐系爭辦公室，為此額外支出租金共66萬2,626元，依民法第495條第1項規定得向原告請求損害賠償。

3. 依系爭契約第16條規定，原告迄未取得室內裝修合格證明，未依限完工，迄今已逾700日，應按日給付合約總價千分之一違約金予被告，此部分請求違約金即588萬元。

### 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第337-339頁）：

(一)兩造簽訂系爭契約，由原告承攬被告所有系爭辦公之室內裝潢工程，約定總價840萬元（含稅），原告應於111年2月28日完工（見本院卷一第20-32頁原證1之系爭契約）。

(二)原告於110年9月7日申請193號5樓之簡易裝修許可。

(三)原告於110年10月21日申請195號5樓、197號5樓、199號5樓等其餘3戶之室內裝修許可。

(四)原告於110年11月29日取得193號5樓室內裝修施工許可證。

(五)原告於110年12月16日向被告主張已完工而提報驗收（見本院卷一第473頁之對話紀錄）。

(六)原告於111年1月3日以請款單、發票等書面催告被告給付第三期款（含稅）252萬元（見本院卷一第38-39頁原證4之請款單、發票）。

(七)原告於111年1月24日取得193號5樓室內裝修合格證明。

(八)原告於111年2月24日以電子郵件通知依系爭契約第18條第2項終止系爭契約（見本院卷一第44頁原證7之電子郵件，終止合法與否兩造有爭執，由法院判斷）。迄至111年2月24日止，原告未曾申請系爭辦公室一次四戶之室內裝修許可，亦未取得系爭辦公室一次四戶之室內裝修許可證、室內裝修合格證明。

01 (九)兩造於111年3月23日就消防移交進行會勘，並製作被證9會  
02 勘紀錄。

03 (十)被告於111年4月26日催告原告補正瑕疵（見本院卷一第186  
04 頁被證3之存證信函）。原告於同年5月3日函覆被告（原證1  
05 6）。

06 (十一)原告於111年9月30日調解期日交付(一)經濟部標準檢驗局商品  
07 驗證登錄電子證書（編號：10B006384）、(二)內政部建築新  
08 技術、新工法、新設備及新材料認可通知書（編號：10B006  
09 421）、(三)內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認  
10 可通知書（編號：10B006081）、(四)雙開防火出廠證明（證  
11 明編號：瑞字第000000000D）、(五)防火門出廠證明書（證明  
12 編號【育】字第110-060257）、(六)防火門出廠證明書（證明  
13 編號【育】字第111-070308）、(七)防火門出廠證明書（證明  
14 編號【育】字第110-060256）共七份文件予被告。

15 四、得心證之理由：

16 (一)原告請求第三期款155萬5,026元（未稅，計算式：工程總價  
17 款30%240萬元+21萬9,355元-18萬2,589元-88萬1,740  
18 元），是否有理由？

19 1. 依系爭契約第6條第3項約定：「依附表一工程進行至完工  
20 提報驗收日，甲方（即被告）支付工程總價款30%，計新  
21 臺幣：貳佰伍拾貳萬元整（含稅）【按：未稅則為240萬  
22 元】」（見本院卷一第20頁），可知兩造約定以工程進行  
23 至「完工提報驗收日」，原告即可請求被告給付第三期款  
24 252萬元（含稅），並未限「驗收完成確認已完工」始得  
25 請求。

26 2. 兩造均不爭執系爭契約約定原告應於111年2月28日完工，  
27 而原告於110年12月16日向被告主張已完工而提報驗收  
28 （見不爭執事項(一)、(五)），依上開說明，當已符合第三期  
29 款請款之條件。

30 3. 至被告雖辯稱原告未取得系爭辦公室一次四戶之室內裝修  
31 合格證明，遲至111年9月30日方交付防火證明及綠建材證

明，顯見系爭工程至原告聲稱終止契約為止，均尚未完  
工，更遑論提報驗收，系爭契約第6條第3項約定第三期款  
之條件顯然尚未成就云云。然工程之是否完工，與工程之  
瑕疵及工程之驗收各有不同之概念，工作之完成與工作有  
無瑕疵，係屬二事，此觀民法第490條及第494條規定自  
明。又工程承攬關係中，瑕疵修補分為三個階段，意義各  
不相同，第一階段係施工中，基於品質管理程序所發見  
者。承攬人應依定作人之指示於合理期間內修補完成；第  
二階段係於竣工後，完工驗收階段，定作人所發見之瑕  
疵，於此階段，承攬人須完成瑕疵修補，方得完成驗收程  
序；第三階段之瑕疵則係保固或瑕疵擔保期間所發見之瑕  
疵，第二階段與第三階段之分界在於雙方是否完成「驗  
收」之程序，如工作有交付之需要時，併予交付予承攬  
人。倘定作人已占用工作物，並進而使用該工作物，應視  
為承攬人完成之工作部分已經完成驗收程序，而進入第三  
階段之瑕疵擔保範圍，承攬人就其完成並已交付使用之部  
分工程，得請求對待給付之報酬，否則一方面賦予定作人  
先行受領工作物之利益，另方面又允許定作人以工程品質  
有瑕疵，執以未完工或未完成驗收爭議，而拒絕給付報  
酬，自難謂公允。且系爭契約第6條第3項既未以「驗收完  
成確認已完工」作為第三期款之請款條件，縱被告抗辯未  
完成驗收等語為真，亦不得執此拒絕給付第三期款，其此  
辯並不可採。

4. 此外，就原告主張兩造曾確認追加減金額（追加工程為21  
萬9,355元【未稅】，追減工程為18萬2,589元【未  
稅】），並合意送審工程（88萬1,740元【未稅】）被告  
可延後至第四期付款等語，迄至本案言詞辯論終結止，被  
告並未提出爭執，應認可採。則原告依系爭契約第6條第3  
項約定，請求被告支付第三期款155萬5,026元（未稅，計  
算式：工程總價款30%240萬元+21萬9,355元-18萬2,589  
元-88萬1,740元），應認有理由。

01 (二)原告請求送審工程已完成部分40萬8,171元（未稅，含室內  
02 裝修送審完成79.25%共25萬2,408元、消防設備簽證1式8萬  
03 4,500元、消防施工防護書1式2萬6,000元、室內裝修審查規  
04 費完成64%共45,263元），是否有理由？

05 1. 查送審工程（88萬1,740元【未稅】）經原告於第三期款  
06 中扣除，並未列入原告請求第三期款之範圍內，已如前  
07 述，合先敘明。

08 2. 按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約  
09 之種類及內容，以形成其等欲發生之權利義務關係，如未  
10 違反強制或禁止規定，法院自應尊重，此時，該契約內容  
11 不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規  
12 範。系爭契約第18條第2項約定：「乙方（即原告）之終  
13 止權：因可歸責於甲方（即被告）之事由致甲方遲延給付  
14 乙方（即被告）之工程費用，經乙方書面催告逾15日，仍  
15 未給付者，乙方得以書面終止本契約。」（見本院卷一第  
16 23頁），雖民法並未規定承攬人終止契約之法定事由，本  
17 院仍應尊重兩造上開約定，依此而為本案之判斷。查兩造  
18 約定以工程進行至「完工提報驗收日」，原告即可請求被  
19 告給付第三期款，已如前述；又系爭契約第6條第5項前段  
20 規定：「上述各款付款，甲方應自乙方請款日起15日（不  
21 得少於7日）內，以現金、即期票據或雙方合意之方式支  
22 付」（見本院卷一第20頁）；兩造既不爭執原告於110年1  
23 2月16日向被告主張已完工而提報驗收，又原告於111年1  
24 月3日以請款單、發票等書面催告被告給付第三期款（含  
25 稅）252萬元（見不爭執事項(五)、(六)），則被告就第三期  
26 款自111年1月18日（請款日起15日）起已陷於給付遲延。  
27 又原告再於111年1月28日以電子郵件向被告催告給付第三  
28 期款，有電子郵件在卷可稽（見本院卷一第40-41頁），  
29 則依上開約定，被告至111年2月12日（催告後逾15日）仍  
30 未給付，原告即取得終止契約之權。故原告於111年2月24  
31 日以電子郵件通知依系爭契約第18條第2項終止系爭契約

（見不爭執事項(八)），應認有理由。

3. 次按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權。合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆。依前所述，系爭契約經原告於111年2月24日依第18條第2項約定終止權合法終止，則終止後兩造權利義務關係，自應依系爭契約之約定。觀諸系爭契約第19條第2項之約定：「甲方及乙方契約終止結算應依下列規定辦理：...二、可歸責於甲方之終止，應依下列方式結算相關費用：(一)已施作之工程經雙方驗收同意者依估價單內項目及單價結算。(二)已預先訂購之成品與半成品、材料，依估價單項目單價計算之，由甲方收購。」（見本院卷一第23頁），堪認原告於契約終止前已完成部分之工作所可得請求之報酬，不受任何影響，仍得請求被告給付。
4. 原告請求送審工程已完成部分40萬8,171元部分，涉及原告提出之給付是否為兩造約定工作之一部，屬原告已完成之工作，而關於原告並未取得系爭辦公室一次四戶之室內裝修許可及室內裝修合格證明，而係分別取得一戶（193號5樓）簡易裝修、三戶（195號5樓、197號5樓、199號5樓）二階段裝修，而進行施工，嗣又以分別取得一戶（193號5樓）簡易裝修、三戶（195號5樓、197號5樓、199號5樓）之裝修合格證明提出給付，究否符合兩造契約約定乙節，兩造有所爭執，茲認定如下：



- 01 ①查原告於兩造締約前就已交付四戶打通之平面圖予被告  
02 （見本院卷一第506頁），堪認原告早已明知被告之規  
03 劃係將四戶打通作為一辦公室使用。又依系爭契約後附  
04 工程報價單第十七項次，兩造將「室內裝修送審」、  
05 「室內裝修審查規費」作為約定之工程項目（見本院卷  
06 一第30頁），且系爭契約第6條第4項復將取得裝修合格  
07 證明作為原告請領第四期款即尾款之條件，已如前述，  
08 堪認被告自始均要求合法裝修、合法使用系爭辦公室，  
09 此情應為原告所明知，而為兩造約定內容之一部。
- 10 ②又經函詢臺北市建築管理工程處表示：如欲合併為一間  
11 大辦公室使用，可以四戶為一單位提出室內裝修許可之  
12 申請（見本院卷二第144頁），可見系爭辦公室如係將  
13 四戶合併為一間大辦公室使用，「合法」之室內裝修許  
14 可及合格證明申請，應以「四戶為一單位」提出。
- 15 ③惟依110年8月30日兩造LINE對話紀錄：「（被告窗口草  
16 莓Annie）現在有大麻煩了，沒有許可證，不能開工，  
17 兩票拒絕了。...【原告窗口張博凱】這個要很久很  
18 久，這個要11月中了。（草莓Annie）不可能。...（草  
19 莓Annie）我沒時間讓他空兩個月。」（見本院卷一第3  
20 97-398頁），及原告自承：「原告原預定於110年9月初  
21 進場施工，惟進場施工前系爭4間房屋所在大樓管理委  
22 員會要求被告必須先取得室內裝修施工許可證後方可開  
23 始施工（原證十九），被告與大樓管委會於110年8月30  
24 日溝通表示因裝修之面積較大、申請裝修施工許可需要  
25 一點時間、可否願意先同意施工，後提供資料等語云  
26 云，然不獲管理委員會同意...爾後被告要求原告儘速  
27 開工，然管理委員會於110年9月9日強烈要求被告必須  
28 取得室內裝修施工證明始可開始施工...原告遂與被告  
29 協商先將系爭4間房屋之分間牆恢復（與原始執照圖相  
30 同），並先以系爭193號5樓一戶送室內簡易裝修施工許  
31 可（參見原證十三），以利符合大樓管理委員會之施工

01 條件及被告開工要求，之後再申請另三戶室內裝修施工  
02 許可。」等語（見本院卷一第318頁），可見系爭契約  
03 締結後，因應管委會在取得裝修許可前禁止原告入內施  
04 工之問題，兩造乃協商進行分階段申請裝修許可，以爭  
05 取工期入內施工。

06 ④然此分階段申請裝修許可、入內施工以爭取工期，乃階  
07 段性權宜之計。此由原告前述所陳內容；及兩造111年1  
08 月底電子郵件中，被告仍一再強調「依法」要取得「符  
09 合實際使用狀況」之裝修合格證明，希望原告依照專業  
10 提出建議（見本院卷一第289頁）；另原告主張被告要  
11 求變更使用執照之兩造相關討論（原證12）中，被告亦  
12 係為了合法使用，方詢問原告是否需變更使用執照，希  
13 望原告提出建議（見本院卷一第289頁）等情，亦可徵  
14 之。故雖為因應管委會之要求，兩造協商合意原告進行  
15 分階段之裝修許可申請，以爭取工期，然應認兩造約定  
16 最終原告應提供一符合實際狀況之合法室內裝修合格證  
17 明（一次四戶）予被告，此合意並未經改變。

18 ⑤綜合上情，堪認兩造為因應管委會之要求，協商合意原  
19 告進行分階段之裝修許可申請，以爭取工期，然最終原  
20 告仍應提供一符合實際狀況之合法室內裝修合格證明  
21 （一次四戶）予被告。

22 5. 承上，則原告申請193號5樓一戶加上195號5樓、197號5  
23 樓、199號5樓三戶之裝修許可，及為了施工配套應取得之  
24 消防施工防護書、消防設備簽證，均係基於被告指示及兩  
25 造約定而為，被告自應給付該部分報酬；至原告申請193  
26 號5樓一戶加上195號5樓、197號5樓、199號5樓三戶之裝  
27 修合格證明，則與兩造約定不符，對被告亦無實益，該部  
28 分報酬被告無庸給付。至被告雖抗辯原告簽約時多次勘查  
29 現場，應早已知悉須取得一次四戶之裝修許可，卻隱瞞未  
30 提，致被告不得不同意進行分階段之裝修許可申請，以爭  
31 取工期，被告無庸給付此部分報酬云云。惟依系爭契約第

01 9條第1項前段約定：「乙方（即原告）施工期間，有第三  
02 人就甲方（即被告）之合法權源提出異議或阻礙進行者，  
03 應由甲方負責排除...」（見本院卷一第21頁），而各大  
04 樓管理委員會對於住戶裝潢工程申請之要求不一，此由被  
05 告窗口「草莓Annie」向系爭辦公室所處大樓管理委員會  
06 總幹事陳稱：「這坪數這麼大，送審需要時間，怎麼可能  
07 要等執照」、「因為我以前裝修真的是一邊送，因為我們  
08 也是最後通過會補給大樓」等語（見本院卷一第334頁）  
09 亦可徵之，故管委會之要求並非可歸責於原告，應由被告  
10 排除此阻礙，而為爭取工期而採取分階段裝修許可申請，  
11 亦係被告考量工期及管委會要求後，權衡自身利弊所為之  
12 選擇，故被告執此拒絕給付此部分報酬，並非可採。

13 6. 再查，原告就完成申請193號5樓一戶加上195號5樓、197  
14 號5樓、199號5樓三戶之裝修許可，及為了施工配套應取  
15 得之消防施工防護書、消防設備簽證等工作部分，業提出  
16 訴外人全聯工程科技股份有限公司請款單以為據（見本院  
17 卷二第108頁），依上記載，關於室內裝修繪圖、送審、  
18 消防設備繪圖、簽證、消防施工中防護計畫書均已執行；  
19 又兩造均不爭執原告於110年9月7日申請193號5樓之簡易  
20 裝修許可，於110年10月21日申請195號5樓、197號5樓、1  
21 99號5樓等其餘3戶之室內裝修許可（見不爭執事項(二)、  
22 (三)）；再佐以臺北市政府消防局檢附195號5樓、197號5  
23 樓、199號5樓三戶之施工中消防防護計畫（見本院卷二第  
24 84-87頁），堪認原告就申請193號5樓一戶加上195號5  
25 樓、197號5樓、199號5樓三戶之裝修許可，及為了施工配  
26 套應取得之消防施工防護書、消防設備簽證部分均已完  
27 成，並為被告所同意。故原告請求系爭契約後附工程報價  
28 單第十七項次中「1室內裝修送審」約79.25%即25萬2,40  
29 8元、「2消防設備簽證」8萬4,500元、「3消防施工防護  
30 書」2萬6,000元（均未稅），合計36萬2,908元（未  
31 稅），為有理由；至其請求室內裝修送審之審查規費4萬

01 5,263元，則不應准許。

02 (三)原告請求第四期款即尾款80萬元（未稅），是否有理由？

03 1. 查原告於111年2月24日依系爭契約第18條第2項合法終止  
04 系爭契約，終止後兩造權利義務關係，應依系爭契約第19  
05 條第2項約定進行結算，已如前述，故被告以原告不符合  
06 系爭契約第6條第4款約定之給付條件，拒絕給付原告第四  
07 期款即尾款，並無理由，合先敘明。

08 2. 被告雖抗辯原告未完成附表之工項，惟附表之工項均屬系  
09 爭契約附件工程報價單第十七、送審工程項次（見本院卷  
10 一第30頁），依前所述，原告已自第三期款中扣除，亦本  
11 非第四期款即尾款80萬元（未稅）之範圍，是縱有被告所  
12 辯未完成之情事，亦非被告得執以拒絕給付第四期款即尾  
13 款之理由。

14 3. 從而，原告請求被告給付第四期款即尾款80萬元（未  
15 稅），應予准許。

16 (四)被告抗辯以其依民法第493條第2項規定得向原告請求償還修  
17 補之必要費用共146萬6,366元（墨瑪有限公司室內裝修工程  
18 費用59萬3,700元及消防送審及簽證費26萬6,000元、蔡英嵩  
19 建築師事務所室內裝修合格證明費用60萬6,666元）之債  
20 權，與原告之請求為抵銷，是否有理由？

21 1. 墨瑪有限公司室內裝修工程費用59萬3,700元部分：

22 ①按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修  
23 補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修  
24 補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。民法第49  
25 3條第1項、第2項分別定有明文。所謂定作人得自行修  
26 補，係以承攬人不於定作人所定之期間內修補，或拒絕  
27 修補為其要件。良以定作人既願訂定承攬契約而將其工  
28 作委由承攬人承製，顯見對於工作瑕疵之補完，亦以承  
29 攬人有較強之修繕能力，能夠以較低廉之成本完成修  
30 補，定作人尚未先行定期催告承攬人是否修補瑕疵，自  
31 不容其逕自決定僱工修補；此不獨就契約係締約雙方以

01 最低成本獲取最大收益之經濟目的所必然獲致之結論，  
02 且就避免使承攬人負擔不必要之高額費用之公平原則而  
03 言，自乃不可違背之法則（最高法院86年度台上字第22  
04 98號裁判要旨參照）。

05 ②查兩造均不爭執被告係於111年4月26日催告原告補正瑕  
06 疵（即被證3存證信函，見不爭執事項(十)）。觀諸該存  
07 證信函中，被告僅向原告表示原告有未取得室內裝修合  
08 格證明、9項不符消防法規之瑕疵缺失，並未說明有何  
09 室內裝修瑕疵並定期催告修補（見本院卷一第186-188  
10 頁），難認被告就此已盡民法第493條第1項催告修補瑕  
11 疵之義務，故被告抗辯以其依民法第493條第2項規定得  
12 向原告請求償還之室內裝修工程修補必要費用59萬3,70  
13 0元，與原告之請求為抵銷，容屬無據。

14 2. 消防送審及簽證費26萬6,000元、蔡英嵩建築師事務所室  
15 內裝修合格證明費用60萬6,666元部分：

16 ①依蔡英嵩建築師事務所回函：「三、同上第一條回覆四  
17 戶一併申請，不得分開獨立申請。消防設備之設計、審  
18 核及竣工皆配合建築平面圖，再以現行消防法令進行消  
19 防設備圖審，消防防護計畫書（消防法第13條第1項及  
20 消防法施行細則第15條第2項所規範之用途應向消防局  
21 核備消防防護計畫），最後施工完成再行向臺北市政府  
22 消防局申請竣工勘驗。」（見本院卷二第116頁），互  
23 核被告執以請求消防送審及簽證費26萬6,000元之墨瑪  
24 公司報價單，均係關於室內裝潢期間施工中消防防護計  
25 畫書、消防設備簽證費用（見本院卷一第193頁），及  
26 被告所陳：「依原告所規劃之消防工程，根本無法取得  
27 室內裝修合格證明」、「宏誠消防工程有限公司僅就系  
28 爭建物之硬體現況進行點交，並未涉及『消防區劃』部  
29 分，而消防區劃係被告委託蔡英嵩建築師重新審視後，  
30 才發現相關問題，故宏誠消防工程有限公司就鈞院所詢  
31 之問題，應僅知悉『原告有被告抗辯之消防防煙設備保

01 養及調整』之缺失，其餘問題均不知悉，相關問題應詢  
02 問蔡英嵩建築師為宜」等語（見本院卷二第47、126  
03 頁），可知被告抗辯之消防送審及簽證費26萬6,000  
04 元、蔡英嵩建築師事務所室內裝修合格證明費用60萬6,  
05 666元，均係原告未為一次四戶裝修許可及裝修合格證  
06 明申請，被告嗣後委請他人處理所生之費用。

07 ②惟在系爭契約經原告於111年2月24日合法終止前，原告  
08 之所以未為一次四戶裝修許可及裝修合格證明申請，而  
09 進行一戶、三戶分階段裝修許可申請，係基於不可歸責  
10 原告之事由、被告衡量自身利害後與原告協商達成合  
11 意，已如前述，核非原告工作有所瑕疵，僅得認係原告  
12 未完成之工作，原告亦未向被告取得此部分報酬（按前  
13 開准許原告關於室內裝修送審、消防設備簽證、3消防  
14 施工防護書之請求，係原告有正當理由依兩造協商後之  
15 合意，進行一戶、三戶分階段之裝修許可申請所生費  
16 用），故被告將此部分未完成工作另行委由第三人承攬  
17 施作，要非修補原告工作瑕疵之必要費用，被告依民法  
18 第493條第2項請求原告償還此部分費用並執此主張抵  
19 銷，核屬無據。

20 (五)被告抗辯以其依民法第495條第1項規定得向被告請求損害賠  
21 償（額外支出租金共66萬2,626元）之債權，與原告之請求  
22 為抵銷，是否有理由？

23 1. 被告雖抗辯原告曾承諾其可於110年11月25日前進入系爭  
24 辦公室，卻遲延完工，致被告遲至111年1月16日方全部進  
25 駐系爭辦公室，為此支付租金共66萬2,626元，並提出工  
26 程前置作業時程表1份（下稱系爭時程表）為據。惟為原  
27 告所否認。對照系爭契約第4條所載工程期限自110年11月  
28 1日起至111年2月28日止（見本院卷一第20頁），被告所  
29 辯之租金損失均發生於契約所載完工期限之前，與客觀書  
30 面證據未合，自應由其負舉證責任。

31 2. 觀以系爭時程表上所列「簽約確認」日期為「8/23」（見

01 本院卷一第200頁），與系爭契約所載明之工程期限明顯  
02 不符；又110年8月19日、110年12月1日原告亦有提出工程  
03 前置作業時程表予被告之紀錄（見本院卷一第315頁、第3  
04 16頁兩造LINE對話紀錄），可見兩造就系爭工程之作業時  
05 程曾多次協商修改，自無由憑被告提出之系爭時程表，即  
06 認原告有違反承諾致生被告110年11月25日至000年0月00  
07 日間租金損失之情事，故被告抗辯以其對原告租金損失損  
08 害賠償請求權之債權進行抵銷，亦無理由。

09 (六)被告抗辯以其依系爭契約第16條規定得向原告請求違約金58  
10 8萬元之債權，與原告之請求為抵銷，是否有理由？

11 按系爭契約第16條第1項前段雖約定：「乙方（即被告）違  
12 約：乙方如未於期限內完成工程者，乙方應按日以工程總價  
13 千分之一之遲延違約金給付甲方。」（見本院卷一第22  
14 頁）。惟系爭契約第4條所載工程期限自110年11月1日起至1  
15 11年2月28日止，又原告已於111年2月24日（即系爭工程完  
16 工期限屆至前），依系爭契約第18條第2項合法終止系爭契  
17 約，已如前述，則在系爭契約合法終止前，原告並無未於期  
18 限內完成工程之情事，而自系爭契約合法終止起，契約當事  
19 人之間契約關係業已自終止之時起，向後失其效力，自無被  
20 告所稱原告逾期未完成工程應給付遲延違約金之情，故被告  
21 抗辯依系爭契約第16條約定以其對原告遲延違約金之債權進  
22 行抵銷，亦屬無據。

23 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
24 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
30 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前  
31 段、第203條分別定有明文。查系爭契約第三期款之給付期

限於111年1月18日屆至，已如前述；又系爭契約後附工程報價單第十七項次中「1室內裝修送審」約79.25%即25萬2,408元、「2消防設備簽證」8萬4,500元、「3消防施工防護書」2萬6,000元（均未稅），合計36萬2,908元（未稅），及第四期款即尾款80萬元（未稅），兩造應於系爭契約合法終止時結算。故原告就前開請求經准許部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即111年5月13日（送達回證見本院卷一第64頁）起算之法定遲延利息，依法有據，應予准許。

五、綜上，原告依系爭契約，請求被告給付285萬3,831元（第三期款155萬5,026元【未稅】、第四期款即尾款80萬元【未稅】及系爭契約後附工程報價單第十七項次中「1室內裝修送審」約79.25%即25萬2,408元【未稅】、「2消防設備簽證」8萬4,500元【未稅】、「3消防施工防護書」2萬6,000元【未稅】，合計271萬7,934元【未稅】，含稅則為285萬3,831元，小數點以下四捨五入），及自111年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分則無理由，應予駁回。

六、被告雖陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，惟原告並未就其勝訴部分聲明願供擔保請准為假執行之宣告，本件亦不符職權宣告假執行之要件，故被告聲明願供擔保免為假執行，核無必要，附此敘明。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 5 日  
民事第二庭 法 官 謝佳純

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日之不變期間內，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。



01 中 華 民 國 113 年 3 月 5 日  
 02 書記官 羅伊安

03 附表

| 頁碼  | 項次     | 品名       | 未施作完成 | 合約書頁碼及項次     | 金額        |
|-----|--------|----------|-------|--------------|-----------|
| p.6 | 十七送審工程 | 室內裝修送審   | 未施作完成 | p. 6 項次十七 1  | 318,500 元 |
|     |        | 消防設備簽證   |       | p. 6 項次十七 2  | 84,500 元  |
|     |        | 消防施工防護書  |       | p. 6 項次十七 3  | 26,000 元  |
|     |        | 室內裝修審查規費 |       | p. 6 項次十七 4  | 70,450 元  |
|     | 二工     | 二工門檯     |       | p. 6 項次十七 16 | 50,000 元  |
| 合計  |        |          |       |              | 549,450 元 |

05