

臺灣臺南地方法院民事判決

105年度訴字第1410號

原告 潘清收

訴訟代理人 黃榮坤律師

被告 偕展營造有限公司

法定代理人 黃寶環

訴訟代理人 蔡芷芬

唐小菁律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國110年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。查原告於起訴時聲明：一、被告應給付原告新臺幣（下同）402萬8,500元，及自本起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。二、原告願供擔保，請准予宣告假執行（補字卷第5頁正面）。後於民國105年12月28日以民事更正狀在不變更總請求金額的情況下，將違約金部分從300萬元擴張為350萬元，另將原請求之非財產上損害50萬元撤回（訴字卷(一)第133頁正面）。再於108年2月23日以民事擴張訴之聲明等狀，將前述訴之聲明一擴張為「被告應給付原告502萬8,500元，及其中402萬8,500元自本起訴狀繕本送達翌日起，其中100萬元自本擴張訴之聲明等狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。」其理由為將原請求之違約金從350萬元擴張為450萬元

（訴字卷(三)第68頁正面）。末於110年6月22日以民事言詞辯論(三)狀，將前述訴之聲明一減縮為「被告應給付原告500萬3,500元，及其中402萬8,500元自本起訴狀繕本送達翌日起，其中97萬5,000元自本擴張訴之聲明等狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。」其理由為將原請求之房屋價值折舊減損之損害從51萬1,000元縮減為48萬6,000元（訴字卷(四)第115至153頁）原告上述所為訴之變更，請求基礎事實同一，且屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，核與首揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

(一)被告於102年間承攬原告位於臺南市○○區○○路00巷00號之住宅（下稱系爭房屋）新建工程（下稱系爭工程），且被告為避免系爭工程不符政府機關規定有關建築物工程造價之單位價格，乃先與原告於102年7月10日簽訂符合政府機關規定有關建築物工程造價計348萬5,000元之「工程承攬合約書」，旋其再以其法定代理人黃寶環與原告於同年月11日就實際工程總價計1,460萬元簽訂「工程承攬合約書」，然系爭工程實際上均是由被告承攬施作，故兩造雖於102年7月10日簽訂承攬合約，但實際約定之工程總價則為後者合約書所載之1,460萬元，故付款方式即應參照後者合約書第7條約定之「付款辦法」。

(二)被告於102年7月23日就系爭工程，於未更動上開2份合約書內容之前提下，又依上開模式再與原告簽訂工程承攬合約書，但亦僅就上開後一份即7月11日之合約書部分再檢附較為完整之總表及詳細價目表、工程圖說等文件，故兩造就系爭工程實是於102年7月10日成立承攬合約，其工程總價為1,460萬元，付款方式為上開102年7月11日之承攬合約書第7條約定之「付款辦法」，至於各項施工之細目或單價或施工方式等，則是依102年7月23日所檢附較為完整之總表及詳細價目表、工程圖說等文件（以下將上述102年7月10日、11日及

23日所簽之合約書均合稱為系爭合約，除有必要再標明日期）。

(三)茲依102年7月10日、11日之系爭合約第4條、第5條及第22條所載，可知被告應於簽訂系爭合約之日起7日內正式開工，全部工程應於開工之日起，365日曆天完工交屋；被告如不能於期限內完工，每逾期1日，罰總承攬金額千分之3，又原告對該項違約金之取得，並不妨礙原告對其他賠償請求權之行使。茲縱以102年7月11日起算7日，被告承攬系爭工程，依系爭合約至遲即應於102年7月19日開工，並應於103年7月18日完工交屋，詎被告竟自開工日起逾上開約定365日曆天迄未完工交屋，則原告依前揭約定請求被告給付逾期之違約金，自有所據。準此，茲以上開總承攬金額1,460萬元之千分之3計，並暫請求自被告上開應完工交屋之翌日即103年7月19日起，至原告於104年8月27日向臺南巽中西區調解委員會申請調解之前一日即104年8月26日止之逾期違約金，合計即共1,769萬5,200元【計算式：1,460萬元 $\times$ 0.3% $\times$ (166+238)天=1,769萬5,200元】，則原告爰就此逾期違約金暫請求被告給付450萬元，自有理由。

(四)又如上所述，被告本應於103年7月18日或是103年8月28日完工交屋，但被告自前揭應完工交屋日起，至原告於105年4月20日依系爭合約第23條有關解除系爭合約之約定而發函為表示之日止，其迄未能完工交屋，故被告遲延完工交屋，實已使系爭房屋因此憑空喪失逾1年8個月（自103年8月28日之翌日起算至105年4月20日）之耐用年數。而查行政院主計處所制定之「固定資產耐用年數表」，住宅用之鋼筋混凝土建造房屋其耐用年數為50年，而建物之耐用年數恆與其價值攸關，可知系爭房屋因被告延遲完工交屋，使其已經過逾1年8個月而減少其耐用年數，已致其價值減損，故原告實亦受有系爭房屋因耐用年數減少致其價值減少之損害，爰以系爭房屋上開承攬總價計，並參照系爭房屋上開耐用年數及被告未能完工交屋而已經過之時間，則原告即因被告逾期完工交屋

01 致受有系爭房屋價值減損之損害為48萬6,667元【計算式：
02 1,460萬元 $\times$ (12+8) $\div$ (50 $\times$ 12)月=48萬6,667元，小數點以
03 下4捨5入，以下涉及計算者均同】，原告就此部分請求48萬
04 6,000元。

05 (五)另被告承攬系爭工程，雖於104年8月24日取得使用執照，但
06 被告仍未能完工交屋，致原告無法使用系爭房屋，並須自10
07 4年10月起開始繳納房屋稅，而使原告受有繳納自104年10月
08 起，至原告於上開105年4月20日發函表示解除系爭合約為止
09 期間之房屋稅合計約1萬7,500元（計算方式：2萬3,630元 $\div$ 9
10 =2,626，2,626元 $\times$ 3+2,626元 $\times$ 3+2,626元 $\times$ 20 $\div$ 30=1萬5,756
11 +1,751=1萬7,507元）之損害，則原告依系爭合約第22條規
12 定自得請求被告賠償原告前揭以1萬7,500元計算之所受損
13 害。

14 (六)對於被告抗辯系爭工程於施工過程中有臨時變更設計而須追
15 加工期部分，原告全部否認：

16 1.門窗、浴廁均僅是在施工中略為調整位置，並無被告主張敲
17 除已完成之衛浴隔牆、重新砌牆施作或打除廚房打底之泥作
18 並外堆重新砌牆等情。依原告原來管道間設計之施作，該等
19 管線須經過樑柱等，施工難度較高，然被告則讓管線不通過
20 樑柱等，是其施工難度實已較原設計減少，且亦未增加備料
21 而多出款項。

22 2.施工日誌是營造業法第32條第1項第2款所明定營造業之工地
23 主任應按日填報之工作之一，是被告應就其所主張有變更設
24 計而須追加工期部分，提出施工日誌及何人、何時要求變更
25 之證據，否則即應承受無法舉證之不利益。

26 3.就被告主張系爭房屋電梯停數變更部分：

27 ①依系爭合約所檢附之圖說，其圖號A5-3之升降機主要規格，
28 已詳載「停止樓數」為「8停」，且依系爭合約第9條中第1
29 項約定：「本工程圖樣，施工說明書及其他附件等均為本約
30 之一部份，乙方（即被告）均已完全明瞭並應確實照辦。」
31 顯見，兩造就此電梯已約定8停。

01 ②惟按被告於簽訂系爭合約後，其竟即向大同奧的斯電梯股份
02 有限公司（下稱大同公司）洽訂9停電梯，嗣被告不知何故
03 又改向台灣通力電梯股份有限公司（下稱台灣通力公司）改
04 訂7停電梯；然如上所述，兩造就電梯已約定其停止樓數為8
05 停，詎被告洽定上開電梯時均未徵詢原告意見，嗣其發現錯
06 誤後，即要求原告簽署同意增加工程款，其才願意設置8停
07 電梯，然此顯是可歸責於被告之事由，被告就此應由其負責
08 之部分竟反轉嫁於原告而要求增加工期，自無理由。

09 ③況查原告於104年3月16日同意使用台灣通力公司之8停電梯
10 後，台灣通力公司即於同年7月21日將該電梯安裝試俾完
11 成，期間亦僅約4個月，詎被告竟主張應自103年8月14日起
12 至104年7月21日止，共342日乃變更電梯所增加之工期而應
13 予追加此工期，自無理由。

14 (七)聲明：

15 1.被告應給付原告500萬3,500元，及其中402萬8,500元自本起
16 訴狀繕本送達翌日起，其中97萬5,000元自本擴張訴之聲明
17 等狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年利率百分之5計
18 算之利息。

19 2.願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則抗辯以：

21 (一)系爭合約簽訂後，為預備施工之準備，被告至現場勘察並與
22 鄰房訪查發現施工圖上所繪地下一層外牆與鄰地地界僅55公
23 分，無法施作地下鋼板樁（本件原告是自行委託建築師設
24 計），且因鄰房老舊，倘以原設計之鋼板樁施作方式振動甚
25 鉅，極易造成鄰房龜裂，且鋼板樁防水性較差，亦容易造成
26 淘空地基坍塌之危險，影響重大，建議更改工法以預壘樁施
27 工法，由於涉及工法專業問題及變更工法工程費增加，原告
28 遲遲無法決定，且因農曆7月將至，原告乃表示農曆7月就不
29 要動，等考慮清楚再開工，惟農曆7月過後，原告仍未回
30 覆，由於此部分為工程首要施工項目，若未確定，無法開工
31 施作，且金額亦鉅，茲事體大，故被告乃將正式變更設計之

圖說與追加減單價送交原告，又經原告一番斟酌後，終於在102年9月底簽字同意變更設計，故系爭工程始能在102年10月3日正式開工。

(二)系爭合約簽訂後原告始透露前曾將系爭房屋之興建工程發包予他人施作，因故終止，故亦需原告再委由建築師辦理申請變更建照執照，改變承造人，被告始能合法動工，而變更設計是於102年10月3日核照，原告主張自102年7月19日起算工期，益顯無理。

(三)按一般工程對於履約期限之計算有以限期完成者、以日曆天計者、以工作天計者三種，而工程契約中倘約定以日曆天計者，宜訂明計算日曆天之方式，以與限期完成者為區別。系爭合約第5條約定：「全部工程應於開工之日起365日曆天完工交屋」，惟對於計算日曆天之方式，則未訂明，為探求真意，宜究明此約定之過程。本件兩造在協議系爭合約時，被告已向原告明白表示「若扣掉放假日、下雨和颱風天，1年可蓋好」，原告則一再表示「工期沒有關係，品質好就好，那就先這樣簽」，此有協議在場之人員可證。再由104年11月9日兩造協議書（下稱系爭協議書）第4條載明：「倘因下雨、颱風、水災等等天候因素，鄰里要求周休二日不得施工以及其他非可歸責於乙方之因素造成之停工不得計入工期」，亦資佐證。因此，於計算系爭工程工期應扣除雨天及颱風天，茲依中央氣象局臺灣南區氣象中心臺南氣象站之氣象資料，自系爭工程於102年10月3日開工之日起至本件原告請求之104年8月26日止，期間各月雨日，亦應扣除，不計工期。

(四)又本件於102年10月開始施工之後，旋遭當地里民抗議、阻撓，里長並出面宣稱該里於星期六、日不能施工，在里民抗議下，無法施作，而原告亦考量日後鄰里敦睦，同意於星期例假日及假日不施工，此有當時工地主任可證，並有系爭協議書第4條載有：「倘因下雨、颱風、水災等等天候因素，鄰里要求周休二日不得施工以及其他非可歸責於乙方之因素造

成之停工不得計入工期」，足資佐證。

(五)此外，開工後工程施作期間，系爭工程有下列臨時變更設計，而應追加工期之情形：

- 1.一樓至六樓及R1F至R2F門窗變更：此項變更，被告必須重新備料、烤漆、工廠加工，其後才能現場安裝，再依序為門窗泥作嵌縫、窗框四周防水，才能進行後續外牆全面防水、外牆泥作、磁磚、抵石子等工序，故此變更設計包含原告考量決定、備料及施作，影響並應增加工期至少14日。
- 2.二樓、三樓及五樓每層各2間浴廁敲除，重新加大施作：上開樓層浴廁均按圖施工完成後，原告發現選用之衛浴設備裝設後，衛浴空間狹窄，故原告指示變更設計，敲除已完成之衛浴隔牆、加大重新砌牆施作，此有工地主任及施作之工人可證，並可現地履勘核對施工圖即明，此變更設計包含原告考慮決定、打除、備料及施作，影響並應增加工期至少21日。
- 3.第一、二、三、五層每層增加2個管道間、第四層增加1個管道間及附連水電吊管與管料銜接施工：依原設計一樓至六樓每層僅有1個管道間，惟因每層樓浴廁眾多，管線重疊、過樑及洩水坡度之故，勢必導致天花板高度下降，造成壓迫感，為此原告乃變更設計，增加管道間，此變更設計包含原告考慮決定、備料及施作，影響並應增加工期至少14日。
- 4.四樓廚房敲除，重新外推移位至原陽台位置：四樓廚房屋原已泥作打底完成，惟原告要求外推至陽台增加空間，故打除並外推重新砌牆，以及水、電、瓦斯管線打除，並俟原告另找瓦斯公司施作瓦斯管路後，被告始能接續施作水、電管路，此部分變更設計打除、外推重新砌牆及水、電重新施作管路，影響並應增加工期至少14日。
- 5.變更設計追加外牆全面防水：原合約設計並無外牆全面防水，原告追加本項施工，此部分追加施工包含原告考慮決定、備料及施作，影響並應增加工期至少14日。
- 6.電梯變更：系爭合約約定之電梯原為六樓7停（含地下室至

六樓共7停），電梯設備於103年8月14日即已運抵工地，本欲安裝，但原告希能於屋突一樓增加1停，惟因增加1停，電梯之鋼軌、鋼索、電纜長度均不同，屋突一樓並增門組、面板，電梯設備價格勢必增加，原告考量許久遲遲未決定，至104年3月16日始決定改施作為8停電梯，由於此電梯為國外進口，變更之電梯鋼軌、鋼索、電纜、門組、顯示器等均需國外原廠進口，時間耗時，故原告一決定後，被告立即傳真該確認單予電梯廠商，催促儘速辦理，而電梯廠商於104年7月21日全部安裝完成驗收完畢，故自103年8月14日至104年7月21日共342日乃原告變更電梯所增加之工期，應予追加工期。

(六)系爭合約第8條載明：「如因工程設計變更或因天災人禍確為人力所不及，致影響完工日期，乙方得函請甲方同意延長完工期限」，系爭工程因原告之故延至102年10月3日開工，扣除兩造約定日曆天意涵不含不能施工之雨天及颱風天，再扣除施工地點該里抗議於星期六、日不得施工並經原告同意所應扣除之星期六、日，加上施工期間因原告變更設計所應延長之工期，至原告主張之104年8月26日止，並未逾期，因此本件原告所請求逾期之相關賠償，並無理由。

(七)若本院認為系爭工程確有可歸責於被告之遲延，因系爭工程原告前曾發包予其他廠商承攬，其中設計項目與現場狀況不符（例如：鋼板樁之設計與現場情況不適合），施工中業主諸多變更設計且決定前猶豫不決拖延甚久（例如：地基打樁工法、門窗、浴廁、管道間、廚房外推、電梯變更、外牆全面防水等等），且變更之項目瑣碎陸續提出，導致被告之工班亦須配合待命，損失不訾，且系爭工程於104年7月21日完成變更項目電梯工程後，隨即於104年8月17日取得建物使用執照，而雙方嗣就工期爭議調解於臺南市中西區調解委員會簽立系爭協議書，其中第2條原告所指復工之內容實是原告就施工不滿意之油漆、地磚要求補做，是以被告在依原告變更工程之指示完成電梯變更項目後實即已完成全部工程，加

01 上本件原告向稱蓋房自住，是考量其入住之利益及縱若有延
02 遲入住之損失，亦僅為房租損失而已。故以此客觀變更系爭
03 工程之事實、完成比例、債權人之履行利益及所受損失，以
04 及債務人疏失程度，再參以一般公共工程就逾期違約金一般
05 以每日千分之1計算，且有金額上限之限制，且系爭合約總
06 價1,460萬元，金額不高，乃非具公共利益之公共工程，以
07 每日千分之3計算逾期違約金且無上限限制，實屬過高，故
08 斟酌上述具體情形，請依民法第252條規定酌減以每日千分
09 之0.5為適當。

10 (八)關於原告主張系爭房屋價值減損損害48萬6,000元部分：

- 11 1.「固定資產耐用年數表」是財政部為稅務計算提列折舊所為
12 制定，其與固定資產實際使用年限及價值不可等同視之。
- 13 2.系爭房屋之使用執照是104年8月17日核發，同年月24日領
14 得，且原告於本件亦是主張至104年8月27日尚未完工，則若
15 依原告之主張建物尚未完成，又何來耐用年限之起算？
- 16 3.另原告主張之建物耐用年數折舊損失未計入建物殘值，其計
17 算方式亦於法未合。

18 (九)關於原告主張房屋稅損害1萬7,500元部分：

19 被告並無逾期完工之情，且房屋稅是政府因人民擁有房屋資
20 產，而就該資產予以課稅之謂，與所有權人實際有無使用房
21 屋無涉，系爭房屋使用執照於104年8月17日核發、同年月24
22 日領得，原告依法須被課徵房屋稅，乃理所當然，並非損失
23 等語。

24 (十)聲明：

- 25 1.原告之訴駁回。
- 26 2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項（訴字卷(四)第160至163頁，於不影響原意下
28 為求全文一致而略為調整）：

29 (一)原告為新建系爭房屋，於102年7月10日、同年月11日、同年
30 月23日與被告簽訂如原證一、原證二、被證二之系爭合約
31 （補字卷第8頁正面至第37頁正面、訴字卷(一)第24頁正面至

第38頁正面）。系爭合約最終確定版，相較於先前版本，有施作內容、數量、金額上的變動，詳細項目如訴字卷(二)第94頁正面之表格所示（訴字卷(二)第125頁反面）。

(二)系爭合約第4條就【開工期限】約定「被告應於簽訂合約之日起七日內正式開工，施工全程，應遵守法令規定及營造業之規範及習慣，本誠信原則妥適施作。」；第5條就【完工日期】約定「全部工程應於開工之日起，三百六十五日曆天完工交屋。」；第8條就【工程進度】約定「被告須於簽訂合約書之日起切實籌劃，備足工料俾便工作，經通知須於7日內派足工人正式開工，並按照工作完工期限如期完工，如因工程設計變更或因天災人禍確為人力所不及，致影響完工日期，被告得函請原告同意延長完工期限。」

(三)102年7月26日，系爭工程舉行動土開工儀式。

(四)兩造於102年9月13日簽訂【變更設計】（此份文件由被告提出），記載系爭工程由鋼板樁變更為預壘樁，應追加工程款98萬元，被告原製作之版本名稱為【業主變更設計】（訴字卷(一)第40頁正面），惟原告所留存之版本名稱為【工程變更設計】（訴字卷(一)第68頁正面），【業主】二字遭劃線後於其上以原子筆書立【工程】二字，並加蓋被告負責人之黃寶環之章。

(五)系爭房屋原告委由莊惠名建築師設計，於101年4月27日領得建造執照，由進泰營造有限公司承造，後於101年10月3日經臺南市政府工務局於101年10月3日核准延展開工日期至102年1月27日，102年10月3日臺南市政府工務局發給【建造執照第01次變更設計】，承造人變更為被告，應於領照後6個月內開工。系爭房屋於104年8月17日由臺南市政府工務局發給使用執照，並於104年8月24日領取。以上情形，有臺南市政府工務局106年3月20日南市工管一字第1060276028號函所檢附之相關資料在卷為憑（訴字卷(一)第154頁正面至第163頁正面）。

(六)被告因系爭工程於102年12月間向台灣通力公司訂購6人份7

01 停樓（B1F至6F）電梯，該電梯設備於103年8月14日運抵系
02 爭工程工地（訴字卷(一)第50頁正面）。嗣原告於104年3月16
03 日於被告提供之電梯報價單上簽名，並書寫【同意電梯工程
04 施作八停】，被告則於同日通知台灣通力公司增加電梯設備
05 之停數為8停樓，實際完成安裝日期為104年7月1日，並於10
06 4年7月22日取得使用許可證（訴字卷(三)第1頁正面至第15頁
07 正面）。施工期間，被告亦曾向大同公司洽詢九停的電梯，
08 並獲該公司於102年8月7日提供如原證12所示報價單（訴字
09 卷(一)第74頁正面至76頁正面）。

10 (七)被告於104年7月29日發函通知原告，請求原告同意延長系爭
11 工程之工期（訴字卷(三)第138頁正面），因未獲原告回覆，
12 被告再於104年7月31日發函通知原告於當日起停止系爭工程
13 之施工（訴字卷(三)第140頁正面）。兩造嗣經協議，於104
14 年11月9日簽訂系爭協議書（訴字卷(一)第43頁正面至第44頁
15 正面），原告同意自系爭工程復工日起增加60個工作天供被
16 告施工。系爭協議書第3條約定「雙方同意本工程自爭議日
17 起至本協議成立期間不計工期。」；第4條約定「倘因下
18 雨、颱風、水災等等天候因素、鄰里要求週休二日不得施工
19 以及其他非可歸責於被告之因素造成之停工不得計工
20 期。」；第5條約定「雙方就原工程契約之原定工期爭議事
21 項俟所有工程全部完工後另行協議。」；第7條約定「復工
22 期間內如因業主要求或其他原因須變更、追加減工程項目，
23 業主應於承攬人提出圖說或施作方式後2日內回復同意與
24 否，否則造成遲滯不計入工期。」

25 (八)自102年10月3日起至104年8月27日止，總計有198日之週休
26 二日例假日以及14日之節日，總計有69日為全日雨天，18日
27 為半日雨天（訴字卷(一)第56頁正面至第60頁正面；訴字卷(三)
28 第118頁正面至第137頁正面）。

29 (九)原告就逾期違約金部分，請求之期間為103年7月19日起至10
30 4年8月26日止（原告向臺南巿中西區調解委員會申請調解前
31 一日），原告就全部違約金僅請求450萬元（訴字卷(一)133頁

01 正面；訴字卷(三)第68頁正面)。

02 (十)原告請求因被告逾期完工，而受有支出房屋稅卻無法使用房
03 屋之損害，其期間為104年10月起至105年4月20日（原告發
04 函被告解除系爭工程合約之日，此解除合約兩造不爭執此實
05 為終止契約之意思表示）（補字卷第6頁正面）。

06 四、兩造爭執事項（訴字卷(四)第163頁）：

07 (一)系爭工程，其開工日期應自何時起算？

08 (二)系爭合約第5條所指之【日曆天】應如何計算？是否應扣除
09 例假日、國定假日、雨天等日數？

10 (三)系爭工程是否有因變更設計而應增加工期之情形？如有，應
11 增加多少工期？

12 (四)就系爭工程，被告是否有逾期完工之情形？如有，逾期天數
13 為多少？

14 (五)原告依據系爭合約請求逾期違約金450萬元有無理由？是否
15 過高而應酌減？

16 (六)原告請求逾期完工交屋所受自104年10月起至105年4月20日
17 止之房屋稅損害1萬7,500元有無理由？

18 (七)原告請求逾期完工交屋所致系爭房屋價值折舊減損之損害48
19 萬6,000元有無理由？

20 五、得心證理由：

21 (一)系爭工程應自102年10月3日開始計算工期：

22 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
23 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
24 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
25 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
26 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
27 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
28 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第
29 1925號民事判決意旨可資參照）。根據不爭執事項(二)所示，
30 系爭合約第4條前段雖就開工期限約定應自系爭合約簽訂之
31 日起7日內正式開工，然第8條卻又規定被告須於簽訂系爭合

約之日起切實籌劃，備足工料俾便工作，經通知須於7日內派足工人正式開工，前後條文顯然有所衝突，若已約定系爭合約簽訂之日起7日內必須開工，何以又約定要在經通知的情況下才有7日內派足工人正式開工之義務？更何況，系爭合約第4條後段更規定系爭工程施工全程，應遵守法令規定及營造業之規範及習慣，本誠信原則妥適施作。從而，單就系爭合約就開工日之約定，文義上並無法獲致明確之結論，而是必須再參酌締約時其他證據資料，包括建築法令，本諸經驗法則及誠信原則，在文義所容許之範圍內妥為解釋。

2. 根據以下事證，本於論理以及經驗法則綜合推敲，系爭工程應於102年10月3日始能開始計算工期：

(1) 系爭工程之基礎工程於系爭合約簽訂後方從「鋼板樁」變更為「預壘樁」：

① 系爭工程之基礎工法究為「鋼板樁」抑或「預壘樁」，關涉到系爭房屋之興建會不會造成鄰房損害，若此項基礎工程之工法無法確定，則系爭工程根本不能為有實質效益之進行。經查，系爭合約102年7月23日版本後附之「詳細價目表」第1頁記載「二 安全措施工程1 FSP-Ⅲ靜壓式鋼板樁打拔，L=9M（含回填砂）」（訴字卷(二)第117頁），核與系爭合約檢附之「S0-5」開挖平面圖上記載「FSPⅢL=9m」一情吻合，該開挖平面圖上更有原告私章之印文（訴字卷(二)第118頁），可見系爭合約於簽訂時就基礎工法是約定採取「鋼板樁」無疑義，否則兩造不須於102年9月13日再行簽訂「變更設計」書，將原約定之「鋼板樁」退款，改追加「預壘樁」，該基礎工項金額更從原85萬8,000元大幅增加至183萬8,000元（即兩造不爭執事項(四)所示之文件），顯見系爭合約簽訂後，因基礎工程之工法遲未能確定，雙方至102年9月13日為止，此段期間內均是處於商議階段，系爭工程當然無法正式開工。

② 原告雖主張系爭合約簽訂時即是約明採取「預壘樁」之工法，然而其始終無法解釋上述詳細價目表以及開挖平面圖上

何以會記載「鋼板樁」此節。況且，倘若基礎工程工法未有變更，原告理應斷然拒絕被告「變更設計」之提議，無須接受工程款增加近百萬之不合理情形，當時距系爭合約簽立僅約月餘，原告自可選擇解除系爭合約另尋其他營造公司興建系爭房屋，並向被告請求賠償。因此，該基礎工程之變更若非合理，難以想像何以原告會選擇接受。

③原告雖提出藍晒圖1份（訴字卷(二)第89頁正面），主張其為被告所交付，該圖繪圖日期為101年2月20日，且已於101年4月25日即經臺南市政府工務局核定字號為南工造字第1495號，該圖顯示系爭工程之基礎工程工法於申請建造執照時即為預壘樁一情。惟證人莊惠民建築師到庭具結後證稱：系爭房屋是我規劃設計，設計圖是我製作的，但上述原告所提出之藍晒圖不是我製作的，因為發包過程我沒有參與。該藍晒圖上雖有「莊惠名建築師事務所」字樣之記載，但我有把電子檔給施工者或相關人員，實際上系爭房屋之興建是交給何人我已經忘記了，有此份電子檔的人都可以作修改，所以僅看紙本無法看出是我所製作或是他人修改過。因為時間太久了，我沒有留存系爭房屋原始設計圖說檔案等語（訴字卷(二)第141頁反面至144頁正面）。據此，可知原告所提出之藍晒圖，究竟是否為莊惠民建築師最初為系爭房屋設計之原本，甚有疑問。況且，縱然系爭工程之使用執照是憑據前述藍晒圖取得，也是申請建築執照者與原告間的關係，系爭合約究竟對於系爭工程基礎工法為如何之約定，仍應視系爭合約為定，系爭合約詳細工程項目之報價表，因為已載明工法名稱，以及在經驗上業主最為關心之報價，因此，本院認為其為兩造於簽訂系爭合約時，就基礎工程工法約定為鋼板樁一情最為明確之證據。

④原告雖再提出被告於102年8月6日向峻鼎工程有限公司詢問預壘樁之工程報價單1份（訴字卷(一)第67頁正面），然而該項文書反而是證明被告於系爭合約簽訂後，因發現原約定之鋼板樁工法不當，認應變更為預壘樁，遂進行相關工程規劃

之詢價，並不能證明系爭合約簽訂時兩造即就系爭工程之基礎工法約定採取預疊樁。系爭合約簽訂時就基礎工程工法採取鋼板樁已有明確的價額，若非事後發生變更，實在難以理解被告何以要就與系爭工程無關之預疊樁工法進行詢價。

⑤綜上所述，被告於系爭合約簽訂後，確實有符合系爭合約第8條「須於簽訂系爭合約之日起切實籌劃，備足工料俾便工作」之要求，就基礎工程能否施作此節妥為評估、報價，確認應變更工法改採預疊樁後即向原告提出建議，原告就此等情事反而主張被告未依系爭合約之約定開工，實昧於事實。

(2)系爭工程於102年10月3日方取得變更承造人為被告之建築執照：

①按起造人領得建造執照或雜項執照後，如有左列各款情事之一者，應即申報該管主管建築機關備案：變更承造人；變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第55條第1項規定，申請備案者，處起造人、承造人或監造人9,000元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工，建築法第55條第1項第2款、第87條第1項第5款分別定有明文。申言之，建築執照取得後如因故需變更承造人，依法必須向主管機關申報，取得變更後之建築執照後，始能合法施工，否則即屬違法之舉。前述法律規定應為任何建築工程所受之法令限制，系爭合約既未就此節有任何明文排除規定，在解釋其所約定之開工日期時，自應符合前述法律規定，也才與系爭合約第4條後段規定系爭工程施工全程，應遵守法令規定及營造業之規範一情相吻合。

②查系爭房屋之起造人為原告，原以訴外人進泰營造有限公司為承造人，建築執照之領照日期為101年4月27日，因未能於領照後6個月內開工，後經主管機關核准開工展期為102年1月27日，後再於102年10月3日經主管機關核發「建造執照第01次變更設計」，承造人變更為被告，此有臺南市政府工務局106年3月20日南市工管一字第1060276082號函暨檢附之系爭房屋建造執照資料1份（訴字卷(一)卷第154正面至161頁正

面)在卷可查。從而，在法律限制上，系爭工程於102年10月3日起始能正式施工，復參以兩造於102年9月13日始就系爭工程之基礎工程工法應從鋼板樁變更為預壘樁一節達成共識，則系爭工程承造人於未逾1月之同年10月3日完成變更，考量相關行政手續本需一定時程，此建造執照變更期程尚屬合理，據此可認系爭工程之工期應自被告取得承造人已變更為己後之建造執照時始能起算。

③總結而言，系爭工程於系爭合約簽訂後，確有因基礎工程工法設計變更，導致無法正式開工之情形，依據系爭合約第8條後段之約定，輔以誠信原則解釋，應認被告於102年10月3日取得承造人變更為己之建造執照後，系爭工程始能正式起算工期。

(3)又原告雖主張系爭合約中「詳細價目表」第1頁的「項次」「壹一」「建築工程」，含括「1假設工程」、「2基地整平及清理」之工程費合計3萬6,668元(補字卷第23頁正面)，而此等工程自均為被告於102年7月26日動土儀式前應完成之工程項目。此等「假設工程」及「基地整平及清理」之工程，既為被告承攬系爭工程之一部分，則被告於前揭動土儀式之前既已有整地等，自堪足認其已就系爭工程開工。本院認為動工儀式僅具有形式上意義，系爭合約所指的假設工程、基地整平及清理工程，雖均可認屬系爭工程之一部分，然而，其等並不涉及系爭房屋本體之建築。況且，於前述動工儀式前被告究竟有無實際上之施工，此節亦為被告所否認，證人即原告之子潘佺安雖於本院準備程序中具結後證稱：我有參加系爭工程之動土儀式，系爭房屋基地交給被告之後才有除草跟變得比較平整，動土儀式舉行時已經跟原本的情形不一樣等語，然而證人潘佺安亦自承：原告委託被告興建系爭房屋的過程我沒有參與，工程進度我不清楚，我也沒有在原告與被告商談的過程中在場等語(訴字卷(二)第160頁反面至163頁正面)，可見證人潘佺安對於系爭工程之約定以及進行實際情形並不清楚，另外考量其為原告之子，經

01 驗上自難排除其於本件訴訟中迴護原告的可能性，從而證人
02 潘佺安前述有利原告證詞之可信度不高，難認可採。因此，
03 原告主張應於102年7月26日動工儀式前7日即開始計算工
04 期，並無理由。

05 (4)綜上所述，系爭合約未於文義上就系爭工程開工日期為明確
06 之約定，而在文義所能涵蓋之範圍內，參酌兩造於締約後就
07 基礎工程工法從鋼板樁變更為預壘樁此重大情事，以及系爭
08 房屋建造執照承造人變更為被告等節，本於經驗法則以及誠
09 信原則妥為推敲，認為被告抗辯應自102年10月3日開始起算
10 系爭工程之工期應屬合理，從而原告主張應自102年7月19日
11 起算工期則無理由，不應採納。

12 (二)系爭合約所約定「365日曆天」工期，並不包括例假日以及
13 雨天等不便進行工作之日：

14 1.從文義上而言，日曆天應是指依照日曆所計算的天數，然
15 而，相較於以「工作天」約定工期，已將可能無法正常工作
16 之天數排除在外，或是以「特定期限」約定工期，將不能正
17 常工作之天數亦直接計入，在承攬契約中，雙方約定以日曆
18 天作為工期，究竟有無將無法或不便施工的特殊情況，例如
19 雨天、例假日等情形包含在內，當兩造發生爭議，且契約對
20 於日曆天未有明確定義時，即應參酌締約時一切情狀加以推
21 敲、探求。

22 2.先從系爭合約之體系觀察，系爭合約除在完工日期簡單約定
23 「全部工程應於開工之日起，三百六十五日曆天完工交屋」
24 外，並未進一步就何謂日曆天有定義性的說明，此外，亦未
25 有「例假日、下雨等情況亦應計入工期」之類約定，從而，
26 兩造於訂立系爭合約時，對於例假日以及雨天等情況對於工
27 期之影響，難認已有明確之約定。

28 3.再者，系爭工程發生爭議後，兩造經協商所簽訂之系爭協議
29 書，就合意增加工期60天部分，明定為「工作天」，且再約
30 定「倘因下雨、颱風、水災等等天候因素、鄰里要求周休二
31 日不得施工以及其他非可歸責於乙方之因素造成之停工不得

計入工期」。系爭協議書雖然是在系爭合約訂立後因生爭議所另行簽定，時空情境當然不會全然相同，然而，因為均是兩造針對系爭工程之工期所為，仍有重要的參考價值。本院認為，從系爭協議書可推認，兩造就系爭工程之合理工期計算，不應該包括週六、週日之例假日，以及雨天此類天候不佳的日數，倘若兩造對於前述應排除於工期外之日數未先有共同認知，則系爭協議書顯然難以達成。再者，系爭協議書針對系爭房屋之2、3樓部分工程即給予長達60日之工期，且該工期更不包含例假日以及雨天，則系爭合約所約定之工期為365日曆天，倘若不扣除例假日以及雨天等不便施工之天數，實難期待可以準時完工（系爭房屋為地下一層，地上六層之建築物）。從而，依據系爭協議書就工期的約定，可推認系爭合約所訂之日曆天應不包括週六、日以及雨天一情，應較符合系爭合約簽訂時兩造共同之認知。

4. 又從經濟價值以及誠信原則的角度而論，若週六、日等例假日仍須施工，除會面臨施工成本增加之問題（即加班費），也會影響到系爭房屋附近（系爭房屋坐落於一小巷內，旁有鄰房）鄰里之假日生活安寧，從而，系爭工程僅於週間施工應較符合一般工程承攬契約的經濟性，也較不會對於他人權益帶來負面影響。另系爭工程於無遮蔽物之場所中進行，下雨勢必會造成影響，無論是拆除、搭蓋、清運、刷漆等工項均不便於雨天的環境下施作，此亦為一般社會大眾對於房屋此類工程進行之認知，因而，雨天等天候不佳的情形，亦應排除於系爭合約所約定之日曆天外較為公允。

5. 末從系爭合約之履約過程觀察，原告雖主張系爭工程於103年7月18日即應完工，然而，原告並未提出其於該日期屆至後即向被告通知其已逾期完工之證據，且根據不爭執事項(七)所示，反而是被告最先於104年7月29日發函通知原告請求展延工期，該時間距離原告主張之應完工日已逾1年，顯屬重大違約之情況，衡之於常情，難以想像原告未曾正式向被告告知違約情形，是由此節亦可反證系爭合約就完工期限所約

01 定之日曆天，應非將例假日、雨天等不便施工之日亦計入。

02 6.原告雖舉「臺北市政府工程契約訂約後工期核算要點」第4
03 點規定「契約所訂工期為日曆天者，除不計之日曆天及依第
04 6點核定之天數外均屬應計之日曆天（包括雨天在內），並
05 以『一日曆天』為計算單位。」（訴字卷(一)第69頁正面至72
06 頁正面）為例，然而前述規範之適用對象為臺北市政府，自
07 不宜逕將其規範內容作為私人間工程合約解釋之依據。況
08 且，原告亦未舉證系爭合約訂立時，兩造有以前述規範作為
09 商議基礎之情形，因此，原告此部分主張難認可採。

10 7.綜上所述，從系爭合約之文義、體系、履約情形、系爭協議
11 書之約定以及經濟目的、誠信原則多種角度推敲探求，系爭
12 合約所約定之365日曆天完工期限，應排除例假日、雨天等
13 不便施工之日數。

14 (三)系爭工程確有因變更設計而應增加工期之情形：

15 1.電梯停數變更部分：

16 ①系爭合約詳細價目表在「七其他工程7」已明確載明「大同O
17 tis電梯（450kg-P6-7停），含地坪、門框等除外工程1部，
18 單價為750,000元」，所檢附圖號A2-1各樓層平面圖中亦載
19 明「本案建築物（B1～6F）電梯門採用防火電梯門（具一小
20 時防火時效）」，從各樓層平面圖以觀，亦確實僅有B1至6
21 樓規劃電梯門出口，圖號AA2-1、AA5-1各層平面圖就電梯之
22 出口亦僅有7個，再者所附圖號A5-3升降機詳圖中也明載
23 「本案建築物（B1～6F）電梯門採用防火電梯門（具一小時
24 防火時效）」（訴字卷(一)第99頁正面至第104頁正面），前
25 述圖說上更有原告之印文，可見系爭合約簽訂時，兩造就系
26 爭工程已明確約定電梯之停數為7停。

27 ②前述A5-3升降機詳圖中「升降機主要規格」雖亦記載停止樓
28 數為「8停」，然而，此節因與該圖說上記載「本案建築物
29 （B1～6F）電梯門採用防火電梯門（具一小時防火時效）」
30 以及前述各層平面圖所顯現之電梯開口情形不符，復參以詳
31 細價目表已就電梯品牌、停數以及價格明確約定，綜合各項

證據依照論理及經驗法則判斷，應認A5-3升降機詳圖中「升降機主要規格」記載停止樓數為「8停」此節應屬顯然錯誤。縱然系爭合約第9條規定「本工程圖樣，施工說明書及其他附件等均為本約之一部份，乙方均已完全明瞭並應確實照辦」、「圖樣與施工說明書如有牴觸不明之處，應以甲方之解釋為準」，然而，此規定並不影響法院於兩造就系爭合約內容發生爭議時，應就真實為何進行探求，而非完全取決於原告單方面之解釋。是原告主張系爭合約就電梯停數原初即約定為8停，顯然昧於事實，不足採信。

③基此，根據兩造不爭執事項(六)所示，被告早於102年12月即依據系爭合約向台灣通力公司訂購6人份7停樓（B1F~6F）電梯，該電梯設備亦於103年8月14日運抵系爭工程工地，原告後於104年3月16日於被告提供之電梯報價單上簽名，並書寫【同意電梯工程施作八停】，可見是因原告之故，系爭工程就電梯停數部分發生變更，因被告已於原告簽立前述電梯報價單之同日即通知台灣通力公司，則在台灣通力公司將變更後之電梯設備運抵系爭工程現場之前，此段期間內所生的遲延問題，應認可歸責於原告，原告主張被告應負遲延損害之賠償責任自無理由。

④至於原告雖提出大同公司102年8月7日提供給被告之報價單，其上品名為「OTISTiara有機房客用電梯6P(450Kg)x9Sx60mpm各樓乘場為防火門」（訴字卷(一)第74頁正面至第76頁正面），進而主張此情事可認被告於系爭合約簽訂後未按約訂購電梯，是被告應負系爭工程遲延責任。然而，前述電梯報價單之品牌與系爭合約所附詳細價目表之電梯品牌相同，價格卻從75萬元增加至90萬元，主因為停數從7停增加為9停，從經驗而論，應認此節所致實如被告所抗辯，原告於系爭合約簽訂後，有意增加電梯停數，被告方向同品牌之公司洽詢報價，否則系爭合約既已約明電梯品牌以及價格，何以被告有再洽詢報價之必要性？更何況，系爭工程之電梯品牌最終變更為台灣通力公司，原告未曾對此不合於系爭合約詳

細價目表約定之變動有過異議，實亦足佐證電梯停數之變動完全可歸責於原告，原告舉前述大同公司之報價單主張被告應負遲延責任，不足為採。

2.其他變更設計部分：

①針對被告所抗辯系爭工程於施工過程中，有數項不同於系爭合約約定之工程項目變更，應增加工期一情，經本院囑託社團法人臺南市建築師公會鑑定，該會指派徐郁富、陳啟明2位建築師，參考系爭工程之建照平立面圖、系爭工程取得使用執照後完工平立面圖、系爭合約詳細價目表、臺南市政府工務局申報勘驗紀錄表、門窗尺寸變更簽認表，並偕同兩造進行二次現場會勘後，詳予說明系爭合約簽訂後系爭工程之變動情況，認定結果詳如附件所示（其中第4頁左下方之3F，應為2F之誤載），確有相當數量的工程項目發生變更，認應增加總計87天之工期（下稱系爭鑑定意見）。此外，就無法鑑定之「系爭合約是否有約定系爭工程外牆須全面防水？如無，系爭工程外牆是否有施作全面防水工程？如有，該防水工程之合理工期為何？」事項，兩造則達成有必要增加8天工期之訴訟上協議（訴字卷(三)第76頁反面至第77頁正面），本院自應予尊重。從而，就被告抗辯系爭工程因變更設計而須增加工期一情，經證據調查後，確屬有據，且應增加95天之工期（計算式：87天+8天=95天）。

②原告對於系爭鑑定意見，主張：

(1)系爭工程不同樓層雖有應增加工期之變更施工，然而被告應可同時日於各樓層施工，無須待某一樓層之變更工程施工完畢，才可進行其他樓層之施工，故系爭鑑定意見未考慮到此節，難認可採。

(2)系爭房屋1樓原設計為砌磚牆，後改為落地窗，如此已節省原砌磚牆之工期，不應再增加工期，系爭鑑定意見認為此部分因增設落地窗320×225，需增加工期3天實屬不當。

(3)系爭房屋2樓以及3樓所安裝之W5（55×145），其大小均相同，系爭鑑定意見認為應加計5天工期，實屬離譜且亦不符

01 常情，故實以合計2天為宜。

02 (4)系爭房屋之4樓陽台，雖原設計為抵石子，但被告於未施工
03 抵石子及鋪設地坪磁磚前，即建議原告變更之，故就此部
04 分，被告實無須再打鑿抵石子或地坪磁磚而清理之必要。另
05 因前述陽台施作面積僅約22.03平方公尺，地板面積則約為
06 6.33平方公尺，若折算為以坪數計算，則前述面積分別為6.
07 66坪及1.91坪，系爭鑑定意見認為因室內陽台改為室內廚
08 房，水電工期應增加4天一情，實屬過長。再就牆面重新粉
09 刷打底貼磁磚及地坪新鋪地磚等工期，因室內廚房面積不
10 大，系爭鑑定意見認為應增加工期各為5天、3天亦屬過多。
11 而此部分鋁窗訂料以及安裝工期部分，因可與其他施工同時
12 日或提前訂料之，故系爭鑑定意見認為要增加10天的工期，
13 實是不當切割工程後估算。再者此處所安裝「W (120×120)
14 ×3樁」系爭鑑定意見認為所需工期為10天，然而系爭房屋1
15 樓部分增設落地窗320×225，系爭鑑定意見僅認為需工期3
16 天，前者顯然不當。況且，此部分工程變更所追加之工程費
17 僅1萬7,575元，系爭鑑定意見認為應增加總計27天的工期實
18 屬過多。

19 (5)系爭鑑定意見認為廁所尺寸更改或加大而增加工期者分別計
20 為2.5天、6天、6天，然此部分均是被告自行依估價明細表
21 而決定訂購浴廁馬桶之大小及洗臉盆等，均未問過原告上開
22 需用浴廁馬桶等之大小為何，被告裝上去後發現馬桶及洗臉
23 盆等太大，而須敲除磚牆，然此既是可歸責於被告在施作時
24 未妥適規劃之疏失所致，則此部分之工期自應由被告自行吸
25 收，而不應再加計工期14.5天。

26 (6)系爭鑑定意見雖認為就清運工作部分應增加7天工期，然而
27 根據被告遺留於系爭房屋現場之工程預定進度表，其記載廢
28 棄物之清理是於系爭工程完成時一次為之，且僅需2天。又
29 衡以一般經驗法則，一般建築物施工後之廢棄物清運工作，
30 也是將全部廢棄物收集整理成堆後一次清運，依據原告於系
31 爭工程現場所拍攝的照片估計，全部廢棄物應僅需1天即可

01 清運完畢。

02 ③本院認為原告上述主張並無理由：

03 (1)工程項目之變更是被告原按系爭合約施工時所未能預見之情
04 形，且並無證據可以證明系爭鑑定意見認定各個工程項目變
05 更發生於同一時間，兩造一次即完成所有工程項目變更之商
06 議，從而原告主張各樓層之工程變更項目或可同時施作，純
07 屬無事證基礎之臆測，難認可採。況且，若如原告主張各樓
08 層之工程變更項目可以同時施工，則被告理應需增加施工人
09 數方能完成，然此等工程變更情形在不能歸責於被告的情況
10 下，被告實無理由須墊高成本增加工班趕工。從而，系爭鑑
11 定意見認為各項工程變更項目應個別計算應增加之工期，符
12 合常情，應屬可採。

13 (2)系爭房屋之1樓既有「增設落地窗320×225」之工程項目變
14 更，則此部分自應單獨增加工期，雖原約定砌磚牆不必施
15 工，但被告因須另為規劃、叫料以及施工，原告認為二者工
16 期可以流用並不合理，難認可採。

17 (3)系爭房屋2樓以及3樓確實均有「增做W5（55×145）窗戶」之
18 工程變更項目，且因而增加「原牆體打除及清運」、「窗戶
19 及安裝」之工程，系爭鑑定意見認為3樓相較於2樓就「窗戶
20 及安裝」項目，應多計1天之工期，然而3樓部分於變動說明
21 部分載明「是否拆除重砌加大尺寸」此為2樓部分所無，可
22 認兩者於實際施作上應有些許差異須特別考量，故系爭鑑定
23 意見認為3樓較2樓在「增做W5（55×145）窗戶」此工程變更
24 項目上，應多計1天工期尚無重大不合理之處。原告主張此
25 部分應同時施作，僅需增加工期2天，並未見其估算憑據，
26 自不可採信。

27 (4)系爭鑑定意見認為系爭房屋4樓之室內陽台在施工完後變更
28 為室內廚房，原陽台完成牆面抵石子及地坪，因須先打除
29 （增加工期3天）以及清運（增加工期2天），之後再進行水
30 電之施工及配管（增加工期4天），與訂料並安裝「W（120×
31 120）×3樁」（增加工期10天），最後進行牆面重新粉刷打

底貼磁磚（增加工期5天）、地坪新鋪地磚（增加工期3天），且說明判定依據是參考兩造於現場勘驗時就施工範圍及施工過程之描述，且從能順利通過使用執照查驗之實務經驗而言，必須先依據建照圖施作，陽台欄杆及外牆部分應施作完成、地坪材料則無要求必須施作完成等情，此有社團法人臺南市建築師公會108年7月16日108南市建師永鑑字第187號函1份（訴字卷(三)第84頁正反面）在卷為憑。系爭鑑定意見之判斷基礎以及論理方式均無瑕疵可指，原告主張室內廚房面積不大、裝設之落地窗較系爭房屋1樓之落地窗面積為小（實際上裝設的落地窗數量較多，此情未見原告考量）、被告嗣後追加之工程款金額不高，因而無須增加如此多之工期等情，純屬非建築工程專業者憑空想像而得，無足為採。至於臺南市政府工務局雖函覆本院「本市核發使用執照係依照建築法第70條及『臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點』（下稱系爭要點）規定辦理，倘建物牆面及地坪未依標示材料施作，在符合前述要點者，得備具竣工圖一次報驗。」此有該局108年9月30日南市工管一字第1081145874號函1份（訴字卷(三)第145頁正面）在卷可查。然細視系爭要點，並未將「室外陽台變更為室內廚房」此種情況規範屬得備具竣工圖逕為一次報驗，陽台與廚房之性質迥然不同，系爭鑑定意見認定為順利報驗或取得使用執照，應先按原建照圖施作，實與常理常情無違，故前述臺南市政府工務局之函文自不足以為有利原告之認定。另就原告主張「被告於未施工抵石子及鋪設地坪磁磚前，即建議原告變更之，故就此部分，被告實無須再打鑿抵石子或地坪磁磚而清理之必要」此節，為被告所否認，此部分自應由原告負舉證之責，然原告並未能提出事證實其說，本院自難採信。

- (5)原告主張系爭房屋廁所尺寸更改或加大而增加工期部分，被告原先就馬桶、洗臉盆之訂購、施作均是依照系爭合約所附之詳細價目表為之，系爭工程之建築設計圖更非被告所為，被告僅是依據圖說施工，是馬桶、洗臉盆尺寸與浴廁空間不

01 符，而且所謂的不符依據系爭鑑定意見，多是廁所加大、增
02 設（大）管道間、增設窗戶，顯然屬於原告為求系爭房屋更
03 便於使用所為的工程變更，自不可歸責於被告，是此部分因
04 工程變更而須追加工期，自屬有據。

05 (6)至於清運工期部分，系爭鑑定意見是針對各個工程項目之變
06 更，計算應增加之工期，考量不同工程項目在清運上的差
07 異，而原告主張應概括性的就系爭工程計算清運工期，顯然
08 是無視各工程項目變更之時間不同，清運需求有別，且混淆
09 個別工程清運以及整體工程收尾清運之不同，實無可採。

10 (7)末就原告主張被告未依據營造業法第30、32條規定，由工地
11 主任按日填報施工日誌，致系爭工程於鑑定時無法判斷各項
12 工程項目屬「要徑」或「非屬要徑」工項部分，經查，根據
13 營造業法施行細則第18條規定，僅有在承攬金額5,000萬元
14 以上、建築物高度36公尺以上、建築物地下室開挖10公尺以
15 上之工程，才有必要依營造業法第30條設置工地主任，進而
16 才會產生同法第32條第1項第2款之填報施工日誌工作，而系
17 爭工程顯非屬營造業法施行細則第18條所指之工程，原告此
18 部分主張顯有違誤。雖然營造業法第32條第2項雖亦規定無
19 須設置工地主任之營造業承攬者，也應由專任工程人員或指
20 定專人按日填報施工日誌，惟其違反時營造業法並無規定應
21 予處罰，顯見此行政管制所欲維護之利益尚非重大，是原告
22 據以主張被告違反營造業法第32條時，即生民事訴訟法第27
23 7條但書之舉證責任倒置之不利效果，系爭鑑定意見因無法
24 判斷系爭工程中各個工程變更項目是否屬於「要徑」工項，
25 所以其認定應追加工期全非可採一節，難認可採。

26 (8)系爭鑑定意見已就本件爭議之工程變更項目作成合乎專業、
27 邏輯之判斷，原告主張其有錯誤之處，本院認為均無理由，
28 已詳敘如上，則原告再請求另囑託其他鑑定單位鑑定（訴字
29 卷(三)第220頁正面至225頁正面），即無必要，附此敘明。

30 3.綜上所述，系爭工程確有工程項目之變更，應追加95天之工
31 期，且從104年3月16日起至電梯設備運抵系爭工程工地前，

此期間均不能計入工期之情事，則依據系爭合約第8條有關工程進度規定，此等情事可認符合「如因工程設計變更……，致影響完工日期，乙方得函請甲方同意延長完工期限」，則被告抗辯系爭工程之工期應予增加，確屬有據。

(四)被告就系爭工程並無逾期完工之情事：

1. 根據不爭執事項(九)所示，原告主張被告就系爭工程逾期完工，請求違約金之期間為103年7月19日起至104年8月26日止（下稱系爭期間，總共404日），是本院即應判斷系爭期間內究竟被告有無處於違約逾期之狀態。
2. 基於前述之認定，本院認為系爭工程應於102年10月3日始應開始計算工期，且系爭合約就完工期限所規定之日曆天，應不包括例假日以及雨天等不便於施工之日，遂依據不爭執事項(八)所示，從102年10月3日起至104年8月27日止，應有198日週休二日、14日節日，69日全日雨天、18日半日雨天（換算為9日全日雨天），合計290日（計算式：198日+14日+69日+9日=290日）不能計入工期，復加計除電梯部分之工程項目變更外共應追加95日之變更工程項目的工期，則從102年10月3日起至104年8月27日止共計694日中，實際能施工之日數僅有404日（計算式：694日－290日＝404日），再考量因系爭工程變更至少應增加工期95日，經扣除後所剩之309日（計算式：404日－95日＝309日），顯未達系爭合約所約定之365日工期。更何況，原告遲至104年3月16日始要求將系爭工程中之電梯停數變更為8停，104年7月1日該設備始完成安裝，此等變更所增加之工期尚未計入，是被告並無於系爭期間內陷於遲延完工之違約狀態，原告請求逾期違約金450萬元即非可採。

(五)原告請求逾期完工交屋所受自104年10月起至105年4月20日止之房屋稅損害1萬7,500元並無理由：

依不爭執事項(七)所示，系爭工程於104年7月29日發生是否應延長工程時間之爭議，迄同年11月9日雙方始達成再增加60日工期之共識，簽立系爭協議書，於此爭議期間內不計算工

01 期。又根據前述說明，在104年8月27日前，被告根本未發生
02 逾期完工之情形，則原告主張自104年10月起其即受有系爭
03 房屋逾期完工之損害顯無所據。更何況，系爭房屋於104年8
04 月17日即取得使用執照，依房屋稅條例第23條規定，自取得
05 使用執照之日起，即屬應課徵房屋稅之標的，與其實際能否
06 使用無關，是原告此部分主張難認可採。

07 (六)原告請求逾期完工交屋所致房屋價值折舊減損之損害48萬6,
08 000元，有無理由？

09 原告主張依據系爭合約，系爭房屋應於103年7月18日或103
10 年8月28日完工交屋，是從該日起至105年4月20日原告依系
11 爭合約第23條終止系爭合約止，被告逾期完工，致系爭房屋
12 憑空喪失逾1年8個月（從103年8月28日之翌日起算至105年4
13 月20日）之耐用年數一情。查依前述說明，原告無法證明被
14 告於103年7月19日或103年8月29日已陷於逾期違約狀態，且
15 亦忽視系爭協議書第3條約定「雙方同意本工程自爭議日起
16 至本協議成立期間不計工期。」，則至少從104年7月29日起
17 至同年11月9日止，此期間內根本不能計入工期，則原告未
18 舉證被告究竟於何時陷入違約狀態，自不得對被告主張系爭
19 房屋價值減損之賠償。更何況，房屋價值之折舊是以客觀上
20 其取得使用執照作為計算起始，與其實際上有無人居住無
21 關，更不受系爭工程是否逾期完工影響，原告此部分主張實
22 非可採。

23 六、綜上所述，原告無法證明被告於系爭期間有陷於逾期完工之
24 違約情事，且所支付房屋稅以及系爭房屋價值折舊，均與系
25 爭合約是否逾期無因果關係，則原告對被告請求逾期違約金
26 450萬元、房屋稅1萬7,500元、房屋價值折舊減損48萬6,000
27 元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
28 之聲請當失所附麗，應併予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
30 果無影響，爰不再逐一論駁，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
02 民事第一庭 審判長法官 林雯娟
03 法官 伍逸康
04 法官 廖建瑋

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 7 月 28 日
09 書記官 鄭梅君