

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第186號

原告 杜淑貞
訴訟代理人 林衍鋒律師
被告 尖峰空間設計有限公司

法定代理人 劉婉玉

訴訟代理人 范世琦律師
複代理人 呂嘉坤律師

主 文

被告應給付原告新台幣壹拾柒萬柒仟參佰肆拾壹元，及自國一〇七年六月十二日起至清償日，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十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣壹拾柒萬柒仟參佰肆拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告委請被告就其位於新竹縣○○鎮○○路○○○段000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）進行室內裝潢工程，兩造於民國105年4月23日與簽訂工程承攬委託合約（下稱系爭合約），約定工程總價為新台幣（下同）4,320,000元，工程期限自105年4月25日起90個工作天，逾期每日按工程合約總價額千分之三計算罰款。詎被告嚴重延宕工期，工程品質亦有瑕疵，經原告催告仍未改善，且無法如期完成驗收，原告乃向社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）聲請調處，兩造並於住宅消保會106年8月9日調處時合意終止系爭合約、由住宅消保會辦理系爭房屋室內裝

01 潢現況調查鑑定，並合意以鑑定結果作為結算工程款參考。
02 嗣於106年10月3日，住宅消保會會同兩造前往系爭房屋進行
03 鑑定室內裝潢工程，經住宅消保會出具鑑定報告（下稱系爭
04 鑑定報告）認被告施工部分價值為2,539,577元，而原告已
05 給付工程款共3,148,700元，溢付609,123元（計算式：3,14
06 8,700元－2,539,577元＝609,123元），被告就此部分無正
07 當理由受有利益致原告受損害，被告應返還。又被告依約應
08 於105年8月30日完工，惟至106年8月9日兩造合意終止時被
09 告仍未完工，遲延共236個工作天，依每日合約總價千分之
10 三計算，被告應給付逾期罰款3,058,560元。爰依民法第179
11 條前段及系爭合約約定，請求被告如數給付。訴之聲明：
12 （一）被告應給付原告609,123元，及自本起訴狀繕本送達被
13 告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被
14 告應給付原告3,058,560元。（三）原告願供擔保，請准宣告
15 假執行。

16 二、被告則以：原告有多次選料猶豫及模糊籠統指示之情形，致
17 被告現場工班無所適從，需待業主選料特定後始能續行施
18 作，工作效率及預定進程均受嚴重影響，被告深感無奈，仍
19 基於服務理念持續配合。詎原告忽於106年7月21日以存證信
20 函表示被告迭經催告、猶未改善、原告欲解除契約云云，惟
21 被告從未收到任何催告或要求修補之意思表示，原告實無單
22 方解除契約之權利。嗣兩造同意於106年8月9日由住宅消保
23 會進行調處並合意終止契約，並合意以3,090,000元作為整
24 體鑑定範圍之最大值。惟系爭鑑定報告嗣竟以系爭合約原約
25 定之4,320,000元作為鑑定範圍之最大值計算瑕疵比例與修
26 補費用額度，顯失公允且違兩造明示意思表示。又系爭鑑定
27 報告雖認被告已施作部分瑕疵修繕費用為539,232元，惟原
28 告從未催告修補，原告自不得逕主張修繕費用。原告於施工
29 期間多次指示追加減工項，復選料猶豫，依約本應展延工
30 期，故被告並無遲延履約之違約情事，自無逾期違約金之發
31 生等語置辯。答辯聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利

01 判決，願供擔保免假執行。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第17頁、第45頁）：

03 （一）原告就系爭房屋委請被告進行室內裝潢工程，兩造並於105
04 年4月23日簽訂系爭合約，工期自105年4月25日起90個工作
05 天。

06 （二）系爭合約第9條第9項約定被告超過規定施工期限尚未完工
07 時，每超過工作日一天，按工程合約總價額千分之三計算罰
08 款，若原告於工程施工期間追加項目，被告有權延後完
09 工。

10 （三）原告先後共給付工程款3,148,700元，被告於105年4月26日
11 代為墊付保證金50,000元後，開始入場施作。

12 （四）兩造同意於106年8月9日由住宅消保會進行調處，並合意終
13 止契約（見本院卷一第7頁、第95頁）。

14 四、得心證之理由：

15 （一）原告得否請求被告返還不當得利609,123元？

16 1. 兩造於106年8月9日於住宅消保會合意終止系爭合約，並合
17 意由該會辦理現況鑑定並以鑑定結果作為結算工程款參考，
18 有住宅消保會106年8月9日消費爭議案件申訴調處會議紀錄
19 可參（見本院卷一第37頁），並為兩造所不爭執，則系爭合
20 約於106年8月9日即經合意終止，兩造並同意由住宅消保會
21 就施工現況為鑑定。本件原告主張其已支付工程款3,148,70
22 0元，住宅消保會認定被告裝潢工程現況施工價值僅2,539,5
23 77元，故原告溢付工程款609,123元（計算式：3,148,700元
24 －2,539,577元＝609,123元），被告就此溢領款項為無法律
25 上原因受有利益致原告受有損害，自應返還云云。經查，原
26 告主張被告施工價值為2,539,577元乙節，係以住宅消保會1
27 07年2月22日鑑定案號AAZ00000000000之鑑識鑑定報告書（下
28 稱系爭鑑定報告）為其依據。觀諸系爭鑑定報告（見外放
29 卷）第10頁「3-7-1鑑定結論」之「（1）鑑定分析」認定鑑
30 定現況施工價值2,539,577元，而系爭鑑定報告第12頁「3-8
31 鑑識鑑定說明」表格「總表」下方並列出各大項項次之鑑定

現況施工價值，各大項鑑定現況施工價值之總和即2,539,577元(系爭鑑定報告第13頁)，有系爭鑑定報告可參。惟經計算該總表下方各大項項次鑑定現況施工價值之金額，其總和應為2,684,577元(計算式：一、保護工程65,000元+二、水電工程272,000元+三、空調工程270,695元+四、木作工程1,061,602元+五、油漆工程439,032元+六、B1新製滑梯工程144,340元+七、鐵件/泥作/鋁窗工程231,000元+八、蒸氣室工程80,000元+九、家具工程0元+十、清潔工程0元+十一、監工費120,908元=2,684,577元)，而非總表格所列2,539,577元(見系爭鑑定報告第13頁)，則該報告第10頁所列鑑定現況施工價值2,539,577元金額究否正確，已有疑義。

2. 再觀系爭鑑定報告各大項下之細項計算內容(見系爭鑑定報告第14至39頁)，其中就「二、水電工程」項下之1. 燈具迴路、2. 燈具開關、4. 網路、6. 電視、7. 冷氣排水、17. 排水管排水(見系爭鑑定報告第15至18頁)、「四、木作工程」
「1F」項下之1. 玄關高櫃(推拉門片)H280櫃內波麗板/面薄石版、塑鋁板、3. 餐廳造型黑板牆H280、4. 造型屏風、5. 造型電視/電視H：280櫃內波麗板/面貼科定木皮/薄石板、6. 客廳區架高超耐磨木地板大浮雕木板(內凹圓弧形)、7. 樓梯區架高超耐磨木板H：18大浮雕木地板、8. 更衣室開放式衣櫃 H：260櫃內波麗板/面貼科定木皮、「2F」項下之1. 吧檯區架高超耐磨木地板H：18大浮雕木地板、2. 起居室造型吧檯桌(H：110cm)三星人造石檯面/面貼薄石板、科定木皮、3. 吧檯區酒櫃/展示高欄H：262櫃內波麗板/面貼科定木皮、4. 主臥更衣室推之車含五金滑/面貼科定木皮、10. 客房弧形收納衣櫃櫃內波麗板、「3F」項下之1. 小孩房更衣間開放式衣櫃H：18大浮雕木地板：250櫃內波麗板/面貼科定木皮、2. 主臥更衣室開放式衣櫃H：250櫃內波麗板/面貼科定木皮(見系爭鑑定報告第22至31頁)、「五、油漆工程」項下之1. 全室天花板批土打底漆三底三磨三漆，ICI乳膠漆、2. 全室壁面批土打底漆三底三磨三漆，ICI乳膠

01 漆（見系爭鑑定報告第32頁）、「六、B1新製滑梯工程」項下
02 之1.樓地板挖孔切割（見系爭鑑定報告第34頁）、「七、鐵
03 件/泥作/鋁窗工程」項下之1.2F陽台造型鋁格柵（見系爭鑑
04 定報告第35頁）、「八、蒸氣室工程」項下之1.2F主臥浴室蒸
05 氣室台檯+電腦面板控制（見系爭鑑定報告第36頁）等項
06 次，除就是否完工、施工範圍為鑑定外，就施工現況價值之
07 計算，均係另以「市場均價」為計算。惟系爭合約就上開各
08 工項既已分別約定合約單價及複價（見本院卷一第19至23
09 頁），自應以兩造約定之合約報價為計算施作價值之標準。
10 經按系爭鑑定報告認定之施作範圍，依系爭合約報價重新計
11 算各工項之鑑定現況施工價值，被告就系爭鑑定報告第12頁
12 所列「一、保護工程」至「十、清潔工程」各大項之施工價值共
13 應為2,781,442元（見判決附表）。又觀系爭合約就上開十
14 大項工項之約定複價共4,115,200元（見本院卷一第23
15 頁），被告施工部分價值為2,781,442元，依此價值計算完
16 工比例為68%（計算式： $2,781,442 \text{元} \div 4,115,200 \text{元} \times 100\% = 68\%$ ），則以此比例計算「六、監工費」應為139,917元（計算
17 式：系爭合約約定監工費205,760元 $\times 68\% = 139,917 \text{元}$ ，元以下四捨五入）。從而，依系爭合約約定各工項之價格計算被
18 告施工現況價值，應為2,921,359元（計算式：第一至十項
19 工程共2,781,442元+第六項監工費139,917元 $= 2,921,359$
20 元）。

- 21
22
23 3. 按承攬契約之終止，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並
24 無溯及效力，定作人固仍應就契約終止前承攬人已完成工作
25 部分給付報酬，惟定作人於契約終止前如已超付承攬人完成
26 工作所得受領之報酬，於契約終止後，承攬人就該超額報酬
27 受有利益之原因即失其存在，定作人非不得依不當得利規定
28 請求返還之（最高法院107年台上字第1931號民事判決意旨
29 參照）。系爭合約業於106年8月9日合意終止、原告已給付
30 工程款3,148,700元，已如前述，則扣除被告代墊保證金50,
31 000元，再扣除被告施工現況價值2,921,359元後，原告仍溢

01 付177,341元（計算式：3,148,700元－50,000元－2,921,35
02 9元＝177,341元），且系爭合約終止後，被告就該溢領報酬
03 受有利益之原因即失其存在，原告依不當得利規定，請求被
04 告返還177,341元之部分，為有理由，逾此範圍即屬無據，
05 不應准許。

06 (二)原告得否請求被告給付逾期罰款3,058,560元？

07 1. 按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一
08 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
09 止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止
10 權，亦有由於當事人以契約終止者，謂之約定終止權。合意
11 終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關係，
12 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
13 契約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法
14 第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權
15 後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種
16 契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可
17 混淆。故契約關係，經一方當事人合法行使法定或約定終止
18 權後，即告消滅，無再以契約行為合意終止之餘地。又合意
19 終止契約乃契約當事人以新契約終止其原有契約，使原有效
20 契約向後歸於消滅，未履行之義務即免再履行；合意終止後
21 雙方之權利義務關係，除當事人另有約定者外，並不當然適
22 用原契約(最高法院102年度台上字第1191號、106年度台上
23 字第483號判決意旨可參)。

24 2. 原告主張被告應於105年8月30日完工，惟至106年8月9日合
25 約終止時被告仍未完工，依每日合約總價千分之三計算，被
26 告應給付逾期罰款3,058,560元云云，被告則以前詞置辯。
27 觀諸住宅消保會106年8月9日調處會議紀錄之「一、說明」
28 內容：「緣申訴人與對造人因住宅、裝修承攬設計、工程糾
29 紛爭議案件，糾紛金額為3,090,000元整，雙方意見一致達
30 成共識如下：雙方合意終止合約，並合意得由本會辦理現況
31 調查鑑定並以鑑定結果作為結算工程款參考，鑑定費用為新

01 台幣120,000元整，由兩造於106年8月16日前確定支付比例
02 並通知本會。…」（見本院卷一第37頁）可知兩造於合意終
03 止系爭合約時，兩造並未提及遲延工期逾期罰款或是否展延
04 工期之事。再觀鑑定住宅消保會就系爭房屋於106年10月3日
05 鑑定之經過及兩造說明所為紀錄，原告僅提及兩造於105年4
06 月23日簽訂系爭合約，總工程款為4,320,000元，預定工期
07 為105年4月25日開工後90個工作天，原告已支付3,148,700
08 元，被告則表示圖說不完整等情（見本院卷一第41頁）；及
09 兩造於107年4月20日再至住宅消保會為調處時，申訴人即原
10 告表示以587,000元作為結案金額，惟對造人即被告表示不
11 能接受等節（見本院卷一第115頁）。則綜觀上開紀錄，兩
12 造無論於住宅消保會為調處或進行鑑定時，均係就結算金額
13 為討論，原告全未提逾期罰款之計算，被告亦未辯稱有展延
14 工期之事由而應展延等節，足認兩造於合意終止時，已無再
15 依系爭合約所訂工期主張逾期罰款或辯以應予展延之意，而
16 係針對結算金額為討論甚明。又經本院函詢，住宅消保會函
17 覆以：「…雙方於調處過程中，均無提及逾期罰款的問題。
18 僅有申訴人提及對造人對於工程數量、單價有嚴重灌水的情
19 形…因雙方均無提及逾期罰款的問題，故本會不會針對逾期
20 罰款之問題進行任何申訴調處。」（見本院卷一第443頁）
21 益徵兩造於住宅消保會進行調處並合意終止系爭合約，係就
22 被告施工範圍價值及結算金額為協調，揆諸前揭說明，應認
23 原告無再就系爭合約逾期罰款之約定為主張、被告亦不再辯
24 以應展延工期之意。則被告辯稱原告不得再依系爭合約請求
25 逾期罰款等節，尚非無稽，原告主張依系爭合約請求逾期罰
26 款3,058,560元，即屬無據，不應准許。

27 五、綜上，原告依不當得利法律關係請求被告給付177,341元，
28 及自起訴狀繕本翌日即107年6月12日起至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分
30 之請求，即屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣
31 告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰各酌定相當金額

併予准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 31 日

民事第六庭 法 官 杜慧玲

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 8 月 31 日

書記官 陳玉瓊

判決附表

項次	名稱	合約複價即原有報價(A)	鑑定報告認定施工範圍(B)	依合約複價重新計算之施工現況價值〔即(A)×(B)〕	鑑定報告頁碼
二、水電工程					
1	燈具迴路	105,600元	100%	105,600元	15
2	燈具開關	45,100元	63%	28,413元	15
4	網路	26,000元	100%	26,000元	16
6	電視	14,400元	100%	14,400元	17
7	冷氣排水	16,200元	100%	16,200元	17
17	排水管排水	6,000元	100%	60,000元	18
四、木作工程					
1F					
1	玄關高櫃（推拉門片）H280櫃內波麗板/面簿石版、塑鋁板	62,900元	91%	57,239元	22
3	餐廳造型黑板牆H280	38,000元	100%	38,000元	23
4	造型屏風	116,600元	96%	111,936元	23

5	造型電視/電視H：280櫃內波麗板/面貼科定木皮/薄石板	96,480元	100%	96,480元	24
6	客廳區架高超耐磨木地板大浮雕木板（內凹圓弧形）	51,480元	56%	28,829元	24
7	樓梯區架高超耐磨木板H：18大浮雕木地板	22,000元	45%	9,900元	25
8	更衣室開放式衣櫃H：260櫃內波麗板/面貼科定木皮	56,160元	100%	56,160元	26
2F					
1	吧檯區架高超耐磨木地板H：18大浮雕木地板	26,400元	45%	11,880元	26
2	起居室造型吧檯桌（H：110cm）三星人造石檯面/面貼薄石板、科定木皮	10,000元	84%	84,000元	27
3	吧檯區酒櫃/展示高欄H：262櫃內波麗板/面貼科定木皮	42,840元	95%	40,698元	27
4	主臥更衣室推之車含五金滑/面貼科定木皮	18,000元	100%	18,000元	28
10	客房弧形收納衣櫃櫃內波麗板	59,150元	90%	53,235元	30
3F					
1	小孩房更衣間開放式衣櫃H：18大浮雕木地板：250櫃內波麗板/面貼科定木皮	43,200元	100%	43,200元	31
2	主臥更衣室開放式衣櫃H：250櫃內波麗板/面貼科定木皮	154,800元	100%	154,800元	31
五、油漆工程					
1	全室天花板批土打底漆三底三磨三漆，ICI乳膠漆	151,800元	90%	136,620元	32

(續上頁)

01

2	全室壁面批土打底漆三底 三磨三漆，ICI乳膠漆	384,450元	90%	346,005元	32
六、B1新製滑梯工程					
1	樓地板挖孔切割	16,800元	100%	16,800元	34
七、鐵件/泥作/鋁窗工程					
1	2F陽台造型鋁格柵	216,400元	100%	216,400元	35
八、蒸氣室工程					
1	2F主臥浴室蒸氣室台檯＋ 電腦面板控制	87,600元	100%	87,600元	36