

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度建字第201號

原告 君林建設有限公司

法定代理人 林金生

訴訟代理人 歐宇倫律師

李榮林律師

馬偉涵律師

郭立寬律師

被告 穩吉營造股份有限公司

法定代理人 洪傳貴

訴訟代理人 李逸文律師

林森敏律師

謝秉儒律師

複代理人 張立筠律師

王筱涵律師

劉真律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年7月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖佰捌拾萬參佰參拾元，及自民國一百零九年六月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣玖佰貳拾伍萬陸仟參佰壹拾陸元，及自民國一百一十年一月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

02 本判決第一項於原告以新臺幣參佰參拾萬元為被告供擔保後，得
03 假執行。但被告以新臺幣玖佰捌拾萬參佰參拾元為原告預供擔保
04 後，得免為假執行。

05 本判決第二項於原告以新臺幣參佰壹拾萬元為被告供擔保後，得
06 假執行。但被告以新臺幣玖佰貳拾伍萬陸仟參佰壹拾陸元為原告
07 預供擔保後，得免為假執行。

08 原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
12 之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
13 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明
14 文。本件原告起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）
15 2,040萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息；原告願供擔保，請准予宣告假執行（見本
17 院卷一第11頁）；嗣於民國110年1月15日言詞辯論期日為訴
18 之追加，聲明為：被告應給付原告2,040萬元，及自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應
20 給付原告1,858萬2,018元，及自民事追加起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣
22 告假執行（見本院卷二第127、133至136頁）。核原告所為
23 訴之變更，係本於同一工程契約請求，基礎事實同一，亦不
24 甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開說明，於法並無不
25 合，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：

28 (一)原告將「君林建設內湖新建住宅工程」（下稱系爭工程）交
29 由被告承攬，雙方於104年5月1日簽立承攬契約書（下稱系
30 爭契約），總價為1億元，系爭契約第9條第1項約定各階段
31 工期里程碑為：①契約工期開工日：104年5月15日；②結構

01 體完成日：105年4月30日；③使用執照取得日：105年11月1
02 5日；④完成接水與接電：106年1月30日；⑤公設點交與交
03 屋期限：106年6月30日，並於系爭契約第10條約定倘各階段
04 里程碑逾期完成，按日依工程結算總價千分之1計算懲罰性
05 違約金，金額以結算總價之20%為上限。然而：

06 1.被告逾期完成，包括：③使用執照取得日：原定於105年11
07 月15日完成、實際完成日為107年3月2日、逾期472天；④完
08 成接水與接電：原定於106年1月30日完成、實際完成日為10
09 7年3月30日、逾期424天；⑤公設點交與交屋期限：原定於1
10 06年6月30日完成，迄今仍未辦理完成而持續處於遲延狀
11 態。上開逾期天數合計超過200天，違約金已達20%上限。而
12 系爭工程已付款金額累計1億200萬元，足見工程結算總價至
13 少為上開數額，據此計算違約金為2,040萬元，縱依財團法
14 人新北市建築師公會（下稱新北市建築師公會）鑑定報告書
15 所載被告因可歸責之事由遲延取得使用執照達184日，應給
16 付原告違約金1,876萬8,000元。原告爰依系爭契約第9條、
17 第10條第1項、第2項約定，請求被告給付2,040萬元。

18 2.原告偕同建築師於109年1月21日至現場發現尚有諸多未完成
19 項目及施工瑕疵，於109年7月29日檢附瑕疵項目清單發函要
20 求被告依系爭契約第14條第2項第7款約定改善瑕疵，被告於
21 109年7月30日收受，然迄未改善。經委請臺北市建築師公會
22 針對現況清點以及與契約比對，並做成鑑定報告，鑑估應扣
23 減1,858萬2,018元。而依新北市建築師公會鑑定結果完全未
24 施作部分為1,276萬6,568元，另就外牆、屋頂造型框架、警
25 衛亭、車道側牆之裂縫及苔蘚污損瑕疵；地下二層車庫鋪
26 面、一樓景觀區之地面、五樓之塑膠地磚等與圖說不符或不
27 符系爭契約約定；各樓層梯廳防火門與一樓單一鋁門不符系
28 爭契約約定；乙樓無障礙樓梯之扶手與系爭契約不符及欄杆
29 立柱扁鐵厚度與施工圖不符；地下二層至地下一層之圓凸鏡
30 欠缺2個等部分，被告應負擔瑕疵擔保或不完全給付責任，
31 給付原告修復費用或更換費用，而依新北市建築師公會鑑定

01 結果被告應給付原告525萬9,615元。原告爰先位依系爭契約
02 第21條第1項第4款約定與民法第227條第1項、第254條、第5
03 02條第2項規定解除契約，備位依民法第511條規定終止契
04 約，並分別依系爭契約第14條第2項第7款、第21條第1項第4
05 款約定與民法第227條第1項、第259條第1項、第502條第2項
06 規定，及民法第179條規定，請求被告返還及賠償已支付之
07 價金，或依民法第494條、第502條第1項規定請求減少報
08 酬，被告應給付原告1,858萬2,018元等語。

09 (二)並聲明：

- 10 1.被告應給付原告2,040萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 12 2.被告應給付原告1,858萬2,018元，及自民事追加起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 14 3.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)關於逾期違約金：

17 1.取得使用執照部分：

18 確實於107年3月2日才完成，然遲延係因原告變更設計等因
19 素所致，並不可歸責於被告。變更事項包括外牆石磚顏色變
20 動（此項變動涉及都市設計審議作業），都發局抽查建造執
21 照發現諸多不符，而由建築師陸續辦理變更，影響使用執照
22 申請217日。電梯設備由原告自行辦理，相關作業延滯非可
23 歸責於原告，影響使用執照申請236日。原告遲不辦理消防
24 送圖面之變更設計，非可歸責於被告，影響使用執照申請33
25 3日。原告遲未繳納公寓大廈管理基金，造成延滯，影響使
26 用執照申請392日。汽車升降機乃原告另委商施作，未能於
27 期限完工，電壓問題則係原告疏未注意所致，影響使用執照
28 申請238日。不屬於系爭契約範圍之輕隔間遲未施作，影響
29 使用執照申請247日。倘被告確有可歸責之遲延，原告豈會
30 在原定期限105年11月15日屆至後，仍繼續付款計1,530萬元
31 而未扣罰款，亦未向銀行押取履約保證金。

01 2.完成接水與接電部分：

02 沒拿到使用執照就沒辦法接水接電，參照契約約定，取得使
03 用執照到完成接水接電是2個半月，而107年3月2日取得使用
04 執照，應順延76日即107年5月17日，故於107年3月30日完成
05 接水接電，並無遲延。

06 3.公設點交與交屋部分：

07 原告累計付款金額已達契約總價1億元，顯見當時原告認為
08 被告已完工且已交付房屋。參照系爭契約約定，完成接水與
09 接電後到完成公設點交與交屋是5個月，而完成接水接電日
10 期為107年3月30日，該日期之遲延並不可歸責於被告，則公
11 設點交與交屋期限應順延至107年8月30日。而至遲已於107
12 年6月26日完成公設點交及交屋，原告遂能與訴外人李哲常
13 設計師討論室內裝潢事宜，更於107年7月11日進行隔間拆除
14 工程、於107年7月19日購入冷氣。

15 4.其他：

16 被告雖未於施工期間申請展延工期，然此並不生實質法律效
17 力，亦不排除民法第230條規定之適用。

18 5.原告至107年10月28日簽訂追加合約前皆未就遲延一事催告
19 被告，原告再再表現出其滿意被告之施工進度，且不認為被
20 告有任何可歸責之處需須給付違約金，被告對此亦產生信
21 賴，相信原告為被告並無可歸責之事由且無須給付違約金，
22 詎於系爭工程完結後，原告卻突然向被告主張須就遲延負
23 責，原告所為實係以損害被告為主要目的，違反誠信原則。

24 6.縱認遲延，然違約金過高，應予酌減。又系爭契約第9條第2
25 項約定違約金，其性質屬於被告對原告工程逾期所造成之損
26 害賠償，故有民法第514條第1項請求權罹於1年消滅時效之
27 適用，原告105年11月15日未取得使用執照時即當然發現此
28 事，惟原告遲至109年5月33日始提起本件訴訟，其請求權已
29 罹於時效消滅。

30 (二)原告鑑定勘驗時間是在取得使用執照後快3年，已經不是完
31 工當時狀況，在取得使用執照後有應原告要求拆除改做等

01 語，資為抗辯。

02 (三)並聲明：

03 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

04 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事項：

06 (一)原告將系爭工程交由被告承攬，雙方於104年5月1日簽立系
07 爭契約，總價為1億元，系爭契約第9條第1項約定各階段工
08 期里程碑為：1.契約工期開工日：104年5月15日；2.結構體
09 完成日：105年4月30日；3.使用執照取得日：105年11月15
10 日；4.完成接水與接電：106年1月30日；5.公設點交與交屋
11 期限：106年6月30日（見本院卷一第17至35頁）。

12 (二)系爭工程之建物於107年3月2日取得使用執照（見本院卷一
13 第59頁），於107年3月30日完成接水接電（見本院卷三第8
14 頁）。

15 四、得心證之理由：

16 原告主張被告就各階段里程碑工作逾期完工，且迄未完成全
17 部工作，已完成部分存在瑕疵，被告應給付逾期違約金，並
18 償還溢領工程款或賠償損失等語，然為被告所否認，並以前
19 情置辯。經查：

20 (一)原告主張系爭工程尚未施作或已施作但有瑕疵，被告應給付
21 1,858萬2,018元部分：

22 1.原告主張系爭工程尚未施作部分：

23 (1)系爭契約第6條約定工程總價為1億元（見本院卷一第18
24 頁），又關於系爭契約追加減數量金額若干，經囑託新北市
25 建築師公會鑑定，有112年3月9日新北市建師鑑字第097號函
26 檢送鑑定報告書在卷可稽（見本院卷四第143頁及外放鑑定
27 報告書）。鑑定內容略以：

28 ①工程合約是因為工程需求而設計雙方履行的機制，系爭「工
29 程原合設計圖」搭配「工程標單詳細數量表」為合約內容主
30 要部分的履約依據，既然系爭契約約定「使用執照取得日里
31 程碑」，所以契約之「工程原合約設計圖」搭配「工程標單

01 詳細數量表」內容，研判應該包括迄訂約日期時點雙方合意
02 本案使用執照取得必要的「建造許可+管線工程圖審許可」
03 以及「其它工程需求」之內容，但是其時效性及於後續之變
04 更加減事實。

05 ②惟本案於訂約日後因為原告陸續辦理系爭「建造許可+消防
06 圖審」內容的變更，以變更後最終案申報竣工查驗，申請人
07 應依完工時現場樣態修正「使用執照竣工圖」、拍攝「使用
08 執照竣工照片」經主管機關確認在案後完成「使用執照取
09 得」法定程序，循此程序研判系爭「現場實際施作」樣態，
10 於主管機關進行竣工查驗時點必須與「使用執照竣工圖」內
11 容互相符合，至於「使用執照竣工照片」的拍攝主要輔助存
12 證影像，證據方法仍應以「使用執照竣工圖」是為專業明
13 確。系爭附表3「承攬契約標單詳細數量與現況差異統計
14 表」是因為摘錄來自合約「工程標單詳細數量表」部分工
15 項，等同「工程原合約設計圖」研判其時效性未及於後續之
16 變更追加減事實。

17 ③基於前述實務之研判，依鑑定主旨以及本案第2次諮詢會議
18 結論，鑑定人以「使用執照竣工圖」以及「使用執照竣工照
19 片」呈現樣態為基礎，輔助以「工程原合約」、建築師設計
20 圖說、現勘樣態比對研判方法，鑑定被告有無實際施作系爭
21 附表3「承攬契約標單詳細數量與現況差異統計表」所示工
22 作，不涉及系爭項目之工程品質，並統計系爭附表3內容實
23 際有施作（包含已施作嗣後拆除）、完全未施作項目之金
24 額，作成「系爭附表3經鑑定比對後實際施作統計表」（附
25 件十二）包含對各爭議工項「鑑定研判說明」內容；統計實
26 際有施作（包含已施作嗣後拆除）金額5,087,712元，完全
27 未施作項目金額12,766,568元。

28 ④系爭附表4所示為兩造於合約以外後續變更（追加）爭議內
29 容，合理應與系爭附表3「承攬契約標單詳細數量與現況差
30 異統計表」明確區別，惟其系爭多數項目位置、工項內容與
31 前開系爭附表3內容多有重疊，鑑定人於辦理現場會勘，著

01 重區分系爭附表4變更（追加）爭議內容與系爭附表3現勘現
02 況施作事實差異，避免重複計價。會勘著重比對本案第2次
03 諮詢會議結論後兩造的舉證照片樣態、數量計算、系爭「使
04 用執照竣工圖」與現場實際狀況，鑑定研判被告主張有無施
05 作附表4所示變更（追加）工程，作成『系爭附表4經鑑定比
06 對後合理變更（追加）分析表』（附件十三）包含對各爭議
07 工項『鑑定研判說明』內容；分析（若合約標單已有單價者
08 應優先援用；若屬新增項目者，依合理市場行情定其價格）
09 合理追加工程款金額9,139,867元。

10 (2)嗣經被告認有函請鑑定機關針對其中疑義予以補充說明，經
11 鑑定機關於113年12月19日以新北市建師鑑字第586號函覆本
12 院如下（見本院卷四第362至363頁）：

13 ①依兩造契約建築詳細表第4頁，第四大項裝修工程第30小
14 項「外牆乾掛花崗石」項目，被告主張雙方施工品項為山東
15 白麻，約定數量為815m²，且每一m²單價為5,500元，然原告
16 實際要求施作之品項為黑橄欖綠，與山東白麻差價約在2,00
17 0/m²，乘以施作數量815m²，總價差應在1,630,000元等語，
18 鑑定報告未予評估考量原因為何？倘經重新評估後，此部分
19 鑑定結果為何部分：

20 依據本會該鑑定報告3~4頁（附件）三、鑑定意旨(三)「請比
21 對系爭工程之（使用執照）竣工圖與現場實際狀況，鑑定被
22 告有無施作附表4所示變更、追加工程，若有，合理之追加
23 工程款若干？（若合約標單已有單價者應優先援用；若屬新
24 增項目者，依合理市場行情定價格）」。查鑑定報告書附件
25 十三、附表4.P15（附件）\追加工程\五、變更外牆石材工
26 程\追加工程：「外牆擴孔乾式施工T=3CM水沖，光面平板
27 （原山東白麻改為巴西橄欖綠）」，現況位置與合約壹.建
28 築工程四.裝修工程第30項「外牆乾掛花崗石」重疊，因雙
29 方未完成合約變更，原合約未減項計價；會勘現場爭議屬吊
30 掛工法、五金等施工細節（惟現況非「外牆背擴孔乾式施
31 工），現場為「插梢式安裝工法」，惟石板間不填縫型式；

01 原鑑定研判吊掛工法、五金爭議未逾越原合約工項規銘，應
02 回歸原合約不追加。

03 今若爭議主張主張石板材料價差需重新評估，經鑑定人調查
04 時價：「山東白麻」與「巴西橄欖綠」材料費單價價差約=
05 2,000元/m²，合約數量為815m²；研判價差應約=1,630,000
06 元。」。

07 ②依兩造契約建築詳細表第3頁，第四大項裝修工程第1小項
08 「輕隔間牆項目」，依被告所主張係兩造原約定暫不施作，
09 惟為請領使用執照，原告乃臨時委託被告緊急施作隔間牆，
10 此非被告合約應施作部分，經計算被告額外施作隔間牆105
11 8.9m²，以單價1,750/m²計算，總價約1,853,075元等語，此
12 部分鑑定報告無計算費用原因為何？倘經重新評估考量後，
13 此部分鑑定結果為何部分：

14 同前項鑑定主旨。對應上開爭議工項本會鑑定報告書附件十
15 三、附表4、P6\五、二樓裝修已施工完成部分\隔間工程1式
16 =85,000元（鑑定研判說明：現勘研判施作半成品數量，依
17 市場合理單價），P6\六、一樓裝修已施工完成部分\隔間工
18 程1式=85,000元（鑑定研判說明：現勘研判施作半成品數
19 量，依市場合理單價），P7\七、一樓天花板工程\樓梯木作
20 包板1式=30,000元（鑑定研判說明：現勘4處研判施作完成
21 數量，依市場合理單價），同頁同項目\夾層木底板19坪=4
22 7,500元（鑑定研判明：現勘研判施作完成數量，市場合理
23 單價），依P8\八、其餘工程\一樓夾層C型鋼骨1式=105,00
24 0元（鑑定研判說明：現勘研判施作完成數量，依市場合理
25 單價）共計研判合理總價=352,500元。

26 ③據上，堪認系爭契約原定範圍內尚未施作部分之金額為1,27
27 6萬6,568元，而系爭契約原定範圍外變更或追加施作之合理
28 價額為1,076萬9,867元（計算式：9,139,867+1,630,000=1
29 0,769,867），從而併計追加減金額後為淨追減199萬6,701
30 元（計算式：-12,766,568+10,769,867=-1,996,701）。是
31 以，實作數量金額為9,800萬3,299元（計算式：100,000,00

01 0-1, 996, 701=98, 003, 299) ，而原告已支付工程款累計1億2
02 00萬元，有原告提出之表格、被告請款發票影本為證（見本
03 院卷一第37至58頁），被告就此並未爭執，應堪採信。則原
04 告溢付工程款金額為399萬6, 701元（計算式：102, 000, 000-
05 98, 003, 299=3, 996, 701）。

06 (4)按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人
07 因契約終止而生之損害，民法第511條定有明文。又按無法
08 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖
09 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條
10 亦有明定。原告於110年1月15日言詞辯論期日為終止系爭契
11 約之意思表示（見本院卷二第130頁），則原告依上開規定
12 請求被告給付溢付工程款399萬6, 701元為有理由，應予准
13 許。

14 2.原告主張系爭工程已施作有瑕疵部分：

15 (1)針對被告施作瑕疵項目，經本院囑託新北市建築師公會為補
16 充鑑定結果，有114年2月10日新北市建師鑑字第032號函檢
17 送補充鑑定報告書在卷可稽（見本院卷五第3至248頁），鑑
18 定內容略以：

19 ①本案工程合約容缺乏對應系爭工項之詳細圖說與規範，無法
20 據以作為系爭判斷認定之基準；又系爭工項因為施工當時部
21 分事證樣態現況已隱蔽不可見，鑑定人尋求當事人提供施工
22 當時圖說（施工圖、製作圖）、施工前中後照片樣態、既製
23 品型錄等有關事證，惟時效久遠無法齊全，鑑定人研判應依
24 鑑定要旨，以建築工程實務、建築相關法令或建築之慣行判
25 斷優先適用順序，先行整合系爭工程合約與國內相關施工規
26 範作為基礎認定基準，輔助以鑑定現場勘驗之現況成果、施
27 工當時圖說（施工圖、製作圖）、施工前中後照片樣態、既
28 製品型錄等有關事證，據以進行系爭工項鑑定之慣行判斷。
29 系爭「屋頂造型框架石材的安全性」於113. 11. 29會勘現場
30 以「鋼筋掃描儀」以及內視鏡進行隱蔽扣件掃描成像。依前
31 述鑑定經過的背景研判系爭工程適用鑑定方法之「施工基

01 準」，應以「建築之慣行判斷」與「工履約合理性」二大前
02 提並行，整合系爭契約文件、國內相關施工規範（法案政
03 策）、（製作圖）施工圖說、系爭施工當時與鑑定現況樣態
04 之間互相競合與優先適用順序等作為系爭現場勘查作成慣行
05 判斷認定基準。經現場以非破壞型式鋼筋掃描成像輔助內視
06 鏡影像樣態，現況系爭「屋頂造型框架」施工與被告提證施
07 工圖內容之「背栓擴孔固定工法」並不相符，研判採用台灣
08 石材施工上的主流「插梢式安裝工法」，惟石板間不填縫
09 （OPEN JOINT型式）。

10 ②系爭建物外牆及屋頂造型框架部分：

11 ①以系爭屋頂造型框架設計需求條件，應該曝露於屋頂室外氣
12 候彰顯建物天際線造型物；造型物主要構造元素有A. 內部結
13 構骨架（系爭為鋼骨結構）、B. 外面飾板（石板）以及C. 兩
14 者間繫件、二次骨架、接合螺栓等；既然曝露於外氣候的高
15 空構造物，惟系爭現況外飾面石板本身或縫隙之填縫材於實
16 務上並無法構成外氣候完全絕緣的皮層，風雨穿透皮層於造
17 型框架內部流動至縫隙弱點再垂流而出研判為系爭漏水情況
18 產生之原因。該漏水情況現場檢查（非破壞方式）結果經過
19 與鑑定人整合目前建築技術、建築成規、工務實務或系爭相
20 關建築法令之規範（以下稱：施工基準）比對有（表一）說
21 明之差異；差異項目如果未修正改善研判因為長時間持續缺
22 乏風雨絕緣將造成系爭屋頂造型框架的結構骨架或繫件五金
23 產生銹蝕惡化安全性瑕疵。實務上應於設計階段或施工階段
24 將以上A、C二構造元素的材料設定完整防銹方案或絕緣方案
25 ，建議系爭A. 內部結構骨架更新為熱浸鍍鋅防銹規格或現有
26 骨架應進行現場除銹防銹塗裝；C. 繫件五金依前開相關「施
27 工基準」進行完整除銹或更新工程。修繕方式及費用如附件
28 八。

29 ②系爭建物之「正面造型框架鋼結構體」與前項屋頂造型框架
30 設計需求條件相似，應該曝露於壹樓室外氣候彰顯建物外觀
31 造型物，惟迄今現場只有曝露於外氣候的鋼結構體骨架無見

01 外飾面皮層；現況研判鋼材因為並非所謂耐候規格（例如：
02 熱浸鍍鋅防銹蝕塗裝）又直接長時間曝露於氣候風雨中，更
03 是系爭加劇產生銹蝕的原因。系爭經過與鑑定人整合後施工
04 基準比對有（表二）說明之差異，實務上應於設計階段或施
05 工階段將系爭材料設定完整防銹方案或絕緣方案，建議系爭
06 正面造型框架鋼結構體更新為熱浸鍍鋅防銹規格或現有骨架
07 應依（表二）相關「施工基準」進行完整除銹或更新工程。
08 修補費用＝360,000元（詳附件八）。

09 ③系爭「車道側牆」對照合約立面圖與詳細表（附件三）工項
10 應為「外牆1:3水泥粉刷＋丁掛磚」，惟迄今現場只有曝露
11 於外氣候的打底水泥粉刷層無見外飾面丁掛磚；現況車道側
12 牆水泥粉刷層裂縫情形經現場以打診棒以及橡膠槌敲擊有空
13 洞聲音反應，研判水泥粉刷層所生裂縫原因應該是粉刷層與
14 混凝土結構黏貼不良產生俗稱「膨拱」現象裂縫；另外現況
15 車道側牆水泥粉刷層所生污漬情形，研判原因應為水泥粉刷
16 層未完成外層丁掛磚披覆又直接長時間曝露於氣候風雨沖刷
17 ，水泥中無機鹽（碳酸鈣）成分經由雨水流出形成結晶；至
18 於現況車道側牆水泥粉刷層所生苔癬情形，研判原因應是系
19 爭基地位置於山坡邊緣，水泥粉刷層外表常態潮濕日照不足
20 所導致。系爭經過與鑑定人整合後施工基準比對有（表三）
21 說明之差異，建議系爭水泥粉刷層應依（表三）相關「施工
22 基準」進行局部改善。修補費用137,750元（詳附件八）。

23 ③地面鋪面部分：

24 ①系爭「地下二層之車庫地坪」對照建築師A7-1裝修圖與詳細
25 表（附件三），原合約工項應為（停車位）F1-「地坪整體
26 粉光＋3mm Epoxy＋石英砂地坪」、（坡道）F11-「坡道地
27 坪1:3水泥粉刷＋車道磚＋抵石子」，惟變更為「高壓混凝
28 土磚」；不判斷非鑑定主旨之設計變更程序，現況系爭地坪
29 經檢視被告提證施工當時照片與出貨證明，研判應符合（附
30 件九）工程會綱要規範第02786章「高壓混凝土地磚」（硬
31 底）層施工樣態；鑑定人現場以橡膠槌敲擊地磚未有造成系

01 爭「底沙瀰漫及環境污染」之情況。但是經過與鑑定人整合
02 後施工基準比對有（表四）說明之差異，依據工程會綱要規
03 範第02786章「高壓混凝土磚」內容規定本工法應適用1.2
04 工作範圍：1.2.1人行道及廣場鋪面。1.2.2公園景觀人行步
05 道鋪面，其中並無適用於車庫地坪或車道斜坡反覆動態車輪
06 衝擊輾壓的物理性能；研判系爭車庫及車道未來承受因車輛
07 重壓應有產生變形及混凝土磚相對錯位變形的風險；因為不
08 符合上開規範而為瑕疵，建議系爭地坪鋪面應回歸原合約工
09 法規格。研判回歸原合約工法規格修補（更換）費用1,087,
10 020元（詳附件八）。

11 ②系爭建物一樓景觀區於標註法定綠化植栽面積區域，原工程
12 合約於建築詳細表標註「版岩磚,30*60*2cm」工資，惟現況
13 變更為「高壓混凝土磚」；因為原契約「版岩磚,30*60*2c
14 m」工項變更為現況「高壓混凝土磚」之設計變更原因及程
15 序非本鑑定主旨，惟鑑定人整合現況「高壓混凝土磚」施工
16 基準比對有（表四）說明之差異，經檢視（附件六）被告提
17 證施工圖與施工當時照片與出貨證明，研判應符合工程會綱
18 要規範第02786章「高壓混凝土磚」（軟底）層施工樣態。
19 鑑定人現場進行現況地坪平整度檢查，考量現場山坡整地坡
20 順，依工程會規範內容3M間距以水準儀測量「相對」水平誤
21 差值結果如（附件十）。平整度及貼附品質不佳爭議之原因研
22 判因為現場整地後，基底土層坡順無法壓密水平，後續混凝
23 土基層與墊砂層無法補正坡順的水平誤差導致混凝土磚不
24 平整樣態；以地形條件與設計需求尚無法研判為瑕疵，判斷
25 無法以修補工法改善此項「高壓混凝土磚瑕疵」。因為變更
26 後現況是與契約設計圖不同之完全相異工法，無法與原設計
27 圖相同基礎判斷是否相同品質，研判回歸原合約工法規格其
28 更換費用1,251,050元（詳附件八）。

29 ③系爭建物五樓梯廳之地坪，對照建築師A7-1裝修圖與詳細表
30 （附件三），原合約工項應為（梯廳）F8-「地坪1：3水泥
31 粉刷+60*60cm拋光石英磚」，惟現況完成地坪為塑膠地磚

01 ；因為不符合系爭契約估自的價格，鑑定人參照契約與鑑定
02 手冊研判其價格差距16,160元（附件八）。

03 ④系爭「地下二層之車庫地坪」對照建築師A7-1裝修圖與詳細
04 表（附件三），原合約工項應為（停車位）F1-「地坪整體
05 粉光+3mmEpoxy+石英砂地坪」、(坡道)F11-「坡道地坪1
06 :3水泥粉刷+車道磚+抵石子」，惟變更為「高壓混凝土
07 磚」；因為變更後現況是與契約設計圖不符之完全相異工法
08 法，無法與原設計圖相同基礎判斷是否相同品質，研判其回
09 歸原合約工法規格更換費用1,087,020元（詳附件八）。系
10 爭一樓景觀區於標註法定綠化植栽面積區域，原工程合約於
11 建築詳細表標註「版岩磚,30*60*2cm」工項，惟現況變更為
12 「高壓混凝土磚」；因為變更後現況是與契約設計圖不同之
13 完全相異工法，無法與原設計圖相同基礎判斷是否相同品質
14 ，研判其回歸原合約工法規格更換費用1,251,050元（詳附
15 件八）。

16 ④系爭（編號S1，S3，S4，S7）防火門與一樓（編號W3）單一
17 鋁門的位置標註於本案合約圖說A2-01-A2-05各層樓平面
18 圖，尺寸規格標註於本案合約圖說A6-01~A6-02門窗表(一)~
19 (二)，另於本案合約建築詳細表標註「S1鋼板烤漆門（F60
20 B）90*210」、「S3甲種防火門（F60A）90*230」、「S4甲
21 種防火門（F60B）90*230」、「S7鋼板烤漆門（F60B）120*
22 195」、「W3鋁窗230*350（依照業主ykk報價玻璃採用5+5
23 膠合）」；現場依契約內容測量系爭防火門與鋁門尺寸並核
24 對各該出廠資料證明，契約與現況物品的差異整理詳（表
25 五）；研判現況與契約不符項目拆除後更換與建築詳細表相
26 同品質之物品之費用137,384元(附件八)。

27 ⑤系爭建物建築詳細表所列之雜項工程於第1項標註「樓梯實
28 木扶手扁鐵欄杆H=90cm」，對應系爭建物共有2座樓梯（甲
29 樓梯安全梯以及乙樓梯無障礙樓梯）；現場會勘甲樓梯安全
30 梯現況扶手尚符合契約標註應有之型式品質。惟乙樓梯無障
31 礙樓梯現況扶手（不銹鋼管扶手）與契約應有的型式不符，

01 其更換與建築詳表相同品質之物品之費用346,055元（附件
02 八）。系爭契約建築詳細表所列之雜項工程於第2~7項標註
03 「（各層位置）10mm（5+0.76+5）強化膠合玻璃欄桿，不
04 鏽鋼框料抓件（尺寸）」對應本工項被告提證施工圖如附件
05 六；現場會勘測量系爭玻璃欄桿，現況尺寸樣態與施工圖多
06 數相符，惟欄杆立柱扁鐵厚度（現況7.5mm）與施工圖標註
07 厚度（10mm）不符，其更換與建築詳細表相同品質之物品之
08 費用690,000元（附件八）。

09 ⑥系爭契約建築詳細表所列之雜項工程於第32項標註「膠防撞
10 修/26個」無特別標註尺寸規格之圖說，現況樣態與被告提
11 證既製品型錄相符，現場清點數量（26個）與系爭契約書並
12 無不符。系爭建築詳細表之雜項工程於第34項標註「圓凸
13 鏡/3個」無特別標註尺寸規格之圖說，現況樣態與被告提證
14 既製品型錄相符，現場依圖說清點數量（B12層1個，B1車道
15 缺2個）與系爭契約書數量不符2個，價差及修補費用12,000元
16 （附件八）。

17 ⑦據上，系爭鑑定報告書製表臚列改善更換費用或價差，金額
18 合計525萬9,615元（參鑑定報告書附件八）「系爭事項修補改
19 善方式及費用表」（見補充鑑定報告書第8至26頁）。

20 (2)按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
21 之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並
22 得向承攬人請求償還修補必要之費用。如修補所需費用過鉅
23 者，承攬人得拒絕修補，前項規定，不適用之；承攬人不於
24 前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒
25 絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少
26 報酬。但瑕疵非重要，或所承攬之工作為建築物或其他土地
27 上之工作物者，定作人不得解除契約，民法第493條、第494
28 條分別定有明文。又按無法律上之原因而受利益，致他人受
29 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存
30 在者，亦同，民法第179條亦有明定。查原告已於109年7月2
31 9日發函檢附瑕疵項目清單，要求被告於函到7日內改善，被

01 告於109年7月30日收受等情，有上開函文及中華郵政掛號郵
02 件收件回執影本在卷可稽（見本院卷一第129至135頁），被
03 告迄今未修復瑕疵，則原告依上開規定，請求減少報酬後依
04 不當得利之法律關係，請求被告給付525萬9,615元，自屬有
05 據，應予准許。

06 3. 綜上，原告就未施作及施作有瑕疵部分總計得請求被告給付
07 925萬6,316元（計算式：3,996,701+5,259,615=9,256,31
08 6）。

09 (二)原告主張被告逾期完工，被告應給付原告違約金2,040萬元
10 部分：

11 1. 系爭契約第9條約定略以：「工程期限：一、本工程工期里
12 程碑如下：■契約工期開工日：中華民國104年5月15日。■
13 結構體完成日：中華民國105年4月30日。■使用執照取得
14 日：中華民國105年11月15日。■完成接水、接電：中華民
15 國106年1月30日。■公設點交、交屋期限：中華民國106年6
16 月30日完成公設點交及交屋。二、前項工程工期里程碑之工
17 期為分別核算，除不可歸責乙方因素外，如有逾期依第十條
18 （懲罰性違約金）處理，惟底版完成日或頂版完成日之逾期
19 違約金，得於如期取得使用執照時退還。若因甲方書面同意
20 之工期展延（如可歸責甲方之原因或變更設計），或不可歸
21 責於乙方之因素，工期經甲方核實後得據以延長。」（見本
22 院卷一第20至21頁）。另系爭契約第10條第1項、第2項約
23 定：「懲罰性違約金：一、乙方未依第九條約定各工程工期
24 里程碑期限完成時，應按逾期之日數，每日給付按本契約工
25 程結算總價千分之一計算懲罰性違約金，甲方得於乙方尚未
26 支領之工程款、保留款、履約保證金內扣除，如有不足，得
27 向乙方追繳。但其最高金額以結算總價百分之二十為上限。
28 二、逾期違約金以日曆天為計算單位，包含任何假日、節
29 日、休息日。」（見本院卷一第21頁）。依上開契約約定，
30 逾期違約金原則上按各工期里程碑分別核算，每日按工程結
31 算總價千分之一計算，上限金額為工程結算總價之20%，換

01 言之，逾期天數累計達200天時即達違約金上限。

02 2.原告主張系爭工程原定於105年11月15日取得使用執照，實
03 際於107年3月2日取得，逾期472天；原定於106年1月30日完
04 成接水接電，實際於107年3月30日完成，逾期424天；原定
05 於106年6月30日完成公設點交與交屋、但迄未完成而持續處
06 於逾期狀態，合計逾期天數超過200天（即逾期違約金計算
07 天數上限），依系爭契約第9條、第10條第1、2項約定，得
08 請求被告給付逾期違約金2,040萬元等語，被告則辯稱工作
09 進度延後乃因原告辦理設計變更及政府審查耗時等多項不可
10 歸責於被告之因素所致，而應展延工期等語。

11 3.就是否應展延工期，經本院囑託新北市建築師公會鑑定結
12 果，有112年3月9日新北市建師鑑字第097號函檢送鑑定報告
13 書在卷可稽（見本院卷四第143頁及外放鑑定報告書），該
14 鑑定報告書記載：

15 (1)於工程實務上工期的履約管理工具多採用「工程要徑法進度
16 表」，依照契約進度表「預定進度%」檢核現場「實際進度
17 日%」，作為甲方履約支付工程款、或因進度落後約定暫停
18 支付、或施工期中進度落後無法改善得終止契約的執行基
19 礎；若有施工期中因為工程變更或乙方不可抗力障礙因素造
20 成約定工期變更或遲延時，工程合約常有雙方協商展延的機
21 制設計（如系爭契約第9條內容）。

22 ①系爭契約雖有附件進度表，惟履約之執行並無另行委託專業
23 第三方於工期中進行綿密進度管理，系爭契約主要條文「工
24 程期限」內容僅以幾項主要「里程碑」約定完成日期。

25 ②其中有關系爭「使用執照取得日里程碑約定：中華民國105
26 年11月15日」對比契約進度表位置在任務名稱「使照請領」
27 的完成時間點，「使照請領」任務工期約定56工作天，依要
28 徑工序於該任務的開始時間點（標記為105.9.12）必要確認
29 已達成前置要徑「使用執照完成掛號」工作後續始能啟動進
30 入執行「使照請領」任務。

31 ③研判本案於履行上述前置要徑工作「使用執照完成掛號」工

01 作；由於前置要徑工作的延遲將同步推延後續系爭「使用執
02 照取得日里程碑」的完成日期。因此本案鑑定應先行研判附
03 表1事由內容是否造成前置要徑工作「使用執照完成掛號」
04 於表定（105.9.12）日期完成之程序或實質礙障，待前置要
05 徑工作「使用執照完成掛號」納入障礙因素之合理展延日期
06 定錨後續依據附表2事由內容檢討判斷系爭「使用執照取得
07 日里程碑」之相對應合理展延日期。

08 (2)依據附表1「因辦理業主變更設計或增加工程數量或項目」
09 所示各項事由，鑑定人研判本案因為建築管理程序未完備、
10 或因為現場完成樣態未達主管機關規定，程序或事實障礙的
11 發生日期，造成前要徑工作「使用執照完成掛號」的影響，
12 說明展延合理天數及展延後完成「使用執照完成掛號」合理
13 期限如下：

14 ①建造執照第一次變更設計，應不計工期0日歷天，展延後合
15 理期限105年9月12日：

16 臺北市政府都局104.4.29公函備查本案因行政驗收抽查變更
17 及自行變更項目案，主管機關已經備查之時間點於系爭契約
18 簽訂日（104.5.1）以前，另備查公函內容查無所謂五大管
19 線應續辦理變更之行政指示內容；有關係爭消防圖面未依據
20 第一次建造執照變更設計修正圖面進行變更，依施工管理程
21 序可整合本案歷次建築變更內容於請領使用執照前，一次合
22 併修正消防圖說，故研判本事由發生時機與系爭使用執照完
23 成掛號障礙應無直接影響關聯。

24 ②建造執照第二次變更設計，應不計工期123日歷天，展延後
25 合理期限106年1月13日：

26 依施工管理程序，所有變更（備查）程序應於竣工申報（使
27 用執照掛件）前完成，因此本事由附件八的確是造成本案於
28 106.1.13才能進行使用執照掛件的主要因素。若無其它障礙
29 因素分擔影響，由105年9月13日至106年1月13日共123日歷
30 天應不計契約工期；依系爭契約進度表乙方應於105年9月12
31 日現場達成竣工樣態進行本案使用執照掛件，惟因兩造遺缺

01 105.9.12現場工程紀錄（樣態影像），目前本鑑定無法確認
02 當日現場是不依約達到竣工樣態，故無法辨別本事由是否有
03 其它障礙因素應分擔延誤責任。

04 ③建造執照第三次變更設計，應與④事由合併計算：

05 系爭106.1.13掛件市府施工，106.1.26被退件「使用執照竣
06 工勘驗審查項目表」（附件九）內容多項乙方竣工樣態應完
07 成備齊而未齊全事實，客觀研判應分擔本項事由展延的部分
08 障礙因素；同②事由的確是造成本案於106.3.17才能進行使
09 用執照掛件的主要因素；前述二項判斷為系爭106.3.13無法
10 完成掛號的共同主要障礙因素。

11 ④外牆石材變更重新辦理都市設計審議，合併③事由應不計工
12 期144日歷天，展延後合理期限106年6月6日：

13 都市設計審議為建造許可的上位指導，上下位申請內容應一
14 致，簽證建築師應負責變更內容或免辦變更的適法確認；與
15 ③事由共同為系爭使用執照無法掛件之主要障礙因素：判斷
16 合理分擔自106年1月13日至106年8月17日共216日日歷天，
17 2/3為甲方因素故核算其中144日歷天應不計合約工期。

18 ③據前表1-A研判本案前置要徑工作「使用執照完成掛號」，
19 由原進度表約定105年9月12日因為納入因乙方不可抗力障礙
20 因素展延期限迄106年6月6日為基礎，後續再依據附表2「業
21 主應辦事項未辦或遲延」所示各項事由，鑑定人研判因為程
22 序或事實障礙的發生的日期，造成「使用執照取得日里程
23 碑」的影響，說明應展延合理天數以及展延後依當年行事歷
24 工作天核算「使用執照取得日」合理期限如下：

25 ①汽車升降機，應不計工期0工作天，展延後合理期限106年8
26 月23日：

27 業主於106年3月20日完成履行本事由內容，時間點在於乙方
28 因附表1事由展延「使用執照完成掛號」106.6.6期限之前，
29 因此研判本事由無關係爭障礙因素；據前述期限輔以合約進
30 度表約定工期，由106.6.6起算56工作天完成使照取得迄10
31 6.8.23為合理展延期限。

01 ②電梯工程，應不計工期0工作天，展延後合理期限106年8月2
02 3日：

03 同①事由說明內容。

04 ③公寓大廈公共基金，應不計工期3日歷天，展延後合理期限1
05 06年8月26日：

06 自107.2.5本案事實完成掛號迄107.2.8被告代繳公共基金後
07 障礙解除，共計障礙日期3日歷天。

08 ④室內隔間工程，應不計工期0工作天，展延後合理期限106年
09 8月23日：

10 同①事由說明內容。

11 4.上開鑑定報告，經被告認有函請鑑定機關補充說明必要，經
12 鑑定機關於113年12月19日以新北市建鑑定字第586號函回覆
13 如下（見本院卷四第361至364頁）：

14 (1)鑑定報告第13頁項次1研判說明二中稱「研判本事由發生時
15 機與系爭『使用執照完成掛號』之障礙應無直接影響關
16 聯」，其所為之依據及論理為何？有無考量消防圖說變更及
17 檢查實際完成之時間點及本工程申請使用執照時程之影響部
18 分：

19 依據本會該鑑定報告第15頁（附件）同研判說明內容。

20 ①查台北政府都發局104年4月29日以（附件七北市都建字第10
21 466824900號）公函備查本案因行政驗收抽查變更及自行變
22 更項目案，主管機關已經備查之時間點於系爭合約簽訂日（1
23 04年5月1日）以前，另備查公函內容查無所謂五大管線應續
24 辦理變更之行政指示內容。

25 ②有關係爭消防圖面未依據第一次建造執照變更設計修正圖面
26 進行變更，依施工管理程序可整合本案歷次建築變更內容於
27 請領使用執照前，一次合併修正消防圖說。考量本事由發生
28 時機於系爭合約簽訂日（104年5月1日）以前，事由發生後
29 之合約內容既無標註對應合意條文，研判該事由應不能為影
30 響合約工期之障礙因素；又依施工管理程序，前述系爭消防
31 圖面未依第一次建造執照變更設計前，一次合併修正消防圖

01 說；期間並無限制消防圖說變更及檢查實際完成之時間點。

02 (2)鑑定報告第15頁項次4研判說明二，鑑定機關認為被告應負
03 擔三分之一之遲延責任，原告應負擔三分之二之遲延責任，
04 此責任分擔有何具體依據部分：

05 依據本會該鑑定報告16-17頁（附件）系爭於106年1月13日
06 無法完成掛號因為下列3項主要障礙因素。

07 ①因為原告辦理建造執照第三次變更設計（筏基層補標示消防
08 水池尺寸）產生之程序障礙因素。

09 ②系爭106年1月13日掛件市府施工科，106年1月26日被退件之
10 「使用執照竣工勘驗審查項目表」（附件九）內容多項（被
11 告）乙方「竣工態樣」應完成備齊而未齊全事實，客觀研判
12 （被告）應分擔本項事由展延的實質部分障礙因素。

13 ③因為原告辦理外牆石材變更重新辦理都市設計審議，查都市
14 設計審議為建造許可的上位指導，上下位申請內容應一致，
15 簽證建築師應負責變更內容或免辦變更的適法確認，研判原
16 告應分擔本項事由造成之程序障礙因素。

17 合併3項事由障礙因素影響之不計工期=144日歷天，障礙因
18 素各當事人無法抗力互相位履約；研判合理分擔被告應負擔
19 三分之一遲延責任，原告應負擔三分之二之遲延責任。

20 (3)依兩造契約建築詳細表第3頁，第四大項裝修工程第1小項
21 「輕隔間牆項目」，依被告所主張係兩造原約定暫不施作，
22 惟為請領使用執照，原告乃臨時委託被告緊急施作隔間牆，
23 此非被告合約應施作部分，經計算被告額外施作隔間牆105
24 8.9m²，以單價1750/m²計算，總價約1,853,075元等語，此
25 部分鑑定報告無計算工期原因為何？倘經重新評估考量後，
26 此部分鑑定結果為何部分：

27 有關工期爭議，同鑑定報告書P18.表2-A.項次4.研判說明：
28 業主（委託被告）於106年3月20日完成履行本事由內容，時
29 間點在於乙方因附表1事由展延「使用執照完成掛號」106年
30 6月6日期限之前。因此研判本事由無關係爭障礙因素。

31 5.依上開鑑定報告書、補充說明內容可知：

01 (1)取得使用執照期限及逾期天數：

02 應由原（合約）進度表約定105年9月12日展延期限迄106年6
03 月6日為基礎，後續再納入附表2『業主應辦事項未辦或遲
04 延』內容所示各項事由，應展延合理天數為284日曆天，展
05 延後依使用執照取得期限應為106年8月26日。而實際取得使
06 用執照日期為107年3月2日，有使用執照影本在卷可參（見
07 本院卷一第59頁），則此階段逾期天數為188日。

08 (2)完成接水與接電期限及逾期天數：

09 依前所述，前階段之取得使用執照期限應展延工期284日歷
10 天，且在取得使用執照後始得申請正式接水接電，從而此階
11 段工作期限應隨同展延工期284天，由原定之106年1月30日
12 展延為106年11月10日。又原告主張實際完成日期為107年3
13 月30日，為被告所不爭執（見本院卷三第9頁），則此階段
14 逾期天數為140日。

15 (3)公設點交與交屋期限及逾期天數：

16 此階段工作期限應展延工期284天，由原定之106年6月30日
17 展延為107年4月10日。而就何時完成點交與交屋乙事，兩造
18 乃各執一詞。針對原告所主張迄未完成點交與交屋乙節，被
19 告具狀主張至遲已於107年6月26日完成公設點交及交屋，並
20 提出相關LINE對話紀錄截圖與冷氣機送貨資料為佐（見本院
21 卷三第95至97頁）。惟縱依被告所提及日期107年6月26日計
22 算，此階段工作仍逾期77天完成。

23 (4)據上，被告累計逾期完成天數至少為405天（計算式：188+1
24 40+77=405），顯已超過前述按工程結算總價20%計算之違約
25 金上限金額所對應逾期天數200天。又系爭工程已施作部分
26 之工程結算總價為9,800萬3,299元，則據以計算之違約金為
27 1,960萬660元（計算式：98,003,299×20%=19,600,660）。

28 6.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條定有明文。約定之違約金是否過高，應就債務人若
30 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標
31 準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量之標準（最高

01 法院51年台上字第19號判決意旨參照)。被告抗辯違約金過
02 高而應酌減等語，查前述約款所定每日逾期違約金係以工程
03 結算總價之1/1000，並以工程結算總價20%為計算基準，如
04 此約定方式，一律以固定金額計算違約金，未予審酌遲延情
05 形及原告因此所受損害，顯非妥適，本院審酌系爭工程結算
06 總價高達近1億元，被告已完工程度等情，再參酌原告復無
07 法說明因被告逾期受有何重大損害，故本院認本件原告得請
08 求之違約金應酌減至以系爭契約總價10%即980萬330元（元
09 以下四捨五入）為適當。

10 7.被告固辯稱原告至107年10月28日簽訂追加合約前皆未就遲
11 延一事催告被告，原告再再表現出其滿意被告之施工進度，
12 且不認為被告有任何可歸責之處需須給付違約金，被告對此
13 亦產生信賴，相信原告為被告並無可歸責之事由且無須給付
14 違約金，詎於系爭工程完結後，原告卻突然向被告主張須就
15 遲延負責，原告所為實係以損害被告為主要目的，違反誠信
16 原則等語，惟按，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方
17 法，民法第148條第2項定有明文，此項誠實信用原則，乃法
18 律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更
19 為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌
20 各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。查原告是否
21 依系爭契約約定自應付工程款或保留款、履約保證金中扣除
22 違約金，或另行請求被告給付違約金，本屬原告之權利，原
23 告已說明為求儘速完工，且被告表示其有資金壓力無法施作
24 不得已始先行給付工程款，非謂原告默許本工程遲延狀態等
25 語，而縱如被告所辯，原告未於施工期間就遲延一事催告被
26 告，亦難認原告有拋棄違約金請求權之意，更非可認原告前
27 述不作為行為使被告產生何等信賴認被告不會再向原告請求
28 給付違約金，亦不足認原告依系爭契約約定請求被告給付違
29 約金係以損害原告為目的，自難認原告本件請求有違誠信原
30 則，被告上開抗辯，亦非可取。

31 8.另被告雖抗辯系爭契約第9條第2項約定之違約金，性質屬被

01 告對原告因工程逾期所造成之損害賠償，故有民法第514條
02 第1項規定適用，原告於105年11月15日未取得使用執照時即
03 發現此事，卻遲至109年5月22日始提起本件訴訟，請求權罹
04 於1年消滅時效等語，然按定作人之瑕疵修補請求權、修補
05 費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權，因瑕
06 疵發見後一年間不行使而消滅；承攬人之損害賠償請求權或
07 契約解除權，因其原因發生後，一年間不行使而消滅，民法
08 第514條第1、2項分別定有明文。次按違約金，乃契約當事
09 人以確保債務之履行為目的，約定債務人不履行債務或不為
10 適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付（民法第250
11 條、第253條參照）。旨在確保契約訂立後，債務人能確實
12 履行債務，以強化契約之效力，並節省債權人對債務不履行
13 而生之損害，所負舉證責任之成本，與民法第213條第1項所
14 規定之損害賠償，係以填補債權人實際所受之損害，性質並
15 非相同。前者，如約定之違約金過高時，法院得減至相當之
16 金額。債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行
17 所受之利益，減少違約金（民法第252條、第251條參照）。
18 後者，則視其實際所受之損害定其賠償之範圍，原則上不生
19 法院酌減之問題，抑有進者，損害賠償旨在填補損害，初不
20 具有懲罰之性質（懲罰性之賠償金須以法律另有明文規定為
21 限），與懲罰性違約金係當事人對於債務不履行所約定之一
22 種私的制裁，尤屬迥異。而民法495條第1項、第514條第1項
23 規定之定作人損害賠償請求權，其性質屬於民法第213條第1
24 項所規定之損害賠償（立法體例上規定在債之標的中），與
25 承攬契約所約定之違約金（立法體例上規定在債之效力中）
26 不同。且違約金債權，於債務人違約時即發生而獨立存在，
27 並非基於一定法律關係而定期反覆發生者，應適用民法第12
28 5條所定15年之消滅時效，並無民法第514條第1項規定之適
29 用（最高法院107年度臺上字第1638號判決參照）。申言
30 之，違約金債權，於因可歸責於債務人事由而債務不履行
31 時，即發生而獨立存在，非民法第146條所稱之從權利，其

01 請求權與原本請求權各自獨立，應適用民法第125條所定15
02 年之消滅時效，並無民法第514條第1項規定之適用（最高法
03 院109年度臺上字第75號、107年度臺上字第6號判決參
04 照）；尤其，逾期違約金，為定作人因承攬人施工遲延所預
05 定之損害賠償總額，核與施工有無瑕疵無涉，無適用民法第
06 514條第1項1年時效期間規定之餘地（最高法院106年度臺上
07 字第1494號判決參照）。查系爭契約第9條第2項、第10條第
08 1項係關於被告逾各工期里程碑完工，應按逾期日數支付懲
09 罰性違約金之約定，顯與施工有無瑕疵而生之瑕疵修補請求
10 權、修補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求
11 權等均無涉，依前揭說明，應適用民法第125條所定15年之
12 消滅時效，自無民法第514條第1項1年時效期間規定之適
13 用，被告為時效抗辯，自非有據。

14 (三)至被告提出之張從仁建築師函，其內容記載：「說明：一、
15 …問題(一)現場施工狀況及『屋頂造型框架』其表面石材採用
16 何種工法與本所是否討論？回覆(一.1)外牆掛件工法本所
17 於合約圖說未標示採用何種掛件方式施工，合約條文也未註
18 明，另掛件安全行為由貴公司負責合先敘明。回覆(一.2)
19 施工前貴公司提出採插梢式掛件工法，於施工前有先和本所
20 討論，並所有掛件採不鏽鋼304扣件，本所認定其工法符合
21 市場施工方式，安全行為部份因採不鏽鋼扣件也加大安全行
22 為。另採用空縫設計不加打矽利康避免因年份造成矽利康受
23 日曬雨淋等氣候條件產生老化現象或污染石材，本所同意上
24 述工法施工，並因石材背面距離RC結構體有8~10cm空氣層，
25 可增加外牆受日照產生的溫度傳遞減少室內冷房效果之損
26 耗，所以本所同意現場施工方式採用貴公司施工方式，並施
27 工前業主指派業主張員一併會同了解，現場也依討論模式施
28 工。問題(二)現場「建物面面之造型框架」是否與圖說相同？
29 回覆(二)本所檢視現場施工照片了解與本所設計之結構圖一
30 致，唯原有合約項日本無標示是否施作防鏽處理，然因本構
31 件外部有石材掛件，請領使用執照時本所建築師親至現場查

01 看，石材掛件完成理應無鏽蝕之疑慮，詳附件圖說。問題(三)
02 有關來函詢問業主於104年4月29日第一次變更設計是否有做
03 消防變更之行為，如未做消防變更，可否請領使用執照，本
04 消防變更是否為本所應辦事項？何時由主通知完成此業務？
05 回覆(三.1) 104年4月29日第一次變更設計雖建管單位完成
06 建築部份之變更設計，然因涉及消防圖說需於建管單位核
07 准，建築變更作業後同樣需掛件台北市消防局辦理變更作
08 業，然因當時業主未求本所另行辦理消防變更作業，且並未
09 支付任何作業公費，故本所並未辦理消防變更作業工作。回
10 覆(三.2) 請領使用執照前因消防圖審變更作業未完成並無
11 法現地查驗消防完整性，且因與消防圖說不符故影響後續建
12 管使用執照作業發放之流程，其影響甚鉅，於消防變更作業
13 完備之前，本案不可能取得使用執照。回覆(三.3) 本案貴
14 公司於使用執照掛件後，才發現原業主104年4月29日第一次
15 變更設計核准後，並未辦理消防變更程序，影響消防檢查，
16 雖辦理消防圖說變更作業並非貴公司的應辦事項，然業主亦
17 從未指示本所辦理，且業主並未支付作何作業公費，因此所
18 以延誤之時間，亦非本所應承擔。回覆(三.4) 本件係於使
19 用執照掛件後，因未辦理消防圖說變更，遲遲無法取得通
20 過，貴公司不斷催促業主辦理，業主遲至106年12月間，才
21 指示本所辦理相關消防圖說變更程序，本所鑒於本案已進行
22 至最後階段，基於將案順利完結之善意，即便業主仍未給付
23 本所任何辦理作業公費，本所仍協助辦理完成。問題(四)有關
24 本案乙樓梯欄杆扶手為何未依合約施作『實木扶手扁鐵欄
25 杆』之原因？回覆(四)實因乙樓梯為行動不便之樓梯，因使用
26 執照請領前需配合行動不便檢查作業，本所也於建造圖說繪
27 製，該樓梯扶手詳圖，貴公司反應無法做實木扶手欄杆，且
28 尺寸不符法規，故本所有會同業主代表張先生改變不鏽鋼圖
29 型扶手配合現地施作，因考量乙梯為外露梯有下雨之影響，
30 改成不鏽鋼製品符合法規與氣候之影響。問題(五)回覆(五)各樓
31 層陽台扶手欄杆其樣式有製作樣品供業主選定，現場之玻璃

01 扶手欄杆符合本所設計原意及安全性」(見本院卷五第209
02 至301頁)，惟新北市建築師公會所出具之前述鑑定報告
03 書、補充鑑定報告書及補充說明函均已就被告上開疑義詳盡
04 說明鑑定理由，張從仁建築師上開回函僅為其個人意見，且
05 被告亦未提出兩造間有何合意變更施工圖書或相關往來文
06 件，原告亦說明張從仁建師僅為本案建築執照及使用執照之
07 掛名建築師，並非實際設計及監造之建築師等語(見本院卷
08 五第305、307頁)，自難據為有利被告之證據，被告抗辯新
09 北市建築師公會鑑定報告書或補充說明不可採等語，自非有
10 據。

11 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項約定，請求被告給
12 付違約金980萬330元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年6月
13 16日(見本院卷一第81頁)起至清償日止，按週年利率5%計
14 算之利息，為有理由，應予准許。又原告依及民法第494
15 條、第179條等規定，請求被告給付925萬6,316元，及自追
16 加起訴狀繕本送達翌日即110年1月16日(見本院卷二第133
17 頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為有理
18 由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，則屬無據，應予
19 駁回。另兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行
20 或免為假執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌
21 定相當之擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其
22 該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
24 本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此
25 敘明。而被告聲請將本案鑑定報告發函給張從仁建築師向其
26 詢問鑑定報告內容與實際施工狀況不符或相符之處一一指明
27 部分，如上所述，核無必要，併此敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

30 工程法庭 法官 鄭侑瑩

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

04 書記官 鄭汶晏