

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度建字第17號

原告

即反訴被告 大創商務中心股份有限公司

法定代理人 陳之羽

訴訟代理人 王啟安律師

被告

即反訴原告 采滙室內裝修工程有限公司

法定代理人 林偉亮

被告 游進甲

上二人共同

訴訟代理人 邱煒翔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月13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。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣柒拾肆萬陸仟陸佰伍拾肆元，及自民國一百一十三年三月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之六十八，餘由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造業於簽訂之工程合約書（下稱系爭契約）第15條約定合意以本院為第一審管轄法院（見

01 本院卷第23頁），故本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

02 貳、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原  
03 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，  
04 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連  
05 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定  
06 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連  
07 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩  
08 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所  
09 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標  
10 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標  
11 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法  
12 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標  
13 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間  
14 有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參  
15 照）。本件原告起訴請求被告連帶給付違約罰金及損害賠償  
16 等，被告采滙室內裝修工程有限公司（下稱采滙公司）於本  
17 院審理時提起反訴，請求原告給付積欠之工程款等（見本院  
18 卷第125頁），經核反訴與本訴所為攻擊、防禦方法相牽  
19 連，且無民事訴訟法第260條規定情形，即應准許。

20 乙、實體方面：

21 壹、本訴部分：

22 一、原告主張：

23 (一)原告於民國000年0月間某日與被告采滙公司簽訂系爭契約，  
24 由被告采滙公司承攬原告所租用臺北市○○○路○段00號6  
25 樓房屋之室內裝修工程（下稱系爭工程），工程總價新臺幣  
26 （下同）150萬元（含稅），並約定應於111年6月26日前完  
27 工，且不得以任何理由要求展延工期或暫停施工，如有遲延  
28 完工，被告應按日以工程總價1%計算之金額給付予原告作為  
29 違約罰金，逾期超過三日起，每日加罰工程總價5%。另約定  
30 系爭工程自驗收合格之日起，由被告采滙公司出具保固切結  
31 書保固1年。詎系爭工程於111年11月30日始完工，另疫情三

01 級警戒期間於110年8月24日已結束，且原告並未同意延期完  
02 工，則因被告之違約遲延，原告請求自111年6月27日起至同  
03 年11月30日止之違約罰金1,159萬5,000元（計算式：1萬5,0  
04 00×3日+7萬5,000×154日=1,159萬5,000元），此部分先為  
05 一部請求300萬元（不拋棄其餘請求）。又上開期間內原告  
06 無法使用承租房屋，仍需支付每月租金8萬8,000元，受有遲  
07 延期間自111年6月27日起至同年00月00日間共45萬1,733元  
08 之損害。另上開期間內原告仍需支付每月社區管理費8,562  
09 元，則受有自111年7月起至同年00月間，前後5個月共4萬2,  
10 810元之損害，上開租金及管理費部分依民法第229條第1項  
11 及同法第231條規定為請求，故本件共請求349萬4,543元  
12 （計算式：300萬+45萬1733元+4萬2810元=349萬4,543  
13 元）。又被告游進甲擔任被告采滙公司之連帶保證人，依系  
14 爭契約約定，應與被告采滙公司就上開債務負連帶清償責  
15 任。爰依系爭契約第11條約定、民法第231條規定，請求被  
16 告二人應連帶給付原告349萬4,543元等語。

17 (二)並聲明：1.被告應連帶給付原告349萬4,543元，及自起訴狀  
18 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.  
19 願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則均以：

21 (一)系爭契約第4條雖約定系爭工程應於111年6月26日完工，惟  
22 兩造另約定有追加工程，依「裝潢工程追加減明細表」系爭  
23 工程應完工之期限應延後48天，又施作期間，被告采滙公司  
24 所僱用工班確診，疫情期間需依中央主管機關之規定隔離14  
25 天，系爭工程應完工之期限應再延後14天，是完工期限應至  
26 少共計延後62天，應為111年9月20日（扣除例假日不施  
27 工），則實際完工點交日為111年11月30日，系爭工程應自1  
28 11年9月21日起算逾期遲延71日。另依工程實務，所約定之  
29 逾期違約金通常係按日以工程總價1000分之1至1000分之3加  
30 以賠付，並另訂上限，行政院內政部103年12月9日台內營字  
31 第1030813951號公告修正之「建築物室內裝修-工程承攬契

01 約書範本」第16條第1項亦針對逾期違約金，係訂定按日以  
02 工程總價1000分之1計算，違約金總額並以契約總價10%為  
03 限，系爭契約係原告所撰擬、提供預定用於同類契約之條款  
04 所訂定之定型化契約，原告單方面加重被告之責任，依民法  
05 第247-1條第2款規定，系爭契約第11條之約定顯失公平而無  
06 效。縱認系爭契約第11條之約定並非無效，則依該條約定所  
07 計算之違約金，不論依原告或被告計算之金額，均超過系爭  
08 工程及追加工程之總價2.5倍至5.8倍之不合理情形，系爭工  
09 程及追加工程之逾期違約金應依民法第252條之規定酌減至  
10 適當數額，該適當數額並應以14萬1,538元計算（計算式：19  
11 9萬3,490元 $\times$ 0.001 $\times$ 71=14萬1,538元）。而房屋租賃契約係  
12 原告與第三人間之法律關係，依債之相對性原則與被告等無  
13 涉，原告本即負有需依約向出租人支付租金之義務，又原告  
14 與第三人間有針對系爭房屋訂有「免租金裝修期間」，該免  
15 租金裝修期間僅有2個月即111年4月1日至111年5月31日，系  
16 爭契約原係約定於111年6月26日完工，可徵原告當初於向第  
17 三人簽訂上開租約時，即可明瞭111年6月1日至6月26日之租  
18 金仍需照付，是系爭工程是否遲延完工與原告是否應依租賃  
19 法律關係向第三人給付租金無涉。依系爭契約第5條第1項之  
20 約定，系爭工程原約定之工程價款為150萬元，追加工程價  
21 款為49萬3,490元，故系爭工程及追加工程之總工程款共為1  
22 99萬3,490元，而原告迄今僅支付90萬元，故被告采滙公司  
23 對原告尚有109萬3,490元（計算式：199萬3,490-90萬0,000=  
24 109萬3,490）之工程款債權，經被告采滙公司於112年10月2  
25 4日向原告催告清償上開未付工程款，屆期而未清償，是被  
26 告依民法第334條第1項及第742-1條規定，以被告采滙公司  
27 對原告之上開債權主張抵銷等語，以資抗辯。

28 (二)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利  
29 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、不爭執之事項：

31 兩造簽訂系爭契約，約定應於111年6月26日前完工，系爭工

01 程於111年11月30日完工，並有追加工程，追加工程被告得  
02 請領之工程款為49萬3,490元，系爭工程及追加工程之總工  
03 程款共為199萬3,490元，而原告迄今僅支付90萬元，被告采  
04 滙公司對原告尚有109萬3,490元之工程款未給付等情，有系  
05 爭契約在卷可稽（見本院卷第15至33頁），復為兩造所不爭  
06 執（見本院卷第134頁），上開事實，堪以認定。

07 四、原告主張被告采滙公司遲延完工共計157日，依系爭契約第1  
08 1條約定應給付違約罰金共計1,159萬5,000元，原告僅請求  
09 給付其中300萬元。又因遲延完工，原告仍需支付每月租金8  
10 萬8,800元及每月大樓管理費8,562元，因此受有無法使用房  
11 屋而仍需支付租金45萬1,733元及大樓管理費4萬2,810元等  
12 損害，被告采滙公司依民法第229條第1項、第231條規定應  
13 給付原告49萬4,543元，以上共計349萬4,543元，被告游進  
14 甲為連帶保證人，應負連帶給付責任等語，為被告所否認，  
15 並以前揭情詞置辯。經查：

16 (一)系爭契約第4條約定：一、乙方（指被告采滙公司）應於室  
17 內裝修施工許可核發後安排工期施工，並應於111年6月26日  
18 前完工。二、除經甲方（指原告）事先書面同意外，乙方不  
19 得以任何理由要求延展工期或暫停施工等語；第11條約定：  
20 如本工程未能依工程進度工，或未能如期完工並完成瑕疵之  
21 修補改善，乙方應按日以工程總價百分之一計算之金額給付  
22 予甲方作為違約罰金，逾期超過三日起，每日加罰工程總價  
23 百分之五，本罰金得在乙方未領之工程款中扣除之，乙方不  
24 得異議等語（見本院卷第15、19頁）。而兩造不爭執系爭工  
25 程於111年11月30日完工之情，依上約定，被告采滙公司確  
26 有遲延完工情事，原告請求被告給付逾期違約罰金，尚非無  
27 據。

28 (二)被告雖抗辯：依工程實務，所約定之逾期違約金通常係按日  
29 以工程總價1000分之1至1000分之3加以賠付，並另訂上限，  
30 行政院內政部103年12月9日台內營字第1030813951號公告修  
31 正之「建築物室內裝修-工程承攬契約書範本」第16條第1項

01 亦針對逾期違約金，係訂定按日以工程總價1000分之1計  
02 算，違約金總額並以契約總價10%為限，系爭契約係原告所  
03 撰擬、提供預定用於同類契約之條款所訂定之定型化契約，  
04 原告單方面加重被告之責任，依民法第247-1條第2款規定，  
05 系爭契約第11條之約定顯失公平而無效等語。惟查，按定型  
06 化契約係當事人之一方為與不特定多數人訂立同類契約之  
07 用，所單方預先擬定契約條款之契約，而定型化契約之所以  
08 應受衡平原則之限制，係因締約之一方之契約條款已預先擬  
09 定，他方僅能依該條款訂立契約，否則即受不締約之不利  
10 益，故為排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱  
11 勢之一方實質喪失締約自由，或須忍受不締約之不利益，乃  
12 認縱他方接受該條款而締約，亦因違反衡平原則而無效，以  
13 維平等互惠原則。然本件兩造均為法人，原告經營業務為不  
14 動產租賃業等，資本總額為430萬元；被告采滙公司則經營  
15 室內潢、裝修業及景觀、室內設計、室內輕鋼架工程業、電  
16 信工程業、國際貿易業等業務，資本總額達300萬元，是被  
17 告采滙公司應具相當之資力及議約能力，則雙方就系爭契約  
18 之成立，實難認有經濟地位上強弱之區分，足徵系爭契約對  
19 兩造而言，應不具定型化契約之性質甚明。是以，被告主張  
20 系爭契約第11條約定無效等語，尚無可取。

21 (三)被告復抗辯：兩造另約定有追加工程，依「裝潢工程追加減  
22 明細表」系爭工程應完工之期限應延後48天，又施作期間，  
23 被告采滙公司所僱用工班確診，疫情期間需依中央主管機關  
24 之規定隔離14天，系爭工程應完工之期限應再延後14天，是  
25 完工期限應至少共計延後62天，應為111年9月20日（扣除例  
26 假日不施工），則實際完工點交日為111年11月30日，系爭  
27 工程應自111年9月21日起算逾期遲延71日等語。經查：

28 1.原告不否認系爭工程有追加工程，被告得請領之追加工程工  
29 程款為49萬3,490元等情節，而被告采滙公司已催告原告給  
30 付等情，並有催告函在卷可稽（見本院卷第105至107頁）。  
31 又系爭契約第6條約定：(一)乙方（指被告采滙公司）按照提

01 供之施工圖面及估價單施工，甲方（指原告）對本工程原定  
02 內容項目及工程數量，有隨時變更增減之權。變更部分之增  
03 減工程數量，均按本合約所定原單價計算增減工程價款。如  
04 有新增工程項目，則甲乙雙方另議單價，並與尾款一併支  
05 付。(二)增減工程之數量及價款應以書面為之並併入本合約內  
06 作為附件。(三)倘因甲方變更計劃致乙方須廢棄已完成工程之  
07 一部份時，甲方應會同驗收後，參照原合約定單價或比照訂  
08 約時之物料價格計算給付予乙方。(四)如非可歸責乙方，因甲  
09 方要求變更之範圍較鉅，足以影響本工程之進行時，乙方得  
10 向甲方請求延展完工日期（見本院卷第17頁），則依前開約  
11 定，倘因原告要求增減工程範圍較鉅，致影響系爭工程之進  
12 行時，被告采滙公司自得向原告請求延展完工日期。

13 2.證人李宏志證稱：大創公司負責人的老公請我幫忙找室內裝  
14 修公司，我就介紹被告公司給他，本件工程中間的規劃跟設  
15 計是我處理的，監工也是，簽約時我有在場。簽約前關於工  
16 期及工程內容我也有參與討論，原告當時是說他是承租房  
17 屋，承租房屋會用比較節省的方式去做，很多都是表面修  
18 飾，原告公司承租房屋要做商務中心，要做整間裝修，是隔  
19 間的辦公室，包含所有的水電、隔間、燈具都是交由被告施  
20 工的，設計是由我負責的，我有一個設計費跟工程顧問費，  
21 並負責現場的監工，工程期間我都在現場，沒有每天去，大  
22 概一個禮拜去1、2次，瞭解現場的狀況協調工班。從000  
23 年0月下旬開始施工，到同年6月底完工，被告有按照圖說施  
24 作，有追加的工程，追加工程都是原告負責人的老公口頭跟  
25 我說的，是原告要求要追加的，我再跟被告公司的游進甲  
26 說，追加工程我記得主要的有幾的大項，一個是所有的台電  
27 的供電，到大樓室內該戶的變電箱主電纜更換，第二個是拆  
28 除過程中有發現外牆漏水問題，所以整個變更項目改作外牆  
29 防水，合約明定燈具是追加的，還有一開始合約講的跟後面  
30 要求不一樣，例如廁所因為是承租的房子，所以我們會做表  
31 面將磁磚換掉而已，但是實際在做的時候，原告負責人的先

01 生說這是他的房子所以要好好做，所以整個工程方向就會不  
02 一樣，我記得幾個大項，燈具、防水、女兒牆要做垂直、還  
03 有電的部分，其他還有一些小項的，因為這些追加會影響工  
04 期蠻多的，當時就工期的部分，原告公司要求希望如期交，  
05 我回答一些追加項目，而且是疫情三級警戒期間，所以工期  
06 會延誤，原告跟我說看什麼時候可以交，排給他，但是最後  
07 沒有定明確完成的時間。最後交的時候是111年10月11日，  
08 那時候就是約在111年10月11日做整屋的點交，後面點交過  
09 程中，有一些瑕疵，後面陸續做修補，瑕疵都是外觀的瑕  
10 疵，沒有功能上的瑕疵，例如皮沒有貼好，但沒有影響到使  
11 用功能，修補斷斷續續的，大概一個月左右就全部修補完  
12 成，因為修補完了以後還要看原告公司有無其他問題。在做  
13 拆除陽台落地窗時，那時候是整個陽台上方的磁磚一直掉下  
14 來無法做拆除，所以在外牆部分都沒有辦法做，後來是請做  
15 外牆水泥的補強，但最後還是無法做落地窗，因為外牆水泥  
16 需要高空作業，所以那時被告公司有另外找其他承包商去施  
17 作，當時沒辦法確定外牆的窗戶可不可以拆，隔間會隔在窗  
18 戶上，所以整個包含找廠商、施作等，大概花了三個禮拜的  
19 時間，等於這三個禮拜的時間要停下來，因為工種是連續  
20 的，如果隔間沒辦法完成，水電就沒有辦法繼續。（法官  
21 問：除了追加工程會影響工期外，還有你剛剛所說的外牆的  
22 窗戶問題以外，本件工程在施工過程中，還有其他會影響工  
23 期的事件發生嗎？）大概在111年5月中旬，那時整個工班  
24 都被隔離，因為疫情的緣故，感染新冠肺炎，也無法找其他  
25 工班來接做到一半的工程，大概前後隔離了兩個多禮拜，這  
26 兩個多禮拜都沒有辦法施作。（法官提示被證1本院卷第101  
27 頁問：是否為本件工程的追加減明細？）我有看過，因為整  
28 個過程是我參與的，這不是我做的，那時是被告公司的人員  
29 做的，提供給我確認，一直到完工後請款才給我確認，在施  
30 工過程中，就追加工程部分沒有書面，這張文書內容我有確  
31 認過，是追加減部分，工作天數是被告問我有這些追加，這



01 是被告寫的，我有確認覺得天數應該是對的，我是屬於中間  
02 協調者的部分，我是幫原告發包這個工程，也有負責工程協  
03 調跟品質。最後原告認為他要求的東西跟我們談的不一樣，  
04 例如我們認為是承租房屋只要表面裝飾就好，但後面他說是  
05 他自己的房子，所以要求品質，設計只有做平面規劃，中間  
06 再陸陸續續調整，例如壁紙、磁磚、地板要挑選什麼材質，  
07 這都是原告指示的。（法官問：被證1追加減明細表，你有  
08 給原告看過嗎？）這個東西好像有提供兩次，這張是第二  
09 次，第一次是沒有天數的，第一次是最後結算時，只有金額  
10 表，金額就跟被證1相同，只是第二次加了天數，是在被告  
11 跟我說他收到律師函了，才說這東西的追加天數請我看有無  
12 問題，金額原告知道，但天數原告應該有看過，因為被告跟  
13 我說他要回律師函要附這張明細表。（法官問：本件工程工  
14 期除了追加工程、外牆施作防水、疫情工班隔離導致工期延  
15 後以外，還有無其他影響工期的事件？）我記得最後施工的  
16 狀況，是要等原告購買的一張會議桌進來，因為會議桌上面  
17 有桌面電源，會議桌沒有進來就無法接上電源，最後進來  
18 時，插座的形式也是大陸的形式，最後也無法接，我不知道  
19 原告認定的完工是何時，但這確實有影響施工，大概是到11  
20 1年11月中下旬桌子才來。我剛剛所說的111年10月11日的  
21 點交是指空屋的點交，但家具部分無法點交，被告因為家具  
22 沒有進來就無法施作電源部分。那時有約定要變更工程項  
23 目，然後做追加，但是追加我們只有談到金額。（法官問：  
24 你剛剛說有確認過追加項目的工作天數，你是依據什麼來確  
25 認的？）例如前後牆面泥作抓平，我知道天數是因為在油漆  
26 過程中，原告直接要求師傅他要這樣做，我有提到這個會增  
27 加天數，原告知道也同意，這個是我確定原告知道的，其他  
28 的項目我就不確定有無跟原告提到天數的問題。因為我有工  
29 程經驗，所以我大概知道追加工程要花多少時間，所以被告  
30 記載的工作天數我認為是合理的。（法官問：剛剛你說有約  
31 定在111年10月11日做整屋的點交，是否可具體說明點交過

01 程?)是我主動提出要做點交，因為已經完工，我通知兩  
02 造，我記得兩造都有到現場，原告是負責人的先生，被告是  
03 游進甲，當天沒有很確實的點交紀錄，但是有點交，點交結  
04 果就是有一些瑕疵要修補，除了會議桌電源外，所有的工程  
05 項目都完成了，這是兩造有會同的同意的點交結果，但是沒  
06 有書面紀錄，瑕疵的項目我記得有門關得比較緊，需要調整  
07 這些等等，或是油漆髒了，最後也修補完成了，原告是000  
08 年00月下旬陸陸續續家具就到了，因為我去做修補的時候就  
09 有看到在組裝家具。(原告訴訟代理人問：剛才你說原告會  
10 議桌沒有進來就無法接上電源，這件事你有無跟原告表示  
11 過?)確定有，因為地上會有一條電源線預留給會議桌外露  
12 在地上，我都是用電話跟原告表示。(原告訴訟代理人問：  
13 泥作牆面抓平會增加天數，這部分證人有無明確告知增加的  
14 天數還是只告知會增加天數?)我有明確告知會增加至少一  
15 星期。(原告訴訟代理人問：原告做何表示?)原告跟我說  
16 不要跟我講工期，我只在乎品質。(原告訴訟代理人問：剛  
17 才你說依你判斷第二次追加減單子上面天數是合理的，請問  
18 增加的天數是否會受進場工人的多寡而影響所需增加的天  
19 數?)基本上不太會，舉例來說，做主電纜的更新，原本就  
20 是一個可以完成的事情，不會因為變成兩個而工作天數變  
21 少。(原告訴訟代理人問：請提示被證1，請證人看一下第  
22 一張追加減明細上面所記載的品評項目，是否都不會因為增  
23 加工人進場而減少所需增加的天數?)我舉例而言，有的會  
24 有的不會，例如外牆防水，必須要等待他乾，所以要等固定  
25 天數才能做第二次。工班應該大部分是固定的，有時候也會  
26 調外面的工班，除非是需要趕工，才會增加人數，但是增加  
27 人數也會增加費用。追加工程時大部分都是原來的工班在做  
28 的。(原告訴訟代理人問：追加項目是一邊做一邊發現或者  
29 是最後完工前幾天才知道要追加?)是邊做邊增加的等語  
30 (見本院卷第154至162頁)。

31 3.由證人李宏志前述證詞可見，系爭工程確有因大樓室內的變

01 電箱主電纜更換、外牆需施作防水工程、燈具及女兒牆要做  
02 垂直、前後牆面泥作抓平及其他小項追加等原因而需增加施  
03 工範圍並影響工期甚多，且因疫情緣故工班感染新冠肺炎被  
04 隔離而無法施作，暨因要等待原告購買的一張會議桌進來而  
05 無法施作桌面電源，而外牆防水工程大約需費時3星期，疫  
06 情工班感染新冠肺炎需隔離約2星期，顯見系爭工程確因追  
07 加工程範圍過鉅，及等候傢俱暨疫情隔離等原因致影響系爭  
08 工程之進行，則被告采滙公司依系爭契約第6條約定自得向  
09 原告請求延展完工日期。又依證人李宏志上開證言，原告雖  
10 僅就牆面泥作抓平部分有同意增加施工天數，其餘部分證人  
11 宏志無法確定有無向原告提到增加天數，然就全部追加工程  
12 增加之工作天數，被告采滙公司曾提出工程追加減明細表  
13 （見本院卷第101頁）交與證人李宏志審視確認有無問題，  
14 證人李宏志亦證稱依伊之工程經驗，伊大概知道追加工要花  
15 多少時間，所以上開明細表記載的天數伊認為是合理的等語  
16 （見本院卷第159頁），本院審之上開明細表記載之工項內  
17 容及所需施工期間尚屬適當合理，故被告采滙公司主張依上  
18 開明細表所載應延展工期48日，應屬有據。另依證人李宏志  
19 所證稱施工期間因疫情工班遭隔離，確有停止施作約2星期  
20 情事，此非屬可歸責被告采滙公司之事由，堪認此部分應延  
21 展工期14日。綜上，系爭工程應延展工期共計62日。而系爭  
22 契約約定應於111年6月26日完工，延展工期62日，扣除例假  
23 日及國定假日後，被告采滙公司應於111年9月20日完工，故  
24 自111年9月21日起至111年11月30日止，被告采滙公司遲延  
25 完工計71日。

26 (四)系爭契約第11條約定：如本工程未能依工程進度施工，或未  
27 能如期完工並完成瑕疵之修補改善，乙方（指被告采滙公  
28 司）應按日以工程總價百分之一計算之金額給付予甲方（指  
29 原告）作為違約罰金，逾期超過三日起，每日加罰工程總價  
30 百分之五，本罰金得在乙方未領之工程款中扣除之，乙方不  
31 得異議等語（見本院卷第19頁），系爭工程總價含追加工程

01 合計為199萬3,490元，被告采滙公司逾期71日，依前開約  
02 定，逾期3日以內按1%計算為每日1萬9,935元（元以下四捨  
03 五入，以下同），第4日至第71日每日以5%計算為9萬9,675  
04 元。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額；  
05 債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之  
06 利益，減少違約金，民法第252條、第251條分別定有明文。  
07 倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違  
08 背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經  
09 濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最  
10 高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。至於當事人  
11 約定之違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀  
12 況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權  
13 人可享受之一切利益為衡量標準，而債務已為一部履行者，  
14 亦得比照債權人所受之利益減少其數額，且不因懲罰性違約  
15 金或賠償額預定性違約金而異（最高法院49年度台上字第80  
16 7號判決、79年度台上字第1915號判決、96年度台上字第107  
17 號判決意旨參照）。查系爭契約第11條逾期給付違約罰金約  
18 定核屬違約金性質，且觀之該條文使用罰金、加罰等用詞，  
19 並依違約日數與日俱增，足徵該違約金之約定確有處罰性  
20 質，以確保達到督促兩造履約之效果，應屬懲罰性違約金。  
21 然而，系爭契約第11條約定應按逾期天數依契約總價1%至5%  
22 計算違約金，惟如此約定方式，無視承攬人施作之比例高  
23 低，一律以固定金額計算違約金，與定作人因承攬人施作比  
24 例越高，所受利益越高之客觀情形相背。又依證人李宏志前  
25 開證詞可知，原告與被告采滙公司於111年11月10日已點  
26 交，除會議桌桌面電源外，其餘均已施作完成，僅有部分瑕  
27 疵待修補，足見斯時施工狀態已達合於原告使用之程度。而  
28 系爭契約第11條約定逾期完工3日以內每日以工程總價1%計  
29 算違約金，超過3日以上者即每日以工程總價5%計算違約  
30 金，且無上限限制，倘依被告采滙公司逾期完工71日計算，  
31 被告采滙公司需給付之違約金高達697萬7,250元，為工程總

01 價之3倍以上，故本院審酌上情，認原告得請求之逾期完工  
02 違約金，應予酌減至每日以工程總價千分之一即1,993元計  
03 算，方屬適當，據此，原告得請求被告采滙公司給付之違約  
04 金共計14萬1,503元（即 $1,993 \times 71 = 141,503$ ）。

05 (五)原告另請求被告采滙公司賠償房屋租金損害，並提出房屋租  
06 賃契約、存摺、傳票客戶收執聯等件影本為證（見本院卷第  
07 29至45頁），而查，原告係於111年4月1日簽訂上開房屋租  
08 賃契約，租期自111年4月1日至119年5月31日止，租賃目的  
09 係作為商務中心，可見原告租賃房屋本係占有作為營業使  
10 用，然如前述，被告采滙公司自111年9月21日起至111年11  
11 月30日止逾期完工，於此期間，原告雖已租賃房屋然無法使  
12 用租賃房屋，受有無法使用租賃房屋之損害，而該損害以原  
13 告應給付之租金為計算尚屬相當，而原告每月應給付之租金  
14 為8萬8,000元，自111年9月21日起至111年11月30日止原告  
15 受有無法使用租賃房屋之損害共計20萬5,333元（計算式： $8$   
16  $8,000 \times 2 = 176,000$ ； $88,000 \div 30 \times 10 = 29,333$ ； $176,000 + 29,$   
17  $333 = 205,333$ ），自得向被告采滙公司請求給付。

18 (六)至被告雖抗辯原告提出之房屋租賃契約約定自111年4月1日  
19 起至111年5月31日止免付租金，故111年6月1日至同年月26  
20 日租金仍需照付，可見是否遲延完工與租金給付無涉，原告  
21 不得向被告主張租金損害等語，惟查，原告係因被告逾期完  
22 工而受有自111年9月21日起至111年11月30日止無法使用租  
23 賃房屋之損害，僅該無法使用之損害本院認與租金之給付金  
24 額相當，而以該租金金額為損害計算標準，與原告依租賃契  
25 約應給付租金或免付租金約定均無涉，被告上開抗辯，洵非  
26 可取。

27 (七)原告雖請求被告采滙公司賠償原告已支付之管理費損害4萬  
28 2,810元，並提出管理費用收據為證（見本院卷第47至51  
29 頁），然而，原告支付之管理費為原告承租房屋依與出租人  
30 簽訂之租賃契約所應支付之費用，並非原告因被告采滙公司  
31 逾期完工所受損害，原告此部分請求，應屬無據。

01 (八)承上，原告得請求被告采滙公司給付違約金14萬1,503元、  
02 無法使用租賃房屋損害20萬5,333元，二者合計34萬6,836  
03 元。又被告游進甲為系爭契約之連帶保證人，自應與被告采  
04 滙公司連帶給付原告34萬6,836元。惟按二人互負債務，而  
05 其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方  
06 之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特  
07 約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。查  
08 被告采滙公司對原告尚有工程款債權109萬3,490元而主張抵  
09 銷，則原告請求與被告主張抵銷之債權二者均屬金錢債權，  
10 且均屆清償期，故被告采滙公司主張以得向原告請求給付之  
11 工程款債權109萬3,490元與本件原告請求之違約金及損害賠  
12 償債權相互抵銷，應屬有據。經抵銷後，原告尚應給付被告  
13 采滙公司74萬6,654元，原告已無對被告采滙公司之債權可  
14 請求。而被告采滙公司已無給付義務，被告游進甲亦應無庸  
15 負連帶保證責任，是以，原告請求被告連帶給付原告349萬  
16 4,543元，自非有據，不應准許。

17 貳、反訴部分：

18 一、反訴原告采滙公司主張：依系爭契約第5條第1項之約定，系  
19 爭工程原約定之工程價款為150萬元，追加工程價款為49萬  
20 3,490元，故系爭工程及追加工程之總工程款共為199萬3,49  
21 0元，而反訴被告迄今僅支付90萬元，故反訴原告采滙公司  
22 對反訴被告尚有109萬3,490元（計算式：199萬3,490—90萬  
23 0,000=109萬3,490）之工程款債權，經反訴原告采滙公司  
24 於112年10月24日向反訴被告催告清償上開未付工程款，屆  
25 期而未清償，且為反訴被告所自認，反訴原告采滙公司自得  
26 向反訴被告請求給付此部分承攬報酬等語。並聲明：反訴被  
27 告應給付反訴原告采滙公司109萬3,490元，及自民事反訴起  
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
29 息。

30 二、反訴被告則以：對於尚未支付承攬報酬109萬3,490元及追加  
31 工程之事實均不爭執等語。並答辯聲明：反訴原告采滙公司

01 之訴駁回。

02 三、不爭執之事項：如本訴不爭執之事項所載。

03 四、反訴原告采滙公司主張反訴被告尚欠其工程款109萬3,490元  
04 未清償之事實，為反訴被告所不爭執，惟如前述，反訴原告  
05 采滙公司已以上開工程款債權為抵銷抗辯，經抵銷後，反訴  
06 被告尚應給付反訴原告采滙公司74萬6,654元，是以，反訴  
07 原告采滙公司請求反訴被告給付74萬6,654元，當屬有據，  
08 應予准許，逾此部分之請求，即非可採，不應准許。

09 參、從而，本訴部分，原告依系爭契約第11條約定、民法第231  
10 條規定，請求被告連帶給付原告349萬4,543元，為無理由，  
11 應予駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。反  
12 訴部分，反訴原告采滙公司請求反訴被告給付74萬6,654  
13 元，及自民事反訴起訴狀繕本送達翌日即113年3月8日（見  
14 本院卷第129頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
15 息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，洵非有據，應  
16 予駁回。

17 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
18 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
19 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

22 工程法庭 法官 鄭儉瑩

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

27 書記官 鄭汶晏