

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度建字第119號

原告 汪師儀

訴訟代理人 張菟萱律師

複代理人 黃筱涵律師

陳洵美律師

被告 慕築室內裝修有限公司（原名慕築室內裝修工程有  
限公司） 設臺北市○○區○○路0段00號0樓之0

兼法定代理 雷子燃（原名雷詠婷）

人

0000000000000000

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年9月16日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告雷子燃應給付原告新臺幣參佰參拾柒萬陸仟捌佰玖拾捌元，  
及其中新臺幣參佰貳拾肆萬玖仟元自民國一一四年四月二十三日起、  
另新臺幣壹拾貳萬柒仟捌佰玖拾捌元自民國一一四年七月三  
十一日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告慕築室內裝修有限公司、雷子燃應給付原告新臺幣壹佰陸拾  
壹萬柒仟貳佰貳拾肆元，及自民國一一四年四月二十三日起至清  
償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告慕築室內裝修有限公司負擔百分之十六，被告雷  
子燃負擔百分之五十，餘由原告負擔。

本判決第一項，原告以新臺幣壹佰壹拾貳萬伍仟陸佰參拾參元為  
被告雷子燃供擔保，得假執行。被告雷子燃以新臺幣參佰參拾柒  
萬陸仟捌佰玖拾捌元預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，原告以新臺幣伍拾參萬玖仟零柒拾伍元為被告築  
室內裝修有限公司、雷子燃供擔保，得假執行。被告慕築室內裝  
修有限公司、雷子燃以新臺幣壹佰陸拾壹萬柒仟貳佰貳拾肆元預  
供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 □本件原告起訴主張其與被告間成立承攬關係，依民法第493條  
04 第2項等規定請求被告連帶給付至少新臺幣（下同）486萬6224  
05 元及利息（見本院卷第9-21頁），嗣原告指稱依民事訴訟法第  
06 244條第4項規定，補充聲明：被告應連帶給付原告499萬4122  
07 元，及其中486萬6224元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘金額  
08 自民事補充聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，  
09 按年息5%計算之利息（見本院卷第149-164頁），並就同一基  
10 礎事實追加以民法第305條規定為請求權基礎（見本院卷第192  
11 條），經核與民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定相  
12 符，應予准許。再被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
13 庭，查無民事訴訟法第386條各款規定所列情事，爰准原告聲  
14 請，一造辯論判決。

15 □原告主張：

16 (一)伊於民國108年1月31日與被告雷子燃簽訂設計委託合約書（下  
17 稱第一份合約書），約定由雷子燃承攬坐落於台北市內湖區三  
18 段住宅（下稱系爭住宅）裝修工程（下稱系爭工程）之設計、  
19 規劃，設計費為17萬800元；嗣伊於同年7月12日與雷子燃簽訂  
20 工程合約書（下稱第二份合約書），約定由雷子燃承攬系爭工  
21 程之設計規劃、按圖施工及監工，工期自108年5月6日起至109  
22 年1月18日止，工程款計1317萬9037元，申請執照及許可規費  
23 計50萬元。雷子燃就系爭工程設計、規劃移除原室內梯，於建  
24 物外增設電梯（下稱系爭電梯）與室外梯，擴建2樓陽台，聲  
25 稱可取得合法相關執照、如期完工。詎雷子燃並未合法取得相  
26 關執照，台北市政府都市發展局（下稱都發局）屢次發函伊通  
27 知改善系爭工程之違建，伊並接獲系爭電梯廠商通知，方知悉  
28 系爭電梯未經竣工檢查合格、取得使用許可證，故不得使用。  
29 (二)雷子燃就系爭工程顯已逾期且有上開重大違約之情，並另有其  
30 餘瑕疵，伊遂與雷子燃於109年6月18日在財團法人台灣住宅品  
31 質消費者保護協會（下稱住宅消保會）成立第一次調處（下稱

第一次調處)，雷子燃承諾將於109年8月15日前完成系爭工程並為交屋驗收。之後，伊仍持續接獲都發局限期改善違建通知，雷子燃乃以自己及被告慕築室內裝修有限公司（原名慕築室內裝修工程有限公司，下稱慕築公司）名義，於110年2月8日與伊簽訂室內裝修承攬合約書（下稱第三份合約書），約定追加工程款及工期自110年3月2日起至同年6月30日止。詎雷子燃竟再次違約，伊乃與雷子燃於110年9月7日至住宅消保會成立第二次調處（下稱第二次調處），雷子燃承諾將修補系爭工程瑕疵並將主動通知都發局拆除違建事宜。

(三)然雷子燃亦未依承諾，就系爭電梯、2樓陽台及室外梯取得合法許可，伊於110年5月6日接獲都發局來函，指稱土地雜項執照申請案已經逾建築法復審期限，予以駁回，之後雷子燃亦未辦妥合法證照文件，110年12月20日系爭住宅之2樓陽台遭強制拆除，1樓室外梯亦於同年月22日遭強制拆除。同時台北市建築管理處仍持續通知，系爭電梯之雜項執照已逾補辦期限，要求伊配合拆除。

(四)因此，伊與雷子燃再於112年9月6日至住宅消保會進行第三次調處（下稱第三次調處），雙方合意終止第一份、第二份合約書，伊繼續委由雷子燃於7個月內完成系爭電梯之變更使用執照之申請及補件。然雷子燃迄今仍未取得系爭電梯之合法證照，伊已多次催告，卻未獲置理。伊乃依民法第227條第1項等規定，請求被告連帶給付系爭電梯取得合法證照費用計290萬元、減少報酬並如數返還47萬6898元、給付逾期違約金161萬7224元，以上共計499萬4122元（計算式：290萬元+47萬6898元+161萬7224元=499萬4122元）等語，聲明：(一)同上所述。(二)願供擔保請准宣告假執行。

□被告則以：於施作系爭工程期間，原告鄰居即已檢舉系爭住宅違建，伊已處理且完工交屋，而伊施作系爭工程本就不負擔違章，陽台、樓梯本就為違章，依約違章本就非伊所應負擔，倘若原告遭檢舉違章，亦非伊所應處理，況且伊亦已派工負責拆除樓梯、陽台、電梯且負擔費用，並負擔電梯保養費用、申請

建照之建築師費用等語置辯，聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

□經查，原告主張：

(一)108年1月31日，原告與雷子燃簽訂設計委託合約書（即第一份合約書），約定由雷子燃承攬坐落於台北市內湖區三段住宅即系爭住宅之裝修工程（即系爭工程）之設計、規劃，設計費為17萬800元。

(二)108年7月12日，原告與雷子燃簽訂工程合約書（即第二份合約書），約定由雷子燃承攬系爭工程之設計規劃、按圖施工及監工，約定工期自108年5月6日起至109年1月18日止，工程款計1317萬9037元，申請執照及許可規費計50萬元。

(三)109年6月18日，原告、雷子燃就系爭工程履約爭議於住宅消保會成立第一次調處。

(四)110年2月8日，雷子燃就系爭工程以其自己及慕築公司名義與原告簽訂室內裝修承攬合約書（即第三份合約書）。

(五)110年9月7日，原告、雷子燃再至住宅消保會成立第二次調處。

(六)112年9月6日，原告、雷子燃至住宅消保會成立第三次調處。

以上事實，被告未予爭執（見本院卷第138頁），並有原告所提出之設計委託合約書、工程合約書、室內裝修承攬合約書、第一次調處書、第二次調處書及第三次調處書為憑（見本院卷第27-44頁、第55頁、第61-73頁、第87頁），堪信為真。

□原告主張雷子燃就系爭工程設計拆除室內梯、於室外增設系爭電梯、室外梯、擴建二樓陽台，未取得相關合法執照，兩造雖再行簽訂第三份合約書並先後為第二次、第三次調處，雷子燃仍未取得系爭電梯之合法證照，原告已多次催告並於113年12月25日發函催告，然仍未獲置理，原告乃以本訴請求被告連帶給付取得系爭電梯合法證照費用計290萬元、減少報酬並返還47萬6898元、給付逾期違約金161萬7224元，以上共計499萬4122元（計算式：290萬元+47萬6898元+161萬7224元=499萬4122元），為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

01 (一)原告主張雷子燃設計移除系爭住宅原室內梯、於建物外增設系  
02 爭電梯與樓梯，擴建2樓陽台，並未取得合法相關執照乙節，  
03 已提出都發局函文、建發電梯有限公司通知函為證。被告雖未  
04 否認增設系爭電梯、室外梯與擴建2樓陽台並未取得合法執  
05 照，然辯稱係經客戶同意，一開始簽的是設計合約，簽好設計  
06 合約後，跟客戶溝通討論，確認無誤才會簽工程合約，才會施  
07 工等語（見本院卷第139頁）。經查：

- 08 1.都發局109年3月9日北市都建字第1093153289號函記載：「...  
09 主旨：...坐落本市內湖區...（即系爭住宅）旁之構造物已經  
10 違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆除。...。  
11 說明：□首揭違建經勘查認定範圍為金屬等造，樓層數1層高  
12 約3.0公尺，面積約9.0平方公尺...，應予拆除。...」，都發  
13 局109年3月9日北市都建字第0000000000號函記載：「...主  
14 旨：...坐落本市內湖區...（即系爭住宅）旁（升降設備）之  
15 構造物已經違反建築法第25條規定，依同法第86條規定應予拆  
16 除。...。說明：□首揭違建經勘查認定範圍為金屬等造，樓  
17 層數3層高約9.0公尺，面積約27.0平方公尺...，應予拆  
18 除。...」，此有上開函文在卷可憑（見本院卷第45-50頁）。
- 19 2.建發電梯有限公司函文記載：「建發電梯有限公司...於貴址  
20 向雷詠婷（後更名為雷子燃）設計師所承接之建築物內升降設  
21 備，已於109年元月底安裝完成，但卻遲遲無法完成『正式交  
22 機』程序，因而無法實施『保固保養作業服務』。...也無法  
23 幫貴處所之升降設備投保，...，且當初設計時，雷詠婷設計  
24 師並無誠實告知此升降設備之真正裝設及其用途，所以有些重  
25 要規範，並無在此建築物內升降設備設計內。...。依建築法  
26 第77條之4第9項第3條（款）之規定升降設備安裝完成後，非  
27 經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。...」（見本院  
28 卷第51頁）。
- 29 3.準此，原告主張系爭住宅原室內樓梯移除、於建物外增設系爭  
30 電梯與室外梯，擴建2樓陽台等工程為系爭工程之一部，而上  
31 開工程並未取得合法相關執照乙節，堪以認定。

01 4.至被告雖不否認系爭電梯、室外梯及擴建2樓陽台並未取得合  
02 法相關執照，然抗辯上開工程於設計、施作時已與原告溝通、  
03 討論，經原告確認並同意後，才會簽約、施工等語，為原告所  
04 否認，查：

05 (1)第二份合約書第3條固然約定：「工程範圍：乙方（指雷子  
06 燃，更名前為雷詠婷）依照設計詳圖、施工說明及估價  
07 單...，經甲方（指原告）簽證同意後依所列項目施工」（見  
08 本院卷第37頁），但第二份合約書第4條亦約定「申請手續：  
09 有關本工程各項手續及主管官署之許可，得委由乙方代辦之。  
10 但所需規費應由甲方負擔（已於108年4月15日支付規費金額新  
11 臺幣50萬元整）」（見本院卷第37頁），則由雙方約定原告委  
12 由雷子燃就系爭工程代為辦理取得合法執照之相關手續乙節，  
13 堪認雙方均有共識系爭工程必須能取得合法執照。

14 (2)而原告、雷子燃簽訂第二份合約書之前，雙方已先行簽訂第一  
15 份合約書，約定由雷子燃設計、規劃系爭工程，之後雙方再簽  
16 訂第二份合約書，約定由雷子燃承攬、施作其所規劃、設計之  
17 系爭工程，因此，雷子燃依第二份合約書所承攬、施作之系爭  
18 工程，即為其於第一份合約書所設計、規劃，堪認雙方應已合  
19 意，由雷子燃於第一份合約書、第二份合約書所設計、規劃、  
20 承攬、施作之系爭工程，必須能取得合法執照。

21 (3)再參以原告所舉對話紀錄截圖（見本院卷第53頁），雷子燃對  
22 於建發電梯有限公司之上開函文所載內容，回稱「（這是怎麼  
23 回事?再麻煩解釋一下）這個廠商，我自己會處理好的，...我  
24 們之前已經交機了...（文裡說不能使用電梯）妳們有申請雜  
25 項執照了，所以不用擔心」，堪認就系爭工程所完成之工作物  
26 是否合於建築法等相關法規規定，原告並不知悉，然雷子燃嫻  
27 熟相關作業流程且已擔保會符合相關法規規定。

28 (4)準此，可見第二份合約書第3條約定所指稱之須經原告簽認同  
29 意、雷子燃方可據以施工之設計詳圖、施工說明等，至多僅能  
30 呈現系爭工程施工內容，以及完工後工作物之物理上構造。原  
31 告並無從經由同意、確認設計詳圖、施工說明及估價單之過

01 程，得以察知系爭工程所完成之工作物是否合於建築法規等相  
02 關規定、能否取得合法執照。是以，被告上開所辯，並不足以  
03 為有利於被告之認定。

04 (二)承上第(一)點所述，系爭工程其中增設系爭電梯等工程並未取得  
05 合法相關執照，原告據而主張其與雷子燃因此至住宅消保會調  
06 處，於109年6月18日成立第一次調處，然雷子燃亦未如期履行  
07 調處約定。查：

08 1.依第一次調處書所載，原告為申訴人，雷子燃為對造人，其等  
09 於調處書「申訴人」、「對造人」欄位簽名，第一次調處書記  
10 載：「...上開當事人間因裝修工程承攬糾紛爭議事件，...經  
11 本會第一次調處內容如下：緣對造人於108年1月31日承攬申訴  
12 人坐落於台北市內湖路...之住宅裝修工程（下稱系爭工  
13 程），.....，總金額為1384萬9837元，約定於108年5月6日  
14 開工，至109年1月18日完工，申訴人（即原告）迄今已給付總  
15 金額為1384萬9837元，惟對造人（即雷子燃）所施作工程因故  
16 延宕迄今尚有瑕疵及未完工，所衍生工程承攬糾紛，業經本處  
17 調處（有共識）如后：...□調處內容：...(2)對造人同意於10  
18 9年7月24日完成（附件）內容約定工程項目，並完工驗收完  
19 成。(3)對造人同意於109年8月15日完成系爭工程所有約定項  
20 目，並完工驗收交屋完成。...」，附件工程改善單所載日期  
21 為109年5月25日，臚列1-36項改善工程內容、預定改正日（見  
22 本院卷第55-56頁）。

23 2.惟都發局109年11月27日北市都建字第1093230938號函記載：

24 「...主旨：台端所有本市內湖區...1樓旁、1樓旁升降設備及  
25 2樓旁違建案，屬『110年度防火巷專案』列管案件，請於109  
26 年12月31日前自行改善拆除報驗。...。說明：...□旨述違建  
27 因違反建築法之相關規定，請台端於旨述限期內自行改善拆除  
28 報驗，...」；都發局110年1月7日北市都建字第1106117997號  
29 函記載：「...主旨：台端所有本市內湖區...1樓旁、1樓旁昇  
30 降設備及2樓旁違建案，屬『110年度防火巷專案』列管案件，  
31 請於110年2月1日前自行配合改善拆除...。說明：...□旨揭

01 違建案因違反建築法及台北市違章建築處理規則相關規定，前  
02 經本局以新違建查報在案，須配合改善拆除以資適法。...」  
03 （見本院卷第57-60頁）。

04 3.據此，原告主張其與雷子燃間簽訂第一份合約書、第二份合約  
05 書，因雷子燃就系爭工程所設計、施作之增設系爭電梯等工程  
06 並未取得合法相關執照，原告與雷子燃間成立第一次調處，然  
07 雷子燃仍並未履行第一次調處書所載約定，應為可採。

08 (三)承上第(二)點所述，雷子燃並未履行第一次調處書所載約定，原  
09 告據而主張雷子燃因此以自己及慕築公司與原告簽訂室內裝修  
10 承攬合約書即110年2月8日第三份合約書，因雷子燃再次違  
11 約，原告與雷子燃於110年9月7日至住宅消保會成立第二次調  
12 處，然雷子燃仍未履行第二次調處約定，查：

13 1.第三份合約書之「立合約書人」雖記載「乙方：立約人：慕築  
14 室內裝修工程有限公司。負責人：雷詠婷。...」（見本院卷  
15 第68頁），然合約書之前言亦記載「茲就乙方承攬甲方於民國  
16 108年7月12日之室內裝修工程合約...違約後，雙方於民國109  
17 年5月25日於住宅消保會簽訂改善合約...亦違約後，經雙方第  
18 三次協議訂定工程承攬合約條款如下：...」（見本院卷第62  
19 頁），而109年5月25日與原告成立第一次調處書約定內容之對  
20 造人為雷子燃，已如前所述，又依第二次調處書所載（見本院  
21 卷第73頁），對造人亦記載為雷子燃，。是以原告主張雷子燃  
22 以自己及雷子燃擔任負責人之慕築公司名義，與原告簽訂第三  
23 份合約書，堪認可採。

24 2.110年2月8日第三份合約書記載：「...第一條... 2.工程施工  
25 期間：自民國110年3月2日起至110年6月30日止。...第三  
26 條... 2.工程服務範圍：(1)詳見108年7月12日之室內裝修工程  
27 合約，以及民國109年5月25日於住宅消保會簽訂改善合約圖  
28 說、估價單及工程施工進度表。...」（見本院卷第62-63  
29 頁），可見第三份合約書所約定之施工範圍，係以第二份合約  
30 書及第一次調處所約定之施工範圍為據。

31 3.都發局110年5月6日北市都建字第1106151318號函記載：「...

01 主旨：有關台端於本市內湖區...土地雜項執照申請案...，已  
02 逾建築法復審期限，本局依規定予以駁回。...。說明：...□  
03 依建築法第36條規定，起造人應於接獲第1次通知改正之日起6  
04 個月內，依照通知改正事項改正完竣送請復審；本案屆期末送  
05 請復審，本局依規定將本申請案件予以駁回，...」（見本院  
06 卷第75-76頁）。再110年9月7日第二次調處記載：「...惟對  
07 造人所施作工程因故延宕迄今尚有瑕疵及未完工，...」（見  
08 本院卷第73-74頁）；都發局以110年10月27日北市都建查字第  
09 1106057560號函記載：「...主旨：有關本市內湖區...旁昇降  
10 設備惟建辦理違建評估報告及雜項執照申請一案，...。說  
11 明：...□旨案已前於110年5月11日...函請台端於110年6月4  
12 日前，檢送違建評估報告書至本處（違建查報隊）辦理後續補  
13 照事宜，查本案已逾上開補辦期限仍請配合拆除改善以資適  
14 法」（見本院卷第79頁），都發局111年2月21日北市都建查字  
15 第1116018200號函亦為相同記載（見本院卷第81頁），都發局  
16 111年2月25日北市都建字第1116114155號函則記載：「...主  
17 旨：台端所有本市內湖區...旁（昇降設備）違建係屬『台北  
18 市違章建築爭議處理委員會決議案件』，請於111年3月28日前  
19 自行配合改善拆除；...。說明：...□旨揭違建案因違反建築  
20 法及台北市違章建築處理規則相關規定，前經本局以新違建查  
21 報在案，須配合改善拆除以資適法。...」（見本院卷第83  
22 頁），台北市建築管理工程處訂期拆除通知單亦載明就上開昇  
23 降設備請於111年3月28日自行改善拆除完畢，逾期未改善拆  
24 除，訂111年3月29日執行拆除（見本院卷第85頁）。

25 4.因此，原告主張雷子燃並未履行第一次調處書所載約定，遂以  
26 自己及慕築公司與原告簽訂室內裝修承攬合約書即110年2月8  
27 日第三份合約書，然該合約書所載約定亦未獲履行，原告與雷  
28 子燃於110年9月7日至住宅消保會成立第二次調處，雷子燃仍  
29 未履行第二次調處約定，堪以認定。

30 (四)承上第(三)點所述，原告主張因第二次調處未獲履行，原告與雷  
31 子燃於112年9月6日至住宅消保會成立第三次調處，然雷子燃

01 仍未履行第三次調處約定，取得系爭電梯之合法證照，查：

02 1.112年9月6日第三次調處載明：「...對造人所施作工程因故延  
03 宕迄今尚有瑕疵及未完工，所衍生工程承攬糾紛，業經本會調  
04 處如后：□調處內容：(1)雙方合意終止契約，然契約終止不影  
05 響後續鑑定、求償及本調處書下列約定之履行。(2)本調處當日  
06 經對造人聯繫知悉電梯使用執照初審已過，後續審件期間查報  
07 隊不致再執行拆除業務，申訴人同意繼續委由對造人完成變更  
08 使用執照等之申請及補件，並約定即日起七個月完成，完成後  
09 並交付審核通過之相關文件予申訴人；對造人同意申訴人無需  
10 另行支付費用」（見本院卷第87頁）。

11 2.又原告主張雷子燃未依第三次調處約定，迄未取得系爭電梯之  
12 合法執照，原告已發函催告雷子燃履行，然未獲置理，並提出  
13 存證信函、回執為證（見本院卷第89-91頁）。上開存證信函  
14 記載：「主旨：就台端承攬...之裝修工程（即系爭工程），  
15 請台端於文到7日內完成系爭房屋電梯之合法執照取得，...說  
16 明：貴我間就系爭房屋之裝修工程爭議，歷經住宅消保會三次  
17 調處，台端於112年9月6日在住宅消保會調處時承諾將於調處  
18 後7個月內完成系爭房屋電梯之合法執造（照）申請程序，...  
19 迄未均見台端辦理完成，...」。是以原告上開主張，堪以採  
20 信。

21 (五)承上所述，可知原告與雷子燃因第一次合約書、第二次合約書  
22 之履約爭議，雙方至住宅消保會成立第一次調處，復因第一次  
23 調處內容未獲履行，兩造簽訂第三份合約書，再因前開契約履  
24 約爭議，原告與雷子燃先後至住宅消保會成立第二次調處、第  
25 三次調處，第三次調處約定原告仍繼續委由雷子燃於7個月內  
26 辦理完成系爭電梯變更使用執照之申請及補件，然屆期系爭電  
27 梯仍未取得合法執照。原告據而主張：雷子燃依第一次、第二  
28 次、第三次合約書及三次調處所載，應為原告合法施作裝置系  
29 爭電梯並應辦理相關雜項執照、使用執照，確保原告得合法使  
30 用系爭電梯，因雷子燃遲未履行第三次調處所約定之完成並交  
31 付系爭電梯審核通過之合法證照，為所承攬之工作有瑕疵，原

告只得另行發包系爭電梯合法化工程予訴外人長弘顧問有限公司（下稱長弘公司），並按工程進度給付290萬元費用，此部分顯屬原告為修補上開瑕疵所支付之必要費用、所受損害，又慕築公司於第三份合約書加入並負同一債務，與雷子燃共同連帶負施作與辦理系爭電梯合法使用證照之契約義務，故被告應依民法第493條、第495條第1項、第227條第1項、第231條第1項、第305條規定連帶給付290萬元。查：

1.原告主張其自行修補上開瑕疵，費用為290萬元，並提出長弘公司電梯合法化契約為證（見本院卷第181頁），該契約記載：「長弘顧問有限公司報價暨簡式合約。□委託單位：汪師儀。...□標的地址：台北市內湖區...（即系爭住宅）。□報價範圍與金額：為利標之物之電梯合法興建與使用所需之相關請照、簽證、應辦之主管機關要求工作等。工作內容：□雜項執照併變更使用及違建補照服務費...（申請內容：新增電梯）。□結構補強鑑定。□鄰接山坡地排水審查。□現場測繪（地籍、丘塊）。□開工（含空污費等）。□樓版勘驗。...合計290萬元（未稅）（不含規費）」。堪認原告主張上開費用為系爭電梯合法化、取得合法使用執照之必要費用，應為可取。

2.原告與雷子燃於第三次調處約定，雷子燃應辦理系爭電梯之變更使用執照等申請及補件，並約定即日起7個月完成，於完成後交付審核通過之相關文件予原告，原告無需再支付費用，堪認原告與雷子燃合意就系爭電梯取得合法證照之必要費用應由雷子燃負擔。準此，原告主張雷子燃未能履行第三次調處之上開約定，未能如期取得並交付系爭電梯之合法執照，為工作之瑕疵，經原告以存證信函催告（見本院卷第89-91頁），雷子燃仍未補正，原告乃以自己費用委由長弘公司補正，由長弘公司辦理系爭電梯興建、使用所需之相關請照、簽證、應辦之主管機關要求工作等，並依民法第493條第2項規定請求雷子燃如數償還上開費用計290萬元，應屬有據。

3.至原告主張，慕築公司因簽訂第三份合約書而加入本件工程法

律關係，成為併存債務人，依民法第305條規定，慕築公司與雷子燃負連帶債務等語（見本院卷第193頁），惟按就他人之財產或營業，概括承受其資產及負債者，因對於債權人為承受之通知或公告，而生承擔債務之效力。前項情形，債務人關於到期之債權，自通知或公告時起，未到期之債權，自到期時起，二年以內，與承擔人連帶負其責任，民法第305條規定甚詳。原告既然主張慕築公司因簽訂第三份合約書而加入本件工程法律關係，則依原告所主張，難認慕築公司已承受雷子燃之財產或營業，是原告主張依民法第305條規定，慕築公司與雷子燃負連帶債務，應連帶給付上開290萬元，應非有據。又慕築公司固為第三份合約書之當事人，惟依原告所舉上開催告雷子燃應於7日內完成取得系爭電梯之合法執照之存證信函，僅列雷子燃收件人，且函文僅指稱未履行第三次調處約定，並未提及第三份合約，難認原告已經以上開存證信函催告慕築公司履約，補正原告所主張之上開工作瑕疵，亦難認原告得請求慕築公司給付上開290萬元。

(六)原告主張：雷子燃明知設計施工違反建築法規，卻未告知原告，亦未依法申請合法變更使用執照，致使擴建之2樓陽台及室外樓梯遭主管機關強制拆除而無法使用，屬工作瑕疵，原告得依民法第493條第1項、第494條前段向被告請求減少報酬47萬6898元，並依民法第179條、第305條規定，請求被告連帶返還。查：

- 1.按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，民法第492條定有明文。又依民法第493條第1項、第494條前段規定，工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前條第1項所定期限內修補瑕疵，或依前條第3項之規定拒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報酬。再民法第494條所定定作人之減少報酬請求權，一經行使，即生減少報酬之效果，應屬形成權之性質，承攬人就該減少報酬之債權即不存在，定作人自得依不當得利法律關係請求返還。

01 2.原告主張系爭住宅擴建之2樓陽台、室外梯遭主管機關拆除乙  
02 節，被告未予爭執（見本院卷第140頁）。又依前所述，慕築  
03 公司、雷子燃皆為第三份合約書當事人，第三份合約書記載：  
04 「...第3條... 2.工程服務範圍：(1)詳見民國108年7月12日之  
05 室內裝修工程合約（即第二份合約書），以即民國109年5月25  
06 日於住宅消保會簽訂改善合約圖說、估價單及工程施工進度  
07 表。...」（見本院卷第63頁），且依原告所言，遭拆除之2樓  
08 陽台、室外梯，即為第二份合約書估價單之第□項第2款「二  
09 樓新增樓地板中空水泥板鋪設」工程、第□項第3款「一二三  
10 樓樓梯（鋼骨結構）」工程、第4款「二三樓陽台（鋼骨結  
11 構）」工程、第5款「一二樓柱子鋼板結構補強」工程及第6款  
12 「一二樓鋼構（樓版）」工程（見本院卷第42-43頁），亦有  
13 第二份合約書估價單在卷為憑，被告並未對原告所提出之民事  
14 補充聲明暨準備(一)狀所載附表1（即本判決附表，該表係按照  
15 上開估價單所載工項、單價，估算遭拆除之陽台、室外梯價  
16 格），到庭或具狀答辯。據此，堪認上開遭主管機關拆除之系  
17 爭住宅擴建2樓陽台、室外梯，即為第二份合約書估價單所列  
18 上開工項，屬第二份合約書、第三份合約書所約定之被告之工  
19 程服務範圍。依民法第493條第1項規定，就第二份合約書、第  
20 三份合約書所約定之工程服務範圍以內之擴建2樓陽台、室外  
21 梯工程，被告自應使上開工程具有具備約定之品質且無減少或  
22 減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。

23 3.原告並主張上開擴建2樓陽台、增設室外梯工程，為雷子燃所  
24 設計、規劃、承攬、施作，並未合法取得相關執照，經都發局  
25 屢屢發函原告通知改善乙節，有原告所提出之都發局109年3月  
26 9日北市都建字第1093153289號函、0000000000號函為憑（見  
27 本院卷第45-48頁），堪認可採。是以，原告主張上開工程自  
28 始至終均未合法取得許可，無法改善，故遭主管機關拆除，原  
29 告得依民法第494條規定請求減少報酬，應屬可取。

30 4.原告主張其已就陽台與工程報酬全數給付予被告，減少報酬可  
31 依工作物減少之價值估算，依第二份合約書估價單所載計算，

01 興建擴建陽台、室外梯之工項工程款加總計算為47萬6898元  
02 （如附表），已據原告提出第二份合約書估價單、陽台與室外  
03 梯拆除前、後照片、原告支付工程款收據為憑（見本院卷第42  
04 -43頁、183-188頁），且被告亦未對原告所提出之民事補充聲  
05 明暨準備(一)狀所載附表1（即本判決附表，即按照上開估價單  
06 所載工項、單價，估算遭拆除之擴建2樓陽台、室外梯價  
07 格），到庭或具狀答辯。是以，揆諸上開說明，原告主張其已  
08 給付全部報酬，然因陽台、外梯工程具未能取得合法執照而具  
09 有瑕疵，無法改善，原告得就該部分工程請求減少報酬47萬68  
10 98元，並依不當得利法律關係請求返還，應為可取。惟依原告  
11 所提上開工程款收據，收款人帳戶為雷子燃，堪認收取本件報  
12 酬即利益者應為雷子燃，從而原告依民法第179條規定請求返  
13 還雷子燃返還47萬6989元，為有理由，請求募築公司返還部  
14 分，則屬無據。至原告另主張依民法第305條規定，募築公司  
15 應與雷子燃就上開給付負連帶責任，理由同上所述，為本院所  
16 不採。

17 (七)原告主張：依第三份合約書約定，被告應於110年6月3日前完  
18 工驗收，又依第三份合約書估價單所載：「請照費用100,000  
19 元」，可見工程範圍包含工程範圍內之工程取得合法執照，然  
20 被告迄未取得系爭電梯之合法執照，原告得依第三份合約書第  
21 10條第1項、第3項、第4項約定、民法第305條規定，請求被告  
22 連帶給付逾期違約金計161萬7224元。查：

23 1.第三份合約書第10條第1項、第3項、第4項約定：「甲（指原  
24 告）乙（指被告）雙方違約之處理應依下列規則辦理：1.乙方  
25 如未於期限內完成工程者，乙方應個別按日以工程總價，每逾  
26 期1日，課以工程總價千分之一之遲延違約金予甲方。違約金  
27 總額以本合約總價百分之十為限。上述違約金得由甲方於英付  
28 乙方之工程款中扣除，…。3.違約處理所指工程總價為：原  
29 始合約新台幣13,179,037元整…，加上新台幣1,523,000  
30 元，…，總計新台幣14,702,037元整。4.應付（負）擔違約  
31 金，自違約日翌日起算七日內必須完成匯款，否則再加違約金

01 額之一成。...」（見本院卷第65頁）。

02 2.同前所述，慕築公司、雷子燃皆為第三份合約書當事人。第三  
03 份合約書記載：「...第3條...2.工程服務範圍：(1)詳見民國1  
04 08年7月12日之室內裝修工程合約（即第二份合約書），以即  
05 民國109年5月25日於住宅消保會簽訂改善合約圖說、估價單及  
06 工程施工進度表。...」（見本院卷第63頁），而第二份合約  
07 書估價單記載「...□電梯設備工程...」（見本院卷第40  
08 頁），堪認系爭電梯之設備、安裝工程亦屬第三份合約書所載  
09 之工程服務範圍之內。又依民法第492條、第493條第1項規  
10 定，就第二份合約書、第三份合約書所約定之屬被告工程服務  
11 範圍內之系爭電梯設備、安裝工程，被告自應使上開工程具有  
12 具備約定之品質且無減少或減失價值或不適於通常或約定使用  
13 之瑕疵。

14 3.原告主張被告所施作之系爭電梯設備、安裝工程為違建而具有  
15 瑕疵，經都發局屢屢發函原告通知改善，然迄未取得合法執照  
16 乙節，有原告所提出之都發局109年3月9日北市都建字第10931  
17 53289號函、0000000000號函為憑（見本院卷第45-48頁），堪  
18 認可採。又依第三份合約書第1條第2項所載，被告應於110年6  
19 月30日前施作完工，即被告應於110年6月30日前取得系爭電梯  
20 之合法執照，被告迄未取得該執照，故原告主張被告應依第三  
21 份合約書第10條第1項、第3項、第4項約定計付逾期違約金，  
22 應屬有據。又原告與雷子燃所簽訂之第三次調處書，記載：  
23 「...□調處內容：(1)雙方合意終止契約，然契約終止不影響  
24 後續鑑定、求償及本調處書下列約定之履行。...」（見本院  
25 卷第87頁），從而原告、雷子燃雖合意終止第三份合約書，然  
26 無礙原告依第三份合約書第10條第1項、第3項、第4項約定請  
27 求雷子燃給付逾期違約金。至原告主張依民法第305條規定，  
28 慕築公司應與雷子燃連帶給付上開逾期違約金，然為本院所不  
29 採，理由同上所述。

30 4.自第三份合約書所約定之完工期限110年6月30日起算，原告主  
31 張被告遲延迄今已1118日，逾期違約金已達工程總價10%之上

限（計算式：1470萬2037元 $\times$ 10%=147萬204元，元以下四捨五入），且亦超過違約翌日起算七日，上開違約金加計一成為161萬7224元【計算式：140萬7204元 $\times$ （1+10%）=161萬7224元】，經核應為可採。

(八)至被告抗辯於施作系爭工程期間，原告鄰居即已檢舉系爭住宅違建，被告已為處理且完工交屋，而被告施作系爭工程本就不負擔違章，陽台、樓梯本就為違章，倘若原告遭檢舉違章，亦非被告所應處理，且被告亦已派工負責拆除樓梯、陽台、電梯並負擔費用等語，惟依前所述，原告與雷子燃簽訂第一份合約書，約定由雷子燃負責設計、規劃系爭住宅之裝修工程，原告與雷子燃並繼而簽訂第二份合約書，約定由雷子燃承攬、施作系爭工程，而增設系爭電梯、室外梯及擴建2樓陽台均屬系爭工程施作範圍，兩造間所簽訂之第三份合約書亦約定被告之施工範圍包含第二份合約書所約定之施工範圍，依民法第493條規定，被告施作所承攬之系爭工程，本就應使其所施作之工程具有具備約定之品質且無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，被告所施作之增設系爭電梯、室外梯及擴建二樓陽台並未取得合法執照，自屬施工瑕疵。是以，被告抗辯違建並非其所應負責等語，難認有據。

(九)準此，原告請求被告連帶給付取得系爭電梯合法證照費用計290萬元、減少報酬並返還47萬6898元、給付逾期違約金161萬7224元，以上共計499萬4122元（計算式：290萬元+47萬6898元+161萬7224元=499萬4122元），應以其中雷子燃給付337萬6898元（計算式：290萬元+47萬6898元=337萬6898元）、被告給付161萬7224元，為有理由，逾此部分之請求，為無理由。

□綜上所述，原告依民法第493條等規定請求被告連帶給付499萬4122元，及其中486萬6224元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘金額自民事補充聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（原告起訴請求給付金額計486萬6224元，為：取得系爭電梯合法證照費用至少290萬元、減少報酬並返還至少34萬9000元、給付逾期違約金161萬7224元，共計4

86萬6224元，後請求給付金額為499萬4122元，減少報酬並返還至少34萬9000元確定為47萬6898元，差額為12萬7898元，其餘請求證照費用290萬元、逾期違約金161萬7224元，金額不變），應以其中：(一)雷子燃應給付原告337萬6898元，及其中324萬9000元（計算式：290萬元+34萬9000元=324萬9000元）自起訴狀繕本送達翌日（114年4月23日，見本院卷第115頁、233-234頁）起，另12萬7898元（計算式：47萬6898元-34萬9000元=12萬7898元）自民事補充聲明暨準備(一)狀繕本送達翌日（114年7月31日，見本院卷第233-234頁、第237-240頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告161萬7224元及自起訴狀繕本送達翌日（114年4月23日，見本院卷第115頁、233-234頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

□兩造均陳明願供擔保，請准宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當金額分別准許之。就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失附麗，應併予駁回。

□本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述。

□據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

工程法庭 法官 匡 偉

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 114 年 10 月 21 日

書記官 林鈞婷

#### 附表

| 內容說明        | 數量 | 單位 | 單價     | 複價     |
|-------------|----|----|--------|--------|
| 六、3項：一二三樓樓梯 | 1  | 式  | 85,000 | 85,000 |

|                                                    |         |                |        |         |
|----------------------------------------------------|---------|----------------|--------|---------|
| 鋼骨結構                                               |         |                |        |         |
| 六、4項:二三樓陽台鋼骨結構                                     | 55      | M <sup>2</sup> | 4,800  | 264,000 |
| 六、5項:一二樓柱子鋼板結構補強                                   | 3       | 支              | 12,000 | 36,000  |
| 六、6項:一二樓鋼構樓板                                       | 2       | 坪              | 2,500  | 5,000   |
| 五、2樓:二樓新增樓地板中空水泥板鋪設【2坪/0.3025=6.61M <sup>2</sup> 】 | 6.61    | M <sup>2</sup> | 1,800  | 11,898  |
| 五、6項:一、二樓柱子灌漿補強                                    | 3       | 支              | 25,000 | 75,000  |
| 總計                                                 | 476,898 |                |        |         |