

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第107號

上訴人 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

被上訴人 采滙室內裝修工程有限公司

法定代理人 林偉亮

被上訴人 游進甲

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，上訴人對於中華民國113年7月18日臺灣臺北地方法院113年度建字第17號第一審判決提起上訴，本院於114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於反訴命上訴人給付逾新臺幣肆拾柒萬貳仟參佰參拾陸元本息部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人采滙室內裝修工程有限公司在第一審之反訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用關於本訴部分均由上訴人負擔；關於反訴部分，由上訴人負擔百分之六十三，餘由被上訴人采滙室內裝修工程有限公司負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

(一)上訴人主張：伊前向訴外人鼎軒置產股份有限公司（下稱鼎軒公司）、大和田有限公司（下稱大和田公司）承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號0樓房屋（下稱系爭房屋），並於民國111年4月1日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）；嗣伊與被上訴人采滙室內裝修工程有限公司（下稱

01 采匯公司)於111年4月間簽立工程合約書(下稱系爭合
02 約),約定由采匯公司承攬施作系爭房屋如上證1報價單
03 「工程項目」欄所示之室內裝修工程(下稱系爭工程),議
04 定工程總價為150萬元(含稅),采匯公司應於111年6月26
05 日前完工。詎系爭工程遲至111年11月30日始完工,逾期157
06 日,爰依系爭合約第11條約定及民法第231條第1項規定,一
07 部請求判令采匯公司給付自111年6月27日起至111年11月30
08 日止之逾期違約金300萬元,及上開期間無法使用系爭房屋
09 所生租金損害451,733元、管理費損害42,810元,合計3,49
10 4,543元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年
11 利率5%計算之利息;且被上訴人游進甲(下稱姓名,與采
12 匯公司合稱被上訴人)於系爭合約擔任采匯公司之連帶保證
13 人,自應與采匯公司就上開金額連帶負清償責任等語。

14 (二)被上訴人則以:

- 15 1.上訴人與采匯公司於施工中另有約定新增施作如附表一所示
16 追加工項,需增加56日工期,復合意減少系爭工程中如附表
17 二所示追減工項,得減少8日工期,故上開追加減工項合計
18 應展延工期48日;又系爭工程施作期間正值新冠疫情流行,
19 采匯公司所僱用工班人員陸續確診而需隔離14日,故合計應
20 展延工期共62日,以此計算後,完工期限應展延至111年9月
21 20日(扣除週六日及例假日不施工),則自111年9月21日起
22 算至111年11月30日止,共逾期71日。系爭合約第11條所約
23 定之逾期違約金以每日總價百分之一即15,000元計算,乃上
24 訴人提供之定型化契約單方加重采匯公司責任,依民法第24
25 7條之1第2款規定顯失公平而應屬無效,縱認有效,金額亦
26 顯然過高,應酌減以每日總價千分之一計算為合理,而上訴
27 人之營業損失純屬經濟上損失,且在締約時無法預見,無法
28 作為逾期違約金之衡量標準。上訴人依系爭租約本即負有依
29 約向出租人支付租金及自行負擔社區管理費之義務,是系爭
30 工程是否遲延完工,均與上訴人是否應支出上開金額無涉,
31 且系爭租約已約定111年4月1日至111年5月31日期間免付租

01 金，上訴人在此段期間並未受有租金損害，應予扣除。

02 2.系爭工程原約定工程總價150萬元，但上訴人僅給付90萬
03 元，尚有60萬元迄未給付，另有追加工程款493,490元亦未
04 給付，則采滙公司以原工程款餘額60萬元、追加工程款493,
05 490元之債權依序抵銷上訴人請求之逾期違約金、租金損
06 害、管理費損害，如有餘額，則以反訴請求上訴人給付等
07 語，資為抗辯。

08 二、反訴部分：

09 (一)采滙公司主張：上訴人尚欠原工程款差額60萬元及追加工程
10 款493,490元，合計1,093,490元未給付，伊已於112年10月2
11 4日發函催告上訴人限期清償，惟未獲置理，爰依系爭合約
12 及追加工項合意之法律關係，求為判命上訴人應給付1,093,
13 490元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
14 率5%計算之利息。

15 (二)上訴人則以：伊不爭執尚有上開款項未給付，但被上訴人積
16 欠伊逾期違約金、租金損害、管理費損害亦未賠償等語，資
17 為抗辯。

18 三、原審以本訴駁回上訴人所提之訴，另以反訴判命上訴人應給
19 付采滙公司746,654元，及自113年3月8日起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息（上訴人就不利部分不服提起上
21 訴；被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，該部分非屬本院
22 審理範圍，茲不贅述）。上訴人之上訴聲明：(一)原判決關於
23 駁回上訴人本訴部分及反訴命上訴人給付部分均廢棄。(二)上
24 開廢棄部分：本訴部分：1.被上訴人應給付上訴人3,494,54
25 3元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。反訴部分：被
27 上訴人在第一審之反訴駁回。被上訴人之答辯聲明：(一)上訴
28 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 四、兩造不爭執之事項：

30 (一)上訴人係於111年4月1日向鼎軒公司、大和田公司承租系爭
31 房屋，約定租金自111年6月1日起至113年5月31日期間按每

01 月88,000元計算，上訴人另需負擔管理費；另約定上訴人於
02 111年4月1日至111年5月31日期間免付租金，僅需負擔管理
03 費（見原審卷第29至33頁）。

04 (二)上訴人與采滙公司於111年4月間簽立系爭合約（見原審卷第
05 15至25頁），約定由采滙公司承攬施作系爭房屋如上證1報
06 價單（見本院卷第57至63頁）「工程項目」欄所示之系爭工
07 程，議定工程總價為150萬元（含稅），采滙公司應於111年
08 6月26日前完工。

09 (三)上訴人與采滙公司於施工中另有約定新增施作如附表一所示
10 追加工項，復合意減少系爭工程中如附表二所示追減工項，
11 以追加工項及追減工項計算後，應新增追加工程款493,490
12 元。上訴人尚未給付原工程款差額60萬元及追加工程款493,
13 490元，共1,093,490元予采滙公司（見原審卷第142頁）。

14 (四)采滙公司係於111年12月1日出具保固書予上訴人，保固期間
15 自111年12月1日至112年11月30日（見原審卷第27頁）。

16 五、得心證之理由：

17 (一)上訴人主張采滙公司遲延完工，是否有理？遲延日數為若
18 干？

19 1.采滙公司辯稱因其工班人員於施工期間染疫需隔離14日，應
20 展延工期14日，是否有理？

21 (1)查采滙公司就此表示關於工班人員染疫事實已找不到醫療證
22 明，僅以證人李宏志之證詞為憑（見本院卷第332至333
23 頁）。而證人李宏志固證稱：伊負責系爭工程之設計及現場
24 監工，大約在111年5月中旬，因為疫情緣故，整個工班都被
25 隔離，也無法找到其他工班來接做到一半的工程，大概前後
26 隔離兩個多禮拜，這兩個多禮拜都沒有辦法施作，采滙公司
27 施工的聯絡人是游進甲，上訴人的聯絡人是負責人的先生李
28 言鐸；4月底進場，5月中遇到疫情，工班全部染疫，依當時
29 規定需要隔離不能外出；伊確定游進甲有染疫，伊拿了許多
30 快篩給他，游進甲兒子在做水電，也有染疫，其餘是游進甲
31 的員工，幾乎全部染疫，印象中是十幾個工人等語（見原審

卷第154、156、157頁，本院卷第206、211頁），惟亦證稱伊目前手上沒有衛生局開的列管通知書（見本院卷第206頁）；揆諸證人李宏志乃受上訴人所託而處理系爭工程之監工事務（見本院卷第245至246頁），遇有整個工班染疫而需停工2週之重大情形，依其智識經驗應能知悉將嚴重影響原定工程進度，理應詳為瞭解染疫需隔離之人員姓名及留存相關醫療證明文件，以俾與上訴人報告始末，並居中協調展延工期事宜，然其僅能模糊表示采滙公司之施作工班曾染疫云云，未能具體說明細節，亦未保有任何醫療相關資料，即有高度可能係聽聞工班人員口頭聲稱染疫而已，並未親自檢視相關書面資料以釐清是否屬實，則其上開證詞自不能作為工班染疫而需停工之證明。

(2)又采滙公司前曾於112年10月24日即以采管函字第11201號函向上訴人表示：「…恰逢COVID-19疫情嚴峻，工班陸續得病並依法隔離（均有診斷證明），此為不可抗力並配合政策，完工期限應增加隔離天數14天為適當…」，並以該函限期上訴人支付工程剩餘款等語（下稱系爭函文，見原審卷第105至107頁），顯見采滙公司斯時尚表明留存相關診斷證明可供上訴人檢視，並清楚其與上訴人間就系爭工程是否遲延完工一事存有相當爭議，衡情應會繼續留存相關證據以備日後查考，並無刻意丟棄之道理；而上訴人旋即於112年11月22日提起本件訴訟，主張采滙公司施工嚴重遲延，應賠償逾期罰金及租金、大樓管理費等損失等語（見原審卷第9至13頁），原審送達起訴狀繕本予采滙公司於112年12月15日發生送達效力（見原審卷第65頁），游進甲則於112年12月1日收受起訴狀繕本（見原審卷第67頁），是采滙公司於本件訴訟陳明已無法提出工班診斷證明云云，核與其系爭函文所稱不符，且與常情有悖，仍應認采滙公司就此有利於己事實未能舉證以實其說，則其辯稱因工班人員染疫需隔離14日，有展延工期之正當理由云云，非為可採。

2.采滙公司辯稱因兩造於施工中另有約定新增施作如附表一所

01 示追加工項，復合意減少系爭工程中如附表二所示追減工
02 項，追加工項及追減工項計算後，應展延工期48日，是否有
03 理？

04 (1)兩造均不爭執證人李宏志係於111年10月20日將載有「追加
05 項目」、「追加總價」、「追減項目」、「追減總價」之裝
06 潢工程追加減明細表檔案傳送予上訴人負責人之配偶李言鐸
07 （見原審卷第113頁，本院卷第127、132頁），斯時該明細
08 表並未記載因追加及追減工項而需增、減之工期日數，而兩
09 造復不爭執采滙公司係於112年10月24日以系爭函文檢附載
10 有因追加及追減工項而需增、減工期日數之追加減明細表予
11 上訴人（見原審卷第101、105頁、本院卷第132頁），兩相
12 對照之下，采滙公司顯係於彙整所有追加減工項後，始向上
13 訴人提報需增、減之工期日數共48日（追加工項56日扣除追
14 減工項8日），並非於每項追加減工項達成合意時即同時討
15 論追加減之日數，是采滙公司事後片面所提之需增、減之工
16 期日數整理內容自不當然拘束上訴人。

17 (2)系爭合約第4條固約定：除經甲方（指上訴人）事先書面同
18 意外，乙方（指采滙公司）不得以任何理由要求展延工期或
19 暫停施工（見原審卷第15頁）；惟第6條第4項亦約定：如非
20 可歸責乙方，因甲方要求變更之範圍較鉅，足以影響本工程
21 之進行時，乙方得向甲方請求展延完工日期（見原審卷第17
22 頁）。是系爭工程經追加減工項後，倘符合上開第6條第4項
23 約定之要件者，自應展延工期，上訴人主張伊未曾書面同意
24 展延工期，采滙公司不得以追加工項為由要求展延工期云
25 云，並非可採。

26 (3)證人李宏志就追加工項如何影響工期部分係證稱：追加工
27 程有幾個大項，一是所有台電供電到大樓室內該戶的變電箱主
28 電纜更換，二是拆除過程中發現外牆漏水，整個變更改作外
29 牆防水；前後牆面泥作抓平是在油漆過程中李言鐸直接要求
30 師傅要這樣做，伊有提到這個會增加天數，李言鐸知道也同
31 意；總電源安培數不夠，需要重新拉線，外牆防水是在做拆

01 除時，發現牆面已經粉化，所以要加強，前後牆面泥作抓平
02 是指最後上油漆時，上訴人認為油漆不夠平整，所以要做調
03 整等語（見原審卷第155、158、159頁，本院卷第207頁）。
04 上開追加工項即為附表一編號3、4、5所示，牽涉電源自地
05 下室配電室整體更新、已粉化外牆重作防水及不平整牆面重
06 新整平等較大幅度改動，應認符合系爭合約第6條第4項「變
07 更之範圍較鉅，足以影響本工程之進行」之要件；而采滙公
08 司認為上開工項各花費12日、5日、14日之工時，經兩造不
09 爭執前後牆面泥作抓平是在111年6月24日提議追加，而電源
10 主幹線更新、外牆防水係於111年6月16日、111年8月13日分
11 別完成等情（見本院卷第327、333頁），是以此觀之，此3
12 項追加工項係於不同時間點合意追加施作，且施作期間並未
13 重疊（見本院卷第359頁圖示綠色部分），又變動幅度較
14 大，采滙公司難以併行重疊施作，自應分列工期，故此部分
15 應展延工期31日（計算式：12日+5日+14日）。又上訴人
16 於本院陳明同意附表一編號6之安全門烤漆亦可展延工期1日
17 （見本院卷第333頁），自應予列計。

18 (4)證人李宏志雖稱其他追加工項亦影響工期，伊認為采滙公司
19 所記載的工作天數合理等語（見原審卷第159頁）。惟其他
20 追加工項僅涉及插座增加數量、免治馬桶增設電源、廁所增
21 加排風扇、拆除露出瓦斯管，及訂做木櫃、窗簾、窗簾盒等
22 小幅度調整，采滙公司並未舉證除附表一編號3、4、5、6以
23 外之追加工項符合系爭合約第6條第4項「變更之範圍較鉅，
24 足以影響本工程之進行」展延工期之要件，故采滙公司辯稱
25 除附表一編號3、4、5、6以外之追加工項，應各計算、展延
26 如附表一「被上訴人主張增加之工作日數」欄所示工期云
27 云，要難可採。

28 (5)又采滙公司自認因系爭工程追減如附表二所示工項，因此可
29 減少8日工期（見原審卷第101頁、本院卷第366頁），是於計
30 算工期時自應予扣除。

31 3.采滙公司辯稱於計算展延工期時，週六日及國定假日均無法

01 施工而應予扣除，是否有理？

02 采滙公司辯稱系爭房屋所屬中山大享大廈管理委員會（下稱
03 系爭管委會）不准週六日及國定假日施工，且受限於勞動基
04 準法（下稱勞基法）規定，故於計算展延工期時應扣除週六
05 日及國定假日云云，並以證人李宏志之證述為憑（見本院卷
06 第207頁）。惟遍觀系爭房屋所屬大樓之規約，並無週六日
07 及國定假日不得進行室內裝修之規定（見本院卷第165至189
08 頁）；采滙公司雖以規約第22條之1第3項已授權系爭管委會
09 訂定裝潢實施辦法，自應以該辦法所載內容為準，而上訴人
10 已提出系爭管委會所出具之證明書，表示於111年間並無訂
11 定裝潢管理辦法等語（見本院卷第247頁），足見仍應回歸
12 上開規約之規定，證人李宏志此部分證述與上開規約規範不
13 符，並非可採。又兩造均不爭執係於111年4月29日簽立系爭
14 合約（見本院卷第202頁），而系爭合約關於工程期限係以
15 第4條第1項約定應於111年6月26日前完工（見原審卷第15
16 頁），並非約定以「工作日之日數」計算完工期限，故關於
17 勞基法第36條第1項勞工每7日中應有2日之休息，及勞基法
18 第37條第1項內政部所定應放假之紀念日、節日、勞動節及
19 其他中央主管機關指定應放假日，均應休假等規定，均與本
20 件計算展延工期無關，乃采滙公司應自行與其所聘僱之工班
21 人員協調之事項。況依證人李宏志與李言鐸之Line對話紀
22 錄，顯示李宏志曾向李言鐸表示：「鋁門窗預計於6/12
23 （日）拆除」、「預計週六日都會施工」、「另外雇工於星
24 期六拆除釘子及壁紙」、「磁磚會分次做，預計到星期日才
25 會完成」、「油漆預計明天會開始打磨，我逼著要星期日
26 交」、「油漆9/2（五）交付，其他工程我也再陸續接上，
27 最晚在9/18（日）完成」、「星期六水電進場裝燈具、木工
28 進場裝門鎖」、「今日現場已經清潔完畢，星期六另一組油
29 漆會進場收」等語（見本院卷第249至257頁），益徵采滙公
30 司於週六日均有進場施工之事實，並無障礙可言，於計算展
31 延工期時自不應予以扣除。

01 4.本件完工日為何？

02 上訴人主張采滙公司係於111年12月1日開立保固書，保固日
03 期自111年12月1日至112年11月30日（參不爭執事項(四)），
04 故完工日為111年11月30日。而采滙公司於原審亦認完工日
05 為111年11月30日（見原審卷第90頁），嗣於本院辯稱伊於1
06 11年10月11日工作已經完成、點交系爭房屋，事後係作瑕疵
07 修補至111年11月30日（見本院卷第135頁），屬撤銷自認。
08 惟采滙公司撤銷前開自認未經上訴人同意；且李宏志係邀約
09 李言鐸於111年10月12日「先看看屋狀及收尾補工」，李言
10 鐸亦回覆「股東也來現場看看交屋前的屋狀及需補工的地
11 方」（見原審卷第167頁），並非告知全部完工，衡情應係
12 工程施作將屆尾聲，請李言鐸先來看大致屋況；又李宏志於
13 111年10月20日以Line通知李言鐸：「搬廁所明鏡時，發現
14 角落有稍微缺角，另外再重訂，故工班改明天一早進場」，
15 復於111年10月28日表示：「明鏡已經裝上去了…目前剩下
16 飲水機出水調整及打速力康部分…星期二他會派人過去打，
17 飲水機出水調整，我會請水電過去處理」（見本院卷第127
18 頁），可見直至111年10月20、28日還在裝設廁所鏡子及飲
19 水機，自難認於111年10月12日即已全部完工；至於證人李
20 宏志雖證稱：111年10月11日做整屋的點交，後面陸續做修
21 補…采滙公司問伊保固日期要填什麼時候，伊那時覺得11月
22 修補完之後都沒有反應任何問題，建議可以從12月1日開
23 始，且伊覺得大家都是朋友，所以延長保固1、2個月沒有關
24 係等語（見原審卷第155、160頁），然李宏志直至111年10
25 月28日仍通知李言鐸廁所鏡子裝好一事，顯然采滙公司於11
26 1年10月12日尚未完成系爭工程所約定之全部工項，應僅大
27 方向作完，請李言鐸先來看整體感覺，故其證詞與前揭對話
28 紀錄不符，不可採信。采滙公司並未舉證證明其上開自認係
29 出於錯誤且與事實不符，依民事訴訟法第279條第3項規定，
30 不生撤銷自認之效力，本院仍應受其自認之拘束，是就上訴
31 人主張完工日為111年11月30日乙節，自不得為與采滙公司

01 自認相歧異之認定。

02 5.準此，本件追加工項符合系爭合約第6條第4項展延工期要件
03 為附表一編號3、4、5，應展延工期31日，又上訴人就附表
04 一編號6同意給予1日工期，至於其他追加工項未符系爭合約
05 第6條第4項之約定，不應展延工期，又采滙公司自認因追減
06 工項而減少8日工期，自應予扣除，而采滙公司其他展延工
07 期之抗辯，均無理由，是綜合以上所述，本件應展延工期24
08 日（計算式：31日+1日-8日）。再者，前已敘明於計算展
09 延工期時不應扣除週六日及國定假日，是自系爭合約所約定
10 完工期限111年6月26日之翌日連續計算展延工期24日，采滙
11 公司應於111年7月20日完工，而采滙公司遲至111年11月30
12 日始完工，則以111年7月21日算至111年11月30日，遲延完
13 工計133日。

14 (二)上訴人主張采滙公司遲延完工，應依民法第231條之規定，
15 賠償租金及管理費之損害，是否有理？金額應為若干？另應
16 依系爭合約第11條之約定給付逾期違約金，是否有理？金額
17 應為若干？被上訴人抗辯依民法第247條之1第2款規定，上
18 開約定顯失公平而無效，縱屬有效，其約定金額顯屬過高，
19 應予酌減，是否有理？

20 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法
21 第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違
22 約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之
23 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則
24 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰
25 之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之
26 約定或其他債之關係負損害賠償責任。查系爭合約第11條約
27 定：如本工程未能依工程進度完工，或未能如期完工並完成
28 瑕疵之修補改善，乙方（指采滙公司）應按日以工程總價百
29 分之一計算之金額給付予甲方（指上訴人）作為違約罰金，
30 逾期超過三日起，每日加罰工程總價百分之五，本罰金得在
31 乙方未領之工程款中扣除之，乙方不得異議等語（見原審卷

第19頁）。審諸該條約定使用「罰金」、「加罰」之用語，金額並依遲延日數與日俱增，意在強制采滙公司應善盡其承攬人之依約完工義務，確保系爭工程順利履行為目的，該違約金當具有懲罰之性質，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第112頁）。而本件逾期違約金既屬懲罰性質，則上訴人如因采滙公司遲延完工受有其他損害，仍得舉證以向采滙公司求償。

2.就租金及大樓管理費損害部分：

(1)按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。經查，采滙公司於111年7月29日至111年11月30日期間屬遲延完工，已如前述，而上訴人係於111年4月1日簽訂系爭租約，租期自111年4月1日至119年5月31日止，其中111年4月1日至同年5月31日免付租金，111年6月1日至113年5月31日期間租金以每月88,000元計算，上訴人於租賃期間應負擔大樓管理費，租賃目的係作為商務中心，出租人鼎軒公司、大和田公司同意上訴人得將系爭房屋全部或一部轉租，或由他人使用、公司登記及營業所在地等情，有系爭租約影本在卷為憑（見原審卷第29至33頁），可見上訴人承租系爭房屋之目的在於經營商務中心營業使用，並應支付使用收益對價即租金、管理費（坊間租約有租金內含管理費，亦有租金不含管理費，約定承租人需另行負擔管理費之兩種形式；而後者承租人所負擔之管理費，事實上與租金相同，俱屬承租人使用收益之對價，與區分所有權人基於其對公共區域應有部分之所有權而需支付管理費不同）。系爭合約約定采滙公司應於111年6月26日完工，雖經展延工期至111年7月20日，惟上訴人於采滙公司遲延完工期間，雖已承租系爭房屋仍無法為使用收益，自受有無法使用租賃房屋之損害。此項損害參照系爭租約之約定，上訴人自111年7月21日起至111年11月30日止需按月支付租金88,000元及大樓管理費8,562元（采滙公司對金額不爭執，僅抗辯無賠償義務，見本院卷第113頁），受有無法使用租賃房屋

之損害即租金384,267元〈計算式： $(88,000\text{元} \times 4\text{個月}) + (88,000\text{元} \div 30\text{日} \times 11\text{日})$ 〉、管理費37,387元〈計算式： $(8,562\text{元} \times 4\text{個月}) + (8,562\text{元} \div 30\text{日} \times 11\text{日})$ 〉，自得向采滙公司請求賠償。

(2)至采滙公司雖抗辯上訴人自111年4月1日起至同年5月31日止免付租金，故111年6月1日至同年月26日期間（即系爭合約原定完工日）租金仍需照付，可見是否遲延完工與租金給付無涉，上訴人不得主張租金損害云云。惟上訴人係因采滙公司逾期完工而受有前揭期間無法使用租賃房屋之損害，僅該無法使用之損害應參照系爭租約之約定而與租金及大樓管理費之給付金額相當，與上訴人與出租人間之系爭租約法律關係無涉，采滙公司上開抗辯，洵非可取。又上開免租金期間非屬采滙公司遲延完工期間，且上訴人已有提出其111年6月至同年11月支付租金及大樓管理費之匯款單、收據等憑證（見原審卷第35至51頁），益徵上訴人於采滙公司遲延完工期間確實受有支付租金及大樓管理費，惟無法使用系爭房屋之損害，采滙公司自應就此負賠償之責。

3.就逾期違約金部分：

(1)采滙公司辯稱系爭合約第11條約定已使遲延完工1日計罰金額高達15,000元〈兩造均不爭執以原工程款150萬元為基準（見本院卷第112頁）〉，則按150萬元百分之一計算，即為1日計罰15,000元〉；乃上訴人所撰擬、提供之定型化契約條款，單方面加重采滙公司之責任，依民法第247條之1第2款規定，上開約定顯失公平而無效云云。惟查：

①按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為民法第247條之1第2款所定。惟所謂加重他方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院94年度台

上字第2340號判決意旨參照)。故定型化契約乃指當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，而該契約條款若有加重他方當事人責任之條款，因違反誠信原則，顯失公平而無效時，乃以契約當事人之一方於訂約當時，處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情況，而簽訂顯然不利於己之約定為其要件。

②證人李宏志於本院證稱：伊跟采滙公司配合很久，伊是用采滙公司慣常使用的舊合約底稿去修改，遲延按日以總價1%作為罰金、超過3日加罰總價5%是伊拿舊合約去改的時候就有的條款，伊拿舊合約來給兩造簽約，有修改的部分就是跟本件個案有關的資料，例如工程地點、總價、完工期限、分期付款金額、指定匯入帳號等，其他條款都是舊有條款，兩造並無特別要求契約增刪條款等語（見本院卷第205頁）。足見系爭合約第11條約定之內容，並非上訴人就同類契約預先訂定相同契約範本而統一適用之情形，被上訴人辯稱上開約定乃上訴人擬定、提供之定型化約款云云，自非可信；且上訴人與采滙公司均為法人組織之公司，從事商業交易，采滙公司並非消費者或經濟弱勢當事人，並非無選擇契約當事人之能力，亦非無磋商系爭合約內容之能力、更非經濟交易上之弱者；而承攬人逾越約定期限未能完工所生爭議，約定應以一定方式計罰賠償定作人，亦未顯然悖於一般社會常情，難認顯失公平；至於計罰金額是否過高乙節，乃法院得依職權審酌一切情況決定是否酌減及其範圍，此觀民法第252條規定自明，尚不得以約定金額過高即認該條約定全部無效；是考量兩造間訂約能力、訂約過程、及其他商業考量，被上訴人並未舉證證明關於系爭合約之簽定，上訴人有濫用契約自由及影響交易公平等事實，被上訴人所辯系爭合約第11條逾期計罰之約定顯失公平，應屬無效云云，為無可採。

(2)本件違約金之金額應為若干？被上訴人抗辯違約金過高，應予酌減，是否有理？

①按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第

252條定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用。另違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟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背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。

②查系爭合約第11條係約定，遲延1至3日按工程總價每日1%、第4日起按工程總價5%計罰違約金等情，為兩造所不爭執（見本院卷第112至113頁），又前已敘明兩造均同意以原工程款150萬元為「工程總價」，並無另計追加款金額之必要（見本院卷第112頁），則以此計算後，遲延1至3日每日違約金額應為15,000元（計算式：150萬元×1%）、遲延第4日起每日違約金應為75,000元（計算式：150萬元×5%）。而采滙公司遲延133日始完工，依系爭合約第11條為計算，應支付之違約金數額即為9,795,000元（計算式：（15,000元×3日）+（75,000元×130日））。

③承前所述，此項違約金之性質為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金，核屬確保債權效力之強制罰，具有嚇阻采滙公司違約之目的及作用，上訴人無論損害有無，皆得請求懲罰性違約金，則非以上訴人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌采滙公司違約時之一切情狀定之。爰審酌：①系爭工程原工程款為150萬元、追加工程款為493,490元（參不爭執事項三），采滙公司逾期違約金高達9,795,000元，已遠超逾原工程款及追加工程款之數倍以上，若全數扣罰對采滙公司而言顯然過高且失其公平；②系爭合約乃111年4月29日簽立（見本院卷第202頁），約定111年6月26日完工，可見契約原工期約2個月，另因追加工項應展延24日，合計總工期約

為3個月，而采滙公司逾期133日，逾期完工之日數已超過原定工期及展延工期之一倍以上，而其遲延完工之原因雖未必出於惡意違約，然確有施工進度管理不當及積極度不足之情形；③采滙公司就系爭工程及追加工項業已全部施作完畢，並出具前述保固書予上訴人，上訴人因采滙公司未能如期完工所受損害為不能使用系爭房屋因此支出之租金384,267元、管理費37,387元，及所失利益即營業利益約524,000元（上訴人主張伊使用系爭房屋每月營業利益約為12萬餘元，見本院卷第240、267至293頁；以每月12萬元、111年7月21日算至111年11月30日期間為524,000元），因系爭合約所約定逾期違約金性質屬懲罰性質，上開積極損害及所失利益均得另行舉證求償。是綜合以上各項參考因素，采滙公司施作固有遲延，惟采滙公司最終已全部完工，依系爭合約第11條所計算應負擔9,795,000元之逾期違約金尚屬過高；參以內政部於103年12月頒布「建築物室內裝修—工程承攬契約書範本」，內載遲延完工按工程總價千分之一計罰遲延違約金，並以總價百分之十為上限（見本院卷第191、194頁），此為一般室內裝修工程實務所廣泛採用；及采滙公司已履行之狀態、上訴人受損程度、采滙公司遲延給付之情節、現今社會一般經濟狀況及兩造之利益等一切情狀，認本件上訴人所主張之逾期違約金應酌減每日以總價千分之一計算為宜，以兼顧兩造之利益。是采滙公司逾期完工133日，以此計算後，采滙公司應給付之違約金數額即為199,500元〈計算式：150萬元（兩造均不爭執以原工程款為基礎，不用加計追加工程款，見本院卷第112頁） $\times 1/1000 \times 133$ 日〉；上訴人逾此範圍之主張，為無理由，不應准許。

- ④至上訴人雖以被上訴人為爭取交易機會而自願提出較高之逾期違約金之交易條件吸引伊同意簽約云云。然上訴人係委任李宏志處理系爭房屋室內裝修之規劃、發包及工程管理等事宜，並簽立工程管理顧問委任合約書（見本院卷第245至246頁），而上訴人負責人配偶李言鐸係告知李宏志「等總工程

費報價後，跟股東討論後，再決定哪一家廠商」、「其他股東也有介紹設計師」等語（見本院卷第259頁），並提出其他廠商報價單為憑（見本院卷第261至265頁），可見上訴人於決定由哪一間工程廠商施作系爭房屋之室內裝修工程時，係取決於報價內容及金額，采滙公司充其量僅能透過李宏志知悉其他廠商報價內容，未見采滙公司有何刻意以較高之逾期違約金吸引上訴人簽約之情，是上訴人以此為由主張逾期違約金不應酌減云云，並非有據。

(三)采滙公司以上訴人尚欠之原工程款60萬元及追加工程款493,490元，依序與逾期違約金、租金損害、管理費損害予以抵銷，並以反訴請求上訴人給付抵銷後之餘額（見本院卷第133頁），是否有理？金額應為若干？

承前所述，上訴人得請求采滙公司給付遲延違約金199,500元、無法使用租賃房屋損害即租金384,267元、管理費37,387元，合計621,154元，經采滙公司以其對上訴人之原工程款60萬元及追加工程款493,490元債權合計1,093,490元（參不爭執事項(三)）予以抵銷後，上訴人已無餘額得請求采滙公司給付，亦無從依系爭合約第12條第7項連帶保證之法律關係（見原審卷第21、25頁），請求游進甲應與采滙公司就上開金額負連帶責任。而上訴人尚應給付采滙公司472,336元（計算式：1,093,490元－621,154元），是采滙公司以反訴主張上訴人應給付上開抵銷後之餘額472,336元，為有理由，應予准許，逾此範圍之主張，即屬無據，應予駁回。

六、綜上所陳，上訴人依系爭合約第11條及民法第231條第1項規定，請求采滙公司應給付逾期違約金300萬元，及租金損害451,733元、管理費損害42,810元，合計3,494,543元本息，惟經本院認定僅合計621,154元部分為有理由，再經采滙公司為抵銷抗辯後，上訴人已無餘額可資請求采滙公司給付，亦無從令游進甲負連帶保證人責任，是原審本訴駁回上訴人之前揭請求，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。另就采滙公

01 司提起反訴部分，其依系爭合約及追加工項合意之法律關
02 係，請求上訴人給付抵銷後之餘額即472,336元，及自反訴
03 起訴狀繕本送達翌日即113年3月8日（見本院卷第201頁）起
04 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
05 准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回；原審反訴
06 （除確定部分外）就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之
07 判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
08 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；
09 至於上開反訴應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，經核
10 並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
11 判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
16 訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決
17 如主文。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

19 民事第十四庭

20 審判長法 官 李媛媛

21 法 官 蔡子琪

22 法 官 周珮琦

23 正本係照原本作成。

24 被上訴人不得上訴。

25 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
26 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
27 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
28 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
29 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
30 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
31 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：追加工程部分
 04

編號	工項	數量	單位	被上訴人主張增加之工程款	被上訴人主張增加之工作日數
1	燈具材料	1	式	65,390元	0
2	燈具安裝工資	1	式	24,200元	0
3	前後牆面泥作抓平	1	式	45,000元	12日
4	外牆防水	1	式	80,000元	5日
5	電源主幹線更新	1	式	105,000元	14日
6	安全門單面烤漆	1	扇	4,000元	1日
7	插座增加	12	組	6,600元	0
8	插座增加工資	12	組	7,800元	2日
9	男廁小便斗感應器	2	個	6,000元	1日
10	廁所免治馬桶	3	個	30,000元	1日
11	廁所排風扇	3	個	4,500元	1日
12	咖啡機櫃子	10	尺	30,000元	5日
13	電源箱櫃子	10	尺	10,000元	5日
14	地板變更3.0mm	57	坪	34,200元	0
15	瓦斯管拆除	1	式	2,500元	1日
16	捲簾改調光簾	1	式	35,000元	3日
17	窗簾盒	1	式	25,000元	5日
				小計： 515,190元	小計：56日

05 附表二：追減工程部分
 06

編號	工項	數量	單位	被上訴人主張減少之工程款	被上訴人主張減少之工作日數
1	公共區工作平台	1 0	尺	8,000元	3日

(續上頁)

01

2	小便斗自動感應預埋 安裝	3	組	4,200元	1日
3	小便斗安裝	1	組	2,000元	1日
4	茶水間-茶水高櫃	3	尺	7,500元	3日
				小計： 21,700元	小計：8日

02

備註：追加工程款515,190元扣除追減工程款21,700元，即為上

03

訴人應增加支付之追加工程款493,490元。