

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1135號

原告 楊美玲

訴訟代理人 蔡宜真律師

被告 飛創空間規劃有限公司

法定代理人 張煒煒

訴訟代理人 湛址傑律師

複代理人 王品舜律師

上列當事人間請求給付逾期違約金等事件，於民國115年3月25日
辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣94萬5466元，及自民國114年5月13日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用百分之40由被告負擔，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣32萬元供擔保後，得假執行。
但被告以新臺幣94萬5466元為原告預供擔保後，得免為假執
行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項
之聲明者。民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。
經查，原告起訴訴之聲明第1項為「被告應給付原告新臺幣
(下同)181萬4421元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
償日止按週年利率5%計算之利息。」，有民事起訴狀在卷
可參(見本院卷一第9頁)；嗣經追加變更為「被告應給付原

告234萬308元，其中148萬4657元自民事起狀繕本送達翌日起，其餘85萬5651元自民事追加暨準備書狀送達翌日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。」，有民事辯論意旨狀在卷可參(見本院卷二第27頁)；核屬應受判決事項聲明之擴張，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)伊前於民國113年3月間就門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0號、4號房屋(以下合稱系爭2棟房屋，分稱系爭2號房屋、系爭4號房屋)，約定由被告進行裝修工程(下稱系爭工程)，於113年5月16日補簽裝潢合約書(下稱系爭合約書)，並約定完工日期為113年8月30日，原本約定之工程款總價499萬2300元，但後續有刪減工程項目，另追加14萬4800元之追加工程，故最終工程款共為480萬7696元，惟施工期間被告延誤工程，且施作有諸多瑕疵，被告原先承諾於114年1月24日修繕完畢，卻迄114年1月24日退場時，有諸多工程未完工。伊有於111年2月12日寄發存證信函通知被告修繕，被告於114年2月13日收受後仍置之不理，故依系爭合約書第13條約定終止契約，並以起訴狀之送達為終止契約之意思表示。

(二)依系爭合約書第5條約定請求被告給付自113年8月31日起至114年1月24日共147日每日工程總價1000分之1之逾期違約金73萬3868元。因被告施作有漏水之情形，另外水電部分也有瑕疵，故需另委請第三人修復完工，並依民法第497條或民法第493、495條規定請求第三人完工之費用，包含泥作、水電共134萬2440元。另伊因系爭工程而另行租屋，原定113年8月30日完工後可搬回居住，因被告遲延完工，導致伊需額外租屋113年9月至114年7月共11個月，故依民法第502條規定請求11個月租金損失共26萬4000元。

(三)另系爭工程並未完成驗收，被告不得請求驗收款15萬4075元，追加款28萬9971元部分，原告固不爭執，但未完成驗收，亦不得請求，被告主張抵銷並無理由。

01 (四)爰依系爭合約書第5條約定、民法第497條、第493條、第495
02 條、第502條規定提起本訴，並聲明：(一)被告應給付原告2
03 34萬308元，其中148萬4657元自民事起狀繕本送達翌日起，
04 其餘85萬5651元自民事追加暨準備書狀送達(即114年9月19
05 日)翌日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)
06 願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)違約金之約定原則上為損害賠償額預定性之違約金，故系爭
09 合約書第5條約定應屬損害賠償額預定之違約金；況且，兩
10 造在113年12月23日就系爭工程協商，原告也有承諾不請求
11 違約金、租金，且原告於114年1月間有向伊法定代理之配偶
12 同意114年1月24日就系爭2棟房屋辦理交屋，足見原告已接
13 受工期延長至114年1月24日，原告嗣後再請求給付逾期違約
14 金，及另行租屋損失26萬4000元，應無理由，或原告於113
15 年12月23日協商時也同意不請求違約金，故至少不得請求至
16 113年12月23日止之違約金；況且伊係因廠商捲款後失聯導
17 致施工進度受影響，故不能歸責於伊，依系爭合約書第5條
18 約定原告即不得請求逾期違約金；縱認原告得請求違約金，
19 亦請求予以酌減。系爭工程伊確實已完工，原告也無再行委
20 請第三人修繕完成工作之必要，原告請求第三人修復之費
21 用，並無理由；且第三人所施作部分，也有諸多並非兩造系
22 爭合約書約定之工項，原告另行尋覓第三人承攬，也不得將
23 費用轉嫁予被告負擔；另前陽台工程如有瑕疵，原告也未依
24 法先行催告，亦不得請求第三人修補之費用。

25 (二)另原告尚積欠工程款28萬9971元，且伊有通知原告到場驗收
26 卻屢遭拒絕，故係原告故意不正當阻礙被告請求驗收款條件
27 之成就，故依民法第101條規定視為條件成就，伊得請求原
28 告給付驗收款15萬4075元，並就工程款、驗收款部分提出抵
29 銷抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、原告主張兩造前於113年3月間約定由被告承攬系爭2棟房屋

之系爭工程，並於113年5月16日簽訂系爭合約書，約定工程款為499萬2300元，嗣因有刪減工項而扣除工程費用23萬5836元、9萬3568元，另有追加工程，約定追加工程款為14萬4800元，故系爭工程之工程款總額為480萬7696元等情，為被告所不爭執(見本院卷二第100頁)，並有系爭合約書、減項之工程估價單、追加減工程之工程估價單等件影本在卷可參(見本院卷一第17至33、81至83、303至305頁)，是上情應堪認定。

四、原告主張被告遲延完工，故依系爭合約書約定終止契約，並請求懲罰性違約金、第三人修補之費用、額外租屋之損害賠償等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者為：(一)原告就系爭工程終止兩造契約承攬，有無理由？(二)原告得否請求被告給付違約金73萬3868元？(三)原告得否請求被告給付房租損失26萬4000元？(四)原告得否請求被告給付第三人修補費用共134萬2440元？(五)被告主張抵銷抗辯有無理由？經查：

(一)原告以本件民事起訴狀於114年5月12日送達被告以終止契約，應有理由。

1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之損害。民法第490條第1項、第511條定有明文。次按本契約工程未完成前，甲方(即原告)得以書面終止契約。乙方(即被告)有下列情形之一者，甲方得以書面終止本契約：(1)因可歸責於乙方之事由致未能依第4條規定施工期限完成工作，經甲方書面催告於15日仍無法完成者。(2)乙方未依相關法規及雙方協議內容辦理，並無法在議定時間內辦理完成，甲方書面催告逾15日，乙方仍無法完成者。但乙方有正當理由者，不在此限。系爭合約書第13條第1、2項約定有明文。是依前開規定及約定可知，原告為定作人，如欲終止契約，應在系爭工程工作完成前始得為之。而原告雖有於114年2月12日寄

01 發存證信函予被告，通知其於文到5日內修復裝潢瑕疵，被
02 告亦有於114年2月13日收受，原告因而以民事起訴狀繕本之
03 送達為終止契約之意思表示，民事起訴狀繕本已於114年5月
04 12日送達被告等情，有存證信函暨回執、送達證書在卷可憑
05 (見本院卷一第35至39、107至109頁)；然仍應先認定系爭工
06 程是否業已完工。

07 **2.被告就系爭工程之水電部分，並未於114年1月24日前全部完**
08 **工。**

09 (1)按承攬工作之完成與工作有無瑕疵固屬二事，定作人於承攬
10 人完成工作時，縱其工作有瑕疵，仍無解於應給付報酬之義
11 務，然定作人得定相當期限請求承攬人修補，如承攬人不於
12 所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定
13 作人非不得依民法第494條之規定請求減少報酬(最高法院81
14 年度台上字第2736號民事判決意旨參照)。經查：

15 ①被告主張系爭工程已全部完工，並提出完工照片等件附卷為
16 證(見本院卷二第57至90頁)。被告提出之照片有文字註明完
17 工部分為何，外觀上並非未施作，是被告確實有提出已施作
18 之依據。

19 ②又被告前於114年2月6日有委請公證人至系爭2棟房屋檢視現
20 場狀況，並有拍攝現場照片；參諸現場照片，門板、地板樓
21 梯扶手、門把或有污漬、碎屑，地面不平整(見本院卷一第5
22 1頁照片9、10，本院卷一第76頁照片48)，部分壁面未貼磁
23 磚等等，有公證書暨現場照片附卷可憑(見本院卷一第41至7
24 9頁)；依現場照片狀況，或可認現場清潔未完全或有不平整
25 之情形，但並非完全未施作。

26 ③另原告另覓修復之泥作師傅李春生證稱：原告請伊到場時，
27 系爭2號房屋狀況還好，但是油漆很多瑕疵、牆壁也不平
28 整，外牆面防水沒施作好會漏水，原告帶伊上去看確實有滴
29 水的情形，右側牆1至3樓前面的房間、3樓後面房間有漏水
30 情形，其他主要是水電、油漆的問題；系爭4號房屋狀況比
31 較嚴重，樓下地板完全沒有施作，2、3樓衛浴地板、牆面改

01 的一蹋糊塗沒有修補，後面跟前面牆面有一些窗角、橫樑角
02 沒有修改，也因此要重新搭設外部鷹架，後來系爭2號、4號
03 房屋頂層防水也有全部重新施作，因為兩側都有房屋，所以
04 側邊沒有漏水情形，只有屋頂有漏水等語(見本院卷二第8至
05 12頁)。然被告表示系爭4號房屋1樓地板即系爭2棟房屋大門
06 前斜坡並非系爭工程範圍；原告亦自承系爭4號房屋1樓地板
07 並非被告承攬範圍，而斜坡部分被告有施作，但裡面材料都
08 是廢棄物等語(見本院卷二第101頁)；則系爭房屋4號1樓地
09 板顯非被告承攬範圍，斜坡也並非未施作，縱有施作不當，
10 也應僅認屬有瑕疵情形，故依證人李春生所述內容，扣除系
11 爭4號房屋1樓地板部分，其餘部分顯然均屬瑕疵，而非未完
12 成工作之情形。

13 ④原告另覓修復之水電師傅陳健龍則證稱：水電部分外觀看起
14 還有些部分是還沒有完成，完成度大概7成，因為電表還沒
15 用好、還沒封印，封印之後台電才會供電，而浴室部分面
16 盆、馬桶尺寸都跟預留的出水孔位置不對，也沒有裝上器
17 具，磁磚都有貼好，但放樣位置錯誤，導致後續無法將面
18 盆、馬桶等器具裝上，且電燈出現孔位置都沒有置中，而是
19 出現在邊角位置，系爭4號房屋的浴室插座還沒完成，且後
20 續灌水才知道有漏水或沒有通電之情形等語(見本院卷二第1
21 3至15頁)；然查：

22 ①關於系爭2棟房屋之水電工程項目均包含「廁所-代裝衛浴設
23 備」、「全室-開關面板更換、專用迴路、插座線路更
24 新」、「廚房-冷熱水管移位」、「全室-新增網路、燈具線
25 路更新、表後大電更換線路、總開關更新」，而系爭2號房
26 屋額外有「臨時水電」、「2T水塔+配件+半馬加壓馬達」之
27 項目，有系爭合約書所檢附之工程估價單在卷可參(見本院
28 卷一第25、30頁)，先予敘明。

29 ②而被告表示證人陳健龍提出之報價單編號15至18(見本院卷
30 一第329頁)即「2號4號電力申請封印」、「2號4號雙錶附錶
31 前白鐵箱」、「2號錶後進屋線更換」、「屋外白扁線需套

01 1/2CD管」並非系爭合約書約定之工項等語。經查，參諸證
02 人陳健龍證稱報價單編號15至17之項目是要向台電申請工
03 電，項次18室頂樓加壓馬達白扁線怕日曬雨淋會崩裂，所以
04 要套保護管等語(見本院卷二第14至15頁)；既然被告承攬系
05 爭工程之範圍包含水電部分，且有線路更新、表後大電更換
06 線路、總開關更新等項目，則由承攬人代為向台電申請供電
07 應屬合理；證人陳健龍亦稱事後也發現部分插座並未供電，
08 即便有裝設插座而無電力供應之情形，而一般人委請水電師
09 傅更新、裝設線路、插座，顯然均有期待得以順利或便利其
10 使用電力之目的性存在，應不待特別約定即應包括在工程施
11 做範圍，或應由承攬人自行說明系爭工程包含或不包含申請
12 用電部分；被告並未能說明當初有將申請供電之部分排除在
13 系爭工程之外，則被告未能完成電表封印等申請供電事項，
14 自難謂所承攬系爭工程之水電部分已全部完成。且依照被告
15 自行提出之完工照片中，關於水電部分僅有插座、電線、開
16 關安裝完成之照片共7張(見本院卷一第57至58頁)，線路更
17 新、表後大電更換線路、總開關更新等項目並無相關照片，
18 被告亦未能證明已完成系爭合約書所有水電工程項目，故至
19 少被告就水電工程部分之電表封印申請用電部分並未完成。

20 ③至於「屋外白扁線需套1/2CD管」部分，係屬額外加裝之配
21 件，並非工程本身，此部分即未配備亦僅能認屬瑕疵而非未
22 完成工作。

23 ④另關於證人陳健龍證稱因浴室預留出水孔位置不對，導致無
24 法擺放面盆、馬桶等物件部分。系爭工程關於水電工程之
25 「廁所-代裝衛浴設備」部分，為兩造約定減項工程之範
26 圍，有原告提出之減項工程估價單、被告提出之追加減工程
27 之工程估價單、兩造LINE對話紀錄在卷可憑(見本院卷一第8
28 3、303頁、本院卷二第95頁)；且被告亦提出兩造就出水孔
29 位置有進行討論之LINE對話紀錄附卷可參(見本院卷二第93
30 頁)；則出水孔位置不對，至多僅能認定有瑕疵而非未完成
31 工作之情形。

01 (2)是被告對於完成工作部分，已有相當舉證，而原告指摘部分
02 多為瑕疵而非未完成工作之情形；惟被告就水電工程部分並
03 未就電表封印、申請用電，應足認此部分並未完成工作。

04 3.按完工期限：自交屋日後於表訂日期內完工驗收，自113年3
05 月1日至113年8月30日完工。系爭合約書第5條第2項約定有
06 明文(見本院卷一第19頁)。且系爭工程於原告另聘第三人完
07 成工作前尚未完工，已如前述，則原告依系爭合約書第13條
08 第2項約定應得終止契約；則原告於寄發存證信函予被告通
09 知被告並未於前開預定日期完工，請其盡快修復，經被告於
10 114年2月13日收受後，原告再以本件民事起訴狀於114年5月
11 12日送達被告作為終止契約之意思表示，確實符合系爭合約
12 書第13條第2項應先書面催告後逾15日未完成之要件。然被
13 告主張原告同意工期延長至114年1月24日，且係因廠商捲款
14 導致進度受影響，應屬不可歸責之情形等語。經查：

15 (1)被告固有提出兩造LINE對話紀錄，其中原告有表示「先前回
16 覆1/24兩間一起完工交屋，請確保兩間房屋的修繕及施作如
17 期完工，並讓我們驗收完成。不然我們將另行雇工施作，屆
18 時將依據求償，以上請知悉」，有LINE對話紀錄附卷可參
19 (見本院卷一第135頁)；原告固有表示1月24日辦理完工交屋
20 之驗收，但也有表示未如期完成將予以求償，顯然係以113
21 年1月24日完工交屋為條件始放棄相關權利，而被告實際上
22 於113年1月24日並未完工，業如前述，自難認原告同意延長
23 工期至114年1月24日。

24 (2)被告表示廠商捲款導致影響施工進度乙節，據被告提出與下
25 包廠商美華美公司之合約、LINE對話截圖、估價單、與其他
26 廠商之LINE對話紀錄等件附卷為證(見本院卷一第217至295
27 頁)；然原告表示其均有按期給付系爭工程之工程款，則被
28 告資金周轉及管控均屬被告應自行負責之範圍，被告資金周
29 轉不及自屬可歸責於被告之情形，被告主張為不可歸責之因
30 素導致施工延誤，顯有誤認。

31 (3)被告抗辯既非可採，且原告亦已依系爭合約書第13條第2項

履行終止契約之程序，則原告以民事起訴訟之送達對被告終止契約應屬有據。

(二)原告得請求被告給付違約金15萬3846元。

1.按乙方(即被告)如未於期限內完成工程者，乙方應按日以工程總價1000分之1遲延違約金給付甲方(即原告)。本罰款得由甲方於應付乙方之工程款扣除，乙方不得異議。但因甲方之因素或不可歸責於乙方之事由(合約誤繕為「知是由」)而遲延者，不在此限。系爭合約書第5條第6項約定有明文。而系爭工程經兩造約定本應於113年8月30日完工，系爭合約書第5條第2項約定有明文，而被告迄114年1月24日尚未全部完工，而系爭工程之工程款最終約定為480萬7696元，均已如前述，則原告依前開約定本應得請求被告給付113年8月31日至114年1月24日共147日之違約金70萬6731元(計算式： $4,807,696 \times 1\% \times 147 = 706,731.312$ ，元以下四捨五入)，並非無據。

2.被告辯稱原告先前同意延長工期至114年1月24日，且同意不請求違約金，且本件為不可歸責於被告之因素導致遲延等語。經查：

(1)關於延長工期部分，原告係以114年1月24日完工交屋並完成驗收為條件，否則將對被告求償，但被告並未於114年1月24日完工，均業如前述(見事實及理由欄貳、四、(一)、3、(1))，則被告以此主張原告不得請求違約金，應有誤認。

(2)又被告主張係因下包廠商捲款導致施工進度遲延等情，亦經本院認定仍屬可歸責於被告之情形，亦如前述(見事實及理由欄貳、四、(一)、3、(2))，則被告以此主張原告不得請求違約金，亦為無理由。

(3)至被告提出兩造113年12月23日之錄音譯文內容如下(見本院卷一第299頁)：

被告公司李運祥：那不是我刻意拖工，是因為前面的人他落跑，那我們後來又找另外一個班底過來處理。……那這前後找班也會有時間嘛。……那我是希望說我一肩扛起這

個責任，也是希望說我有這個責任心，那希望說那大哥既可以不要扣我那個違約的部分。

.....

原告配偶：所以，我今天知道什麼合理，但我都不囉嗦了，我也不會說要幹嘛剋扣，我也不會什麼，只要合理的，其實我們也很阿莎力，我不會跟你囉嗦，但是只要太麻煩的，那我們就不處理，就不處理啦。……好，因為他認為前面的違約八月到現在違約我們不談，我可以接受，但是我們可以大家交換名片一下嘛。

(4)前述113年12月23日兩造協商時，原告也在場，被告已向原告表示希望不要追究違約金，原告配偶也同意113年8月迄協商當時之違約金就同意不談，原告既未當場表示不同意，則應認原告亦已同意不再請求113年8月至113年12月23日協商當時之違約金，故被告主張原告不得請求113年8月至113年12月23日之違約金，應有理由。

(5)是原告得請求被告給付之違約金數額應為113年12月24日至14年1月24日共32日之違約金15萬3846元(計算式： $4,807,696 \times 1\% \times 32 = 153,846.272$ ，元以下四捨五入)，原告逾此範圍之請求應屬無據。

3.被告主張本件約定之違約金過高而請求予以酌減等語。按違約金之約定，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(最高法院102年度台上字第1606號民事判決意旨參照)。經查，兩造基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束而為系爭合約書第5條第6項之違約金約定，原則上契約雙方即應受拘束，本難認有過高情形，且原告前已同意不請求113年12月23日以前之違約金，業如前

01 述，更不足認系爭工程之違約金有過高之情形，故本件應無
02 再為酌減之餘地，是被告請求酌減違約金，應無理由。

03 (三)原告得請求被告給付房租損失25萬2000元。

04 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
05 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
06 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
07 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
08 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
09 之賠償總額。民法第250條第1、2項定有明文。次按民法第2
10 50條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，
11 及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額
12 予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待
13 舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，
14 均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無
15 損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目
16 的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係
17 所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如
18 有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償(最高
19 法院83年度台上字第2879號民事判決意旨參照)。經查，系
20 爭合約書第5條第6項已明確約定為「本罰款」，本足認兩造
21 就違約金之約定帶有懲罰性質，堪認該違約金之性質應屬懲
22 罰性違約金；且系爭合約書第7條第1項尚約定「乙方應依本
23 契約書、所附圖說文件及估價單施工，其有違反致甲方任何
24 損害，乙方應負賠償責任」、第10條第8項約定「乙方於工
25 程施工期間，因工程管理疏失造成甲方或第三者之損失，損
26 失之金額應由乙方負責賠償」，亦即仍有就其他損害賠償之
27 約定；足認系爭合約書第5條第6項是專就未於適當時期履行
28 之懲罰，且未排除其他損害賠償之情形，堪認係以強制承攬
29 人盡速於約定期限內完成之懲罰性違約金無訛；被告辯稱為
30 損害賠償預定性質之違約金，容有誤認。

31 2.按因可歸責於承攬人之事由，致工作逾約定期限始完成，或

01 未定期限而逾相當時期始完成者，定作人得請求減少報酬或
02 請求賠償因遲延而生之損害。民法第502條第1項定有明文。
03 因系爭合約書第5條第6項之違約金屬懲罰性違約金，則原告
04 除得請求被告給付違約金以外，尚得請求其餘損害賠償，則
05 原告依前開規定請求被告賠償因遲延而生之損害，並非無
06 據；原告主張因被告遲延完工導致其需於額外於113年9月至
07 114年7月租屋，故請求被告給付房租損失26萬4000元。惟被
08 告主張原告已同意延長交屋期限至114年1月24日，且屬不可
09 歸責於被告之因素而導致延誤，且兩造於113年12月協商之
10 時，原告已同意不再請求113年12月23日以前之租金等語。
11 經查：

- 12 (1)關於延長工期部分，原告係以114年1月24日完工交屋並完成
13 驗收為條件，否則將對被告求償，但被告並未於114年1月24
14 日完工；且本件仍應認屬可歸責於被告之遲延情形，均業如
15 前述(見事實及理由欄貳、四、(一)、3.、(1)、(2))，則被告以
16 此主張原告不得請求因遲延而生之損害，並無理由。
17 (2)而被告提出之113年12月23日協商之錄音譯文內容如下(見本
18 院卷一第299至300頁)：

19 原告配偶：你時間也該怎麼樣，我的房屋租約要我再簽
20 嗎？現在12月底要重簽啊！

21 被告公司李運祥：那大哥你剛剛講，被打成這樣，你不能
22 接受，不然這樣子好不好，如果你願意不扣我違約金，這
23 邊這段磁磚重貼我負責，可以嗎？

24 原告配偶：時間呢？

25 被告公司李運祥：但可能會花一點時間啦，那我這個時間
26 我現在沒法回覆你，我可能要让泥作給我估個時間。

27 原告配偶：那沒有，沒有時間我們難處理嘛。

28

29 被告公司李運祥：可能让我的泥作估一下，他這樣需要多
30 少時間。……但因為今天泥作沒來，我沒辦法給你回覆，
31 這樣子，我可能要……

01 原告配偶：這樣子啦，你給我一個時間表，要租屋，我也
02 要跟那個房東談，我認沒關係，我現在只要求兩個東西，
03 第一個東西給我實實在在地做好，第二個細膩度給我做
04 好，其他的，我花了就花了，我也我也我也我們房租該給
05 的認了，她是很不高興喔，認喔，齁。

06 (3)是依前開對話內容，原告配偶提及需要工作進度時間，才能
07 去處理租屋事宜，但被告人員當場係表示無法給時間，原告
08 配偶則表示希望被告能完全做好並確保品質，故被告斯時並
09 未提出施工之時間進度表給原告，且依前開說明被告也未能
10 完成系爭工程，故依前開說明，難認原告已同意不再請求房
11 租之損失，被告主張並無理由。

12 3.從而，原告主張因被告未能於約定之113年8月30日完工，而
13 於113年9月至114年7月請求被告賠償額外租屋之租金損失，
14 並提出租賃契約書2份附卷為憑(見本院卷一第87至92頁)，
15 參照原告提出之2份租賃契約書，租賃期間為113年1月16日
16 至114年1月15日、114年1月16日至114年7月15日，每月租金
17 均為2萬4000元，則原告主張其於113年9月1日至114年7月15
18 日共10.5個月有額外租屋，應屬有據，則原告請求被告給付
19 因遲延完工所生租金損失25萬2000元(計算式：24,000×10.5
20 =252,000)，為有理由，逾此範圍之請求則屬無據。

21 (四)原告得請求被告支付第三人修補費用82萬9591元。

22 1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
23 之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並
24 得向承攬人請求償還修補必要之費用。民法第493條第1、2
25 項定有明文。經查：

26 (1)原告前有寄發存證信函予被告通知其於文到5日內修復裝潢
27 瑕疵，並經被告於114年2月13日收受，有存證信函暨回執在
28 卷可憑(見本院卷一第35至39頁)；存證信函內容為「施工期
29 間，飛創公司有下列諸多施工瑕疵，例如1.工序有誤，導致
30 2號房屋地板有水泥塊及汙損。2.4號房屋地板破壞。3.防水
31 工序不符合工程慣例，導致頂樓已有積水情形。4.排水工作

01 未進行完善。於114年1月24日飛創公司已退場，前述瑕疵均
02 未修繕，特此催告飛創公司應於文到5日內應將前述瑕疵修
03 復，如逾期未修復或無法修復，本人將另委請第三人修繕，
04 衍生之損害將向飛創公司求償」，被告並自承收到上開存證
05 信函後並未做後續修繕(見本院卷一第184頁)。

06 (2)被告主張其已於114年1月24日完工並退場，而原告前有委請
07 公證人至系爭2棟房屋確認現場狀況，而證人李春生亦證稱
08 原告委請其到場修復時，現場確實有油漆瑕疵、漏水之情
09 形，均如前述(見事實及理由欄貳、四、(一)、2、(1)、②、
10 ③)；證人李春生亦有提供陽台排水、洩水不良，頂樓排水
11 不良、頂樓鐵皮屋漏雨、系爭2號房屋壁癌之照片共8張附卷
12 為憑(見本院卷一第321至322頁)。本足認被告就系爭2棟房
13 屋施作之系爭工程確實有汙損、防水、排水之瑕疵存在。雖
14 被告辯稱外牆漏水、積水部分僅有證人李春生之證述，並不
15 足佐證原告主張屬實，且就系爭2棟房屋之屋頂防水已施工3
16 次不會有不夠厚之問題；然參諸被告提出自己與其他下包商
17 (即泥作許星虎)之LINE對話紀錄中，對方也有提及「你有沒
18 有看到思源街屋頂？PU部分全部失敗，看來你真的要賠更多
19 了。我沒有辦法賣血來幫你了，賠錢生意沒辦法做，只能跟
20 你先說聲抱歉了」(見本院卷一第275頁)，堪認專業泥作師
21 傅一眼也看得出屋頂施工有重大問題，益顯證人李春生所述
22 應屬事實，被告所辯實屬推諉之詞。

23 (3)惟上述存證信函中，並未提及證人陳健龍證稱水電工程部分
24 之浴室出水孔位置、電燈、插座等瑕疵(見事實及理由欄
25 貳、四、(一)、2、(1)、④)，故未就此部分催告被告修復瑕
26 疵之情形。

27 (4)故原告就汙損、防水、排水之瑕疵，有先定期對被告催告修
28 補，被告仍未進行修補，則原告依前開規定應得請求償還證
29 人李春生就前述瑕疵修補必要之費用；惟證人陳健龍修補之
30 瑕疵，並未經原告對被告定期催告修補，此部分應不得請求
31 償還瑕疵修補必要之費用。

01 (5)而證人李春生證述原告提出之本院卷一第193至199頁匯款單
02 據所示金額都是原告因系爭2棟房屋之工程給付給證人李春
03 生之工程款(見本院卷二第11頁);故原告因系爭2棟房屋修
04 補工程而給付給證人李春生之金額共計89萬4740元(計算
05 式: $100,000+100,000+62,000+100,000+100,000+100,000+8$
06 $2,740+100,000+100,000+50,000=894,740$);惟查:

07 ①系爭4號房屋1樓地板並非系爭工程範圍,已如前述(見事實
08 及理由欄貳、四、(一)、2、(1)、③),則系爭4號房屋1樓地
09 板部分之施作費用應予扣除。

10 ②另被告雖辯稱系爭2棟房屋前之抵石(斜坡)並非系爭工程範
11 圍,參諸系爭合約書所附工程估價單,泥作工程部分確實並
12 未包含大門前之抵石(見本院卷一第26、32頁),則被告辯稱
13 抵石並非系爭工程範圍即非無據。雖原告稱被告有施作,但
14 裡面都填充廢棄物(見本院卷二第101頁);證人李春生證
15 稱:系爭2棟房屋前面門口出入斜坡有重新打掉重新泥作,
16 重作抵石(見本院卷二第10頁),惟證人李春生亦未證述抵石
17 部分有何重新施作之必要,則被告縱有施作抵石工程,而經
18 證人李春生重新施作,惟仍無從僅憑原告所述認定有重新施
19 作之必要。故抵石部分之施作費用亦應予以扣除。

20 ③而依照卷附證人李春生之請款單中(見本院卷一第323頁),
21 系爭4號房屋1樓地坪、地磚費用共計23萬6149元(計算式: 1
22 $70,149+66,000=236,149$),1F前抵石60000元之費用,均應
23 予以扣除。故原告就證人李春生修補費用得向被告請求之金
24 額為59萬8591元(計算式: $894,740-236,149-60,000=598,59$
25 1)。

26 (6)就被告施作系爭工程之汙損、未清潔完畢之瑕疵,原告應有
27 另行支出油漆費用之必要;而證人李春生亦證稱因為外牆漏
28 水部分,外牆也需要搭設鷹架,然後重新施作防水底漆、中
29 層、表層面漆等語(見本院卷二第10頁);是原告為修補系爭
30 工程之瑕疵,確實有支出油漆、鷹架費用之必要,且原告亦
31 有提出油漆工程、鷹架費用之收據共5紙附卷為證(見本院卷

一第201至203頁)，則原告得再請求被告給付23萬1000元(計算式：60,000+50,000+55,000+38,000+28,000=231,000)。

2.按工作進行中，因承攬人之過失，顯可預見工作有瑕疵或有其他違反契約之情事者，定作人得定相當期限，請求承攬人改善其工作或依約履行。承攬人不於前項期限內，依照改善或履行者，定作人得使第三人改善或繼續其工作，其危險及費用，均由承攬人負擔。民法第497條定有明文。經查，被告所施作之系爭工程中，關於水電部分至少有電表封印申請用電部分並未完成，業如前述(見事實及理由欄貳、四、(一)、2、(1)、④、②)，且證人陳健龍雖有就系爭2棟房屋之水電工程進行修補之施作工程，並有群力水電工程報價單及請款單在卷可參(見本院卷一第329至331頁)；然原告就水電工程部分之瑕疵，並未能舉證有以存證信函或其他方式催告被告進行修補，則此部分支出之費用，亦無從依前開規定而向被告請求。

3.從而，原告得請求被告支付之第三人修補費用金額為82萬9591元(計算式：598,591元+231,000=829,591)。

(五)被告得以工程款28萬9971元對原告主張抵銷。

1.被告主張原告尚有28萬9971元之工程款未給付，且系爭工程雖未經驗收，但係因原告拒絕到場驗收所致，故依民法第101條規定視為條件成就，被告尚得向原告請求給付驗收款15萬4075元，故就工程款、驗收款均主張抵銷等語。經查：

(1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項定有明文。

(2)被告雖未說明原告積欠之工程款28萬9971元是何部分之工程款，惟原告表示28萬9971元應係指追加款部分，且原告並不爭執(見本院卷二第37頁)，則被告就工程款28萬9971元部分主張抵銷，應屬有據。

(3)至驗收款部分，依系爭合約書第6條第1項約定「尾款(5%)

於驗收完成時，支付15萬4075元及追加減帳整支付予乙方」
(見本院卷一第19頁)，本件並未驗收，似無從認定原告有給
付驗收款之義務。

(4)又按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
條件之成就者，視為條件已成就。民法第101條第1項定有明
文。次按本工程完工時，乙方(即被告)應儘速通知甲方(即
原告)驗收，甲方應於收受乙方通知之翌日起算3日內會同乙
方進行驗收。如甲方無正當理由於期間內會同驗收，經乙方
在相當期限催告，如仍未會同驗收者，推定完成驗收程序。
甲方應於驗收完成時簽立之「裝潢驗收同意書」2份。經驗
收發現瑕疵部分，乙方應於甲乙雙方協議日期限內修繕，並
依前款方式通知甲方再行驗收；乙方未於修繕期限內完成修
繕者，經甲方催告，乙方仍未完成修繕者，甲方得另委託第
三人修繕，所生費用得由未撥付款項支應。系爭合約書第9
條第1、2項約定有明文(見本院卷一第20頁)。經查，被告雖
稱原告屢經通知驗收均拒絕到場，並提出其與下包(李育修)
於113年1月19日之LINE對話紀錄附卷為憑(見本院卷一第307
頁)，而李育修固有提及「你這個業主不來驗收，修一次補
一次，漆刷完了現在又要整棟梯腳板，你要不要叫他來現
場、我們現場修補，不要補一次又來一次，我們每出工一次
就要6000~9000工資，現在又快過年、每個工程都很忙，沒
辦法給你這樣搞啊」；然上述並非兩造間之對話，並無法判
定被告何時有通知原告進行驗收，實無從認定原告有被告主
張拒絕到場驗收之情形。則被告主張應依民法第101條第1項
規定視為已完成驗收，進而請求原告給付驗收款15萬4075
元，並無所據。

2.從而，被告主張以原告積欠工程款28萬9971元而為抵銷，應
有理由，逾此範圍之抵銷主張，則屬無據。

(六)綜上，原告得請求被告給付之金額為違約金15萬3846元、房
租損失25萬2000元、第三人修補費用82萬9591元，共計123
萬5437元(計算式：153,846+252,000+829,591=1,235,43

7)；再經被告以工程款28萬9971元主張抵銷後，原告共得請求被告給付94萬5466元(計算式：1,235,437-289,971=945,466)。

五、綜上所述，原告依系爭合約書第5條約定、民法第493條、第502條規定得請求被告給付相關費用，經被告主張抵銷後，原告共得請求被告給付94萬5466元，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

六、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件被告應為之前開給付，並無確定期限，且原告復未能舉證證明於起訴前曾向被告請求，惟被告既經原告起訴而送達民事起訴狀繕本，依民法第229條第2項之規定，應自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即114年5月13日(見本院卷一第107頁)起(本件原告得請求被告給付之金額並未超出原告起訴請求之金額)，負遲延責任；從而原告請求被告給付94萬5466元，及自114年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬正當；逾此部分之請求，則非正當，應予駁回。

七、末以，原告及被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行，或免為假執行之宣告，核無不合；爰就原告勝訴部分分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

八、被告雖有聲請傳訊證人許明海、曾詳庭到場證明系爭2棟房屋之泥作工程已完工(見本院卷二第39至40頁)，惟本件已認定被告就系爭工程之泥作部分已完工，惟有瑕疵存在，而僅認被告並未就水電部分申請供電，而未完成工作，則被告聲

01 請傳喚證人應無必要。是本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦
02 方法與所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一
03 論駁，附此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

06 民事第四庭法 官 丁俞尹

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日

11 書記官 張禕行

12 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

13 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
14 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
15 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
16 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

17 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
18 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

19 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。