

最高法院民事判決

108年度台上字第320號

上訴人 天瀚營造股份有限公司

法定代理人 林正宏

訴訟代理人 曾大中律師

被上訴人 宇馥建設股份有限公司

法定代理人 林明科

上列當事人間請求給付工程款事件，上訴人對於中華民國106年2月14日臺灣高等法院第二審判決（105年度建上字第76號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國99年12月15日與被上訴人訂立工程契約書（下稱系爭契約），承攬被上訴人（原名羽富建設股份有限公司）之新發桂冠大樓（下稱系爭大樓）新建工程（下稱系爭工程）。伊已於102年1月30日完工，因系爭工程放樣勘驗核准時受鄰地施工影響，應延長工期82天，伊按被上訴人排定之時程辦理交屋，無遲延交屋之情，被上訴人不得拒絕給付新臺幣（下同）923萬元工程款。即令伊遲延完工，至多不逾14天，且被上訴人就系爭大樓採預售屋交易，簽立買賣契約時即議定價格，不因遲延完工而喪失利益或受有損害，本件違約金應酌減至0元等情。爰依民法第490條第1項、第229條第2項規定，求為命被上訴人給付923萬元，並加計自催告期滿翌日即103年3月19日起算法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭契約契約主文（下稱契約主文）第6條第1項約定於放樣勘驗核准後23個月完工交屋期間末日，與同條第2項4階段施工中間期限點有別，依系爭契約契約條款（下稱契約條款）第20條約定，分屬不同違約事由，得各別計罰逾期違約金。上訴人知悉鄰地鷹架於100年4月3日方能拆除，申請延展工期9天，不得改稱延展工期82天。系爭工程於102年1月30日竣工，於103年1月間尚有第2次驗收紀錄，未經驗收完工，且遲至同年2月27

01 日方將系爭大樓房屋全數點交完畢，上訴人逾期完工 378天，依
02 契約條款第20條約定，每逾期1日按10萬8,000元計算懲罰性違約
03 金，與上訴人請求工程款 923萬元抵銷後，已無餘額。又上訴人
04 給付遲延，致伊賠償買受人34萬元，系爭大樓公共設施存在諸多
05 缺失項目須修繕，上訴人違約嚴重，該違約金之約定無過高應予
06 酌減之必要等語，資為抗辯。

07 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：
08 兩造於前揭時日簽訂系爭契約，契約金額為1億0,800萬元，上訴
09 人承攬系爭工程，於102年1月30日領得使用執照，被上訴人尚有
10 工程進度付款表所示項目之工程款共 923萬元未付之事實，為兩
11 造所不爭執。契約主文第6條第1項約定，系爭工程於放樣勘驗核
12 准後23個月全部完工交屋；第2項約定工期700天（日曆天，下同
13 ），分4階段控制，各階段施工天數為中間期限點，第4階段於使
14 用執照取得後至建築主管機關違建查報會勘核准後60天開始交屋
15 ，該中間期限點之約定，在規範各階段工程之施工進度。依契約
16 條款第20條約定，倘上訴人在系爭工程期間逾契約主文第6條第2
17 項任一中間期限點，或逾同條第1項約定之完工日期，被上訴人
18 均得請求上訴人給付懲罰性違約金，兩者分屬不同之違約事項，
19 僅兩者之懲罰性違約金不重複計算而已。上訴人就系爭工程申報
20 放樣勘驗，於100年1月11日經臺北市政府都市發展局核准，原工
21 期加計被上訴人核准延展工期24天，上訴人應於 102年1月4日完
22 成交屋。上訴人於同年月30日竣工取得使用執照，未依契約條款
23 第1條第7項、第17條第3項約定辦理初驗、複驗，經驗收合格簽
24 證工程完工，尚非完工，有遲延交屋之違約情事，計算至取得使
25 用執照時，逾期26天。另建築主管機關於 102年3月8日完成違章
26 查報會勘核准，被上訴人以同年月12日函通知上訴人，要求上訴
27 人依約開始交屋及提報後續相關工程施工計畫等，同年1月31日
28 至同年 3月12日為主管機關查報會勘期間，不計入遲延日數。參
29 酌證人即被上訴人委託監造之訴外人錄醒設計工程有限公司員工
30 陳聆詠、李季遠及上訴人公司之工地主任呂永富證詞，與工程驗
31 收紀錄表、被上訴人於103年2月25日發「建築及土木相關工程完

01 工證明書」予上訴人，足認系爭工程於 102年5月8日進行交屋前
02 之初驗，103年2月27日將所有房屋點交完成，自102年3月13日至
03 完成交屋計逾期352天，上訴人就系爭工程共逾期378天。依契約
04 條款第20條之約定，上訴人每逾1日應給付契約金額千分之1即10
05 萬8,000元懲罰性違約金，並以契約金額百分之20即3,600萬元為
06 上限，且得自上訴人應領之工程款內扣除。該懲罰性違約金之約
07 定，與一般工程慣例相符，審酌系爭工程之契約金額、上訴人施
08 工進度、完成情形、逾期程度、延遲完工期間對於被上訴人所造
09 成之損害程度等一切情狀，被上訴人以依約計算之懲罰性違約金
10 ，與上訴人請求之工程款抵銷，尚屬合理，無酌減之必要。上訴
11 人依系爭契約之約定，雖對被上訴人有工程款923萬元本息債權
12 ，經被上訴人以懲罰性違約金債權抵銷後，已無餘額。從而，上
13 訴人依民法第490條第1項規定請求被上訴人給付如上金額本息，
14 不應准許等詞，為其判斷之基礎。

15 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之
16 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不
17 得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全文，並斟酌立
18 約當時之情形，以期不失立約人之真意。查契約主文第6條第1項
19 、第2項約定「一、……本工程於放樣勘驗核准後23個月全部完
20 工交屋，不含業主自辦項目工期。二、工程之中間完工期限點：
21 ……本工程工期自開工至完工交屋小計700日曆天，分四階段控
22 制：1.開工至一樓底版RC完成245日曆天；2.一樓底版至屋頂版
23 RC完成235日曆天；3.屋頂版RC完成至使用執照取得160日曆天；
24 4.使用執照取得後至建築主管機關違建查報會勘核准後60日曆天
25 開始交屋……」（一審卷一第46頁反面）；契約條款第20條約定
26 「一、……（四）使用執照取得後至建築主管機關違建查報會勘
27 核准後60日曆天開始交屋（如因業主自辦項目及二次工程之因素
28 ，另協調工期）。做為中間期限點，乙方（即上訴人）如逾此任
29 一中間期限點或契約主文第六條規定之完工日期（業主代表核定
30 得展延之工期應一併計入），應為本契約條款第十條之乙方違約
31 事項，……」（一審卷一第52頁反面），約定系爭工程自開工至

01 「完工交屋」之工期 700天，該工期區分4個中間期限點，第4階
02 段於使用執照取得後至建築主管機關違建查報會勘核准後60天「
03 開始交屋」，無建築主管機關違建查報會勘核准後60天「完成交
04 屋」或工期700天內須「交屋完成」之文字。參照契約條款第1條
05 第7項約定「完工：係指業主代表竣工查驗合格，並經甲方驗收
06 合格簽證本工程已完工並符合本契約文件規定可移交購屋者便利
07 使用者」（一審卷一第48頁反面），「完工」與「交屋」為不同
08 階段。契約主文第6條第1項、第2項所稱「完工交屋」、「開始
09 交屋」意義為何？即應通觀系爭契約全文，探求當事人之真意。
10 原審未遑依上開解釋契約原則，探求兩造就契約主文第6條約定
11 「完工交屋」之真意？有無「交屋期限」之約定？遽認上訴人就
12 系爭大樓應於原定工期加計展延工期內完工並完成交屋，逾期即
13 構成遲延交屋，自嫌速斷。其次，上訴人完工期限加計展延工期
14 為102年1月4日，上訴人於同年月30日領得使用執照後，建築主
15 管機關於同年3月8日完成違章查報會勘核准，被上訴人以同年月
16 12日函通知上訴人於核准後60天開始交屋並提報後續相關工程施
17 工計畫依期限內完工（一審卷三第133頁），同年1月31日至同年
18 3月12日為主管機關會勘核准期間，不計入逾期天數，為原審認
19 定之事實，上訴人主張於主管機關完成違章查報會勘核准後60天
20 即依約於同年5月7日前開始交屋，無遲延違約可言，交屋須有被
21 上訴人之配合始得進行，需費相當時日，其於同年2月至同年4月
22 間多次催請被上訴人辦理交屋，被上訴人僅就地主保留戶於同年
23 3月21日進行交屋，同年4月30日表示自同年5月2日起進行交屋，
24 其配合被上訴人指定時程進行交屋，自無遲延問題等語（原審卷
25 第76頁以下），並提出工程驗收紀錄表、會議記錄、備忘錄、被
26 上訴人函為證（一審卷一第112頁以下、卷四第177頁以下），此
27 關涉上訴人就交屋已否提出給付？被上訴人受領與否？上訴人應
28 否負遲延交屋違約責任之重要攻擊方法，原審翹置不論，未說明
29 其取捨之意見，逕認上訴人自102年3月13日至103年2月27日負遲
30 延交屋違約責任，亦有判決不備理由之違法。上訴論旨，執以指
31 摘原判決為不當，求予廢棄，非無理由。

01 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
02 478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 108 年 10 月 9 日

04 最高法院民事第八庭

05 審判長法官 鄭 傑 夫

06 法官 盧 彥 如

07 法官 吳 麗 惠

08 法官 黃 莉 雲

09 法官 林 麗 玲

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官

12 中 華 民 國 108 年 10 月 23 日