

臺灣苗栗地方法院民事判決

107年度簡上字第90號

上訴人

(原審原告

即反訴被告) 京達建設有限公司

法定代理人 徐婉瑜

訴訟代理人 許盟志律師

許慧鈴律師

上訴人

(原審被告

即反訴原告) 楊清香

訴訟代理人 林亮宇律師

複代理人 吳建宏

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於民國107年10月18日
本院苗栗簡易庭107年度苗簡字第288號第一審判決各自提起上
訴，本院於108年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回京達建設有限公司後開第二項之訴部分暨訴訟費
用之裁判，均廢棄。

楊清香應給付京達建設有限公司新臺幣30萬元，及自民國107年
3月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

楊清香之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由楊清香負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但
擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436
條之1第3項準用第446條第1項但書、第255條第1項第
3款分別定有明文。本件上訴人即原審被告即反訴原告楊清
香（下稱楊清香）於原審反訴原請求：上訴人即原審原告即
反訴被告）京達建設有限公司（下稱京達公司）應給付楊清
香新臺幣（下同）147萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日

起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（見原審卷第95頁），嗣於本院審理中變更聲明：京達公司應給付楊清香150萬元，及自民國108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第325、327頁）。經核楊清香所為變更聲明係屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定核無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、京達公司提起本訴主張：京達公司領有合法建照興建五層樓建物（下稱系爭建物），因系爭建物坐落基地與楊清香所有門牌號碼苗栗市○○路○○○巷○○號房屋（下稱鄰屋）相鄰，京達公司為求以鄰為善，且亦需使用鄰屋基地領空以順利施工，乃於102年11月8日與楊清香簽訂協議書（下稱系爭協議書，內容如附表一所示），其中第5條約定「施工期間自訂約後7日起6個月內完工，逾6個月第5至30日補償3萬元」，而京達公司因未能於前開約定期限內完工，乃給付楊清香6萬元之補償金；嗣兩造復於103年8月13日重新簽立和解書（下稱系爭和解書，如附表二所示）取代系爭協議書，並增加和解條款，其中另約定京達公司願存放30萬元押金（下稱系爭押金）予楊清香，待京達公司履行系爭和解書條件後，楊清香應返還系爭押金，而京達公司依系爭和解書約定，業已分次給付楊清香35萬（含系爭押金30萬及系爭和解書約定楊清香鄰屋遭竊之賠償金5萬元）、6萬元、4萬4,000元等賠償金。詎京達公司於履行系爭和解書條件完成後，向楊清香請求返還系爭押金，惟楊清香卻以京達公司未履行系爭協議書第2條、即系爭建物之4樓及5樓應拉設不銹鋼防盜網之約定內容為由，拒絕返還系爭押金；而兩造既簽立系爭和解書代替系爭協議書，則系爭押金則無擔保系爭協議書約定之履行，爰依系爭和解書第6條約定提起本件訴訟，求為判決：楊清香應給付京達公司30萬元，及自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。

二、楊清香提起反訴主張：系爭和解書僅係在增加系爭協議書之

約定內容，彼此並非取代關係，系爭協議書仍有效力，是京達公司依系爭協議書第2條之約定，即負有在系爭建物「4、5樓以防盜不鏽鋼網拉設」之義務，至京達公司雖於108年6月間有裝設不鏽鋼網，然並無防盜功能，足認其迄今仍未完全履行協議，而未完工，依系爭協議書第5條約定，伊得請求京達公司應給付於自103年5月16日至107年6月15日止，未完成施工之補償金共計1,470,000元，爰依系爭協議書第5條約定提起本件訴訟，求為判決：京達公司應給付楊清香1,470,000元，及自反訴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。並於本院追加請求自107年6月16日至同年10月5日止未完成施工之補償金，變更聲明為：京達公司應給付楊清香1,500,000元，及自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第325、327頁）。

三、原審為京達公司、楊清香均敗訴判決，京達公司、楊清香均聲明不服，提起上訴。京達公司上訴以：縱認系爭協議書第2條所約定應拉設不鏽鋼防盜網之協議仍有效，京達公司亦已於108年6月14日設置防盜網，楊清香即應返還系爭押金，而為本訴上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)楊清香應給付京達公司30萬元，及自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。楊清香之本訴答辯聲明則為：上訴駁回。另楊清香為反訴上訴聲明：京達公司應給付楊清香1,500,000元及自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。京達公司之反訴答辯聲明則為：上訴駁回。

四、兩造協議簡化爭點如下：

(一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

1.京達公司有於鄰屋旁興建系爭建物。

2.兩造有於102年11月8日簽立系爭協議書，及於103年8月13日簽立系爭和解書。系爭協議書及和解書之內容如附表一、二所示。兩造有約定逾期未完工應由京達公司給付補償金

給楊清香。

3.京達公司有依系爭協議書約定給付20萬元及6萬元（原審卷第25頁），及依系爭和解書約定給付35萬元即押金30萬及系爭和解書第8條約定5萬元（原審卷第29頁）、6萬元（原審卷第31頁）、44,000元（原審卷第33頁）予楊清香。

4.京達公司已於系爭建物之4樓及5樓裝設不鏽鋼通電網。

5.兩造對彼此提出證據之形式真正均不爭執。

(二)兩造爭執事項：

甲、本訴部分：

1.系爭和解書第6條所定「等甲方（京達公司）履行上開條件」，是否包含系爭協議書之內容？

2.如是，京達公司是否尚未履行系爭協議書第2條4、5樓拉設防盜不鏽鋼網之約定？

3.京達公司依系爭和解書第6條請求楊清香返還押金30萬元，有無理由？

乙、反訴部分：

1.補償金計算之時點係自系爭協議書簽立後7日起起算6個月後，或系爭和解書簽立起6個月後起算？「完工」係指何意？系爭建物有無完工？如有，何時完工？

2.楊清香依系爭協議書第5條或和解書第3條請求京達公司給付自103年5月16日至107年10月5日之補償金，有無理由？

五、本院之判斷

(一)本訴部分：

1.系爭和解書第6條所定「等甲方（京達公司）履行上開條件」，是否包含系爭協議書之內容？

①按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而

為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要（最高法院19年上字第453號判例、80年度台上字第1541號判決意旨參照）。

②細譯系爭協議書及和解書之約定內容（如附表一、二所示），可見系爭協議書係約定，京達公司給付楊清香因系爭建物施工造成其精神財產損害之補償金，及因施工於施工前期（如於鄰屋搭設鷹架）時，嗣後清潔及對鄰屋損害賠償之情形，另系爭和解書則係約定，京達公司於完工後或接近完工時之清潔問題，及同意放置系爭押金於楊清香處，與給付楊清香因系爭建物施工期間鄰屋遭竊之賠償金等情，足見二份契約主要約定之事項並不相同。

③此外，系爭協議書第2、5條及系爭和解書第3、7條，雖均就系爭建物面鄰屋處應為之建築設置，及逾期未完工之補償金乙節加以約定；然參酌兩造既於系爭協議書簽立後，復就相約定同事項另於系爭和解書另重行約定，自堪認兩造就系爭建物面鄰屋處應為之建築設置，及逾期未完工之補償金乙節，應以系爭和解書簽立後，依系爭和解書之約定為請求或履行，始符合雙方之真意。蓋如依系爭協議書第5條約定「逾期未完工補償金」之應完工時期，係自「訂約（即102年11月8日）後7日起6個月內」，而與系爭和解書第3條約定「本約簽訂日（即103年8月13日）起6個月內完工」，兩者約定之補償金起算時點顯有不同，且參以京達公司於簽立系爭協議書後未能依約完工，乃於103年7月29日給付楊清香6萬元未完工補償金，並提出支票影本為證，並據楊清香所不爭執（不爭執事項3.），足見京達公司於系爭和解書簽立前，已有依系爭協議書給付補償金，倘兩造仍欲維持系爭協議書第5條逾期未完工補償金之約定，當無需另於系爭和解書第3條再為不同之約定，益見兩造就逾期未完工補償金部分，應自系爭和解書簽立後，依系爭和解書之約定為請求或履行。再者，復參之系爭協議書第2條原約定：「本

公司（即京達公司）同意…：1樓砌磚遮蔽；2樓部份用霧面強化玻璃遮蔽…，3.4.5樓以防盜不銹鋼網拉設。」等語，復於系爭和解書簽立後，於系爭和解書第7條約定：「甲方（即京達公司）天井鄰近乙方（即楊清香）外牆部分，乙方要求全部砌磚以保障居家隱私，但甲方告知乙方依法（建築法規及建築圖面）除壹樓外不得砌磚。二樓、三樓採霧面強化玻璃施作。」等語，足見兩造就系爭建物面鄰屋處應為之建築設置乙節之約定已有所變更，除更改系爭協議書就系爭建物1樓、3樓之約定設置外，另就系爭建物2樓部分，並重申與系爭協議書相同之約定、即採霧面強化玻璃施作，益見兩造就系爭建物面鄰屋處應為之建築設置乙節，已由系爭和解書第7條之重行約定，而替代系爭協議書第2條之約定。

④綜上所述，酌以系爭協議書及和解書約定之主要內容並不相同，且就相同事項復為不同之約定，解釋上系爭和解書應為獨立於系爭協議書之另外約定，且並無沿用系爭協議書約定之意。是以，系爭和解書第6條約定「…等甲方履行『上開條件』…」之「上開條件」自應係指系爭和解書第1至5條之約定，而不包含系爭協議書之約定。至系爭和解書雖記載「…茲甲、乙雙方於民國102年11月8日間訂之協議書內容，和解增加以下條款如下：」等語，然此部分文字僅指，系爭和解書是就系爭協議書未約定之部分而另有約定之情形，當不得拘泥所用之辭句，認系爭和解書之約定內容仍包含系爭協議書之約定。

2.如是，京達公司是否尚未履行系爭協議書第2條4、5樓拉設防盜不銹鋼網之約定？

查系爭和解書之約定既未包含系爭協議書之約定，且兩造既就系爭建物面鄰屋處應為之建築設置乙節，已由系爭和解書第7條之重行約定，而替代系爭協議書第2條之約定，復依系爭和解書第7條之約定，兩造亦無京達公司就系爭建物之4、5樓有拉設防盜不銹鋼網之約定。故京達公司自無履行

於系爭建物4、5樓拉設防盜不銹鋼網之義務，併此敘明。

3. 京達公司依系爭和解書第6條請求楊清香返還押金30萬元，有無理由？

京達公司主張其已履行系爭和解書約定內容，雖據楊清香以系爭和解書約定內容包含系爭協議書，而京達公司並未履行系爭協議書第2條約定等語為抗辯，然系爭和解書之約定內容並未包含系爭協議書之約定，如前所述，故系爭押金既在確保系爭和解書之履行，而楊清香就京達公司主張其已履行系爭和解書約定，亦未據其爭執；準此，京達公司依系爭和解書第6條約定，向楊清香請求返還系爭押金之返還，即屬有據。

(二) 反訴部分：

1. 補償金計算之時點係自系爭協議書簽立後7日起起算6個月後，或系爭和解書簽立起6個月後起算？「完工」係指何意？系爭建物有無完工？如有，何時完工？

① 兩造約定逾期未完工補償金乙節，應自系爭和解書簽立後，依系爭和解書第3條約定為請求或履行，如前所述，而系爭和解書簽立前，則依系爭協議書第5條約定請求或履行，合先敘明。

② 系爭協議書第5條約定「施工日期自訂約後7日起6個月內完工（含內部水電施作），逾6個月每5-30日補償3萬元。」，及系爭和解書第3條約定「施工日期自本約簽定日起6個月內完工，逾6個月每月補償乙方新台幣3萬元，不滿一個月按日計算。」，而前開契約既均對逾期未完工而設有補償金之約定，是就二份契約所約定之「完工」，則均應作為相同解釋，始符當事人真意。復觀之系爭協議書所約定「完工」，既特別記載「含內部水電施作」，而內部水電施作既係在建築物內部，則足見所謂「完工」，應係指系爭建物之建築物主體完成（含水電施作）。又查，系爭建物於104年4月30日業經苗栗縣政府核發建築使用執照（下稱系爭執照），有系爭執照影本在卷可憑（見本院卷第275頁），而依

系爭執照上，已載明系爭建物之竣工日期為104年3月10日，衡情政府機關核發建物使用執照，係指建物已通過政府機關之驗收標準，故使用執照上所載之竣工日期，足當認定建築物之主建構已完成，又一般建築物主體竣工時，內部之水、電管線通常均已預留，僅於正式取得使用執照時，始得依建築法第73條規定接通正式水電，此於工程實務即屬常見，而京達公司於興建系爭建物時、申請使用執照前，即已申請臨時水、電，業據其提出水、電費收據為證（見本院卷第277至278頁），益見系爭建物於主建構完成時，內部水電施作亦業一併完成。從而，系爭建物自104年3月10日起，應業已符合系爭協議書及和解書所約定「完工」之定義。

2. 楊清香依系爭協議書第5條或和解書第3條請求京達公司給付自103年5月16日至107年10月5日之補償金，有無理由？

① 經查，系爭建物已於104年3月10日完工，如前所述，故楊清香依系爭協議書第5條及和解書第3條約定，得請求逾期未完工補償金如下：

(1) 依系爭協議書第5條約定，系爭建物最遲應於訂約（即102年11月8日）後7日起6個月內，即103年5月14日前完工，故楊清香得向京達公司請求103年5月15日至系爭和解書簽立前一日即103年8月12日間，共計2月29日，依每5至30日補償3萬元之計算方式，得請求補償金共9萬元（計算式：3 × 3 萬元）。

(2) 另依系爭和解書第3條約定，系爭建物最遲應於系爭和解書簽訂日（即103年8月13日）起6個月內，即104年2月12日前完工，查系爭建物已於104年3月10日完工，如前所述，故楊清香得向京達公司請求104年2月13日至104年3月9日（完工前一日），共計25日，依每月補償3萬元之計算方式，請求補償金共25,000元（計算式：25/30 月 × 3 萬元）。

② 準此，楊清香得向京達公司請求逾期未完工補償金共計115,

000 元（計算式：90,000元 + 25,000元 = 115,000 元）。復查，京達公司前依系爭協議書及系爭和解書，除給付20萬元之精神財產補償金、5萬元之鄰屋竊盜補償金外，復於103年7月29日、103年9月15日分別給付楊清香6萬元、6萬以為補償金，有支票影本在卷可憑（見原審卷第25、31頁），顯已逾前開楊清香所得請求之補償金數額，故楊清香已不得向京達公司請求逾期未完工補償金。從而，楊清香請求京達公司給付自103年5月16日至107年10月5日之補償金共計150萬元，即屬無據。

六、綜上所述，本訴部分，京達公司依系爭和解書第6條請求楊清香返還系爭押金30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年3月20日（見原審卷第55頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審以京達公司未履行系爭協議書設置不鏽鋼防盜網為由，駁回京達公司在原審所為請求，容有未洽；京達公司之上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。另就反訴部分，楊清香依系爭協議書第5條或和解書第3條請求京達公司給付補償金150萬元本息，均為無理由，應予駁回。原審為楊清香敗訴之判決，核無違誤；楊清香之上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均不影響判決之結果，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件京達公司上訴為有理由；楊清香上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第463條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 12 月 25 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 宋 國 鎮
法 官 劉 奕 榔
法 官 黃 思 惠

以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 書記官 林翰章

03 中 華 民 國 108 年 12 月 25 日

04 附表一

05 系爭協議書約定內容

06
07
08 本公司（簡稱甲方）因建築房屋之需與北側鄰房楊清香（簡稱
09 乙方）協議借用住家：苗栗市○○路○○○巷○○號土地範圍之領
10 空（如附圖一）。且施工期間所產生噪音亦對鄰房住戶之生活
11 品質造成困擾，有鑑於此，雙方協議以新台幣貳拾萬元，作為
12 對貴住戶精神損害及不能自由使用財產之補償。

13 一、施工期間甲方須於乙方之空地搭鷹架（建築物3M高度鎖三
14 角架，底部鋪設夾板並用帆布包裹），以防施工時不慎弄
15 污乙方之屋頂，但若因此而損毀乙方之屋頂設施，甲方須
16 負責復原或賠償。

17 二、本公司興建之房屋（如建築圖）樓梯位置，面對鄰房臥室
18 及浴室開窗位置，本公司同意此位置於2樓砌磚時；1樓
19 砌磚遮蔽；2樓部份用霧面強化玻璃遮蔽（附參考圖二）
20 ，3.4.5樓以防盜不銹鋼網拉設。

21 三、搭鷹架、釘模板、混凝土灌漿施工前預先告知施工項目。

22 四、施工有汙損時應一天內清理，若施工不慎毀損，須於二天
23 內修復。

24 經雙方協議後，甲乙雙方同意以上協議，絕無異議，為避免爭
25 議，特立此據證明。

26 五、施工日期自訂約後7日起6個月內完工（含內部水電施作）
27 ，逾6個月每5-30日補償3萬元。

28
29 附表二

30 系爭和解書約定內容

(續 上 頁)

甲方領有 (102) 粟商建苗建字第 00088 號建照新建案與乙方房屋相鄰，茲甲、乙雙方於民國 102 年 11 月 8 日間訂之協議書內容，和解增加以下條款如下：

一、甲方於完工後三日內應將乙方牆面、窗戶、房屋等因施工汙損地方清理乾淨，逾期由乙方自行僱工處理費用由甲方負責 (乙方取證) 。

二、工程完工後三日內將距工地五公尺內 30 公分深菜園表土更新 (視狀況而定因施工造成菜園土汙染) ，逾期由乙方僱工處理費用由甲方負責 (乙方取證) 。

三、施工日期自本約簽定日起 6 個月內完工，逾 6 個月每月補償乙方新台幣 3 萬元，不滿一個月按日計算。

四、鄰近乙方牆面注意勿侵佔乙方土地。

五、於 2 、 3 、 4 、 5 樓鷹架拆除後，需進入乙方地界內施工 1 樓北面外牆，約 7 個工作天，乙方同意甲方施工，但於每日工作完必須清掃完成。

六、本和解書甲方存放押金新台幣 30 萬元放至乙處，等甲方履行上開條件雙方無爭議後，乙方應於三日內返還押金。

七、甲方天井鄰近乙方外牆部分，乙方要求全部砌磚以保障居家隱私，但甲方告知乙方依法 (建築法規及建築圖面) 除壹樓外不得砌磚。二樓、三樓採霧面強化玻璃施作。

八、在施工期間，竊賊自工地進入乙方屋內竊取財物 (已報警) 經甲方議定賠償新台幣伍萬元整予乙方後甲方將加強工地安全設施，避免乙方再遭受類似精神及財物損失。

以上內容已經甲、乙雙方同意並達成和解共識，爾後各無異議。