

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度建字第132號

原告 地球營造股份有限公司

法定代理人 張源然

訴訟代理人 范志誠律師

被告 高楊碧菁

被告 高翠嶺

高華穗

高華蔚

共同

訴訟代理人 翁國彥律師

曾培琪律師

輔佐人 高芳雄

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國115年4月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。查本件兩造業於所簽立3份工程承攬合
約書均於第26條第4項合意以本院為第一審管轄法院（見本
院113年度北司補字第1923號卷〈下稱調解卷〉第22、33、4

01 4頁)，是本院有管轄權。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因請求
03 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙
04 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。本件原告起訴
06 聲明：「1.被告高楊碧菁、高華穗、高華蔚應各給付原告新
07 臺幣（下同）226萬8,458元，及自民國112年10月13日起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告高翠嶺應給付原
09 告297萬2,462元，及自112年10月13日起至清償日止，按年
10 息5%計算之利息。3.原告願供擔保，請准予宣告假執行。
11 4.訴訟費用由被告負擔。」（見調解卷第7至8頁）；嗣後經
12 歷數次變更，最後於114年7月29日言詞辯論程序當庭以言詞
13 變更上開第1、2項聲明為：「1.被告高楊碧菁、高華穗、高
14 華蔚應各給付原告230萬9,893元；及其中226萬8,458元自11
15 3年1月24日起、其餘4萬1,435元自民事訴訟理由一狀繕本送
16 達翌日（即113年7月2日）起，均至清償日止，按年息5%計
17 算之利息。2.被告高翠嶺應給付原告302萬6,756元；及其中
18 297萬2,462元自113年1月24日起、其餘5萬4,294元自113年8
19 月21日（更正擴張額翌日）起，均至清償日止，按年息5%
20 計算之利息。」（見本院卷三第295頁，卷四第289至290
21 頁）核原告所為訴之變更，係本於同一原因事實所致，堪認
22 為同一基礎事實而生，屬應受判決事項之擴張或減縮，亦不
23 甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前開說明，於法並無不
24 合，應予准許。

25 貳、實體方面

26 一、原告主張：被告高楊碧菁、高翠嶺、高華穗、高華蔚等4人
27 （下分別稱呼時僅稱姓名，合併4人則稱被告）將坐落臺北
28 市○○區○○段○○段000地號土地之集合住宅新建工程交
29 由伊承攬，雙方陸續於109年3月13日、109年8月28日、110
30 年5月14日，分別就「結構工程」、「基礎及機電工程」、
31 「裝修工程」（下稱結構工程、機電工程、裝修工程，合稱

01 系爭工程)簽立工程承攬合約書(下稱結構契約、機電契
02 約、裝修契約,合稱系爭契約)共計3份合約書,工程總價
03 分別為新臺幣(下同)2,866萬元、1,099萬2,992元、3,321
04 萬0,176元、合計7,286萬3,168元。嗣完工結算追加減後金
05 額合計7,228萬6,885元,扣除被告已付金額6,233萬0,450元
06 後(包括結構工程款2,579萬4,000元、機電工程款714萬5,4
07 45元、裝修工程款2,939萬1,005元),餘額為995萬6,435
08 元。而依系爭契約第9頁之「工程款分配比例表」約定,高
09 楊碧菁、高翠嶺、高華穗、高華蔚等4人分攤工程款比例依
10 序為23.2%、30.4%、23.2%、23.2%,按此比例計算被告4人
11 應負擔工程款餘額總額分別為230萬9,893元、302萬6,756
12 元、230萬9,893元、230萬9,893元。詎被告竟以工程逾期、
13 瑕疵等藉口拒絕如數付款,經伊以112年10月2日台北長安郵
14 局第003387號存證信函催告被告於函到7日內付款(被告4人
15 收受存證信函之日期最晚為112年10月6日),仍無結果。爰
16 依系爭契約第6條、第7條及契約附件請款明細表等約定,求
17 為判決:(一)高楊碧菁、高華穗、高華蔚應各給付伊230萬9,8
18 93元;及其中226萬8,458元部分自113年1月24日起算、其餘
19 4萬1,435元部分自民事訴訟理由一狀繕本送達之翌日(即11
20 3年7月2日,見本院卷一P320)起算,均至清償日止,按週
21 年利率5%計算之利息。(二)高翠嶺應給付伊302萬6,756元
22 整;及其中297萬2,462元部分自113年1月24日起算、其餘5
23 萬4,294元部分自113年8月21日(更正擴張額翌日,見本院
24 卷一P319-320)起算,均至清償日止按週年利率5%計算之
25 利息。(三)原告願供擔保請准假執行。

26 二、被告等則以:

27 (一)原告計算系爭工程工程款結算金額、已付金額、尾款金額若
28 干都正確,伊不爭執。但依結構契約附件六工程總進度表,
29 系爭工程於109年3月16日開工,預計於110年9月22日完成主
30 體工程並申請使用執照,於90日曆天後之110年12月21日取
31 得使用執照,經兩造於110年11月26日、12月3日檢討進度,

01 伊同意展延工期74日曆天後，申請使用執照期限展延至111
02 年1月3日，並應於90日曆天後之111年4月3日取得使用執
03 照。然原告卻有下列工程進度逾系爭契約第5條第1項所為約
04 定之遲延：(一)遲至111年2月21日掛件申請使用執照，111年1
05 月3日到同年2月21日，自111年1月4日起算逾期日數到2月20
06 日共逾期48日。(二)以前開日期90日內計算應取得使用執照之
07 期限，原告至遲應於111年5月23日（111年5月22日為星期
08 日，依民法第122條延後一日）取得使用執照，然其實際於1
09 12年2月9日才取得，自111年5月24日起算逾期日數到112年2
10 月8日共逾期261日。原告工程進度逾期日數共計309日（48
11 日+261日），依系爭契約第5條第3項約定：「……，乙方
12 （按，即原告）未於期限內完工者，視為工程逾期，逾期界
13 定按555日、90日、120日三階段分別計算，甲方（按，即被
14 告）得按逾期之日數，每日處乙方依實際承攬金額1/1,000
15 計算之違約金，前項違約扣款金額以合約金額20%為上限，
16 並得於乙方未領工程款內扣除。」，伊等得請求懲罰性逾期
17 違約金總金額為實際承攬（總）金額7,228萬6,885元 \times 1/1,0
18 00/日 \times 309日，即7,228萬6,885元 \times 309/1000。惟前開計算比
19 例上已經超過違約金上限20%，請求違約金金額以上限20%
20 計算即7,228萬6,885元 \times 20%=1,445萬7,377元，伊以前開金
21 額為抵銷抗辯，抵銷後原告已無工程款餘款可請求。

22 (二)原告所謂應再展延期限並無理由：原告固提出如附表1「原
23 告主張」欄位所示展延工期事由，惟伊意見如附表1「被告
24 意見」欄位所示。本件施工圖係依據都發局核准建照圖所繪
25 製，包括本件有爭議的樓地板。原告於111年2月21日即向建
26 管處申請使用執照，卻遲至111年9月間始依據建照圖砌牆，
27 原告應負此段期間遲延責任。原告於111年4月22日工務會議
28 謊稱使照現勘無缺失，以及111年7月8日至9月16日連續12週
29 工務會議均謊稱使照將核發，以致喪失搶救逾期良機；遲至
30 111年10月18日才誣稱替伊向主管機關爭取免拆違法增建，
31 以此為藉口稱工程延宕半年乃出於善意。原告所主張各項工

01 程逾期事由，均屬可歸責原告，原告不得主張免責（詳被告
02 附表4-4）等語，資為抗辯。

03 (三)並聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院卷四第6至7頁）：

07 (一)兩造於109年3月13日簽訂集合住宅新建結構工程（下稱結構
08 工程）承攬合約書（即結構契約）、於109年8月28日簽訂集
09 合住宅基礎及機電工程（下稱機電工程）承攬合約書（即機
10 電契約）、於110年5月14日簽訂集合住宅裝修工程（下稱裝
11 修工程）承攬合約書（即裝修契約）（前三項工程下稱系爭
12 工程、前三項契約下稱系爭契約），約定由原告承攬臺北市
13 ○○區○○路○○段000地號集合住宅新建工程（即系爭工
14 程），契約總金額為7,286萬3,168元（結構契約2,866萬元
15 +機電契約1,099萬2,992元+裝修契約3,321萬0,176元=7,286
16 萬3,168元）（參原證4）。

17 (二)系爭工程結算實際承攬金額為7,228萬6,885元（見本院卷一
18 第264、323頁），扣減被告已付6,233萬0,450元（2,579萬
19 4,000元+機電工程款714萬5,445元+裝修工程款2,939萬1,00
20 5元=6,233萬0,450元，參原證8），剩餘未付工程款為995萬
21 6,435元（7,228萬6,885元-6,233萬0,450元=995萬6,435
22 元）。

23 (三)依系爭契約第9頁「工程款分配比例表」記載之應付款比
24 例，被告高楊碧菁為23.2%、高翠嶺為30.4%、高華穗為2
25 3.2%、高華蔚為23.2%。

26 (四)兩造對於原證5「高宅施工期間重要事件日期紀錄」所列項
27 次2至11及項次13至17之各「主要事件」發生「日期」沒有
28 爭執（其中項次2「使用執照掛件」日期111年2月21日為第1
29 次掛件日期）（見本院卷一第324頁）。

30 (五)系爭工程業經被告同意展延工期74日曆天（如被證2「因工
31 程變更、水保報竣、疫情、颱風影響工程進度檢討」），即

01 掛件「申請使用執照」期限應展延74日曆天。

02 (六)原告履約期間，並未依據系爭契約第5條約定，檢附書面資
03 料報請被告核定免計附表1（即原告附表四項目1至11）所示
04 事件之工期。

05 (七)原告施作後又於111年10月27日打除之1樓夾層樓地板的範圍
06 如編號S1-02-A圖（見本院卷三第303頁）紅色打「X」範圍
07 所示（下稱系爭1樓夾層樓板）。

08 (八)本件新建集合住宅於112年4月22日完成送水送電，當日可以
09 認為完成驗收。

10 四、兩造之爭點（見本院卷四第7至8頁）：

11 (一)被告依系爭契約第5條第3項請求原告給付懲罰性逾期違約金
12 1,445萬7,377元以為抵銷部分：

13 1.系爭契約第5條第1項約定之「開工申報核准日」（被告稱為
14 109年3月16日；原告主張為109年4月14日），及「申請使用
15 執照」、「取得使用執照」期限為何？

16 2.就遲於111年2月21日掛件「申請使用執照」部分，原告主張
17 因111年2月16日才獲發門牌初編證明書，111年1月19至2月1
18 6日等待核發門牌初編證明書證明期間28日，不可歸責原
19 告，應予展延「申請使用執照」期限，是否有理？若是，展
20 延後「申請使用執照」期限？

21 3.系爭工程是否因不可歸責於原告之事由，延誤「取得使用執
22 照」而應展延工期（原告主張展延工期事由中兩造有爭執
23 者，如本判決附表1所示，即本院卷三第189至195頁原告附
24 表四編號1至11所示事由）？若是，展延後「取得使用執
25 照」期限為何？

26 4.展延工期後，原告遲延完成「申請使用執照」、「取得使用
27 執照」之日數為何？被告得請求之逾期違約金金額為何？原
28 告以此部分遲延僅涉及結構項目，與機電、裝修契約工作項
29 目無關，故僅能就結構契約部分計算逾期違約金，且應以結
30 構契約尚未付款金額為計罰上限，是否可採？

31 5.本件逾期違約金是否過高應予酌減？懲罰性違約金是否過

01 高、相當數額的審酌因素有哪些？如何審酌？

02 (二)原告依系爭契約第6條、第7條、附件請款明細表請求被告四
03 人給付剩餘工程款995萬6,435元部分：

04 1.原告剩餘工程款995萬6,435元經與被告得主張之逾期違約金
05 抵銷後，是否尚有餘額？若是，原告是否得請求被告四人給
06 付？金額各為何？

07 2.原告得請求被告給付金額之遲延利息起算日？

08 五、得心證之理由：

09 (一)被告依系爭契約第5條第3項請求原告給付懲罰性逾期違約金
10 1,445萬7,377元以為抵銷是否有理由、其金額：

11 1.系爭契約第5條第1項約定之「開工申報核准日」，及「申請
12 使用執照」、「取得使用執照」期限各為何：

13 (1)系爭契約第5條第1項約定：「一、自開工申報核准日起算55
14 5日曆天完成主體工程並申請使用執照；90日曆天內取得使
15 用執照；附屬工程應於使照取得後120日曆天完成，並完成
16 送水、送電。但若因設計變更或屬甲方之事由或配合政府建
17 管法規之審查要求或因天然災害及人力無法抗拒等因素，致
18 影響工程進度，工期應由雙方另行協議合理工期。但違反政
19 府法令規定除外。」（見本院卷一第55、85、171頁）。是
20 以，除非有但書所列：①設計變更、②屬甲方之事由、③配
21 合政府建管法規之審查要求、④因天然災害及人力無法抗拒
22 等因素導致影響工程進度，應考量情況合理展延工期外，工
23 程期限應依照前開契約條款本文計算。

24 (2)「開工申報核准日」為何：上開約款所定「開工申報核准
25 日」既使用「申報核准」之用語，則在文義解釋上應解為向
26 主管機關申報核准之開工日；從而原告主張應以向臺北市政
27 府都市發展局（所屬建築管理工程處）申報開工日期為準，
28 尚屬有理，該日期為109年4月14日（參本件建物之使用執照
29 存根所載開工日期，見原證13、本院卷一第343頁）。至於
30 被告稱系爭契約附件「工程預定進度表」（見被證1，本院
31 卷一第277頁）所列「開工申報核准」日期為109年3月16

01 日，固非無稽，惟該表所列進度應僅屬預定性質，系爭契約
02 第5條第1項就各項作業期限既然刻意不使用契約附件「工程
03 預定進度表」所載「完成時間」的具體日期約定，而是明定
04 以「開工申報『核准』日」為基準，加計不同日曆天來計算
05 期限，顯然是要保留主管機關「開工申報『核准』日」的具
06 體日期並非如「工程預定進度表」所列之彈性，故不以該進
07 度表所列明確日期為準，被告片面解讀「開工申報『核准』
08 日」即為「工程『預定』進度表」所列日期云云，與契約約
09 定不符。

10 (3)「申請使用執照」以及「取得使用執照」期限：觀諸卷內11
11 0年12月3日會議紀錄及所附進度檢討表（參被證2，見本院
12 卷一第281至283頁；經比對展延工期項目，其內容同原告附
13 表4項次12至23，見本院卷三第191至195頁），顯示當時兩
14 造合意展延工期74天，而將「申請使用執照」期限修訂為11
15 1年1月3日、將「取得使用執照」期限修訂為111年4月3日；
16 另觀諸卷內110年12月10日會議紀錄及所附工程預定進度表
17 （見原證19，本院卷二第289至291頁），顯示當時兩造已合
18 意修訂工程預定進度表，除將該表所列第1項「開工申報與
19 放樣勘驗」之開始時間修改為109年4月14日（同前述向主管
20 機關申報開工日期），並將第43項「使照掛件申請及取得
21 （消檢、無障礙）」之開始時間修訂為111年1月3日。又兩
22 造於本件訴訟中針對上開展延工期計74天等情，均表示並不
23 爭執（參原告附表4、見本院卷三第191至195頁，及被告附
24 表4-3、見本院卷三第230至231頁）。足見兩造在締約、履
25 約過程中所合意、修訂之「申請使用執照」期限為111年1月
26 3日，「取得使用執照」期限則為111年4月3日。

27 2.就遲於111年2月21日掛件「申請使用執照」部分，原告主張
28 因111年2月16日才獲發門牌初編證明書，111年1月19至2月1
29 6日等待核發門牌初編證明書證明期間28日，不可歸責原
30 告，應予展延「申請使用執照」期限，是否有理；若是，展
31 延後「申請使用執照」期限為何等節：

01 原告雖主張系爭工程於111年1月19日拆除外牆鷹架（即主體
02 工程完成），於當日即通知地政人員至現場勘查，然承辦人
03 經3、4日後始至現場，隨後逢農曆春節（111年1月29日至2
04 月6日），至111年2月16日方獲發門牌初編證明書（見原證1
05 2，本院卷一第315頁），故111年1月19日至2月16日之等待
06 期間28天，非可歸責原告而應展期等語（見本院卷一第301
07 頁）。惟依原告所陳情節，申請使用執照為其履約義務，而
08 申請門牌初編證明書應係申請使用執照之必要前置作業，並
09 非額外難以預見之工作。復觀諸原告所提出系爭契約附件工
10 程預定進度表（參原證4-1，見本院卷二第99頁），其中第4
11 2項工作為「門牌申請、環保解列」已排給25個「工作日」
12 進行此項申請，所給時間較原告主張申請勘查到獲發門牌初
13 編證明書等待期間的28「日曆天」還長，益徵申請門牌初編
14 證明書本屬系爭契約原定工作範疇，排定工程進度時已經寬
15 估工期給這項工作，且實際上主管機關之審核作業時間並未
16 較預估期間延宕，難認有何申辦待核期間超出常情而應特別
17 考量展延工期情事。基上，原告執上開事由主張應展延「申
18 請使用執照」期限，難認有據。

19 3.原告主張因如本判決附表1（即卷內原告附表四編號1至11所
20 示事由，見卷三第189至191頁）所示事由延誤「取得使用執
21 照」，各該事由應展延工期如附表1「原告主張」、「展延
22 天數」欄位，是否有理，展延後「取得使用執照」期限為何
23 等節：

24 (1)系爭契約第5條第1、5項約定略以：「一、…但若因設計變
25 更或屬甲方之事由或配合政府建管法規之審查要求或因天然
26 災害及人力無法抗拒等因素，致影響工程進度，工期應由雙
27 方另行協議合理工期。但違反政府法令規定除外。…五、乙
28 方於約定之日正式開工後，如遇障礙因素（諸如地下舊管
29 線、古物、鄰房不理性抗爭等等..）、變更設計、配合政府規
30 定之臨時性停工或審查致影響工程之進度、天災〔諸如颱風
31 （中央氣象局發布陸上颱風警報即屬之）、地震..等等〕、

01 意外事故、或不可抗辯因素致無法施工，乙方得檢附書面資
02 料報請甲方核定免計工期，並視實際情形由雙方協議是否有
03 追加清理、整頓之工期。甲方未於乙方書面申請免計工期之
04 七日內回覆乙方，視同甲方同意乙方免計工程之申請。」

05 （見本院卷一第55、85、171頁）。是系爭工程如發生前開
06 不可歸責於原告事由致影響工程進度時，原告應得請求被告
07 協議合理之免計（或展延）工期；而前開約款並未限制原告
08 請求展延工期之期限，則被告抗辯先前原告未曾以書面申請
09 展延，不得再展延工期云云，尚非有理。

10 (2)原告附表四（見本院卷三第189至195頁）主張的所有展延工
11 期事由，其中編號1至11係針對開始「申請使用執照」後所
12 發生事由主張應展延「取得使用執照」期限，即如本判決附
13 表1所示；至於原告附表四編號0-1以及12至23則係針對開始
14 「申請使用執照」前所發生事由主張應展延工期，而此部分
15 展延工期應否准許以及天數若干業已審認如前（參前開第(一)
16 1.(3)段、(一)2.段）所述。以下僅針對原告附表四編號1至11
17 即整理如本判決附表1所示11項事由論述，並將原告主張及
18 被告意見，摘要如本院附表1「原告主張」、「被告意見」
19 欄位所示，茲分述如下：

20 ①項次1「使用執照掛件因缺失而退件」、項次2「綠建築標章
21 數量不符辦理報備」等部分：

22 原告主張使用執照申請案掛件後，發現綠建築標章數量不
23 符，需由建築師說明報備，至111年5月17日臺北市建築師公
24 會始同意核備綠建築專章檢討報告書，「使用執照掛件因缺
25 失而退件」應展延工期9天（111年2月21日至111年3月2
26 日）；以及「綠建築標章數量不符辦理報備」應展延工期83
27 天（111年2月24日至111年5月24日）等語。經查，臺北市政
28 府都市發展局（下稱都發局）111年4月12日北市都建字第11
29 16022737號函記載略以：「主旨：有關108建字第0138號建
30 照執照，申請變更報備一案，既經設計建築師簽證負責，
31 本局同意備查，…。說明：一、依臺端會同設計、監造人及

01 承造人111年3月4日申請書辦理。二、本次自行修正備查項
02 目為：（一）修正綠建築基準檢討報告書（含臺北市綠建築
03 自治條例綜理表）。（二）刪除建造執照注意事項附表第20
04 項：『本案適用臺北市綠建築自治條例應檢討設置省水標章
05 及節能標章之設施，其中（省水標章及節能標章之設施）
06 （屋頂平台綠化面積47.7平方公尺）應檢具相關資料併竣工
07 查核』…。」（參原證9，見本院卷一第249頁）、臺北市建
08 築師公會111年5月17日111（十七）會字第1237號函〈註：
09 該函正本送臺北市建築管理工程處（下稱建管處）建照科、
10 施工科〉記載略以：「主旨：檢送本會查核之綠建築專章檢
11 討報告書乙件（108建字第0138號），敬請同意惠予核
12 備。」（見原證15，本院卷一第481頁）、都發局111年5月2
13 4日北市都建字第1116032993號函記載略以：「主旨：貴會
14 函請核備綠建築專章檢討報告書（建照執照號碼：108建字
15 第0138號）一案，既經貴會審查符合規定，本處同意備
16 查…。」（見原證21，本院卷二第311頁）。據上顯示，系
17 爭工程經原告於111年2月21日掛件申請使用執照後，因綠建
18 築標章相關施作內容與原建造執照內容不符，應先申請變更
19 建造執照；故被告方面於111年3月4日申辦變更，經都發局
20 於111年4月12日同意備查，復經臺北市建築師公會於111年5
21 月17日檢附查核後之綠建築專章檢討報告書送交建管處後，
22 由都發局於111年5月24日同意備查。是系爭工程因綠建築標
23 章相關施作內容與原建造執照不同，於相關變更程序完成
24 前，應無從續行取得使用執照程序。而為取得綠建築標章之
25 相關設計作業，並非屬原告承攬範圍，則前述申請變更建築
26 執照作業期間，即申請使用執照之111年2月21日（參不爭執
27 事項(四)）起至都發局同意備查綠建築專章檢討報告書之111
28 年5月24日止、共93天之遲延，乃不可歸責於原告，而應展
29 延工期。

30 ②項次3「無障礙設計缺失，無障礙協會審查」部分：

31 原告主張系爭工程之無障礙設施於111年4月19日經檢查不合

01 格，扶手需修改及門加裝把手，圖面需修改安全通道，責任
02 歸屬建築師，迄至都發局於111年6月9日發函完成程序日止
03 之遲延，乃不可歸責於原告，應展延工期52天（111年4月19
04 日至111年6月9日）等語。經查：

05 ①都發局111年6月9日北市都建字第1116144913號函檢附「臺
06 北市新建、增建建築物無障礙設施設置竣工檢查總表」記載
07 略以：「檢查日期：111年4月19日」、「建議事項…室外通
08 路的坡度受限山坡地形，無法完全合乎標準。但可由地下停
09 車場進入，並由無障礙電梯通達各樓層…王晴紋（按：為身
10 障團體代表）2022.4.19…陳瑞貞（按：為建築師公會代
11 表）111/4/19」、「王晴紋已符合111.6.7已改善陳瑞貞11
12 1/6/7」（參被證23，見本院卷三第47至49頁）。據上顯
13 示，主管機關於111年4月19日進行無障礙設施竣工檢查時並
14 未合格，嗣於111年6月7日複檢通過，並於111年6月9日函送
15 檢查紀錄；堪認額外增加之改正作業期間為自111年4月19日
16 之翌日起至111年6月7日，計49天。

17 ②觀諸上開都發局111年6月9日函所檢附「臺北市新建、增建
18 建築物無障礙設施設置竣工檢查表」內容（參被證23，見本
19 院卷三第50至62頁），顯示初始檢查結果勾選「不符合」項
20 目包括：①「1.室外通路…(5)水溝格柵或其他開口：開口寬
21 度 \leq 1.3cm。（規範203.2.5）」、②「3.避難層出入口…(5)
22 門把：距地面75~85cm處，應採用容易操作之形式；不得使
23 用喇叭鎖。（規範205.4.3）」、③「6.樓梯…(8)扶手：樓
24 梯兩端平台高差超過20cm者，樓梯兩側應設置連續性扶手；
25 樓梯平台之外側扶手得不連續。（規範304.1）」、④「6.
26 樓梯…(9)高度：樓梯扶手上緣距梯級鼻端之高度，單層為75
27 ~85cm；雙層分別為65cm及85cm。（規範304.1）」、⑤「6.
28 樓梯…(13)水平延伸：樓梯扶手兩端應水平延伸 \geq 30cm，並作
29 端部防勾撞處理。轉折設計之樓梯中間連續扶手，於平台處
30 得免水平延伸。（規範304.2）」、⑥「7.升降設備…(8)觸
31 覺裝置：各樓乘場入口兩側門框或牆柱上應裝設有可顯示樓

01 層之浮凸標誌。…（規範404.3）」、⑦「7.升降設備…(13)
02 扶手：至少兩側牆面應設置扶手，固定方式不受限制。（規
03 範406.2）」等7項。

04 ③經比對上開7項缺失與原告提出之結構契約所附相關設計圖
05 說內容（參原證4-1，見本院卷二第116至117、124頁），顯
06 示：上開缺失第①項（即不符規範203.2.5）在設計圖上標
07 示「203.2.5開口：本案通路130cm範圍內，無水溝格柵及其
08 他開口」與實況不符。上開缺失第②項（即不符規範205.4.
09 3）在設計圖上並未見有作檢核及要求。上開缺失第③至⑦
10 項（即不符規範304.1、304.2、404.3、406.2）在設計圖上
11 有以文字及圖樣說明設置方式。基上，應堪認上開7項缺失
12 中有2項涉及設計範疇而不可歸責於原告，其餘5項應屬未注
13 意按圖說規範施工而可歸責於原告；從而此部分額外改正作
14 業期間，應可按上開不可歸責於原告之比例（即7分之2）予
15 以展延工期。

16 ④惟此部分影響期間應扣除與項次1、2重疊期間，則額外工作
17 天數僅應計111年5月25日至111年6月7日，共14天；續按不
18 可歸責於原告之比例7分之2計算，應展延工期天數為4天（ $14 \times (2/7) = 4$ ）。

20 ③項次4「消防竣工檢查」部分：

21 原告主張在111年5月後，新冠肺炎達高峰期，政府機關因分
22 流上班及諸多防疫規定，導致業務所需時間增加1倍以上；
23 於111年4月21日辦理消防檢查掛件，於111年6月15日完成消
24 防竣工檢查核准，其中因建築師設計疏失，應變更圖面始得
25 完成消檢；故自111年6月2日至111年6月22日、共計21日，
26 應展延工期等語。經查，臺北市政府消防局（下稱消防局）
27 以113年12月18日北市消預字第1133046328號函檢附之消防
28 安全設備查驗紀錄表記載略以：「檢查時間2022/06/02」、
29 「不符合規定事項」：1.「部分樓層無法施作斷線測試（4
30 F）」、2.「部分揚聲器缺設」、3.「出口標示燈證明文件
31 檢附錯誤」、4.「部分燈具未固定」、5.「部分文件檢附錯

01 誤」、6.「有效通風換氣請重新檢討」、7.「技師簽證與現場不符」、8.「其他（部分回路未標示）」、9.「各項消防安全設備請依現場清圖」（見本院卷二第233頁）。上開消防局於111年6月2日進行檢查時所發生缺失事項1、2、3、04 4、5、8等6項應屬原告施工缺失或漏附文件，乃可歸責於原告；至於缺失事項6、7等2項則應屬設計問題，並不可歸責於原告；則前開缺失不可歸責於原告之比例約占8分之2。次查，消防局111年6月22日北市消預字第1113016502號函記載略以：「說明：臺端111年6月14日消防查驗申請書。二、本案…經本局111年6月21日檢查結果符合規定。」（見原證2 2，本院卷二第339頁），顯示系爭工程消防設備於111年6月2日檢查所發現8項缺失已於111年6月21日檢查合格。則上開自111年6月2日次日起至111年6月21日之缺失改善期間，在扣除與項次3重疊期間即111年6月3日至111年6月7日後，額外之缺失改善期間僅有自111年6月8日至111年6月21日計14天，續按不可歸責於原告之比例8分之2計算，應展延工期天數約為4天（ $14 \times (2/8) \div 4$ 、四捨五入）。

18 ④項次5「建管處承辦人員新冠確診」部分：

19 原告主張於111年7月8日建管處承辦人確診新冠肺炎，審圖作業需連續作業無法代理，均需等待，故自111年7月8日至111年7月15日共7天期間，應展延工期等語。經查，都發局114年1月14日北市都授建字第1133085524號函記載略以：「說明：…二、旨案承辦人員為A 0 0 3工程司、股長為詹益勝副工程司，依本局分層負責規定係由股長決行。三、查111年2月21日至112年2月9日間，詹益勝副工程師及A 0 0 3工程司無因確診或隔離請假之紀錄。」（見本院卷二第363頁）；據上顯示，建管處承辦人（即A 0 0 3並未於辦理本件使用執照案件期間因確診新冠肺炎而延誤工期。則原告請求本項展延工期，洵屬無據（至於上開主管機關是否為因應新冠肺炎採取相關措施而增加行政作業時間，另述於後）。

31 ⑤項次6「地下室水塔設計錯誤，淨高不足60公分」部分：

01 ①原告主張於111年8月3日發現地下室水塔上方淨高不足60公
02 分，經建築師於111年8月9日現勘後確認須修改水塔高度，
03 並由建築師發文辦理變更，經臺北自來水事業處於111年9月
04 21日審查合格檢還變更設計圖，耗費44天（111年8月9日至1
05 11年9月21日），應展延工期等語。

06 ②經查，證人A003主管建築機關（建管處）承辦人於本件
07 審理中具結後證稱：「（問：〈提示108建138暨112使016號
08 使照卷，以及本院卷二第5至21頁之臺北自來水事業處111年
09 9月21日函及附件、卷二第391頁被證21之修改竣工圖申請
10 書〉經檢視使用執照卷內之修改竣工圖申請書內容，並未提
11 及關於建築師向臺北自來水事業處申辦B1F水箱容量及尺寸
12 變更等內容。請問本件建築師向臺北自來水事業處申請B1F
13 水箱容量及尺寸變更（似未變更平面位置），是否須併同修
14 改申請使用執照用之竣工圖內容？是否須待取得臺北自來水
15 事業處之自來水用水設備內線工程變更設計審核通過函後，
16 始可獲得臺北市都發局（建管處）核發使用執照；或者取得
17 上開臺北自來水事業處審核通過函，與獲得臺北市都發局
18 （建管處）核發使用執照，可分頭同時進行互不影響？）使
19 照的核發有一些必備文件，要看建築法跟臺北市建築管理自
20 治條例，我有帶資料可以說明是哪幾條，建築法第8、70
21 條，臺北市建築管理自治條例第13、29條，原則上依照這兩
22 個規定去核發使用執照。申請使用執照前要先完成五大管
23 線的審核，五大管線是包含自來水、電力、污水，我目前
24 記得的是這三個，我的工作調到別的科室了。核發使用執照
25 一定要先完成自來水處同意備查的竣工的公文，可以之後再
26 做變更。」、「（問：你的意思是說如果自來水跟水箱設備
27 有先完成，臺北自來水事業處有先備查的話就可以先去申請
28 使用執照，之後如果要變更的話可以另外再申請變更？）正
29 確來說自來水處那邊是圖審自來水管線以及水箱設計的公
30 文，設計完後現場才可以做，做完才申請使用執照核
31 發。」、「（問：如果一開始自來水管線以及水箱設計的圖

01 審就沒有通過臺北自來水事業處的審核，沒有拿到臺北自來
02 水事業處的通過的公文就沒有辦法申請到使用執照嗎？)

03 對。」等語（見本院卷四第138至139頁）。可知依照當時承
04 辦本件使用執照審核發給之主管機關人員的標準，確實有要
05 求申請人應取得臺北自來水事業處審核通過自來水用水設備
06 內線工程變更設計圖的公文並經按圖施工竣工，方能取得使
07 用執照。證人A002原告的地主任具結證稱：「（問：
08 請問證人，關於地下室水塔的問題，您是在什麼時間點發現
09 有狀況？）地下室水塔我記得辦理變更的核准在111年9月20
10 日還21日，這個的前面約2個半月水塔安裝上去上面的淨高
11 不足60公分的時候發現的。（問：發現問題後，您是否有嘗
12 試尋求解決方案？這些解決方案各有什麼困難？）我曾經有
13 跟業主報告，也是高華蔚有先我說想改為組合式水塔，但經
14 過計算，他會超過旁邊的規定的安全距離，所以這個方案並
15 沒有使用，如果使用原設計的水塔，他的位置無法移位，因
16 為旁邊有一個機車停車位，機車停車位離水塔的距離設定為
17 45公分，水塔的後面是牆，也是45公分，水塔的前面是機車
18 通道120公分，水塔的右側是車道，所以根本沒有可以移位
19 的空間。（問：所以，是否因為現場空間受限於「原設計圖
20 說」的配置即水塔受限於周遭車位、上方樓地板高度，導致
21 原告無法自行調整施工，花了多少時間討論並決定等待建築
22 師『重新繪製圖面』並辦理變更設計？）我發現這個問題後
23 就有跟建築師的A005姐現場會勘，只有兩個方案，一個
24 就是修改地下室一樓頂板的結構，但因已進入申請竣工階
25 段，無法辦理變更設計且時間冗長，這個方案不可行。第二
26 個方案就是修改水塔的高度，將水塔內無效空間的高度取消
27 降低水塔高度，才有辦法達到水塔上方淨高60公分。雙方同
28 意以此方案施作須辦理變更設計，時間約為2個半月。

29 （問：所以水塔尺寸一開始是誰指定？）這是在原來核准的
30 水電圖上就已經指定了，這個尺寸是一般市售的尺寸。

31 （問：所以這個水塔尺寸要修改的話要經過誰進程序？）

01 這個水塔尺寸修改要經過辦理變更設計，變更設計要由建築
02 師變更辦理。」等語（見本院卷四第55、60、61頁）。可知
03 淨高不足係可歸責為設計問題，不可歸責原告。

04 ③又查，111年8月12日會議紀錄記載略以：「一、…1. 因地下
05 室水塔上方60公分淨高問題，於8/9與建築師現勘後，需報
06 備水塔修改高度由建築師發文，8/10建築師已發文，8/12洽
07 詢使照承辦，承辦答覆收到文後立即核發。」（參原證9，
08 見本院卷一第253頁）、臺北自來水事業處111年9月21日北
09 市水技字第1116019347號函記載略以：「主旨：檢還審查合
10 格之臺北市108建字第0138號建照執照建物自來水用水設備
11 內線工程第1次變更設計圖如附件，請確實依審查結果施
12 工，並應與使照副本圖（竣工圖）相符，…說明：一、本次
13 變更內容：（一）B1F水箱容量及尺寸變更。（二）總表位
14 置變更。（三）其餘與原核准圖相符。」（見原證17，本院
15 卷一第501頁）；依上開事證，顯示原告人員發現淨高不足
16 之設計缺失後，已經儘速提出與被告與建築師討論解決方
17 式，並向臺北自來水事業處申請審查變更設計等作業。綜合
18 前開證人證述，堪認本件主管建築機關承辦人員在審核本件
19 使用執照時，有要求先修正自來水送審圖說，而此部分修正
20 送審作業並非原告施工因素所致，而屬設計缺失，原告主張
21 此項作業期間不可歸責原告，應展延工期，期間為111年8月
22 9日至111年9月21日、計44天等語，核屬有據。

23 ⑥項次7「建管處承辦人員股長新冠確診」部分：

24 原告主張於111年10月12日建管處承辦股長確診新冠肺炎，
25 業務無人處理，自111年10月12日至111年10月19日之7天期
26 間，應展延工期等語。經查，都發局114年1月14日北市都授
27 建字第1133085524號函記載略以：「說明：…二、旨案承辦
28 人員為A 0 0 3工程司、股長為詹益勝副工程司，依本局分
29 層負責規定係由股長決行。三、查111年2月21日至112年2月
30 9日間，詹益勝副工程師及A 0 0 3工程司無因確診或隔離請
31 假之紀錄。」（見本院卷二第363頁）；據上顯示，建管處

01 承辦股長（即詹益勝）並未於辦理本件使用執照案件期間因
02 確診新冠肺炎而延誤工期。則原告請求本項展延工期，洵屬
03 無據（至於上開主管機關是否為因應新冠肺炎採取相關措施
04 而增加行政作業時間，另述於後）。

05 ⑦項次8「與建管處溝通討論未果，1層夾層增建樓板必須打
06 除」部分：

07 原告主張建築師設計之1樓夾層在合法範圍面積外所增建樓
08 板（即系爭1樓夾層樓板），遭建管處人員於111年4月19日
09 勘查後要求拆除，原告依被告所聘技師A001要求，於111
10 年9月15日至111年10月28日與建管處承辦人爭取要持續保留
11 違法的系爭1樓夾層樓板，但承辦人A003要求打除之，原
12 告遂於111年10月21日報告被告此建管處的最後通牒，於111
13 年10月27日打除系爭1樓夾層樓板，於111年11月17日完成報
14 備；故自111年4月19日至111年11月17日之期間計213天，應
15 展延工期等語。惟被告否認前情，稱雖然伊提供之原證29、
16 30、31圖面上有違法的系爭1樓夾層樓板，但原告在111年4
17 月19日現場勘查後，並未告知伊建管機關承辦人已經認為系
18 爭1樓夾層樓板的違法情況必須拆除，伊並未要求原告去找
19 向承辦人爭取保留系爭1樓夾層樓板，伊直到111年10月21日
20 工務會議才第一次聽聞建管處要求拆除系爭1樓夾層樓板一
21 事，伊知道後隨即同意拆除改正並未拖延，是以，原告告知
22 伊應拆除改正前的延宕期間應可歸責原告，不得展延工期等
23 語。就本項展延工期事由爭執之認定分述如下：

24 ①按民法第496條規定：「工作之瑕疵，因定作人所供給材料
25 之性質或依定作人之指示而生者，定作人無前三條所規定
26 之權利。但承攬人明知其材料之性質或指示不適當，而不
27 告知定作人者，不在此限。」，其立法理由為：「謹按工
28 作之瑕疵，因定作人所供給材料之性質，或依定作人之指示
29 而生者，自應由定作人任其責，不能有承攬契約之解除權，
30 及修補或償還自行修補費用，或減少報酬或損害賠償之請求
31 權。但承攬人明知其材料之性質或指示不適當，足以發生瑕

01 疵，而故意不告知定作人者，亦有背於交易誠實信用之道，
02 故乃使定作人得行使其權利，以昭公允。此本條所由設
03 也。」本項雖非關於瑕疵擔保之爭議，而是工期展延事由之
04 爭執，然其爭執之事實過程同樣有定作人錯誤（違法）指
05 示，承攬人知道指示不適當後是否有即時、如實告知定作人
06 的問題，定作人與承攬人間責任分擔之認定標準自可參照民
07 法第496條規定。亦即，因被告與其所聘建築師的錯誤圖面
08 或違法指示所造成的延宕，應歸責於被告而允許原告展延工
09 期；反之，承攬人即原告明知指示不適當後，若未即時、如
10 實告知定作人即被告讓其改正，此延宕期間則應歸責於原
11 告，不得展延工期。

12 ②違法的系爭1樓夾層樓板是被告指示原告要施作，因此需要
13 改正的施工期間可歸責被告：

- 14 A. 關於建造執照圖即契約附圖內容：經檢視原告提出之結構契
15 約所附設計圖面（參原證4-1，見本院卷二第101至135
16 頁），其中「壹層夾層平面圖」（下稱夾層建築執照圖）繪
17 製於圖面名稱欄位加註「執照圖」之圖號A2-02之圖面右上
18 方、該圖蓋有A004築師事務所大小章（見本院卷二第112
19 頁；同原證29、本院卷三第197頁），以及「壹層夾層結構
20 平面圖」（下稱夾層結構執照圖）繪製於圖面名稱欄位加註
21 「執照圖」之圖號S1-02之圖面右方、該圖蓋有鍾肇滿土木
22 工程技師章戳（見本院卷二第130頁；同原證30、本院卷三
23 第199頁）。經比對上開夾層建築執照圖、夾層結構執照
24 圖，顯示二者之夾層樓地板範圍不一致，前者較小、後者較
25 大，後者在前者範圍之左方多出2處樓地板（位於編號J3牆
26 壁〈下稱爭議範圍之合法牆壁〉之左方與左下方，下稱爭議
27 範圍之增建樓地板）。
- 28 B. 關於施工圖內容：經檢視原告所提出在圖面名稱欄位加註
29 「施工圖」之「壹層夾層平面圖」（見原證31，本院卷三第
30 201頁），以及被告所提出在圖面名稱欄位加註「施工圖」
31 之「壹層夾層平面圖」（見被證24，本院卷三第87頁）（下

01 稱夾層建築施工圖），其上在爭議範圍之合法牆壁位置所標
02 示圖例文字均為「執照圖牆面（二工拆除）」，在爭議範圍
03 之增建樓地板位置均未如其他無樓地板範圍以灰色打叉方式
04 標示（即此部分有樓地板而非挑空）。另上開夾層建築施工
05 圖於「圖面修正」欄位所載歷次修正日期介於109年2月至11
06 0年2月2日，應堪認該份施工圖初始版本製作日期應係在109
07 年2月份以前。

08 C. 關於二次施工圖內容（簡稱「二工」圖）：經檢視被告所提
09 出在圖面名稱欄位加註「二工圖」之「壹層夾層平面圖」
10 （見被證25，本院卷三第89頁），其中在爭議範圍之增建樓
11 地板位置設有樓地板而非挑空、在合法牆壁位置並無標示構
12 造物。

13 D. 證人A 0 0 5設計監造建築師事務所員工於本件審理中具結
14 後證稱：「（問：你剛說施工圖是你畫給營造廠的，所以施
15 工圖是給營造廠的施工指示嗎？）施工圖我畫的部分是標示
16 尺寸，有一些圖面是高華蔚的先生提供給我，然後我繪製出
17 來。」、「（問：你繪製出來的一樓夾層的尺寸是否有與建
18 照相符？）部分沒有。」、「（問：哪部分？）樓地板的部
19 分。」等語（見本院卷四第143至148頁）。

20 E. 由上事證可知本件建物在規劃設計之初應已謀劃在合法夾層
21 範圍外以二次施工方式增加夾層面積，此亦為原告所概略知
22 悉，然被告（或其委託人員）提供予原告之各式圖面，針對
23 夾層範圍之標示內容並不一致，甚至建造執照圖即契約所附
24 圖說中有部分圖面將可能計畫在取得使用執照後始採二次施
25 工方式違法增建之樓地板範圍繪入，而可能產生施工廠商誤
26 將原本謀畫違法二次施工之構造物納入初期施工範圍之風
27 險，此應屬可歸責於定作人即被告事由。被告既決意違反建
28 築法令，自應就後續可能發生之失誤及遭主管機關查獲風
29 險，負擔一定程度之責任。

30 ③證人A 0 0 311年4月19日勘查時已經指出系爭1樓夾層樓板
31 與建造執照圖面不符的缺失，原告並未即時如實告知：

01 A. 有關主管機關勘查情形，證人A003主管建築機關（建管
02 處）承辦人於本件審理中具結後證稱：「（問：〈提示108
03 建138暨112使016號使照卷內第489頁右下照片、第491頁左
04 下照片、第490頁之2張照片，以及本院卷內原證29之「壹層
05 夾層平面圖」、原證30之「壹層夾層結構平面圖」〉經本院
06 檢視上開使照卷內照片，顯示似有部分1樓夾層的牆壁初未
07 施作、後來補做而有不同顏色介面，以及有部分1樓夾層的
08 樓地板原有施作、後來打除而有打除痕跡。請問本件建案在
09 申請使用執照過程中，你是否曾在前往現場勘查時發現1樓
10 夾層未依建造執照許可圖面施工？是否記得當時起造人、監
11 造人、承造人方面各有哪些人在場？上開照片內容是否與1
12 樓夾層未按圖施工有關？未按圖施工事項是否包括少施作牆
13 壁、多施作樓地板，或者是其他情形？當時你是一次就發現
14 牆壁、樓地板等2處缺失，或者是陸續發現？你是一次就通
15 知申請人改正全部缺失，還是分次通知改正？當時起造人、
16 監造人或承造人是否曾向你表示希望補做牆壁就好，而不要
17 拆除樓地板，或者有其他類似請求，是何人提出請求？）
18 一、我第一次去現場看時就有發現一樓夾層多了一塊樓地
19 板，也發現原本要有牆壁的地方沒有牆壁，等於是原本應該
20 是牆壁的地方多開一個門，門過去多了一塊樓地板，等於多
21 了一個使用空間。我現場就跟他們說，發生這種與圖說不
22 一致的情況，有兩種處理方式，一種是現場要改，改成跟
23 核准的建照圖一樣，另一種方式是要回建照科要辦理變更
24 設計建照。我不記得現場的人的名字，但是我有帶現場會
25 勘的照片，有照到現場的人，有兩張，右下角有手寫會勘
26 的日期（庭呈照片2張，本院卷四第167頁），這些人是起造
27 人、承造人、監造人的代表，起造人如果沒空可以請別人
28 來會勘，原則上承造人跟監造人要到。在現場我講缺失時，
29 原則上都是跟承造人跟監造人講，4月19日照片內有兩位比
30 較矮的是無障礙委員，他們只看無障礙設施，11月那張照片
31 是第二次會勘，所以沒有找無障礙委員。第二次會勘就是現

01 場已經改善跟圖說一致了所以再去現場會勘。（法官請證人
02 標明自己在照片中是哪一個人）二、至於法官問是否有人
03 曾向我表示希望補做牆壁就好，而不要拆除樓地板，或者
04 有其他類似請求，這件事我沒有印象。」等語」、

05 「（問：111年4月19日當天，你記憶中業主代表有沒有出席
06 或帶代表出席？）我沒有印象。（問：若現場實作與建照圖
07 不符，是否即屬違規、不得發照？）對，沒辦法發照。」

08 （見本院卷四第139至140頁）。

- 09 B. 證人A002原告之現場工地主任具結後證稱：「（問：請
10 問您是否於111年4月19日參與現場會勘？當時現場參與的人
11 員各方代表、及業主代表為何人？建管承辦是否指出一樓夾
12 層不合法規？）111年4月19日現場會勘時由建管的承辦A
13 003我、建築師代表A005A001業主3-4人，在檢查當
14 中到一樓夾層時承辦就發現圖面不符，當下並未指出是否違
15 規，只有說與圖面不符，又走到一樓抬頭往上看到那道夾層
16 就說明顯不符。」、「（問：你剛剛所說承辦人A003到
17 一樓抬頭往上看到那道夾層就說明顯不符的那時候，A00
18 1業主3-4人有跟著在A003邊嗎？）沒有。」、「（問：
19 你剛說A003現的經過是先到一樓夾層那邊看到一樓夾層
20 與圖面不符才又回到一樓抬頭往上看確認圖面不符？）
21 是。」、「（問：111年4月19日會勘被點出與圖面不符後，
22 你是否曾詢問業主該如何處理？當時業主代表誰是否有立即
23 指示您『馬上拆除』？）在當下檢查完業主有曾問我有沒有
24 什麼問題，我只有說有被點出圖面不符，在跟承辦釐清問題
25 後再做報告，並未指示要馬上拆除。」、「（問：若沒有立
26 即拆除，原因為何？是否因為業主方表示要與建築師討論
27 『補辦程序』或『爭取保留』，所以叫您暫時不要動？）會
28 勘過後大概是111年6月多，有曾經跟業主高華蔚在一樓挑空
29 區講過這個夾層的問題，講圖面不符的問題，高華蔚有說盡
30 量再去跟承辦協商爭取看如果用牆圍起來不使用那塊樓地板
31 能不能保留夾層。」、「（問：你剛剛所提到跟業主反應使

01 照現場勘查的一樓夾層的問題的時候，都只有提到承辦認為
02 這個夾層跟圖面不符，沒有提到承辦有說這個夾層明顯違規
03 嗎？）我沒有提到明顯違規的事。」、「（原問：事情經過
04 如何轉變為決定拆除該夾層？）因為在現場會勘過後一般在
05 申請使用執照時都會經過對資料，在對資料及對圖時A00
06 3有針對這個問題跟A003論過，A003這個夾層已經明
07 顯違規，第一個方案就是辦理變更設計讓他合法化，第二
08 個就是把這個夾層拆掉，第一個方案經過計算容積量不夠
09 所以無法透過設計變更讓他合法，再經過跟A003通，在
10 這個夾層範圍外用砌磚牆或RC牆圍設不予以使用該夾層，
11 A003不同意這樣的方法，而且他明確的表示如果夾層沒
12 有拆掉不可能核發使用執照，我才會跟業主報告必須要拆
13 除夾層，使用執照才可能核發。在111年10月份予以拆除，
14 建管承辦A003場再來看一次確定拆除，才核發使用執
15 照。」、「（問：你提到有經過A003生溝通，其明確表
16 示一樓夾層沒有拆掉不可能核發使用執照，之後你才跟業主
17 報告，你是何時向何人說明這件事？）在111年9月到10月之
18 間向高楊碧菁二女兒的先生夏先生報告。」等語（見本院卷
19 四第58至60頁）。

20 C. 證人A001被告聘請的工程顧問具結後證稱：「（問：這
21 件工程一樓夾層是否有不一致的問題？）施工當下我不知
22 道，後來是在111年4月8日工務會議，我今天有帶我們跟地
23 球營造開會的會議紀錄，依據會議紀錄，更正日期是111年1
24 0月28日工務會議，營造廠的蘇主任說明，111年10月18日有
25 去洽使照科，使照科告知蘇主任說一樓夾層增作的樓地板需
26 打除，這時候我跟黃顧問才知道有增作樓地板要打除的情
27 況。」、「（問：你剛才說你是依照建照圖來核對工程圖，
28 這件工程在一樓夾層的部分有跟建照圖不符的情形，並且一
29 樓夾層本來的隔間牆也沒有施作，這部份你在上開111年10
30 月18日之前完成沒有發現？）沒有發現。」、「（原告訴訟
31 代理人問：您是否有參與111年4月19日的現場會勘？當時現

01 場參與的人員各方代表為何人？A 0 0 5否在場？建管承辦
02 是否指出一樓夾層不合法規？）111年4月19日使照現勘我
03 沒有在場，各方人員誰在場我不知道，但我知道一樓夾層在
04 當天建管承辦沒有指出來，因為我剛有說明是在10月28日工
05 務會議時營造才說明10月18日洽使照科時被要求一樓夾層需
06 打除。我補充說明，因為使照科承辦4月19日現勘時承辦並
07 沒有發現，後來營造提送使照申請資料時的照片，承辦在審
08 查時也沒有察覺有何不妥，但是據A 0 0 2任轉告承辦的說
09 法是承辦將文件送使照科科長的時候，科長發現一樓夾層的
10 樓板與建照圖不符，請承辦到現場去查明怎麼一回事，這時
11 承辦才發現確實照片與建築圖不符合。所以地球營造蘇主任
12 就跟使照科承辦約在111年11月3日到現場去勘查一樓夾層是
13 否有打除，當時地球營造已將增作的夾層打除，所以承辦比
14 對圖面跟現場已無差異，要求地球營造修改所提送的使用執
15 照的圖面。111年11月11日工務會議我跟黃顧問追蹤此項辦
16 理情形，營造說明修改的使照圖面就是竣工圖，111年11月8
17 日已提送使照科，111年11月17日科長簽核同意，111年11月
18 25日工務會議營造說明使照科長已核准，使用執照副本已製
19 作中，111年12月15日工務會議決議由業主夏先生（A 1 1
20 的女婿）跟營造蘇主任約好111年12月16日至使照科瞭解使
21 照辦理情形。我今天講的事情是我來作證前有做整理，可以
22 把整理資料給法院（提呈整理資料及其附件）。112年2月10
23 日工務會議營造說明使照已於112年2月9日下午4 點半取
24 得，本人參與本工程至112年4月14日結束。以上所述均有檢
25 附會議紀錄影本供法院參考。」、「（問：〈提示卷三P245
26 -247建築師回函〉回函上清楚表示111年4月19日審查時有表
27 達一樓牆面與核准圖不符，針對牆面不符這件事你在勘查後
28 沒有詢問過嗎？）一樓夾層與核准圖不符這件事我不知道，
29 因為我沒有參加。」等語（見本院卷四第45至47頁）。

30 D. 與打除增建樓地板相關之會議紀錄內容：111年10月21日由
31 兩造人員參與並簽名之會議紀錄載有「10/18洽使照科承辦1

01 MF增做樓地板須打除，其餘問題並無意見，並指示樓板打除
02 後須至現場再勘，預計10/28~11/1勘驗」、「1MF預計10/24
03 拆除施工，施工過程須拍照存證，採以水刀切割施工依據使
04 照科範圍」（見被證12，本院卷二第53頁）；111年10月28
05 日由兩造人員參與並簽名之會議紀錄載有「10/18洽使照科
06 承辦1MF增做樓地板須打除，10/27完成打除，10/28約承辦
07 預計11/3下午3點現勘，修改後圖面10/28送使照科」（參原
08 證9，見本院卷一第256頁）。

09 E. 依上開證據，證人A 0 0 3主管建築機關（建管處）承辦人
10 在111年4月19日勘查時已經指出系爭1樓夾層樓板的樓板存
11 在本身以及其周圍的牆面與建照圖說不符，而修改方式有
12 二，一是把現場拆除修改如建照圖說，一是申請變更設計建
13 照圖說。又111年4月19日勘查當日在場一同勘查人員依照A
14 0 0 3出的同日照片顯示，有A 0 0 3原告工地主任A 0 0 2
15 監造人即建築師A 0 0 4及兩個無障礙設施委員在場，A 0
16 0 5不在場，且依A 0 0 2證述於A 0 0 3明系爭1樓夾層樓板
17 與圖說不符的時候，業主方即被告等人並不在場，則被告是
18 否能即時改正以順利申請使用執照，繫於原告是否即時轉告
19 被告系爭1樓夾層樓板情形以及主管機關指出的修改方式。
20 觀而觀諸前開證人證詞，以及參照兩造會議記錄遲至111年1
21 0月21日才出現系爭1樓夾層樓板必須打除的處理方式的討
22 論，顯示原告身為承攬人，並未即時將此取得使用執照之障
23 礙事由（即被告指示施作系爭1樓夾層樓板並不適當）明確
24 通知被告並告知必須拆除，且由上開證人A 0 0 2稱：

25 「（問：你剛剛所提到跟業主反應使照現場勘查的一樓夾層
26 的問題的時候，都只有提到承辦認為這個夾層跟圖面不符，
27 沒有提到承辦有說這個夾層明顯違規嗎？）我沒有提到明顯
28 違規的事。」、「（問：你提到有經過A 0 0 3生溝通，其
29 明確表示一樓夾層沒有拆掉不可能核發使用執照，之後你才
30 跟業主報告，你是何時向何人說明這件事？）在111年9月到
31 10月之間向高楊碧菁二女兒的先生夏先生報告。」等語，顯

01 示原告方面遲至111年9、10月間始明確告知被告方面人員，
02 則此段原告拖延處理事務期間應可歸責於原告，是原告應不
03 得據以請求展延工期。至於原告方面究係於何時始明確告知
04 被告方面人員上情，依前述111年10月21日會議紀錄所載「1
05 0/18洽使照科承辦1MF增做樓地板須打除，其餘問題並無意
06 見，並指示樓板打除後須至現場再勘，預計10/28~11/1勘
07 驗」，應有較大可能係於111年10月18至21日間所告知、至
08 遲於111年10月21日有明確告知。準此，原告主張111年4月1
09 9日至111年10月21日期間應展延工期，難認有理。

10 ④至於原告主張被告所聘人員A 0 0 1求其向主管機關爭取免
11 拆除違法增建樓地板，造成改正作業延滯，應由被告自行負
12 責云云，固經證人A 0 0 2述稱：「（問：若沒有立即拆
13 除，原因為何？是否因為業主方表示要與建築師討論「補辦
14 程序」或「爭取保留」，所以叫您暫時不要動？）會勘過後
15 大概是111年6月多，有曾經跟業主高華蔚在一樓挑空區講
16 過這個夾層的問題，講圖面不符的問題，高華蔚有說盡量再
17 去跟承辦協商爭取看如果用牆圍起來不使用那塊樓地板能不
18 能保留夾層。」，然被告已均否認此情，證人即承辦人A 0
19 0 3稱並無申請人為此種請求的印象，書面會議紀錄更至111
20 年10月21日才有相關記載，是以無從僅憑證人A 0 0 2證述
21 認定原告已在111年6月間告知被告系爭1樓夾層樓板的情形
22 以及被告曾指示原告協助保留違法的系爭1樓夾層樓板等
23 情。

24 ⑤綜上，堪認原告尚不得請求展延自111年4月19日至111年10
25 月21日間之工期（因可歸責於原告）；僅能請求展延其後自
26 111年10月22日起涉及此部分缺失改正作業期間之工期。

27 ⑥關於後續改正期程為何乙節：依前所述，兩造對於原告在11
28 1年10月27日將違法擴建之系爭1樓夾層樓板完成打除乙情，
29 並不爭執（參不爭執事項(七)）。以及111年11月4日會議紀錄
30 記載略以：「一、…1. 11/03下午3：00使照科承辦現勘1MF
31 夾層樓板打除，比對圖面及現場無差異，指示2處圖面需修

01 改（圖號），下週二11/8補圖」（參原證9，見本院卷一第2
02 57頁）；雖上開會議紀錄僅有原告人員簽名、並未見被告方
03 面人員簽名，然其上所載主管機關人員前來勘查時間111年1
04 1月3日，與前述原告完成改正日期即111年10月27日相近，
05 尚屬合理；此日期復與證人A003到院證述時提出當時勘
06 查照片所標示日期一致（參本院卷四第140、167頁），信屬
07 為真。基上，堪認此部分缺失歷經改正並獲主管機關查核無
08 誤所耗費期間末日為111年11月3日。得展延工期期間應為11
09 1年10月22日起至111年11月3日，計13天。

10 ⑧項次9「共專有圖說報備」部分：

11 原告主張建管處承辦人在111年11月3日現場勘查1樓層樓板
12 打除後，於審圖時發現公寓大廈區分圖應報備修正，而通知
13 建築師提出變更；建築師於111年11月22日向建管處施工科
14 提出說明書、建築執照（變更設計）建築師簽證表等文件，
15 施工科承辦人於111年11月25日以便箋簽請建照科會辦，建
16 照科於111年12月6日會辦簽回完成修正，自111年11月3日至
17 111年12月6日期間計34天，應展延工期等語。經查，111年1
18 1月4日會議紀錄記載略以：「一、…1.11/03下午3：00使照
19 科承辦現勘1MF夾層樓板打除，必對圖面及現場無差異，指
20 示2處圖面需修改（圖號），下週二11/8補圖」（見本院卷
21 一第257頁）、建管處施工科111年11月25日便箋記載略以：
22 「有關本市108建0138號建照申請使用執照案，前次報備室
23 內隔間將各層平面圖拆分，惟公寓大廈區分圖未一併報備修
24 正，故本次併竣工修正公寓大廈區分圖（A2-05），經簽證
25 建築師檢討符合相關法規，事涉貴科（即建照科）權管，惠
26 請文到7日內擲還本科續辦…」，經建照科幫工程司兼股長
27 朱芳毅於「1206」代為決行（見本院卷二第393頁），便箋
28 附件承造人（即原告）及設計人（即A004築師事務所）
29 所提111年11月22日說明書記載：「…針對原核准公寓大廈
30 區分圖與竣工圖差異說明如下：…二、因公寓大廈專有區分
31 圖範圍不變，故當時未變更公寓大廈區分圖之平面圖…三、

01 今依竣工修正之平面圖說套繪公寓大廈區分圖…」(見本院
02 卷二第394頁)；據上事證，堪認系爭工程在主管機關人員
03 於111年11月3日勘查拆除1樓夾層違建情形時，亦發現應修
04 正公寓大廈區分圖，原告及建築師於111年11月22日提送前
05 述說明書報請建管處審查，經建管處內部便箋於111年11月2
06 6日完成修正程序。上開申請變更程序係主管機關審查程序
07 所需時間，應不可歸責於原告，期間為111年11月3日翌日
08 (即111年11月4日)起至完成改正之111年11月26日、計23
09 天，應展延工期。

10 ⑨項次10「業主投訴信」部分：

11 原告主張業主代表高方雄向建管處投訴使用執照辦理進度，
12 導致相關作業停止辦理；自111年12月20日高方雄寄投訴
13 信，起造人、承造人、監造人、建管處於111年12月22日進
14 行協商，111年12月27日撤案函送建管處承辦人，112年1月3
15 日承辦人簽核撤案止，應展延自111年12月20日至112年1月3
16 日之14天工期等語。經查，都發局114年1月14日北市都授建
17 字第1133085524號函覆本院略以：「說明：…五、本局於11
18 1年12月19日接獲旨案起造人高楊碧菁陳情案一件，內容為
19 請本局盡快核准旨案使用執照，辦理情形為存查，本局並無
20 函覆陳情人。」(見本院卷二第363頁)；據上顯示，高楊
21 碧菁等人所提陳情書係請求都發局加快使用執照辦理程序，
22 尚無從認都發局或建管處有因接獲上開陳情書而暫停或拖延
23 辦理使用執照程序。則原告請求本項展延工期，洵屬無據。

24 ⑩項次11「新冠肺炎影響」部分：

25 原告主張111年5月以後為新冠肺炎高峰期，政府機關因疫情
26 分流上班、人員隔離等因素，現勘及辦理業務所需時間增加
27 1倍以上，應展延工期245天(自111年5月1日至111年12月31
28 日)等語。經查，新冠肺炎疫情警戒標準於110年7月27日已
29 降至第二級，於111年5月17日起確診個案同住家人已完成3
30 劑疫苗接重者，可免居家隔離，改進行7天自主防疫，未完
31 成3劑疫苗接種者，維持3家居家隔離及4天自主防疫等情，

01 有疫情指揮中心發布之新聞稿可參（見本院卷二第65、67
02 頁）；足見在111年5月17日以後，疫情管制已趨於寬鬆。另
03 觀諸都發局114年1月14日北市都授建字第1133085524號函記
04 載略以：「說明：…二、旨案承辦人員為A003工程司、
05 股長為詹益勝副工程司，以本局分層負責規定係由股長決
06 行。三、查111年2月21日至112年2月9日間，詹益勝副工程
07 司及A003工程司無因確診或隔離請假之紀錄。四、另本
08 局建築管理工程處於111年5月2日至111年6月17日因疫情實
09 施部分人員居家辦公。」（見本院卷二第363頁），顯示本
10 件使用執照主要承辦人員詹益勝副工程司及A003工程司
11 於本件使用執照案件辦理期間並無因確診或隔離請假紀錄，
12 應未影響相關辦理期程。至於建管處實施部分人員居家辦公
13 之111年5月2日至111年6月17日期間，雖不無可能在一定程
14 度上部分影響本件使用執照案件辦理作業，然該期間與前述
15 本判決附表1項次1到4所示得展延工期之期間重疊，則就本
16 項原告主張展延工期事由，應毋庸再重複評價、核算。

17 (3) 基上，「取得使用執照」之工作期限共應展延181天（詳本
18 判決附表1），故原定之期限111年4月3日延後為111年10月1
19 日。

20 4. 展延工期後，原告遲延完成「申請使用執照」、「取得使用
21 執照」之日數為何；被告得請求之逾期違約金金額為何；原
22 告以此部分遲延僅涉及結構項目，與機電、裝修契約工作項
23 目無關，故僅能就結構契約部分計算逾期違約金，且應以結
24 構契約尚未付款金額為計罰上限，是否可採等節：

25 (1) 按系爭3份契約均於第5條第1、3項約定：「一、自開工申報
26 核准日起算555日曆天完成主體工程並申請使用執照；90日
27 曆天內取得使用執照；附屬工程應於使照取得後120日曆天
28 完成，並完成送水、送電。但若因設計變更或屬甲方之事由
29 或配合政府建管法規之審查要求或因天然災害及人力無法抗
30 拒等因素，致影響工程進度，工期應由雙方另行協議合理工
31 期。但違反政府法令規定除外。…三、逾期損失：如非屬本

01 條第一項所列各項因素，乙方未於期限內完工者，視為工程
02 逾期，逾期界定按55日、90日、120日三階段分別計算，甲
03 方得按逾期之日數，每日處乙方依實際承攬金額1/1000計算
04 之違約金，前項違約扣款金額以合約金額20%為上限，並得
05 於乙方未領工程款內扣除。」（見本院卷一第55、85、171
06 頁）。依上開約款，被告均得依結構契約、機電契約、裝修
07 契約約定，主張按原告逾「申請使用執照」期限、「取得使
08 用執照」期限之逾期天數，每日依實際承攬金額之1/1,000
09 計算違約金；即被告得以系爭契約實際承攬加總金額即7,22
10 8萬6,885元（參不爭執事項(二)）合併計算違約金。原告主張
11 要將各遲延日數拆分屬於哪個單一契約，並僅能以結構契
12 約、機電契約或裝修契約其中單一契約內各自計算遲延日數
13 來計算違約金云云，與契約約定不合，無從採為計算標準。

14 (2)「申請使用執照」逾期天數為何乙節：依前所述，本項作業
15 之工作期限為111年1月3日，實際完成日期為111年2月21日
16 （參不爭執事項(四)），計逾期49天。

17 (3)「取得使用執照」逾期天數為何乙節：依前所述，本項作業
18 之工作期限為111年10月1日，實際完成日期為112年2月9日
19 （參使用執照存根，見原證13、本院卷一第343頁），計逾
20 期131天。

21 (4)基上，逾期天數合計180天（計算式：49+131=180），逾期
22 違約金為1,301萬1,639元（計算式：72,286,885×1/1,000×1
23 80=13,011,639）。

24 5.本件逾期違約金是否過高應予酌減，懲罰性違約金是否過
25 高、相當數額的審酌因素有哪些，如何審酌等節：
26 按「當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。違
27 約金，除當事人另有規定外，視為因不履行而生損害之賠償
28 總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行
29 債務時，即須支付違約金者，債權人於債務不履行時，除違
30 約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償」。又按「約定
31 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第250

01 條、第252條定有明文。兩造就系爭契約第5條第3項所定違
02 約金為懲罰性違約金並無爭執（見本院卷一第323頁），其
03 金額是否過高，除應就債務人若能如期履行債務時，債權人
04 可得享受之利益，包括一般客觀事實，社會經濟狀況及常人
05 所損害情形，為衡量外，亦應考量債務人之可歸責性。本件
06 就違約之可歸責性，已經於前開審酌展延工期事由以及得展
07 延日數時一一審認，再參酌未能如期申請使用執照以及取得
08 使用執照使債權人即被告損失之利益，以及系爭契約第5條
09 第3項約定每日逾期違約金係按實際承攬總金額之1/1,000為
10 計算基準，與一般常見工程承攬契約或政府採購契約範本相
11 較，並無過高等情，本院認本件逾期違約金並未過高，毋庸
12 酌減。

13 (二)原告依系爭契約第6條、第7條、附件請款明細表請求被告四
14 人給付剩餘工程款995萬6,435元部分：

15 1.原告剩餘工程款995萬6,435元經與被告得主張之逾期違約金
16 抵銷後，是否尚有餘額；若是，原告是否得請求被告四人給
17 付、金額各為何等節：

18 (1)按系爭契約第7條第1項約定：「一、各期工程款按附件『請
19 款明細表』之付款辦法所訂之各項進度比例付款，依當期實
20 際完成進度項目計價。」（見本院卷一第57、87、173
21 頁），結構契約「請款明細表」記載，「完工驗收」時得請
22 領最後10%結構工程款（見本院卷一第79頁）；機電契約
23 「請款明細表」記載，「完工驗收時」原告得請領最後10%
24 工程款（見本院卷一第109頁）；裝修契約「工程估價單
25 （總表）」（按：名稱應為誤植，實際內容為請款明細表）
26 記載，「送水送電（含驗收）」時得請領最後5%工程款。
27 是系爭工程送水送電及驗收後，原告請求全部工程款。

28 (2)經查，系爭工程於112年2月9日取得使用執照、於112年2月2
29 1日送電、於112年4月12日送水、於112年4月22日給排水及
30 消防驗收等情，為兩造所不爭執（參不爭執事項(四)）；雖未
31 見兩造有再辦理其他驗收程序，惟應堪認系爭工程工作物已

01 於112年4月22日全部交付被告。則原告應得請求被告給付剩
02 餘工程款995萬6,435元（此金額為兩造所不爭執，參不爭執
03 事項(二)）。然按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆
04 清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵
05 銷，應以意思表示，向他方為之；其相互間債之關係，溯及
06 最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項
07 前段、第335條第1項分別定有明文。查被告得執以抵銷之逾
08 期違約金高達1,301萬1,639元如前所述，該違約金債權與原
09 告之工程尾款債權同時發生而得為抵銷，則原告已無工程款
10 餘額可茲請求給付。

11 2.原告得請求被告給付金額之遲延利息起算日乙節：依前所
12 述，經溯及抵銷後原告已無工程款餘額可茲請求給付，從而
13 自無遲延利息可供請求、計算。

14 六、綜上所述，原告依系爭契約第6條、第7條及契約附件請款明
15 細表等約定，請求(一)高楊碧菁、高華穗、高華蔚各給付230
16 萬9,893元；及其中226萬8,458元部分自113年1月24日起
17 算、其餘4萬1,435元部分自民事訴訟理由一狀繕本送達之翌
18 日（即113年7月2日，見本院卷一P320）起算，均至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息；(二)高翠嶺給付302萬6,756
20 元整；及其中297萬2,462元部分自113年1月24日起算、其餘
21 5萬4,294元部分自113年8月21日（更正擴張額翌日，見本院
22 卷一P319-320）起算，均至清償日止按週年利率5%計算之
23 利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所
24 為假執行之聲請即失所附麗，爰一併駁回之。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

29 工程法庭 法官 石珉千

30 以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

04 書記官 楊婉渝