

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度建字第7號

原告 楊玟琪
訴訟代理人 何永福律師
複代理人 陳惠敏律師
被告 洪登在即誠祐土木包工業

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國114年9月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣900,905元及自民國111年4月23日起至清
償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔36%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣300,302元為被告供擔保
後，得為假執行。但被告如以新臺幣900,905元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國107年5月28日訂立第1份工程合約書，約定由被
告承包興建原告所有坐落嘉義市○○鄉○○段000地號土地
上之房屋，工程總價為新臺幣（下同）420萬元，工程期限
為自申報開工日即108年1月24日起8個月完工（原證1，公證
書、工程合約書、工程估價單、圖說，本院卷一第15至27
頁），而被告已領取工程款441萬元。因追加及二次施工部
分工程，價金、完工期限有所變動，而於107年12月14日訂
立第2份修改後之工程合約（下稱系爭合約，原證8，公證
書、工程合約與附件，本院卷一第129至143頁；原證8-1，
系爭工程圖說，本院卷一第187至233頁；原告8-2，設計圖
說，本院卷一第251至283頁；原證13，經公證之工程合約與

01 完整圖說，本院卷一第299至330頁），約定工程總價420萬
02 元，工程期限自申報開工日即108年1月24日起全部工程8個
03 月完工（不含申請使用執照時程，下稱系爭工程）。

04 二、因工程進行有延誤，經兩造協商後兩造於109年10月7日簽立
05 系爭承諾書，被告承諾於110年1月15日前完工並驗收，被告
06 亦同時簽立系爭拋棄切結書，承諾若未依約定完工願拋棄工
07 程權利。嗣系爭房屋雖完成外部結構，然尚有水塔、水電、
08 泥作等均未施工，依約被告即無再請求被告給付工程款之權
09 利，詎被告竟於110年7月19日以通訊軟體LINE通知原告，如
10 不答應被告請款，被告即停工。原告僅得預先付款，最後被
11 告雖勉強施作前開未完工項。嗣原告於110年7月22日函催被
12 告盡速完工（原證2，嘉義忠孝郵局119號存證信函與附件，
13 本院卷一第29至49頁），被告於110年7月23日收受存證信函
14 （原證9，中華郵政掛號信件收件回執，本院卷一第145
15 頁），惟均未理會。原告於110年8月間查看時發現諸多瑕
16 疵，旋於110年8月12日以存證信函催告被告修補瑕疵（原證
17 2-1，嘉義忠孝郵局131號存證信函與附件，本院卷一第51至
18 65頁），被告則於110年8月13日收受存證信函（原證10，中
19 華郵政掛號信件收件回執，本院卷一第147頁），惟被告仍
20 置之不理，後於110年12月4日雖將系爭房屋樓梯磁磚完成，
21 然其餘瑕疵仍未改善，原告自得依民法第493條、第495條規
22 定請求被告負瑕疵擔保責任。因被告系爭施工有諸多瑕疵
23 （原證3，工程缺失照片，本院卷一第67至92頁；原證3-1，
24 照片與光碟，本院卷一第157至177頁；原證14，各平面圖標
25 示，本院卷一第331至337頁；原證15，照片與附表，本院卷
26 一第339至442頁；原證16，漏水瑕疵之光碟，本院卷二第
27 195頁），依實務見解系爭工程顯尚未完工，原告以起訴狀
28 繕本送達為終止系爭契約之意思表示。至被告抗辯其曾以通
29 訊軟體通知原告109年12月完工並請驗收云云，然原告否認
30 其前開抗辯之真正，被告應就其所抗辯之事實負舉證之責
31 任。系爭工程已於110年12月4日完工，後經原告委請相關公

01 司估價修繕系爭瑕疵之費用，分述如下：

02 (一) 四方圓室內裝修設計工程有限公司估價各樓地坪拋光打除
03 、貼拋光磚、天花板拆除、外牆、內牆粉刷、廢棄物清理
04 等工程費2,125,687元（原證4，報價單，本院卷一第93頁
05 ）。

06 (二) 益倉企業社估價天花板裝潢西酸鈣板、內外牆乳膠漆粉刷
07 、防水、隔熱等工程費794,115元（原證5，估價單，本院
08 卷一第95頁）。

09 (三) 正信水電行估價申請用電代辦費、漏電器、臨時燈及查線
10 接線、室內線路配置等工程費31,763元，原告並已付清前
11 開工程費（原證6，估價單，本院卷一第97頁；原證11，
12 估價單，本院卷一第149頁），原告得依民法第493條第2
13 項規定請求被告給付前開代墊費。

14 (四) 前開需再支出工程款係因可歸責於承攬人即被告之事由所
15 致之工程瑕疵，原告自得依民法第277條、第495條第1項
16 規定，請求被告賠償。

17 (五) 嗣改稱系爭工程經送嘉義縣建築師公會鑑定後，認仍有如
18 附表一、二所示瑕疵，依鑑定報告書所載預估修復費如附
19 表一、二所示共1,194,995元，因前開瑕疵可歸責於被告
20 ，原告爰依民法第227條、第495條第1項規定請求被告賠
21 償前開1,194,995元。又系爭房屋電路瑕疵，因部分會冒
22 火花有安全疑慮，原告已委請正信水電行先行修繕，並已
23 支出31,763元，爰依民法第227條、第493條第2項規定請
24 求被告賠償代墊修繕費用31,763元。

25 三、系爭懲罰性違約金部分：

26 (一) 兩造於系爭工程合約第12條已有逾期損害違約金之約定。
27 系爭工程因被告無法完成，經原告終止系爭承攬合約，被
28 告亦同意拋棄全部權利；且被告於109年10月7日另立切結
29 書交付原告，約定系爭房屋定110年1月15日完工並驗收，
30 若有延期，每延期1日，願支付遲延違約金每日4,000元（
31 原證7，拋棄切結書、切結書，本院卷一第99至101頁）。

01 (二) 因被告未依約完成而延期，依前開切結書約定，原告先請
02 求自110年1月16日起至110年12月4日完工止共323日之遲
03 延違約金計1,292,000元。

04 四、綜上，被告應賠償原告共2,518,758元（計算式：1,194,995
05 元+31,763元+1,292,000元=2,518,758元）。

06 五、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

07 (一) 被證2、3、4工程估價單均係被告自行製作，故原告否認
08 其真正，且前開文書無從證明原告要求變更工程項目之事
09 實。

10 (二) 就附表一所示兩造同意鑑定事項表示意見如下：

11 1、項次2、6、9：對外開門、開窗為系爭工程約定之項目，
12 於設計圖中均已載明，且工程估價單亦有「鋁窗」、「一
13 樓右側不銹鋼門」之計價，顯均屬系爭工程範圍。是被告
14 有依合約圖說施工之義務，即該側門及窗戶本屬施作範圍
15 ，故後續外牆切割開口費用應由被告負擔。

16 2、項次1、3至5、7、8、10至15：造成瑕疵原因係被告未精
17 準掌握完成面高程、施工不確實或施工不良等可歸責於被
18 告之情形，故原告自得依鑑定報告所載之預估修繕價格向
19 被告請求。

20 (1) 其中項次3、5、7、8，被告主張修繕費用分別僅需3,000
21 元至5,000元即已足，惟被告僅提出LINE對話紀錄即欲推
22 翻專家所做之鑑定報告，顯不可採。

23 (2) 項次10、11為屋頂及房屋外牆之防水工程，均屬建造1棟
24 房屋之基本工程，若屋頂及外牆未施作防水，只要一下
25 雨，房屋立即會漏水，於建造房屋時顯無可能捨棄此部分
26 不施作，被告主張為未計價之工程顯與建築實務不符，且
27 觀鑑定報告所載，該瑕疵並非「未施作」，而是「施作不
28 確實」，若為未計價工程，被告為何要替原告免費施作，
29 故被告所辯顯不可採。

30 (3) 項次13所載瑕疵為「一至三樓電信弱電箱，內無相關設備
31 」，此觀工程估價單有「水電工程」之計價，足證此部分

亦屬系爭工程之範圍。

(三) 就附表二所示兩造有爭議鑑定事項表示意見如下：

1、項次1：被告為專業人士，於安裝熱水器時即應考量現場高度是否會有高度過低情形，且當時亦未告知要裝在浴室，況熱水器裝在浴室易發生危險，被告疏未注意，仍將熱水器安裝於該處，顯屬被告之過失，依鑑定報告估計遷移費用3,500元應由被告負擔。

2、項次2：

(1) 原告僅變更2樓室內格局，原設計2個房間，於107年12月14日施工前要求變更為1間，此項變更反節省被告之工時與人力；此觀兩造於107年12月14日簽訂經公證之工程合約後附圖說（圖號2/17）2樓前半部已是1間臥室1套衛浴之格局即明，當時系爭工程尚未開工，就2樓之變更被告顯有充足時間得以改善因應地坪之落差，惟被告均未考量地坪之落差即逕自鋪設磁磚。

(2) 從而，原告雖將2樓之設計從2房2衛變更為1房1衛，然被告有充足時間因應，並無鑑定報告中變更格局時程較晚之情形，故就2樓前臥室地坪超高3~5公分部分亦屬被告之過失，依鑑定報告估計之修繕費用107,300元應由被告負擔。

3、項次3：否認此部分為未計價工程，否則被告豈可能免費施作南面外牆內側，依鑑定報告所載，被告確未施作北面外牆內側，原告得向被告請求此部分7,500元修補費。

4、項次4：不爭執鑑定報告之意見內容。

5、項次5：依鑑定報告所載，北面外部牆面確有剝落及二次施工接縫痕跡，防水層一旦有剝落即會產生漏水問題，且系爭房屋北面內側於雨季時確均有漏水情形（見原證15，照片），漏水痕跡甚至已產生壁癌，設置於北面內側之變電箱亦因此而有嚴重漏水情況（見原證16），被告自應負擔此部分之修繕費136,670元。

六、並聲明：（一）被告應給付原告2,518,758元，及自起訴狀

送達翌日即111年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）請准供擔保宣告假執行。

貳、被告則以：

一、對原告所主張兩造於107年5月28日訂立第1份工程合約書，約定由被告承包興建原告所有坐落嘉義市○○鄉○○段000地號土地上之房屋，工程總價為420萬元，工程期限為自申報開工日即108年1月24日起8個月完工等事實不爭執；然被告未逾期完工，工期延誤亦非可歸責被告。另對原告所主張因追加及二次施工部分工程，價金、完工期限有所變動，而於107年12月14日訂立第2份修改後之工程合約，約定工程總價420萬元，工程期限自申報開工日即108年1月24日起全部工程8個月完工（不含申請使用執照時程）等事實，亦不爭執，但進行過程中仍有多次變動。

（一）原告於107年5月28日與被告簽立第1份工程合約書，因原告未申請建築執照遭鄰居檢舉而停工，嗣原告申請建築執照後於107年12月14日再與被告簽立系爭工程合約，故被告於108年初始能進場施工，至系爭工程項目、數量、價格則如工程估價單所示（被證1，工程估價單，本院卷一第241至242頁）。嗣原告於108年9月10日要求變更工程項目（被證2，工程估價單，本院卷一第243至244頁），再於109年11月15日要求第2次變更工程項目（被證3，工程估價單，本院卷一第245至246頁），復於110年11月要求變更屋內水電管線、水塔、電表箱，即要求將原約定之水塔由直立改為橫立、電線由14m/m改為22m/m（被證4，工程估價單，本院卷一第247頁）。因原告前後3次變更工程項目致被告需延長工程施工期間，並非被告逾期完工，自不應由被告負遲延責任。

（二）被告於109年5月間已取得系爭房屋新建工程之使用執照，被告並未逾期完工。依工程慣例於取得使用執照時即視為已完工，被告在109年5月間已取得使用執照，自視同已完

01 工。嗣改稱對原告所主張110年12月4日完工之事實不爭執
02 （見本院卷一第288頁、本院卷三第249頁）。

03 （三）原告所提圖說僅係合法圖說，並非全部之圖說，即不包含
04 違建之圖說。公證書中之圖說始係全部圖說。又原告雖以
05 未簽名為由否認被告所提估價單之真正，然第1次108年開
06 工時工程估價單即有原告之簽名（被證4-1，工程估價單
07 ，本院卷一第291至293頁）。

08 （四）被告收受原告寄發之嘉義忠孝郵局119號存證信函與附件
09 、嘉義忠孝郵局131號存證信函與附件（見本院卷一第29
10 至65頁），兩造間即簽立109年10月7日之切結書。又原告
11 所提拋棄切結書係被告於80幾年做工程時即有之範本，被
12 告在上面蓋章，只是當初申請使用執照怕有疑慮如怕基礎
13 、建物侵犯到別人土地，之後被告於108年4月19日正式提
14 出1份切結書交付原告，再交給系爭工程隔壁之屋主；另
15 109年10月7日之切結書雖為被告所簽，當時系爭工程尚未
16 完工，然因原告更改工程內容，致整個工期亂掉。

17 二、就原告所主張之系爭瑕疵部分，說明如下：

18 （一）原告所主張瑕疵部分：

19 1、漏水部分，被告均已修繕完成。

20 2、2樓房間與走道有高低落差，係因原設計2樓有2間房間，
21 因原告要求變為1間並要求將浴室加大，始致房間與走道
22 有高低落差，但落差之高度並不明顯，不影響通常使用。

23 3、原告所提照片編號13之牆未粉刷、編號14之2FL外牆防水
24 不良漏水部分，係因原告要求違法開窗，即該位置依建築
25 法規不得開窗，被告只得先以木材、水泥封閉該預留之窗
26 台，日後即會打除，故並非未粉刷及漏水。

27 4、原告所提修補瑕疵之工程估價單，有諸多項目並非原約定
28 工程項目之範圍。

29 （二）對附表一、二關於鑑定報告之意見：

30 1、就附表一所示兩造同意鑑定事項表示意見如下：

31 （1）項次1：同意給付修繕金額10,500元。

01 (2) 項次2、6、9：原告於施工過程要求門窗開口，惟鄰居阻
02 擋不得施作門窗開口，否則申報違章，不得已採封窗處理
03 ，事前有告知原告，1、2年後再自行切割，封窗未計價由
04 被告處理，而切割部分2年後由原告自行處理，並非由被
05 告無償負擔。

06 (3) 項次3：2樓前後浴廁漏水，於既有磁磚面再施作透明防水
07 漆，防水膠材料1坪不到500元、粉刷工資2,500元，故修
08 繕金額5,000元實屬合理。

09 (4) 項次4：同意給付修繕金額3,000元。

10 (5) 項次5：2樓前窗戶漏水，窗沿用透明防水漆處理，防水膠
11 材料1坪不到500元、粉刷工資2,500元，故修繕金額3,000
12 元實屬合理。

13 (6) 項次7：3樓前後浴廁漏水，於既有磁磚面再施作透明防水
14 漆，防水膠材料1坪不到500元、粉刷工資2,500元，故修
15 繕金額3,000元實屬合理。

16 (7) 項次8：3樓側邊窗戶外，窗沿用透明防水漆處理，防水膠
17 材料1坪不到500元、粉刷工資2,500元，故修繕金額3,000
18 元實屬合理。

19 (8) 項次10、11：此兩項工程係未計價工程，未計價工程並非
20 應由被告無償施作，此部分鑑定報告之意見極不合理。

21 (9) 項次12：原矽酸鈣板部分拆除，重新鋪設，計價須依系爭
22 合約單價計算。

23 (10) 項次13：依工程慣例施作，而非無合理要求增加施作範
24 圍。

25 (11) 項次14：室內1至3樓不須重新油漆，如有瑕疵，補漆即
26 可，並非無合理要求重新粉刷油漆。

27 (12) 項次15：同意給付修繕金額24,000元。

28 2、就附表二所示兩造有爭議鑑定事項表示意見如下：

29 (1) 項次1：原告將熱水器由4加侖變更為8加侖，被告有告知
30 不可，然原告堅持施作，此項過錯不得歸咎被告；又1、2
31 、3樓共5台熱水器，除3樓後其餘4台熱水器尚未計價。熱

水器管線在浴室，熱水器本來規劃在夾層，經原告多次修改浴室夾層，已無多餘空間，若熱水器不放在浴室，要放在何處。

(2) 項次2：因原告多次變更格局，被告施作只能如此。變更設計2樓浴室為1套係取得使用執照後，並非107年12月14日簽訂合約前即變更，自現存原有管路可查，地坪高低落差早已存在。

(3) 項次3：原告為省錢，此項工程未估價，未計價之工程要求被告無償處理，極為不合理。

(4) 項次4：北面後側鋼柱外露切除疑慮，可請建築師釋疑。

(5) 項次5：當初估價考慮鄰房新建，為了省錢此項工程未計價施作，未計價之工程要求被告無償處理，極為不合理。

3、綜上所述，系爭工程經原告多次變更而與原設計不符，現有修改後工程並非被告施作之過失，當初雖有簽約完工日期，徒因原告修改一大堆致被告難以如期完成，茲又提出一堆未計價不合理要求應施作之工程，實屬刁難，且修繕工程應以廠商施作之價格計價，並非由鑑定報告之預估修繕金額等語，資為抗辯。

三、並聲明：（一）原告之訴及假執行聲請均駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

參、本院之判斷

一、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；約定由承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部。工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之；承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不

01 能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者
02 債權人並得請求賠償，民法第490條、第493條第1、2項、
03 第495條第1項、第227條分別著有規定。次按當事人主張之
04 事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受
05 託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制
06 者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第
07 279條第1、2項另有規定。而所謂於自認有所限制，凡僅承
08 認他造主張事實之一部者均屬之，故當事人於自認有所限制
09 者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍
10 內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。
11 查：

12 (一) 被告對原告所主張兩造於107年5月28日訂立第1份工程合
13 約書，約定由被告承包興建原告所有坐落嘉義市○○鄉
14 ○○段000地號土地上之房屋，工程總價為420萬元，工程
15 期限為自申報開工日即108年1月24日起8個月完工等事
16 實；與對原告所主張因追加及二次施工部分工程，價金、
17 完工期限有所變動，而於107年12月14日訂立第2份修改後
18 之工程合約，約定工程總價420萬元，工程期限自申報開
19 工日即108年1月24日起全部工程8個月完工（不含申請使
20 用執照時程）等事實，均不爭執（見本院卷三第247頁、
21 第248頁）；另對原告所主張系爭工程已於110年12月4日
22 完工（不論有無瑕疵）之事實，亦不爭執（見本院卷三第
23 249頁）；被告僅抗辯未逾期完工，工期延誤亦非可歸責
24 被告與進行過程中有多次變動等語。則依前開說明，被告
25 核屬對原告所主張之前開事實自認有所附加，於被告承認
26 原告所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認，
27 未自認即被告前開抗辯部分則另依舉證責任分配之原則處
28 理。

29 (二) 原告所主張其於110年7月22日函催被告盡速完工，被告於
30 110年7月23日收受存證信函，有原告所提嘉義忠孝郵局
31 119號存證信函與附件（見本院卷一第29至49頁）、中華

01 郵政掛號信件收件回執（見本院卷一第145頁）可證；與
02 原告發現瑕疵於110年8月12日以存證信函催告被告修補瑕
03 疵，被告則於110年8月13日收受存證信函，亦有原告所提
04 嘉義忠孝郵局131號存證信函與附件（見本院卷一第51至
05 65頁）、中華郵政掛號信件收件回執（見本院卷一第147
06 頁）等在卷可證，亦堪信為真實。而原告所主張系爭工程
07 瑕疵部分，經送嘉義縣建築師公會鑑定結果認，附表一所
08 示事項確為系爭工程瑕疵，附表一所示瑕疵預估修繕價格
09 （含管理費、營業稅）合計893,405元。附表二所示兩造
10 有爭議鑑定事項，其中項次3部分，經鑑定人員現場勘查
11 ，南面外牆有施作、北面外牆則未施作，堪認確為工程瑕
12 疵，預估修繕價格7,500元，自應由被告賠償；至附表二
13 所示其餘項次，或係因變更或無證據可認定係被告施工瑕
14 疵，自難遽認係可歸責於被告所致。是依前開說明，系爭
15 附表一、二所示之瑕疵預估修繕費合計900,905元，自應
16 由被告依前開規定賠償；至原告關於超過前開部分之其餘
17 賠償請求，則屬無據。

18 （三）至原告所主張正信水電行估價申請用電代辦費、漏電器、
19 臨時燈及查線接線、室內線路配置等工程費31,763元，並
20 提出估價單（本院卷一第97頁、第149頁）為證云云；然
21 既為被告所否認，且原告所提證據尚不足證明為被告施工
22 之瑕疵，復未經前開鑑定機關認定為系爭工程之瑕疵，是
23 原告依民法第493條第2項規定請求被告給付前開代墊費，
24 亦屬無據。

25 二、再按系爭工程合約第12條約定，乙方即被告如有不依照合約
26 規定限期完工時，應須對甲方即原告賠償損失，按逾期之日
27 數，每日賠償承包工程款工程之金額千分之1或放棄本工程
28 ，有系爭工程合約在卷可憑（見本院卷一第137頁）；依前
29 開約定文義解釋可知，逾期完工時被告可選擇賠償或放棄工
30 程權利，應可認定。而兩造於109年10月7日簽立切結書，被
31 告承諾於110年1月15日前完工並驗收，被告亦同時簽立系爭

拋棄切結書，承諾若未依約定完工願拋棄工程權利，有拋棄切結書、切結書在卷可證（見本院卷一第99至101頁）；則被告既表示拋棄工程權利即符合系爭工程合約第12條約定，自毋庸再為賠償，則原告請求被告賠償違約金計1,292,000元，亦屬無據。

三、綜上所述，原告依前開規定請求被告給付900,905元及自起訴狀送達翌日即111年4月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至超過部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

四、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有明文。查本院既為兩造前開各一部勝訴、一部敗訴之終局判決，則審酌前開兩造勝、敗訴之比例，本院因認本件訴訟費用（除減縮部分外），依前開規定應命由被告負擔36%，餘由原告負擔。

五、復按關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行；原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。又法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條、第392條第2項分別著有規定。查本件原告前開勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告前開敗訴部分，其假執行之聲請，既失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

以上正本係照原本作成

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

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

書記官 吳明蓉

附表一：兩造同意鑑定事項（新臺幣）

項次	項目及說明	瑕疵之造成原因	建議修復辦法	預估修繕價格
1	一樓第一階過高	一樓地坪完成面高程，未準確掌握	調整起始階梯3階；以降低樓梯高差	10,500元
2	一樓側門未開	基地側邊為私人通路，若於使用執照前開設門窗，將被鄰房檢舉，影響使用執照取得	現場內牆已留設門窗，僅外牆切割開口即可	12,000元
3	二樓前後浴廁漏水	浴廁防水施工不確實	於既有磁磚面再施作透明防水漆	20,000元
4	二樓樓梯平台漏水	浴廁防水施工不確實造成	改善浴廁漏水（費用已列）。本處以壁癌修復計價	3,000元
5	二樓前窗戶漏水	窗戶框體外部接縫塞填不確實	使用高壓灌注工法，將PU發泡劑打入縫隙中	12,800元
6	二樓側邊窗戶外牆未開口	基地側邊為私人通路，若於使用執照前開設門窗，將被鄰房檢舉，影響使用執照取得	現場內牆已留設門窗，僅外牆切割開口即可	6,000元
7	三樓前後浴廁漏水	浴廁防水施工不確實	於既有磁磚面再施作透明防	20,000元

			水漆	
8	三樓前窗戶漏水	窗戶框體外部接縫塞填不確實	使用高壓灌注工法，將PU發泡劑打入縫隙中	12,800元
9	三樓側邊窗戶外牆未開口	基地側邊為私人通路，若於使用執照前開設門窗，將被鄰房檢舉，影響使用執照取得	現場內牆已留設門窗，僅外牆切割開口即可	6,000元
10	屋頂防水施工不良	屋頂防水施工不確實	屋頂防水面打磨，施作6mmPU防水	137,800元
11	南面外牆牆面不平整，防水施工不良	南面外牆牆面施工不確實	南面外牆牆面防水面打磨，施作3mmPU防水	63,200元
12	一至三樓平頂天花板，因漏水損壞及鋼骨生鏽	屋頂、外牆及浴廁防水施工不良造成	原矽酸鈣板拆除棄運，重新鋪設	243,200元
			外漏鋼骨重新刷防鏽漆及面漆	30,000元
13	一至三樓電信弱電箱，內無相關設備	廠商未依規定設置	重新裝設電話及網路線路(依房間數計算迴路)	60,000元
14	室內一至三樓重新油漆	屋頂、外牆及浴廁防水施工不良造成	重刷乳膠漆(一底二度)	125,400元
15	一至三樓天花板內電線未包管及未作吊架及穿管包紙未拆除填縫	法規未明確規定天花板內管線須包管處理，且雙方合約未有約定。但線路凌亂有必要固定確實	管線重新整理固定及穿管包紙拆除填縫	24,000元

01

	外牆施工用吊車			16,000元 (2天、1天 8,000元)
	小計			802,700元
	管理費6%			48,162元
	合計			850,862元
	營業稅5%			42,543元
	總計			893,405元

02

03

附表二：兩造有爭議鑑定事項（新臺幣）

項次	項目及說明	瑕疵之造成原因	建議修復辦法	預估修繕價格
1	一樓熱水器設置過低	因一樓浴廁設置於樓梯下方，內部高度不足所造成。經現場勘查，熱水器已放置最高點	遷移至浴廁外	3,500元
2	二樓前臥室地坪超高3~5公分	原設計二樓設置2間臥室及2套浴廁，因原告變更為1間臥室及1套浴廁所造成。經現場勘查，變更格局後，臥室開門位於原廁所預定位置，而廁所地坪較高，因變更格局時程較晚，地坪無法配合降低所造成	2樓前房間地坪磁磚打除棄運，重貼拋光石英磚	107,300元
3	一至三樓天花板內牆未粉刷	雙方針對有無施作有爭議。經現場勘查，南面外牆側有施作，北面外牆側未施作	補施作北面外牆內側粉刷	7,500元
4	北面後側鋼柱外露切除疑慮	雙方針對有無切除外露鋼柱有爭議。經勘查現場，外部		

		牆面已完成粉刷，實在無法判斷。依原告所提供平面圖，該處非鋼柱位置，應無切除外露鋼柱問題		
5	北面外牆防水施工不良	雙方針對有無防水施工不良有爭議。經勘查現場，北面外部牆面除局部有剝落及二次施工接縫痕跡外，尚堪完整。內部牆面因無漏水痕跡，已無法判斷是否漏水	北面外牆牆面防水面打磨，施作3mmPU防水	136,670元
	外牆施工用吊車			16,000元 (2天、1天8,000元)
	小計			270,970元
	管理費6%			16,258元
	合計			287,228元
	營業稅5%			14,361元
	總計			301,590元