

臺灣宜蘭地方法院民事判決

107年度訴字第395號

原告 桂冠開發建設股份有限公司

法定代理人 林志鴻

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 林聖凱律師

戴素珠

被告 簡秀蘭

訴訟代理人 林世超律師

複代理人 歐瓊心律師

上列當事人間給付房屋款事件，本院於民國110年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾柒萬肆仟貳佰叁拾柒元，及自民國一百零七年十月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之七十五，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾玖萬壹仟肆佰壹拾貳元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾柒萬肆仟貳佰叁拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告桂冠開發建設股份有限公司於民國107年7月23日起訴請求：被告簡秀蘭應給付原告新臺幣（下同）1,508,452元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣又於1

10年10月14日變更應受判決事項之聲明為：被告應給付原告1,163,078元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷(二)第387頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、原告方面：

(一)被告將門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00○○號房屋（建號宜蘭市宜商段1666，下稱系爭房屋），交予原告承攬興建，兩造簽有簡秀蘭新建住宅工程契約書（下稱系爭契約），原告業已興建完成系爭房屋並交付予被告使用，此有使用執照可稽，惟被告尚有尾款尚未給付，經原告多次催付，均藉故拖欠，依系爭契約第7條之約定：「本工程款之支付，除契約另有約定外，依下列約定辦理：7. 內部裝修完成給付10%工程款；8. 水電器具完成給付5%工程款；9. 交付完成給付7%工程款」，本件原告業已完成工作交付房屋予被告使用，而房屋原約定造價為9,512,409元，另有追加減工程款計974,741元，總計總報酬為10,487,150元，經二次追減工程（第一次100萬元、第二次430,000元）後，工程款酬計為9,057,150元，扣除已付款7,800,000之後，尚有工程報酬計1,257,150元未付。

(二)本件原告為被告代墊合約外之款項，有使用規費、結案發票稅金、代辦鑑定費、污水處理工程送電外線費、自來水設計規費，為原告代被告支出款項共計251,302元，原告依民法第179條規定向被告請求給付該款項：

1.發票稅金180,236元部分：依系爭契約第5條約定：「本工程原契約承攬總金額玖佰伍拾壹萬貳仟肆佰零玖元整（稅外加）……二、追加工程元整（稅外加）」，即報價不包含營業稅百分之5，而本件被告向原告索取之發票總金額共計3,784,961元（含稅），扣除含稅即3,604,724元（計算式：3,784,961/1.05=3,604,724），百分之5營業稅為180,236元，亦有營造廠盛連營造工程股份有限公司出具代墊證明可稽。

- 01 2.使用執照領照規費200元：原告代被告領取使用執照，代
02 繳規費200元，有宜蘭縣政府收據可按。
- 03 3.代辦鑑界費及規費9,800元，系爭房屋辦理登記需要鑑界
04 費，2筆係8,000元，另加計代書收取之報酬共9,800元，
05 此有林際敏代書出具之收費標準與代辦繳費8,000元之收
06 據可稽。
- 07 4.污水處理工程26,500元，此有雙方約定污水處理工程26,
08 500元可稽。
- 09 5.送電外線費9,900元：被告要原告代辦電力公司送電之手
10 續，原告代墊補費9,900元，有台電開立之繳費憑證可
11 按。
- 12 6.自來水規費24,666元：被告要原告代辦自來水規費部
13 分，原告代墊24,666元，有自來水公司開立之收據可
14 按。
- 15 7.綜上所述，原告共為被告代墊原合約外之支出，共計25
16 1,302元。

17 (三)被告主張扣減款項，並無理由，析述如下：

- 18 1.本件原告在105年9月22日取得使用執照，即已點交房屋予
19 被告，被告在點交房屋取得使用執照，方委由原告代為申
20 請契約外之水電，而稽諸電力公司所開立之首期費用，係
21 在105年10月12日，故被告稱原告係於106年7月30日才點
22 交，並非事實。系爭契約第8條約定：「本工程履約期限
23 應有開工申報日起300個工作天完成，不包含雨天、國定
24 假日、例假日及一般民俗假日」，被告以500日曆天計算
25 云云，要屬無據，原告自104年6月1日申報開工，迄105年
26 9月22日取得使用執照，共計費時478日曆天，亦在被告所
27 主張之500日曆天範圍之內，抑且在施工期間有可歸責於
28 被告之事由，造成工程無法施作，即開工放樣發現圖面與
29 地界不符，故建築師重付圖面放樣費時45天，即自104年6
30 月1日迄104年7月15日共45天，不能計入工期；又因施工
31 期間被告有變動工程設計，故而在工程全部完工後，建築

01 師須再依變動後之工程，重新向主管機關辦理變更設計，
02 期間自105年7月1日到105年8月12日止共費時43天，亦不
03 應計入工期，故原告實際施作之天數僅為390日曆天（計
04 算式：000-00-00=390），而工作天與日曆天之換算，扣
05 除日曆天之假日及雨天，茲先扣除例假日、國定假日及非
06 例假日之雨天，共只有159工作天，未逾300工作天，此有
07 宜蘭當地自開工日即104年6月1日迄請領使用執照105年9
08 月22日止之晴雨表可按，茲依晴雨表所示之下雨天及扣除
09 例假日，共只有159工作天，此即已足證本件工程未有遲
10 延，更遑論被告變更設計所造成之遲延，故被告就遲延罰
11 款之主張，即無足採。

12 2.有關被告未付之工程款，依鑑定報告計算，被告共有1,16
13 3,078元未給付予原告：

14 ①編號四外牆裝修工程部分：

15 (1)1:3防火粉刷粉光工程：此部分在使用執照竣工圖上、
16 顯示當時已施作完成，故此部分係原告所施作，因使
17 用執照申請時房屋尚未交付予被告，在使用執照竣工
18 圖上之照片，既已完成施作，即是原告所施作。

19 (2)至於山型磚未施作，應扣款5,227.5元。

20 (3)外牆洗石子部分未施作，應扣款167,370元。

21 (4)綜上所述，此部分可扣款172,597.5元。

22 ②編號五內部裝修工程：

23 (1)騎樓地坪鋪粉光刷粉光工程：此部分竣工照片有施作，
24 即證明是原告施作，不應扣款。

25 (2)內牆工程1:3防水粉刷粉光：此部分有施作，在使用執
26 照竣工照片有施作，故此部分原告有施作，不應扣款。
27 被告就編號1、2、3、4項根本沒有施作，此自牆心鑽探
28 過程，即知被告說謊，因為鑽探取出之水泥層次，由內
29 而外為①灌漿之水泥；②1:3水泥砂漿（打底）；③粉
30 光，此是在原告申請執照時，即已完成的工程，如果被
31 告主張請人重覆施作1:3水泥砂漿及粉光，則牆心鑽探

01 應該有5個層次的水泥層出現，即①灌漿水泥；②1:3水
02 泥砂漿；③粉光；④1:3水泥砂漿；⑤粉光，但卻只有3
03 層，並非5層，故被告未曾請人施作此部分。

04 (3)浴廚廁牆1:2粉刷貼磁磚工程：本件在全部浴、廁、廚
05 施作粉光粉刷及貼磁磚全部費用共501,195元，惟被告
06 後指示磁磚不用原告施作，故而在第1次減價，即減去
07 磁磚部分之工程材料錢，只做粉光工程，稽諸雙方簽
08 定：「浴、廚、廁1:2粉刷貼磁磚材料費205,945」，即
09 有關貼磁磚部分已扣除，而原告只做粉光，鑑定報告內
10 載：「勘查時現設浴、廚、廁牆1:2粉刷貼磁磚工程，
11 除1樓廁所牆面為水泥粉刷粉光外，餘各間廁所牆面均
12 已面貼磁磚」，由上述鑑定報告所載，原告依前開減價
13 約定，業已完成浴、廁、廚全部之粉光工程至明，而磁
14 磚面貼則由被告自己完成而已，另自1樓無貼磁磚卻有
15 完成粉光，亦依約定由被告自行完成磁磚面貼，益證原
16 告完成合約之粉光工程，稽諸鑑定報告該項之載明：
17 「核准使用執照竣工照片，牆面僅施作粉刷工程」等
18 語，即粉光工程在請領使用執照之前，已施作完成，在
19 請領使用執照之時，系爭房屋仍在原告之持有中，而在
20 當時已完成粉光工程，即知原告依約完成粉光（粉刷）
21 工程至明，故磁磚工程與前述第1次減價所載相同，故
22 此部分被告主張扣款，洵不足採。

23 ③編號六防水工程：

24 (1)浴廁地坪：6,277.5元。

25 (2)陽露台：9,375元。

26 (3)上述共15,652.5元同意扣款。

27 ④編號七雜項工程：

28 (1)樓梯扶手確有施作，被告改為櫟木扶梯，稽諸鑑定報告
29 內載：「2. 查原核准使用執照竣工照片扶手型式及材質
30 與現況不一致」等語，即知原告有施作樓梯扶手，而被
31 告在原告交付系爭房屋後，二次施工換掉原已施作完成

之樓梯扶梯，故原告依約完成樓梯扶手通過使用執照聲請，該項工程款45,360元不應扣款，樓梯扶手工程係在申請使用執照時必須完成之工程，原告既已取得使用執照，即表示已完成該工程，而現狀係被告二工施作之櫟木扶手樓梯，是拆掉原告已施作完成之工程部分，該部分已完成工程不應扣款。

(2)共同壁板工程50,000元：依鑑定報告內載：「雖依建築法規稱為『共同壁』，實際上A、C戶並無使用…預留共同壁板樑工程，依合約精神應為其工程本為B戶建築所需」等語即明，共同壁板工程，應由被告負擔工程款，此部分不應扣款。

(3)門窗嵌縫工程：依鑑定報告內載：「2.查原核准使用執照竣工照片，均有施作嵌縫」等語，即知原告皆有施工，而現場有W4.2檜無嵌縫，該嵌縫之工程為1,296元，此款項原告不爭執。

(4)有關5人座電梯設備工程：依鑑定報告所載：「工程契約書所附圖號ND80293GP03-L:機種為台灣日電品牌產品載重320KG(5人座)產品，原告所購買即係320KG(5人座)之日電公司電梯，此有原告承包商盛連營造(負責人林三益)與富升機電電梯公司之電梯購買契約，該電梯規格即為320公斤5人座，故原告係符合契約約定，至於現場標誌牌改為3人，應係被告為避免法規規定3人與5人每年檢查規定不同，而改符合一般家庭用之需求，節省檢查費用所致，故該部分不應扣款，退步言，5人座與3人座差異，只價差2萬元，故只能扣2萬元，其餘是裝設電梯配合工程之費用，與購買電梯價格無涉。另在竣工圖所載升降機規格：「機種2S30、載重320KG5人、速度30-M/MIN(註：30公尺每分鐘；動力220V、60HZ、車廂尺寸淨寬900、淨深1200、出入口尺寸淨寬800、淨高2000)」等情，而原告向富升機電購買契約上所載之升降機標準規格表亦載明升降機規格：「型式2S

01 30M、容量320公斤5人、速度每分鐘30公尺/分、車廂尺
02 寸淨寬900公釐、淨深1200公釐、出入口淨寬800公釐、
03 淨寬2000公釐」等情，兩者規格一致，又品牌依照系爭
04 契約設計並無違誤，鑑定報告內載：「工程契約書所附
05 圖號ND80293GP03-L機種為台灣日電品牌」等語，故被
06 告主張系爭契約約定應以日立電梯云云，明顯與設計圖
07 不符。

08 ⑤關編號八門窗工程：

09 (1)D1、D2部分：鑑定報告有載明原告確有施作，惟鑑定人
10 以臨時門稱呼，原告認為名稱不妥，要不能因被告事後
11 自行施設新的門扇，即將原告所施做者稱為臨時門，原
12 告就門窗工程皆屬合法完成施作。

13 (2)至於D3、D4、D5鑑定報告未說明有無施作，惟依照建築
14 法規要取得使用執照，門窗係必須施作完成之工程，故
15 此部分只需查明系爭房屋，要取得使用執照，必須完成
16 之門窗工程為何，即知原告有無完成本契約門窗工程即
17 明，本件D5部分屬請領使用執照必需完成之設備，故D
18 3、D4、D5皆不應列入扣款，有關D1、D2、D3、D5係請
19 領使用執照時必須完成之工項，有建築師公會110年2月
20 3日補充說明函可按，故D1、D2、D3、D5皆完成，方能
21 請領使用執照。依照110年2月3日建築師公會補充說明
22 函，證實鋁門部分D1、D2、D3、D5之中，除D4外，其餘
23 門扇皆是原告在申請使用執照必須完成之工項，故本件
24 使用執照已取得，即表示D1、D2、D3、D5皆有施作，才
25 能取得使用執照，而原告取得使用執照後，才交付房屋
26 給被告，被告2次施工拆掉已施作之門扇，故鑑定人於
27 事後再到系爭房屋勘查，只看到被告2次施工施作的，
28 而就原告施作被拆除的工程，即無法看到，惟自建築程
29 序規定及使用執照之取得程序，即知D1、D2、D3、D5皆
30 有施作完成至明。至於D4之21,000元部分，則完成工作
31 舉證困難，原告同意被告扣減21,000元。

01 ⑥有關B戶提高樓層工程：此部分變更高度係在原契約報價
02 後所為之新的變更，稽諸原告所提附件B林世鵬增減明
03 細，載有「樓層提高」因素，而增加之費用，樓層提高費
04 用，係原告與系爭房屋（含A戶與C戶），簽定原證1之工
05 程契約書後，該契約書已經對興建房屋議定價格，而後3
06 名住戶決意把樓層所在高度抬高，因該抬高增加之費用，
07 雙方再簽定原證3之增減明細工程合約書，此被告在原證3
08 之契約書親筆簽名即可證明，亦有另兩戶之增減明細可
09 按。另有關抬高工程係3戶共增加488,337元，而被告僅分
10 攤217,749元，渠主張自己1戶就負擔488,337元，要無足
11 採，另A戶與C戶皆已就提高費用給付完畢，並無異議，而
12 3戶同一建築基地，被告之B戶又係夾在A、C兩戶之間，
13 A、C兩戶都已確認抬高樓層支付費用，被告之B戶也是有
14 抬高樓層，被告亦簽名於抬高樓層之增減明細上，被告抗
15 辯無抬高樓層云云，自無足採。另本件系爭房屋原係原證
16 1所定之高層，後變更設計為原證3之高層，於原證3變更
17 設計完成後，始向縣政府申請建築執照，故而在縣政府階
18 段不論是建築執照之設計圖或使用執照之竣工圖，在樓層
19 提高部分皆不會顯現差異，因向縣政府申請開始，樓層提
20 高已變更設計完成，故在縣政府之建築執照設計圖與使用
21 執照竣工圖，樓層高度不變，而之前原告因記錯設計圖變
22 更設計時間，誤將錯記為是在向縣政府取得建築執照之
23 後，未取得使用執照之前所為之設計圖變更，此一錯記時
24 間，而認建築執照設計圖會與使用執照之竣工圖不同。雙
25 方工程確有此施作，此除了原告與被告間之契約追加項目
26 有載明，並有被告簽字確認外，另同時施作之A、C二戶契
27 約也都有載明，並已付款完畢，故此部分不能扣款，另被
28 告主張之樓層抬高金額為488,337元，此亦是錯誤認知，4
29 88,337元是3戶之總額，而被告之B戶抬高樓層款僅有217,
30 749元。

31 ⑦有關綠美化工程：

(1)綠化整地工程，在使用執照申請時，即已有施作，故該部分不應扣除。

(2)沃土回填，依使用執照照片有施作，故該部分不應扣款。

(3)植木工程，同上，亦有施作，此部分不應扣除。

⑧綜上，依鑑定報告書所載，被告得主張扣除外牆裝修工程172,597.5元、防水工程15,652.5元、D4實木門21,000元，再加計原告不爭執之天花板工程157,124元、浴廁門攬工料9,600元，共計375,974元，而原告起訴聲明請求之契約未付價款1,508,452元，扣除上述 375,974元後，被告仍應給付1,132,478元。

(四)聲明：1.被告應給付原告1,163,078元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.請准供擔保，准予宣告假執行。

三、被告則以：

(一)原告起訴請求被告給付1,508,452元（包括工程款1,257,150元及代墊款251,302元），惟於110年10月14日言詞辯論筆錄，表示減縮為1,163,078元，此部分被告同意其減縮，惟被告主張已給付7,800,000元，加上二次追加款1,430,000元，及原告同意扣款381,974元、鑑定認定原告未施作部分應扣款371,296元、逾期罰款1,314,011元等，被告即無積欠原告款項，認為已超過應付工程款。

(二)依兩造所簽訂系爭契約附件一工程項目明細表，被告為B戶，工程造價為9,512,409元（包含B棟電梯造價費用65萬元，及B棟機電設備工程費用加成1浴廁間數增加12萬元），而非原告所云原合約工程總價為10,487,150元。再者，上開兩造合約總價9,512,409元，經第1次追加減工程金額100萬元，及第二次追加減工程金額43萬元（此為兩造不爭執事項），合計扣減143萬元，因之實際工程款應為8,082,409元。

(三)原告所主張追加工程款974,741元：

- 01 1.共同項目樓層提高部分，被告否認B戶有樓層抬高之事
02 實，上開金額488,337元扣除與樓層抬高無關費用外，金
03 額應為425,677元，因B戶樓層既未抬高，此部分金額即與
04 被告無涉。退步言之，如依原告主張3戶均有樓層抬高，
05 則每戶分擔金額亦應為141,892元。
- 06 2.關於B戶增減帳明細，第1項「共同項目分攤」217,749
07 元，所指為何未見其說明，即屬無據。至於編號4「TOTO
08 衛浴設備」(232,400元)及編號5「淋浴龍頭」(83,300
09 元)，編號9至12鵝牌拉窗鋁門窗(122,504元+215,963元+
10 71,963元+137,760元)，扣掉編號16至19減作部分(46,00
11 0元+114,000元+36,000元+52,000元)，合計金額為300,1
12 90元，上開衛浴設備、淋浴龍頭、鵝牌拉窗業於兩造第2
13 次追減43萬元在案，上開300,190元部分自不得再行重覆
14 請求(因第2次追減43萬元時間在追加工程款之後，已包含
15 在內，自不得再拿追加工程款來重覆請求)。
- 16 3.原告同意扣款：
- 17 ①天花板工程【工程契約第五項內部裝修工程項次(天花
18 板2、5、8、11)】合計157,124元，原告同意全部扣
19 款。
- 20 ②浴廁石材門檻工料，此部分原告承認沒有施作，同意扣
21 款9,600元。
- 22 ③門窗工程D3原告承認沒有施作，此部分原告同意扣款2
23 7,000元。
- 24 ④外牆裝修工程172,597.5元。
- 25 ⑤防水工程15,652.5元。
- 26 4.依宜蘭縣建築師公會鑑定報告認定原告未施作，應扣款部
27 分：
- 28 ①外牆貼山型磚工程5,227.5元加上外牆洗石子工程167,3
29 70元，合計172,597.5元(已在前開原告同意扣款④外
30 牆裝修工程172,597.5元中，不另扣除)。
- 31 ②門窗坎縫工程1,296元。

01 ③5人座電梯設備工程部分190,000元，現場電梯經主管機
02 關審查核定為P3-2S，20-4機型，即為載重200KG（3人
03 乘），設備乘坐人數為3人，而原先核准建造執照圖號
04 ND80293GP03-L機種為GP5-2S30-STOPE載重320KG（5人
05 乘），為台灣日立品牌5人座產品，依合約單價為65萬
06 元，機種為GP5-2S30-STOPE載重320KG（5人乘），為台
07 灣日立品牌5人座產品，經查詢日立牌5人電梯市場網路
08 價格約為60萬元，台灣日電電梯5人電梯約為48萬元，3
09 人電梯約為46萬元，因之與合約價差為19萬元。本件系
10 爭契約附件一「工程項目明細表」，工程預算詳細表項
11 次壹、七-11五人座電梯設備工程，合約數量1式，單價
12 65萬元，而依原核准建造執照所附圖說圖號為ND80293G
13 P03-L，機種為GP5-2S30-STOPE，載量320KG（5人乘），
14 系爭契約第七大項雜項工程項次11即明載5人座電梯設
15 備工程為65萬元，如實際安裝為台灣日電5人座為458,0
16 00元，如為3人座約為40萬元左右，而依原告所提原證1
17 2五人座為45萬元，因之如查證結果，確認係五人座日
18 電牌，則與合約5人座價差為20萬元，應予扣除，依鑑
19 定報告扣減金額為19萬元。

20 ④D1鋁門窗25,000元、D2鋁門窗25,000元、D3鋁門窗81,0
21 00元、D4鋁門窗27,000元、D5鋁門窗28,000元原告表示
22 非其施作，應予扣除。

23 5.依宜蘭縣建築師公會鑑定報告，雙方各自爭執自己施作部
24 分（被告主張交屋後，被告僱人施作，有相關施作人員可
25 為證）：

26 ①外牆1:3防水粉刷粉光工程部分146,053.8元。

27 ②B戶騎樓地坪鋪粉刷粉光6,718元。

28 ③B戶內牆1:3防水粉刷粉光477,733元。

29 ④B戶浴、廚、廁牆1:2粉刷貼磁磚工程501,195元加91,93
30 8元。

31 ⑤B戶浴廁地坪複合防水工程6,277.5元，因屬隱蔽部分，

01 現場目視無法判別有無施作，原使用執照竣工照片，僅
02 施作粉光工程，無複合防水工程。

03 ⑥陽露台防水層工程9,375元，因屬隱蔽部分，現場目視
04 無法判別有無施作，原使用執照竣工照片，僅施作粉刷
05 工程，無複合防水工程。

06 ⑦櫟木扶手工程45,360元，原核准使用執照竣工照片扶手
07 型式及材質與現況不一致。

08 ⑧預留共同型板樑工程50,000元，有施作預留共同壁板樑
09 工程，標有施作預留共同壁板樑工程標的物前段與A、C
10 戶有共同結構物，後段A、C戶無建築，A、C戶無使用，
11 預留共同壁、板樑工程，依合約精神為B戶建築所需。

12 ⑨提高樓層部分21萬元，依使用執照所附建造執照無有關
13 變更樓層高度紀錄，依原告所提工程合約附件四設計圖
14 說、圖A2-1立面圖、圖A4-1剖面圖，勘查時亦無變更樓
15 層高度紀錄可查，此部分工程金額應予扣除。B、C戶原
16 先高度即已固定，係A戶原先地勢比較低，要求抬高，
17 卻要求被告共同負擔，追加款488,337元，而被告原先
18 高度即已固定，自毋需負擔此抬高費用，依被告記憶所
19 及，並無更改相關設計圖說，樓層亦沒有任何變更，原
20 告所云記錯說詞完全是片面之詞，訴訟已打了3年才說
21 記錯了，原告是鼎鼎有名的專業建設公司，怎可能記錯
22 了呢？無非是事後搪塞之詞。更何況原告如果沒有拿到
23 核准之建造執照相關圖說，又如何進行估價呢？怎可能
24 是建造執照核准前即先行估價呢？本件係建造執照核准
25 後，被告才拿建造執照及相關圖說請原告估價，如果有
26 要樓層抬高，必須變更設計，而本件B戶即系爭房屋並
27 無樓層變高之變更設計，鑑定報告亦持相同看法，原告
28 才改口稱「原先說詞是記錯了，應該是在建造執照核准
29 前，即已樓層抬高」，然在建造執照核准前，被告根本
30 尚未委託原告估價與簽約，又何來建造執照核准前，即
31 已委託原告處理樓層抬高行為呢？根本是無稽之談。如

01 依原告110年2月17日書狀所附A戶高度增加明細為188,0
02 26元（包括共同項目分攤104,476元），C戶高度增加明
03 細表為370,882元（包括共同項目分攤112,318元），而
04 原證3被告共同項目分攤為217,749元，三者加起來，亦
05 不符合原告所主張488,337元，而是518,073元，可見上
06 開資料不足以證明係樓層有實際抬高之證據，原告應證
07 明系爭房屋確有抬高及A、C戶已給付上開樓層抬高之付
08 款證明，否則空言主張系爭房屋確有樓層抬高而不得扣
09 除樓層抬高費用云云，即屬無據。原告所舉被告有在樓
10 層抬高文件上簽名乙節，縱有上開事實，惟實際上系爭
11 房屋樓層並未抬高，上開文件簽署與事實不符，本件既
12 無樓層抬高，原告請求即有不當得利之嫌。

13 ⑩綠美化工程2萬元，勘查結果已無此項設施，竣工照片
14 只有綠化整地。

15 ⑪回填沃土工程7,371元，勘查結果已無此項設施，竣工
16 照片只有回填沃土。

17 ⑫灌木工程60,480元，勘查結果已無此項設施，竣工照片
18 只有植灌木。

19 (四)關於工程逾期完工，被告主張應依約逾期處違約金，並以此
20 抵鎖原告主張未付工程款：本件原告因工程逾期，依系爭合
21 約第22條，應罰扣契約總價懲罰性違約金1,314,011元：

22 1.依系爭契約第22條規定「乙方(指原告)除因不可抗力之事
23 由，如有逾工程期限或逾甲方書面同意展延之完工期限
24 時，乙方同意甲方按每逾期一日扣契約總價千分之0.5之
25 懲罰性違約金，甲方得於乙方尚未支領履約保證金內扣
26 除，如有不足，得向乙方追繳。但其最高金額以結算總
27 價之管理費之50%為上限」，依系爭契約第8條第1項規定
28 「本工程履約期限應自開工申報後日起300個工作天內完
29 成，不包含雨天、國定假日、例假日及一般民俗假日」。
30 依兩造所簽訂系爭契約、附件三施工預定進度表，即有載
31 明工期300天，104年5月16日開工，最後一項（第13項）

01 清潔及交屋完成時間為105年3月11日，而建造執照係104
02 年5月18日核發，則從104年6月1日申報開工，至預定105
03 年3月11日完工期間，使用執照為105年9月22日取得，原
04 證5電力105年10月12日才繳費，原證10自來水105年11月3
05 0日才繳費，原告遲至106年7月30日才完成內外裝修工程
06 而交屋，共790天才完成，與工期300天，遲延490天，扣
07 除雨天、國定日、例假日及一般民俗日，如加200天，以5
08 00天計算，亦已遲延290天，違約金以契約總價9,062,150
09 元計算千分之0.5， $290\text{天} \times 9,062,150\text{元} \times 0.5/1000 = 1,314,$
10 011元 ，如以二次減價後為8,082,490元計算，則為 $290\text{天} \times$
11 $8,082,490\text{元} \times 0.5/1000 = 1,171,961\text{元}$ 。

12 2.本件系爭工程既包含內部裝修、外部裝修、衛浴、水電安
13 裝完成、交屋完成（參見系爭契約第7條第2項，交屋完成
14 共9項），另依合約附件三施工預定進度表（參見附件
15 三），其施工內容亦包括「基礎措施工程、結構體工程、
16 外牆裝修工程、內部裝修工程、內窗工程、雜項工程、設
17 備工程、景觀及綠美化工程、機電工程、使用執照申辦及
18 取得、清潔及交屋」，可見不是單以使用執照出來為本件
19 工程完成日，系爭工程尚包括使用執照核發後，申請水
20 電、內外部裝修工程、景觀美化工程等，使用執照下來只
21 是結構體完成而已，原告雖於105年9月22日領得使用執
22 照，其他內外部裝修工程等，卻再三拖延，經被告多次催
23 告，才勉強於106年7月30日完成交屋手續。

24 (五)關於原告主張代墊款項部251,302元，關於使用執照規費、
25 結案發票稅金、代辦鑑界費用、汙水處理工程、送電外線
26 費、自來水規費，原告均未提出簽收證明，而自來水規費依
27 合約工程預算詳細表假設工程編號8臨時水電申辦費用2萬
28 元，備註欄已註明「補繳費及設備費等」，編號9「臨時水
29 電及電話使用費」5萬元，備註欄亦載明「含設備費」，不
30 應再另外向被告請求。

31 (六)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准

01 宣告免為假執行。

02 四、得心證之理由：

03 (一)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
04 他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬應於工作交付時給
05 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條
06 第1項、第505條第1項分別定有明文。本件原告主張兩造就
07 系爭房屋簽有系爭契約，約定原告為被告施作如系爭契約所
08 示各項工程，及嗣後追加、減縮如工程合約書所示工程，被
09 告先後已給付原告780萬元等情，並提出系爭契約、工程合
10 約書B林世鵬戶增減明細為證（見本院卷(一)第19頁至第45
11 頁、第49頁至第59頁），且為被告所不爭執，此部分之事
12 實，堪信為真正。

13 (二)系爭房屋原約定造價為9,512,409元，另有追加減工程後，
14 加計款項974,741元，總計總報酬為10,487,150元，後又經2
15 次追減工程（第1次100萬元、第2次430,000元）後，工程款
16 酬計為9,057,150元（計算式：9,512,409元＋974,741元－
17 1,000,000元－430,000元＝9,057,150元），此有系爭合
18 約、工程合約書B林世鵬戶增減明細、業主追加工程確認單
19 附卷可參（見本院卷(一)第19頁至第45頁、第49頁至第59
20 頁），系爭房屋之實際工程款應為9,057,150元，被告雖抗
21 辯實際工程款為8,082,409元，然觀諸業主追加工程確認單
22 中（見本院卷(一)第59頁），上面合約工程金額記載為10,48
23 7,150元，被告方已有「林志中」確認簽章，被告空言否認
24 就系爭房屋之興建曾追加974,741元，則屬無據。又被告扣
25 除已付款7,800,000元之後，尚有工程報酬計1,257,150元
26 （計算式：9,057,150元－7,800,000元＝1,257,150元）未
27 付。

28 (三)關於原告主張代墊款251,302元：

29 1.關於原告主張發票稅金180,236元：依系爭契約第5條約
30 定：「本工程原契約承攬總金額為新台幣玖佰伍拾壹萬貳
31 仟肆佰零玖元整（稅外加）……二、追加工程契約總金額

為新臺幣元整（稅外）詳追加工程明細表」，可知報價金額不包含營業稅百分之5，而本件原告所提出之發票總金額共計3,784,961元（含稅），扣除含稅即3,604,724元（計算式：3,784,961元/1.05=3,604,724元），百分之5營業稅為180,236元（計算式：3,604,724元×5%=180,236元，元以下四捨五入），亦有統一發票、營造廠盛連營造工程股份有限公司出具證明書附卷可稽（見本院卷(一)第171頁至第181頁、本院卷(二)第293頁），原告此項主張，堪認為真正。

2.使用執照領照規費200元、代辦鑑界費及規費9,800元、污水處理工程26,500元、送電外線費9,900元：原告代被告領取使用執照、代繳代辦鑑界費及規費、申請污水處理工程、申請送電外線共計花費46,400元（計算式：200元+9,800元+26,500元+9,900元=46,400元），有宜蘭縣政府自行收納款項統一收據、林際敏地政士不動產登記費用明細表、宜蘭縣政府自行收納款項統一收據、業主追加工程確認單附卷可參（見本院卷(一)第59頁、第111頁、第183頁、本院卷(二)第425頁至第427頁），而被告並無提出證據證明原告未替系爭房屋申請污水、電、使用執照，且未提出兩造約定就上開費用包含在系爭契約款項內，是原告此項主張，堪認為真正。

3.自來水規費24,666元：原告代辦自來水部分，原告代墊24,666元，有台灣自來水公司繳費憑證附卷可參（見本院卷(一)第185頁），原告此部分之主張為真正。至於被告雖辯稱：自來水規費依合約工程預算詳細表假設工程編號8臨時水電申辦費用2萬元，備註欄已註明「補繳費及設備費等」，編號9「臨時水電及電話使用費」5萬元，備註欄亦載明「含設備費」，不應再另外向被告請求云云，然上開記載均為臨時水電費用，與原告請求為系爭房屋接立正式水電設施並不相同，被告亦未提出證據佐證原告有重複請求之舉，被告之抗辯並不足採。

01 (四)原告同意扣款部分：

- 02 1.天花板工程157,124元。
- 03 2.浴廁石材門檻工料9,600元。
- 04 3.外牆裝修工程172,597.5元。
- 05 4.外牆貼山型磚工程5,227.5元。
- 06 5.外牆洗石子工程167,370元。
- 07 6.門窗坎縫工程1,296元。
- 08 7.以上合計共513,215元。

09 (五)兩造爭執是否完工之部分：

10 1.系爭房屋有無施作外牆1：3防水粉刷粉光工程：

11 ①原告主張：此部分在使用執照竣工圖上、顯示當時已施
12 作完成，故此部分係原告所施作，因使用執照申請時房
13 屋尚未交付予被告，在使用執照竣工圖上之照片，既已
14 完成施作，即是原告所施作等語，而經本院就兩造爭議
15 事項囑託宜蘭縣建築師公會（下稱鑑定單位）為鑑定，
16 鑑定單位於109年10月29日作成鑑定報告書（下稱鑑定
17 報告，置卷外），依鑑定報告所載，鑑定實現況確已施
18 作粉光粉刷層，而於原核准使用執造竣工照片（建築物
19 正面、左側、右側及背面照片詳附件五、1-2）外牆面確
20 已施作粉刷粉光層（見鑑定報告第7頁），又系爭房屋
21 之使用執照為105年9月22日取得，此有宜蘭縣政府使用
22 執照附卷可參（見本院卷(一)第47頁），被告亦不否認系
23 爭房屋該時尚未交屋，是使用執照上竣工照片上有施作
24 之部分，自應認定為原告所施作，足認原告主張其有施
25 作此項目，應認為真正。

26 ②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，
27 被告抗辯應扣除146,053.8元並不可採。

28 2.系爭房屋有無施作騎樓地坪鋪設粉刷粉光工程：

29 ①依鑑定報告所載，勘查時現況騎樓地坪確已施作粉刷粉
30 光工程，原核准使用執造竣工照片（建築物正面、左
31 側、右側及背面照片詳附件五、1-2）有施作（見鑑定

01 報告第9頁），足認原告主張其有施作此項目，應認為
02 真正。

03 ②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，
04 被告抗辯應扣除6,718元並不可採。

05 3.系爭房屋有無施作內牆1：3防水粉刷粉光：

06 ①依鑑定報告所載，勘查時現況內牆1:3防水粉刷粉光確
07 已施作粉刷粉光工程，依二造同意會同現場牆體鑽心，
08 了解牆面裝修紋理，鑽心結果確有施作粉刷粉光層，另
09 查原核准使用執造竣工照片有施作（見鑑定報告第9頁
10 至第10頁），足認原告主張其有施作此項目，應認為真
11 正。

12 ②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，
13 被告抗辯應扣除477,733元並不可採。

14 4.系爭房屋有無施作B戶浴、廚、廁牆1：2粉刷貼磁磚工
15 程：

16 ①依鑑定報告所載，勘查時現況浴、廚、廁牆1:2粉刷貼
17 磁磚工程，除1樓廁所牆面為水泥粉刷粉光外，餘各間
18 廁所牆面則均已面貼磁磚，查原核准使用執造竣工照片
19 牆面僅施作粉刷工程，則無磁磚工程（見鑑定報告第10
20 頁），足認原告主張其有施作粉刷工程，應認為真正。
21 被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，
22 被告抗辯粉刷工程應扣除501,195元並不可採。

23 ②原告主張：本件在全部浴、廁、廚三部分施作粉光粉刷
24 及貼磁磚全部費用，共501,195元，惟被告後指示磁磚
25 不用原告施作，故而在第1次減價，即減去磁磚部分之
26 工程材料錢，只做粉光工程，稽諸雙方簽定：「浴、
27 廚、廁1:2粉刷貼磁磚材料費205,945」，即有關貼磁磚
28 部分已扣除，而原告只做粉光等語，並有業主結算工程
29 確認單附卷可參（見本院卷(一)第153頁），故此項目未
30 貼磁磚部分，原告業已在第1次減價時扣除材料費用，
31 故此部分被告主張應再扣款91,938元，自不足採。

01 5.系爭房屋有無施作B棟櫟木扶手工程：

02 ①依鑑定報告所載，勘查時現況櫟木扶手工程，現況確有
03 設置扶手，查原核准使用執造竣工照片扶手型式及材質
04 與現況不一致（見鑑定報告第12頁），足認原告主張其
05 有於申請使用執照時業已施作B棟扶手工程，應認為真
06 正。

07 ②被告雖否認現況之櫟木扶手工程為原告所施作，然如上
08 所述，原告已於申請使用執照時施作扶手工程，被告並
09 未提出證據佐證原告原先所設置之扶手工程有何瑕疵或
10 違反契約之約定，縱使被告之後自行更換原告所施作之
11 扶手工程，亦無從據此扣除45,360元。

12 6.系爭房屋有無施作預留共同壁板樑工程：

13 ①依鑑定報告所載，勘查時現況確有施作預留共同壁板樑
14 工程標的物前段與A、C戶有共同結構物，惟後段A、C戶
15 並無建築，該範圍跨地界之梁柱，雖依建築法規稱為
16 「共同壁」，實際上A、C戶並無使用，本案原告合約估
17 價係以整體工程核計數量，依工程合約工程預算詳細表
18 項次壹、七-6，預留共同壁板樑工程，依合約精神應為
19 其工程本為B戶建築所需（見鑑定報告第12頁至第13
20 頁），此部分應堪認定。

21 ②至於被告雖抗辯此項目並非原告所施作，然此部分並未
22 提出證據佐證，此部分被告主張應扣款5萬元，自不足
23 採。

24 7.系爭房屋有無施作5人座電梯設備工程：

25 ①依鑑定報告所載，勘查時現況有施作電梯設備工程，現
26 地電梯經主管機關審查核定則P3-2S20-4機種即為載重2
27 00KG(3人乘)，但設備乘坐人數則標示為3人，查所提
28 原核准建造執照圖說圖號ND80293GP03-L機種為GP5-2S3
29 0-STOPE載重320KG(5人乘)，為台灣日電品牌五人座產
30 品，又依原告律師所提供工程契約書附件1「工程項目
31 明細表」工程預算詳細表項次壹、七-11，5人座電梯設

01 備工程，合約數量1式、單價650,000元，明細表中並無
02 工料組成明細，依所附圖號ND80293GP03-L機種為 GP5-
03 2S30-STOPE載重320KG(5人乘)，為台灣日電品牌產
04 品，被告稱估價時係要求原告以日立牌電梯估價施工，
05 原告則稱係依設計圖說估價，查合約附件一工程項目明
06 細表中亦未列明品牌，依慣例乙方於工程項目估價前通
07 常會依甲方指示品牌或約定估價，另依貴院所附「簡秀
08 蘭未施作明細表」項次壹、七-11說明欄位「原650,000
09 原做日立牌五人電梯，現今……」。查如為日立牌5人
10 電梯市場網路價格經詢價約為600,000元，台灣日電電
11 梯則為5人電梯約480,000元、3人電梯約為460,000元
12 (見鑑定報告第14頁)。

13 ②按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所
14 用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人之契
15 約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致
16 失當時立約之真意。又按解釋契約，應於文義上及論理
17 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
18 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣
19 等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該
20 意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社
21 會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀
22 察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一
23 二語，任意推解致失其真意(最高法院19年上字第58號
24 判例及98年度台上字第1925號判決參照)。有關電梯應
25 使用何種品牌，於系爭契約中並未載明，僅約定5人座
26 電梯設備工程650,000元，此有工程預算詳細表附卷可
27 參(見本院卷(一)第329頁)，依上開鑑定報告所載，依
28 工程慣例承攬人於工程項目估價前通常會依定作人指示
29 品牌或約定估價，又系爭契約所估算之65萬元與日立牌
30 5人座電梯網路價格600,000元或鑑定報告附件十之報價
31 65萬元相近，足認被告抗辯系爭契約所載之電梯應為日

立品牌5人座電梯一節，應屬可採。

- ③被告雖稱應以上開鑑定報告所附之報價65萬元，扣除原告之安裝花費458,000元（見本院卷(二)第233頁），然依鑑定報告附件十所載，台灣日電3人電梯與日立5人電梯價差為10萬元，就此項目原告應扣款10萬元。

8.系爭房屋有無施作D1鋁門（90×260cm）2只工程：

- ①依鑑定報告所載，勘查時現況1、2樓D1為鋼板加實木板門，數量為2只，所提原核准使用執照圖說竣工照片建築物左側及建築物背側照片原告所施作為臨時門（見鑑定報告第15頁），足認原告主張其有於申請使用執照時業已作D1鋁門（90×260cm）2只工程，應認為真正。

- ②被告雖否認現況之D1鋁門（90×260cm）2只為原告所施作，然如上所述，原告已於申請使用執照時施作D1鋁門，被告並未提出證據佐證原告原先所設置之D1鋁門有何瑕疵或違反契約之約定，被告抗辯應扣除25,000元並不可採。

9.系爭房屋有無施作D2鋁門（90×260cm）2只工程：

- ①依鑑定報告所載，勘查時現況有施作D2鋼板烤漆門數量為2只，查所提原核准使用執照圖說竣工照片建築物左側及建築物背側照片原告所施作臨時門（見鑑定報告第15頁），足認原告主張其有於申請使用執照時業已作D2鋁門（90×260cm）2只工程，應認為真正。

- ②被告雖否認現況之D2鋁門（90×260cm）2只為原告所施作，然如上所述，原告已於申請使用執照時施作D2鋁門，被告並未提出證據佐證原告原先所設置之D2鋁門有何瑕疵或違反契約之約定，被告抗辯應扣除25,000元並不可採。

10.系爭房屋有無施作D3實木門（90×210cm）9只工程：

- ①依鑑定報告所載，勘查時1樓原核准圖標示D3現況為木門1樘，2樓原核准圖標示D3現況為實木板門4樘，3樓原核准圖標示D3現況為實木板4樘，共計9樘（見鑑定報告

第16頁)。雖原告自承現況之D3實木門非其製作，惟樓梯間之D3門均為宜蘭縣建築物使用執照核發辦法第2條第2款所稱「外部門窗及各防火門窗按核定工程圖樣裝設完竣，並完成玻璃安裝」之規範門窗，應於竣工使用執照申請時依原核准圖說裝設完竣，有宜蘭縣建築師公會110年2月3日110宜縣建師鑑字第0021號函附卷可參（見本院卷(二)197頁至第199頁），足認原告主張其有於申請使用執照時業已作D3門9只工程，應認為真正。

②被告雖否認現況之D3實木門（90×210cm）9只為原告所施作，然如上所述，原告已於申請使用執照時施作D3門，被告並未提出證據佐證原告原先所設置之D3門有何瑕疵或違反契約之約定，被告抗辯應扣除81,000元並不可採。

11.系爭房屋有無施作D4鋁門（80×210cm）8只工程：原告表示因舉證責任困難，同意依鑑定報告之記載扣款21,000元。

12.系爭房屋有無施作D5不鏽鋼門（90×260cm）2只工程：

①依鑑定報告所載，勘查時屋頂樓原核准圖標示D5現況為鋁門2樘（見鑑定報告第16頁）。雖原告自承現況之D5鋁門非其製作，惟屋頂樓樓梯間之D5門為宜蘭縣建築物使用執照核發辦法第2條第2款所稱「外部門窗及各防火門窗按核定工程圖樣裝設完竣，並完成玻璃安裝」之規範門窗，應於竣工使用執照申請時依原核准圖說裝設完竣，有宜蘭縣建築師公會110年2月3日110宜縣建師鑑字第0021號函附卷可參（見本院卷(二)197頁至第199頁），足認原告主張其有於申請使用執照時業已作D5門2只工程，應認為真正。

②被告雖否認現況之D5不鏽鋼門（90×260cm）2只為原告所施作，然如上所述，原告已於申請使用執照時施作D5門，被告並未提出證據佐證原告原先所設置之D5門有何瑕疵或違反契約之約定，被告抗辯應扣除28,000元並不可採。

01 13.提高樓層工程：

02 ①依鑑定報告所載，查原使用執照所附建造執照無有關變
03 更樓層高度紀錄。另依原告律師所提供工程合約附件四
04 設計圖說，圖A2-1立面圖、圖A4-1剖面圖，勘查時亦無
05 變更樓層高度紀錄可查（見鑑定報告第17頁）。

06 ②系爭契約、工程合約書附件B林世鵬戶增減明細，均無
07 記載簽署日期，而無從確認是否係在建造執照申請前所
08 簽立。然觀諸原告所提出之工程合約書附件B林世鵬戶
09 增減明細，十一、追加減工程明細中第6項至第14項備
10 註載有「樓層提高」，而增加之費用488,337元，另外
11 A、C戶之工程合約書亦同有樓層提高之費用488,337
12 元，此有工程合約書3份附卷可參（見本院卷(一)第51頁
13 至第57頁、本院卷(二)第209頁至第223頁），被告及A
14 戶、C戶均簽名確認，足認被告確實已與原告就樓層提
15 高之工程達成協議，之後確認系爭房屋之工程金額10,4
16 87,150元，扣除第1、2次減價100萬元、43萬元，合約
17 金額為9,057,150元，被告之代表林志中亦簽名確認，
18 亦有業主追加工程確認單附卷可參（見本院卷(一)第59
19 頁），足見從開工至被告已交付780萬元過程中，被告
20 從未質疑工程合約書附件B林世鵬戶增減明細所載應增
21 加之974,741元（包含樓層提高之費用），堪認原告所
22 主張3名住戶後將樓層所在高度抬高，而因該抬高增加
23 之費用，雙方再簽定增減明細工程合約書一節為真正。
24 再者，被告與A戶、C戶同一建築基地，而被告之B戶又
25 係夾在A、C兩戶之間，A、C兩戶均已簽約確認提高樓層
26 支付費用，被告抗辯僅有A戶需提高樓層云云，自無足
27 採。

28 14.系爭房屋有無施作植栽綠化細整地工程：

29 ①依鑑定報告所載，勘查結果現地已無此項設施，原核准
30 使用執照圖說竣工照片植栽綠化照片確有綠化整地（見
31 鑑定報告第17頁），足認原告主張其有施作此項目，應

認為真正。

②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，被告抗辯應扣除2萬元並不可採。

15.系爭房屋有無施作回填沃土工程：

①依鑑定報告，勘查結果現地已無此項設施，原核准使用執照圖說竣工照片植栽綠化照片確有回填沃土（見鑑定報告第17頁至第18頁），足認原告主張其有施作此項目，應認為真正。

②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，被告抗辯應扣除7,371元並不可採。

16.系爭房屋有無施作植灌木工程：

①依鑑定報告所載，勘查結果現地已無此項設施，原核准使用執照圖說竣工照片植栽綠化照片確有植灌木（見鑑定報告第18頁），足認原告主張其有施作此項目，應認為真正。

②被告雖否認原告有施作此項目，然並未提出證據佐證，被告抗辯應扣除60,480元並不可採。

17.就上開兩造有爭議之項目，原告部分應扣除電梯差價100,000元、D4鋁門21,000元，共計121,000元。

(六)是否有逾期完工之部分：

1.被告雖另抗辯：系爭房屋104年5月16日開工，最後1項（第13項）清潔及交屋完成時間為105年3月11日，而建造執照係104年5月18日核發，則從104年6月1日申報開工，至預定105年3月11日完工期間，使用執照為105年9月22日取得，原證5電力105年10月12日才繳費，原證10自來水105年11月30日才繳費，原告遲至106年7月30日才完成內外裝修工程而交屋，共790天才完成，與工期300天，遲延490天，扣除雨天、國定日、例假日及一般民俗日，如加200天，以500天計算，亦已遲延290天云云，並有台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司各項費款繳費憑證附卷可參（見本院卷(一)第127頁、第185頁），然觀諸上開電力、水

費之收據分別為105年10月、105年11月即已申請，被告所稱系爭房屋係於106年7月30日始交屋一節，並未提出證據佐證。

2.再按建築法第70條第1項前段規定：建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本。是取得使用執照表示建築物主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符。原審亦謂完工與驗收應係分屬二事，系爭工程所謂完工，係指取得使用執照，且其主要構造及建築物之主要設備等均已按核定工程圖說施工完成而言。再參酌系爭契約第3條第3項約定：工程總價需符合本契約所附預算書標單所載之項目、數量及金額並依圖面施工（實際施作數量與圖面不符時，經業主與建築師同意且不影響使用執照申請，可辦理工程款減項），均重在取得使用執照之取得。而系爭工程已於102年12月9日取得使用執照，為原審所認定。則上訴人主張其於該日已完工，於該日之後所作諸如漏水、排水不良等改善應僅係瑕疵修補之問題，不能以此推論其未完工等語，是否為無可採，自非無再為探究之餘地（最高法院108年度台上字第2672號判決意旨參照）。又依系爭契約第4條、第8條約定：「工作內容：…六、申辦開工、勘驗、及使用執照取得」、「本工程履約期限應有開工申報日起300個工作天完成。不包含雨天、國定假日、例假日及一般民俗假日」，雖系爭契約對於履約期限之約定不甚清楚，然參酌最高法院判決意旨可知，完工應係指取得使用執照，且其主要構造及建築物之主要設備等均已按核定工程圖說施工完成而言，原告主張以105年9月22日取得使用執照之日記算完工，應屬可採。參酌系爭房屋係104年6月22日呈報開工，此有宜蘭縣政府開工、勘查管制表附卷可參，而原告自承於104年6月

01 1日開工，至105年9月22日取得使用執照，共計費時499日
02 曆天，扣除原告所主張：在施工期間有可歸責於被告之事
03 由，造成工程無法施作，即開工放樣發現圖面與地界不
04 符，故建築師重付圖面放樣，該時間費時45天，即自104
05 年6月1日迄104年7月15日共45天，不能計入工期；又因施
06 工期間被告有變動工程設計，故而在工程全部完工後，建
07 築師須再依變動後之工程，重新向主管機關辦理變更設
08 計，期間自105年7月1日到105年8月12日止，共費時43
09 天，亦不應計入工期；再扣除例假日、國定假日及非例假
10 日之雨天，共只有159工作天，未逾300工作天等語，並有
11 宜蘭縣政府105年8月1日府授建管字第1050005385號函、
12 每日雨量附卷可參（見本院卷(一)第169頁、本院卷(二)第27
13 頁至第65頁），原告完工之日期並無超過300工作日，被
14 告抗辯原告有逾期完工，自非可採。

15 (七)被告尚有未給付之工程報酬1,257,150元、代墊款251,302
16 元，扣除原告同意扣款合計513,215元及原告應給付之電梯
17 價差、D4鋁門合計121,000元，被告尚應給付原告874,237元
18 （計算式：1,257,150元+251,302元-513,215元-121,000
19 元=874,237元）。

20 五、綜上所述，原告依承攬契約及委任之法律關係請求被告給付
21 874,237元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月4日（見
22 本院卷(一)第79頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算
23 之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理
24 由，應予駁回。

25 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無
26 不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至原告敗訴部分，
27 其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，核與判決結
29 果不生影響，爰不一一論述，並此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 111 年 1 月 7 日

01
02
03
04
05
06

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 謝佩欣