

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度建字第18號

原告 蘇宗焜

劉念慈

上二人共同

訴訟代理人 游敏傑律師

被告 讓讓室內裝修設計有限公司

設宜蘭縣○○鎮○○路0段000巷000號0樓

法定代理人 吳淑惠

訴訟代理人 何佩娟律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告蘇宗焜新臺幣壹佰貳拾萬玖仟捌佰貳拾伍元，及自民國一百一十年九月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告劉念慈新臺幣壹佰捌拾伍萬肆仟壹佰陸拾貳元，及自民國一百一十年九月十日起至清償日止，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）由被告負擔百分之八十八，餘由原告負擔。

本判決第一項原告蘇宗焜勝訴部分，於原告蘇宗焜以新臺幣肆拾萬參仟貳佰柒拾伍元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾萬玖仟捌佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項原告劉念慈勝訴部分，於原告劉念慈以新臺幣陸拾壹萬捌仟零伍拾肆元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰捌拾伍萬肆仟壹佰陸拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條、第256條定有明文。查本件原告蘇宗焜、劉念慈起訴時聲明為「(一)被告讓讓室內裝修設計有限公司應給付原告蘇宗焜新臺幣（下同）1,506,746元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告劉念慈5,383,345元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告蘇宗焜、劉念慈400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)原告願供擔保請准宣告假執行」等語（見本院卷(一)第9頁至第11頁），嗣於民國113年3月7日具狀變更聲明為「(一)被告應給付原告蘇宗焜1,209,825元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告劉念慈1,854,162元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)被告應給付原告蘇宗焜、劉念慈400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)原告蘇宗焜、劉念慈願供擔保請准宣告假執行」（見本院卷(二)第426頁），核原告蘇宗焜、劉念慈就訴之聲明之變更僅係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，自應准

01 許。

02 二、原告方面：

03 (一)原告蘇宗焜、劉念慈為於宜蘭縣○○鄉○○○段000○0地號
04 土地上興建農舍（下稱系爭農舍），而經被告之負責人吳淑
05 惠遊說，先後分別於下列日期與被告簽立下列契約，並已依
06 約支付承攬報酬：1.於107年5月7日，由原告蘇宗焜與被告
07 簽立「建築設計與整合設計委任契約書」，承攬報酬共計78
08 萬元，業已全部付迄。2.於107年7月7日，由原告蘇宗焜與
09 被告簽立室內裝修設計契約書，承攬報酬共計65萬元，原告
10 等已依約按工作階段分別給付工作階段一費用195,000元、
11 工作階段二26萬元。3.於108年2月25日，由原告蘇宗焜與被
12 告簽立農舍興建工程契約，承攬報酬（工程總價）共計1,25
13 0萬元（一工510萬元、二工740萬元），其中一工部分510萬
14 元原告蘇宗焜業已按一工工作階段全部付迄。4.另就系爭農
15 舍二工、三工部分（原二工740萬元，三工追加528萬元），
16 因系爭農舍後係登記為原告蘇宗焜之配偶即原告劉念慈所
17 有，故於109年3月29日簽訂礁溪開蘭農舍總表、各期工程款
18 明細、金額及工程估價單時，始改由原告劉念慈與被告簽章
19 締約，且承攬報酬（工程總價）共計1,268萬元，原告劉念
20 慈亦已按工作階段給付工程款達10,144,000元。

21 (二)有關原告蘇宗焜委託被告承攬室內裝修設計部分，原告蘇宗
22 焜雖已依約按工作階段分別給付工作階段一、二之費用，然
23 被告迄未按議定之工作期限，於107年12月20日前，依契約
24 第5條約定工作階段一、二所載下列「服務範圍內容」及
25 「備註」之說明，提出設計圖說供原告蘇宗焜確認：

26 1.階段一：室內環境規劃及空間設計初步構想就業主（即原
27 告蘇宗焜）需求，草擬室內空間計畫，…。乙方（即被
28 告）就甲方（即原告蘇宗焜）使用需求提出設計之初步構
29 想，並經溝通確認其造型及風格。

30 2.階段二：空間尺度、色彩、材質具體設計就階段二之公
31 事，深化設計內容，…。擬定其他設備計畫，…。乙方就

01 甲方已確認之設計構想，發展設計案之空間，具體尺度及
02 色彩材質落實檢討，並向甲方做明確之說明。

03 (三)有關原告蘇宗焜委託被告承攬農舍興建工程部分，原告等雖
04 已按一工部分之工作階段，分別給付各該工作階段之全部費
05 用，然依農舍興建工程契約第4條有關工程施工期限之約
06 定，被告應於本工程正式動工起240個工作天內完工，詎被
07 告施作過程作輟無常而致工程進度嚴重遲延，迄未依農舍興
08 建工程契約第12條有關「工程驗收」之約定，以書面通知甲
09 方（即原告蘇宗焜）進行驗收，以致原告蘇宗焜迄今未能經
10 驗收發現已完工部分有無瑕疵，且一工工程中至少尚有水電
11 工程、門窗工程迄今尚未完工。有關係爭農舍二工、三工部
12 分（原二工740萬元，三工追加528萬元），雖因系爭農舍後
13 係登記為原告劉念慈所有，故於109年3月29日簽訂礁溪開蘭
14 農舍總表、各期工程款明細、金額及工程估價單時，始改由
15 原告劉念慈與被告簽章締約，然兩造間就二工（總價740萬
16 元）之施工期限、工程驗收等節，於農舍興建工程契約第4
17 條、第12條既已有約定，且於改由原告劉念慈與被告簽約時
18 亦未另行約定工程施工期限、工程驗收，則探求當事人之真
19 意，至少應解為2次增建工程亦應自動工後240工作天內完工
20 並辦理驗收，而非得解為毫無施工限期或工程無庸經驗收，
21 自不待言。又依「礁溪開蘭二段農舍總表」付款階段更明確
22 記載「本工程驗收完成：5%」，益證系爭農舍二工、三工
23 工程仍需依約辦理驗收，惟二工、三工部分承攬報酬（工程
24 總價）共計1,268萬元，原告等亦已按工作階段給付工程款
25 達10,144,000元，詎被告就二工、三工工程中之假設工程、
26 基礎工程及結構工程部分，迄未書面通知原告劉念慈進行驗
27 收，以致原告劉念慈迄今未能經驗收發現已完工部分有無瑕
28 疵，且二工、三工工程中，除已施作或經工程變更之外牆油
29 漆等工程項目外，至少尚有泥作工程、防水工程、水電工
30 程、門窗工程、雜項工程、設備費用等迄今尚未完工。

31 (四)系爭農舍二工、三工工程自110年4月6日起即無預警停工迄

01 今，且縱經原告等委請律師於110年6月15日發函催告被告，
02 表明原告等仍願依約按期結算、給付工程尾款，被告自不得
03 無故遲延、擅自減項或拒絕繼續完成各該工程之施作、驗
04 收，同時並催請被告應於函到3日內復工，依約按期履行各
05 該受託承攬工項，並按期完成各項工程之施作，且應依約於
06 完工後通知原告等辦理工程驗收，詎被告竟委請律師於110
07 年6月16日函復指稱系爭農舍興建工程（一工部分）及室內
08 裝修設計契約第一、二階段已完成，農舍二工、三工部分因
09 宜蘭縣政府行政命令、原告劉念慈未如期付款及將部分工程
10 轉包而終止，且反函催原告等與其結算云云，原告等則再委
11 請律師於110年7月8日函復被告，除主張被告迄未按議定工
12 作期限履約，經原告等已依法催告，被告無權拖延工期而擅
13 自停工，爰依民法第502條第1項規定，就遲延後因無法使用
14 收益系爭農舍而受有之損害，請求被告負遲延工程之損害賠
15 償責任，並函告被告倘無意繼續施作，自不應持續延誤工
16 期，請被告於函到3日內與原告等約定期日，交付工程圖說
17 並至現場逐項驗收（清點）已完成、已施作未完成、未施作
18 等工項，且於兩造未逐一完成驗收（清點）前，原告等將不
19 會同意被告片面終止契約，惟被告仍委請律師於110年7月13
20 日函復指稱系爭農舍一工部分原告蘇宗焜已進行驗收，且再
21 稱政府命令停工、原告等自行終止二工、三工工程並另行發
22 包云云，惟被告辦理系爭農舍室內裝修設計，實則從未提供
23 正式設計規劃圖說予原告等，2年來僅止於口頭討論與簡易
24 之意象圖，則被告既未曾交付正式之設計規劃圖說，原告等
25 又如何得以對其要求變更設計，究其實，其所謂之變更設計
26 僅係口頭討論而已。另宜蘭縣農舍於取得使用執照後本均會
27 列管2年，列管期間針對違建會巡查告發，系爭農舍雖曾接
28 獲2次告發警告，惟均已經溝通後復工，且第1次停工時（10
29 9年10月6日），工程適逢養護期與靜置期，並未影響工程進
30 度，而第2次停工時（109年12月9日），則經溝通後被告已
31 於109年12月15日復工，故應無影響工程進度之疑慮（實則

01 被告係施工至110年4月6日始逕自停工，足見其停工顯與先
02 前之停工命令無關），而於外牆油漆趕工完拆除鷹架後，亦
03 未曾再接獲停工之命令。抑有進者，系爭農舍屢遭告發之原
04 因，無非係因為被告外牆鷹架久未拆除所致，而外牆鷹架所
05 以未予拆除則係因被告「外牆油漆工程」遲未按期完成施作
06 所致，為此原告等不得已始經與被告商議後，將「外牆油漆
07 工程」另行發包，過程中兩造曾就另行發包工項多次進行討
08 論，且除工程變更（減項）外，並不曾以此為由終止農舍興
09 建工程契約。原告等均已按被告請款給付各期工程款，並無
10 遲延給付之情事，且扣除已另行發包之外牆油漆費用，原告
11 等迄今所付工程款項更已逾被告得請求之尾款，則被告辯稱
12 原告劉念慈未如期付款云云，亦屬不實。另有關工程施工期
13 限部分，系爭農舍一工部分於000年00月間已取得使用執
14 照，二工部分被告已於108年4月15日經準備就緒正式動工，
15 又工期未經協議展延，則依農舍興建工程契約第4條關於工
16 程施工期限之約定，二工應於被告正式動工起240天內，亦
17 即二工仍應於109年12月15日前完成施工，被告並應於工程
18 完工時，通知原告等進行驗收。

19 (五)系爭農舍室內裝修設計未按階段一、二提出設計圖說、一工
20 工程未經驗收、二工、三工工程自110年4月6日起即無預警
21 停工迄今等情，已如前述，且縱經原告等委請律師於110年6
22 月15日發函催告被告履約施作，被告仍執意主張業經終止而
23 要求與原告等結算工程款，實則系爭農舍工程未經驗收、二
24 工未於工程施工期限內完工，甚為瞭然，原告等為避免系爭
25 農舍工程之完工遙遙無期致損失擴大，爰依民法第511條規
26 定終止室內裝修設計契約書、農舍興建工程契約及礁溪開蘭
27 二段農舍二工、三工部分（原二工740萬元，三工追加528萬
28 元）之承攬契約，並以起訴狀繕本送達為終止契約意思表
29 示，兩造間各該承攬關係應已依法終止。系爭農舍興建工
30 程、二工、三工增建工程尚未完工且未經驗收，已如前述，
31 其中尚未完工之防水工程施作不完全，日前已於系爭農舍2

樓臥室頂板發生「漏水」之瑕疵，爰依前開規定以本件起訴狀之送達，請被告於5日之期限內修補之，倘被告不於前項期限內修補，原告劉念慈將自行修補，並向被告請求償還修補必要之費用15,000元。

(六)系爭農舍室內裝修設計未按階段一、二提出設計圖說、一工工程未經驗收、二工、三工工程自110年4月6日起即無預警停工迄今等情，俱如前述，而被告停工時系爭農舍興建工程一工工程部分至少尚有水電工程、門窗工程迄今尚未完工，且二工、三工工程中，除已施作或經工程變更之外牆油漆等工程項目外，至少尚有泥作工程、防水工程、水電工程、門窗工程、雜項工程、設備費用等迄今尚未完工，則經以原告蘇宗焜已付一工工程款5,100,000元，減去一工部分鑑定報告書之鑑定金額，被告就系爭農舍興建工程一工工程部分已溢收754,825元；且就原告劉念慈已付二工、三工工程工程款10,144,000元，鑑定報告書之鑑定金額（原告有主張調整金額），亦已溢收1,839,162元，是被告就溢收工程款即失其法律上之原因。另有關原告蘇宗焜委託被告承攬室內裝修設計部分，被告亦迄未按議定之工作期限，依室內裝修設計契約第5條約定工作階段一、二所載「服務範圍內容」及「備註」之說明，提出設計圖說供原告蘇宗焜確認，經原告等終止上開承攬契約後，原告蘇宗焜以不當得利之法律關係請求被告返還溢收之工程款754,825元及裝修設計承攬報酬195,000元、260,000元（合計1,209,825元）及法定遲延利息，原告劉念慈以不當得利之法律關係請求被告返還溢收之工程款1,839,162元及法定遲延利息，自均屬有據。另系爭農舍一工部分迄未依農舍興建工程契約第12條有關工程驗收之約定，以書面通知原告蘇宗焜進行驗收，以致迄今未能經驗收發現已完工部分有無瑕疵，且一工工程中至少尚有水電工程、門窗工程迄今尚未完工，此與建物使用執照之取得或被告有無按圖施工，係屬二事。

(七)被告固稱假設工程之放樣面積、基礎工程之開挖、回填面

01 積、結構工程之普通模板組立，或甚至二工、三工之混凝土
02 數量、結構工程之建築鋼筋、鋼筋彎紮組立，均有何變更追
03 加數量之情形，惟該等數量均為被告片面計算，為原告等所
04 否認，被告復未提出兩造間就各該部分依農舍興建工程契約
05 第10條約定就追加變更之工程範圍及內容經雙方同意後增減
06 之證據，則被告於訴訟中主張追加工程款乙節，應非可採。
07 工程「未施作」部分業經被告自行記載為「減項」，應無疑
08 義；至「已施作未完工」之施作項目縱屬系爭工程原約定項
09 目，雖經被告主張已「大致完工」，然為原告所否認，亦難
10 認原告就此部分未完工之工程已同意被告按何等階段、比例
11 給付，則被告就未施作及未完成施作之工程項目，亦應無報
12 酬請求權。又兩造間所簽訂之農舍興建工程契約附件工程估
13 價單已明確約定、記載興建面積為191.52m²、放樣面積191.
14 52m²、開挖面積156m²、回填183m²、普通模板組立191.52m²
15 2、鋼筋彎紮組立33T、混凝土2000psi 9m³、混凝土3000psi
16 275m³、泥作工程192.52m²；礁溪開蘭二段農舍新建工程估
17 價單（二工）則已明確約定、記載放樣面積273m²、開挖面
18 積131m²、回填248 m²、普通模板組立165m²、鋼筋彎紮組立
19 29T、混凝土3000psi 282m³、泥作工程282m²；礁溪開蘭二
20 段農舍新建工程估價單（三工）亦已明確約定、記載放樣面
21 積162.5m²、開挖面積244m²、回填244m²、普通模板組立16
22 2.5m²、鋼筋彎紮組立37T、混凝土2000psi 34m³、混凝土30
23 00psi 336m³、泥作工程162.5m²，鑒於兩造既已明確約定系
24 爭農舍興建、二工、三工之各項工程數量，且建築設計與整
25 合設計為被告之工作範圍，被告應依約提供建築工程所需之
26 「施工圖說」及「原始電子圖檔」，而依農舍興建工程契約
27 第2條約定，系爭工程設計、施工、圖說、文件規格本應經
28 兩造同意，被告應按設計圖施工，以確保設計圖說、工程估
29 價及工程實際施工相互一致，且被告亦係主張追加變更，而
30 非主張因按圖施工而有「漏項」，然被告迄今仍未提出符合
31 二工、三工數量之原始設計圖面，亦從未提出任何工程追

01 加、變更前後之設計圖面，試問究應如何認定被告有無依約
02 按設計圖施工？又應如何區分、認定「原合約工程範圍」及
03 經工程變更之「追加（變更）工程範圍」，並據以計算原合
04 約工程數量及追加（變更）工程後之增減數量（實則原告從
05 未指示被告變更追加如被告所主張增加之面積、數量）。復
06 依農舍興建工程契約第19條本文約定，甲乙雙方未經他方書
07 面同意，不得將本契約讓與第三人，且依農舍興建工程契約
08 第4條及工程估價單可知，系爭農舍興建工程本即包含2次工
09 程，又被告所擬「契約終止協議書」第1條亦載明「…因該
10 農舍登記所有權人為甲方劉念慈，故由甲方劉念慈續就二
11 工、三工部分與乙方簽訂工程合約…」，足證系爭農舍興建
12 工程之二工（含二工、三工）部分，已經兩造同意，而由原
13 告劉念慈與被告另行簽訂書面同意契約讓與，此觀原證6之
14 「二工、三工總表、估價單」之首頁僅有原告劉念慈及被告
15 代表人之簽章，而無另訂其他契約約款即明。從而，原告劉
16 念慈主張就本件二次工程（二工、三工）仍應適用原證4農
17 舍興建工程契約約款，並應適用第10條有關工程變更之約
18 定，應非無據。又系爭農舍興建工程向為「總價承攬」而非
19 「實作實算」，兩造約定工程總價1,250萬元整（一工510萬
20 元、二工740萬元），事後被告意欲終止農舍二工、三工部
21 分工程而自行擬定終止協議書時，亦以原告劉念慈為契約結
22 算對象，該終止協議中更一再提及系爭建築及整合設計契
23 約、農舍興建工程契約、室內裝修設計契約之契約內容，並
24 均擬以原告劉念慈為終止協議之相對人，益證兩造間確有將
25 契約讓與原告劉念慈之合意，且被告仍應依約以「總價承
26 攬」且應按圖施工，系爭農舍興建工程與二次工程縱有何經
27 兩造同意變更追加而增減，仍應依工程變更辦理增減，並按
28 變更後之圖面施工，絕非得逕以實作實算方式而任意施作。
29 被告受任為原告建築設計與整合設計，負有提供建築工程所
30 需施工圖說並按圖施工之義務，且兩造就系爭農舍新建工
31 程、二工、三工已明確約定各項工程數量，而系爭農舍興建

01 工程除原證6約定之二工、三工外，並未再經雙方同意辦理
02 變更設計，則原告仍應依二工、三工設計之工項、數量及工
03 程圖說進行施作，倘其未按圖施工，自具有可歸責之事由。
04 詎被告竟迄未依約提供符合原證6二工、三工建築工程之施
05 工圖說及電子圖檔，亦未說明實際施工何以與原證6所約定
06 之二工、三工項目、數量有所不同，顯見被告不僅未依約定
07 工項、數量施工，且亦未按圖施工，故本件應有必要釐清被
08 告實際施工有何與施工圖說不符之處，倘有未按約定圖說施
09 工或未經同意變更工程之情形，日後是否應打除重新施作或
10 減價驗收，因兩造未有約定而仍待協議，非得逕認系爭工程
11 即有追加減，且倘有與約定數量、施工圖說不符之部分，原
12 告等已主張未經其同意變更，應為被告未按圖施工擅自更改
13 施工內容所致，則其擅自變更後之施工內容較原設計內容增
14 加者，即不得逕依單價增減金額，故兩造之爭議絕非如被告
15 訴訟代理人含混所稱「僅係實際施作的數量略有爭議」云
16 云，且被告就其起訴後增列之追加工項及數量，既主張係依
17 照原告劉念慈指示所實際施作，而已為原告劉念慈所否認，
18 自應積極舉證其增加之部分係經原告劉念慈之指定或同意，
19 而由原告劉念慈簽認後施工，否則被告就超出合約約定範圍
20 外之部分為給付，已與合約債之本旨不相符合，且原告亦主
21 張追加工程對其並無利益，於釐清追加之工程項目後，日後
22 將拆除至與合約相符，則就被告主張追加工程部分之工程
23 款，自屬原告原本無意支出之費用，違反其意願，是被告於
24 起訴後始逕自主張追加工程項目及工程款，即非有據。另被
25 告已於自行撰擬之終止協議後附「工程估價單（包括二工、
26 三工）」記載「尚未施作（黃框標示項目）」及「未完成施
27 作（藍框標示項目）」之工程項目，且被告於110年6月4日
28 提供「工程估價單」進行結算時，各項工程數量均仍與契約
29 約定數量相符，未見任何經工程變更而增加數量、追加金額
30 之記載，詎於原告起訴後，被告為達拒絕返還原告溢付工程
31 款之目的，其110年12月16日提出之被證17「農舍二工、三

工結算明細表」，竟發生幾乎所有二工、三工工程項目均有增加數量、追加金額之情形，被告稱均係依照原告劉念慈的指示所實際施作，而為原告劉念慈所否認，自應由被告就原告劉念慈同意為前述工程變更之利己事實，負舉證之責。抑且，系爭農舍興建工程契約及二工、三工之建築設計圖說、工程估價單均為被告本於其專業所估算、製作後提出與原告等，足見被告依約定須完成施工圖說及估價單所需之工作內容，此乃被告身為承攬人應盡之契約責任範圍，原告等則僅需給付約定之固定價額為報酬，且農舍興建工程契約第9條第1項明載「一、乙方應依本契約書、所附圖說文件及估價單施工」，即工程範圍應為工程估價單所明載，二工、三工之增建亦同（契約已合意讓與原告劉念慈），是自應以契約所附工程估價單為原約定工程範圍，並依據契約所附工程估價單所列項目，憑以界定及規範系爭工程原契約範圍之內容。又總價承攬契約之特性係工程價目表上所列數量僅供參考，承攬人負有按圖說規範完成工作之義務，數量縱有增減，雙方不負找補之義務，除非有經兩造同意而辦理之工程變更（農舍興建工程契約第10條約定參照）。職是，兩造業已約定工程範圍應為農舍興建工程契約之設計圖說及工程估價單，總工程款則為一定金額即工程總價1,250萬元（一工510萬元、二工740萬元及二工、三工總計1,268萬元），且並無約定依被告實際施作之數量計算每期原告應給付之工程款金額，亦未約定依被告最後實際施作之數量按契約單價結算最後之工程總價，堪認農舍興建工程契約為總價契約。故被告施作完成農舍興建工程契約原約定之全部工程項目後，得向原告等請求之工程款總價應按約定工程總價計之，除非有經原告等同意之工程變更（加、減項等），始依農舍興建工程契約第10條約定，而就工程增減部分併入原契約辦理，計價時合併請領工程款，然本件被告甚於商議終止後結算工程款之際，仍未見任何經工程變更而增加數量、追加金額之記載，遲至原告起訴後，被告為達拒絕返還原告溢付工程款之

01 目的，始就各該工程項目臨訟主張增加數量、追加金額，而
02 為原告所否認，則被告臨訟主張之增加數量、追加金額，縱
03 或有實際數量差異，然既屬未經原告同意而施作，基於總價
04 承攬之性質，被告本應承擔數量增加之風險，不得主張超過
05 之工作數量係契約外工作而請求額外報酬，亦即倘未經原告
06 同意為工程變更而發生增加數量，被告並無請求原告給付追
07 加工程金額之權利！另被告既已自承「因系爭二工、三工部
08 分原本即係約定全部交由被告施作，被告方同意就二工、三
09 工之總工程款從原先之12,892,649元議價為1,268萬元」（1
10 10年10月13日民事答辯狀，第7頁第9行以下），足證系爭農
11 舍二工、三工工程計算報酬方式確為總價契約，被告依約定
12 須完成施工圖說及其自行估算之工程估價單所需完成之工作
13 內容，原告則僅需給付約定之固定價額1,268萬元為報酬。
14 從而，被告於審理時改稱：「關於原證六的工程項目及數量
15 都是先初估計算，最後與原告劉念慈指定施作的範圍作為結
16 算的依據，所以被告才會主張被證十三至十五及被證十八、
17 十九為原告劉念慈所指示施作的範圍，原告一開始也同意按
18 照此等圖說至現場進行核算，如果以實際核算結果，確實超
19 出原來的估價範圍，依工程慣例即應辦理追加」云云，除原
20 告劉念慈否認有何變更指定施作範圍外，更否認曾同意原證
21 6之工程項目及數量僅係出初估計算，被告辯稱原告劉念慈
22 同意按照圖說至現場進行核算，按實際核算結果辦理追加云
23 云絕非事實。

24 (八)有關鑑定報告書之意見部分：

- 25 1.貳、二工工程明細表、項次四、泥作工程費、編號6「外
26 牆仿石塗料」鑑定金額469,600元及編號7「外牆滴水條」
27 鑑定金額35,600元，被告已自承減作，實際上非被告施
28 作，故二工總計金額應再予以扣除505,200元。
- 29 2.參、三工工程明細表、項次四、泥作工程費、編號6「外
30 牆仿石塗料」鑑定金額347,841元及編號7「外牆滴水條」
31 鑑定金額48,000元，被告已自承減作，實際上非被告施

01 作，故三工總計金額應再予以扣除395,841元。

02 3.貳、二工工程明細表、七之一被告主張追加、(10)「W
03 9鋁窗」鑑定金額22,303元、(11)「W10鋁窗」鑑定金
04 額26,249元，合計48,552元，然本件為總價承攬，原即為
05 合約內工程項目，原告並未於簽約後追加W9、W10鋁
06 窗，且農舍興建工程契約及開蘭二段農舍二工、三工均已
07 約定「工程總價」及議定「總計」工程款，除經雙方同意
08 變更工程範圍及內容而為增減外，被告應按工程估價單約
09 定工項按圖施工，不得逕自虛增工程項目或追加工程款，
10 是被告事後主張漏列，並無依據。

11 4.鑑定報告書雖係依鑑定數量核計鑑定金額，然其中下列項
12 目，與契約約定之二工、三工之工程估價單不符，則被告
13 臨訟主張增加數量、追加金額，縱或有實際數量差異，然
14 既屬未經原告同意而施作，基於總價承攬之性質，被告本
15 應承擔數量增加之風險，不得主張超過之工作數量係契約
16 外工作而請求額外報酬：

17 ①貳、二工工程明細表部分：

18 □二、二工基礎工程費之契約金額小計應僅為68,220
19 元，被告應不得依鑑定報告書主張追加至78,606元。

20 □三、二工結構工程費、編號1、普通模板組立之契約
21 金額應僅為495,000元，被告應不得依鑑定報告書主
22 張追加至854,790元。

23 □三、二工結構工程費、編號4、建築鋼筋SD42、SD28
24 之契約金額僅為580,000元，被告應不得依鑑定報告
25 書主張追加至963,200元。

26 □三、二工結構工程費、編號5、鋼筋彎紮組立之契約
27 金額僅為188,500元，被告應不得依鑑定報告書主張
28 追加至313,040元。

29 □四、二工泥作工程費、編號1、泥水工程之契約金額
30 應僅為1,015,200元，被告應不得依鑑定報告書主張
31 追加至1,025,748元。

01 □四、二工泥作工程費、編號2、水泥（台泥）/砂之契
02 約金額應僅為191,760元，被告應不得依鑑定報告書
03 主張追加至193,752元。

04 ②參、三工工程明細表部分：

05 □三、三工結構工程費、編號1、普通模板組立之契約
06 金額應僅為487,500元，被告應不得依鑑定報告書主
07 張追加至532,200元。

08 □三、三工結構工程費、編號2、建築鋼筋SD42、SD28
09 之契約金額應僅為740,000元，被告應不得依鑑定報
10 告書主張追加至827,400元。

11 □三、三工結構工程費、編號3、鋼筋彎紮組立之契約
12 金額應僅為240,500元，被告應不得依鑑定報告書主
13 張追加至268,905元。

14 □四、三工泥作工程費、編號1、泥水工程之契約金額
15 應僅為585,000元，被告應不得依鑑定報告書主張追
16 加至638,640元。

17 □四、三工泥作工程費、編號2、泥水工程水泥（台
18 泥）/砂之契約金額應僅為110,500元，被告應不得依
19 鑑定報告書主張追加至120,632元。

20 5.有關被告主張追加項目部分：

21 ①外電電表箱追加電表牆費用2萬元，係超出農舍興建工
22 程契約約定範圍外之部分為給付，已與農舍興建工程契
23 約債之本旨不相符合，原告主張追加工程對之並無利
24 益，日後亦將拆除，則就此追加電表牆費用2萬元之工
25 程款，自屬原告本無意支出之費用，違反其意願，是被
26 告於起訴後始逕自主張追加，即非有據。

27 ②系爭農舍二工、三工設計方案，並無發生於一工工程施
28 工後始應原告需求而提出或變更之情形，系爭農舍一工
29 屋內配電盤重複施工又拆除之費用12萬元，不應予以追
30 加。

31 ③二工、三工範圍1、2樓外牆底層防水漆費用104,930

01 元，事前亦未經原告等同意追加，亦屬原告本無意支出
02 之費用，違反其意願，是被告於起訴後始逕自主張追
03 加，亦非有據。

04 ④系爭農舍二工、三工設計方案，並無發生於一工工程施
05 工後始應原告需求而提出或變更之情形，系爭農舍一工
06 屋內配電盤重複施工又拆除，必須重新裝配屋內配電
07 盤、配管並拉設主電纜線，台電公司查驗後再予拆除之
08 費用4萬元，亦不應予以追加。

09 (九)系爭農舍一工部分於000年00月間取得使用執照，二次工程
10 部分被告已於108年4月15日經準備就緒正式動工，又工期未
11 經協議展延，則依農舍興建工程契約第4條關於系爭工程施
12 工期限之約定，二次工程應於被告正式動工起240天內，亦
13 即二次工程應於109年12月15日前完成施工。詎被告不僅於
14 施作過程中即作輟無常，更於110年4月6日即擅自停工迄
15 今，以致於原告等終止本件農舍興建及二工、三工工程契約
16 前即已嚴重遲延工程，致原告等損失原本預期完工後可使用
17 收益系爭農舍之利益，且所增加之期間，乃因被告之遲延完
18 工所致，並與工程之延滯施作有因果關係，原告等因被告工
19 程延滯無法如期完工使用，原告等確實受有原先預期得使用
20 收益系爭農舍之利益。又衡諸系爭農舍之面積、造價，每月
21 租金收益市場行情約為5萬元，則原告等依民法第502條第1
22 項規定共同請求被告賠償自110年1月至8月間，共計8個月使
23 用收益之利益，計40萬元，應屬合理。復查，系爭農舍係原
24 告等委託被告辦理興建，且約定房屋工程須依宜蘭縣政府所
25 核准設計藍圖及雙方簽訂之建材於設備說明書為施工標準，
26 其設計、施工、圖說、文件規格應經雙方同意，均係有償委
27 託被告辦理，被告應按設計圖施工，然原告並非建築專業，
28 且並無因原告指示工程變更等可歸責於原告之因素造成遲延
29 或停工之情事，詎被告依其專業進行設計、施工，竟發生逾
30 期未完成補照手續而遭勒令停工之情事，被告甚至不思如何
31 依其專業排除施工障礙，反藉此驟然停工，主張遭勒令停工

01 係可歸責於原告云云，實非有理！況縱令經原告在催告履約
02 施工後，被告仍不願復工，亦未主張係因宜蘭縣政府停工命
03 令致使工期延宕，甚至要求原告簽訂協議書，要求辦理追
04 加、確認減項始願復工，顯見被告停工並非因宜蘭縣政府之
05 停工命令所致，否則被告何以願意倘原告簽訂協議書即行復
06 工。

07 (十)聲明：1.被告應給付原告蘇宗焜1,209,825元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息。2.被告應給付原告劉念慈1,854,162元，及自起訴狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
11 息。3.被告應給付原告蘇宗焜、劉念慈400,000元，及自起
12 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
13 之利息。4.原告願供擔保請准宣告假執行。

14 三、被告方面：

15 (一)原告蘇宗焜委託被告興建之系爭農舍一工工程早已於000年0
16 0月間完工，並於同年12月19日取得使用執照，嗣經原告蘇
17 宗焜驗收完畢，並無部分工程尚未完工之情形，故原告蘇宗
18 焜主張農舍一工尚有部分工程未完工，而依不當得利規定請
19 求被告返還所謂「溢付工程款」總計1,051,746元云云，殊
20 屬無稽，原告蘇宗焜前就系爭農舍一工工程於108年2月25日
21 與被告簽訂農舍興建工程契約，雙方約定工程期限為「本工
22 程正式動工日起240個工作天」，嗣工程於108年4月間動工
23 後不久，隨即應原告蘇宗焜之要求而於108年5月3日辦理建
24 造執照第一次變更設計，嗣經宜蘭縣政府於108年5月24日准
25 予變更在案，故此變更設計期間依約自不得計入上開工期。
26 縱使以108年4月1日為「本工程正式動工日」，則扣除上開
27 建照變更設計期間後，系爭農舍一工工程應於「109年4月10
28 日」前完工，系爭農舍一工工程早於上開工程期限內之000
29 年00月間即已完工，並於同年12月19日取得使用執照，原告
30 蘇宗焜乃於108年12月23日依約給付使用執照完成之尾款25
31 5,000元，從而其主張系爭農舍一工工程之施作過程「作輟

01 無常、工程進度嚴重遲延、迄未完工」云云，顯然不實。又
02 被告前就系爭農舍一工工程取得使用執照時，隨即通知原告
03 蘇宗焜辦理驗收，原告蘇宗焜於108年12月21日現場驗收時
04 即附現場照片，以LINE訊息要求被告「現場還有些營造的雜
05 物和廢棄物需要清理」，嗣於109年1月2日複驗時又提到
06 「申請農證，明天種植農作物，這幾天會來檢查，麻煩工程
07 廢棄物務必清走」等語，經被告派員於1月3日一早清運完畢
08 後，原告蘇宗焜也親至工地現場檢查、確認無誤後方才離
09 開，嗣並依被告所提供之相關竣工圖說而於109年3月12日辦
10 妥建物保存登記，原告蘇宗焜明知系爭農舍一工工程早已全
11 部完工且經其驗收完畢，卻臨訟製作不實之「農舍興建工程
12 部分結算表」，並捏稱「尚有水電及門窗工程未完工」云
13 云，殊屬無稽，被告爰否認其主張及原證8之真正。至於原
14 證5之「一工工程付款明細」其備註欄之陳述亦與事實不
15 符，被告爰亦否認其真正，原告蘇宗焜於系爭農舍一工工程
16 完工且驗收完成後長達1年半之期間均無任何異議，卻於其
17 妻即原告劉念慈自行終止農舍二工、三工工程契約且另行發
18 包他人、而經被告要求結算工程款之際，方才狡詞捏稱系爭
19 農舍一工工程尚有部分工程(水電、門窗等)未完工且未經其
20 驗收，因而依民法第511條之規定終止系爭農舍一工契約並
21 請求返還所謂溢付工程款共計1,051,746元云云，顯然無
22 理，故不論本件鑑定報告所鑑定之一工追減金額為何，均不
23 應為任何之扣減，更何況，本件鑑定人就一工之鑑定基礎及
24 結果亦有錯誤疏漏之處(詳後述)。退萬步而言，縱認系爭農
25 舍一工有部分工程尚未完工(此為假設、非被告之自認)，鑑
26 定人就一工之鑑定結果亦有錯誤，應予更正，爰析述如下：

27 1.泥作工程追減金額291,305元應調整為0：鑑定報告略謂：
28 「本項(即「泥作工程」及「水泥砂」含貼磚及打底工
29 資)，未做應扣減，故扣減金額總計為「291,305元」)」
30 云云。然因系爭農舍一工之後尚要進行二工、三工之擴
31 建，故一工部份自始不含「貼磚」(如一工就先貼磚可能

後續進行二工、三工時會被碰損，所以二、三工時才進行貼磚)，此觀一工報價單並未包括「磁磚」費用自明，從而一工既未採購「磁磚」、又何來所謂「打底及貼磚工資」可資扣減？實則原告蘇宗焜亦明知一工不含「磁磚及貼磚」在內，所以先前驗收時，並無隻字片語提及「一工尚未貼磚」，起訴時亦然，甚至自承一工泥作工程已完工等語。尤有甚者，鑑定報告不僅誤計此項貼磚工資，甚至關於貼磚面積之計算亦有謬誤，此觀報告先則稱「依原合約計價方式以樓地板面積(191.52m²)計價」，嗣於計算時又加計牆面面積故總計為249.81m²，面積竟超計3成以上，且鑑定報告之打底及貼磚工資(1,300元/m²)亦遠高於正常行情(約800元/m²)，故鑑定報告關於此「貼磚」費用之追減291,305元，應與剔除調整。

2. 水電工程追減金額325,952元應調整為0：鑑定報告略謂：「另請水電工程行根據被證18水電圖說進行估價，並估算現場完成項目之金額後，換算農舍本項(水電)工程完成比例為51.3%，故一工水電工程完成金額為343,354元(計算式：669,306元×51.3%)，故此部分扣減金額總計為325,952元」云云。然系爭農舍水電工程已大致完工，僅一工與二、三工銜接部分尚未進行，故完工比例應為90%以上，鑑定報告卻依其他水電行之估價單而認定完工比例僅51.3%，顯不合理。退步而言，農舍水電工程之估價金額分別為「669,306元(一工)」、「669,306元(二工)」、「265,000元(三工)」，總計為「1,603,612元」，故縱依完成比例51.3%計算亦為822,653元，遠大於一工之水電工程金額669,306元，足見一工之水電工程已然全部完工，其餘153,347元則另列入二、三工之水電工程施作金額。實則原告蘇宗焜亦明知一工之水電工程已然全部完工，所以先前驗收時，並無隻字片語提及一工水電尚未完工，倘若一工水電尚未完工，系爭農舍又如何可申請台電公司送電進而取得使用執照？故鑑定報告認為一工水電工程僅完成51.

01 3%共計343,354元(計算式：669,306元 $\times$ 51.3%)，委無可
02 採。倘認一工水電工程僅完成51.3%共計343,354元，則
03 二、三工水電工程至少亦已完成51.3%而可認列479,299元
04 (計算式：【669,306元(二工)+265,000元(三工)】 $\times$ 51.
05 3%)。

06 3.門窗工程追減金額82,336元應調整為0：一工現場門窗均
07 係依原告蘇宗焜之指示而調整、施作，並無未完工之情
08 形，此觀原告蘇宗焜先前驗收時，並無提及一工門窗尚未
09 完工自明，故原告蘇宗焜就此部分臨訟爭執並要求追減云
10 云，殊不合理。

11 4.工程管理費追減金額55,968元應調整為0：因鑑定人認為
12 一工總追減金額為669,593元，故管理費亦應比例扣除55,
13 968元(計算式：55,968元 $\times$ 8%)。然如前所述，一工各該工
14 程項目之追減金額並不合理，故此部分工程管理費自亦無
15 從追減。

16 (二)系爭農舍一工完工後，因登記為原告劉念慈所有，原告劉念
17 慈於109年3月底續與被告簽約，委託興建農舍二工、三工工
18 程，詎原告劉念慈竟於將近完工之際，藉故片面終止二工、
19 三工工程契約而另行發包他人，被告前乃要求其依約進行結
20 算(含工程追加部分)，詎其置之不理，反而要求被告依不當
21 得利之規定返還所謂二工、三工之溢付工程款總計5,383,34
22 5元云云，亦屬無理，原告蘇宗焜前於108年2月25日與被告
23 所簽訂之農舍興建工程契約雖包含二工之估價，然因二工屬
24 於農舍一工取得使用執照後之另行增建部分，須於一工完成
25 後才能施作，嗣因農舍一工建物登記為原告劉念慈所有，且
26 二工之施工範圍有所變動，並另增加三工工程，原告劉念慈
27 乃另與被告就二工、三工之增建工程簽訂原證6之工程契約
28 (即礁溪開蘭二段農舍總表、付款明細表及工程估價單等)，
29 故關於二工、三工之農舍增建工程自應以原證6之工程契約
30 為據，非如原告等所稱二工之工期仍應參照原證4農舍興建
31 工程契約第4條之約定，此觀原證4及原證6之工程契約除簽

約當事人並不相同外，關於二工之工程範圍及估價，以及施作範圍是否包括三工等節均不相同自明，原證6之工程契約並無隻字片語提到應參照原證4相關約定之故，從而原告劉念慈主張委託增建之農舍二工部分，應參照原告蘇宗焜一工契約之相關約定，於「109年4月15日」開始動工後之240個工作天內完工云云，殊屬無據，否則三工之工期又為何？是否亦應比照二工而另增加240個工作天、共計480個工作天？尤有甚者，系爭農舍二工、三工施工期間，先則於109年10月6日遭宜蘭縣政府查報為違建而勒令停工，嗣於同年12月9日又遭宜蘭縣政府函告將排期拆除(拆除時間另行通知)，惟原告劉念慈稱已與縣政府協商，故要求被告聽候其安排之期程續行二工、三工之施作，嗣又藉口工期延宕而於110年3、4月間、將部分工程另行發包予他人施作，因系爭農舍二工、三工部分原本即係約定全部交由被告施作，被告方同意就二工、三工之總工程款從原先之12,892,649元，議價為1,268萬元，詎原告劉念慈另向他人詢價結果，以為被告原先之工程報價較高，乃未事先與被告商議即自行將部分工程改發包他人承作(事後才推稱是因政府稽查因素云云)，顯然其已無意續行二工、三工合約，然因二工、三工部分亦已接近完工，被告嗣乃同意原告劉念慈片面終止契約之行為，而於110年5月底拆除工程鷹架後，等候結算二工、三工之工程款，或因原告劉念慈將部分工程另行發包結果，造成原先工程界面銜接不良、甚或工程品質不一，原告劉念慈反悔而要求被告繼續施工，然因原告劉念慈前已無誠失信在先，經多次口頭協商後，被告乃要求雙方須將協商內容簽署書面協議以憑辦理，詎原告劉念慈不願受書面協議之拘束，竟於110年6月15日委請律師來函指稱諸般不實事項，被告乃回函嚴正駁斥，並限其於函到之日起3日內前來辦理結算事宜，原告劉念慈於110年6月18日收受該函後，逾期(6月21日)仍未進行結算，反而於110年7月8日再度來函指稱不實事項，經被告再予駁斥後，原告劉念慈竟提起本件訴訟，捏稱二工、

三工之泥作工程、防水工程、水電工程、門窗工程、雜項工程、設備費用等項目並未施作，故訴請被告應退還上開項目之全部工程款云云，殊屬無理。實則系爭農舍二工、三工契約前既經雙方合意終止，且各該工程項目均已大致完工(除另行發包他人部分以外)，原告劉念慈自應依被告實際施作情形辦理結算(含工程追加部分)，詎其竟以不實之「二工三工工程部分結算表」，主張各該項目並未施作，而以「議價前」之工程價格，要求被告應依不當得利之規定，返還此等工程項目之全部工程款云云，殊屬無稽之至，被告爰亦否認其主張及原證9之真正。原告劉念慈雖於起訴狀中主張系爭農舍二工、三工之防水工程因施作不完全而產生漏水，並催告被告前往修繕云云，然其未指明係何處發生漏水並舉證以實其說，倘若該防水工程根本不在被告之承作範圍或係由原告劉念慈另發包他人施作，則縱有所指漏水情事(此為假設)，亦與被告無關，因估價時漏估「屋頂防水」工程，故當時「屋頂防水」工程並不在二工、三工之防水工程施作範圍內，而鑑定人鑑定結果，二工、三工之防水工程均全部完工(鑑定報告第12、18頁表格)，並無原告劉念慈所指「防水工程未完工、施作不完全」之情形，且據悉原告劉念慈亦已另發包他人施作屋頂防水，從而他人施作不完全致系爭農舍2樓臥室頂板發生漏水之瑕疵，自無從歸責被告而要求被告負修補之責。

(三)系爭農舍一工工程早已完工，二工、三工部分於原告劉念慈片面終止契約前，亦無任何可歸責被告之遲延情事，反而係因政府命令而停工迄今，從而原告等主張系爭農舍原本於000年0月間即可完工，且未經任何裝潢即可出租使用，因而請求110年1月至8月間(共8個月)，每月5萬元，共計40萬元之預期租金利益損失云云，顯然荒謬不實，系爭農舍一工部分早已於108年12月完工取得使用執照，嗣經原告蘇宗焜驗收完畢後，登記為原告劉念慈所有，從而不論系爭農舍二工、三工之工期為何？是否遲延完工？建物所有人(即原告

01 劉念慈)是否受有預期使用利益之損失？均與原告蘇宗焜無
02 關，從而其主張得與原告劉念慈「共同」請求系爭農舍之租
03 金損失云云，除顯無理由外，其當事人亦不適格。又被告自
04 始否認就系爭農舍二工部分，與原告劉念慈間有所謂「自正
05 式動工日起240個工作天完工」之工期約定，否則系爭農舍
06 尚有三工部分，三工之工期約定又為何？是否比照二工再加
07 240天總共480天？縱認被告與原告劉念慈間就系爭農舍二
08 工、三工有所謂「工期」之約定(此為假設、迄未經原告證
09 明)，然二工、三工工程既先於109年10月6日遭宜蘭縣政府
10 查報為違建而勒令停工，嗣於同年12月9日又遭宜蘭縣政府
11 函告將排期拆除，則在此等非可歸責於被告之停工事由消滅
12 前，該障礙事由存在之期間自亦不得計入工期。就此，原告
13 劉念慈雖稱：於外牆油漆趕工完拆除鷹架後，即未曾再接獲
14 停工之命令云云，系爭農舍二工、三工工程既已經宜蘭縣政
15 府勒令停工且已排期拆除中，自無必要再發其他停工命令。
16 再者，系爭農舍二工、三工工程縱因政府停工命令撤銷而可
17 續行施工，其完工後仍需經內部裝潢方可自住或出租使用，
18 然原告劉念慈迄未證明系爭農舍二工、三工之工期約定為
19 何？工作天(非日曆天)如何計算？政府命令停工事由何時消
20 滅？系爭農舍二工、三工完工後之裝潢計畫為何？何時可裝
21 潢完畢？裝潢之後是否確有實際出租計畫？當地租金行情為
22 何？即率爾主張被告有遲延完工及影響其預期使用收益之情
23 形，而請求所失預期利益(租金)之賠償云云，顯然無理，亦
24 請駁回。

25 (四)原告蘇宗焜另謂被告迄未依室內裝修設計合約完成第一、二
26 階段之工作，故其終止該合約後，自得依不當得利之法律關
27 係，請求被告返還所溢收之裝修設計承攬報酬共計455,000
28 元，亦與事實不符。室內裝修設計契約書工作階段一為「室
29 內環境規劃及空間設計初步構想」，服務範圍內容乃係就業
30 主需求，草擬室內空間計畫，包括平面配置圖、設計意象示
31 意及說明，亦即就業主使用需求提出設計之初步構想，並經

01 溝通確認其造型及風格，從而此部分既與農舍之外部造型、
02 風格及內部整體空間設計有關，倘若被告未完成此階段之工
03 作，則農舍一工部分如何可依圖興建完工？二工及三工部分
04 又如何續行增建？而此階段之工作之所以無法於107年12月2
05 0日前提出，乃因原告蘇宗焜一再變更原先設計及構想，此
06 觀系爭農舍一工於108年4月開工後，隨即於000年0月間辦理
07 「樓梯位置、型式、部分結構樑」之變更設計自明，而系爭
08 農舍一工於000年00月間取得使用執照後，除二工以外、又
09 增加三工部分之工程，以致於遲至109年1月中旬，原告蘇宗
10 焜方才依室內裝修設計契約書第8條第2款之約定，於確認被
11 告已完成階段一之工作後，續行給付階段二之費用26萬元，
12 並約同被告討論階段二之相關室內設計細節，故其主張被告
13 迄未完成階段一之工作云云，顯與其自己之行為及相關事證
14 全然不符。至於工作階段二則為「空間尺度、色彩、材質具
15 體設計」，亦即「就業主已確認之設計構想，發展設計案之
16 空間，具體尺度及色彩材質落實檢討，並向業主為明確之說
17 明」，此部分亦已在109年1月中旬，即已陸續與原告蘇宗焜
18 說明、討論，並依其要求，一再變更相關設計圖說，嗣因原
19 告劉念慈片面終止二工、三工契約，原告蘇宗焜因而與被告
20 協議一併終止室內裝修設計契約書，無須續行階段三之工
21 作，被告乃於110年6月10日依原告蘇宗焜之要求，將前已交
22 付之圖說另上傳至LINE群組，非如其所稱迄未完成室內設計
23 階段二之工作云云。再者，被告原先承攬之室內設計範圍僅
24 一工、二工部分約130坪，嗣另增加三工部分約50坪，依約
25 自應依增加之坪數辦理設計服務費用之追加，故雙方原約定
26 於室內設計各階段工作全部完成後再一併辦理結算追加，然
27 如前所述，因原告劉念慈前片面終止二工、三工契約，原告
28 蘇宗焜因而與被告協議一併終止室內裝修設計契約書、無須
29 續行階段三之工作，被告並已交付階段二之相關圖說，詎其
30 事後反悔，竟爾捏稱被告迄未完成室內裝修設計契約書階段
31 一、二之工作，而應退還此部分溢收之設計服務報酬共計45

5,000元云云，殊屬無理之至。綜上可知，被告業已完成室內裝修設計合約階段一、二之工作，並無原告蘇宗焜所指「溢收」設計服務報酬之情，反而因系爭農舍另增建三工部分，故原告蘇宗焜應依三工坪數(約50坪)追加給付此部分之設計服務費(即階段一每坪1,500元、階段二每坪2,000元)共計175,000元予被告，否則即屬不當得利。

(五)農舍二工部份：

1.二工泥作工程費1,330,343元應調整為1,027,307元：鑑定報告略謂：「依原合約計價方式以建物樓地板面積計價」，故樓地板面積為「284.93m²」。然查，鑑定報告在計算時卻又加計牆面面積總計為「325.61m²」，導致超計甚多，甚且鑑定報告認定之打底及貼磚工資(1,300元/m²)亦遠高於正常行情(約800元/m²)，顯不合理，故鑑定報告關於此貼磚費用之追減金額應由430,108元調整為227,944元(計算式：284.93m²×800元/m²)。另外牆仿石塗料469,600元及外牆滴水條35,600元，被告並未施作，故二工泥作工程費總計為1,027,307元(計算式：1,330,343元+430,108元-227,944元-469,600元-35,600元)。

2.二工水電工程費343,354元應調整為153,347元：鑑定報告略謂：「另請水電工程行根據被證18水電圖說進行估價，並估算現場完成項目之金額後，換算農舍本項(水電)工程完成比例為51.3%」，故系爭農舍水電工程之估價金額總計為1,603,612元，依完成比例51.3%計算即為822,653元，扣除一工之水電工程金額669,306元，尚餘153,347元，為便於計算，均列為二工之水電工程施作金額。

3.二工門窗工程費460,609元應調整為574,512元：鑑定報告第13頁項次10「W14正新5+5膠合玻璃415×250cm」以及鑑定報告第14頁項次(10)「W9鋁窗450×260cm」部分，鑑定報告均謂：「已施作窗框，窗扇尚未施作」云云，實則窗扇均已施作，僅尚未安裝，而依建築師之鑑估比例，窗扇

01 部分佔50%，故此部分之金額應增加113,903元，故二工門
02 窗工程費460,609元應調整為574,512元。

03 4.二工工程管理費446,635元應調整為416,304元：茲因二工
04 工程費總計為5,203,803元，故二工管理費446,635元應調
05 整為416,304元(計算式：5,203,803元 $\times$ 8%)。

06 5.綜上，二工總計金額應為5,620,107元。

07 (六)農舍三工部份：

08 1.三工泥作工程費865,595元應調整為653,755元：鑑定報告
09 略謂：「依原合約計價方式以建物樓地板面積計價」，故
10 樓地板面積為「177.4m²」(鑑定報告第17頁)。然查，鑑
11 定報告在計算時卻又加計牆面面積，超計甚多，且認定之
12 打底及貼磚工資(1,300元/m²)亦遠高於正常行情(約800
13 元/m²)，顯不合理，故鑑定報告關於此貼磚費用之追減金
14 額應由307,318元調整為123,317元(計算式：【177.4m²—
15 41.34m²】 $\times$ 800元/m²) + 14,469元)。另「外牆仿石塗料34
16 7,841元」及「外牆滴水條48,000元」，被告並未施作，
17 故三工泥作工程費總計為653,755元(計算式：865,595元
18 + 307,318元—123,317元—347,841元—48,000元)。

19 2.三工工程管理費283,898元應調整為272,939元：茲因三工
20 工程費總計為3,899,135元，故三工管理費283,898元應調
21 整為272,939元(計算式：3,899,135元 $\times$ 7%)。

22 3.綜上，三工總計金額應為4,172,074元。

23 4.二工、三工調整後之金額共計為9,792,181元，連同鑑定
24 人認定之追加金額264,930元，總計為10,057,111元，故
25 原告劉念慈之溢付金額充其量僅86,889元(計算式：10,05
26 7,111—10,144,000)，而非1,839,162元！

27 (七)農舍工程追加部分：關於追加項目，鑑定人認為系爭農舍一
28 工屋內配電盤重複施工又拆除，被告所提費用12萬元尚屬合
29 理；乙方確有施作1、2樓外牆底層防水漆項目，面積299.8
30 平方公尺，費用估算為104,930元；系爭農舍一工屋內配電
31 盤重複施工又拆除，必須重新裝配屋內配電盤、配管並拉設

01 主電纜線，台電公司查驗之後再予拆除，被告所提費用4萬
02 元尚屬合理。縱使原告否認有上述項目之追加，然被告確實
03 有施作，且各項費用經鑑定人認定均屬合理，自亦得依不當
04 得利之規定請求原告返還或主張抵銷。

05 (八)聲明：1. 原告之訴暨假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
06 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、得心證之理由：

08 (一)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定工作，他
09 方俟工作完成，給付報酬之契約；工作未完成前，定作人得
10 隨時終止契約，民法第490條第1項、第511條前段分別定有
11 明文。蓋承攬契約重在承攬人為定作人完成一定之工作，係
12 基於定作人之利益及需求，如於工作未完成前，定作人已無
13 完成工作之意願，縱使承攬人繼續完成工作，對於定作人而
14 言亦屬無益，徒然浪費社會資源而已。且定作人既應賠償承
15 攬人因終止承攬契約所受損害，對於承攬人而言即無不利
16 益，故不問承攬人就承攬契約之履行，有無可歸責之事由，
17 定作人均得不附理由隨時任意終止承攬契約，以免繼續無利
18 益或無意義之工作。是依民法第511條規定，定作人於工作
19 完成前，得隨時終止契約不受任何限制。又定作人既得不附
20 任何理由即終止承攬契約，則定作人於終止時所附理由，縱
21 與事實不符，亦不影響其終止承攬契約之效力。本件被告承
22 攬原告蘇宗焜、劉念慈之系爭農舍新建工程，嗣因工程延
23 宕，原告蘇宗焜、劉念慈以民事起訴狀為終止契約之意思表
24 示，而前開起訴狀繕本已於110年9月9日送達被告，堪認前
25 開終止契約之意思表示到達被告，揆諸前開說明，系爭承攬
26 契約已經原告蘇宗焜、劉念慈合法終止，合先說明。

27 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
29 179條定有明文。次按主張不當得利請求權存在之當事人，
30 對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方
31 係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。如受利益人係

01 因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付
02 之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證
03 證明該給付欠缺給付之目的(最高法院109年度台上字第3246
04 號判決意旨參照)。再按定作人於契約終止前如已超付承攬
05 人完成工作所得受領之報酬，於契約終止後，承攬人就該超
06 額報酬受有利益之原因即失其存在，定作人自非不得依不當
07 得利規定請求返還(最高法院104年度台上字第712號判決意
08 旨參照)。

09 (三)關於原告蘇宗焜請求1,209,825元之部分：

10 1.原告蘇宗焜主張應返還裝修設計費用455,000元：

11 ①原告蘇宗焜主張於107年7月7日，由原告蘇宗焜與被告
12 簽立室內裝修設計契約書，承攬報酬共計65萬元，原告
13 蘇宗焜已依約按工作階段分別給付工作階段一費用195,
14 000元、工作階段二26萬元，此有室內裝修設計契約
15 書、合作金庫商業銀行匯款申請書代收入收據、台幣轉
16 帳資料附卷可參(見本院卷(一)第43頁至第49頁)，且為
17 被告所不爭執，此部分之事實，應堪認定。

18 ②原告蘇宗焜委託被告承攬室內裝修設計部分，原告蘇宗
19 焜已依約按工作階段分別給付工作階段一、二之費用，
20 於107年12月20日前，依室內裝修設計契約書第5條約定
21 工作階段一、二所載下列「服務範圍內容」及「備註」
22 之說明，被告需提出設計圖說供原告蘇宗焜確認：1.階
23 段一：室內環境規劃及空間設計初步構想就業主(即原
24 告蘇宗焜)需求，草擬室內空間計畫，包含平面配置
25 圖、設計意象示意及說明。乙方(即被告)就甲方(即
26 原告蘇宗焜)使用需求提出設計之初步構想，並經溝通
27 確認其造型及風格。2.階段二：空間尺度、色彩、材質
28 具體設計。就階段二之共識，深化設計內容，包括：建
29 商客變計畫之準備；主要牆立面或剖面圖(表現天花板
30 及空間關係，及甲方需求之櫥櫃等基本尺寸)；天花板
31 造型設計，直接照明及間接照明等照明計畫及燈具選

01 用；地坪鋪面設計；材料使用及色彩計畫；空調之隱藏
02 式或外露式送風機及主機位置，依甲方提供或同意之設
03 備資料初步與天花板造型整合設計；依甲方同意之材料
04 提列初工程預算。擬定其他設備計畫，例如：廚具設
05 備；擬由乙方設計傢俱；擬委託乙方代為採購傢俱；擬
06 委託乙方建議佈置飾品。乙方就甲方已確認之設計構
07 想，發展設計案之空間，具體尺度及色彩材質落實檢
08 討，並向甲方做明確之說明（見本院卷第43頁至第44
09 頁），而被告並未提出證據佐證業已完成階段一、階段
10 二之設計圖說予原告，原告蘇宗焜主張被告應返還此部
11 分之費用應屬有據。

12 ③被告雖辯稱：系爭室內裝修設計契約書工作階段一為
13 「室內環境規劃及空間設計初步構想」，服務範圍內容
14 乃係就業主需求，草擬室內空間計畫，包括平面配置
15 圖、設計意象示意及說明，亦即就業主使用需求提出設
16 計之初步構想，並經溝通確認其造型及風格，從而此部
17 分既與農舍之外部造型、風格及內部整體空間設計有
18 關，倘若被告未完成此階段之工作，則農舍一工部分如
19 何可依圖興建完工？二工及三工部分又如何續行增建？
20 而此階段之工作之所以無法於107年12月20日前提出，
21 乃因原告蘇宗焜一再變更原先設計及構想，此觀農舍一
22 工於108年4月開工後，隨即於000年0月間辦理「樓梯位
23 置、型式、部分結構樑」之變更設計自明；而系爭農舍
24 一工於000年00月間取得使用執照後，除二工以外，又
25 增加三工部分之工程，以致於遲至109年1月中旬，原告
26 蘇宗焜方才依室內裝修設計契約書第8條第2款之約定，
27 於確認被告已完成階段一之工作後，續行給付階段二之
28 費用26萬元，並約同被告討論階段二之相關室內設計細
29 節，故其主張被告迄未完成階段一之工作云云，顯與其
30 自己之行為及相關事證全然不符；至於工作階段二則為
31 「空間尺度、色彩、材質具體設計」，亦即「就業主已

01 確認之設計構想，發展設計案之空間，具體尺度及色彩
02 材質落實檢討，並向業主為明確之說明」，此部分亦已
03 在109年1月中旬，即已陸續與原告蘇宗焜說明、討論，
04 並依其要求，一再變更相關設計圖說，嗣因原告劉念慈
05 片面終止二工、三工契約，原告蘇宗焜因而與被告協議
06 一併終止室內裝修設計契約書、無須續行階段三之工
07 作，被告乃於110年6月10日依原告蘇宗焜之要求，將前
08 已交付之圖說另上傳至LINE群組；被告原先承攬之室內
09 設計範圍僅一工、二工部分約130坪，嗣另增加三工部
10 分約50坪，依約自應依增加之坪數辦理設計服務費用之
11 追加，故雙方原約定於室內設計各階段工作全部完成後
12 再一併辦理結算追加，然如前所述，因原告劉念慈前片
13 面終止二工、三工契約，原告蘇宗焜因而與被告協議一
14 併終止室內裝修設計契約書、無須續行階段三之工作，
15 被告並已交付階段二之相關圖說等語，並提出LINE對話
16 紀錄為證（見本院卷(一)第237頁至第243頁），然觀諸原
17 告蘇宗焜與被告係簽訂室內裝修設計契約書，顧名思義
18 應為系爭農舍之室內裝修設計，且以室內坪數計價之點
19 觀之，足徵為室內空間之裝修設計，顯與被告所稱「與
20 農舍之外部造型、風格」，並無關連，況就系爭農舍之
21 建築外觀，原告蘇宗焜與被告間於107年5月7日已有簽
22 立「建築設計與整合設計委任契約書」，該份委任契約
23 書中被告需完成「各層平面空間及各向立面圖…」等工
24 作（見本院卷(一)第36頁），足認一工之空間規劃與室內
25 裝修設計自屬不同面向，被告辯稱係因原告蘇宗焜變更
26 設計，遂未於107年10月20日前提出，然縱使過程中原
27 告蘇宗焜有變更設計，被告亦未說明遲延至何時已有提
28 出何項圖說，是被告徒以系爭農舍一工已完成，辯稱階
29 段一之工作自應已完成，費用195,000元亦無須返還，
30 自無理由。再者，被告雖稱於110年6月10日依原告蘇宗
31 焜之要求，將前已交付之圖說另上傳至LINE群組，然上

01 開LINE對話紀錄中所傳送之3D圖，究完成上開階段二服
02 務範圍內容所規定之何項目，被告並無提出說明，又從
03 上開3D圖中並無可以看出櫥櫃之基本尺寸、天花板之照
04 明計畫、地平鋪面設計、空調之設計等內容，亦無提列
05 初工程預算、擬定其他設備計算，被告於110年6月10日
06 所傳送之3D圖，並無從認定業已完成階段二之工作，是
07 被告僅以3D圖認定已完成階段二之工作，無從採信。

08 2.原告蘇宗焜請求被告應返還一工費用754,825元：

09 ①原告蘇宗焜主張於108年2月25日，由原告蘇宗焜與被告
10 簽立農舍興建工程契約，承攬報酬（工程總價）共計1,
11 250萬元（一工510萬元、二工740萬元），其中一工部
12 分510萬元原告蘇宗焜業已按一工工作階段全部付迄等
13 情，並有農舍興建工程契約、交易結果、轉帳結果、台
14 幣轉帳等資料附卷可參（見本院卷(一)第52頁至第77
15 頁），且為被告所不否認，此部分之事實，應堪認定。

16 ②按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
17 契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事
18 探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全
19 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等
20 其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約
21 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基
22 礎。另按所謂總價契約，即承攬人完成契約所約定之全
23 部工作，定作人即支付固定金額之報酬。除辦理變更設
24 計（如工程範圍變更）等因素外，承攬人完成工作之承
25 攬報酬係屬固定，不因實做數量與詳細價目表之預估數
26 量不同而變動。詳細價目表內所列數量，僅為參考，如
27 實做數量較工程價目表之數量有所差異，承攬人或定作
28 人俱不得請求追加或追減工程款，雙方對於實做數量之
29 差異不互為找補。且於工程實務中，總價契約之概念，
30 係業主以一定之價金請承包商施作完成契約約定之工
31 項，關於其中漏項或數量不足之部分，承包商於投標

時，即可審閱施工圖、價目表、清單等，決定是否增列項目，或將缺漏項目之成本由其他項目分攤。又按工程實務上關於承攬報酬計算方式，大致可區分為「總價承攬」及「實作實算」兩類；所謂「總價承攬」，係指承攬契約雙方以締約時所預估各項履約標的之數量、單價統計出之價額為固定之報酬，除非辦理變更設計或追加減工程，定作人於承攬人完成工作後，應支付該固定之報酬，承攬人則必須在約定之總價下完成所有工作，縱各別履約項目有所增減，雙方亦不互為找補；所稱「實作實算」，係依實際施作或供應之項目及數量結算，以契約中所列履約標的項目及單價，依完成履約實際供應之項目及數量結算給付報酬，實際施作數量及報酬價額，須至最後實際完工結算後方能確定。易言之，總價承攬契約係承攬人與定作人間就工作數量、金額預先為風險分配，就預估數量與實際完成數量差異在一定範圍內（通常為10%）之差額，不為找補；實作實算契約則無此問題。是以，總價承攬契約既寓有風險分配之概念，必當事人間明示約定按總價結算工程款始得認屬總價承攬契約。

- ③系爭農舍興建工程原告蘇宗焜與被告已約定工程總價1,250萬元整（一工510萬元、二工740萬元，見本院卷(一)第52頁，農舍興建工程契約第5條），若工程範圍及內容經雙方同意後增減，其增減部分始得依農舍興建工程契約第10條工程變更計算增減金額，農舍興建工程契約就工程範圍、工程總價、按工程總價固定比率分期付款方式、估價單施作項目、追加（變更）工程始需另外增減計價合併請領工程款等事項，均詳為約定，且原告蘇宗焜與被告明定以議價後總金額1,250萬元給付工程款，並未約定依實際施作之數量計價，亦查無任何關於依施作數量結算之條款，無從認定原告蘇宗焜與被告簽訂農舍興建工程契約有採實作實算之意思，又原告蘇宗

01 焜為消費者，系爭農舍興建其如需就被告實際施作數量
02 另行逐一結算後計價，不僅欠缺專業知識能力，亦造成
03 不易控制系爭農舍工程預算之風險，是原告蘇宗焜主張
04 農舍興建工程契約為總價承攬契約，堪予採信。

05 ④原告蘇宗焜主張其已支付一工工程款5,100,000元，減
06 去一工部分鑑定報告書之鑑定金額4,345,175元，被告
07 就系爭農舍興建工程一工工程部分已溢收754,825元
08 （計算式：5,100,000元－4,345,175元＝754,825
09 元），而經本院就兩造爭議事項囑託宜蘭縣建築師公會
10 （下稱鑑定單位）為鑑定，鑑定單位於112年12月18日
11 作成鑑定報告書（下稱鑑定報告，置卷外），依鑑定報
12 告所載，一工部分契約金額為5,100,735元，就估價單
13 所載之項目鑑定現場已施做工程之金額為如附表所示之
14 4,345,175元，有鑑定報告書附卷可參（見鑑定報告第5
15 頁至第10頁），是原告蘇宗焜請求被告依不當得利之規
16 定返還溢領之754,825元，自屬有據。

17 ⑤被告雖抗辯下列之追減金額應調整為0，惟查：

18 (1)泥作工程追減金額291,305元應調整為0：依鑑定報告
19 略謂：「本項(即「泥作工程」及「水泥砂」含貼磚
20 及打底工資，未做應扣減，故扣減金額總計為291,30
21 5元)」（見鑑定報告第6頁至第7頁），觀諸系爭農舍
22 一工、二工、三工之位置均不相同，工程計價亦就一
23 工、二工、三工位置分別計價，且二工、三工之泥作
24 工程並無特別註明包含一工範圍之磁磚，縱系爭農舍
25 一工之後尚要進行二工、三工之擴建，磁磚部分自應
26 就一工、二工、三工分別計價，至是否在二工、三工
27 後才施工，則另當別論，是被告辯稱一工部分不包含
28 磁磚，自非可採。至於被告另辯稱鑑定報告先稱「依
29 原合約計價方式以樓地板面積191.52m²計價」，嗣於
30 計算時又加計牆面面積故總計為249.81m²，面積竟超
31 計3成以上，且鑑定報告之打底及貼磚工資(1,300元/

m2)亦遠高於正常行情(約800元/m2)等語，然關於鑑定報告之工資計算是否有高於一般行情，被告並未提出證據佐證，參以鑑定單位為宜蘭縣建築師公會之鑑定人員，具有相關工程專業之學經歷背景，既將被告提出之工程施工估價單總表所載各工項之參考單價，列入其鑑定之參考，並依施工項目進行現場丈量、拍照、紀錄完成後，由鑑定小組就鑑定項目逐項討論，依工項施作成品之優劣、粗作、細作及工料分析作為鑑定之依據，尚難認其鑑定方法有何不當之處。此外，被告復未提出鑑定報告有何不合常理，或未依法鑑定之情事，自難僅以鑑定單位所認定之參考單價，與被告所認定之單價不一，遽認且鑑定報告不可採信。況本件農舍興建工程契約係採總價承攬，已如上所述，被告所填寫之估價單數量、單價、總價僅為參考之用，則被告完成系爭工程之承攬報酬係屬固定，不因其實作數量與農舍興建工程契約所附工程報價單所列之預估數量不同而變動，而本件鑑定數量係以現場現存之施工內容作為依據，鑑定出之泥作工程追減金額291,305元仍在泥作工程所約定之金額689,472元內，被告自應受拘束。

(2)水電工程追減金額325,952元應調整為0：依鑑定報告之意見：「另請水電工程行根據被證18水電圖說進行估價，並估算現場完成項目之金額後，換算農舍本項(水電)工程完成比例為51.3%，故一工水電工程完成金額為343,354元(計算式：669,306元×51.3%)，故此部分扣減金額總計為325,952元」(見鑑定報告第7頁)，被告辯稱系爭農舍水電工程已大致完工，僅一工與二、三工銜接部分尚未進行，故完工比例應為90%以上一節，並未證據佐證，自無從認定為真正。至於被告所稱倘認一工水電工程僅完成51.3%共計343,354元，則二、三工水電工程至少亦已完成51.3%

而可認列479,299元(計算式：【計算式：669,306元(二工)+265,000元(三工)】 $\times 51.3\%$)，然如上所述，系爭農舍之一工、二工、三工本即為不同範圍，鑑定時本即就一工、二工、三工分別鑑定完成之項目、比例，是被告僅以一工完成比例為51.3%，而自行推論一工、二工、三工應用相同比例計算，亦屬無據。

(3)門窗工程追減金額82,336元應調整為0：依鑑定報告之意見，門窗工程契約金額為382,440元，經鑑定後扣除部分未施做部分，鑑定金額為300,104元（見鑑定報告第8頁至第9頁），是原告主張追減金額為82,336元（計算式：382,440元－300,104元＝82,336元），自屬有據。至於被告辯稱一工現場門窗均係依原告蘇宗焜之指示而調整、施作，並無未完工之情形等語，未提出證據佐證，自無從認定為真正。

(4)工程管理費追減金額55,968元應調整為0：如前所述，鑑定報告所指一工各該工程項目之追減金額並無不合理之處，故此部分工程管理費自應依比例亦予以追減。

⑥又原告蘇宗焜前就系爭農舍一工工程於108年2月25日與被告簽訂農舍興建工程契約，雙方約定工程期限為「本工程正式動工日起240個工作天」，工程於000年0月間動工後不久，隨即應原告蘇宗焜之要求而於108年5月3日辦理建造執照第一次變更設計，嗣經宜蘭縣政府於108年5月24日准予變更在案，系爭農舍一工工程於108年12月19日取得使用執照，亦有宜蘭縣政府函、宜蘭縣政府使用執照附卷可參（見本院卷(一)第189頁至第201頁），而所有權登記完成僅代表系爭農舍完成程度已達可辦理不動產所有權登記之狀態，故該等申報竣工及取得使用執照、所有權登記等之日期，均無法因此證明系爭農舍之一工工程已全部完工或毫無瑕疵，是被告以系

01 爭農舍取得使用執照認定原告蘇宗焜前與被告已就一工
02 部分完成驗收，並無所據。至於被告雖又稱前就系爭農
03 舍一工工程取得使用執照時，隨即通知原告蘇宗焜辦理
04 驗收，原告蘇宗焜於108年12月21日現場驗收時即附現
05 場照片，以LINE訊息要求被告「現場還有些營造的雜物
06 和廢棄物需要清理」，嗣於109年1月2日複驗時又提到
07 「申請農證，明天種植農作物，這幾天會來檢查，麻煩
08 工程廢棄物務必清走」，經被告派員於1月3日一早清運
09 完畢後，原告蘇宗焜也親至工地現場檢查、確認無誤後
10 方才離開等語，然上開LINE對話紀錄爭，原告蘇宗焜並
11 未表明就一工工程業已驗收完畢，況如前所述，原告蘇
12 宗焜並非專業人員，系爭農舍若有辦理驗收，自應兩造
13 到場逐一確認一工之各項工程項目是否業已完工，而非
14 僅以原告蘇宗焜至系爭農舍巡視檢查且告知被告有廢棄
15 物尚未清理完畢，即認定原告蘇宗焜已驗收完畢，是被
16 告徒以上開LINE內容辯稱原告蘇宗焜前與被告已就一工
17 部分完成驗收，自無可採。

- 18 ⑦被告雖另稱：關於追加項目，鑑定人認為系爭農舍一工
19 屋內配電盤重複施工又拆除，被告所提費用12萬元尚屬
20 合理；系爭農舍一工屋內配電盤重複施工又拆除，必須
21 重新裝配屋內配電盤、配管並拉設主電纜線，台電公司
22 查驗之後再予拆除，被告所提費用4萬元尚屬合理等
23 語，觀諸鑑定報告就此部分係認定「2.有關因為樓梯更
24 改位置移設配電盤，申請電表時須恢復使用執照原狀並
25 再拆除之泥作費用，該假設性工作物已拆除無法檢視，
26 鑑定人認為：(1) 乙方（即被告）簽約同時承攬系爭農
27 舍設計及興建工程，如果二工、三工的設計方案是在一
28 工結構體施工之前或剛開始施工時即已提出，則乙方應
29 可妥為規劃相關設施設備位置，將屋內配電盤設計在不
30 受影響的位置，並安排取得使用執照後適當的增建施工
31 順序和施工介面，避免申請電表查驗時重複施工又拆

01 除。若是如此，則本項追加應無理由，甲方（即原告蘇
02 宗焜）無須給付。(2) 如果二工、三工的設計方案係在
03 一工結構體開始施工之後方才因甲方需求而提出或變更
04 定案，則乙方已經來不及調整一工屋內配電盤的位置，
05 但是可以安排在申請裝設電表查驗後，再進行增建工程
06 施工，如此可減少屋內配電盤和牆體重複施工又拆除的
07 費用。若是如此，則屋內配電盤和牆體必須拆除移設是
08 事實，然而乙方本項追加理由不充分，因此鑑定人認為
09 甲乙雙方各負擔一半費用較為合理。(3) 前述(1)或(2)
10 的情形，一工屋內配電盤最多只需做1次移設，但如果
11 是因為乙方施工順序安排失誤，或更換水電工程承包商
12 未妥善銜接工序，則屋內配電盤和牆體必須重複施工又
13 拆除的責任和所增加費用應全部由乙方承擔，則本項追
14 加應無理由，甲方無須給付。(4) 系爭農舍一工屋內配
15 電盤重複施工又拆除，必須打除鋼筋混凝土結構體、施
16 做磚牆及粉刷，再予以拆除磚牆和修復結構體，被告所
17 提費用12萬元尚屬合理。惟根據本案卷證資料和當事人
18 之說明，鑑定人無法確認系爭農舍二工、三工方案定案
19 時間與一工結構體施工時間的關係是前述(1)、(2)、
20 (3)哪一種情形，因此無法判斷本項追加是否合理或雙
21 方應分擔比例。…6.有關因為樓梯更改位置移設配電
22 盤，申請電表時須恢復使用執照原狀並再拆除之水電費
23 用，該假設性工作物已拆除無法檢視，鑑定人認為：系
24 爭農舍一工屋內配電盤重複施工又拆除，必須重新裝配
25 屋內配電盤、配管並拉設主電纜線，台電公司查驗之後
26 再予拆除，被告所提費用4萬元尚屬合理。惟根據本案
27 卷證資料和當事人之說明，鑑定人無法確認系爭農舍二
28 工、三工方案定案時間與一工結構體施工時間之關係，
29 因此無法判斷本項追加是否合理或雙方應分擔比例，參
30 見前2.說明」（見鑑定報告第21頁至第23頁），是以被
31 告欲請求配電盤重新施做之費用，必須符合上開(2)之

情形，然被告並未舉證證明有此情況，是被告請求追加之配電盤重新施做之費用12萬元、4萬元，自無可採。

3.小結：原告蘇宗焜請求被告返還裝修設計超額報酬455,000元及一工部分超額報酬754,825元，合計1,209,825元（計算式：455,000元+754,825元=1,209,825元），自屬有據。

(四)關於原告蘇念慈請求被告返還二工、三工超額報酬1,839,162元：

1.原告劉念慈主張為於宜蘭縣○○鄉○○○段000○0地號土地上興建系爭農舍，於108年2月25日，由原告蘇宗焜與被告簽立農舍興建工程契約，承攬報酬（工程總價）共計1,250萬元（一工510萬元、二工740萬元），其中一工部分510萬元原告蘇宗焜業已按一工作階段全部付迄，另就系爭農舍二工、三工部分（原二工740萬元，三工追加528萬元），因系爭農舍後係登記為原告劉念慈所有，故於109年3月29日簽訂礁溪開蘭農舍總表、各期工程款明細、金額及工程估價單時，始改由原告劉念慈與被告簽章締約，且承攬報酬（工程總價）共計1,268萬元，原告劉念慈亦已按工作階段給付工程款達10,144,000元等情，提出農舍興建工程契約、交易結果、轉帳結果、台幣轉帳、礁溪開蘭農舍總表、各期工程款明細、金額及工程估價單為證（見本院卷(一)第51頁至第104頁），且為被告所不爭執，此部分之事實，應堪認定。

2.原告蘇宗焜與被告於108年2月25日簽立農舍興建工程契約，如上所述，已約定工程總價1,250萬元（一工510萬元、二工740萬元，見本院卷(一)第52頁，第5條），如工程範圍及內容經雙方同意後增減，其增減部分始得依第10條工程變更計算增減金額，嗣由原告劉念慈與被告另行簽訂書面同意契約讓與時，兩造並就農舍興建工程二工部分依約辦理變更工程，且就二工、三工之工程款共12,892,649元，經議價約定二工、三工工程款總計為1,268萬元（見

01 本院卷(一)第79頁)，原告劉念慈與被告簽立礁溪開蘭農舍
02 總表、各期工程款明細、金額及工程估價單，雖未如農舍
03 興建工程契約有就契約之履行、違約等事項再次約定，然
04 觀諸系爭農舍係因要登記予原告劉念慈名下，於二工總價
05 大致相同（礁溪開蘭農舍總表之二工總計為7,458,391
06 元），並增列三工之工程款，而改由原告劉念慈與被告訂
07 立礁溪開蘭農舍總表、各期工程款明細、金額及工程估價
08 單，顯見不論原告蘇宗焜或原告劉念慈與被告所簽訂之系
09 爭農舍興建工程均為「總價承攬」性質，被告同意完成農
10 舍興建工程契約、估價單、礁溪開蘭農舍總表、各期工程
11 款明細、金額及工程估價單所約定之全部工作，以取得固
12 定之報酬，工程施作數量差異之風險已透過契約安排而分
13 配予兩造，除顯見除有就變更工程辦理增減計價外，被告
14 應承擔其就原工程項目已施作數量包括丈量尺寸等誤差增
15 加之風險，不得主張超過數量外之工作而請求原告劉念慈
16 額外給付報酬，亦不得主張原告劉念慈依約受領部分屬於
17 不當得利，原告劉念慈則應承擔原工程項目已施作數量因
18 丈量尺寸等誤差減少之風險，不得主張扣除報酬。至被告
19 就工程項目如有未完成施作之瑕疵，得否主張減少報酬、
20 損害賠償等，則屬另一問題，詳後說明。

- 21 3.本件二工、三工契約業經終止，二工、三工工程於契約終
22 止前應完工而未完工，且未驗收，則原告劉念慈主張應進
23 行工程款之結算，參諸前開說明，乃契約終止後，就已領
24 取之款項為結算找補，應審酌工程已完成及部分完成比例
25 應給付之工程款、已施作工程符合債之本旨及不符債之本
26 旨而品質不佳所留存之價值、其他一切情狀等因素，以為
27 契約終止後結算之找補。因此二工、三工經估驗之工程款
28 及給付，仍待二工、三工契約終止或完工後，依實際施工
29 程度、追加減或變更、所施作留存之價值…等各種變數，
30 斟酌核算後，多退少補，非謂已給付之二工、三工契約款
31 項即為已施作而應得之工程款或報酬。則契約終止前如已

01 超付被告完成工作所得受領之給付，於契約終止後，被告
02 就該超額給付受有利益之原因即失其存在，原告劉念慈非
03 不得依不當得利規定請求返還之。

04 4.關於二工的部分：

05 ①經本院就二工爭議事項囑託鑑定單位為鑑定，依鑑定報
06 告所載，二工部分就估價單所載之項目鑑定現場已施做
07 工程之金額為如附表所示之6,029,578元，有鑑定報告
08 書附卷可參（見鑑定報告第10頁至第16頁），然關於
09 「貳、二工工程明細表、項次四、泥作工程費、編號6
10 外牆仿石塗料鑑定金額469,600元及編號7外牆滴水條3
11 5,600元（合計505,200元）」，被告已自承減作（見本
12 院卷第401頁），實際上非被告施作，故原告主張二工
13 總計金額應再予以扣除505,200元，應屬有據。又關於
14 原告主張「貳、二工工程明細表、七之一被告追加（1
15 0）W9鋁窗鑑定金額22,303元、（11）W10鋁窗鑑定金
16 額26,249元，合計48,552元（鑑定報告書第14頁）」，
17 應予扣除，不論在被告與原告蘇宗焜所簽訂之農舍興建
18 工程契約，抑或被告之後再與原告蘇念慈所簽訂之礁溪
19 開蘭農舍總表，被告均未提出追加此部分之工程款項，
20 是被告於本院審理時稱此部分之工程款項漏列，自無法
21 認定，是原告劉念慈主張二工鑑定款項應扣除上開505,
22 200元、48,552元，為5,475,826元（計算式：6,029,57
23 8元－505,200元－48,552元＝5,475,826元），應堪認
24 定

25 ②雖鑑定單位認二工基礎工程費、二工結構工程費編號1
26 普通模板組立、結構工程費編號4建築鋼筋SD42、SD2
27 8、二工結構工程費編號5鋼筋彎紮、二工泥作工程費編
28 號1泥水工程、二工泥作工程費編號2水泥（台泥）/砂
29 現場已完工之金額分別為78,606元、854,790元、963,2
30 00元、313,040元、1,025,748元、193,752元（以上合
31 計3,429,136元，見鑑定報告第10頁至第11頁），然如

上所述，本件系爭二工、三工契約之性質為總價承攬，在總價承攬且未變更設計時，被告應就報價單所示各工項負擔完全施作之責任，實際施作結果縱有逾原預估數量及價格者，二者落差所生虧損之風險均應由被告自行承擔，自應依估價單之約定，分別以68,220元、495,000元、580,000元、188,500元、1,015,200元、191,760元計算（以上合計2,538,680元，見本院卷第81頁至第83頁），故就鑑定金額之部分，二工完成之金額應再扣減890,456元（計算式：3,429,136元－2,538,680元＝890,456元）為4,585,370元（計算式：5,475,826元－890,456元＝4,585,370元）。

③至於被告雖稱二工泥作工程費1,330,343元應調整為1,027,307元、二工水電工程費343,354元應調整為153,347元、二工門窗工程費460,609元應調整為574,512元、二工工程管理費446,635元應調整為416,304元（即二工總計金額應為5,620,107元）等語，然關於被告所稱鑑定報告認定之打底及貼磚工資(1,300元/m²)遠高於正常行情(約800元/m²)，被告不僅未提出證據佐證，鑑定單位前述鑑定意見，既為鑑定技師本其專業知識、經驗所為之判斷結論，自足堪作為認定系爭工程費用之依據，且被告復未能具體指明該鑑定意見有何顯然錯誤失當之處，自難僅以鑑定單位所認定之參考單價，與被告所認定之單價不一，遽認鑑定報告不可採信，況且如上所述，被告在無任何依據下，將一工水電工程完成比例逕挪為二工水電工程金額之計算，將未在工程項目內之「W9鋁窗」加入門窗工程費用內，並藉此調整二工工程管理費用，均非可採。

5.關於三工之部分：

①經本院就三工爭議事項囑託鑑定單位為鑑定，依鑑定報告所載，三工部分就估價單所載之項目鑑定現場已施做工程之金額為如附表所示之4,339,586元，有鑑定報告

書附卷可參（見鑑定報告第16頁至第20頁），然關於「參、三工工程明細表、項次四、泥作工程費、編號6外牆仿石塗料鑑定金額347,841元、編號7外牆滴水條鑑定金額48,000元（合計395,841元）」，被告已自承減作（見本院卷第403頁），實際上非被告施作，故原告主張三工總計金額應再予以扣除395,841元，應屬有據，是三工金額應為3,943,745元（計算式：4,339,586元－395,841元＝3,943,745元）。

②雖鑑定單位認三工結構工程費編號1普通模板組立、編號2建築鋼筋SD42、SD28、編號3鋼筋彎紮組立、三工泥作工程費編號1泥水工程、編號2泥水工程水泥（台泥）/砂之契約現場已完工之金額分別為532,200元、827,400元、268,905元、638,640元、120,632元（以上合計2,387,777元，見鑑定報告第16頁至第17頁），然如上所述，本件二工、三工契約之性質為總價承攬，在總價承攬且未變更設計時，被告應就報價單所示各工項負擔完全施作之責任，實際施作結果縱有逾原預估數量及價格者，二者落差所生虧損之風險均應由被告自行承擔，自應依估價單之約定，分別以487,500元、740,000元、240,500元、585,000元、110,500元計算（以上合計2,163,500元，見本院卷第92頁至第93頁），故就鑑定金額之部分，三工完成之金額應再扣減224,277元（計算式：2,387,777元－2,163,500元＝224,277元）為3,719,468元（計算式：3,943,745元－224,277元＝3,719,468元）。

③至於被告雖稱三工泥作工程費865,595元應調整為653,755元、三工工程管理費283,898元應調整為272,939元（三工總計金額應為4,172,074元）等語，然關於被告所稱鑑定報告認定之打底及貼磚工資(1,300元/m²)遠高於正常行情(約800元/m²)，如前所述，並未提出證據佐證，並藉此調整三工工程管理費用，均非可採。

01 6.被告稱確有施作1、2樓外牆底層防水漆項目，面積299.8
02 平方公尺，費用估算為104,930元，應予追加等語，然為
03 原告所否認。所謂漏項，係指根據工程圖說或施工規範，
04 承攬人必須施作，合約詳細價目表卻未列為計價項目之工
05 作，依據鑑定報告認「有關二工和三工範圍1、2樓外牆底
06 層防水，鑑定人認為：原工程契約報價單並無外牆底層施
07 作防水漆的項目，根據承包廠商(李明達)提供的施工照
08 片，乙方確實在系爭農舍二工和三工範圍1、2樓外牆以及
09 屋頂露台施做壓克力防水漆，其中外牆部分的施作面積核
10 算為299.8平方公尺，費用為 $299.8\text{m}^2 \times 350\text{元}/\text{m}^2 = 104,930$
11 元。增加此工項雖可提昇系爭農舍外牆防水性能，但非屬
12 一定必要，如果施作前已取得甲方同意，乙方追加有理由，
13 甲方應當給付；如果事先未取得甲方同意即施作，乙
14 方本項追加理由不充分，應由甲乙雙方協議分擔方式」
15 （見鑑定報告第22頁至第23頁），被告於本院審理中並未
16 舉證證明根據工程圖說或施工規範，被告必須施作此項
17 目，亦未舉證證明過程中有取得原告劉念慈之同意，參酌
18 現今通訊軟體便利，對於工程施工細節兩造於LINE多有討
19 論，有LINE對話紀錄附卷可參（見本院卷(一)第135頁至第1
20 41頁、第203頁至第219頁、第237頁至第241頁、第353頁
21 至第359頁），對於漏未約定之工程施工理應告知原告劉
22 念慈將要施工之內容、費用，以確認原告劉念慈是否承
23 作，否則任由被告自行施做，將來結算時羅列自行增加之
24 工程項目，而要求原告劉念慈必須負擔超出之費用，致使
25 原告劉念慈於過程中無法比價、議價，顯非公平之處，是
26 兩造並未就此部分成立追加承攬契約，被告復未證明該工
27 作對原告劉念慈有何實益，被告將此部分列為追加款項，
28 自非有據。

29 7.小結：原告劉念慈對於系爭農舍之二工、三工本應支付被
30 告4,585,370元、3,719,468元，合計8,304,838元，然業
31 已支付被告10,144,000元，故原告劉念慈請求被告返還二

01 工、三工之超額報酬1,839,162元（計算式：10,144,000
02 元－8,304,838元＝1,839,162元），自屬有據。

03 (五)關於原告劉念慈請求被告償還修補必要費用15,000元：

04 1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
05 之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，
06 並得向承攬人請求償還修補必要之費用。民法第493條第1
07 項、第2項分別定有明文。所謂定作人得自行修補，係以
08 承攬人不於定作人所定之期間內修補，或拒絕修補為其要
09 件。良以定作人既願訂定承攬契約而將其工作委由承攬人
10 承製，顯見對於工作瑕疵之補完，亦以承攬人有較強之修
11 繕能力，能夠以較低廉之成本完成修補，定作人尚未先行
12 定期催告承攬人是否修補瑕疵，自不容其逕自決定僱工修
13 補；此不獨就契約係締約雙方以最低成本獲取最大收益之
14 經濟目的所必然獲致之結論，且就避免使承攬人負擔不必
15 要之高額費用之公平原則而言，自乃不可違背之法則（最
16 高法院86年度台上字第2298號裁判要旨參照）。

17 2.原告劉念慈主張系爭農舍有漏水之瑕疵，經原告劉念慈以
18 起訴狀之送達請被告於5日內修補之，足認原告劉念慈已
19 定相當期限，被告於言詞辯論終結前均未修補，又系爭農
20 舍經本院送鑑定單位進行鑑定，亦認定系爭農舍2樓北側
21 頂板裂縫漏水，屬於地震力造成的破壞現象，尚不影響系
22 爭農舍的結構安全，在建築物尚未驗收點交前，其修復瑕
23 疵責任歸屬被告，修復費用15,000元，有鑑定報告書附卷
24 可參（見鑑定報告第25頁），則原告劉念慈依民法第493
25 條第2項請求被告給付原告瑕疵修補必要費用15,000元，
26 即屬有據。

27 3.至於被告雖辯稱：「屋頂防水」工程並不在二工、三工之
28 防水工程施作範圍內，而鑑定人鑑定結果，二工、三工之
29 防水工程均全部完工（鑑定報告第12、18頁表格），並無原
30 告劉念慈所指「防水工程未完工、施作不完全」之情形等
31 語，然系爭漏水瑕疵係因被告施做之頂板裂縫所造成，與

01 防水工程並不相關，是被告上開所辯，自屬無據。

02 (六)關於原告蘇宗焜、劉念慈請求被告因遲延所生之損害：

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
04 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
05 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
06 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
07 之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
08 原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨可
09 參）。又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
10 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定，行使其
11 權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得
12 請求賠償其損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有
13 訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法
14 第227條、第216條第1項分別定有明文。經查，農舍興建
15 工程契約及二工、三工契約因可歸責於被告之事由，有不
16 完全給付之債務不履行情事，契約解除或終止後，當事人
17 因訂立契約而受有損害，是否仍得請求賠償，依我國民法
18 第263條準用同法第260條規定，乃採履行利益賠償主義
19 （最高法院96年度台上字第1204號判決參照）。而約定之
20 終止權既得類推法定終止權，則其理亦同。且契約當事人
21 於契約順利履行時，原可獲得預期之利益，惟因可歸責於
22 一造當事人之事由，致契約無法存續而向後解消時，亦不
23 應使他造當事人原來可獲得之利益因此而喪失，從而終止
24 權之行使與契約履行所可獲得利益之賠償，依民法上開規
25 定，應屬併存而非擇一之關係。且終止權人既無可歸責，
26 則其同時主張終止契約，以及請求賠償依原有計劃可得預
27 期之利益，本屬適法之權利行使。

28 2.原告蘇宗焜、劉念慈請求被告賠償自110年1月至8月間，
29 共計8個月使用收益之利益，計40萬元等語，然被告與原
30 告劉念慈間就系爭農舍二工、三工就應何時完工，就被告
31 與原告劉念慈所簽訂之礁溪開蘭農舍總表、各期工程款明

01 細、金額及工程估價單等資料中並無從得知，縱使二工工
02 程可比照農舍興建工程契約所定之期限，然原告劉念慈迄
03 未證明系爭農舍三工之合理工期約定為何？又對於系爭農
04 舍完工後，若出租於他人，每月可獲取5萬元之租金一
05 節，亦未舉證證明，是原告蘇宗焜、劉念慈請求40萬元之
06 使用收益，自非可採，應予駁回。

07 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或為其他相類之行為，與催告有同一之
10 效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
11 依法定利率計算之遲延利息。民法第229條第1項、第2項、
12 第233條第1項前段分別定有明文。又債務人之拒絕給付，如
13 係在履行期以前，因其履行之責任尚未發生，自無債務不履
14 行之問題；如係在履行期以後，則其不為給付，即與給付遲
15 延無異，自應依遲延給付之規定處理。本件原告蘇宗焜、劉
16 念慈所提起訴狀繕本係於110年9月9日送達被告乙節，有送
17 達證書可參（見本院卷(一)第157頁），被告收受後並未清
18 償，則原告蘇宗焜、劉念慈就本件請求有理由部分，請求加
19 計自起訴狀繕本送達翌日即110年9月10日起算之法定遲延利
20 息部分，亦屬有據。

21 五、從而，原告蘇宗焜依據民法第179條請求被告給付1,209,825
22 元，原告劉念慈依據民法第179條、第493條等規定請求被告
23 給付1,839,162元、15,000元（共計1,854,162元），及均自
24 110年9月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
25 息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁
26 回。

27 六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告
28 假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相
29 符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部
30 分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，核與

判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 113 年 4 月 11 日

民事庭 法官 張淑華

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 113 年 4 月 11 日

書記官 陳靜宜

礁溪鄉開蘭二段804-3地號農舍 工程明細總表

壹、一工工程明細表

項次	項目	單位	契約數量	契約單價 (新臺幣)	契約金額 (新臺幣)	鑑定數量	鑑定金額 (新臺幣)	鑑定說明
一	假設工程費							
1	放樣	m2	19 1.5 2	60	11,491			
2	工地臨時建築設施	m	75	1,300	97,500			
3	技師勘驗及實驗費	趟	4	2,000	8,000			
4	材料試驗費	支	8	700	5,600			
5	臨時電申請及臨時電費	式	1	35,000	35,000			
6	鋼管鷹架(60踏)	m2	432	150	64,800			

(續上頁)

01

	板)							
7	鋼管鷹架防塵網	m2	432	30	12,960			
8	鷹架鐵爬梯	支	4	600	2,400			
9	外側低欄杆	m2	432	15	6,480			
	小計				244,231		244,231	
二	基礎工程費							
1	機械開挖, 深度 < 5m, 含機具未含運費	m2	156	180	28,080			
2	機械回填	m2	156	180	28,080			
3	基地內級配回填	m3	185.3	780	144,534			
	小計				200,694		200,694	
三	結構工程費							
1	普通模板組立 (樓板清水模)	m2	191.52	3,000	574,560			
2	建築鋼筋 SD42、SD28	T	33	20,000	660,000			
3	鋼筋彎紮組立	T	33	6,500	214,500			
4	鋼筋續接器	組	364	120	43,680			
5	混凝土2000psi (台泥)	m3	9	1,600	14,400			

(續上頁)

01

6	混凝土3000psi (台泥)	m3	275	1,850	508,750			
7	混凝土壓送	m3	284	150	42,600			
8	混凝土搗實	m3	284	180	51,120			
9	完工整地	式	1	15,000	15,000			
	小計				2,124,610		2,124,610	
四	裝修工程費							
1	泥作工程	m2	191.52	3,600	689,472	191.52	689,472	依原合約計價方式以建物樓地板面積計價，參見農舍使用執照面積。本項含貼磁磚及打底工資，未做應扣減，參見四之一(1)~(6)項追減金額。
2	水泥(台泥)/砂	m2	191.52	680	130,234	191.52	130,234	
3	海菜粉	包	1	8,500	8,500		8,500	
4	噴固精	包	2	650	1,300		1,300	
5	特效防水粉	包	4	2,000	8,000		8,000	
四之一原告主張追減：								
(1)	一樓地磚打底貼磚(儲藏室、餐廳、客廳、車庫)未完成		1300			101.05	131,365	一工範圍內一樓儲藏室、廚房、餐廳、局部客廳打底貼地磚未施做面積=101.05m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1300元/m ² 。

(2)	二樓主臥浴室貼地壁磚(不含泡湯區)及房間木地板泥作打底未完成			1300		54.95	71,435	一工範圍內二樓主臥室浴室、客房及浴室貼地磚未施做面積=54.95m2，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1300元/m2。
(3)	二樓客房浴室貼地壁磚(不含浴缸)及房間地磚未完成			1450		50.61	73,385	一工範圍內二樓主臥浴室、客房浴室貼壁磚未施做面積=50.61m2，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1450元/m2。
(4)	二樓兒子房浴室貼地壁磚及房間地磚未完成							
(5)	1樓陽台、2樓陽台打底貼磚未完成			350		43.20	15,120	一工範圍內二樓主臥室木地板打底未施做面積=43.2m2，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額350元/m2。
(6)	2樓客廳地磚未完成							
					追減金額小計(-)		291,305	
	小計				837,506		546,201	
五	防水工程							
1	窗框Evu彈泥防水(下L角加作不織布)	m2	53	500	26,500	53.00	26,500	現場已隱蔽，承包商李明達提供之施工中照片均為二工及三工範圍，無法確認一工範圍是否施作。本項屬一般農舍工程會做的基本防水項目，且勘查標的物現況門窗角隅無滲漏水痕跡，因此判斷本項有施作。
2	窗框止水路	m	176	120	21,120	176.00	21,120	

3	樓層板接縫	m2	36	500	18,000	36.00	18,000	
	小計				47,620		47,620	1~3 小計 = 65620， 合約本項小計訂為 47,620，依合約 金額結算
六	水電及衛浴設備工程費							
1	電氣設備工程	式	1	643,510	643,510	完成51.3%		鑑定人另請水電工程行根據被證 18 水電圖說進行估價，並估算現場 完成項目之金額 後，換算系爭農 舍本項工程完成 比例為 51.3%， 參考估價表參見 附件6-5。
2	給排水設備工程	式	1	403,200	403,200			
3	弱電設備工程 含保全配管系統	式	1	205,902	205,902			
4	污水處理設施1 0人份	式	2	31,000	62,000			
5	排水涵管	式	1	8,000	8,000			依金額和工程慣例 判斷，本項排水涵 管指污水處理槽後 端排水至公共水體 的管線，並非建築 物周邊含括庭園的 雨水收集和排水 管路，圖說中尚無 建築物周邊景觀設 施的排水系統規 劃圖樣。
6	不鏽鋼水塔2T	式	2	8,000	16,000			
	一工+二工				1,338,612	0.51	686,708	
	一工分攤50% (小計)				669,306		343,354	

七	門窗工程費							
1	D1大門雙開門(受檢用)200×290cm	組	1	9,000	9,000		9,000	
2	D4隔音門(受檢用)90×240cm	組	1	5,000	5,000		5,000	
3	D4隔音門(受檢用)90×240cm	組	1	5,000	5,000		5,000	
4	W1正新5+5膠合玻璃90×250cm	組	1	22,185	22,185	1.00	21,300	已施作，但是完工鋁窗尺寸為90x240cm(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號1W1鋁窗)
5	W2玻璃磚及配件19×19cm	塊	36	250	9,000	36.00	9,000	已施作(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號1W2鋁窗)
6	W3玻璃磚及配件19×19cm	塊	12	250	3,000	12.00	3,000	已施作(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號1W3鋁窗)
7	W8正新5+5膠合玻璃(上下窗)60×150cm	組	1	16,700	16,700	0.00	0	圖面無此編號鋁窗，未施作
7-1	1W4鋁窗(60x230cm)	組				2.00	21,200	現況實際施作60x230cm鋁窗2組(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號1W4鋁窗)
7-2	1W4-1推射鋁窗(60x230cm)	組				2.00	45,200	現況實際施作60x230cm推射鋁窗2組，紗窗未安裝(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號1W4-1鋁窗)
8	W5正新5+5膠合玻璃245×150cm	組	1	52,975	52,975	0.00	0	未施作，無此規格鋁窗的圖樣；實際

								施作編號1W5玻璃磚，參見8-1項。
8-1	1W5玻璃磚及配件	塊		250		50.00	12,500	現況實際施作500x40cm玻璃磚(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號1W5)
9	W6正新5+5膠合玻璃205x150cm	組	1	38,450	38,450	1.00	38,450	現況實際施作140x220cm鋁窗(參見附件現況一層平面圖及門窗圖編號1W6鋁窗)
10	W7正新5+5膠合玻璃100x150cm	組	1	15,225	15,225	0.00	0	圖面無此編號鋁窗，未施作
11	W8正新5+5膠合玻璃(上下窗)60x150cm	組	1	16,700	16,700	0.00	0	圖面無此編號鋁窗，未施作
12	W9正新5+5膠合玻璃245x150cm	組	1	52,975	52,975	0.00	0	圖面無此編號鋁窗，未施作
13	W10正新5+5膠合玻璃205x150cm	組	1	38,450	38,450	1.00	38,450	現況實際施作140x240cm鋁窗(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號1W10鋁窗)
14	W11正新5+5膠合玻璃100x150cm	組	1	15,225	15,225	1.00	24,360	現況實際施作100x240cm鋁窗(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號1W11鋁窗)，結算金額按鋁窗面積比例調整。
15	W12正新5+5膠合玻璃245x260cm	組	1	74,555	74,555	0.80	59,644	已施作，窗型修改，紗門未安窗(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號1W12鋁窗)
16	RC窗框塞水路84米	式	1	8,000	8,000	1.00	8,000	本期鋁窗完成安裝，本項已施作。

	小計				382,440		300,104	
17	原告提出客房落地門未施做完成					—	—	經比對圖面和現場，客房落地門即契約書第15項W12 (245x260cm 鋁窗)。
八	雜項工程費							
1	驗收臨時扶手+鋼構梯(受檢用)	式	1	48,200	48,200			
2	鍍鋅欄杆(受檢用)	m	10	1,800	18,000			
3	工地垃圾清理費	式	1	28,000	28,000			
4	臨時工工資	式	1	40,000	40,000			
	小計				134,200		134,200	
九	工程管理費							
	一工工程金額合計				4,640,607		3,941,014	
1	管理及耗損(工程造價×%)	0.08			371,249	0.08	315,281	
2	營造廠牌照、勘驗、使用執照及完工申請(工程造價×%)	0.03	1,111,000		33,330		33,330	以使用執照法定工程造價計算，不變
3	營業稅金(工程造價×%)	0.05	1,111,000		55,550		55,550	以使用執照法定工程造價計算，不變

(續上頁)

01

	小計				460,129		404,161	
	一工總計金額				5,100,735		4,345,175	
貳	、二工工程明細表（參照原證 6、被證 9 以及法院囑託鑑定函附表、附件製表）							
項次	項目	單位	結算數量	契約單價	原結算金額	鑑定數量	鑑定金額	鑑定說明
一	二工假設工程費							
1	放樣	m2	273	60	16,380			
2	鋼管鷹架(60踏板)	m2	1116	150	167,400			
3	鋼管鷹架防塵網	m2	1116	30	33,480			
4	鷹架鐵爬梯	支	6	600	3,600			
5	外側低欄杆	m2	1126	15	16,890			
	小計				237,750		237,750	
二	二工基礎工程費							
1	機械開挖,深度<5m,含機具未含運費	m2	232.62	180	41,872	218.35	39,303	二工基礎開挖面積數量計算參見附件6-1
2	機械回填	m2	311.71	180	56,108	218.35	39,303	回填依原契約計價方式=開挖面積
	小計				97,979		78,606	
三	二工結構工程費							

1	普通模板組立 (樓板清水模)	m2	33 0.4 1	3,00 0	991,230	284.9 3	854,790	依原合約計價方式 以建物樓地板面積 計價，二工樓地板 面積計算參見附件 6-2
2	弧形保麗龍	式	2	12,00 0	24,000		24,000	
3	半圓造型	m2	27	800	21,600		21,600	
4	建築鋼筋 SD4 2、SD28	T	45	20,00 0	900,000	48.1 6	963,200	被告主張：二工 +三工合計實際使 用 82T 鋼筋，其中 二工 29T、三工 37 T，和數不符，鑑 定人依照建築物面 積推算，訂正為二 工 45T、三工 37T， 和數 82T。鋼筋數 量計算參見附件 6- 3
5	鋼筋彎紮組立	T	45	6,50 0	292,500	48.1 6	313,040	
6	鋼筋續接器	組	36	120	4,320		4,320	
7	混凝土 2000psi (台泥)	m3	0	1,60 0	0		0	
8	混凝土 3000psi (台泥)	m3	282	1,85 0	521,700	258.5 6	478,336	混凝土數量計算參 見附件 6-4
9	混凝土壓送	m3	282	150	42,300	258.5 6	38,784	
10	混凝土搗實	m3	282	180	50,760	258.5 6	46,541	
11	完工整地	式	1	35,00 0	35,000		35,000	
	小計				2,883,410		2,779,611	

四	二工泥作工程費							
1	泥水工程	m2	330.41	3,600	1,189,476	284.93	1,025,748	依原合約計價方式以建物樓地板面積計價，二工樓地板面積計算參見附件6-2。本項含貼磁磚及打底工資，未做應扣減，參見四之一(1)~(6)項追減金額。
2	水泥(台泥)/砂	m2	330.41	680	224,679	284.93	193,752	
3	海菜粉	包	1	8,500	8,500		8,500	
4	噴固精	包	5	650	3,250		3,250	
5	特效防水粉	包	12	2,000	24,000		24,000	
6	外牆仿石塗料	m2	587	800	469,600		469,600	
7	外牆滴水條	m	178	200	35,600		35,600	
四之一原告主張追減：								
(1)	一樓地磚打底貼磚(儲藏室、餐廳、客廳、車庫)未完成		1,300			176.35	229,255	二工範圍內一樓客廳、車庫、門廊打底貼地磚未施做面積=176.35m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1300元/m ² 。
(2)	二樓主臥浴室貼地壁磚(不含泡湯區)及房間木地板泥作打底未完成							
(3)	二樓客房浴室貼地壁磚(不含浴缸)及房間地磚未完成		1,300			103.83	134,979	二工範圍內二樓客房及浴室、兒子房及浴室、客廳、陽台貼地磚未施做面積=103.83m ² ，參見附件6-2。參考
(4)	二樓兒子房浴室貼地壁							

(續上頁)

01

	磚及房間地磚未完成							原契約價格扣減金額1300元/m ² 。
(5)	1樓陽台、2樓陽台打底貼磚未完成			1,450		45.43	65,874	二工範圍內二樓客房浴室、兒子房浴室貼壁磚未施做面積=45.43m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1450元/m ² 。
(6)	2樓客廳地磚未完成							
					追減金額小計(-)		430,108	
	小計				1,955,105		1,330,343	
五	二工防水工程							
1	2樓陽露台地坪Evu彈姓水泥防水(L角加作不織布)H=30cm	m ²	22	250	5,500			
2	1-2浴室地坪Evu彈姓水泥防水(L角加作不織布)H=180cm	m ²	225	450	101,250			
3	窗框Evu彈泥防水(下L角加作不織布)	m ²	70	500	35,000			
4	窗框止水路	m	141	120	16,920			
	小計				158,670		158,670	
六	二工水電及衛浴設備工程費							
1	電氣設備工程	式	1	643,510	643,510		完成51.3%	鑑定人另請水電工程行根據被證 18 水電圖說進行估價，並估算現場完成項目之
2	給排水設備工程	式	1	403,200	403,200			

(續上頁)

01

								金額後，換算系爭農舍本項工程完成比例為51.3%，參考估價表參見附件6-5。
3	弱電設備工程 含保全配管系統	式	1	205,902	205,902			
4	污水處理設施10人份	式	2	31,000	62,000			
5	排水涵管	式	1	8,000	8,000			依金額和工程慣例判斷，本項排水涵管指汙水處理槽後端排水至公共水體的管線，並非建築物周邊含括庭園的雨水收集和排水管路，圖說中並無建築物周邊景觀設施的排水系統規劃圖樣。
6	不鏽鋼水塔2T	式	2	8,000	16,000			
	一工+二工				1,338,612	0.51	686,708	
	二工分攤50% (小計)				669,306		343,354	
七	二工門窗工程費							
1	手動鐵捲門	組	1	100,000	100,000	0.00	0	未施作
2	D1大門雙開門200x290cm	組	1	98,000	98,000	0.00	0	未施作
3	D4隔音門90x240cm	組	0	20,000	0		0	
4	D4隔音門90x240cm	組	0	20,000	0		0	
5	W1正新5+5膠合	組	1	170,8	170,842	0.62	105,922	玻璃未安裝(參見

	玻璃830×285cm			42				附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W1鋁窗)
6	W3/W11正新5+5膠合玻璃400×400cm	組	1	154,667	154,667	0.60	92,800	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W3、W11鋁窗)
7	W4正新5+5膠合玻璃180×250cm	組	1	32,500	32,500	0.74	24,050	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W4鋁窗)
8	W12正新5+5膠合玻璃180×260cm	組	1	33,800	33,800	0.74	25,012	玻璃未安裝(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號W12鋁窗)
9	W13正新5+5膠合玻璃70×130cm	組	2	15,635	31,270	0.89	13,915	玻璃未安裝(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號W13鋁窗)
10	W14正新5+5膠合玻璃415×250cm	組	1	116,291	116,291	0.20	23,258	已施作窗框，但是窗扇尚未施作，玻璃未安裝(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號W14鋁窗)
11	W15正新5+5膠合玻璃455×100cm	組	2	50,556	101,112	0.00	0	未施作；圖說標示為不鏽鋼窗，與報價單不相符，應為筆誤。
11-1	W15不鏽鋼天窗(490×134cm)	組				2.00	119,100	現況實際施作490×134cm不鏽鋼天窗(參見附件5-1現況屋頂平面圖及門窗圖編號1W15不鏽鋼窗)。
12	RC窗框塞水路	式	1	8,000	8,000	1.00	8,000	本期鋁窗窗框完成安裝，本項已施作。
七之一 被告主張追加：								

(續上頁)

01

(10)	W9鋁窗(450x260cm)	組	1	111,514	111,514	0.20	22,303	已施作窗框，窗型不同，窗扇尚未施作，未完成(參見附件5-1現況二層平面圖及門窗圖編號W9鋁窗)。
(11)	W10鋁窗(270x270cm)	組	1	37,498	37,498	0.70	26,249	玻璃未安裝(參見附件00現況二層平面圖及門窗圖編號W10鋁窗)。
	小計				995,494		460,609	
八	二工雜項工程費							
1	大門門檻(花崗石)180x15cm	支	1	3,500	3,500	0.00	0	未施作
2	浴廁門檻(花崗石)85x12cm	支	3	1,000	3,000	0.00	0	未施作
3	欄杆	式	2	50,000	100,000	0.00	0	未施作
4	不鏽鋼人孔蓋60x60cm+鎖	組	1	6,500	6,500	0.00	0	未施作
5	不鏽鋼爬梯	組	1	9,800	9,800	0.00	0	未施作
6	完工整地	式	1	35,000	35,000	1.00	35,000	已施作
7	安全圍籬(基地正面)	m	27	1,000	27,000		27,000	
8	廢棄物搬運	台	3	8,000	24,000		24,000	
9	二工交接打工	式	1	58,000	58,000		58,000	

(續上頁)

01

10	二工打工鷹架	式	1	50,000	50,000		50,000	
	小計				316,800		194,000	
九	二工設備工程費							
1	衛浴設備							
a	1F傭人房							
	馬桶		1	10,000	10,000			
	臉盆		1	4,000	4,000			
	臉盆龍頭		1	1500	1,500			
	淋浴龍頭		1	2,500	2,500			
b	2F主臥							
	馬桶		1	20,000	20,000			
	溫水洗淨便座		1	9900	9,900			
	臉盆		1	6,000	6,000			
	臉盆龍頭		1	2500	2,500			
	浴缸龍頭		1	6,000	6,000			
	淋浴龍頭		1	8000	8,000			
c	2F客房							

(續上頁)

01

	馬桶		1	10,000	10,000			
	臉盆		1	4,000	4,000			
	臉盆龍頭		1	1500	1,500			
	淋浴龍頭		1	2,500	2,500			
d	2F兒子房							
	馬桶		1	20,000	20,000			
	溫水洗淨便座		0	9900	0			
	臉盆		1	6,000	6,000			
	臉盆龍頭		1	2500	2,500			
	獨立式浴缸		1	15,000	15,000			
	浴缸龍頭		1	6,000	6,000			
	淋浴龍頭		1	8000	8,000			
2	磁磚設備							
a	車庫磁磚	坪	19	1800	34,200			
b	1F磁磚	坪	50	6000	300,000			
c	2F磁磚或超耐磨木地板	坪	50	4000	200,000			
d	2F陽台	坪	12.	1800	22,500			

(續上頁)

01

			5					
e	1F傭人房	式	1	25000	25,000			
f	2F主臥	式	1	80000	80,000			
g	2F客房	式	1	30000	30,000			
h	2F兒子房	式	1	60000	60,000			
	小計				897,600		0	
十	二工工程管理費							
	二工工程金額合計				8,212,114		5,582,943	
1	管理及耗損(工程造价×%)	0.08			656,969	0.08	446,635	
	二工總計金額				8,869,083		6,029,578	
參	、三工工程明細表(參照原證 6 以及法院囑託鑑定函附表、附件製表)							
項次	項目	單位	結算數量	契約單價	原結算金額	鑑定數量	鑑定金額	鑑定說明
一	三工假設工程費							
1	放樣	m2	162.5	60	9,750			
2	鋼管鷹架(60踏板)	m2	325	150	48,750			
3	鋼管鷹架防塵網	m2	325	30	9,750			

(續上頁)

01

4	鷹架鐵爬梯	支	2	600	1,200			
5	外側低欄杆	m2	325	15	4,875			
6	廢棄物處理(就地掩埋)	式	1	12000	12,000			
	小計				86,325		86,325	
二	三工基礎工程費							
1	機械開挖, 深度 < 5m, 含機具未含運費	m2	244	180	43,920	217.79	39,202	三工基礎開挖面積數量計算參見附件6-1
2	機械回填	m2	244	180	43,920	217.79	39,202	回填依原契約計價方式=開挖面積
3	完工整地	式	1	18000	18,000		18,000	
	小計				105,840		96,404	
三	三工結構工程費							
1	普通模板組立(樓板清水模)	m2	174.07	3,000	522,210	177.40	532,200	依原合約計價方式以建物樓地板面積計價, 三工樓地板面積計算參見附件6-2
2	建築鋼筋 SD42、SD28	T	37	20,000	740,000	41.37	827,400	被告主張: 二工+三工合計實際使用82T鋼筋, 其中二工29T、三工37T, 和數不符, 鑑定人依照建築物面積推算, 訂正為二工45T、三工37T, 和數82T。鋼筋數量計算參見附件6-3
3	鋼筋彎紮組立	T	37	6,500	240,500	41.37	268,905	

(續上頁)

01

4	鋼筋續接器	組	277	120	33,240		33,240	
5	混凝土2000psi (台泥)	m3	34	1,600	54,400		54,400	
6	混凝土3000psi (台泥)	m3	336	1,850	621,600	228.81	423,299	混凝土數量計算參見附件6-4
7	混凝土壓送	m3	370	150	55,500	228.81	34,322	
8	混凝土搗實	m3	370	180	66,600	228.81	41,186	
	小計				2,334,050		2,407,760	
四	三工泥作工程費							
1	泥水工程	m2	174.07	3,600	626,652	177.40	638,640	依原合約計價方式以建物樓地板面積計價，三工樓地板面積計算參見附件6-2。本項含貼磁磚及打底工資，未做應扣減，參見四之一(1)~(6)項追減金額。
2	水泥(台泥)/砂	m2	174.07	680	118,368	177.40	120,632	
3	海菜粉	包	1	8,500	8,500		8,500	
4	噴固精	包	2	650	1,300		1,300	
5	特效防水粉	包	4	2,000	8,000		8,000	
6	外牆仿石塗料	m2	386.5	900	347,841		347,841	
7	外牆滴水條	m	160	300	48,000		48,000	

四之一原告主張追減：								
(1)	一樓地磚打底貼磚(廊道、1F廁所、洗衣房、傭人房、樓梯區地磚)未完成	1300			124.09	161,317	三工範圍內一樓廊道、傭人房、洗衣房、廁所、樓梯、觀景台貼地磚未施做面積=124.09m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1300元/m ² 。	
(2)	一樓音響室地坪打底未完成	1300			17.19	22,347	三工範圍內二樓樓梯貼地磚未施做面積=17.19m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1300元/m ² 。	
(3)	一樓廁所貼地壁磚未完成	1450			75.30	109,185	三工範圍內傭人房浴室、洗衣房、廁所貼壁磚未施做面積=75.3m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額1450元/m ² 。	
(4)	一樓洗衣房地磚打底貼磚未完成							
(5)	一樓傭人房浴室貼地壁磚未完成	350			41.34	14,469	三工範圍內音響室木地板打底未施做面積=41.34m ² ，參見附件6-2。參考原契約價格扣減金額350元/m ² 。	
					追減金額小計(-)		307,318	
	小計				1,158,661		865,595	
五	三工防水工程							
1	窗框防水H=30cm	m ²	112	250	28,000			

2	建築縫止水帶H=180cm	m	160	300	48,000			
3	1-2浴室地坪Evu彈泥防水(L角加作不織布)H=180cm	m2	97	450	43,650			
4	窗戶45度角環氧樹脂灌注(補強)	式	1	30,000	30,000			
	小計				149,650		149,650	
六	三工水電及衛浴設備工程費							
1	電氣設備工程	式	1	0	0			合併於二工水電及衛浴設備工程項目計算
2	給排水設備工程	式	1	0	0			
3	弱電設備工程含保全配管系統	式	1	0	0			
六之一原告主張追減：								
(1)	頂樓排水未做					0.00	0	戶外景觀細整地、排水設施、景觀設施及植栽不在原契約範圍。
(2)	室外排水未做							
	小計				265,000			
七	三工門窗工程費							
1	手動鐵捲門	組	1	100,000	100,000	0.00	0	未施作

2	W2正新5+5膠合玻璃270×290cm	組	1	56,550	56,550	0.70	39,585	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W2鋁窗)
3	W17玻璃磚三組81×21cm	塊	12	250	3,000	12.00	3,000	已施作
4	D3氣密門90×235cm	組	3	13,500	40,500	1.20	16,200	施作門框，其餘未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號D3鋁門)
5	W6正新5+5膠合玻璃60×150cm	組	3	16,700	50,100	2.70	45,090	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W6鋁窗)
6	W5正新5+5膠合玻璃330.5×360cm	組	1	85,930	85,930	0.70	60,151	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W5鋁窗)
7	W7正新5+5膠合玻璃940×345cm	組	1	254,217	254,217	0.70	177,952	玻璃未安裝，玻璃門尚未施作(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W7鋁窗)。
8	W8正新5+5膠合玻璃298×345cm	組	1	74,252	74,252	0.70	51,976	玻璃未安裝(參見附件5-1現況一層平面圖及門窗圖編號W8鋁窗)
9	天窗(400×100cm)	組	3	16,000	48,000	3.00	48,000	核對圖說，原報價單天窗尺寸400×100cm應為誤繕，現況實際施作150×150cm不鏽鋼天窗3組(參見附件5-1現況屋頂平面圖及門窗圖編號1W16不鏽鋼窗)。
10	RC窗框塞水路	式	1	8,000	8,000	1.00	8,000	本期鋁窗窗框完成安裝，本項已施作。

原告主張：								
(1)	W7白鐵烤漆門未做					0.00	0	參見第7項說明
	小計				720,549		449,954	
八	三工雜項工程費							
1	浴廁門檻(花崗石)85x12cm	支	1	1,500	1,500	0.00	0	未施作
2	欄杆	m	13.5	4,000	54,000	0.00	0	未施作
	小計				55,500		0	
九	三工設備工程費							
1	衛浴設備							
a	1F共用廁所							
	馬桶		1	20,000	20,000		0	
	臉盆		1	9,900	9,900		0	
	臉盆龍頭		1	6000	6,000		0	
	淋浴龍頭		1	2,500	2,500		0	
2	磁磚設備							
a	1F磁磚(不含觀景台)	坪	41.5	6000	249,000		0	
	小計				287,400		0	

(續上頁)

01

十	三工工程管理費						
	二工工程金額合計			5,162,975		4,055,688	
1	管理及耗損(工程 造價× %)	0.0 7		361,408	0.07	283,898	
	三工總計金額			5,524,383		4,339,586	