臺灣新北地方法院民事判決

108年度建字第48號

原　　告　隋時語

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張晴玲律師

被　　告　展源貿易有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱培元

訴訟代理人　張立宇律師

複　代理人　張君宇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟參佰柒拾柒元，及自民國108年4月24日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣柒萬捌仟參佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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。本件原告起訴原訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）781,081元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣於民國110年2月2日以民事準備書三狀變更聲明為原告主張㈤所

載（見本院卷二第241頁）。經核原告上開訴之變更，僅係原聲明之擴張及減縮，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於107年4月17日與被告簽訂有「裝修工程合約書」（下稱系爭合約），就新北市○○區○○路000巷00弄00號3樓房屋（下稱系爭房屋）進行室內設計及裝修等工程（下稱系爭工程），工程總價為830,000元，施工期間則為107年4月20日至107年6月26日。而原告於107年4月18日、107年5月8日及107年6月26日陸續給付部分工程款予被告，僅剩驗收款83,000元尚未給付。然迄至107年6月26日被告就系爭工程並未完工，亦未進行驗收，經原告多次催促無果，且系爭工程存有諸多嚴重瑕疵，根本無法居住，原告再行通知、催告補正無果，以致原告迄今仍只能在外租屋居住。

㈡又被告於系爭工程進行前，已會同原告確認上開房屋並無任何漏水情況，被告並提供施工計劃表予原告，惟系爭工程進行後，造成系爭房屋及樓下房屋有漏水之情形，原告亦分別於107年9月27日、107年11月3日以存證信函就工程遲延及造成鄰屋漏水情事通知被告應進行妥善之修補，然被告置之不理。

㈢系爭工程遲延未完工，已施作部分亦存有瑕疵，甚至造成系爭房屋及鄰屋漏水，原告自得對被告請求遲延之違約金、減少價金暨損害賠償，敘明如下：

1.未完工部分：

①未完工工程之價款：15,318元

依鑑定報告附件十所示。

②遲延違約金：756,130元

系爭工程屆期未完工，依系爭合約第七條㈤的約定，被告未依約定於期限內完工，每逾一日，原告得於尾款中按依工程總價款千分之一按日扣除，至被告工程完竣通知驗收日止。是自應完工日107年6月26日起，至鑑定報告完成日109年12

月23日止，合計911天，本件工程總價為830,000元，被告應給付原告遲延違約金756,130元（計算式：830,000元×0.001×911天＝756,130元）。

③遲延所致損害賠償：232,000元

被告遲未完工，原告迄今仍在外租屋居住，致原告受有自應完工日107年6月26日計算至鑑定報告完成日109年12月23日止，合計29個月，每月8,000元租金支出，損害共232,000元（計算式：8,000元×29月=232,000元）之損害賠償。

2.瑕疵應減少之報酬及修補費用：

①瑕疵部分應減少之報酬如附表二：78,377元

依鑑定報告附件十所示。

②瑕疵補漏費用：

系爭工程進行後，發生浴室漏水、廚房地面磁磚及女兒牆須重新修繕、樓下房屋漏水、餐廳木地板損壞等，須再行修繕及進行補漏工程，經估計費用如附表三共計296,500元，原告就此僅請求136,500元。

3.原告墊付費用：11,831元

原告於系爭工程中代被告墊付費用如附表四所載，金額共13,990元，而被告代原告墊付費用，則如附表五所載，金額共2,159元，經原告為抵銷計算後，依民法第179條規定，原告尚得請求被告給付代墊費用11,831元。

㈣綜上所述，被告應給付原告共1230,156元（計算式：15,318元＋756,130元＋232,000元＋78,377元＋136,500元＋11,831元＝1,230,156元）

㈤聲明：

1.被告應給付原告1,230,156元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯：

㈠未完工工程價款部分：

就臺灣省土木技師公會鑑定報告固然記載被告就本約部分有未完工或未施作部分，然被告已於107年6月17日完工，或經原告同意而於追加減單中扣除，茲分述如下：

1.「臥室房間門（木纖門）」係因原告要求自購門片及門把喇吧鎖後再由被告安裝。此部分被告已同意自追加減單中扣除5,700元，自非屬未完工。

2.「餐廳舊收納櫃重置修補」、「LED筒燈、LED陽台燈、LED吸頂崁燈」均已於追加減單中扣除，非被告所需施作範圍。

3.鑑定機關所認未完工或未施作之項目，均已非被告所須施作之項目，抑或被告已施工完畢。原告空言主張被告有未完工工程，要屬無理。又系爭工程業已完工，原告空言主張系爭工程尚未完工云云，實屬無稽。

㈡遲延違約金及遲延所致損害部分：

系爭合約完工期限固為107年6月26日，然工程進行中，原告之胞姊竟要求於107年6月17日提前完工並讓其外甥入住，更要求被告後續施工需要提前通知，導致被告施作人員施作不便。另原告更提出非系爭工程合約所載之項目（即原告所提之原證2、3），被告因此盡力配合原告上開要求進行修改，又或原告遲遲未能決定門片、廚具及燈具等用料，導致系爭工程進度延宕。從而，系爭工程因原告多次指示變更、要求重新修改、遲未決定材質用料，另原告胞姊多方干涉，致被告費時溝通，始導致系爭工程延宕，是系爭工程遲延完工非可歸責於被告，原告主張未完工、遲延違約金及遲延損害賠償並無理由。況原告外甥於系爭工程完工前業已提早入住系爭房屋，足見系爭房屋已可居住，並無在外租屋之必要，是原告主張在外租屋費用非亦屬無據。從而，系爭工程縱有遲延，該遲延亦源於原告及其胞姊前述行為所致，非可歸責被告，而原告在外租屋之費用於本件並無相當因果關係，原告主張遲延違約金及遲延所致之租金損害，要屬無理。

㈢瑕疵應減少報酬部分（附表二部分）：

1.「馬桶尚未安裝完成」乙節，原告已於108年6月18日民事陳

報狀自承馬桶業已安裝完成。

2.「前後陽台排水孔移位」則係因被告為配合原告要求增設明管讓洗衣機使用而未將排水孔移位。

3.有關系爭工程施作瑕疵部分，被告同意於65,925元之範圍內應屬施作瑕疵，理由茲分述如下：

①拆除工程中浴室舊有壁磚、地磚拆除費之費用1,600元，係經原告同意而未拆除，不應列為瑕疵。

②泥作工程有關浴室門檻之費用1,400元，係原告於被告安裝後自行拆除，不應列為瑕疵。

③浴室工程中之排水孔移位5,250元，係配合原告設立明管；衛浴設備(馬桶)安裝1,500元，被告實際上已安裝，係原告後續拆除，不應列為瑕疵。

④泥作工程有關浴室防水部分之費用6,000元、廚房地板整平粉刷打底之費用1,510元、廚房牆面整平粉刷之費用840元、新作窗/門粉平費用3,800元，被告同意列為瑕疵修補費用（即附表二編號2、3、4、6）。

⑤木作工程中之相關瑕疵修補款項3,700元，被告同意列為瑕疵修補費用（即附表二編號7至9）。

⑥油漆工程中之相關瑕疵修補款項17,850元，被告同意列為瑕疵修補費用（即附表二編號10至16）。

⑦浴室工程中之浴室塑鋼門費用2,400元、幹線更換費用2,000元、冷熱水管費用7,000元、側水排水移位1,250元，被告同意列為瑕疵修補費用（即附表二編號17至21）。

⑧地板工程之相關瑕疵修補款項5,300元，被告同意列為瑕疵修補費用（即附表二編號24）。

⑨綜上，上開瑕疵修補費用合計應為51,650元，加計廢棄物清運等相關費用後應為65,925元。

㈣瑕疵補漏費用部分：

1.系爭工程完工後，原告遲不驗收，並以房屋及鄰房漏水為由而拒絕支付尾款，經檢測後，鄰屋漏水原因與系爭工程施作無關，惟原告拒絕支付檢測費用，另尋檢測漏水公司檢查，

後續更直接換鎖拒絕被告工班進入。而系爭房屋為30多年屋齡之老屋，兩造於簽署系爭合約前，系爭房屋屋況不佳，多處有壁癌等狀況，然原告向被告稱系爭房屋未有漏水問題，被告遂與原告簽署系爭合約，並無原告所稱「有會同被告確認系爭房屋無漏水」等情。

2.再原告指稱被告施作有「漏水」瑕疵乙節，業經鑑定報告判明「並未發現滲漏水現象」，故就原告於107年9月27日及107年11月3日催告被告進行「漏水」瑕疵修補並無所據。而於鑑定報告所載「漏水以外之範圍」，原告未曾依民法第493條規定先行定期催告被告修補瑕疵，原告主張依民法第494條、第495條請求減少報酬、請求被告賠償云云，並非有理。

㈤原告所主張代墊費用部分，「打鑰匙」已非系爭合約之範疇，且被告工班亦未有遺失鑰匙情事；「換鎖」亦非系爭合約範疇，且非必要費用；「房間門片修改」業已於追加減單中扣除；「門片運費」則係原告自行訂購門片之費用，與被告並無關聯；「抓漏檢測費用」業據鑑定報告未有漏水，此筆費用亦非由被告所致。原告請求實屬無據。

㈥綜上，由原告外甥於107年6月17日入住系爭建物足徵被告已於是日完工，是原告請求扣除未完工價款15,318元、請求被告給付遲延違約金以及因遲延所生之租金損害賠償，即無理由。又施作瑕疵部分，被告僅同意上開65,925元範圍內屬瑕疵，其餘並非被告施作瑕疵所致。又系爭建物浴室經鑑定並無漏水，樓下縱有漏水亦不可歸責於被告之施作，且原告請求墊付費用部分，亦均無據，是原告亦無從主張此部分之損害賠償及不當得利返還。

㈦聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠兩造於107年4月17日簽訂「裝修工程合約書」，就新北市○○區○○路000巷00弄00號3樓房屋（即系爭建物）進行室內設計裝修工程（即系爭工程），工程總價830,000元，施工期限約定自107年4月20日起至107年6月26日止（見本院卷一第29頁，原證1）。

㈡原告陸續於107年4月18日、107年5月8日及107年6月26日分別給付工程款249,000元予被告，合計已給付747,000元予被告；原告尚有驗收款83,000元未給付被告。（見本院卷一第133頁，原證14）。

㈢原告於107年9月28日以台北龍口存證號碼000092號存證信函向被告請求系爭工程漏水瑕疵修補；再於107年11月6日以永和中正路存證號碼000265號存證信函向被告表示解除系爭合約（見本院卷一第69、75頁）。

㈣原告自107年6月起，向第三人承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號2樓之4房屋，每月租金為8,000元（見本院卷一第83頁）。

㈤附表二編號2至4、編號6至21、編號24及B至E部分，原告請求之瑕疵修補費用，被告不爭執。

㈥被告另對原告提出給付工程款案件，由本院板橋簡易庭於110年11月19日以108年度板建簡字第2號判決駁回原告之訴（即被告請求原告給付系爭工程尾款業經駁回確定），於110年12月17日確定（見本院卷三第53頁）。

四、本件之爭點：

㈠原告請求被告給付「尚未完工項目之施工合理費用」15,318元，有無理由？

1.查兩造就系爭工程約定報酬總價為830,000元，而倘被告全數完工，則原告即應給付上開報酬予被告，而本件原告前已給付報酬747,000元，尚有尾款83,000元未能給付。又查本件被告完成之工作，並無不適於使用或欠缺契約約定效用、價值之情形，原告前以被告未依限修補漏水瑕疵，依民法第494條規定解除本件承攬契約，洵屬無據，合先敘明。再

者，原告尚未給付之尾款，其性質本屬兩造約定之報酬一部，則於通常情形，倘被告尚未施作或施作項目存有瑕疵，則原告當可拒絕此尾款之給付，此由被告另案向原告請求給付尾款及其餘工程款之本院108年度板建簡字第2號之訴訟中自明，從而，原告就被告系爭合約中尚未施工完成部分，已可由其尚未給付之尾款中結算扣除，主張尚未完成工作部分不再給付報酬，而無反向被告請求給付尚未完工部分之「合理施工報酬」可能。

2.查本件附表一編號1部分，被告抗辯此工程項目業經兩造合意由原告自購門片及門把刺叭鎖後，再由被告安裝，此項目已屬兩造合意減項項目，是被告同意扣除此筆工程款；編號2至5部分亦為兩造合意為減項項目。從而，附表一編號1至5部分，被告自陳已非其承攬項目（見本院卷二第228頁），則被告自已無從再向原告請求此些項目之承攬報酬，此亦為本院108年度板建簡字第2號判決所認定，而查上開項目之報酬計價，縱加計附表一編號B至E所示之雜項費用共計15,318元，仍低於原告尚未給付之尾款83,000元，原告亦無請求被告返還之可能。是以，原告請求被告給付被告尚未完工項目之施工合理費用15,318元，自屬無據。被告抗辯原告就此部分並無請求權基礎等語，為有理由。原告此部分之主張，應予駁回。

㈡被告就系爭工程是否依系爭合約所附「住宅工程估價單」所示工程項目施作完工?原告因此請求被告賠償遲延違約金及因遲延所生之租金損害，有無理由？

1.本件原告主張系爭工程並未完工，而被告抗辯附表一編號1至5部分均為兩造合意之減項項目，於系爭合約所約定承攬項目，被告均已施作完畢等語。然按稱承攬者，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，民法第490條第1項定有明文。又依系爭合約第1條約定，被告承攬施作之範圍即為系爭合約所附之工程估價單，亦即被告承攬施作範圍本以上開工程估價單之項目為

準。再參諸系爭合約第5條第3項記載「原告在施工期間可與被告協議後，經被告書面同意後增減未施作之工程項」（見本院卷一第29頁），足認於被告施作期間，倘欲增加或減少承攬項目，應由兩造協議，且經被告書面同意後始得為之。查，系爭工程除兩造原約定之系爭合約所附估價單項目外，原告主張系爭工程並無原告主張之增減項目，而本件訴訟中被告亦未提出兩造就增減項目有何協議之相關資料，亦未見原告之書面同意資料，由被告所提出之兩造及原告胞姐之LINE群組之相關對話，亦未見指明有何增減項目之協議（見本院卷一第237至469頁），而上該對話紀錄中，乃對於房門是否是否使用木纖門、管線之走線位置、色系選擇等具體工程細節所為之溝通，然被告並未指明何種增減項目確有書面之約定，從而，本件難認兩造於工程施工期間曾就追減項目達成共識，或為書面約定，則本件系爭工程之範圍即應以系爭合約所附之估價單為據。

2.再查，本件經臺灣省土木技師公會為鑑定（見臺灣省土木技師公會109省土技字第6967號鑑定報告書），就系爭合約約定承攬項目部分，業認有附表一編號1至5所示項目未能完工，而被告雖抗辯此些項目業經兩造合意列為減項項目，其無須施作等語，然除附表一編號1部分被告提出兩造之對話紀錄，可見就臥室房門為討論，且由原告自行尋找門片外（見本院卷一第276、348、419、420頁），被告仍未能指明兩造合意附表一編號2至5項目列為減項項目之佐證，則此些項目自仍屬系爭合約約定承攬項目。從而，被告未能依約施作附表一編號2至5項目，則被告就系爭工程之施作，自屬尚未完工。

3.又被告於兩造約定之107年6月26日期限未能完工，其施作之工程當已遲延，惟被告抗辯此遲延責任係屬不可歸責等語，是就本件遲延可否歸責被告乙節，論述如下。

①被告抗辯系爭工程因原告胞姐之多處要求，致其多數修改而有遲延等語。查由被告所提出之兩造及原告胞姐間之對話紀

錄，固然可見原告及其胞姐對於系爭工程之具體細節為多向要求及討論，然被告為裝修工程之專業人士，業主於裝修過程中多會憑施工過程及其具體需求提出施工項目之修正要求，此應為裝修工程中常見現象，是被告評估系爭工程進行時間，自應已考量此要素，又倘於裝修過程中確需面臨業主之修改要求，而有延展工期之必要，被告亦應於溝通過程中，再就工程完成時間再為議定，並具體協商延展之工期為何，然由被告所提之對話紀錄中，未見兩造有何商議，於本件訴訟進行中，被告亦未就工程中因原告或原告胞姐之要求中何項變動因子應展延工期，從而，被告以原告及原告胞姐於工程期間有過多變動要求，工程之遲延責任不可歸責於被告等語，並無理由。

②被告另抗辯系爭工程於約定之完工日前，原告之外甥即已入住，被告進入系爭房屋進行工程，均因此延宕，故其遲延亦不得歸責於被告。經查，兩造約定施工期限為107年6月26日，惟原告之胞姐於107年5月30日即向被告稱「不好意思，麻煩你喔，我17日一早一定會把東西搬進去喔，還想請問我現在在買一些家具，大概何時可以搬進去」、「請問你最快哪一天能讓我進家具，因為我17號人會要住進去了」、「我17日的東西全進大房間，謝謝你」，於同年6月17日則稱「我要住人」、「我今天不是只有東西會進入，還有人也會進住喔」（見本院卷一第303、317、320頁），而被告旋即回應「如果要17進來住，我當初就不可能承接」、「而且妳改太多次了，這些我都無條件幫妳處理，現在妳一定要進來住，工程根本沒有完成」、「你可以進來住，但是工程後面還是會進去處理，妳會很不方便」等語（見本院卷一第321頁）；再於同年6月29日、30日被告稱「室內現有的物品是否有貴重物或是珍貴易損壞的物品，如果有，清潔人員無法搬動」、「請你們確認關於搬運屋內物品的事情，如現場有貴重物品或於搬運中損傷、遺失，請自行負責」（見本院卷一第335至336頁）；於同年7月12日原告胞姐則稱「小房間

的油漆，不需要再做了，反正很多都沒漆好，現在已經住人了，沒有時間讓你慢慢來，以後我自己漆就好了，就不麻煩你了」、「麻煩一下我已經說過了，現在業主已經住在裡面了，要進場施工亦先行告知，請尊重一下，謝謝你」（見本院卷一第345頁）。是由上開對話可知，兩造與原告胞姐間之群組對話中，原告胞姐於施工期限107年6月26日前即稱其子欲於同年6月17日入住，其嗣後雖又稱其子先行入住飯店（見本院卷一第337頁），然由上開對話可見，於完工期日前，原告之親友業將物品移入系爭房屋內。再由原告胞姐在107年7月2日稱「星期三清潔完，請將門鎖更新後退場，星期四家具要進入」，被告則稱「沒完成廚具也要退場？」，原告胞姐稱「麻煩現再就是木作先安排進去把剩下做好，油漆水電收尾，然後清潔，不要等廚具，請越快越好」，原告接續稱「修繕完整最重要」（見本院卷一第338至339頁）。則由上面對話及原告胞姐要求被告退場乙節，原告於群組中亦未曾為反對表示，足見原告亦贊成其胞姐要求被告退場之表示，則原告既要求被告退場，另又要求被告須在其同意下始得進場施作，則原告親友將物品移入系爭房屋內，及被告尚未施作完畢前即遭原告要求退場等情，於客觀上確實足以妨礙被告之施工進度，而本件較諸本件經鑑定後尚未完工項目僅附表一編號1至5項目，且原告就系爭工程僅尾款83,000元尚未給付被告，堪認被告尚未完工項目比例甚微，可知被告足以在107年6月17日原告胞姐將物品移入系爭房屋內迄至約定完工日6月26日期間完成其全部工程，又縱被告遭要求退場時間已逾107年6月26日，然被告在此前之施作過程已因原告親友將物品移入系爭房屋內而受影響，被告於逾完工時間後6日即遭要求退場，而無從儘速完成其施作，則就附表一未能完工所生之遲延，自非可歸責於被告。從而，被告以原告胞姐於約定期限前即將物品移入系爭房屋內等情，抗辯該遲延非可歸責於被告等語，即有理由。

③再者，本件原告固然主張系爭房屋存有瑕疵，其迄今仍無法

入住等語，然查，如附表二所示瑕疵部分，於客觀上並未達重大程度，此由原告胞姐於107年6月17日即要求入住等情可知，則被告所施作之裝修內容縱有瑕疵，亦未達重大程度，原告仍可達其使用目的，則原告主張其因附表二所示瑕疵迄今無法入住，因而請求被告賠償其租金損害等語，亦無理由。又原告主張系爭房屋因被告施作而生漏水結果，亦致其無法入住等語，然原告並未能證明系爭房屋有漏水之結果，又系爭房屋縱有漏水，原告亦未提出相關佐證證明此漏水與被告施工行為相關（詳如下述），則原告主張系爭房屋因被告施工行為而漏水，致其迄今無法入住等語，亦無可採。

4.綜上，系爭工程之遲延既非可歸責於被告，則原告主張依系爭合約第7條㈤之約定，請求被告給付自107年6月26日起迄至鑑定報告完成日109年12月23日止，每日830元之違約金等語，即屬無據。又上開遲延既非可歸責於被告，則原告另請求自107年6月26日起至鑑定報告完成日止，共計29個月，每月8,000元之租金損害，亦無理由。

㈢瑕疵部分應減少之報酬：

查本件經鑑定後，認被告已施作部分仍由如附表二所示之瑕疵，而該等瑕疵除被告認諾之附表二編號2至4、編號6至21、編號24，及廢棄物清運費用，共計65,925元不爭執。惟就附表二編號1、5、22、23項目為爭執。然查，即附表二編號編號1、5、22、23部分，雖據被告抗辯如上，然經鑑定人鑑定如附表二備註欄所示，又觀諸此些項目之照片顯示，上開4項目確實有未安裝完成或如備註所示之瑕疵，而被告抗辯稱係經原告同意未拆除或安裝後原告自行拆除等語，然就此並未提出相關資料為佐，是被告此部分之抗辯並非可採。又被告抗辯原告已自陳馬桶部分已裝設完畢等語，然依鑑定人上開鑑定，係認該裝設仍有部分未能完成，此亦有上開鑑定報告附卷可稽，從而，原告主張依鑑定報告，如附表二所示被告已施作部分存有瑕疵，原告就此依民法第493條第2項規定請求瑕疵修補費用為有理由。

㈣瑕疵所造成之漏水修復費用：

查原告雖主張系爭房屋因被告之裝修工程，致系爭房屋浴室漏水、廚房地面磁磚及女兒牆必須重新修繕，且造成樓下2樓房屋漏水等情。然原告就被告裝修工程導致系爭房屋漏水及樓下房屋漏水乙節，並未提出相關證據以實其說，而原告雖一再主張系爭房屋漏水為被告施工所導致，然觀諸系爭房屋為30年以上之老舊建築，而老舊建築之滲漏原因多端，房屋滲漏原因亦非僅有自身房屋上下層樓漏水原因導致，又縱系爭房屋及系爭房屋樓下2樓有滲漏水情形，亦難逕認係被告施工所致，是原告尚無從以系爭房屋浴室有滲漏情形，推論為被告施工瑕疵所致。況本件經上開鑑定人為鑑定後，認系爭房屋，經浴室地板積水試驗、給水管線加壓試驗、浴室排水管測漏試驗，均並未發現有何滲漏現象；另以上開各項試驗後，並未發現系爭房屋樓下2樓天花板有滲漏現象，倘樓下2樓房屋有漏水情事，應非被告施工導致，此有臺灣省土木技師公會（109）省土技字第6967號鑑定報告書可稽（見鑑定報告書第4頁、附件七至九），則原告主張系爭房屋及系爭房屋樓下2樓滲漏水乙節，亦難認有所憑據。是原告此部分之主張，並無理由。

㈤代墊費用部分：

原告主張其為被告墊付費用如附表四所載，並依民法第179條不當得利規定，於以附表五所示費用為抵銷後，被告應返還11,831元等語。然查，原告主張附表四編號1之費用，原告並未能證明被告確曾遺失系爭房屋鑰匙之事實，另編號2至5所示費用，均非兩造系爭合約之約定範疇，被告亦未因原告此部分之給付受有利益，亦非被告侵害行為使原告支出費用，觀諸此些費用均為原告為自身利益所為支出，則原告依不當得利規定，請求被告此些費用之返還，亦無理由。

五、綜上，原告請求被告給付瑕疵修補費用78,377元有理由，應予准許。然就未完工部分合理施工費用、遲延違約金、因遲延所生之租金損害、瑕疵補漏費用、如附表四之墊付費用

等，則無理由，應予駁回。末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查本件原告請求被告給付瑕疵修補費用之債無確定期限，又係以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，自得請求民事起訴狀繕本送達至被告之翌日起即108年4月24日（見本院卷一第103頁），均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，核無不合，從而，原告依民法493條第2項規定，請求被告給付78,377元，及自起訴狀繕本送達翌日即自108年4月24日起，至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾500,000元，爰依職權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　16　　日

民事第五庭　　法　官　曹惠玲

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　111　年　12　月　19　日

書記官　董怡彤

附表一（鑑定報告附件十，未完工部分）：

項次	品名/規格	施工合理費用	
1	臥室房間門（木纖門）	5,700	
2	餐廳舊收納櫃重置修補	3,000	
3	LED筒燈	2,000	
4	LED陽台燈	500	
5	LED吸頂崁燈	800	
B	上開各項零星費用	1,200	
C	廢料清理及運什費	600	
D	稅捐及管理費	1,380	
E	安全衛生管理費	138	
	共計	15,318	

附表二（鑑定報告附件十，已完工瑕疵部分）：

項次	品名/規格	合理瑕疵修補費用	備註
1	浴室舊有壁磚、地磚拆除	1,600	依剔除面積比例扣除舊有第二層地磚未剔除之費用（相片編號1）
2	浴室防水	6,000	牆面白華1處（相片編號2）
3	廚房地板整平粉刷打底	1,510	地磚彭拱（相片編號3）
4	廚房牆面整平粉刷	840	廚房牆面粉刷不平整（相片編號4~6）
5	浴室門檻	1,400	會勘時，門檻未安裝完成
6	新作窗/門，水泥坎縫，粉平	3,800	坎縫不平整、略有縫隙（相片編號7~10）
7	廁所矽酸鈣板平釘天花	2,300	未作維修口（相片編號14）
8	廚房木門	1,000	門框龜裂及原告自購門把喇叭鎖後，再由被告安裝（相片編號15）
9	前陽台木門	400	門把喇叭鎖為原告自購後，被告代為安裝
10	餐廳牆面粉刷	1,260	面白華及龜裂（相片編

			號2、16）
11	餐廳天花板粉刷	2,100	天花板龜裂（相片編號17、18）
12	廚房牆面粉刷	420	牆面龜裂（相片編號19、20）
13	餐廳/廚房天花板牆面防水漆	3,780	餐廳、廚房牆面龜裂；餐廳天花板龜裂（相片編號2、16~20）
14	客廳天花板粉刷	420	客廳天花板龜裂（相片編號21）
15	客廳牆面粉刷	5,250	牆面龜裂（相片編號22~24）
16	臥室1牆面粉刷	4,620	牆面龜裂（相片編號25、26）
17	浴室塑鋼門	2,400	門框邊條有色差；另門把喇叭鎖為原告自購後，被告代為安裝（相片編號27）
18	幹線更換	2,000	幹線更換後孔洞未填補2處（相片編號28、29）
19	冷水管	7,000	1.冷熱水管置於電線上方不適當、採瑕疵扣款 2.熱水出水量小且轟隆作響需檢修 （相片編號30、31）
20	熱水管		
21	廁所排水移位	1,250	水泥渣未清除（相片編號31、32）
22	前後陽台排水孔移位	5,250	前陽台排水孔未施做；後陽台排水孔未置中（相片編號33）
23	衛浴設備安裝	1,500	馬桶尚未安裝完成（相片編號34）
24	餐廳超耐磨木地板＋防潮隔音墊	5300	地板凸起不平（相片編號35）
B	其他(1式)	6,140	零星費用及零星整修約10%
C	廢料清理及運什費(1式)	3,070	約3-5%
D	稅捐及管理費	7,061	約10%
E	安全衛生管理費	706	約1%
	總計	78,377	

附表三：

編號	補漏項目	費用

1	浴室估價	180,000
2	廚房修繕	45,000
3	2樓局部修繕裝修費	25,000
4	餐庭木地板因潮凸起重鋪設損壞部分	16,500
5	廚房地磚隆起彭共破裂再修繕時需搬移櫥櫃原櫥櫃工班報價	12,000
6	因施工問題造成小房間外牆嚴重孔洞、破裂紅磚外露及廚房屋頂施工不良必須再修繕油漆及細清完垃圾不清	30,000
	合計296,500	
	原告減縮僅請求136,500	

附表四

編號	代墊項目	金額（新臺幣）	備註
1	打鑰匙	290元	因反訴被告之工班遺失鑰匙，反訴原告代為再打鑰匙。反訴原證六編號27相片
2	換鎖	8,000元	（因房屋需要再修繕所以還要再換鎖）4,000元/次。反訴原證六編號27相片
3	房門片修改	2,500元	反訴原證六編號28相片
4	門片運費	200元	反訴原證六編號29相片
5	抓漏檢測費用	5,000元	反訴原證十三
6	扣除：代收隔壁工程款	2,000元	
合計		13,990元	

附表五

編號	代墊項目	金額	備註
1	瓦斯拆總管	759元	
2	裝裱時多收款	200元	
3	熱水器安裝費	1,200元	
合計		2,159元	