

臺灣新北地方法院民事判決

110年度建字第52號

原告

即反訴被告 鈞安營造股份有限公司

法定代理人 林慧萍

訴訟代理人 危建明

孫治平律師

被告

即反訴原告 鴻洲電業工程有限公司

法定代理人 張雄國

訴訟代理人 郭達鴻律師

複代理人 許照生律師

上列當事人間請求給付工程款等事件，經本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾陸萬伍仟陸佰壹拾參元，及自民國一一零年九月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾捌萬玖仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾陸萬伍仟陸佰壹拾參元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告即反訴被告（下稱原告）經合法通知，未於最後言

01 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
02 爰依被告即反訴原告（下稱被告）之聲請，由其一造辯論而
03 為判決。

04 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下
05 列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事
06 項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明
07 文。被告提起反訴時聲明：原告應給付被告新臺幣（下同）
08 1,327萬2,796元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第59頁），嗣於訴
10 訟中變更為請求原告給付391萬9,800元，其餘不變（見本院
11 卷第467頁），核乃減縮應受判決事項之聲明，與前開規定
12 相符，應予准許。

13 貳、實體部分

14 甲、本訴部分

15 一、原告起訴主張：

16 (一)兩造於民國108年7月2日簽訂工程合約書（下稱系爭契
17 約），約定由原告完成樹林廠房新建工程（下稱系爭工
18 程），被告應給付原告2,205萬元。原告已將系爭工程完
19 工，雙方並於110年6月19日至現場進行驗收，被告雖單方認
20 為原告施作之系爭工程有缺失，惟原告為儘速領取工程款及
21 維持商場上之友好關係，迫於無奈，乃於當日會議（下稱11
22 0年6月19日會議）同意被告扣減208萬887元，被告不再就系
23 爭工程爭執，並接收使用廠房。詎被告接收使用該廠房後，
24 不依約定給付尾款仍繼續挑剔藉口系爭工程收尾未完成，有
25 牆壁裂縫、窗戶及門邊框漏水、磁磚未貼實敲擊有空心聲、
26 草皮、樹木植栽枯死等理由要求再扣款。原告前已同意扣款
27 208萬887元，不同意再次扣減，於110年7月14日寄發存證信
28 函催告被告於文到5日內給付，詎被告竟函覆稱原告尚未完
29 工，且尚須扣除211萬5,268元及後續修繕費用1,038萬6,571
30 元，實屬荒謬，因系爭工程總價僅2,205萬元，豈可能修繕
31 就需再花1,000多萬元，足徵被告係無故扣款，被告推諉拒

01 付工程款之態度甚明。被告迄今僅給付原告1,764萬元，尚
02 應給付原告232萬9,113元（計算式： $2,205萬 - 1,764萬 - 208萬$
03 $887 = 232萬9,113$ ）。原告爰依民法第505條第1項規定請求被
04 告給付等語。

05 (二)並聲明：1.被告應給付原告232萬9,113元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供
07 擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)原告迄今未能完成系爭契約所載全部工程，且原告請款時，
10 被告派員到現場發現諸多項目並未完工，例如：門窗工程修
11 邊、門檻、填縫工程、防水工程、金屬門框焊接破壞門框、
12 浴室門規格不符及變形、內牆凹凸不平、龜裂油漆未完成、
13 牆面空心等缺失（如附表所示）。被告多次催促原告進場施
14 作，原告一再拖延，被告通知於110年6月19日會議協商後續
15 處理事宜，並針對系爭契約與現場實作情況進行釐清，確認
16 未施作之品項與業主自行發包付款部分為211萬5,268元，因
17 原告表示無法繼續施工及改善上開缺失工程，雙方於110年6
18 月22日終止系爭契約。原告雖請求232萬9,113元，然原告未
19 施作項目工程款（不含同意減價208萬887元之項目）已超過
20 此數額，故被告無庸再給付工程款予原告。

21 (二)縱認原告得請求工程款，被告依民法第493條規定自行雇人
22 修補瑕疵，並依民法第227條不完全給付規定請求損害賠
23 償，及依系爭契約請求逾期違約金，而得以下列債權（共計
24 391萬9,800元）主張抵銷，被告應無義務支付任何工程款予
25 原告：

26 1.依系爭契約第12條第4項約定，以系爭契約總價3%為上限，
27 請求遲延完工之違約金63萬元。

28 2.被告因系爭工程遲延而另承租廠房支出租金150萬元、承租
29 宿舍支出租金45萬元。

30 3.瑕疵修補費用：50萬2,000元。

31 4.損害賠償：

01 (1)道路損壞修復費用：38萬4,000元

02 道路並非系爭工程範圍，不屬於瑕疵修補費用，參照訴外人
03 紫陽營造有限公司（下稱紫陽公司）出具之報價單項次38，
04 被告得向原告請求損害賠償38萬4,000元。

05 (2)隔間牆：45萬3,800元

06 隔間牆確實有列入原告當初報價範圍內，且非屬已減價之20
07 8萬887元項目，被告因原告未施作隔間牆而另包發所支付之
08 45萬3,800元，亦得向原告請求等語，資為抗辯。

09 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
10 宣告假執行。

11 三、本院之判斷：

12 原告主張其承攬被告發包系爭工程並已完工，系爭工程總價
13 2,205萬元扣除被告已給付1,764萬元、兩造於110年6月19日
14 會議時合意扣減208萬887元後，被告尚積欠工程款232萬9,1
15 13元未付等語，被告固未否認前開已給付、合意扣減數額，
16 然就其應否給付剩餘工程款予原告，則以前揭情詞置辯。是
17 本件兩造爭執所在厥為：(一)原告就系爭工程有無餘款可得請
18 求？(二)倘有，被告可否主張抵銷？經查：

19 (一)原告就系爭工程尚有餘款可得請求：

20 1.原告主張系爭工程業已完工云云，雖提出系爭工程之建造執
21 照及勘驗紀錄表、使用執照為佐（見本院卷第127頁至第131
22 頁），然觀諸系爭工程建造執照勘驗紀錄表、使用執照所載
23 竣工日期為「110年2月1日」，時點在兩造於110年6月19日
24 會議協商之前，參酌兩造於該次會議達成「未施作部分」自
25 工程總價中扣除208萬887元之合意，有該份會議紀錄表在卷
26 可稽（見本院卷第141頁），倘若斯時原告業已完工，衡情
27 原告應無可能仍同意被告就「未施作部分」扣減208萬887
28 元，可見兩造約定之系爭工程範圍，應較建造執照及使用執
29 照要求完成之項目為大，故原告既同意扣減「未施作部分」
30 工程款，難認其就系爭工程已全部施作完畢。原告雖主張其
31 係為儘速取得工程款及維持商場上之友好，乃同意被告扣減

01 208萬887元云云，惟此為原告單方主張，實難遽採，況被告
02 主張系爭工程有附表所示未施作及瑕疵部分，經本院囑託臺
03 灣省土木技師公會進行鑑定，原告亦於鑑定過程中自承附表
04 編號24、33所示項目並未施作，有該鑑定報告在卷可憑（見
05 外放鑑定報告第12頁、第14頁），可徵原告就系爭工程確有
06 未完工部分，原告前開主張，並非可採。

07 2.又原告就系爭工程雖仍有未完工項目，然兩造就未完工部分
08 已合意扣減工程款208萬887元，如前所述，故原告就其未完
09 工部分雖無法向被告請領工程款，然亦已無施作義務，依民
10 法第505條第1項「報酬應於工作交付時給付之，無須交付
11 者，應於工作完成時給付之。」規定，被告就扣除208萬887
12 元後之剩餘工程款給付應已屆清償期。而原告主張系爭工程
13 總價2,205萬元，被告已支付數額為1,764萬元，為被告所不
14 爭執（見本院卷第50頁），則原告主張其得請求被告給付系
15 爭工程餘款232萬9,113元（計算式：2,205萬元-1,764萬元-
16 208萬887元=232萬9,113元），為屬可採。至於被告雖抗辯
17 原告未施作項目不含同意扣減208萬887元項目已逾232萬887
18 元，被告無庸再給付原告云云，然208萬887元係針對何具體
19 未施作項目，尚無從自110年6月19日會議紀錄表中得知，且
20 被告於本院審理初始自陳其嗣後經詳細計算，未完工項目扣
21 款數量為211萬5,268元（見本院卷第50頁），後又改稱不爭
22 執於110年6月19日會議達成扣減208萬887元之共識（見本院
23 卷第177頁），則被告稱另有其他未施作項目未經扣減，且
24 數額逾232萬9,113元，實乏所據，被告前開所辯，並無可
25 採。

26 (二)被告得就116萬3,500元數額主張抵銷：

27 1.遲延完工違約金：

28 (1)被告抗辯依系爭契約第2條第1項：「完工期限：因已申報開
29 工，自簽立合約後，乙方（即原告）預計於109年6月20日前
30 完成附件估價單內容所載全部工程，並申請使用執照掛件程
31 序（掛件後約需計六十個工作天），但有分段施工或責任歸

01 屬於其他分包商者，完工期限則順延之，及凡遇不能工作之
02 日，須經甲方同意得順延竣工日期。」約定，系爭工程應於
03 109年6月20日前完工，其得依系爭契約第12條第4項：「逾
04 期違約金其總額（含逾期未改正之違約金）以合約總價百分
05 之三為上限。」約定請求以系爭工程總價3%計算之逾期違約
06 金63萬元等語。經核被告前開主張與系爭契約第2條第1項、
07 第12條第4項規定相符（見本院卷第16頁、第19頁），而兩
08 造於110年6月19日會議中已就「未施作部分」合意扣減208
09 萬887元，可見原告斯時仍未將系爭工程全部完工，確有逾
10 期情事。併觀諸系爭契約第12條第1項：「逾期違約金，以
11 日為單位，乙方如未依照合約規定期限完工，應按逾期日
12 數，每日依工程總價千分之零點五計算逾期違約金，但未完
13 成履約之部分不影響其他已完成部分之使用者，得按未完成
14 履約部分之合約價金額其千分之零點五計算逾期違約金。」
15 （見本院卷第19頁），自109年6月20日起至110年6月19日期
16 間為1年，以系爭工程總價2,205萬元之0.5%計算，逾期違約
17 金為402萬4,125元（計算式： $2,205萬 \times 0.5\% \times 365 = 402萬4,125$ ），已逾系爭工程總價3%計算之逾期違約金上限數額66萬
18 1,500元（計算式： $2,205萬 \times 3\% = 66萬1,500$ ），故被告抗辯
19 其得請求逾期違約金66萬1,500元，為屬可採。

21 (2)原告雖稱系爭契約第2條第1項約定係「預計」於109年6月20
22 日完成，雙方並未合意必須於此日前完成系爭工程云云，然
23 系爭契約第2條第1項後段尚有原告不能工作之日得經被告同
24 意順延竣工日期之約定，同條第2項亦有因故延期之約定，
25 可知系爭契約第2條第1項雖使用「預計」一詞，兩造仍有約
26 定以該日為竣工日期之意思，否則無須約定原告得請求順延
27 或延期之事由，甚且於系爭契約第12條另約定逾期違約金之
28 計算依據及上限，故原告前開主張與系爭契約約定內容不
29 符，並無可採。又原告稱被告於履約過程中未曾向原告為催
30 告進度落後等通知，並於109年11月17日給付第8期款，現於
31 訴訟中突稱原告應給付逾期違約金，顯已違反誠信云云，然

01 兩造就系爭工程完工日期係定有確定期限，被告未曾催告並
02 不影響原告遲延完工之認定，且被告給付各期工程款乃基於
03 原告各期工作之完成，與系爭工程有無逾期無涉，仍無從為
04 有利於原告之認定。另原告稱依系爭契約第12條第3項：

05 「逾期違約金之支付，應先經甲乙雙方協議確認，甲方不得
06 主動由應付工程款中扣抵；其有不足者，得通知乙方以現金
07 支付。」約定，逾期違約金應先經兩造協議確認，被告不得
08 主動於應付工程款中扣抵，被告未曾向原告協議逾期違約金
09 不得請求云云，惟前開約定應指被告不得於未經原告確認
10 前，逕自於工程款中扣抵，而非指原告未確認前，被告對原
11 告無逾期違約金債權存在，被告於訴訟中自仍可以該債權主
12 張抵銷，原告此部分主張與系爭契約約定不符，並無可採。

13 2.另承租廠房、宿舍而支出租金：

14 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
15 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
16 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
17 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
18 生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。被告雖抗
19 辯其因原告遲延完工，而導致另外承租廠房、宿舍各支出租
20 金150萬元、45萬元云云，並提出租賃契約書各1份為佐（見
21 本院卷第143頁至第165頁），然兩造業就原告遲延完工於系
22 爭契約第12條約定逾期違約金，依前開規定應視為被告因原
23 告遲延完工所生損害之賠償總額，被告不得再就其餘遲延損
24 害請求原告賠償，被告請求原告另賠償承租廠房、宿舍各支
25 出150萬元、45萬元部分，即屬無據。

26 3.瑕疵修補費用：

27 (1)被告辯稱原告施作系爭工程存有附表所示瑕疵部分，經臺灣
28 省土木技師公會進行鑑定所需修復費用為50萬2,000元，其
29 得依民法第493條、第227條規定向原告請求等語。按工作有
30 瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之；承攬人
31 不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人

01 請求償還修補必要之費用，民法第493條第1項、第2項定有
02 明文。參酌110年6月19日會議紀錄表第1點記載「有做缺失
03 者→改善」、「未經改善→減價處理」為原則，且第4點記
04 載「鈞安營造6/22（二）提出書面改善方式與決議後續執行
05 期程」（見本院卷第141頁），可知被告當日會議就已完成
06 但存有瑕疵部分確有要求原告提出改善，且原告自承被告接
07 收廠房後，繼續挑剔藉口「牆壁裂縫、窗戶及門邊框漏水、
08 磁磚未貼實敲擊有空心聲、草皮、樹木植栽枯死」等理由要
09 求再扣款（見本院卷第411頁），並未逾附表所示瑕疵範
10 圍，益徵被告確有向原告通知瑕疵並要求修補改善，則原告
11 並未舉證其業已修補瑕疵，且附表所示經臺灣省土木技師公
12 會鑑定認有瑕疵部分所需修復費用共計50萬2,000元，此為
13 原告所不爭執（見本院卷第409頁），被告依民法第493條第
14 2項規定請求原告給付修復費用50萬2,000元，自屬有據。被
15 告另依民法第227條規定而為請求部分，即無再予論述之必
16 要。

17 (2)原告雖稱110年6月19日會議扣減208萬887元，係包括被告主
18 張未施作、有瑕疵、逾期部分之總扣除金額云云。然該次會
19 議記載「今日與會人員已針對報價單內容『未施作部分』工
20 程未作項目計0000000元-自工程總價中扣除」（見本院卷第
21 141頁），已具體表示僅針對「未施作部分」，並無包含瑕
22 疵修補或逾期罰款部分，且第4點記載亦可見被告仍要求原
23 告於110年6月22日前提出書面改善方式，可徵扣款208萬887
24 元確未包括瑕疵部分。原告雖稱第4點記載係針對細小瑕疵
25 可以改善部分，不涉及扣款云云，惟細小瑕疵仍屬瑕疵，被
26 告有權要求原告修補，而該部分瑕疵於鑑定時仍存在，可見
27 原告並未完成修補，被告自得請求原告給付修補費用。另原
28 告稱兩造會議時陸續提到問題並紀錄且預留空行，有結論時
29 方於空行內列入，第2點記載要將初驗列入書面羅列，最後
30 並未羅列，因後來已就總扣款金額達成協議，所以沒有進行
31 複驗，被告進駐廠房開始使用，可見已就全部爭議達成協議

01 云云。惟原告曾於110年6月21日召開內部會議，表示「1. 張
02 董對契約內容有而未做項目，全盤接收扣款項目（約208
03 萬）。…3. 針對總合約及現場狀況產生問題已極力爭取完善
04 處理，討論出結論走向終止合約探討。4. 合約終止項目包含
05 使照取得，483萬-208萬=275萬協商處理。」，有該會議紀
06 錄可參（見本院卷第301頁），原告就此內部會議討論過程
07 亦不爭執（見本院卷306頁），可知原告於110年6月19日會
08 議後有意朝終止合約方向處理，則原告自無可能依110年6月
09 19日會議第4點提出書面改善，故無法以兩造嗣後未以書面
10 羅列缺失並進行複驗，認定兩造已合意就缺失部分包含在扣
11 款208萬887元範圍內，況倘若兩造業已合意全部爭議以扣款
12 208萬887元處理，原告亦無事後召開110年6月21日會議討論
13 以全部扣款208萬887元，協商被告給付剩餘款項275萬元處
14 理之必要，原告前開主張乃其片面所稱，並無可採。

15 4. 道路損壞修復費用：

16 被告雖辯稱原告施工造成道路損壞，而道路並非工程範圍，
17 不屬於瑕疵修補費用，得依請求原告負損害賠償責任38萬4,
18 000元云云。然被告就道路部分係主張施工瑕疵，此參附表
19 編號31所示可知，且該部分經臺灣省土木技師公會鑑定認定
20 現況已無連鎖磚地坪，皆為PC地坪，而連鎖磚地坪為請領使
21 用執照必要檢查之項目，被告為日後整體使用性考量，已將
22 改為PC地坪等情，有鑑定報告可參（見外放鑑定報告第14
23 頁），可徵道路為兩造約定系爭工程範圍內，若原告於施工
24 過程中有損壞，被告仍應依民法第493條第1項規定催告原告
25 修補。然現場連鎖磚地坪不平是否為原告施工瑕疵乙節，臺
26 灣省土木技師公會僅稱依「被告所述」應為施工瑕疵，且被
27 告提出紫陽公司估價單稱項次38「道路修復」共計38萬4,00
28 0元部分，臺灣省土木技師公會鑑定認該項次並非針對附表
29 所示瑕疵情形之修補，有該鑑定報告可憑（見外放鑑定報告
30 第21頁），故被告未能證明道路損壞係屬原告施工瑕疵且曾
31 定期通知原告修補，及所需修復費用為38萬4,000元，被告

01 請求原告損害賠償38萬4,000元，難認可採。

02 5. 隔間牆：

03 被告辯稱隔間牆確有列入原告報價範圍內，且非屬208萬887
04 元減價項目範圍內，被告因原告未施作隔間牆而另發包支出
05 45萬3,800元，得向請原告請求云云，並提出與原告陶承祖
06 技師間LINE對話紀錄、諾卡設計裝潢工作室之報價單、坤廷
07 油漆工程行出具估價單等件為佐（見本院卷第443頁、第469
08 頁至第471頁）。觀諸該LINE對話紀錄可見被告詢問：「另
09 外請問輕隔間裡是否有塞棉？」，陶承祖技師稱：「本案有
10 輕隔間嗎？」，被告問：「所以4F宿舍隔間是用磚牆器是
11 嗎？」，陶承祖稱：「使用RC牆」，原告技師固稱系爭工程
12 4樓宿舍隔間採用RC磚牆，然縱認原告確無施作該隔間牆，
13 兩造於110年6月19日會議已合意就「未施作項目」扣減208
14 萬887元，如前所述，隔間牆未施作部分亦已包含在扣減範
15 圍內，被告猶請求原告給付其另行發包支出費用，自屬無
16 據。被告雖又稱隔間牆為系爭契約估價單項次5-1、5-13、5
17 -15，非屬減價項目云云，然110年6月19日會議並未就「未
18 施作部分」列出明細，被告於訴訟中提出「未施作確認扣款
19 明細」為其單方製作（見本院卷第81頁至第83頁），無從憑
20 此認定係兩造合意扣減「未施作項目」之範圍，被告亦未舉
21 證110年6月19日會議紀錄合意扣減「未施作部分」係有特別
22 排除隔間牆部分，被告單方稱隔間牆並未包括在兩造合意扣
23 減範圍內，自無可採。

24 6. 以上，被告就遲延完工違約金66萬1,500元、瑕疵修補費用5
25 0萬2,000元，共計116萬3,500元部分主張抵銷，為屬有據，
26 逾此範圍部分，則非可採。

27 四、綜上所述，原告得請求被告給付系爭工程餘款232萬9,113
28 元，惟被告得於116萬3,500元數額範圍內主張抵銷，經抵銷
29 後，原告尚得請求被告給付116萬5,613元（計算式：232萬
30 9,113-116萬3,500元=116萬5,613），及自起訴狀繕本送達
31 翌日即110年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。從而，原告依民法第505條第1項規定請求被告給付如主
02 文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無
03 理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保為
04 假執行及免為假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔
05 保金額後准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執
06 行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

07 乙、反訴部分

08 一、被告起訴主張：

09 (一)原告承攬系爭工程，除有未施作完成部分外，已施作部分亦
10 有諸多瑕疵，被告多次通知原告修補及完成，原告均置之不
11 理，甚至明確表示不會再進場，原告未施作部分已超過其本
12 訴請求金額，不得再請求被告給付工程款。被告依民法第49
13 3條規定自行雇人修補瑕疵，並依民法第227條不完全給付規
14 定請求損害賠償，及依系爭契約請求逾期違約金，得請求原
15 告給付金額共計391萬9,800元（項目如甲、二、(二)所示）等
16 語。

17 (二)並聲明：1.原告應給付被告391萬9,800元，及自反訴起訴狀
18 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.
19 願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、原告則以：

21 (一)110年6月19日會議第3項記載「今日與會人員已針對報價單
22 內容未施作部分工程未施作項目計0000000元-自工程總價中
23 扣除」，可知208萬887元係減項（未施作部分）及減價（缺
24 失未能改善部分）金額商議結果。至於第4項記載原告於6月
25 22日提出書面改善方式與決議後續執行期程，乃針對細小可
26 以改善瑕疵部分，例如保固期內牆壁出現之係為裂痕、磁磚
27 出現膨脹內部空心等情形，被告通知原告後，原告便會派人
28 前去補漆、更換磁磚等事項，此部分不涉及扣款。又系爭工
29 程並未逾期，被告從未因原告施工進度落後而有催告之情
30 形，且是否有逾期依系爭契約第12條第3項約定，應將雙方
31 協議確認，本件並未經雙方協議確認是否逾期，被告主張原

01 告逾期即不可採等語，資為抗辯。

02 (二)並聲明：1.如主文第6項所載。2.如受不利判決，願供擔保
03 免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 被告僅得就遲延完工違約金66萬1,500元、瑕疵修補費用50
06 萬2,000元，共計116萬3,500元部分主張抵銷，其餘部分對
07 原告並無債權可資請求（如前甲、三、(二)所述），而得主張
08 抵銷部分，該部分債之關係經抵銷後消滅，被告亦無債權可
09 再向原告請求。

10 四、從而，被告反訴請求原告給付391萬9,800元，及自反訴起訴
11 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
12 為無理由，應予駁回。又被告之反訴既經駁回，其假執行之
13 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

14 參、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
15 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
16 不一一加予論述，附此敘明。

17 肆、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，被告之反
18 訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2
19 項、第392條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
21 民事第四庭 法官 莊佩穎

22 以上正本係照原本作成

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日
26 書記官 李瑞芝

27 附表：

28

編 號	估價單記載項次 及名稱	備註	鑑定結果
0	0-0	門框收邊未做，下	有瑕疵

	D1防火門	雨水會流進屋內	
0	0-0 D2防火門	直接於門框電銲， 破壞門框烤漆面， 為改善收邊未做	有瑕疵
0	0-0 D5熱固性樹脂板 拉門	1F男女廁所+4F房間 門框變形	有瑕疵
0	0-0 D6不鏽鋼門	門框收邊未做，下 雨水會流進屋內 (未做止水墩)	有瑕疵
0	0-00 W3鋁窗	窗框未填縫，防水 收邊未做，雨天雨 水會滲進屋內牆面	無瑕疵
0	0-00 W4鋁窗	同上	無瑕疵
0	0-00 W5鋁窗	同上	無瑕疵
0	0-00 門窗SILCON	下雨窗框滲水進入 屋內	無瑕疵
0	0-0 W1_1：3水泥粉刷 油水泥漆一底二 度	牆壁四處龜裂	有瑕疵
00	0-0 W2_批土刷乳膠漆 一底二度初驗現 場無施作	營造廠無法提出有 施作證明	屬未施作項目，非 鑑定範圍
00	0-0 W3_批土防水膠貼 30*60cm浴廁壁磚	壁磚龜裂空心	有瑕疵
00	0-0	彈泥未做下雨漏水	有瑕疵

	W4_彈性泥+泥作粉光+晴雨漆外牆		
00	0-0 W5_二丁掛山形磁磚	磁磚破、未貼完成	會勘現況未見瑕疵
00	0-0 F1_1:3水泥粉刷鋪60*60cm拋光石英磚辦公室房	磁磚破、空心、未貼完成	有瑕疵
00	0-0 F2_1:3水泥粉刷鋪20*30cm石英磚樓梯地磚	梯磚空心未對縫、留邊縫缺失	有瑕疵
00	F5_3000PSI 水泥粉光地坪1+5F樓板	1F地坪龜裂坑洞、下雨水流進屋內	會勘現況有不規則裂縫，原因研判15cm大面積混凝土地坪，且經車輛輾壓及天候熱脹冷縮作用影響所產生，開口面積大，下雨時雨水因風力作用飄入室內實屬正常
00	0-00 C4_批土刷乳膠漆一底二度現場無此項目	驗收無法提出施作範圍	同項目5-2，此二項目有重複，都是使用在輕隔間牆
00	0-00 B1_1:3水泥粉刷油灰色水泥漆一底二度現場無此項目	驗收無法提出施作範圍	屬未施作項目，非鑑定範圍

00	0-0 門窗嵌縫工程	驗收檢驗門框未填縫(漏水)	窗框漏水應與窗框周圍防水層施作有瑕疵所致
00	0-0 F3_1:2防水水泥粉刷塗彈性高分子防水膠黏著劑貼30*30cm浴室止滑地磚	磁磚破、空心隆起	有瑕疵
00	6-3 外牆窗框防水	下雨窗框漏水	會勘現況未見滲水痕，窗框漏水應與外牆窗框周圍防水層施作有瑕疵所致
00	0-0 F6_PU+7.5cm泡沫混凝土(含點銻鋼絲網)	樓板漏水、頂樓防水未做好	有瑕疵
00	8-5 室外地坪、坡道工系		會勘現況施作坡道工程與竣工圖不符
00	9-5 汽車輪檔		屬未施作項目，非鑑定範圍
00	9-6 植草皮	驗收時草皮已死	有瑕疵
00	9-7 樹穴	驗收時樹木已死4棵倒1棵	會勘現況地坪已鋪上PC，依原告提供照片有挖掘樹穴
00	9-8 樹穴沃土	同上	會勘現況地坪已鋪上PC，依原告提供照片無法判斷是否為沃土

00	9-9 客沃土	同上	會勘現況地坪已鋪上PC，依原告提供照片像含石子的級配料
00	0-00 闊葉大喬木-楓香	同上	應為養護不當所致
00	0-00 闊葉小喬木-福木	同上	同上
00	0-00 鋪連鎖磚	地磚不平，車壓下陷破損	會勘現況已無連鎖磚地坪，依被告所述應為施工瑕疵，然瑕疵範圍數量無數據化，會勘現況已無法判斷
00	00-0 環境清潔費		現場已無法判斷
00	00-0 交屋清潔費		依原告所述本項目未施作
00	00-0 外牆清洗		現場已無法判斷
00	00-0 材料檢驗費	未提供外牆彈泥層報告	依合約原告有提供混凝土抗壓報告，兩造就外牆彈泥材料並未訂定相關施工規範