

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度重訴字第65號

原告

即反訴被告 陳弘峻

訴訟代理人 張仁龍律師

被告

即反訴原告 南象建設股份有限公司

法定代理人 李政和

訴訟代理人 蔡將葳律師

反訴被告 唐美華

訴訟代理人 張仁龍律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。原告主張原告與訴外人即原告之母唐美華分別成立房屋預售買賣契約，並均另外簽訂工程變更單約定工程變更

01 項目，變更金額則為「0元」，惟被告逾期仍未完成如附表
02 二所示工程變更項目，唐美華已將其就上開契約所生損害賠
03 償債權讓與原告，故由原告起訴請求被告賠償損害，被告則
04 抗辯上開工程變更項目所需費用，須經原告確認後，始能進
05 行追加減帳，並非免費、不收取任何費用，於言詞辯論終結
06 前對原告提起反訴，以被告已就部分工程變更項目施作完成
07 為由，請求給付工程款，堪認本訴、反訴標的之法律關係發
08 生原因在法律上及事實上之關係密切，審判資料有所共通，
09 而相互牽連，則被告提起反訴，合於上開規定，應予准許。

10 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
11 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
12 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
13 第1項第1款及第2項分別定有明文。本件原告請求被告給付
14 之數額，於起訴時為新臺幣（下同）2,256萬5,961元本息，
15 嗣於本院審理中變更為2,417萬1,738元本息；反訴原告原請
16 求反訴被告陳弘峻給付255萬9,301元本息，嗣於本院審理中
17 改為請求其給付147萬1,760元本息，另追加唐美華為反訴被
18 告，請求反訴被告唐美華給付其89萬3,629元本息。被告及
19 反訴被告對此變更、追加無異議而為本案之言詞辯論（見本
20 院卷二第250頁），依上開規定，應視為同意，則原告及反
21 訴原告所為訴之變更、追加，於法自無不合，應予准許。

22 貳、本訴部分：

23 一、原告主張：

24 (一)原告及唐美華於民國109年3月6日與被告成立房屋預售買賣
25 契約書（下稱系爭契約），分別向被告購買「鑽石印象No.
26 3」S8棟及S7棟1、2樓房屋（下稱系爭房屋），並於當日簽
27 訂工程變更書（含工程變更單、工程變更切結書及圖面
28 等），約定由被告就如附表一所示項目進行變更，變更費用
29 為0元。為配合被告於112年7月25日，與本件建案之其他房
30 屋先行交屋，被告於同年月18日提出「鑽石三期S7.S8進度
31 表」（下稱進度表），承諾將於112年9月15日前，將該進度

01 表包含如附表二所示項目施作完畢，然迄112年12月9日止，
02 至少尚有如附表二所示項目未完成，原告乃於112年12月19
03 日以律師函催告被告儘速施作，該函於同年月21日送達被
04 告，被告仍未依前開房屋預售買賣契約、工程變更單及進度
05 表之約定施工，原告及唐美華均得請求被告賠償因逾期完工
06 或遲延給付之損害。

07 (二)關於原告及唐美華所受之損害，積極損害部分，乃原告及唐
08 美華須將該部分工程項目另外發包，以完成原約定變更工程
09 所支出之費用，則原告及唐美華就此部分得請求被告賠償，
10 即為各工程項目之發包工程款共338萬479元（各項工程另行
11 發包之工程款分別如附表二所示）。另消極損害（所失利
12 益）部分，因原告於屏東地區成立「維特牙醫聯盟」，聯盟
13 下已有維納斯牙醫診所及雅典娜牙醫診所，原告及唐美華購
14 買系爭房屋，原定作為聯盟下第三間牙醫診所（即太陽神牙
15 醫診所）使用，因被告遲未於約定期限內完工，導致原告無
16 法順利營運「太陽神牙醫診所」，應以維納斯牙醫診所及雅
17 典娜牙醫診所之年所得額818萬5,535元為基準，計算自被告
18 應負遲延責任時（112年12月29日）起至原告起訴時止（113
19 年7月12日），暨第一審通常程序審判案件之辦案期限2年期
20 間，營業損失共2,079萬1,259元。以上金額合計2,417萬1,7
21 38元，又唐美華已將其就本件契約所生損害賠償債權讓與原
22 告，原告得先位依民法第231條第1項及債權讓與法律關係、
23 備位依第502條第1項規定及債權讓與法律關係，請求被告加
24 計法定遲延利息如數給付等語，並聲明：(一)被告應給付原告
25 2,417萬1,738元，及自113年9月11日起至清償日止，按週年
26 利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
27 行。

28 二、被告則以：

29 (一)本件工程變更事項，乃依原告及唐美華與被告間系爭契約第
30 10條關於建築設計變更之處理約定，於系爭契約外另簽定工
31 程變更單及工程變更切結書，其中工程變更單上之注意事項

01 已載明：工程變更事項經雙方簽認後，由賣方（即被告）於
02 簽認起15日內提出追加減帳，並通知買方簽認，可知變更單
03 上變更細項之金額欄均雖標示為「\$0」，然並非免費、不收
04 取任何費用之意，僅因項目尚未確定而無從計算。本件原告
05 及唐美華提出之工程變更事項，多與其等配合之設計師有
06 關，而原告自109年10月間與原設計師終止委任關係後，直
07 至112年3月間才又重新委任新設計師規劃設計，並於確認工
08 程變更項目後，通知原告辦理追加減帳，但原告拒絕依工程
09 變更單之約定，於被告通知追加帳後5日內繳清追加款，被
10 告自得拒絕受理變更項目，則原告請求被告依系爭契約、工
11 程變更單及工程變更切結書，施作如附表二所示工程，並以
12 被告逾期未完成如附表二所示工程為由，請求損害賠償，於
13 法自屬無據。況且，兩造間僅簽定系爭契約，工程變更單及
14 工程變更切結書，則係依系爭契約第10條「建築設計變更之
15 處理」約定辦理，合意之內容均側重於買賣房地之財產權移
16 轉，並無適用承攬規定之餘地，且系爭契約第20條第4項已
17 約定，買賣雙方除依同條第2、3項約定請求外，不得另行請
18 求損害賠償，原告復依民法第502條第1項等規定請求賠償，
19 尤屬無據。

20 (二)再者，關於原告請求賠償之數額，積極損害部分，原告雖以
21 其另行發包所支出之費用計算，然該另行發包所施作之工程
22 內容，並非兩造合意之施作項目，縱認原告得請求賠償，此
23 部分亦應以被告原定用以施作之品項及單價計算賠償數額；
24 至於消極損害部分，應以系爭房屋作為牙醫診所之營業淨利
25 計算，而非以營業收入計算，況診所之收入乃歸屬該診所，
26 乃該診所或法人之收入非必然盡歸於原告本人，原告以維納
27 斯牙醫診所及雅典娜牙醫診所之營業收入為基準，計算其所
28 失利益，亦難認有據。

29 (三)縱認兩造確有約定原告及唐美華毋庸另行支付費用，而由被
30 告免費進行工程變更，且原告得向被告請求損害賠償，然關
31 於「全戶室內冠軍（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石及T0

01 TO衛浴和櫻花廚具設備」部分，兩造僅約定「由客戶前往公
02 司既有合作廠商挑選」，並未約定具體規格、尺寸或數量，
03 且原告嗣後挑選之建材及設備均為單價較高之產品，甚至其
04 中「冠軍薄板」乃該公司110年8月始上市銷售，致該項目工
05 程費用自4萬3,500元增加為129萬1,114元，已非兩造約定工
06 程變更當時所得預料之情事，依民法第227條之2第2項規
07 定，被告亦得要求原告補足如附表三所示工程款項，並以該
08 工程款債權行使抵銷抗辯等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告
09 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，被告願供
10 擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)原告及唐美華於109年3月6日與被告簽訂房屋預售買賣契約
13 書，分別以3,430萬元、1,000萬元之價格向被告購買「鑽石
14 印象No.3」S8棟及S7棟1、2樓房屋（下稱系爭房屋），並於
15 當日簽訂「工程變更切結書」及「工程變更單」。

16 (二)系爭房屋依「工程變更單」所載工程變更項目如附表一所
17 示，各變更細項之「金額」欄均標示為「\$0」，且變更細項
18 表末列亦標示「總計：零元」之字樣。

19 (三)「工程變更單」注意事項第1條載明：工程變更事項經雙方
20 於工程變更上簽認後，由賣方於簽認日起十五日內提出追加
21 減帳，並通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追
22 加帳簽認日五日內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清
23 追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受
24 理並按原設計圖施工。工程變更若為追減帳，則於交屋時一
25 次結清。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

26 (四)「工程變更切結書」第3條略以：所須修繕工程費用金額以
27 工地現場所列之工程明細表的計價為依據。第4條略以：甲
28 方（即原告或唐美華）應以現金或即期支票給付工程款予乙
29 方。

30 (五)兩造所簽S8棟、S7棟工程變更單內容，分別如附表一所示。
31 其中，S7棟工程變更單編號3「二樓前方臥室增加一間廁

所」項目，於簽立工程變更單後，經被告與唐美華同意刪除此變更項目，被告毋庸施作。

(六)被告於112年7月18日提出S7.S8進度表之前，被告就附表一所示工程變更單項目，已施作完成之項目如下：

1.S8棟：編號1、5、7、8。

2.S7棟：編號1、2、7。

(七)被告於112年7月18日提出S7.S8進度表，經核對此進度表與S7棟、S8棟工程變更單內容之對應情形，分別如附表二「S7.S8進度表」與「工程變更單」欄位所示。

四、得心證之理由：

(一)系爭契約之性質為買賣契約：

按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；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345條第1項、第490條第1項分別定有明文。前者側重在財產權之移轉，後者則重在工作之完成。經查，原告、唐美華與被告所簽訂之系爭契約名稱均為「房屋預售買賣契約書」，其中第1條、第3條係就系爭房屋之基地地號、面積、專有部分、共有部分及停車空間為約定外，第17條就各項費用及其他應負擔等事項為約定，亦與房地買賣有關，此外，另系爭契約第12、13條分別就房地產權登記、交屋為約定，益徵系爭契約著重於標的物所有權之移轉，再者，系爭契約中並無任何與承攬契約所側重之工作完成有關之約定（如工程項目、數量、單價及複價等）。依上，足認兩造間所簽訂之系爭契約，其性質上應為民法第345條第1項之買賣契約，而非同法第490條第1項之承攬契約，或承攬與買賣之混合契約。

(二)原告毋庸就工程變更單所載工程變更事項支付費用：

1.按契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋（最高法院71

01 年度台上字第4707號判決意旨參照）。是契約解釋之探求當
02 事人真意，係以契約之文意有疑為前提，倘契約文字已足表
03 示當事人真意，則無須別事探求，更不得捨契約文字而為他
04 解。

05 2.本件原告主張依工程變更單之記載，本件工程變更事項之費
06 用為零元，此係因原告一次購買多戶（S7一戶、S8四戶），
07 已為被告減少樓梯、浴室及廚具等內裝之營建成本，該
08 「\$0」、「零元整」即是免費之意等語，被告則辯稱工程變
09 更單上各變更細項之金額，係因具體項目尚未確定始於金額
10 欄標示「\$0」，然並非免費、不收取任何費用之意等語。觀
11 諸本件S7、S8棟工程變更單（見本院卷一第230、236頁），
12 其上所載變更細項雖略有不同，然最右側金額欄內均為
13 「\$0」，下方總計欄亦為「零元整」，且未就上開金額之記
14 載加註其原因或但書，而「\$0」、「零元整」如非基於行銷
15 策略考量，通常係指取得該項商品、服務之人無須就其取得
16 之內容，支付金錢或財物，即財務成本為零之意，該文字本
17 身並無模糊或語意不清之解釋空間，原告並無就工程變更單
18 所載工程變更事項支付追加帳等費用之義務。

19 3.再者，系爭契約第10條第5項及工程變更單下方注意事項第1
20 點，均約定：工程變更事項經雙方於工程變更上簽認後，由
21 賣方於簽認日起15日內提出追加減帳，並通知買方簽認。工
22 程變更若為追加帳，買方應於追加帳簽認日起5天內繳清工
23 程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件
24 取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程
25 變更若為追減帳，則於交屋時一次結清。雙方無法簽認時，
26 則依原圖施工。有系爭契約及工程變更單在卷可參（見本院
27 卷一第25至48、230及236頁）。而被告自承其曾要求原告簽
28 認追加帳並繳款，但均遭原告拒絕，且其已完成如附表一S7
29 棟編號2及S8棟編號1、2、5、6、8所示項目，且就附表一S7
30 棟編號1、5、7、8及S8棟編號4、7所示項目已亦完成部分等
31 語（見本院卷一第307及383頁）。倘本件工程變更並非免

費、不收取任何費用之意，被告自應於其與原告、唐美華於109年3月6日，在工程變更單上簽認後15日內，提出追加減帳供其等簽認，並待簽認、付款完畢後，方開始依原告及唐美華所提變更工程內容進行施作，否則即應按原圖施工。惟被告卻係在未簽認並收取追加帳款之情形下，逕依原告及唐美華提出之工程變更事項施作，由此應可推認兩造及唐美華，於109年3月6日簽定系爭契約、工程變更單及工程變更切結書等文件時，本即約定原告及唐美華毋庸就工程變更給付任何費用，方於工程變更單上逕填載「\$0」、「零元整」，其等真意即是免繳應付費用之意，是被告辯稱原告應就工程變更單所載工程變更事項辦理追加帳並支付費用等語，尚難憑採。

(三)本件並無情事變更原則之適用，被告不得要求原告補足如附表三所示工程款項：

- 1.依契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。前項規定，於非因契約所發生之債，準用之；民法第227條之2定有明文。又因情事變更為增加給付之判決，非全以物價變動為根據，並應依客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增加給付之適當數額（最高法院66年度台上字第2975號判決意旨參照）。故法院審究契約原有效果是否因情事變更而顯失公平，應審究當事人因情事變更，就「整體契約」履行效果所受損失、所得利益等一切內容，依客觀公平標準定之，不應僅依單一事項（例如物價）之變化為判斷。又當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，不得再依前揭規定請求增減給付，唯有該項風險之發

01 生及變動之範圍非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時
02 所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，本諸誠信原
03 則所具有規整契約效果之機能，方許當事人依前揭規定請求
04 調整契約之效果、不受原定契約條款之拘束。

05 2.被告雖抗辯：兩造係於109年3月間簽訂系爭契約及工程變更
06 書，原告事後變更工程所選用之「冠軍薄板」，則係於先後
07 於110年12月、111年11月及112年7月間始在高屏地區上市，
08 單就此部分之工程費用，即由被告原規劃之4萬3,500元，增
09 加至129萬1,114元，並非兩造締約時所能預料，故本件應有
10 情事變更原則之適用等語。然被告於101年間經核准設立，
11 經營事業包含住宅及大樓開發租售業、不動產業買賣及建材
12 批發業等項目，有被告公司商工登記工示資料在卷可參（見
13 本院卷一第11頁），堪認被告具有建築規劃、工程成本估算
14 及建材用料評估等專業能力，亦應知悉客戶於預售屋申請預
15 先調整內部格局、水電或建材之客製化服務時，將可能因增
16 加施作項目、要求特定工法或建材等，而增加施工成本，亦
17 應知悉磁、地、壁磚、衛浴及廚具設備之品項及價格，會隨
18 時間及市場供需變動而有所更迭。本件工程變更單，既約定
19 由客戶（即原告及唐美華）在被告公司既有之合作廠商中，
20 自行挑選室內（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石、衛浴及
21 廚具等項目，且未事先就挑選之品項、單價等附加任何限
22 制，亦未具體約定挑選之時間，則被告於締約時，應可預見
23 客戶所挑選之建材或相關設備，將會隨廠商開發、原物料成
24 本調整而有所變動。是揆諸前揭說明，上開約定內容所衍生
25 之成本控管風險，被告非不得以附加條款加以排除（如限制
26 挑選之品項、就超過特定單價之品項要求原告給付差額），
27 亦非其於締約時所不能預料，自難認被告得抗辯本件有民法
28 第227條之2第1項規定之適用。

29 (四)原告依民法第231條第1項、第502條第1項規定及債權讓與法
30 律關係，請求被告賠償其損害，均無理由：

31 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
05 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。債務人遲延者，債
06 權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條及第231
07 條分別定有明文。又所謂給付遲延，乃債務人依約有為給付
08 之義務，於應給付之期限，能給付而不為給付，若債務人已
09 為給付，僅其給付內容未盡合債權人之意，因債權人尚得依
10 其與債務人之契約請求債務人實現債務本旨，應非給付遲
11 延，債務人僅得依不完全給付等規定為請求。

12 2.本件原告雖主張係請求被告賠償如附表二項目給付遲延之損
13 害，然上開項目實係依兩造所簽工程變更單，由被告依現場
14 施作狀況所擬定之進度表，究其本質仍屬工程變更單之內
15 容，而為系爭契約給付之範圍；又兩造均不爭執與系爭契約
16 同日簽署之工程變更書（含工程變更單、工程變更切結書及
17 圖面等），乃就系爭契約所為內容變更，仍屬原買賣契約之
18 一部，而非獨立之承攬契約（見本院卷二第251頁），基於
19 契約一體性原則，關於被告「給付」與否一事，自不得就系
20 爭契約買賣之房屋與房屋內因工程變更所為之裝潢、配件等
21 割裂適用，而為不同之認定。本件被告抗辯已於112年7月25
22 日交屋一事，為原告所不爭執（見本院卷一第281頁），且
23 該房屋已於當月13日先行移轉登記於原告所有一節，亦有原
24 告提出之建物謄本在卷可佐（見本院卷一第49至50頁），且
25 原告亦無拒絕受領本件房屋，堪認被告已就系爭契約買賣之
26 標的提出給付，縱因其未將工程變更單所載項目全部施作完
27 畢，亦僅係其給付內容與契約約定之品質不符，而有瑕疵或
28 不完全給付之情形，與給付遲延之情形尚屬有間。準此，原
29 告依民法第231條第1項規定，以債務人即被告遲延為由，請
30 求其賠償因遲延而生之損害，於法難認有據。

31 3.再者，依前所述，系爭契約性質上應為民法第345條第1項之

買賣契約，而工程變更書（含工程變更單、工程變更切結書及圖面等），乃就系爭契約所為內容變更，並非獨立之承攬契約，已如前述，足見兩造間並無承攬契約關係存在。則原告以被告未按期將本件房屋有如附表二所示工程變更項目施作完畢為由，主張被告應依民法第502條第1項規定賠償其損害，亦非有據。

五、綜上所述，本件本訴部分，原告依民法第231條第1項、第502條第1項及債權讓與法律關係，請求被告給付其2,417萬1,738元本息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回之。

參、反訴部分：

一、反訴原告主張：兩造間定有系爭契約，反訴被告並依系爭契約第10條約定，申請變更設計，並簽署工程變更單及工程變更切結書。反訴原告已依工程變更單所載內容，將如附表三所示各項變更工程施作完畢，因該變更內容所生差額如附表三編號1、2、7所示，及因反訴被告追加浴室及廚房變更設計所生費用，再加計營業稅5%後，反訴被告陳弘峻、唐美華所購買S8、S7棟之所增加之工程款，分別為147萬1,760元、89萬3,629元，依系爭契約第10條之工程變更單及工程變更切結書所載追加帳之約定，請求反訴被告加計法定遲延利息如數給付。縱認兩造確有約定反訴被告毋庸另行支付費用，而由免費進行工程變更，然兩造當時並未約定「全戶室內冠軍（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石及TOTO衛浴和櫻花廚具設備」之具體規格、尺寸或數量，且反訴被告嗣後挑選之建材及設備均為單價較高之產品，甚至其中「冠軍薄板」乃該公司110年8月始上市銷售，致該項目工程費用自4萬3,500元增加為129萬1,114元，已非兩造約定工程變更當時所得預料之情事，依民法第227條之2第2項規定，反訴原告亦得要求反訴被告補足工程款差額如附表三所示工程款項等語，並聲明：(一)反訴被告陳弘峻應給付反訴原告147萬1,760元，及自113年9月25日民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)反訴
02 被告唐美華應給付反訴原告89萬3,629元，及115年5月1日起
03 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)反訴原告
04 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、反訴被告則以：本件工程變更部分，兩造已約定該工程費用
06 為0元，然若反訴原告之請求有理由，對於其主張反訴被告
07 陳弘峻、唐美華分別應給付之工程價差及追加浴室及廚房變
08 更設計，依序為147萬1,760元、89萬3,629元一事，不爭執
09 等語，資為抗辯，並聲明：(一)反訴原告之訴及假執行之聲請
10 均駁回。(二)如受不利之判決，反訴被告願供擔保請准宣告免
11 為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 依前開說明，兩造於109年3月6日簽定系爭契約、工程變更
14 單及工程變更切結書等文件時，本即約定反訴被告毋庸就工
15 程變更給付任何費用，工程變更單上所載「\$0」、「零元
16 整」，即是免繳應付費用之意，反訴原告依系爭契約第10條
17 之工程變更單及工程變更切結書所載追加帳之約定，請求反
18 訴被告給付工程變更追加帳，於法難認有據；又本件反訴被
19 告依兩造間約定，於反訴原告既有之合作廠商中，自行挑選
20 室內（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石、衛浴及廚具等項
21 目，乃依其等間工程變更單所為，因反訴被告挑選高單價備
22 品所增加之成本，並非反訴原告依其所營事業（營建及不動
23 產買賣專業）於締約時所不能預料，難認有民法第227條之2
24 第1項規定之適用，則反訴原告依該規定請求反訴被告補足
25 工程款差額，亦屬無據。

26 四、綜上所述，本件反訴部分，反訴原告依系爭契約第10條之工
27 程變更單及工程變更切結書所載追加帳請求權或民法第227
28 條之2規定，請求反訴被告陳弘峻、唐美華分別給付其147萬
29 1,760元、89萬3,629元本息，為無理由，應予駁回。又反訴
30 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所依附，應併駁回
31 之。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 7 月 29 日

民事第二庭 審判長法官 黃顥雯

法官 劉佳燕

法官 彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 115 年 7 月 29 日

書記官 謝紀婕

附表一：

S8棟		S7棟	
編號	變更細項	編號	變更細項
1	四戶合併為一戶	1	一樓往電梯口開一扇門
2	配合客戶設計師設計2樓樓梯大理石修改	2	二樓與S8相接陽台打通（開門）
3	所有浴廁追加冷暖式抽風機	3	二樓前方臥室增加一間廁所
4	全戶室內冠軍（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石及TOTO衛浴和櫻花廚具設備由客戶前往公司既有合作廠商挑選	4	所有浴廁追加冷暖式抽風機
5	1-2樓面開放空間之玻璃，依設計師圖面修改	5	全戶室內冠軍（包含浴廁）磁、地、壁磚、大理石及TOTO衛浴和櫻花廚具設備由客戶前往公司既有合作廠商挑選
6	配合客戶設計師配置水、電管路	6	與S8合計一共新增4支戴森乾手機龍頭
7	地下室4個車位處各留一個電動車通電柱用電源	7	地下室車位處留一個電動車通電柱用電源
8	依設計師設計增設內、外側排進小管	8	未詳盡部分依設計師附件圖說修改
9	未詳盡部分依設計師附件圖說修改	備註：原列「陽台處預S8相連之隔牆開門或打通」項目，因與上開編號2項目重複，故刪除。	

附表二：

編號	S7. S8進度表	工程變更單	原告請求賠償數額
----	-----------	-------	----------

(續上頁)

01

1	浴室衛浴設備安裝	附表一S8棟編號3、4	118萬5,818元
	浴室衛浴設備安裝之檯面櫃體(大理石及烤漆玻璃檯面)	附表一S7棟編號4、5、6	32萬3,453元
2	浴室天花板施作	附表一S8棟編號9 附表一S7棟編號8	7萬7,175元
3	室內管線檢測位置確認	附表一S8棟編號9 附表一S7棟編號8	19萬1,100元
4	樓梯扶手施作	附表一S8棟編號9 附表一S7棟編號8	24萬2,813元
5	室內油漆施作	附表一S8棟編號9 附表一S7棟編號8	64萬3,920元
6	櫻花廚具安裝	附表一S8棟編號4 附表一S7棟編號5	46萬元
7	室內地坪大理石施作之浴室地磚	附表一S8棟編號4 附表一S7棟編號5	25萬6,200元
合計			338萬479元
◎原告主張編號3「室內管線檢測位置確認」一項，除附表一S8棟編號9及附表一S7棟編號8外，尚包含附表一S8棟編號6。			

02
03

附表三：

編號	S7. S8進度表	反訴原告主張工程款差額	
		S7棟	S8棟
1	室內地坪大理石施作(除浴室地磚部分)	28萬785元	56萬6,814元
2	樓梯大理石施作	3萬9,594元	3萬7,944元
3	浴室水電改管	—	—
4	室內管線檢測位置確認	—	—
5	泥作浴室砌磚打底	—	—
6	浴室防水(含試水和保護)	—	—
7	浴室冠軍薄板施工	50萬696元	74萬6,918元
其他	浴室廚具變更水電修改費用	3萬元	5萬元
工程款差額合計		85萬1,075元	140萬1,676元
加計5%營業稅(元以下四捨五入)		89萬3,629元	147萬1,760元