

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第720號

原告即反訴

被告 大瑪創意空間設計有限公司

法定代理人 葉雨琪

訴訟代理人 曾艦寬律師

被告即反訴

原告 陳銘鋒

訴訟代理人 蔡勝雄律師

上列當事人間給付工程款事件，本院於民國114年7月14日辯論終結，判決如下：

主 文

本訴部分一

一、被告應給付原告新臺幣92,336元，及自民國112年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用(含鑑定費)由被告負擔百分之10；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92,336元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴部分一

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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。經查，原告起訴時原訴之聲明第1

01 項為：被告應給付原告新臺幣（下同）890,481元，及自起
02 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見
03 本院卷(一)第11頁），嗣於民國(下同)112年9月15日變更為：
04 被告應給付原告854,081元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
05 清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷(一)第175頁），
06 核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，揆諸上開規
07 定，於程序上並無不合，應予准許。

08 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
09 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
10 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
11 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
12 有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽
13 連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係
14 兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法
15 所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴
16 標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴
17 標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一
18 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
19 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
20 間有牽連關係。查本件原告起訴主張向被告承攬施作室內裝
21 修工程（下稱系爭工程），被告尚積欠工程款等未給付，依
22 兩造間之契約及承攬之法律關係提起本訴，嗣被告即反訴原
23 告於本院言詞辯論終結前之113年5月2日具狀提起反訴，主
24 張關於鑑定機關鑑定認應扣除、原告亦溢收工程款於扣除原
25 告本訴原可請求之工程款後，原告尚有應退還給被告之工程
26 款，為此依不當得利請求被告應退還此部分請求金額並提起
27 反訴（見本院卷(二)第71-74頁）。經核反訴與本訴均係基於
28 兩造間因施作系爭工程及兩造間承攬契約法律關係所生之爭
29 執，具有共通性，且與原告於本訴所為攻擊、防禦方法相牽
30 連，復無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆
31 諸上開說明，被告提起反訴合於民事訴訟法第259條、第260

條第1項之規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、本訴部分：

(一)、原告起訴主張：

1.原告於111年5月24日與被告簽訂竹北竹風吉美陳公館工程承攬契約，雙方於訂約、設計、變更設計、進場、施工之過程，均未約定完工期日，經原告努力，系爭工程於112年2月20日完工，原告依照承攬契約第11條第1款兩次通知陳銘峰先生驗收，均因不可歸責於原告之事由，無法完成驗收，原告主張依承攬契約第11條第1款「推定完成驗收程序」。系爭室內裝修工程，歷經被告無數次要求修改圖面、變更施作細項，原告戮力偕同廠商施作，完成承攬契約及被告要求之追加工程，以上工程款合計5,900,777元，經原告結算後，被告尚欠本體工程款及追加款合計890,481元(包含原告代被告墊付裝潢保證金及社區清潔費)。依民法第490條、第505條、系爭契約第6條及第9條第2款起訴。

2.訴之聲明：

(1)被告應給付原告854,081元，及自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)訴訟費用由被告負擔。

(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)、被告答辯：

1.被告曾與原告簽立工程承攬契約書，未約定工程期限，工程迄今尚有原證1之工項G「五金工程」之「1.全室五金」、「後陽台塑膠木地板」、工程現場亦未清潔完成，工程尚存有諸多瑕疵待原告改善，被告先前亦曾於112年2月24日以存證信函催請原告施作及改善瑕疵，然迄今仍未見原告施作上開工項，更遑論改善瑕疵，自無原告所稱「112年2月20日完工」之情事，亦無原告起訴片面主張上開合約條款之視同驗收之情形存在。關於原告所提原證3工程追加減單係原告片面製作，應由原告舉證被告已簽認同意。關於原證4追加工

01 程施作圖（相片）A泥作工程僅A7-9、A-15非原始工項，其
02 餘係原證1之原工程範圍、B、C、D、E係原證1之原工程範
03 圍，G系統工程是非原始工項、A線板工程係原始工程、B木
04 作工程除B8、B10非原始工項者外其餘均為原始工程、D五金
05 工程係原始工程、E鋁板天花板工程非原始工項、F1客浴鏡
06 櫃非原始工程、G玻璃工程係原始工程。I水電+燈具工程係
07 原始工項、I塑木地板工程非原始工項、A玻璃工程（二次追
08 加）係原始工程、D其他工程係原始工程。原告起訴所主張
09 上開工項或屬原始工程範圍，或屬非原始工程範圍，然被告
10 均已付款，並無積欠工程款情事。兩造並無如起訴狀第2頁
11 第8行起至第10行所稱如原證5尾款明細表之合意，原證5係
12 原告自行製作表格，被告並無同意追加減，未可以此作為兩
13 造工程款給付之依據。原告應舉證原證5業經兩造合意方可
14 作為本件工程款計算之基礎。本件被告實際已給付原告512
15 萬4630元，對照原證5尾款明細表及起訴狀第2頁第12-15行
16 主張之內容，亦明顯與此實際匯款金額等資料不符，A水電
17 +燈具工程之追加減約定，原告已於原工程合約記載水電+燈
18 具工程（依實際使用數量，多退少補）1.照明開關等1式12
19 萬元，被告亦已依約給付工程款，何來原證5再追加減此工
20 程項目並要求被告再給付此工程款。關於原告主張原證6之
21 裝潢保證金應係原告與竹風吉美社區管理委員會間之款項，
22 與被告無涉。若本件原告工程確如其主張已經完工，衡情原
23 告當能向社區管理委員會申請無息退回，益徵本件原告並未
24 完成系爭工程。「社區清潔費」並未約定由被告負擔，僅有
25 約定「消防相關規費等由委方提供」，原證5文件並未經被
26 告簽認，如何得要求被告給付。「裝潢清潔費用」係原告於
27 系爭工程裝潢期間應自行負擔之費用，倘若應由被告負擔，
28 兩造應有約定，否則應由原告自行負擔，以符系爭工程統包
29 之精神。本件被告於施作系爭工程前亦係委託原告為本件系
30 爭工程之室內裝修為設計，並已給付設計報酬，是關於系爭
31 工程之設計及施作均委由原告進行，其既受有報酬理應以善

良管理人注意及理應具備設計承攬專業恪守法規而施作，本件被告係尊重原告設計專業並不知此等設計有違誤，且兩造間合約亦無此等裝潢保證金約定，實無法責由被告負擔。原告法定代理人於付款前即曾向被告表示「因為沒有開發票，所以要麻煩不要說是裝修款，我會被查稅。」等內容，原告法定代理人並要求以其個人金融帳號匯款，可認原告已有要求被告不用負擔稅金，自無「營業稅5%」之問題。被告亦無義務給付「監管費6%」。原工程合約之「F塗裝工程」刷漆應使用ICI乳膠漆，然原告現場係使用虹牌水泥漆；原告尚有就未施作工項多收監管費、原工程已有工項然原告卻列為追加，應予扣除或退還被告。本件I鋁門窗及石材工程中關於賽麗石未按照原廠規範施工而有嚴重瑕疵，先前曾要求原告改善未果，亦有存證信函索取原廠保證書，迄今仍無法取得，經與原廠確認原告未按原廠規範施作不予保固，被告受有相關損害。本件D木作工程46電箱高櫃施作亦有明顯瑕疵，系爭工程「H系統工程」之施作品質不佳呈現鋸齒狀等情形。原告迄今仍未派員修復而受有相關損害。

2. 答辯聲明：

(1) 原告之訴駁回。

(2) 訴訟費用由原告負擔。

(3) 如受不利益判決，被告願供擔保請准免為假執行宣告。

二、反訴部分：

(一)、反訴原告起訴主張：

1. 系爭工程業經鑑定機關鑑定本件系爭工程應扣除845,083元反訴原告於本訴請求之工程款重新核算發現其有溢收工程款之情事，反訴原告業已支付工程款為5,124,630元，扣除反訴原告依原證1工程合約所載及三次工程追加款共4,992,682元（以上均已給付）後，反訴被告竟溢收反訴原告131,948元，反訴被告於本訴請求依其主張倘經審認而其仍可請求351,141元（假定語氣），依此計算本件反訴被告應退還反訴原告625,890元（計算式為：鑑定報告認應扣除金額845,083

01 +原告溢收工程款-假定原告請求有理由而原告尚可請求尾款
02 金額351,141元)，反訴被告應歸還反訴原告。

03 2.反訴聲明：

04 (1)反訴被告應給付反訴原告625,890元，並自反訴起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

06 (2)反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

07 (3)如獲勝訴判決，反訴原告願供擔保請准為假執行之宣告。

08 (二)、反訴被告答辯：

09 1.確認施作內容是由被告簽名，變更追加的確存在，油漆部分
10 原契約工程總價約定為68萬多元，縱使不討論雙方如何約
11 定，依鑑定上的價值來看，認為是沒有依約施作是因為表漆
12 的部分，估出來的價值是64萬多元。經過追加減塗裝工程是
13 追加63,585元，所以塗裝部分依照補充鑑定報告，原工程價
14 格(包含追加減)總計為745,490元，原告施作的價值為641,
15 735元，反訴全部無理由，依照鑑定報告及補充鑑定報告，
16 本訴原告頂多也是扣除請求工程款的523,773元，以890,481
17 元減掉523,773元，還可以請求366,708元，反訴全部無理
18 由。

19 2.反訴答辯聲明：

20 請求駁回反訴。

21 三、兩造不爭執事項

22 (一)、本件兩造於民國111年5月24日簽訂工程總價新台幣(下同)
23 442萬6000元以新竹縣○○市○○○路○段000號13樓之室內
24 裝修工程(下稱系爭工程)承攬契約書(見原證1，本院卷
25 (一)第17-29頁)。

26 (二)、本件被告業已匯款給付原告工程款共計512萬4630元(見被
27 證6，本院卷(一)第133、135頁)。

28 四、本件爭點：

29 (一)、本訴一

30 本件系爭工程是否已經完工？有無追加減工程？若是，本件
31 是否有尚未完成之工項？本件原告請求被告給付工程款有無

理由?若有，其得請求之金額為何？

(二)、反訴一

反訴被告是否有不當得利？反訴有無理由？

五、本院之判斷：

(一)、按承攬人瑕疵擔保責任之規定，與承攬工作之完成無涉，倘承攬工作已完成，縱該工作有瑕疵，亦不得因而謂工作尚未完成（最高法院85年度台上字第2280號及81年度台上字第2736號裁判意旨參照），又完工與否之認定，應依已完成之工作於客觀上是否已達可使用之程度定之；若客觀上已達可使用之程度，即為已經完工或完成工作物，縱所承攬之工程尚有缺失仍待改善，亦屬瑕疵修補或補正之問題，難謂工程尚未完工。是承攬工作之完成與工作有無瑕疵係屬二事，原告於被告完成工作時，縱其工作有瑕疵，仍無解於應給付報酬之義務。按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或滅失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵、工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用、因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償，為民法第492條、第493條第1、2項、第495條第1項所明定。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。約定由承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部；報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該部分之報酬，民法第490條及第505條分別定有明文。

(二)、經查，系爭契約第6條付款辦法：①簽約款工程總價款30%（契約簽訂日）、②木作工程退場時：工程總價款30%、③系統櫃工程進場時：工程總價款30%、④工程完工時：工程總價款10%；第9條工程變更：工程變更應依下列定辦理：一、

01 本工程範圍及內容得經雙方同意後增減之，其增減部分如與
02 本工程契約附件內所訂項目相同時，即比照該單價計算增
03 減金額；其增減項目與本契約附件有所不同時，應由雙方
04 議定其金額。由甲方簽認後施工，並用書面作為本契約之
05 附件；第11條工程驗收：「工程驗收應依下列規定辦理：
06 一、本工程完工時，乙方書面通知甲方驗收，甲方應於書面
07 通知送達之翌日起算7日內會同乙方進行驗收。如甲方無正
08 當理由未於期間內會同驗收，經乙方再定相當期限催告，如
09 仍未會同驗收者，推定完成驗收程序。二、經驗收發現瑕疵
10 部分，乙方應於甲方書面通知或驗收紀錄所協商約定之期限
11 內修繕，並依前款方式通知甲方再行驗收；乙方未於修繕期
12 限內完成修繕者，經甲方催告，乙方仍未完成修繕者，乙方
13 得另委託第三人修繕，所生費用得由未撥付款項支應。」

14 （見本院卷(一)第18、20頁）。原告主張系爭工程施作期間，
15 依被告口頭指示施作多項追加工程，金額總計1,229,646
16 元，提出LINE對話紀錄、工程估價單等為證（見本院卷(一)第
17 31-57頁）；被告就第一次、第二次、第三次追加款項不爭
18 執，僅爭執是否加計5%開立發票之營業稅，及第四次追加款
19 項135,400元及監管費、如鑑定報告之扣款項目金額，裝潢
20 保證金10萬元、裝潢清潔費114,344元之負擔（見兩造各自提
21 出之結算表，本院卷(一)第73-74頁、本院卷(二)第93-94頁），
22 就兩造爭執之各項金額，論述如後。

23 (三)、次查，依社團法人台灣住宅品質消費者保護協會鑑定報告之
24 鑑定結論：系爭工程地點關於原工程合約「F塗裝工程」及
25 追加工程估價單項C之塗裝工程（刷漆），鑑定當日本會於
26 系爭工程現況攜回取樣之油漆剩料（分別為白色及特殊色）
27 進行顏料塗刷檢測，經檢測後結論白色漆為水性水泥漆、特
28 殊色漆為水性乳膠漆，可證該系爭工程全室現況白色漆均為
29 水泥漆，與原約定使用之ICI乳膠漆不同，故應扣除全室現
30 況塗刷白色水泥漆之工項，應扣除之工項及金額詳如鑑定報
31 告第9頁至第16頁表格記載，扣除金額合計417,565元。嗣因

原告請求鑑定機關就已施作之水泥漆價值補充說明，社團法人台灣住宅品質消費者保護協會中華民國113年10月7日住保鑑字第113012046號函：說明系爭工程關於原工程合約「F塗裝工程」及追加工程估價單項C之塗裝工程（刷漆）之已施作現況價值：

項次	名稱	單位	數量	原有單價	原有報價	已施作現況價值
F	塗裝工程 (全室補漆：不含批土整平/依原建商上漆品牌色號) (刷漆/烤漆：含AB膠/補土/二度底漆/面漆) (刷漆：ICI乳膠漆/烤漆：蝴蝶牌,依ICI色板調色)					
1	玄關、餐廳、走道-平頂天花板批土刷漆	坪	18	1,500	27,000	20,700
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為18坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為20,700元整(18坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
2	玄關、餐廳、走道-上封天花板批土刷漆	尺	202	200	40,400	30,300
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為202尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為30,300元整(202尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

3	玄關、餐廳、走道-上封線板批土刷漆	尺	183	200	36,600	27,450
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為183尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為27,450元整(183尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
4	餐廳-天花板企口包樑造型批土刷漆	式	1	8,000	8,000	6,000
	說明： 一、本項目已施作，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以6,000元連工帶料含管銷成本計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
5	客廳-平頂天花板批土刷漆	坪	8.3	1,500	12,450	9,545
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為8.3坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為9,545元整(8.3坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
6	客廳-上封天花板批土刷漆	尺	55	200	11,000	8,250
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為55尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為8,250元整(55尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
7	客廳-窗簾盒天花板批土刷漆	尺	25	200	5,000	3,750
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為25尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為3,750元整(25尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

8	書房-平頂天花板批土刷漆	坪	4.2	1,500	6,300	4,830
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為4.2坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為4,830元整(4.2坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
9	書房-上封天花板批土刷漆	尺	43	200	8,600	6,450
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為43尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為6,450元整(43尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
10	主臥-平頂天花板批土刷漆	坪	9.3	1,500	13,950	10,695
	說明： 一、本項目已施作，施作範圍應為主臥室、更衣室及主浴室，依現況量測數量約為9.3坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為10,695元整(9.3坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
11	主臥-上封天花板批土刷漆	尺	52	200	10,400	7,800
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為52尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為7,800元整(52尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
12	女孩房-平頂天花板批土刷漆	坪	4.7	1,500	7,050	5,405
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為4.7坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為5,405元整(4.7坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
13	臥室B-平頂天花板批土刷漆	坪	4	1,500	6,000	4,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為4坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為4,600元整(4坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

14	臥室B-上封天花板批土刷漆	尺	39.2	200	7,840	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					
15	臥室B-窗簾盒天花板批土刷漆	尺	5	250	1,250	1,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為5尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺200元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,000元整(5尺*200元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
16	臥室C-平頂天花板批土刷漆	坪	5	1,500	7,500	5,750
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為5坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為5,750元整(5坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
17	臥室C-上封天花板批土刷漆	尺	49	200	9,800	7,350
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為49尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為7,350元整(49尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
18	臥室C-窗簾盒天花板批土刷漆	尺	6.8	200	1,360	1,020
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為6.8尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,020元整(6.8尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
19	客浴-平頂天花板批土刷漆	坪	1.9	1,500	2,850	2,185
	說明： 一、本項目已施作，施作位置為大間客浴室，依現況量測數量約為1.9坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為2,185元整(1.9坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

20	廚房-平頂天花板批土刷漆	坪	1.4	1,500	2,100	1,610
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為1.4坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,610元整(1.4坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
21	後陽台-平頂天花板批土刷漆	坪	1.7	1,500	2,550	1,955
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為1.7坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,955元整(1.7坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
22	玄關-新增木作隔間批土刷漆	坪	5.5	1,500	8,250	6,325
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為5.5坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為6,325元整(5.5坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
23	臥室B-新舊隔間順平封版批土刷漆	坪	2.6	1,500	-	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					
24	主臥-新增木作隔間批土刷漆	坪	10.5	1,500	15,750	12,075
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為10.5坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為12,075元整(10.5坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
25	儲物間-新增木作隔間批土刷漆	坪	24	1,500	36,000	27,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為24坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為27,600元整(24坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

26	客廳-原有外牆二丁掛封板批土刷漆	式	1	3,000	3,000	2,500
	說明： 一、本項目已施作，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以2,500元連工帶料含管銷成本計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
27	圖A1玄關屏風隔間牆面批土刷漆跳色	坪	2.6	1,700	4,420	4,420
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為2.6坪。 二、施作內容之價值，建議以原單價1,700元計價，合計為4,420元整(2.6坪*1,700元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
28	圖A1玄關屏風線板批土烤漆	尺	118.5	100	11,850	11,850
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為118.5尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價100元計價，合計為11,850元整(118.5尺*100元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
29	圖A1玄關客廳入口造型門斗	組	2	10,000	20,000	10,000
	說明： 一、本項目已施作，依據現況清點數量為1組，該數量與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以原單價10,000元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
30	圖A2玄關隔間牆線板批土烤漆	尺	18	100	1,800	1,800
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為18尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價100元計價，合計為1,800元整(18尺*100元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
31	圖A3玄關鞋櫃旁立柱批土烤漆	式	1	2,000	2,000	2,000
	說明： 一、本項目已施作。 二、施作內容之價值，建議以原報價2,000元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

32	圖C1+C2+C3玄關衣帽間隔間牆批土刷漆	式	1	2,500	-	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					
33	圖B1+B4原有牆面配合拉門及餐邊櫃木作打底批土刷漆	坪	8.2	1,500	12,300	9,430
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為8.2坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為9,430元整(8.2坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
34	圖B1廚房格子窗拉門批土烤漆	樘	2	10,000	20,000	20,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況清點數量為2樘。 二、施作內容之價值，建議以原單價10,000元計價，合計為20,000元整(2樘*10,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
35	圖B1廚房拉門邊框批土烤漆	式	1	6,000	6,000	6,000
	說明： 一、本項目已施作。 二、施作內容之價值，建議以原報價6,000元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
36	圖B1餐廳區-牆面線板批土烤漆	尺	142	100	14,200	14,200
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為142尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價100元計價，合計為14,200元整(142尺*100元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
37	圖B2餐廳區-電箱高櫃批土烤漆	尺	3.3	2,000	6,600	6,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為3.3尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價2,000元計價，合計為6,600元整(3.3尺*2,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

38	圖B2餐廳區-電箱高櫃造型門片 批土烤漆	尺	3.3	1,800	5,940	5,940
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為3.3尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價1,800元計價，合計為5,940元整(3.3尺*1,800元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
39	圖B2餐廳區-冰箱上櫃造型門片 批土烤漆	尺	3.3	900	2,970	2,970
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為3.3尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價900元計價，合計為2,970元整(3.3尺*900元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
40	圖B2餐廳區-6cm邊框批土烤漆	式	1	4,500	4,500	4,500
	說明： 一、本項目已施作。 二、施作內容之價值，建議以原報價4,500元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
41	圖B2餐廳區-展示下櫃造型門片 批土烤漆	尺	4.9	900	4,410	4,410
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為4.9尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價900元計價，合計為4,410元整(4.9尺*900元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
42	圖B5餐廳區-餐邊櫃側邊隔間十 走道牆順平批土刷漆	式	1	4,500	4,500	3,600
	說明： 一、本項目已施作，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以3,600元連工帶料含管銷成本計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
43	圖B1書房格子窗拉門批土烤漆	樘	4	10,000	40,000	40,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況清點數量為4樘。 二、施作內容之價值，建議以原單價10,000元計價，合計為40,000元整(4樘*10,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

50	圖G3走道腰牆木作打底+線板批土烤漆.上方牆面刷漆	尺	16.5	1,100	18,150	14,025
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為16.5尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺850元連工帶料含管銷成本計價，合計為14,025元整(16.5尺*850元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
51	圖G3走道腰牆線板批土烤漆	尺	41	100	-	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					
52	圖E1客廳人字拼造型門片批土烤漆	尺	10.3	2,000	20,600	20,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為10.3尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價2,000元計價，合計為20,600元整(10.3尺*2,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
53	圖E3客廳人字拼造型牆批土烤漆	尺	7.8	2,000	15,600	15,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為7.8尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價2,000元計價，合計為15,600元整(7.8尺*2,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
54	圖E3客廳展示櫃批土烤漆	才	20	400	8,000	8,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為20才。 二、施作內容之價值，建議以原單價400元計價，合計為8,000元整(20才*400元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
55	圖F1主臥新作造型隔間牆批土刷漆	坪	1.8	1,500	2,700	2,070
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為1.8坪，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每坪1,150元連工帶料含管銷成本計價，合計為2,070元整(1.8坪*1,150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

56	圖F1主臥新作造型隔間牆線板批土烤漆	尺	39	100	3,900	3,900
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為39尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價100元計價，合計為3,900元整(39尺*100元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
57	圖F1主臥床頭隔間牆/壁紙另計批土打底	坪	2.6	1,000	2,600	2,600
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為2.6坪。 二、施作內容之價值，建議以原單價1,000元計價，合計為2,600元整(2.6坪*1,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
58	圖F1主臥床頭隔間牆左右立柱批土烤漆	式	1	4,500	4,500	4,500
	說明： 一、本項目已施作。 二、施作內容之價值，建議以原報價4,500元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
59	圖F1主臥更衣間拉門批土烤漆	樁	1	10,000	10,000	10,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況清點數量為1樁。 二、施作內容之價值，建議以原報價10,000元計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
60	圖F1主臥拉門線板批土烤漆	尺	40	100	4,000	4,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為40尺。 二、施作內容之價值，建議以原單價100元計價，合計為4,000元整(40尺*100元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
61	圖F2女孩房企口烤漆板床頭造型批土烤漆	尺	15	1,000	-	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					
62	圖b1客房造型牆板造型批土烤漆	式	1	6,000	-	0
	說明： 本項目未施作，不予計價。					

63	新作門斗批土烤漆	組	5	4,000	20,000	20,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況清點數量為5組。 二、施作內容之價值，建議以原單價4,000元計價，合計為20,000元整(5組*4,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
64	新作房門批土烤漆	樁	5	9,000	45,000	45,000
	說明： 一、本項目已施作，依現況清點數量為5樁。 二、施作內容之價值，建議以原單價9,000元計價，合計為45,000元整(5樁*9,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
65	公共區域踢腳線板釘工批土烤漆	尺	117	150	17,550	14,550
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為97尺，該數量與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以原單價150元計價，合計為14,550元整(97尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
66	主臥踢腳線板釘工批土烤漆	尺	38.7	150	5,805	0
	說明： 本項目未施作，故不予計價。					
67	原牆面局部批土 刷漆換色	式	1	另計	- -	0
	說明： 本項目無報價，故不予計價。					
C	塗裝工程					
1	追減-主臥室踢腳線板釘工批土烤漆	尺	38.7	-150	-5,805	0
	說明： 本項目未施作，故不予計價。					
2	追減-原有客廳門框線板釘工批土烤漆	尺	41	-150	-6,150	0
	說明： 本項目未施作，故不予計價。					
3	追減-公共區線板釘工	尺	20	-150	-3,000	0
	說明： 本項目未施作，故不予計價。					

236

4	追加-浴室天花壁板+窗簾盒批土刷漆	式	1	3,500	3,500	3,000
	說明： 一、本項目已施作，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以3,000元連工帶料含管銷成本計價，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
5	追加-主臥窗簾盒批土刷漆	尺	9	200	1,800	1,350
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為9尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,350元整(9尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
6	追加-更衣室窗簾盒批土刷漆	尺	6	200	1,200	900
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為6尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為900元整(6尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
7	追加-書房窗簾盒批土刷漆	尺	10	200	2,000	1,500
	說明： 一、本項目已施作，依現況量測數量約為10尺，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每尺150元連工帶料含管銷成本計價，合計為1,500元整(10尺*150元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
8	追加-圖 A1 走道展示櫃批土烤漆	才	37.6	400	15,040	15,040
	說明： 一、原鑑定報告書第16頁之本項目說明為誤植，特此更正應為「本項目現況油漆與原約定相同，不需減價」。 二、本項目已施作，依現況量測數量約為37.6才。 三、施作內容之價值，建議以原單價400元計價，合計為15,040元整(37.6才*400元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					

9	追加-圖 A 2 衣帽間百葉門片批土 烤漆	檯	1	10,000	10,000	10,000
	說明： 一、原鑑定報告書第16頁之本項目說明為誤植，特此更正應為「本項目現況油漆與原 約定相同，不需減價」。 二、本項目已施作，依現況清點數量為1檯。 三、施作內容之價值，建議以原報價10,000元計價，以符合一般中等品質市場合理行情 範圍。					
10	追加-建商原有牆面局部批土+換 色	式	1	45,000	45,000	35,000
	說明： 一、本項目已施作，惟現況使用之材料為水泥漆，非約定使用之乳膠漆，該施作內容 與估價單不符，欠缺約定之價值。 二、施作內容之價值，建議以每工3,500元連工帶料含管銷成本計價，上述約需10工， 合計為35,000元整(10工*3,500元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
上開項目合計					745,490	641,735

01 二、系爭工程地點關於原工程項目如附表一第3頁所示之工項有無依約施作？若無，應扣除之
 02 (續上頁)項及金額為何？(請一一詳述應扣款之各項目名稱、金額)
 03

說明：

項次	名 稱	單位	數量	原有單價	原有報價	應扣除之金額	附件
項B 目14	餐廳餐邊櫃腰牆壁磚貼專工資(W315*H60)	式	1	6,000	6,000	- -	05
	說明： 一、本項目已施作，依據現況量測尺寸約為240*60cm。 二、施作內容之價值，建議以1工3,000元計價，本項約需2工，合計為6,000元整(2工×3,000元)，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。						
項D 目2	保護工程/原有浴室保護(廁所貼磚後地板保護)烤漆後線板保護	式	1	45,000	45,000	45,000	--
	說明： 本項目屬工程前置作業，本會無法依現況檢視是否有施作，建議原告提供相關資料佐證證明，故暫不予計價。						
項D 目26	後陽台坪頂天花板	坪	1.7	3,500	5,950	5,950	--
	說明： 本項目未施作，故不予計價。						
項F 目29	圖A1玄關客廳入口造型門斗	組	1	10,000	10,000	- -	03
	說明： 一、本項目未施作，應扣除之金額已合併提列於「F.塗裝工程-29.圖A1玄關客廳入口造型門斗」。 二、原告主張：原已施作2組，後因被告要求予以拆除。 鑑定意見：施工過程是否經兩造確認，本會無從得知，建議原告提供相關資料佐證證明，故暫不予計價。						
項F 目31	圖A3玄關鞋櫃旁立柱批土烤漆	式	1	3,000	3,000	- -	06 ~ 07
	說明： 一、本項目已施作，惟依據現況檢視為刷漆，非烤漆。 二、施作內容之價值，建議以1工3,000元計價，本項約需1工，合計為3,000元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。						

01

項次	名 稱	單位	數量	原有單價	原有報價	應扣除之金額	附件
項 I 目 6	客浴臉盆富佰特石英石檯面 D 60cm	cm	122	95	11,590	11,590	08
	說明： 本項目未施作，依據現況檢視為「磁磚檯面」。						
項 I 目 7	臉盆及龍頭開孔工資	式	1	2,900	2,900	- -	--
	說明： 本項目已施作。						
項 K 目 2	TOTO緩降便座 T C 301	組	1	2,100	2,100	2,100	--
	說明： 本項目未施作。						
	小計				86,540	64,640	
	監管費6%				5,192	3,878	
	上開項目合計				91,732	68,518	--

02

二、項D目2之「保護工程/原有浴室保護（廁所貼磚後地板保護）烤漆後線板保護」是否有依約施作？如有，該項1式計價工程款4萬5,000元，是否應予計價？

說明：

本會就鑑定當日現況檢視及嗣後原告提供之施工照片比對，認其「保護工程/原有浴室保護（廁所貼磚後地板保護）.烤漆後線板保護」未依約施作，原因如下(詳附件、照片01~17)——

(一)依原告提供之照片，未見「烤漆後線板保護」有施作。

(二)系爭工程有主浴、大間客浴、小間客浴、C臥浴室等共四間浴室，原告提供之照片僅有二間客浴室有施作，已施作之價值，建議以一坪2,500元連工帶料含管銷成本計價，大間客浴約為1.9坪、小間客浴約為1.1坪，合計為7,500元整 $((1.9+1.1)*2,500\text{元})$ ，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。

01 三、系爭工程地點關於原工程合約D木作工程46電箱高櫃（被證11）及「H系統工程」是否存有瑕疵？客觀上能否修補？若能，應以何工法進行，相關費用金額？若無法修補，另行僱工施作所應支出之合理費用金額？

02 說明：

D	木作工程 （日本麗仕矽酸鈣板或同等級/永新集成角材/F3等級夾板+木心板） （OMAYA緩衝鉸鍊/King Slide抽屜緩衝滑軌或同等級五金） （備註：25cm以下不含緩衝）					
46	圖B2餐廳區電箱高櫃	尺	3.3	5,200	17,160	6,000
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內設有總開關箱及智能箱，依據「用戶用電設備裝置規則」第66條規定，配電箱之裝置位置不得接近易燃物，且因操作及維護需接近之部分應留有適當工作空間，故有安全疑慮及使用不便之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 建議拆除高櫃，拆除及運棄工資，建議以1工3,000元計價，上述約需1工；油漆修補，建議以1工3,000元計價，上述約需1工；合計費用為6,000元整（3,000元+3,000元），以符合一般中等品質市場合理行情範圍。					
H	系統工程 （B1-V313）					
1	圖A/3玄關鞋櫃/利安達夏都型陶烤門片	才	32.9	890	29,281	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。					

2	圖B/4 餐廳餐邊櫃 W35*D60*H224cm	式	1	76,700	76,700	120,700	11 ~ 16
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內多處板材有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 板材破損位置及面積較多，建議拆除重新施作，修補費用合計為120,700元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。（2工*3,000元+12,000元+2工*3,000元+2工*3,000元+2工*3,000元+76,700元+3,000元+2工*2,500元） （一）拆除及搬運工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 （二）廢棄物清運，建議以原合約報價1車12,000元計價。 （三）水槽及龍頭拆除及重新安裝工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 （四）賽麗石檯面拆除及重新安裝工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 （五）陶烤門片拆除及重新安裝工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 （六）餐廳餐邊櫃重作，建議以原報價76,700元計價。 （七）油漆修補，建議以1工3,000元計價，上述約需1工。 （八）完工清潔，建議以1工2,500元計價，上述約需2工。						
3	圖B/4 餐廳餐邊櫃/利安達 夏都型格子窗型 陶烤門片	才	23.7	1,130	26,781	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
4	圖B/4 餐廳餐邊櫃/利安達 夏都型陶烤門片	才	45.2	890	40,228	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						

5	圖B/4 餐廳中島櫃	式	1	23,000	23,000	23,000	18 ~ 21
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內多處板材有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 板材破損位置及面積較多，建議拆除重新施作，修補費用合計為23,000元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。 (一) 拆除及搬運工資，已合併提列於上開項目「2.圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 (二) 廢棄物清運，已合併提列於上開項目「2.圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 (三) 廚具設備拆除及重新安裝工資，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 (四) 賽麗石檯面拆除及重新安裝工資，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 (五) 陶烤門片拆除及重新安裝工資，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 (六) 餐廳中島櫃重作，建議以原報價23,000元計價。 (七) 完工清潔，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。						
6	圖B/4 餐廳中島/利安達夏都型陶烤門片	才	22.4	890	19,936	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
7	圖B/4 餐廳中島/利安達線條型陶烤門片	才	6	760	4,560	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
8	圖H/1 女孩房衣櫃 168*60*240cm	式	1	40,000	- -	- -	- -
	說明： 本項目未施作。						
9	圖H/1 女孩房衣櫃/利安達夏都型陶烤門片	才	40.6	890	- -	- -	- -
	說明： 本項目未施作。						

10	圖H/3 女孩房書櫃 145*40*240cm	式	1	35,000	--	--	--
	說明： 本項目未施作。						--
11	圖H/3 女孩房書櫃/利安達 夏都型陶烤門片	才	13.7	890	--	--	--
	說明： 本項目未施作。						--
12	圖b/1 客房衣櫃 196*60*260cm (3個內抽)	式	1	80,000	--	--	--
	說明： 本項目未施作。						--
13	圖F/3 主臥衣櫃 366*60*250cm(6個內抽)	式	1	105,000	105,000	126,000	26 ~ 30
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內多處板材有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 板材破損位置及面積較多，建議拆除重新施作，修補費用合計為126,000元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。(2工*3,000元+0.5車*12,000元+2工*3,000元+105,000元+3,000元) (一) 拆除及搬運工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 (二) 廢棄物清運，建議以原合約報價1車12,000元計價，上述約需0.5車。 (三) 陶烤門片及吊衣桿拆除及重新安裝工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 (四) 衣櫃重作，建議以原報價105,000元計價。 (五) 油漆修補，建議以1工3,000元計價，上述約需1工。 (六) 完工清潔，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。						

14	圖F/3 主臥衣櫃/利安達 夏都型陶烤門片	才	97.6	890	86,864	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
15	圖F/3 更衣間抽屜櫃	式	1	19,000	19,000	37,000	31 ~ 34
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內多處板材有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 板材破損位置及面積較多，建議拆除重新施作，修補費用合計為37,000元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。（2工*3,000元+12,000元+19,000元） （一）拆除及搬運工資，建議以1工3,000元計價，上述約需2工。 （二）廢棄物清運，建議以原合約報價1車12,000元計價。 （三）陶烤門片及吊衣桿拆除及重新安裝工資，已合併提列於上開項目「13、圖F/3 主臥衣櫃」。 （四）衣櫃重作，建議以原報價19,000元計價。 （五）油漆修補，已合併提列於上開項目「13、圖F/3 主臥衣櫃」。 （六）完工清潔，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。						
16	圖F/3 更衣間衣櫃/利安達 夏都型陶烤門片	才	25.9	890	23,051	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						

17	圖F/7 更衣間衣櫃+包包櫃	式	1	32,800	32,800	32,800	35 ~ 38
	說明： 一、瑕疵部分為： 櫃內多處板材有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 板材破損位置及面積較多，建議拆除重新施作，修補費用合計為32,800元整，以符合一般中等品質市場合理行情範圍。 (一) 拆除及搬運工資，已合併提列於上開項目「15、圖F/3 更衣間抽屜櫃」。 (二) 廢棄物清運，已合併提列於上開項目「15、圖F/3 更衣間抽屜櫃」。 (三) 陶烤門片及吊衣桿拆除及重新安裝工資，已合併提列於上開項目「15、圖F/3 更衣間抽屜櫃」。 (四) 衣櫃重作，建議以原報價32,800元計價。 (五) 油漆修補，已合併提列於上開項目「13、圖F/3 主臥衣櫃」。 (六) 完工清潔，已合併提列於上開項目「2、圖B/4 餐廳餐邊櫃」。 						
18	圖F/7 更衣間衣櫃/利安達 夏都型陶烤門片	才	9.6	890	8,544	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
19	圖F/7 更衣間包包櫃玻璃門/利安達 夏都型陶烤門片	才	12.9	1,130	14,577	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
20	客浴浴櫃	式	1	15,000	15,000	- -	- -
	說明： 本項目無瑕疵，故無須瑕疵修補費用。						
上開項目合計					542,482	345,500	- -

(士百以下空白)

三、「H系統工程」之瑕疵照片及修補方式。

說明：

(一)系統櫃瑕疵照片，依據櫃體位置詳列如下—

- 1、餐廳餐邊櫃之瑕疵照片，詳附件照片18~33。
- 2、餐廳中島櫃之瑕疵照片，詳附件照片34~41。
- 3、主臥衣櫃之瑕疵照片，詳附件照片42~54。

- 01 4、更衣室抽屜櫃之瑕疵照片，詳附件照片55~65。
- 02 5、更衣室衣櫃+包包櫃之瑕疵照片，詳附件照片66~77。
- 03 (二)原告主張以補土筆方式進行修補，本會鑑定人不建議以此作為修補方
- 04 式其原因如下—
- 05 1、補土筆雖具有不需拆除即可修補之便利性，惟其材料成分(包含樹
- 06 脂、硬化油、精蠟、顏料...等)經常有因板材黏著性不佳，導致剝
- 07 離脫落之情形。
- 08 2、市售補土筆為工廠大量製作、顏色通常為常用板材之規格品，然
- 09 系統櫃板材會因不同廠商、不同批材料訂製而有所不同，倘若以
- 10 補土筆進行修補，將無法依據現況使用之板材而做顏色之調整，
- 11 易有色差之情形。

項次	名 稱	單位	數量	原有 單價	原有 報價	瑕疵 修補費用	附件
5	追加-餐廳中島賽麗石2cm 檯面-CS8685 D110cm	cm	180	248	44,640	9,000	22 ~ 25
	說明： 一、瑕疵部分為： 檯面局部有破損之情事。 二、瑕疵所需修補費用： 破損處建議以美容修補處理，費用以1工4,500元連工帶料含管銷成本計價，上述約需2工，合計為9,000元整（2工*4,500元）；因不影響使用機能，被告可主張減價收受，現況所施作內容之價值，建議以原報價扣除修補費用，合計為35,640元整（44,640元-9,000元），以符合一般中等品質市場合理行情範圍。 三、被告主張：賽麗石檯面非由材料廠商原廠加工，致材料廠商無法保固該物件。 原告主張：原告有負保固責任。 鑑定意見：本項目屬原告承攬範圍，故應負保固責任，若兩造另有約定，建議另行提供相關資料佐證證明，故暫不列計瑕疵。						
	上開項目合計				91,575	13,500	--

- 13 (四)、衡諸常情兩造若未就追加工程之報價達成合意，原告於進行
- 14 施工時，被告豈有未為任何反對之意思表示，甚至讓原告繼
- 15 續施作工程之理？且原告亦已依追加工程報價單所載之項目
- 16 施作，被告未舉證證明兩造於工程進行中有何另行議價之情
- 17 事，自應認追加報價單上所載之工程項目、價格均在兩造合
- 18 意之範圍內，故原告前開主張堪信為真實。觀諸原告所提估
- 19 價單記載：F塗裝工程(全室補漆：不含批土整平：依原建商

上漆品牌色號) (刷漆/烤漆: 含AB膠/補土/二度底漆/面漆) (刷漆: ICI乳膠漆/烤漆: 蝴蝶牌, 依ICI色板調色) 該估價單之價格高於水泥漆價格。原告雖稱依本院卷(二)第107至153頁、53-57頁圖面曾記載跳色才刷乳膠漆, 然而該圖面記載刷漆跳色得利19YY/61/057, 係指得利19YY/61/057石感灰-黃褐色, 其餘記載刷白漆, 並無記載係白色水泥漆, 原告前開主張不足為憑。乳膠漆粉刷後會形成一層乳膠薄膜, 這層乳膠薄膜除了加強乳膠漆的附著力, 並讓乳膠漆擁有更好的防霉、抗鹼、防水、持色效果之外, 漆面也更加細緻, 相較於水性水泥漆, 視覺上更溫潤、彈性、有質感。除了上述提及的抗污、防霉等效果之外, 乳膠漆根據配方不同, 有些產品還會有抗壁癌、抗菌、除甲醛、去味等特殊功能, 功能性比水性水泥漆更多元乳膠漆如果利用調色機調製, 最多可以調出2079種顏色, 色彩選擇多元, 因為擁有防霉、抗菌、抗污的特性, 加上可用濕抹布擦拭保養, 乳膠漆不易脫色、泛黃, 使用壽命約為4~5年, 比水性水泥漆更耐用(壽命約2~3年)。是以原告未依約使用乳膠漆, 欠缺契約約定之價值, 惟仍有施作補土等, 就鑑定機關前開補充說明F、C塗裝工程之價值則應以已施作現況價值金額1/2計價。

F、C塗裝工程之價值:

10350	0	F: 420122
15150	0	C: 45915
13725	0	總計: 466037
3000	1500	
4773	675	
4125	450	
1875	750	
2415	15040	
3225	10000	
5348	17500	

(續上頁)

3900	45915	
2703		
2300		
0		
500		
2875		
3675		
510		
1093		
805		
978		
3163		
0		
6038		
13800		
1250		
4420		
11850		
5000		
1800		
2000		
0		
4715		
10000		
6000		
14200		
6600		
5940		
2970		
4500		
4410		
1800		
40000		
8000		
26400		
4760		

(續上頁)

01

0		
1658		
0		
7013		
0		
20600		
15600		
8000		
1035		
3900		
2600		
4500		
10000		
0		
0		
20000		
45000		
7275		
0		
0		
420122		

02
03

據此，系爭工程款應扣款項目及金額如後：

扣款項目	應扣款金額	依據
原工程合約F塗裝工程	279,453(745,000－000000＝279,453)	鑑定報告第9-18頁、本院卷(二)第225-238頁
追加工程C塗裝工程		
附表一第3頁所示之工項有無依約施作	(68,518－7,500＝61,018)	鑑定報告第18頁、本院卷(二)第238頁
D木裝工程及H系統工程	345,500元	鑑定報告第19-24頁、本院卷(二)

		第238-239頁
追加工程合約D其他工程	13,500元	鑑定報告第25-26頁
原工程合約項D目19	17,640元	本院卷(一)第200頁
	總計應扣款金額 717,111元	
	應扣款金額717,111元以6%計算之監管費 43,027元	
	717,111元+監管費43,027=760,138元， 加計以5%計算之營業稅為798,145元	

02 (五)、又查，兩造系爭契約未有裝潢保證金及公共區域清潔費繳納
 03 之約定，兩造雖因裝潢成立承攬關係，惟住戶規約係約定大
 04 樓住戶之權利與義務，存在被告與管委會間，原告與管委會
 05 實際上並無契約關係，是原則上除非兩造有特別約定，裝潢
 06 保證金及公共區域清潔費自應由住戶繳納予管委會。原告代
 07 被告繳交裝潢保證金100,000元及公共區域清潔費14,334元
 08 之事實亦為兩造所不爭執，原告請求被告返還裝潢保證金10
 09 0,000元及公共區域清潔費14,334元，洵屬有據，應予准
 10 許。

11 (六)、按在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法
 12 規定課徵加值型或非加值型營業稅。加值型及非加值型營業
 13 稅法第1條定有明文。次按依營業稅之制度精神，營業稅係
 14 對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課
 15 徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後
 16 續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。是以營

業人轉嫁營業稅額之權益應予適當保護，以符合營業稅係屬消費稅之立法意旨暨體系正義（司法院大法官解釋第688號意旨參照）。原告主張系爭契約第5條工程總價及追加價格係未稅價格，原告尚應給付5%之開立發票營業稅金等語；被告則辯稱兩造締約約定原告不要求被告開立工程款同額發票稅金等語。查兩造簽訂之系爭契約及報價單雖均未約定營業稅，兩造亦不爭執估價單所列價格係未稅之價格，惟依首揭規定，應課徵加值型或非加值型營業稅。又依上開解釋意旨，營業稅之性質既屬消費稅而應由消費者負擔，本件兩造成立承攬契約由原告為被告提供勞務，而被告支付價金予原告，性質上屬原告銷售勞務予原告，是原告主張被告尚應給付5%之營業稅等語，應屬有據。

(七)、綜上，據此計算，原告依系爭契約得向被告請求之工程款共計5,102,632元（計算式：5,900,777－798,145＝5,102,632）、加計代墊裝潢保證金及社區清潔費114,334元，扣除被告已支付之5,124,630元工程款（見兩造不爭執事項(二)），原告得請求被告給付92,336元，則原告依系爭契約及民法第490條第1項、第505條第1項等規定，請求被告給付92,336元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。本訴被告（即反訴原告）應給本訴原告（即反訴被告）工程款92,336元，已如前述，反訴被告並無不當得利，反訴原告起訴請求反訴被告給付625,890元，並自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

(八)、未按給付無確定期限者，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；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；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229條第2項、第233條第1項前段及

第203條分別定有明文。是本件原告主張自起訴狀繕本送達被告翌日起即112年6月21日至清償日止（送達證書見本院卷（一）第91頁），按週年利率5%計算之利息，核屬於法有據，應予准許。

(九)、綜上所述，本訴原告系爭契約第4條約定、民法第490條及第505條規定，請求本訴被告給付原告92,336元，及自112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。反訴原告起訴請求反訴被告給付625,890元，並自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件本訴原告勝訴部份，未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定依職權准宣告假執行；被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定酌定相當之擔保金額，予以准許。至於本訴原告及反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 15 日
民事第一庭法 官 林麗玉

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，並應繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
書記官 高嘉彤