

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重建簡字第14號

原告

即反訴被告 事事如意建築事業有限公司

法定代理人 蘇晴樺

訴訟代理人 陳孟彥律師

被告

即反訴原告 鄭力綱

訴訟代理人 唐行深律師

上列當事人間請求給付工程款等事件，經本院於民國115年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣21萬3,552元，及自民國112年12月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣7萬1,184元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣21萬3,552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。

六、反訴被告應給付反訴原告新臺幣8萬8,000元，及自民國113年3月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

七、反訴原告其餘之訴駁回。

八、反訴訴訟費用由反訴被告負擔27%，餘由反訴原告負擔。

九、本判決第六項於反訴原告以新臺幣2萬9,334元供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣8萬8,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

十、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、本訴部分

一、原告主張：兩造於民國112年7月12日簽立「小型工程承攬合約書」（下稱系爭合約），約定由原告施作被告所有之新北市○○區○○路0段00巷0號2樓（此為實際施作地點，下稱系爭房屋）之室內裝潢工程（下稱系爭工程），施工期限預計自112年8月1日起至112年9月30日止，共計60日曆天，工程總價為新臺幣（下同）79萬4,499元（不含營業稅），付款方式於簽約日給付30%、設備材料全部進場時40%、工程完成時給付25%、工程完成驗收後付清尾款。而被告已給付原告70%工程款55萬6150元，原告原訂於112年9月30日完成工作，因系爭工程現場有諸多問題，致陸續有變更追加工項需求，原告乃依被告指示施作變更追加工項。詎被告突於112年11月14日向原告主張終止系爭合約，然於終止前已施作之工程，被告仍不能免其給付義務，原告自得請求被告給付已施作而未領取之原工程款及變更追加工程款共30萬4714元，爰依系爭合約、變更追加工程契約及民法第511條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告30萬4714元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告因原告施工進度嚴重落後且施工品質不佳，逾約定期限仍未完工，乃於112年11月14日、15日二度通知原告終止契約；而原告所施作系爭工程除有多項瑕疵以外，復未經兩造合意而自行變更追加工項，且未依系爭合約第7條約定將變更追加之工項以書面附件合約作為附件，自不得請求給付變更追加項目之工程款；又系爭工程經鑑定結果，扣除修補瑕疵所需費用5萬2000元及追減工程款21萬5262元後，應計付工程款為52萬7237元，然被告業已給付原告工程款55萬6150元，已超逾原告得請求之工程款，原告自不得再向被告請求給付工程款等語置辯。並聲明：原告之訴及假執

行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見卷二第364至365頁）：

(一)兩造於112年7月12日簽立系爭合約，約定由原告施作系爭房屋之系爭工程，施工期限預計自112年8月1日起至112年9月30日止共60日曆天，工程總價79萬4499元（不含營業稅），系爭合約內容如卷一第225至249頁。

(二)被告有於簽約時給付原告23萬8350元，於112年8月9日給付原告31萬7800元，合計已給付工程款55萬6150元。

(三)被告於112年11月15日通知原告終止契約，原告則於112年11月17日向被告繳還系爭房屋之鑰匙後，未再進入系爭房屋。系爭工程於被告終止前，仍未完工。

(四)原告於112年11月21日將其製作（未經被告簽章）之「承攬工程施工費異動-追加、追減、增項結算明細表」（下稱系爭結算明細表）交付被告，系爭結算明細表內容如卷一第47至61頁。

(五)兩造就系爭合約簽立過程及系爭工程施作過程之對話內容，詳如卷一第95至178頁。

四、得心證之理由：

(一)原告提出之系爭結算明細表，得採認為兩造有變更或追加工程之計算文件：

1.本件原告主張系爭工程依被告指示施作變更及追加工程，並提出系爭結算明細表附卷為憑，被告則否認系爭結算明細表之真正，辯稱原告未經兩造合意而自行變更追加工項，且未依系爭合約第7條約定將變更追加之工項以書面附件合約作為附件，不得請求給付變更追加之工程款云云。

2.按「甲方（即被告）認為本工程其中部分有變之必要時，得通知乙方（即原告）辦理，工程變更而有數量之增減時，其工程費之計算，仍以估價單內所列單項為準，如有新增項目，應由雙方共同議定合理之單價。是項增減工程價款及付款方式經雙方議定後，用書面附入本合約內作為附件」固為

01 系爭合約第7條所約明，然則當事人約定其契約須用一定之
02 方式，有以保全其契約之證據為目的者，亦有為契約須待方
03 式完成始行成立之意思者，若當事人約定其契約須用一定方
04 式，係以保全契約之證據為目的，非屬契約成立之要件。

05 3.經查，參酌兩造就系爭工程施作過程之對話內容，其中被告
06 於112年8月21日16時39分向原告表示：「方便跟您要目前副
07 約確定與不確定的項目跟金額嗎」等語，原告於同日18時35
08 分向被告回覆：「我有統計了，我剛離開回去的時候整理給
09 你」等語，嗣於同日22時54分傳送檔案名稱為「追加減明細
10 表中華路室內…結算.PDF」檔案予被告，並向被告稱：「提
11 供統計表給你了解，應扣除的我有刪減掉，所以應該還蠻清
12 楚的，若有問題還是遺漏的再請跟我說一下」等語（卷一第
13 157頁），有原告提出之對話紀錄擷圖存卷可參（卷一第461
14 至462頁），而被告收受上開檔案後，不僅均未曾向原告提
15 出反對意見，並自承此部分為本件工程要追加減修正的項目
16 及金額資料整理等語（卷二第411頁）；另觀被告於原告施
17 作系爭工程時，亦確曾數度向原告提出追加或變更工項內容
18 之要求，例如：(1)於112年7月14日向原告稱：「冷氣確定
19 要加裝風管，顏色是白色，到時候副約再麻煩幫我增加，然
20 後冷氣的需求是好看跟省電！」、「1.冷氣確定增加，再麻
21 煩型號跟價格，預算希望在12萬左右。2.燈具按照之前規
22 畫，預算希望控制在3萬左右。3.開關減少，但燈具能聲控
23 這部分大概需要增加多少預算，再麻煩了」等語（卷一第46
24 5至467頁）；(2)於112年7月17日向原告稱：「會客室的那
25 扇窗戶我們想裝類似這樣的外觀，用個玻璃固定窗封起來即
26 可！預算1萬~2萬，不需要開關，有採光就好」、「電動晾
27 衣架可以幫我改這款+安裝費用嗎！（銀色升級款）等語」
28 （卷一第471頁）；(3)於112年8月4日向原告稱「沙發牆當
29 時似乎是選擇做大理石，可否取消掉直接油漆呢」等語（卷
30 一第151頁）；依此推知，兩造約定追加或變更工程須以書
31 面附入合約作為附件者，應僅係以之為保全證據之方法，當

01 事人間並無將一定方式認係契約之成立要件甚明。是以原告
02 就系爭合約所未訂定之增減項目，雖未能取得被告簽認之書
03 面作為契約之附件，惟依前揭說明，原告既經被告指示或經
04 其同意施作追加或變更工程部分，被告亦已給付原告部分之
05 價金，應認雙方就追加或變更工項，已有成立契約之合意；
06 此部分參酌一般常情，施作裝修工程常有異動內容而需為追
07 加或變更工程者，時有以雙方合意即進行施作之情事，此觀
08 兩造就系爭工程施作過程之對話內容，亦經常見原告或被告
09 因應現場施作情形而提出變更施作數量或材料之情形，尤為
10 灼然。是被告以雙方未有書面併入契約附件，而否認有追加
11 或變更工程云云，並非可採。

12 (二)原告得請求被告給付工程款21萬3552元：

13 1.稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他
14 方俟工作完成，給付報酬之契約。約定由承攬人供給材料
15 者，其材料之價額，推定為報酬之一部。報酬應於工作交付
16 時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分
17 部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給
18 付該部分之報酬。民法第490條、第505條分別定有明文。又
19 承攬人承攬工作之目的，在取得報酬。民法第511條規定工
20 作未完成前，定作人得隨時終止契約，但應賠償承攬人因契
21 約終止而生之損害。因在終止前，原承攬契約既仍屬有效，
22 是此項定作人應賠償因契約終止而生之損害，自應包括承攬
23 人已完成工作部分之報酬及其就未完成部分應可取得之利益
24 （參看最高法院92年度台上字第738號判決意旨）。另契約
25 之終止，僅使契約自終止之時起，嗣後歸於消滅。承攬契約
26 在終止以前，承攬人業已完成之工作，苟已具備一定之經濟
27 上效用，可達訂約意旨所欲達成之目的者，定作人就其受領
28 之工作有給付相當報酬之義務（參看最高法院74年度台上字
29 第1769號判決意旨）。經查，本件兩造均不爭執被告於112
30 年11月15日通知原告終止系爭合約（見兩造不爭執事項），
31 足見原告客觀上已無法繼續施作，又兩造就系爭合約已有合

01 意追加或變更部分工項，業如前述，則揆諸前揭說明，即應
02 按系爭合約終止時原告所實際施作內容核計工程款。

03 2.而本件原告主張依系爭合約及民法第511條規定，請求被告
04 給付系爭工程已施作未取得之工程款，被告則抗辯原告未完
05 成施作及所施作工程有多項瑕疵等情，業據本院囑託台北市
06 室內設計裝修商業同業公會（下稱裝修公會）鑑定，並由該
07 公會委派具有專業知識經驗之鑑定人會同兩造至現場勘查
08 後，參酌兩造提出之證據資料及說明意見後，提出鑑定報告
09 書（下稱系爭鑑定報告）供本院參酌，而認定系爭工程於系
10 爭合約終止前之結算工程款，按系爭結算明細表所載結算金
11 額86萬0864元，應追減9萬1162元（見系爭鑑定報告第17
12 頁），據此計算原告於系爭合約終止時，依原告實際施作內
13 容，得請求之工程款應為76萬9702元，扣除原告已領取工程
14 款55萬6150元，原告自得再請求被告給付工程款21萬3552元
15 （計算式：769702元－556150元＝213552元）。

16 3.原告固主張系爭鑑定報告附件A編號1-7「壁面局部批土整平
17 含研磨工料」顯未鑑定云云，惟系爭鑑定報告業已說明該項
18 次係「雙方對施作坪數沒有歧異，單價屬於合理，故此項目
19 按合約計價」（見系爭鑑定報告第5頁），是原告此部分主
20 張自無可採；原告另主張系爭鑑定報告附件A編號1-9「壁面
21 粉刷工料」其尚未施作，亦未領得該部分報酬，不應以追減
22 金額列之云云，惟系爭鑑定報告係以「未施作」為由而認為
23 應追減工程款8萬5000元（見系爭鑑定報告第6頁），此與原
24 告實際上是否領得該部分報酬無涉，原告此部分主張亦非可
25 採；原告復主張系爭鑑定報告附件A編號1-11「全室更新電
26 力線及電導管配電箱設備工料(增設壁面及地面導管及電力
27 線)」認定原告就此部分請款90%，剩餘6400元屬於再2工多
28 即可完成之工作為合理，卻又以9000元計算追減工程款，顯
29 有矛盾云云，惟觀系爭鑑定報告就此部分已有提出說明認為
30 「所有開關及插座蓋板之施作，在此合約亦無明確說明，合
31 約內容僅註明更換開關箱及配管配線部分，未註明台電申請

01 加大費用，但通常這都是台電報價不含在總價中，所以無法
02 確定此部分是否已完成，若未完成亦無法使開關箱完成讓用
03 電正常使用，就合約內容來看，需2工多完成連線部分，此
04 處以3工9000元計」（見系爭鑑定報告第6至7頁），而說明
05 所根據之理由，亦難認有原告所指之理由矛盾等情。至原告
06 另質疑系爭鑑定報告附件A編號2-6、2-7、2-13、2-14、2-1
07 6、3-2、3-4、3-6、3-7、4-1、4-3、4-4、4-5、5-1、5-
08 2、5-3、6-1、6-2、6-4、7-1、7-3、7-4、7-5、8-2等項
09 目，其雖均未施作，但已自行減除該項目工程款，且未領取
10 該部分報酬，系爭鑑定報告不應重複減除或以追減金額列之
11 云云，惟查，系爭鑑定報告就上開項目係以「未施作」、
12 「無施作」、「現場未見」、「協議取消」等為由而認為各
13 應追減工程款（見系爭鑑定報告第8至15頁），此部分並無
14 重複減除問題，亦與原告實際上是否領得該部分報酬無涉，
15 原告此部分主張同非可採。

16 4.至被告固辯稱系爭鑑定報告錯誤採用未經兩造合意之系爭結
17 算明細表作出鑑定意見，且本案鑑定係由被告聲請並預納鑑
18 定費用，鑑定結果卻逾越被告聲請鑑定之範圍，並非可採云
19 云。惟查，原告提出之系爭結算明細表，得採認為兩造有變
20 更或追加工程之計算文件，業經本院認定如前，而本件囑託
21 鑑定，雖係由被告聲請調查證據，惟觀諸被告聲請調查證據
22 範圍即鑑定事項為反訴被告即原告「施作工程之瑕疵、可得
23 請求報酬之金額，及瑕疵修復至能正常使用之費用。如不能
24 修復至正常使用之狀態，拆除及清運費」（卷一第289
25 頁），已有包含原告施作工程可請求之報酬金額為何，是本
26 院據此囑託裝修公會鑑定原告施作系爭工程有無未完成之情
27 形及應折價計算之工程款價額為何，即難認有被告所指逾越
28 聲請鑑定範圍之情形。至於被告聲請囑託鑑定並預納鑑定費
29 用，此為訴訟進行所必要之費用，依民事訴訟法第94條之1
30 規定，本即應由當事人預納之，尚無從以鑑定費用係由被告
31 預納，反推系爭鑑定報告有逾越聲請鑑定範圍之情形，是被

01 告此部分抗辯亦非可採。

02 5.準此，系爭工程依原告實際施作內容，結算原告得請求之工
03 程款為76萬9702元，而兩造均不爭執原告已領取工程款合計
04 55萬6150元，業如前述（見兩造不爭執之事項(二)），故被告
05 尚應給付原告之工程款應為21萬3552元（計算式：769702元
06 —556150元=213552元）。

07 五、綜上所述，原告系爭合約及民法第511條規定，請求被告給
08 付21萬3552元及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月20日
09 （送達證書見卷一第185頁）起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無
11 據，應予駁回。

12 六、本判決第1項原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序而為被告敗
13 訴判決，爰依職權宣告假執行；又被告聲請免為假執行，經
14 核與規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。另本件事證已
15 臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌後認均不足
16 影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 乙、反訴部分

19 壹、程序方面

20 被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
21 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的與本訴
22 之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第
23 259條、第260條第1項分別定有明文。所稱「相牽連」者，
24 係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法
25 間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或
26 牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主
27 張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造
28 所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關
29 係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要
30 部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。本件反訴被告起訴
31 主張反訴原告終止系爭合約後，尚有系爭工程已施作完成之

工程款及追加工程款未給付等情，反訴原告則辯稱系爭工程未施作完成且有瑕疵、遲延給付等語，並據以提起反訴，請求反訴被告給付溢領工程款、瑕疵修補費用及賠償遲延所生之損害等。經核反訴原告於本訴所為之防禦方法，與其反訴之標的，均係植基於反訴被告有無完成工作而得請求系爭合約終止前之工程款或返還溢領工程款，及是否施作逾期或有瑕疵而應扣款，在法律上、事實上均關係密切，審判資料有共通性或牽連性，自屬相牽連，故反訴原告提起本件反訴，符合民事訴訟法第259條、第260條規定要件，應予准許。

貳、實體方面

一、反訴原告主張：兩造簽立系爭合約，約定由反訴被告施作系爭房屋之系爭工程，施工期限至112年9月30日止。詎反訴被告屆期未完成施作，其後雖承諾於112年10月27日完工，然亦未完成施作，經伊於112年11月15日通知終止契約，並結算反訴被告未完成施作應扣減工程款21萬5262元，另系爭工程經囑託裝修公會鑑定結果有多項施作瑕疵，反訴被告應賠償瑕疵修補費用5萬2000元，又反訴被告逾期未完成施作，致伊無法搬入使用系爭系屋，而於112年11月16日至113年7月4日另以每月租金2萬4000元租屋，受有18萬元租屋損害（計算式：24000元×7.5個月＝180000元），以上合計為44萬7262元，僅就33萬1180元範圍內為請求。為此，爰依民法第179條、第227條、第216條、第229條、第231條規定提起反訴等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告33萬1180元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：本件系爭工程因現場狀況繁多而致工期展延，並無遲延完工之情事。又伊否認施作系爭工程有瑕疵，反訴原告應就瑕疵負舉證之責，且伊係反訴原告要求不得進入施作並自行終止契約，此部分不應視為瑕疵。另反訴原告所提出租約之出租人為其祖母，且租期早在112年6月開始，有無實際租屋及支付租金之事實殊值懷疑，並與系爭工程施

01 作情形無關，反訴原告誇大求償，為無理由等語置辯。並聲
02 明：反訴原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保，請准
03 宣告免為假執行。

04 三、法院之判斷：

05 (一)扣減工程款21萬5262元部分：

06 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
07 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
08 179條定有明文。是以主張不當得利返還請求權之受損人，
09 須以其受有損害，而受益人無法律上之原因受有利益，且受
10 損人所受損害與受益人所受利益間具有直接因果關係，始能
11 成立。又不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」
12 與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生
13 之不當得利，且應由主張不當得利返還請求權之人（即受損
14 人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉證
15 責任。

16 2.反訴原告雖以前揭情詞主張其得扣減工程款21萬5262元，反
17 訴被告就此部分已溢領工程款而應予返還云云。然反訴原告
18 根據之「附表三：瑕疵修復、追減工程款項目及金額明細」
19 （卷二第331至343頁），係其自行製作之文書，該附表內
20 「與合約相左之追減工程款」欄所載各該工程項目有無施作
21 或數量短少或複價扣款之標註，係反訴原告自行剔除經兩造
22 合意變更或追加項目之核計金額，而本件經囑託裝修公會鑑
23 定結果，與反訴原告自行製作之上開附表內容未盡相符，且
24 反訴被告尚有系爭工程之工程款21萬3552元得向反訴原告請
25 求給付，亦經本院析述如本訴部分所載，顯見並無反訴原告
26 所主張得扣減工程款21萬5262元而請求反訴被告返還溢領工
27 程款之情形可言。是以反訴原告未舉證其受有溢付工程款之
28 損害及反訴被告無法律上之原因受有溢領工程款之利益，其
29 主張得扣減工程款，並依民法第179條規定，請求反訴被告
30 返還溢領工程款，難認有據，不能准許。

31 (二)瑕疵修補費用5萬2000元部分：

01 1.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
02 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第227條
03 第1項定有明文。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時
04 起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請
05 求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
06 任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損
07 害。分別為民法第229條第1項、第2項前段及第231條第1項
08 所明定。又定作人直接行使債務不履行責任（不完全給付）
09 之損害賠償請求權時，既非行使民法第493條所定瑕疵擔保
10 責任之修補費用償還請求權，自應回歸民法債編通則有關
11 「不完全給付」之規範，並適用同法第227條第1項規定。若
12 其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；其
13 不能補正時，則依給付不能之規定發生法律效果。因此，定
14 作人對於有瑕疵之工作原得拒絕受領；倘已受領，並因可歸
15 責於承攬人之事由致工作發生瑕疵，而該瑕疵為承攬人可能
16 補正，其補正給付無確定期限者，定作人於行使上開損害賠
17 償請求權，必先依民法第229條第2項或第3項規定，催告或
18 定有期限催告承攬人補正而未為給付後，承攬人自受催告或
19 自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦於此時始得謂有該
20 項損害賠償請求權存在（參看最高法院101年度台上字第661
21 號判決意旨）。

22 2.經查，本件依反訴原告聲請囑託裝修公會鑑定結果，系爭工
23 程有如下之瑕疵：編號1-7壁面局部批土整平含研磨工料施
24 作坪數不足、編號1-8-1進水閥放置位置太低造成地坪整平
25 後不便開關並地坪磁磚無法完整鋪設、編號1-13會客室增設
26 窗戶增強化玻璃施作時無鋁框造型而與約定不符、編號2-8
27 訂製安裝面盆櫃與約定不符、編號2-9訂製安裝浴櫃與約定
28 不符、編號2-10小便排水押扣無法按壓、編號2-11淋浴拉門
29 不銹鋼把手安裝與約定不符、編號3-1室內前陽台大門入口
30 處平鋪骨架工料材料與約定不符、編號4-1安裝長型平面化
31 妝桌用木作支撐桌面、編號7-2倉庫門安裝塑膠拉門與約定

01 不符、編號7-4陽台門安裝塑鋼門框與約定材質不符，並據
02 以計算以上各項瑕疵修復所需費用為5萬2000元（見系爭鑑
03 定報告第4頁、第5至10頁、第12頁、第15頁、第17頁），堪
04 以認定。至於反訴被告雖辯以編號1-7部分並非瑕疵云云，
05 然則反訴被告施作坪數不足，其性質本即屬瑕疵之一種，反
06 訴被告此部分辯詞尚非可採；反訴被告另辯稱編號1-8-1進
07 水閥放置位置係有益於反訴原告且經反訴原告同意而放置，
08 並非瑕疵云云，然就此節有利之事實未舉證以實其說，亦難
09 認可採。

10 3.又觀諸兩造間之對話紀錄，反訴原告於通知終止契約前，曾
11 於112年11月14日向被告稱：「材料一直跟當初說好的不一
12 樣、做工品質很差，我們要求工程到此為止，以及退件所有
13 不是說好的材料」「按壓式拉門變塑膠廉」「即使無法切割
14 也該併在一起，為何中間空這麼一大洞，有其他廠商說可以
15 有整面式的鏡子，您當初也是跟我們說沒問題可以看，現在
16 做成這樣乾脆不要了」「鏡櫃跟當初說好的不一樣」「這個
17 牆壁的施工品質…無法接受，上次批土地是」「這安裝的接
18 縫已破壞牆面微水泥」「面盆與合約書上訂的不一樣」「浴
19 櫃更與當初說的樣子完全不一樣」「門的工料明明合約上有
20 打好，怎麼會變塑膠門了」（卷一第173至175頁），應可認
21 已有催告反訴被告修補瑕疵之意，而反訴被告對此未見有向
22 反訴原告表明願修補瑕疵之意；且反訴原告提起本件反訴，
23 距離112年11月15日系爭合約終止已經過逾3個月期間，衡情
24 關於反訴原告所指施作瑕疵部分，已容留相當期間可供反訴
25 被告修繕或改正，而反訴被告於反訴原告起訴時，仍未修補
26 瑕疵完畢或拒絕修補者，反訴被告自應負遲延責任，反訴原
27 告自得請求賠償損害即瑕疵修補費用。從而，反訴原告請求
28 被告應賠償瑕疵修補費用5萬2000元，核屬有據，應予准
29 許。

30 (三)租屋損害18萬元部分：

31 1.解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求；第258條及第260條

之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準用之，民法第260條、第263條定有明文。而民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。據此規定，債權人解除契約時，得併行請求損害賠償，惟其請求損害賠償，並非另因契約解除所生之新賠償請求權，乃使因債務不履行（給付不能或給付遲延）所生之舊賠償請求權，不因解除失其存在，仍得請求而已，故其賠償範圍，應依一般損害賠償之法則，即民法第216條定之。

2.反訴原告主張反訴被告逾期未完成施作，致反訴原告無法搬入使用系爭系屋，而於112年11月16日至113年7月4日另以每月租金2萬4000元租屋，受有18萬元租屋損害乙情，為反訴被告所否認，並辯以前揭情詞。經查，本件兩造係於112年7月12日簽立系爭合約，約定由反訴被告施作系爭房屋之系爭工程，施工期限預計自112年8月1日起至112年9月30日乙情，業如前述（見兩造不爭執之事項(一)），而觀諸反訴原告提出與第三人鄭郭秀嬌簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）之日期係在112年5月25日（卷一第425頁），亦即反訴原告係在與反訴被告簽立系爭合約，委由反訴被告施作系爭房屋系爭工程之前，即已自行向第三人承租房屋使用，並非因兩造於簽訂系爭合約，約定由反訴被告承攬系爭工程後，反訴原告才與第三人簽訂系爭租約承租房屋使用，則反訴原告執系爭租約，主張受有112年11月16日至113年7月4日另以每月租金2萬4000元租屋，共計18萬元租金損害云云，尚嫌無據。

3.惟查，兩造就系爭房屋約定之施工期限為112年9月30日，而反訴被告迄至反訴原告於112年11月15日終止契約時，仍未完成施作等情，迭為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(三)），則反訴原告主張因反訴被告遲延完工，致其於約定完工日翌日即112年10月1日起，至契約終止日即112年11月15日止，受有1個半月無法使用系爭房屋之損害，應屬可採。因此，反訴原告依民法第260條準用民法第263條規定，請求

01 反訴被告賠償逾期完工所致反訴原告增加房租支出之損害，
02 即非無據。至於租金賠償數額部分，審酌兩造於對話紀錄中
03 提及系爭房屋係作為攝影棚使用，室內空間包含雙臥房、攝
04 影棚、會客室、化妝間、廁所等設置（卷一第137頁），可
05 知系爭房屋兼具工作及居住使用之性質，而反訴原告如因反
06 訴被告延遲施工致其不能如期搬遷，勢必受有無法使用系爭
07 攝影棚而須尋覓場地使用之財產損害，是反訴原告以其先前
08 與第三人鄭郭秀嬌間之月租2萬4000元為其計算賠償數額之
09 基準，核未明顯逾越新北市之通常租屋或租賃辦公室行情，
10 尚值憑採。是以，反訴原告得請求之房租損害共計3萬6000
11 元（計算式：24000元×1.5月＝36000元）；逾此範圍，則屬
12 無據。

13 (四)反訴原告得請求反訴被告給付瑕疵修補費用5萬2000元及房
14 租損害3萬6000元，合計為8萬8000元。

15 四、綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付8萬8000元，及自反
16 訴起訴狀繕本送達翌日即113年3月12日（送達證書見卷一第
17 433頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
18 應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 五、本判決第六項反訴原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序而為反
20 訴被告敗訴判決，爰依職權宣告假執行；又反訴被告聲請免
21 為假執行，經核與規定相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。
22 另本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟
23 酌後認均不足影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
24 明。

25 六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

27 臺灣新北地方法院三重簡易庭

28 法 官 江俊傑

29 以上為正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
31 訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，

01 應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕
02 本）

03 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日
04 書 記 官 林昀蓓