

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度營訴字第5號

原告 宗唐建設股份有限公司

法定代理人 柯建宗

訴訟代理人 蘇明道律師

蘇敬宇律師

王廉鈞律師

被告 大忠金屬企業有限公司

法定代理人 蘇正忠

上列當事人間請求返還訂金事件，經本院於民國113年5月27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。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一或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2款、第3款亦有明文。本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）472,331元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於民國112年6月19日具狀將前揭聲明改列為先位聲明，並變更為：被告應給付原告472,331元，及自111年9月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並追加備位聲明，主張依法定解除契約之法律關係請求被告應給付原告708,226元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬擴張應受

01 判決事項之聲明，依上開法條規定，並無不合，自應准許。

02 二、又按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下
03 者，適用本章所定之簡易程序；因訴之變更、追加或提起反
04 訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範
05 圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改
06 用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。民事訴訟法第427
07 條第1項、第435條第1項定有明文。經查，原告於112年6月1
08 9日具狀追加備位之訴擴張聲明為請求被告給付708,226元，
09 其標的價額已逾50萬元，依上開規定自應適用通常訴訟程
10 序，且原告聲請依通常程序審理，是本件改依通常程序審
11 理，併予敘明。

12 三、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
13 訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請，由其一造辯論
14 而為判決。

15 貳、實體部分：

16 一、原告主張：

17 (一)被告於111年1月17日承攬原告位於臺南市麻豆區客子寮透天
18 厝「森活城堡」新屋建案之扶手工程（下稱系爭工程），約
19 定工程款總價1,499,560元（不含稅），訂金款為工程總價
20 百分之30即449,868元（下稱系爭契約），原告並已依約於
21 同年月24日匯訂金款472,331元（含稅）予被告。嗣原告自0
22 00年0月間起多次催告被告進場施作系爭工程，被告竟陸續
23 以新屋內之配電箱會阻擋扶手之施作、扶手與牆面間之寬度
24 不足、樓梯扶手側面之牆面尚未油漆為由拒絕進場施工，惟
25 原告到場實際測量，配電箱並無礙扶手施工，扶手與牆面間
26 之寬度亦無不足，且牆面油漆與否並不影響被告施作扶手，
27 故實係被告無法尋得足夠施作人手之故，嗣原告於111年9月
28 19日再次催告被告務必於111年9月27日完工，惟被告仍因無
29 人力而表示無法於期限內完工，原告迫於交屋期限，於111
30 年9月20日與被告商討後，兩造合意由被告返還訂金並解除
31 系爭契約，惟被告嗣後卻拒不返還訂金，爰先位依合意解除

01 契約之法律關係請求被告返還系爭工程訂金472,331元予原
02 告。

03 (二)又原告於111年9月19日即有催告被告應於111年9月27日完成
04 系爭工程，惟被告未於上開期限內完成工程，經原告委請律
05 師發函被告於111年10月7日至律師事務所協商，亦拒絕出面
06 協商，且迄今仍未進場施工，是系爭工程進度之遲延係因被
07 告無人力可完成，而可歸責於被告，並顯可預見被告不能於
08 期限內完成系爭工程，是原告亦得依民法第503條或第255條
09 之規定，以起訴狀繕本送達對被告為解除系爭契約之意思表
10 示，系爭契約已經原告法定解除，依民法第179條及第259條
11 之規定，被告應返還已受領之472,331元予原告。另原告因
12 被告遲延給付，致原告就系爭工程另委請訴外人昶順發實業
13 有限公司（下稱昶順發公司）施作，多增加扶手支出235,93
14 5元（計算式：工程承攬合約書： $(405.3+89.6) \times 2300$ 元
15 $=1,138,270$ 元，系爭契約： 405.3×1950 元 $=790,335$ 元， 8
16 $9.6 \times 1,250$ 元 $=112,000$ 元， $790,335$ 元 $+112,000$ 元 $=902,33$
17 5 元， $1,138,270$ 元 $-902,335$ 元 $=235,935$ 元），原告得依民
18 法第232條及第503條規定請求被告賠償原告上開損害，為
19 此，爰備位依民法第179條、第259條、第232條及第260條之
20 規定，請求被告返還訂金472,331元及賠償損害235,933元，
21 共計708,226元（計算式： $472,331$ 元 $+235,935$ 元）。

22 (三)原告已於111年2月24日取得「森活城堡」房屋建案之使用執
23 照，依原告與房屋買受人所簽定之房屋買賣契約第14條約定
24 賣方即原告應於領得使用執照6個月內通知買方點交房屋，
25 即須於111年8月24日前完成房屋之點交，原告為盡早交屋，
26 屢次口頭或以LINE傳訊要求被告盡速進場施作，惟被告卻總
27 以樓梯扶手須待房屋地板工程完成後始得施作，或扶手旁之
28 牆壁面須上漆完成始得施作為由拒絕進場施工，然地板工
29 程、牆面油漆與樓梯扶手工程之施作並無先後施工順序關
30 係，被告所稱之「正常工地流程」僅係被告自己對於其扶手
31 工程施作流程之主觀認定，蓋原告從事建築行業數十年，對

01 於牆面如何上漆較為方便、如何在上漆時不對其他已施作部
02 分造成汙染、若造成汙染應如何進行補救等方面，均知之甚
03 詳，例如扶手施作完成後，以保護套或其他方式避免牆面上
04 漆時汙染扶手，此由原告後來重新委請昶順發公司施作之扶
05 手照片可證，又原告請被告完成尚未鋪設地板之頂樓扶手部
06 分，係因頂樓地板材質為木紋花色之塑膠軟質地板，並非實
07 木地板，為避免安裝扶手時破壞軟質地板，原告才要求被告
08 先行施作扶手，另變電箱部分，扶手實際上並不會影響變電
09 箱之開關，此可由昶順發公司施作完成之頂樓扶手照片可
10 證。此外，原告要求被告施作玻璃扶手時，被告竟告知僅願
11 意提供扶手D型玻璃夾，但不願協助安裝施作而須由原告自
12 行施作，原告為求盡速交屋，才傳訊被告改成一般木扶手，
13 故非原告臨時變更，而係被告違反系爭契約在先，拒絕施作
14 之故。況依民法第496條第1項前段規定，承攬人若依定作人
15 指示施工，致工作有瑕疵，定作人不得向承攬人主張修補、
16 減少報酬或解除契約，則原告固然知悉被告所告知扶手施工
17 上之顧慮，惟仍願承擔上揭規定中關於定作人權利喪失等風
18 險，以求盡早交屋，則原告之工務經理即訴外人柯昭宏於11
19 1年8月16日要求被告先進場施作已完成大理石樓梯之7戶房
20 屋樓梯扶手部分，被告即應尊重並依指示進場施作，然被告
21 仍置原告上開指示於不顧，不斷飾詞拖延進場施工（實則被
22 告係因當時無人手之故），造成兩造就系爭工程之施作已無
23 互信，兩造亦因此才合意解除契約，被告並同意返還訂金，
24 嗣被告似因認解除系爭契約將造成其損失，遂反悔不願返還
25 訂金，惟其亦未說明其具體損失數額，僅不斷要求原告要補
26 償其所受損失，原告無奈下僅得依不當得利法則請求返還訂
27 金等語。

28 (四)並聲明：

- 29 1.先位聲明：被告應給付原告472,331元，及自111年9月20日
30 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准
31 宣告假執行。

01 2.第一備位聲明：被告應給付原告708,226元，及自起訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願
03 供擔保請准宣告假執行。

04 3.第二備位聲明：被告應給付原告708,226元，及自民事追加
05 訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之
06 5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告答辯略以：

08 (一)否認有與原告合意解除系爭契約。兩造簽訂系爭契約後，被
09 告於111年1月27日詢問原告之董事許晉瑜，得知111年3月初
10 要進場按裝扶手，即已將所有材料備好準備進場施作，惟被
11 告派員至現場勘查後，發現原告建案工程進度嚴重落後，房
12 屋建案之正常工地流程為(1)結構體完成、(2)水平完成、(3)泥
13 作、(4)貼地蹲（木地板）、(5)泥作封邊、(6)上漆前批上、(7)
14 上漆、(8)扶手按裝，被告嗣經告知111年3月初無法進場施
15 工，復於111年4月6日再主動詢問，經告知5月初可進場，惟
16 被告於111年4月19日至現場勘查時發現工地流程僅到(2)階
17 段，根本無法安裝扶手，其後又陸續聯絡原告工地負責
18 人員，至000年0月間均有一再聯絡，但原告均無法確定可進場
19 施工之日期，迄至111年8月16日才收到原告工務經理柯昭宏
20 施工通知，並通知只有7戶可進場打樣，被告遂於111年8月2
21 9日與柯昭宏約定於111年8月30日進場打樣及將材料送至工
22 地，惟當被告於8月30日將材料送到工地、搬進H10戶時，發
23 現若將扶手放置垂直將擋住開關箱，若退縮少一點，開關箱
24 雖可以打開，但地板有崩塌的風險（因柱子按裝的位置與抓
25 地力有相關聯，越接近邊緣地面結構損壞率越高），而且有
26 告知原告只發現1戶有此現象，故意亦無法安裝扶手，另原
27 告臨時追加1樓半平台的扶手按裝，但因頂樓進度僅到流程
28 (3)，地板未鋪好地磚（木地板），故當日無法打樣，被告於
29 111年8月31日有告知原告負責人柯建宗開關箱問題，後兩造
30 於111年9月8日簽訂追加合約，被告再於111年9月12日與柯
31 昭宏約定9月13日進場打樣，並如期打樣、鑽洞完成，順便

01 將追加的材料送進H10戶，惟當日發現其餘23戶進度大致還
02 在流程(4)，進度仍嚴重落後，被告於當日（9月13日）與許
03 晉瑜和木地板包商在工地開會，收到許晉瑜給與之交屋進度
04 表，內容為木地板廠商需要配合完成的施作順序，並要求被
05 告需配合木地板的工程進度進場按裝，但正常流程應是木地
06 板完成之後樓梯扶手才能安裝，故被告無法配合原告要求，
07 系爭工程遲未施作係因原告其他工程進度嚴重落後，並非被
08 告拒不施作。

09 (二)系爭契約並未約定完工日期，被告簽約後即依系爭契約所需
10 訂購相關材料製作扶手，並已將材料送至系爭工程案場內，
11 且自111年3月初起至111年9月13日已進場完成7戶打樣工
12 程，原告與被告約定多次進場施工日期卻均爽約，皆無主動
13 提早告知、說明理由及確定變更日期，造成被告管控成本提
14 升等多重損失，但原告於被告備貨及打樣完後，卻對被告無
15 理要求需於111年9月27日前完工，若未完成就要罰錢，該要
16 求並不合理，之前均係因原告工程進度拖延，被告始無法安
17 裝的，被告並無給付遲延之情事，被告因系爭工程已支出工
18 程所需材料成本、人事管銷成本1,116,212元、工廠租金及
19 水電費成本以百分之50計算為80,857元、材料鐵箱成本26,0
20 00元，以上合計1,223,069元，若原告主張解除契約，自應
21 應賠償被告上開損害金額始合理等語。

22 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
23 宣告免為假執行。

24 三、本件經調查，兩造對下列事實不為爭執，並有兩造所各自提
25 出之大忠金屬企業有限公司新現代扶手（案場）專用訂購單
26 、匯款申請書、現場照片、LINE通訊軟體對話記錄、蘇明道
27 律師事務所函、承包商昶順發公司之工程承攬合約書等件在
28 卷可稽，堪認為事實：

29 (一)原告與被告於111年1月17日訂立新現代扶手（案場）專用訂
30 購單，由被告承攬原告位於臺南市麻豆區客子寮透天厝「森
31 活城堡」新屋建案之扶手工程，約定工程款總價1,499,560

01 元，訂金款為工程總價之百分之30即449,868元（不含
02 稅），原告並於111年1月24日將訂金款472,331元（含稅）
03 匯款予被告。

04 (二)系爭契約所約定之扶手品名及規格詳原證一（本院調字卷第
05 12頁），未約定被告進場施工日期，亦未約定被告需完工日
06 期。

07 (三)原告法定代理人柯建宗與被告法定代理人蘇正忠間有如附表
08 一內容之LINE對話紀錄。

09 (四)原告董事即證人許晉瑜與被告法定代理人蘇正忠間之LINE對
10 話紀錄如附表二所示。

11 (五)原告工務經理即證人柯昭宏與被告法定代理人蘇正忠間之LI
12 NE對話紀錄如附表三所示。

13 (六)原告法定代理人於111年9月19日有催告被告需於111年9月27
14 日完成大理石樓梯扶手工程。

15 (七)原告於111年10月3日與昶順發公司簽訂工程承攬合約書，委
16 由昶順發公司施作臺南市麻豆區客子寮透天厝「森活城堡」
17 新屋建案之扶手工程，約定工程總價依實際施工數量計算
18 之，詳細契約內容如本院卷第185頁至第191頁。

19 (八)原告有委任蘇明道律師事務所以111年10月3日函通知被告於
20 111年10月7日上午10時30分至律師事務所協商工程款爭議事
21 宜，詳細內容如本院調字卷第19頁。

22 四、原告主張兩造已於111年9月20日達成由被告退回訂金解除契
23 約之合意，原告得先位依合意解除契約之法律關係，請求被
24 告返還訂金。另被告已經原告催告施作系爭工程，且房屋有
25 交屋期限，惟被告遲未進場施作，顯無法於期限內完成系爭
26 工程，原告亦已依民法第503條、第255條規定對被告為解除
27 契約之意思表示，亦得依法定解除契約之法律關係請求被告
28 返還訂金及賠償損害等情，為被告所爭執，並以前開情詞置
29 辯，是本件兩造之爭點為：(一)原告先位依合意解除契約之法
30 律關係，請求被告應依合意內容返還所收受之訂金472,331
31 元，有無理由？(二)原告備位依民法第503條、第255條之規定

01 解除系爭工程契約，並依民法第259條之規定請求被告返還
02 訂金及為損害賠償，有無理由？茲就本院判斷意見分述如
03 下：

04 (一)兩造並未達成原告所主張之合意解除契約內容，原告依合意
05 解除契約之法律關係，請求被告返還已給付之訂金款，為無
06 理由：

07 1.按契約之終止，係使契約自終止之時起，嗣後歸於消滅，而
08 契約之解除，係使契約溯及訂約時失其效力。合意解除契約
09 為契約行為，係以第二次契約解除第一次契約，與終止並不
10 相同，本件原告先位係依合意解除契約之法律關係請求，並
11 主張兩造有達成使系爭契約溯及訂約失其效力並由被告返還
12 訂金之合意解除契約行為，自應由原告先舉證證明兩造有達
13 成上開內容之意思合致。

14 2.而原告主張兩造有達成合意解除契約乙節，無非係以原告法
15 定代理人與被告法定代理人於111年9月20日有如附表一所示
16 之LINE對話內容為據，惟觀之上開對話內容，並無何原告有
17 向被告為解除契約之意思表示及被告同意解除契約之回覆，
18 亦無何其他解除契約之相關處理及討論，僅係原告法定代理
19 人有陳述到訂金金額，被告法定代理人陳述發票相關內容，
20 然兩造各自陳述訂金、發票及折讓單內容，並不足以證明兩
21 造已有達成解除契約使契約效力溯及消滅及被告應返還訂金
22 之合意契約內容，況依被告所提出之兩造間111年9月22日對
23 話內容可知，被告亦有陳述系爭工程已有進行並為相關備
24 料，就已進行工作部分亦有詢問原告應如何處理，顯見被告
25 並無合意解除契約使契約溯及完全失效之意思，亦難認兩造
26 就解約後雙方之權利、義務已有達成原告所主張之由被告返
27 還訂金及契約解除之意思合致，此外，原告未再提出其他舉
28 證，則依原告所提出之上開證據資料，本院難認兩造就系爭
29 契約已有達成原告所主張之合意解除契約之內容，則原告先
30 位主張得依兩造之合意解除契約之法律關係，請求被告返還
31 已給付之訂金款，為無理由，應予駁回。

01 (二)原告備位依民法第503條、第255條之規定解除系爭工程契
02 約，並依民法第259條、第260條之規定請求被告返還訂金及
03 為損害賠償，亦無理由：

04 1.按因可歸責於承攬人之事由，遲延工作，顯可預見其不能於
05 限期內完成而其遲延可為工作完成後解除契約之原因者，定
06 作人得依前條第2項之規定解除契約，並請求損害賠償；因
07 可歸責於承攬人之事由，致工作逾約定期限始完成，或未定
08 定期限而逾相當時期始完成者，定作人得請求減少報酬或請求
09 賠償因遲延而生之損害。前項情形，如以工作於特定期限完
10 成或交付為契約之要素者，定作人得解除契約，並得請求賠
11 償因不履行而生之損害，民法第503條、502條定有明文。次
12 按承攬契約，承攬人遲延完工，其所負責任，與一般債務，
13 債務人給付遲延應負之責任，尚有不同。除有民法第502條
14 第2項或第503條所定情形之一者外，定作人不得解除契約。
15 再按承攬契約，在工作未完成前，依民法第511條規定，定
16 作人固得隨時終止契約，但除有同法第494條、第502條第2
17 項、第503條所定情形或契約另有特別訂定外，倘許定作人
18 依一般債務遲延之法則解除契約，則承攬人已耗費勞力、時
19 間與鉅額資金，無法求償，對承攬人甚為不利，且非衡平之
20 道。關於可歸責於承攬人之事由，致工作不能於約定期限完
21 成者，除以工作於特定期限完成或交付為契約之要素者外，
22 依民法第502條第2項之反面解釋，定作人不得解除契約。一
23 般情形，期限本非契約要素，故定作人得解除契約者，限於
24 客觀性質上為期限利益行為，且經當事人約定承攬人須於特
25 定期限完成或交付者，始有適用（最高法院111年度台上字
26 第1885號判決意旨參照）。又按所謂以工作於特定期限完成
27 或交付為契約之要素，係指依契約之性質或當事人之意思表
28 示，非於一定期限為給付，不能達契約之目的者而言；民法
29 第502條所謂以工作於特定期限完成或交付為要素，與同法
30 第255條規定之旨趣大致相同；而民法第255條規定，依當事
31 人之意思表示，非於一定時期為給付，不能達其契約之目

01 的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得
02 不為催告解除契約，係指當事人之意思表示非僅在確定履行
03 期日，而且表明非於約定期日履行，不足以達契約之目的，
04 亦即於雙方約定之期日履行契約，債權人始可獲得契約所定
05 特殊利益，依契約意旨已有明確之表示者，始足當之。

06 2.本件原告主張被告於111年1月17日承攬系爭工程，原告已給
07 付訂金款，原告曾於111年9月19日催告被告需於111年9月27
08 日完成大理石樓梯扶手工程等情，固屬事實，惟原告主張被
09 告遲未依約進場施工等情，為被告所否認，並提出本院卷第
10 41頁至第79頁之相關對話、扶手備料、材料進場等資料抗辯
11 有依約進場準備施工，惟因原告案場工程進度落後而未能施
12 作等語，而觀之上開證據資料及核對被告與原告之相關承辦
13 人員間如附表一至三之對話內容，堪認被告簽約後確已有陸
14 續進行相關工作，而被告於原告111年9月19日催告需於111
15 年9月27日進場完成大理石樓梯扶手工程部分，因兩造於111
16 年9月20日後有上開解除契約之爭議存在，且原告於系爭契
17 約解除或終止與否尚未明確前即另向訴外人昶順發公司詢
18 價，嗣並委由昶順發公司進場施作，此觀原告提出之昶順發
19 公司估價單、工程承攬合約書等件（見本院卷第185頁至191
20 頁）及證人黃祥發之證詞自明，則被告自無從再進入建案場
21 地施作系爭工程，原告是否能以被告未於111年9月27日前完
22 成上開大理石樓梯扶手而主張被告就系爭工程施作有給付遲
23 延情形，已堪質疑，又縱若被告有構成給付遲延，然系爭契
24 約乃承攬契約，必需當事人間有約定承攬人須於特定期限完
25 成或交付者，始有民法第503條及第255條規定之適用，而觀
26 之原告所提出之兩造所簽立之系爭契約（即原證一之訂購
27 單）內容，並無任何完工期限之約定，可徵兩造並無以被告
28 非於何時完成及交付何部分或全部工程予原告，即不能達系
29 爭契約目的之意思表示合致，自難認兩造間有以工作於特定
30 期限完成或交付為契約之要素，揆諸前揭規定及說明，本件
31 應無民法第502條第2項、第503條規定之適用，自亦無民法

01 第255條規定之適用，亦無從依民法第254條一般遲延之法則
02 解除契約。原告固提出原告與訴外人所簽立之房屋預定買賣
03 契約書，主張交屋期限有一定時間之約定，被告遲未於111
04 年9月27日前進場進行大理石樓梯扶手工程即可預見其不能
05 於限期內完成工作云云，然房屋預定契約書之約定應僅在原告
06 與訴外人之間，並無從以此主張兩造間有約定特定完成期限，
07 更無從以此證明兩造間已有約定完成期限，且既無特別
08 約定之期限，亦無從產生顯可預見不能於期限完成之情事，
09 是原告以上開房屋預定契約書主張得依民法第503條及第255
10 條規定解除契約，並無可採，則原告主張依上開規定，以起
11 訴狀繕本之送達主張解除系爭契約，應不生合法解除契約之
12 效力。因此，原告備位依法定解除契約之法律關係，主張依
13 民法第259條、第260條之規定，請求被告應返還已受領之訂
14 金款472,331元及賠償損害235,935元云云，亦非有據，不應
15 准許。

16 五、綜上所述，原告依合意解除契約之法律關係，先位請求被告
17 給付原告472,331元，及自111年9月20日起至清償日止，按
18 年息百分之5計算之利息；另依法定解除契約之法律關係備
19 位請求被告應給付原告708,226元，及自起訴狀繕本或民事
20 追加訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百
21 分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經
22 駁回，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

23 六、本件原告主張依合意解除契約及法定解除契約之法律關係請
24 求均無理由之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提
25 出之證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，
26 爰不再一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

29 臺灣臺南地方法院民事庭

30 法 官 童來好

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
02 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
03 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日

06 書記官 吳昕儒

07 附表一：（原告法定代理人柯建宗與被告法定代理人蘇正忠間之
08 LINE對話紀錄）

原告法定代理人柯建宗簡稱A，被告法定代理人蘇正忠簡稱B	
111年9月8日	（本院卷第131頁） B：已經準備好了、今天幾點要來驗貨？ B：（收回訊息） A：下午1點半 A：麻煩安排現場施工 B：OK A：麻煩你盡速進場施工 （本院卷第133頁） B：好 A：（語音通話） B：請教一張名片 A：（柯建宗名片之照片）
111年9月19日	（本院卷第219頁） A：27號前務必完成大理石樓梯的扶手 A：玻璃扶手取消改為正常扶手 A：（扶手照片） （本院卷第221頁） B：材料已經準備好了 B：會變成有的過多、有的不足 B：過多的材料要如何處理？ A：（扶手照片）

	<p>A：（扶手照片）</p> <p>A：（語音通話）</p> <p>A：請問明天早上在公司嗎過去詳談</p> <p>A：8點半</p> <p>B：（語音通話）</p>
111年9月20日	<p>（本院卷第103頁）</p> <p>B：（語音通話）</p> <p>A：原合約0000000元30%=449868元</p> <p>A：訂金</p> <p>B：收到</p> <p>（本院卷第105頁）</p> <p>B：發票可以退還嗎？</p> <p>A：開折讓單即可</p> <p>A：和我公司會計聯絡</p> <p>B：好</p> <p>B：（折讓單照片2張）</p> <p>（本院卷第107頁）</p> <p>B：這兩張單蓋章即可就不需開折讓單了、可以嗎？</p> <p>A：（貼圖OK）</p> <p>A：OK</p>
111年9月22日	<p>（本院卷第213頁）</p> <p>A：（未接來電）</p> <p>B：（照片）</p> <p>B：總仔：從簽約至今我們認為我們一直儘心儘力的在解決貴司趕工的問題、只是過程中不斷的被要求交期也發現協調中我們是無法溝通的、還有這過程有幾次的非正常作法造成成本增加交期變慢、貴司也有幾次承諾要補貼費用、但一直沒有具體的補</p>

貼、直到我司提出具體的費用、也當面談好了、但是改好合約後變成要追加一個要求、若是交期有延誤、我們必須付出一定的代價（交期是我司突然被通知可以進場施工）這種出爾反爾的行為、使我們趕到再合作下去我們會賠錢、也怕影響貴司的交期

B：昨天收到終止協議書使我想到了、從簽約至今至我們有一定的付出、而且材料已經備好了、也分別送至工地及協力廠商、也請協力廠商至工地打樣了、我們的損失慘重、我司第一次遇到這種問題、請給我一些時間去請教懂如何處理處理這種狀況的人、謝謝

B：目前得知最好的辦法是申請調解、因為問題需儘快解決、所以今天我們會儘快去申請

A：不用調解我請律師處理會提出我們全部的損失由法院去判定

B：已經完成申請了、希望雙方能參加、能夠得到一個圓滿的處理方式、謝謝

A：到法院解決不用調解

A：我公司損失慘重

A：現在不是退還訂金這麼簡單

B：希望可以先用簡單的方法處理較快也較不傷和氣

B：因為第一次遇到這種事不知道如何處理才好

B：若柯董能夠理解我們的付出、請高抬貴手、讓我們得到一個合理的補償、不需調

01

	<p>解、更好</p> <p>A：食言而肥講話不算話這就是你的風格</p> <p>A：我請律師處理我會提出我公司的損失</p> <p>B：當時真的只想到如何完美解決問題、完全沒想到自己的損失</p> <p>B：希望能夠見諒</p> <p>B：如果柯董這兩種可以讓我自己選擇一種，我會選擇不退訂金</p>
--	---

02

附表二：（原告董事即證人許晉瑜與被告法定代理人蘇正忠間之

03

LINE對話紀錄）

04

原告董事即證人許晉瑜C，被告法定代理人蘇正忠簡稱B	
111年4月6日	<p>（本院卷第53頁）</p> <p>B：預計何時可以進場按裝？</p> <p>C：5月初</p> <p>B：先裝10戶對嗎？</p> <p>C：13戶</p> <p>C：K棟</p> <p>B：有幾戶不是一般戶</p> <p>C：2戶</p> <p>B：了解</p>
111年4月19日	<p>（本院卷第53頁）</p> <p>B：（打電話無回應）</p> <p>C：蘇先生，因為工地進度又延遲，預計延到5月底</p> <p>B：了解</p> <p>B：（語音通話）</p> <p>C：（語音通話）</p> <p>C：（原告工務經理即證人柯昭宏之LINE連結）</p>

05

附表三：（原告工務經理即證人柯昭宏與被告法定代理人蘇正忠

原告工務經理即證人柯昭宏D，被告法定代理人蘇正忠簡稱B	
111年4月27日	(本院卷第55頁) B：(被告法定代理人蘇正忠名片之照片) B：進度有提早或延後嗎? D：我們預計是5月中，樓梯踏板做完扶手再近來，是嗎?
111年4月29日	(本院卷第55頁) B：預計是5月底
111年4月30日	(本院卷第55頁) B：了解 B：5月底有幾戶可以施工? D：大約月底23戶。 B：那二十三戶? B：都是一般房型嗎? D：是 B：了解
111年5月17日	(本院卷第55頁) B：5月底確定可以進場施工嗎? D：沒辦法 B：了解、何時可以進場施工?
111年7月5日	(本院卷第57頁) B：(語音通話)
111年7月12日	(本院卷第57頁) B：(打電話無回應) B：(打電話無回應) B：(打電話無回應) B：(語音通話) B：(語音通話)

111年8月16日	(本院卷第57頁) D：K1，K3，J12，H5，7，8，10共7戶扶手樓 可進來打樣施做。
111年8月17日	(本院卷第57頁) B：收到 B：預計下週打樣 D：謝謝
111年8月25日	(本院卷第57頁) D：何時可進來打樣？ B：下週
111年8月29日	(本院卷第61頁) B：二小戶、五大戶、對嗎？ B：明天材料進場可以嗎？ B：您有在現場嗎？ D：(語音通話) D：K1，K3，J12，H5，7，8，10共7戶
111年8月30日	(本院卷第61頁) B：(語音通話) B：(語音通話) B：(語音通話) D：1，2，3，5，6，7，8，10 B：578、10 B：4、9沒有
111年9月12日	(本院卷第71頁) B：明天到工地打樣、在嗎？ D：在 B：明天09：00左右到達、謝謝 D：OK
111年9月13日	(本院卷第71頁)

	B：(語音通話)
	D：(照片)
	B：收到
	B：(語音通話)
	B：(取消通話)
	D：(語音通話)
	B：(語音通話)
	B：(語音通話)