臺灣臺中地方法院民事判決

107年度建字第70號

原　　告　興亞營造工程股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　卓燦然

訴訟代理人　林永頌律師

　　白禮維律師

被　　告　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林正雄

訴訟代理人　葉大殷律師

　　陳秋華律師

　　王雪娟律師

　　謝佳穎律師

上列當事人間給付工程款事件，本院於民國110 年12 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、確認原告承攬之米蘭雙星工程、國美天藏工程，保固之法律關係分別自民國107年12月15日、107年8月15日起算。

二、訴訟費用由被告負擔千分之一，餘由原告負擔。

三、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

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。原告起訴時之原訴之聲明為；㈠被告應給付原告4386萬5,399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。㈡被告應給付原告2539萬6,392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。㈢確認原告承攬被告之米蘭雙星工程及國美天藏工程，保固期間均自民國107 年4 月22日起算。㈣被告應將原告於103 年3 月13日簽發本票乙紙

（票號：CE0000000號、面額：3732萬8,771元）返還原告。㈤前開第㈠、㈡、㈣項，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷㈠第1頁正反面）； 嗣於109年3月23日以民事變更聲明一狀，將上開第㈡項聲明之請求金額變更為被告應給付原告2531萬2,805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；將上開第㈢項聲明變更：確認兩造就「臺中市北屯區松觀段96戶集合住宅新建工程」保固之法律關係自106年12月28日起算，及就「台中市西區土庫段11樓集合大樓新建工程」保固之法律關係自107年3月21日起算（見本院卷㈡第21至22頁）；另於110年9月28日以民事變更聲明二暨言詞辯論意指狀將上開第㈢項聲明再變更為：確認兩造就「臺中市北屯區松觀段96戶集合住宅新建工程」保固之法律關係自106年12月28日起算，及就「台中市西區土庫段11樓集合大樓新建工程」保固之法律關係自106年4月5日起算（見本院卷㈡第345至346頁），核上開聲明變更，其請求基礎事實均基於兩造間承攬契約所衍生之糾紛，並非訴之變更、追加，僅係聲明之減縮或擴張，核合於法規，應予准許。

乙、實體部分：

壹、原告主張：

一、米蘭雙星工程、機電景觀工程：

㈠兩造於104 年1 月27日簽立工程合約書（下稱米蘭雙星合約），由原告承攬被告「臺中市北屯區米蘭雙星96戶集合住宅新建工程」（下稱米蘭雙星工程，原證1），被告以「米蘭雙星」名義對外行銷；兩造陸續簽立11次變更設計合約（原證2-1 至2-11 ）。原告依約（主契約、變更設計契約）將工程完工，於106 年2 月18日取得使用執照（原證4），並陸續向原告請款（原證5、6-1至6-11），惟被告尚積欠工程款新臺幣（下同）3866萬8,519元，原告於107 年3月29日委請律師函催被告履約，然被告卻透過監造單位即寶鑫營造股份有限公司（下稱寶鑫公司）於107 年4 月10日發函謂原告未依約配合客戶驗收改善，然依照米蘭雙星合約第18條第2項約定：「驗收完成後（含未售戶），由乙方（指

原告）負責交屋」，可知米蘭雙星工程係「先驗收完成，再交屋」，被告既已交屋多戶，即非驗收問題，而是保固問題。原告就各戶（實品屋、已售戶、未售戶）及公設均點交予被告（如附表一所示）、由被告或買受人占有使用，被告藉口諉稱原告未配合客戶驗收及改善缺失，亦以不正當行為阻止驗收條件成就，應視為「驗收」之付款條件已成就，自應給付積欠之工程款。

㈡就米蘭雙星工程，原告另就「建築機電景觀」（下稱機電景觀工程）之新增工程項目先行施作完成，於106 年12月29日檢附價目表向被告申請變更設計合約，工程款金額共計519萬6880元，兩造就機電景觀工程雖未完成變更設計程序，但原告均配合被告要求施作工程項目，被告遲至107 年4 月25日始函覆略稱：檢附之價目表（總計52項目）中項次29、44在主約之原合約總價承攬範疇內，要求原告扣除修改後重新申請（原證8），但項次29、44均經寶鑫公司核對無誤，項次29工項依原告委外包商（即宏昌鋼鋁有限公司）出具證明書（原證44）及項次44工項（原證7）確屬被告要求，機電景觀工程因被告要求致原告需配合增加施作，實為工程變更，依工程實務慣例「擬制變更原則」，被告自應給付原告因此增加之工程款。

㈢基上，就米蘭雙星工程，依據民法第490 條、第491 條、米蘭雙星合約第4條、第8 條約定，就機電景觀工程，依據民法第490 條、第491 條及擬制變更原則，請求被告給付工程款共計4386萬5399元【計算式：3866萬8,519元+519萬6,880元＝4386萬5,399元】。

㈣米蘭雙星工程達可使用程度，並已點交給被告或買受人，在客觀上已達實務上「已完工」狀態，縱有瑕疵，亦屬工程瑕疵修補，又：

1.依臺灣檢驗科技股份有限公司（下稱SGS公司）於106年12月13日至15日進行工程初驗，依106年12月28日公務會議紀錄（原證35）及寶鑫公司107年2月5日函文（原證28-1）應於107年2月17日完成公設初驗缺失改善，然原告已於107年2月13日遵期完成改善，並屢屢要求複驗（原證18、28-2），被

告卻遲至107年4月25日進行複驗（被證6-1、6-2）。原告自106年6月起，陸續配合被告點交予買受人入住並使用公設，SGS公司上開初驗之缺失，絕大多數非原告應負責。

2.被告抗辯如附表五所示之代雇工修補瑕疵（被證5-1至5-116），相關發函、修補日期均在107年以後，既在原告點交視為驗收之後，屬保固範圍，且被告並未事先通知即逕為代雇工修補，原告自不用負責（除有意願負擔該部分之費用外，其餘意見如原證94）。

3.被告另委託環霖科技有限公司（下稱環霖公司）安裝「排煙設備進風10HP×2排風10HP×2」而受有損失98萬元部分，此非原告應施作範圍，不用負責（被證6-1、6-2、20-1至20-4）。另被告因遲未成立管理委員會衍生之支出費用及清潔費等（被證55），原告並無可歸責，亦不需負責。

㈤違約金部分：

1.米蘭雙星工程因歷次變更設計影響工期，原告向被告請求延展工期（如附表二），被告雖拒絕，但依實務見解，即便原告未依合約期限申請延展工期，亦不生失權效果。如附表二所示之各項事由，有些工項不在原工程範圍，確實有延期必要；取得使用執照應以取得使用執照為準，非以領得使用執照（附表三編號1）；附表三編號2，此段期間非可歸責於原告事由，依民法第230條規定原告無庸支付逾期違約金；自106年4月5日起至106年11月8日，仍陸續辦理第6次至第11次變更設計，此段期間無從辦理複驗，非可歸責予原告，附表編號3部分與附表三編號2部分，有重疊計算。

2.米蘭雙星合約屬定型化契約，工程有諸多二次施工、變更設計係在取得使用執照後，致原告無法在期限內完成初驗及缺失改善，違約金約定有重大不利益，被告亦未給予原告磋商變更條款，對原告顯失公平，依民法第247條之1規定即屬無效（最高法院104年度台上字第472號判決意旨）。

3.被告主張1億997萬7,357元逾期違約金，亦屬過高，應適用民法第252條予以酌減。

二、國美天藏工程：

㈠兩造於103 年7 月4 日簽立工程合約書（下稱國美天藏合

約），由原告承攬被告「臺中市西區土庫段11樓之集合住宅新建工程」（下稱國美天藏工程，原證10），被告以「國美天藏」為名對外行銷，兩造陸續簽立「1 樓景觀平頂套管」追加減合約及9 次變更設計合約（原證11-1、12-1至12-9）。原告依約（主約及歷次變更設計）完工，於105年7 月6 日取得使用執照，於107 年3 月29日委請律師函催被告履約給付工程款，然被告卻透過寶鑫公司於107 年4 月30日發函稱原告未依約配辦理客戶驗收，但實際上乃被告未通知原告配合辦理交屋。為此，原告依據民法第490 條第1 項及國美天藏合約第4 條、第8條約定及1 樓景觀平頂套管追加減合約，請求被告給付工程款共計2531萬2,805元。

㈡依被告提出之交屋統計表（被證15-2），國美天藏已售戶於105年10月11日已交屋，嗣後陸續交屋予買受人占用使用。原告駐地人員撤離工地前，均將各未售戶鑰匙、公設（含：機房屋頂各出入口、一樓各出入口鑰匙等）（原證57-3）交付被告委託之鴻業物業管理公司，應認已點交予被告（如附表一編號21、22）；被告藉口稱原告未配合客戶驗收及改善缺失，亦以不正當行為阻止驗收條件成就，應視為「驗收」之付款條件已成就，自應給付積欠工程款。國美天藏工程已全部完工，估驗款乃「暫付款」性質，依承攬報酬後付法理，原告自得請求被告給付工程款。

㈢SGS公司106年4月25日公設複驗缺失，原告均已改善完成，原告於107年1月2日會同寶鑫公司查驗確認（除項目87至89需於梅雨季在確認，原證69），有被告代表李俊億、寶鑫公司現場負責人鮑秉謙查驗紀錄簽名，項目87至89在梅雨季後，被告、寶鑫公司均未再來函，堪認國美天藏工程複驗缺失均已改善。

㈣國美天藏工程因歷次變更設計影響工期，經原告向被告請求，被告拒絕，依實務見解，即便原告未依合約期限申請延展工期，亦不生失權效果。就初驗缺失改善、水電錶安裝等項目，亦均無可歸責於原告。縱如被告主張國美天藏工程有諸多瑕疵待雇工修補（如附表六），被告並未依民法493條第1項事先定期命原告修補，原告無需負責。

㈤違約金部分：附表四編號逾期違約部分，此段期間並非因可歸責於原告事由，致被告於106年4月25日始進行公設複驗，依民法第230條規定原告無庸支付逾期違約金；自105年7月至107年2月間，仍陸續辦理第2次至第9次變更設計，此段期間無從辦理複驗，亦非可歸責於原告。國美天藏合約屬定型化契約，工程有諸多二次施工、變更設計係在取得使用執照後，致原告無法在期限內完成初驗及缺失改善，違約金約定有重大不利益，被告亦未給予原告磋商變更條款，對原告顯失公平，依民法第247條之1規定即屬無效。縱有違約，違約金約定過高，請予以酌減，其餘同米蘭雙星工程之論述。

三、國美天藏合約第5條第2項約定：「本工程開工日為簽約後15日內發文甲方申報開工，並於開工日起限期680日日曆天完工並取得使用執照。」，依此，雙方簽約時對於完工之認知，確係以「取得使用執照」為基準；米蘭雙星工程雖未如上開合約明文規定，然應同一解釋。依兩造之真意，米蘭雙星工程、國美天藏工程之「完工」時間點，應係以取得使用執照為基準點，上開二工程分別於106年2月18日、105年7月6日取得使用執照（原證4、14），應認二工程均已完工。

四、保固期：

㈠依米蘭雙星合約、國美天藏合約第20條均約定：「保固起始日為管理會成立後，公設點交給管委會，管委會核簽確認當日起算」，被告已可成立管理委員會並完成點交，卻未依公寓大廈管理條例第28條第1 項成立管理委員會，顯然以不正當行為使保固期間起算日之條件不成就，依民法第101 條第1項應視為起算保固期間之條件已成就。

㈡蘭雙星工程於106年4月7日完成所有權第一次登記，已符合上開公寓大廈管理條例應成立管理委員會，原告自106年1月6日起即陸續點交已售戶，迄至106年12月28日全部點交（原證35），應以此日起視為起算保固期之條件已成就。

㈢國美天藏工程於105年8月9日完成所有權第一次登記，被告即應成立管理委員會，原告自105年10月11日起即陸續點交已售戶，迄至106年4月5日撤出國美天藏工程現場（原證10），完成點交作業，自應以此日視為起算保固期之條件已

成就。

五、履約本票：依國美天藏合約第13條第1 項第1 款：「乙方（指原告，以下均同）於簽訂合約時，應開具工程承攬總金額百分之10之商業本票，即2714萬3,636元作為 履約保證金，供甲方（指被告，以下均同）質押保證」，同條第3款：「甲方應於全部工程完工且驗收無誤後，將該本票無息退還乙方」，原告依約交付履約保證本票係於103 年3 月13日所開立、票面金額為3732萬8,771元（票號：CE0000000號，下稱系爭本票）（原證17）。國美天藏工程既已全部完工並取得使用執照，並陸續交屋，原告於107 年3 月29日委請律師發函給被告，然被告迄今未返還，為此，請求被告應返還系爭本票。

六、聲明：如程序欄所載。

貳、被告抗辯：

一、被告依原告實際施工完成之情形，給予估驗計價：

上開二工程均依「工程進度比例應收款標準」均僅略區分25項次(項次1基礎工程〈檔土安全措施〉…項次25驗收完成)，均未列細部工項，於辦理估驗計價時，原告需就該項次全部細部工項均完成後，方可就該項次為計價；惟原告每期所請款比例，幾乎均超出該期實際完成之內容，檢附之計價資料異常不足，寶鑫公司核原告提出之變更追加減估驗明細（即原證6-1至原證6-11，原證16-1至原證16-9，下稱請款單），遂將各大項下細部工項完成所佔該項次之百分比開拆，依據原告實際完成之情形給予分期之估驗計價，請款單上手寫記載，乃因原告未完全依工程圖說、合約內工程進度請款比例表施作，並非被告有應付未付之工程款。

二、依二工程合約第18條第3項均約定，原告需配合辦理交、驗屋各項維護修繕工作，但原告就二工程均有缺失，經催告限期改善，仍未處理，被告依合約第8條第2項自得暫停辦理估驗計價，直至原告改善缺失完竣為止：

㈠米蘭雙星工程：迄至106年3月29日仍因有多項未能達到初驗標準供被告驗屋，諸多工項缺失經寶鑫公司通知限期改善（被證4-1至4-10）；公共設施部分，依107年5月16日SGS公

司公設複驗品質查證報告，機電缺失281項、土建缺失2769項缺失待改善（被證4-10），致被告無法辦理驗收。

㈡就國美天藏工程：迄至105年9月29日公設部分之硬體設施未裝設或改善完成；已售戶部分仍有缺失未改善，迄至105年11月22日寶鑫公司仍未收到原告改善進度；依105年11月29日進行SGS公司公設初驗，共有297項缺失待改善（被證14-1、14-2）；就客戶驗收缺失改善部分，經通知仍未改善（被證12-1至12-8）。是國美天藏工程迄今仍未完成「全區」改善驗收。

㈢二工程因有諸多工程缺失，經被告發函限期改善，原告均未如期改善，被告不得以已自行雇工施作，依上開二工程合約第28條第10項、第11項均約定，被告自得向原告請求損害賠償，就米蘭雙星工程部分截至109年3月份止，受有252萬0,255元（如附表五所示，見被證5-1至被證5-116）。於108年4月間，另委請環霖公司對於公設進行查驗之結果，仍有諸多待改善之瑕疵（消防計有14項缺失、排水計有62項缺失、機電計有30項缺失）（被證20-1至20-3號），委託環霖公司「米蘭雙星機電點交缺失改善工程」估價單所載，至少還需花修繕費用152萬7,330元（含稅，被證20-4號）始能完成全部瑕疵修繕。就國美天藏工程部分至少受有338萬8,449元之損失（如附表六所示，被證13-1至13-102）。

㈣米蘭雙星工程於取得使用執照後，原告於106年3月29日工務會議中，承諾將於106年4月25日前完成室內修繕並達初驗標準以供被告驗屋，然屆期仍未完成改善，已嚴重延誤被告交屋（被證21號）；原告於106年4月27日以興工字第106042703號函文中（原證30）已承認係因「協力廠商出工數不足」，致未能依上開承諾事項於期限內完成改善，自屬可歸原告。原告主張已將房屋及公設鑰匙點交，及工作人員已退場等，視為已驗收工程，顯與二工程合約第5條約定「完工」不合，不得視為「完工」。

三、就機電景觀工程部分：依據米蘭雙星工程合約4條約定「除變更設計及甲方（即被告）要求新增工項目，乙方（即原告）不得藉任何理由要求調整價格」，然依據原告檢送該次

變更設計追加價目表，其中第29項「一樓及陽台外牆鋁包版」及第44項「樓梯轉角木扶手立柱（H＝105CM）」，均在原告依應辦理工程項目範圍，自不得辦理工程款之追加，且寶鑫公司對原告追加上開二項請求以明確回覆，已包含工程合約圖說標示非屬變更設計追加；且依米蘭雙星合約第8條第1項第2款規定，在未完成變更程序前，被告無庸辦理該新增工程項目估價計價及付款。是原告請求機電景觀工程款519萬6,880元，因未扣除已包含於米蘭雙星工程合約圖說標示內之項目後，再重新提送被告辦理變更設計，以致被告無從辦理該項目工程款之追加，是原告此部分主張無理由。

四、逾期違約金部分：原告就米蘭雙星工程、國美天藏工程，均未於期限內完工，被告以對原告有逾期違約金債權及上開代雇工修補費用抵銷後，原告已無工程款可得領取：

㈠依米蘭雙星合約第5條約定，原告應於105年9月30日前取得使用執照，卻遲至106年2月22日取得，已逾期145日；應於取得使用執照後30日（即106年4月8日）內完成初驗，並於15日將初驗缺失改善完成，惟以SGS公司就米蘭雙星工程公設部分於107年4月25日進行複驗（被證6-1、6-2），就初驗缺失改善之工期已逾382日；另應於取得使用執照後45日內（即106年4月8日）完成水錶、電錶、瓦斯之安裝，惟原告卻於106年6月5日始完成電錶安裝、於106年6月15日始完成水錶安裝，共逾期68日。以上，原告就米蘭雙星工程已逾期595日，扣除被告同意延展工期23日（被證3-1至3-9）（如附表三所示），被告依米蘭雙星合約第13條第2項第1款約定得對原告計罰之違約金，以契約價金總價（米蘭雙星工程5462萬3,656元+機電景觀工程357萬9,130元）之20%之上限即1億996萬4,557元。

㈡國美天藏工程第5條約定，應於105年4月14日前取得使用執照，原告卻遲至105年7月6日取得，已逾期84日；應於取得使用執照後30日內完成初驗，並於15日（即105年8月20日）將初驗缺失改善完成，惟SGS公司就國美天藏工程公設部分於106年4月25日進行複驗（被證14-1、14-2），就初驗缺失改善之工期已逾248日；應於取得使用執照後45日內（即105

年8月20日）完成水錶、電錶、瓦斯之安裝，惟卻於105年9月29日始完成。原告就國美天藏工程已逾期372日，扣除被告同意延展工期9日（被證11-1至11-6）及重疊40日後，至少逾期323日（如附表四），被告依約得對原告計罰之違約金，以契約價金總價（2億9969萬6,316元）之20%之上限即5993萬9,263元。

㈢原告為有專業工程公司，並非經濟弱勢，兩造基於私法自治、契約自由，就違約金之約定，無民法第247條之1的適用。

㈣上開二工程因可歸責於原告，被告需持續負擔管理物業費用、清潔費等，分別額外支出870萬5,254元、899萬6,754元，依民法第495條第1項規定應由原告負擔，被告主張與原告請求未付工程款抵銷。

五、就保固期起算日、返還系爭本票：

㈠依米蘭雙星合約、國美天藏合約第20條約定，保固期間之起算，應所有房屋與公設均驗收完成，全數點交與管理委員會，並以管理委員會核驗收當日作為保固期日之起始日。然米蘭雙星工程公設有嚴重滲漏水、工程瑕疵，經被告與管理委員會溝通，管理委員會僅同意部分公設點交，並要求被告提供300萬元維修繕基金，米蘭雙星迄今尚未完成全部點交。國美天藏因公設部分尚未完成驗收，自無從辦理點交，依合約第20條約定，無從起算保固期。

㈡國美天藏工程尚未完成改善，未達合約第13條第1項第3款約定，原告請求返還系爭本票，顯無理由。況被告就此工程尚對於原告有逾期違約金債權，及因工程瑕疵為修繕所生損害，縱原告尚有請求未給付工程款，但扣除上開違約金債權及瑕疵損害，被告得就不足額部分，自保證金中逕為扣抵，故在原告未填補前揭違約金債權及瑕疵損害之前，其請求返還系爭本票，顯無理由。

六、答辯聲明：

㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

叁、法院會同兩造整理並協議本件不爭執事項與爭執事項，如下

（本院依判決格式修正或增刪文句，見本院卷㈡第800至804頁）：

一、不爭執事項：

【米蘭雙星工程】

㈠兩造於104年1月27日簽立米蘭雙星合約書（原證1），由原告承攬米蘭雙星工程，總價5億0,400萬元（含稅）；陸續簽立11次變更設計合約（原證2-1至2-11），總價變更為5億4624萬3,656元（含稅）。米蘭雙星工程使用執照發照日期為106年2月18日，領照日期為106年2月22日（原證4）。上開6至11次變更追加減確認單日期（106年4月5日、6月14日、7月13日、8月3日、10月12日、11月8日，原證2-6至2-11）。

㈡米蘭雙星工程全部專有部分及共用部分於106年4月7日辦理建物所有權第一次登記，並均登記被告為所有權人（見地政回覆資料卷）。

㈢米蘭雙星工程估驗計價流程如下：寶鑫公司依原告提送辦理估驗計價資料（含工程請款單、變更追加減估驗明細等）在工地現場進行第一次審核，並依施工圖說確認各期估驗計價單上各工項所載數量是否與現場實際施作數量相符，及就現場查核之結果送回寶鑫公司內部進行文書資料第二次審核。如審核無誤，即回覆被告完成之進度，再依完成進度辦理估驗計價；但如審核結果發現疑義，則會請現場工務再次查核確認，並視情況分別會同兩造至工地現場進行查核。原告已依原證5 號至原證6-11號向被告領得工程款，並由寶鑫公司於各期工程請款單與變更追加減估驗明細上手寫修改估驗金額辦理計價，並由原告辦理蓋章、請領。

㈣被告就米蘭雙星同意展延之工期共計23日（被證3-1 至3-9）。

㈤被告於106年12月14 至15日委託SGS公司辦理公設初驗，於107年4月25日委託SGS公司辦理公設複驗（被證6-1、6-2）。

㈥原告於106年12月29日向被告申請「第十三次建築機電景觀變更設計」，變更追加減費用為519萬6,880元（原證7 ），被告於107年4月25日函覆略以「項次29、一樓及陽台外牆鋁

包板，及項次44、樓梯轉角木扶手立柱（H=105cm ），均在前述總價承攬範圍內，自不得辦理追加，請就追加金額扣除該等項目，並重新提送報價單俾憑辦理」（原證8 ），原告於107 年5 月31日於被證2第1頁函覆監造單位及被告，監造單位於107 年6 月19日以被證2第2頁函覆原告。

㈦米蘭雙星社區係於107 年12月8 日召開第一屆區分所有權人會議、成立第一屆管理委員會（被證19-1 號），並107 年12月26日向主管機關申請報備，經臺中市北屯區公所108 年1月2 日准予備查在案（被證19-2號）。

【國美天藏】

㈠兩造於103 年7月4日簽立國美天藏合約，由原告承攬被告之國美天藏工程，總價2 億7143萬6,360元（含稅），嗣陸續簽立「1F景觀平頂套管」追加減合約及9 次變更設計合約（下稱1F景觀平頂套管合約），契約總價變更為2 億9969萬6,316元（含稅）（原證10、11-1、12-1至12-9）。國美天藏工程之使用執照發照日期為105年6月29日，領照日期為105年7月6日（原證14）。

㈡國美天藏工程二變至九變更追加減確認單之日期分別為：105年7月29日、12月12日、106年2月20日、6月13日、9月8日、9月18日、11月8日、2月26日（原證12-2至12-9）。

㈢被告就國美天藏工程同意展延之工期共計9 日（被證11-1至11-6）。

㈣國美天藏工程之估驗計價流程如下：寶鑫公司依原告提送辦理估驗計價之資料（含工程請款單、變更追加減估驗明細等）在工地現場進行第一次審核，並依施工圖說確認各期估驗計價單上各工項所載數量是否與現場實際施作數量相符，及就現場查核之結果送回寶鑫公司內部進行文書資料之第二次審核。如審核無誤，即回覆被告完成之進度，再依完成進度辦理估驗計價；但如審核結果發現疑義，則會請現場工務再次查核確認，並視情況分別會同兩造至工地現場進行查核。原告已依原證15號至原證16-9號向被告領得工程款，並由監造單位於各期工程請款單與變更追加減估驗明細上手寫修改估驗金額辦理計價，並由原告辦理蓋章、請領。

㈤國美天藏之全部專有部分及共用部分於105年8月9日辦理建物所有權第一次登記，並均登記被告為所有權人（地政回覆資料卷）。

㈥被告於105年11月29至30日委託SGS公司辦理公設初驗，於106年4月25日委託SGS公司辦理公設複驗（被證14-1、14-2）。

㈦國美天藏社區係於108 年11月9 日召開第一屆區分所有權人會議、成立第一屆管理委員會（被證35-1號），並向主管機關完成報備程序（證35-2號）。

二、爭執事項：就米蘭雙星工程、國美天藏工程之爭執事項，分別於下列論述，於此不重複記載。

肆、本院之判斷：

【爭執事項：關於米蘭雙星工程、國美天藏工程是否完工？】

一、所謂「總價契約」，即承攬人完成契約所約定之全部工作，定作人即支付固定金額之報酬。除辦理變更設計（工程範圍變更）等因素外，承攬人完成工作之承攬報酬係屬固定，不因實做數量與詳細價目表之預估數量不同而變動。詳細價目表內所列數量，僅為參考，如實做數量較工程價目表之數量有所差異，承攬人或定作人俱不得請求追加或追減工程款，雙方對於實做數量之差異不互為找補。另所謂「實作實算契約」，係指契約雙方當事人於締約工程契約時，約定個別工作項目之單價，並按承攬人實際施作之各工項數量結算承攬報酬數額之契約。契約詳細價目表所記載之數量及總價僅為預估值。定作人應給付之工程款數額，仍以完工時之承攬人實際施作之數量為準。又「總價契約」與「實作實算契約」契約條文中，通常均常列有「總價」承攬等文件，是契約性質究係屬「總價契約」或「實作實算契約」尚不得僅以契約條文中列有「總價」承攬等文字，而得均認屬總價契約。另承攬契約之工程若有變更設計，變更原契約約定應施作之範圍及內容時，不論契約性質究係屬「總價契約」或「實作實算契約」，原則上均應就變更部分辦理工程之追加減。

二、查，米蘭雙星工程第4條約定：（第1項）依前條所列範圍工程總價經雙方同意為總價承攬計5億0,400萬元（含稅，詳估

價單），…，除變更設計及甲方（指被告）要求新增工程項目，乙方不得借任何理由要求調整價格，嗣雙方簽立11次變更設計合約，總價變更為5億4624萬3,656元。國美天藏合約第4條約定：依前條所列範圍工程總價經雙方同意為總價承攬2億7143萬6,360元，合約簽訂後除變更設計及甲方（指被告）要求新增工程項目，乙方不得界任何理由要求調整價格；嗣雙方簽立9次變更設計合約，總價變更為2億9969萬6316元。另上開二合約於第8條第1項（估驗請款）第2款均約定：估驗以已施工完成者為限，新增工程項目或數量，在未完成變更程序前不予估驗計價（見原證1、原10、原證36）；基此，上開二合約固於合約條文中列有「總價」承攬等文字，然實際計價方式仍係「實作實算」，是上開二合約性質應為實作實算契約，非屬總價契約；且估驗計價，需以已施工完成者為限。

三、兩造對於米蘭雙星工程、國美天藏工程之估驗計價流程如下：監造單位即寶鑫公司依原告提送辦理估驗計價資料（含工程請款單、變更追加減估驗明細等）在工地現場進行第一次審核，並依施工圖說確認各期估驗計價單上各工項所載數量是否與現場實際施作數量相符，及就現場查核之結果送回監造單位內部進行文書資料第二次審核。如審核無誤，即回覆被告完成之進度，再依完成進度辦理估驗計價；但如審核結果發現疑義，則會請現場工務再次查核確認，並視情況分別會同兩造至工地現場進行查核。且原告已依原證5 號至原證6-11號、原證15至原證16-9向被告領得工程款，並由監造單位於各期工程請款單與變更追加減估驗明細上手寫修改估驗金額辦理計價，並由原告辦理蓋章、請領等事實，亦不爭執（見不爭執事項一、㈢、㈣），並有變更追加減確認單、請款單等在卷可佐（原證2-1至2-11、5、6-1至6-11、11-1、12-1至12-9、15、15-1、16-9），堪認米蘭雙星工程已辦理變更設計11次、國美天藏工程已辦理1樓景觀平頂套管及變更設計9次，該等變更設計之工程工項均已施工完成，且經寶鑫公司至現場查核，被告估驗計價後，原告始已請領各次變更設計之工程款。

四、米蘭雙星合約第5條約定：（第2項）本工程開工日為104年1月1日為開工日並發文向甲方（即指被告），並於105年9月30日前取得使用執照，使用執照取得後3個月內應取得甲方簽立之完工證明。（第3項）使用執照取得後限期30日內完成初驗並於15日將初驗缺失改善完成。（第4項）使用執照取得後限期45日內完成水錶、電錶、瓦斯錶安裝。（第5項）複驗完成後發文通知甲方於15內開始交屋，交屋由乙方（指原告）負責客戶驗收並開始交屋給客戶（僅就乙方施作項目及範圍）。於全區完成改善驗收後，甲方始簽立完工證明。工程驗收程序則約定在合約第18條。國美天藏合約第5條約定：（第2項）本工程開工日為簽約後15日內發文甲方申報開工，並於開工日起限期680日曆天完工並取得使用執照。第3至5項約定則同上開米蘭雙星合約第3至5項。另工程驗收程序亦約定於在合約第18條。依此足見，米蘭雙星、國美天藏二工程就完工、驗收（初驗、複驗）、交屋確實有先後不同程序。

五、按工程之是否完工，與工程之瑕疵及工程之驗收各有不同之概念。工程雖已完工，但有瑕疵，僅生瑕疵修補或減少價金請求之問題，究不能謂尚未完工；又工程雖已完工，尚未驗收或驗收未合格，亦不能因未驗收或驗收不合格，即謂工程未完工（參照最高法院89年度台上字第2068號判決意旨）。按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質，無減少或滅失價值或不適於通常或使用之瑕疵，固為民法第492條所明定，惟此乃有關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年台上字第2280號判決意旨）。查：

㈠米蘭雙星工程使用執照發照日期為106年2月18日（領照日期為106年2月22日），國美天藏工程之使用執照發照日期為105年6月29日（領照日期為105年7月6日），有臺中市政府都市發展局核發之106中都使字第00709號、105中都使字第01133號使用執照在卷可憑（原證4、原證14）。依上開合約約定，米蘭雙星工程需於取得使用執照後3個月內（即106年5

月22日）取得被告簽立之完工證明、國美天藏工程自開工日起680日曆天完工並取得使用執照，並均於取得使用執照後限期45 日完成水錶、電錶、瓦斯錶安裝，堪認兩造於訂立工程合約時，就完工期限已有認知及合理推計完工日期。

㈡就米蘭雙星工程部分：

1.兩造就米蘭雙星工程曾於106年3月29日室內初驗為現場會勘，發現工程室內缺失繁多且油漆品質不佳，此有寶鑫公司106年4月25日富寶乙字第10604007號函及會勘紀錄、照片在卷可佐，另寶鑫公司陸續於105年5月15日富寶乙字第10605114號函、106年6月1日富寶乙字第10605008號函、106年6月7日富寶乙字第10606002號函、106年6月20日富寶乙字第10606013號函、106年11月10日富寶乙字第10611004號函、107年1月11日富寶乙字第00000000號函、107年3月19日富寶乙字第00000000號函、107年3月29日富寶乙字第10703003號函、107年6月19日富寶乙字第00000000號函，併請於原告於文到7日內完成缺失改善後，通知複驗辦理驗收或由被告代雇工方式辦理，此有上開函文、備忘錄、現場照片勘驗在卷可佐（被證4-1至4-10）。足證被告自106年3月29日起，陸續辦理初驗程序，並陸續催促原告改善工程瑕疵，配合辦理複驗程序，顯見該工程已可達完工，得以進行驗收程序，而寶鑫公司上開函文均未提及原告未有完工，僅催告原告工程瑕疵修繕。

2.觀以附表五被告就米蘭雙星工程提出，原告施工瑕疵，經催告未為改善，由其代雇工修補瑕疵一覽表，修繕工項大都為漏水修繕、油漆修繕、點工修繕等，非涉及合約「工程進度比例應收款標準」25項次(項次1基礎工程〈檔土安全措施〉…項次25驗收完成)所列結構體等未完工之情形，均屬工程細項之瑕疵改善問題。

3.按建築法第73條，建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。依被告106年9月6富建乙字第10609003號函覆原告：確認水錶安裝供電日為106年6月5日，水錶安裝日為106年6月15日，此有被告函文及臺灣字來水公司、臺灣電力公司臺中區營業處函等在卷可佐（被證25-2），亦符合米蘭雙

星合約第5條第4項使用執照取額後限期45日內完成電錶、水錶安裝，堪認米蘭雙星工程至遲於106年6月15日電錶、水錶均已完成。

4.佐以被告109年3月2日提出民事爭點整理暨陳報狀所附之米蘭雙星工程交屋統計表（被證15-1、被證34-1），可知米蘭雙星工程自106年8月1日起即有陸續交屋之事實；果若於106年8月1日斯時工程未完工，或有水錶、電錶、瓦斯錶未完成，衡情，一般房屋買受者應不會接受交屋，亦符合坊間買受房屋通常於取得使用執照約3至6個月內交屋。顯見米蘭雙星工程至遲於106年8月1日辦理交屋時，該工程於客觀上已達可以使用狀態。

5.綜以米蘭雙星工程最早於106年3月29日就室內已開始初驗現場會勘，及於106年8月1日已有交屋，及安裝水電錶最後日為106年6月15日等事實，並參酌兩造於訂立工程合約時，就完工期限之認知及合理推計完工日期，堪認米蘭雙星工程於106年6月15日為本件工程之完工日。

㈢就國美天藏工程部分：

1.兩造就國美天藏工程於105年8月5日就已售戶室內初驗缺失進行複驗，仍有缺失未改善，此有寶鑫公司105年8月5日富寶乙字第10508004號函及公務會議紀錄、現場照片等在卷可佐（原證57-1），另寶鑫公司陸續、105年9月29日富寶乙字第00000000號函於105年12月15日富寶乙字第10512004號函、105年12月21日富寶乙字第10512008號函、106年8月29日富寶乙字第10508018號函、107年1月30日富寶乙字第00000000號函、107年5月24日富寶乙字第10705003號函，併請於原告於文到7日內完成缺失改善後，通知複驗辦理驗收或由被告代雇工方式辦理，此有上開函文、備忘錄、現場照片勘驗在卷可佐（被證12-1至12-8）；另SGS公司於105年11月29、30日進行初驗、106年4月25日進行複驗（被證12-4、14-1、14-2），被告復於106年11月3日以富建乙字第00000000號函知原告，其同意原告完成缺失改善項目，經監造公司查驗完成後辦理驗收（被證28-1）。足證被告自105年8月5日起，陸續辦理初驗程序，並催促原告改善工程瑕疵，配合辦

理複驗程序，顯見該工程已可達完工，得以進行驗收程序，且上開函文均在催促原告為工程修繕，並未提及原告未完工。

2.觀以如附表六所示被告就國美天藏工程提出，因原告施工有瑕疵，經催告未為改善，由其代雇工之瑕疵一覽表，修繕工項大都為漏水修繕、交屋驗收瑕疵修繕等，並非涉及合約「工程進度比例應收款標準」25項次(項次1基礎工程〈檔土安全措施〉…項次25驗收完成)所列其中一項結構體等未完工之情形，均屬工程細項之瑕疵改善問題。

3.再佐以被告109年3月2日提出民事爭點整理暨陳報狀所附之國美天藏工程交屋統計表（被證15-2、被證34-2），可知國美雙星工程105年10月6日起即有陸續交屋事實；果若工程未完工，或未有水錶、電錶、瓦斯錶未完成，衡情，一般房屋買受者應不會接受交屋。顯見國美天藏工程至遲於105年10月6日時，該工程於客觀上已達可使用狀態，否則買受者即不願驗收、交屋。

㈣依國美天藏合約就完工日，並未如米蘭雙星合約明確訂立特定日期取得使用執照前，而約定：第5條（第2項）本工程開工日為簽約後15日內發文甲方申報開工，並於開工日起限期680日曆天完工並取得使用執照。查，國美天藏合約於103年7月4日簽立，原告於103年7月31日以興工字第000000000函於103年7月19日正式申報開工日（原證58），基於上開合約約定及合約公平、誠信原則，自應以103年7月19日為工程之開工日，至於被告逕以103年6月3日已執行土方工程認定為開工日（被證36），對原告之權益嚴重受損，自難採認。基此，應自103年7月19日起算限期680日曆天取得使用執照，應於105年5月28日前使得使用執照，但因本件實際取得使用執照日為105年7月6日（此段期間則屬逾期違約問題，容後論述），併參以被告106年6月15日富建乙字第10606011號函覆原告關於工程水錶、電錶安裝完成日均為105年9月29日（被證37-1、37-2），再綜以國美天藏工程最早於105年8月5日已就室內缺失進行複驗，及105年10月6日已有陸續交屋事實，本院認國美天藏工程至遲於105年9月29日已達完工程

度。

六、至原告主張米蘭雙星工程、國美天藏工程均取得使用執照，二工程分別於取得使用執照之日即達已完工狀態云云；惟按建築法第70條第1項規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建染機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主結構、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得延展為二十日。」足見主管機關核發使用執照之標準，僅需建築物已經完成結構主體工程與指定項目，與建築物使否完工，核屬二事。再觀以被告提出附件10臺中市政府都市發展局建築物竣工查驗抽查紀錄表，主管機關就「基地環境」、「建築物立面」、「建築物內部空間」、「建築物主要設備」等項目進行抽查，是完工應係指承攬人就約定之工作全部施作完畢而言，至於承攬人是否取得建築物使用執照，尚難足以單一以取得使用執照認定是否完工，是原告為此主張，難以採信。

七、至原告指稱其已交付如附表一所示之物品予被告，故既有交付、驗收，足以達完工之程度乙情；然附表一所示之物品，均屬承攬契約之附隨交付義務，承攬人即有義務交付，尚難以此為標準認定「完工」之依據，是原告主張已點交如附表一所示之物，即點交視為同已完工，要難採信。

八、綜上，兩造就米蘭雙星工程、國美天藏工程既於合約第5條訂立時，就完工期限已有認知及合理推計完工日期，屬給付有確定期限之契約，且完工、驗收（初驗、複驗）、交屋確實有先後不同程序，分別於合約第5條、第18條有約定，則縱原告米蘭雙星工程、國美天藏工程之施工有如附表五、附表六之給付不完全或給付有瑕疵情形，亦應依瑕疵擔保請求權、不完全給付之相關規定處理，要難謂原告未完成工作。

【關於米蘭雙星工程、國美天藏工程之瑕疵】

爭執事項：米蘭雙星工程、國美天藏工程是否有瑕疵？若有瑕疵，被告有無因而受有損害？若被告受有損害，損害金額若干？

被告主張抵銷抗辯，有無理由？

一、米蘭雙星工程、國美雙星工程，因原告施工有瑕疵，且未盡承攬修繕義務，具可歸責：

㈠兩造就米蘭雙星工程於106年3月29日初驗會勘，發現工程室內缺失繁多且油漆品質不佳，此有寶鑫公司106年4月25日富寶乙字第10604007號函及會勘紀錄、照片在卷可佐（被證21），而寶鑫公司嗣後陸續以被證4-1至4-10函文、備忘錄、現場照片，促請原告改善工程瑕疵，配合辦理複驗程序（如上所述），且經SGS公司分別於106年12月14至15日進行初驗、107年4月25日再進行複驗後，工程仍有瑕疵（詳被證6-1、6-2），堪認米蘭雙星工程有瑕疵。

㈡兩造就國美天藏工程於105年8月5日就已售戶室內初驗缺失進行複驗，仍有缺失未改善，此有寶鑫公司105年8月5日富寶乙字第10508004號函及公務會議紀錄、現場照片等在卷可佐（原證57-1），嗣後寶鑫公司陸續以被證12-1至12-8函文、備忘錄、現場照片勘等催促原告改善工程瑕疵（如前所述），另SGS公司於105年11月29、30日進行初驗、106年4月25日進行複驗（被證12-4、14-1、14-2），工程未改善仍有瑕疵，堪認國美天藏工程有瑕疵。

㈢上開二工程既有瑕疵，經被告分別以被證4-1至4-10及被證12-1至12-8等函文催告被告為改善或修補，然迄至107年1月11日富寶乙字第00000000號、107年1月12日富建乙字第00000000號函催原告缺失改善（被證28-3、28-4），堪認原告就二工程之瑕疵，未盡承攬人之修繕義務，具有可歸責性。

二、被告就米蘭工程、國美雙星工程因原告施作有瑕疵，經其催告，原告未依約期限改善，即由被告代雇工補修，如附表五、六所示，說明如下：

㈠被告就米蘭雙星工程瑕疵彙整如附表五所示（催告函文、照片、估價單、統一發票，均詳如被證5-1至5-116），原告固不否認有該等瑕疵，除附表五編號5、11、12（僅同意地下室代為修繕費用）、15、22同意負擔被告代雇工修繕費用外，則以被告檢附相關發票或估價單等之日期，均在發函給原告催告修繕之前，或被告未通知修繕逕代雇工，或被告檢

附之資料無法溝稽等為由（詳如原告之原證94意見表，經本院彙整簡略如附表五之原告意見欄所載；註：『✔』代表被告檢具之發票或估價單等單據之日期，均在催告原告修繕之前；『△』代表被告未通知原告修繕瑕疵，逕代雇工修繕；『○』代表被告檢附資料無法溝稽），認不應由原告負責。審以被證5-1至5-116檢具資料，有寶鑫公司函文（函文內容均有敘述業主即被告何時以函文通知原告改善，原告迄未改善）、代工廠商出具出貨單、現場瑕疵照片及施工照片等佐證，原告亦未否認證據真正，堪信被告所提被證5-1至5-116佐證工程有瑕疵事實為真，且均有催告原告為工程瑕疵改善，期限未改善後，始由被告代雇工修繕，是原告主張未通知原告限期改善乙節，難以採信。茲就原告有意見部分（附表五編號7、12、16、31至34、101、102、107、110、115）認定如下：①附表五編號7代雇工費用39,023元，於107 年6月15日估驗款工程估驗請款明細中謹記載「欠39,023元（含稅）」，且該筆欠款並未於該次請領款項中扣除，堪認原告主張已扣除，被告不得重複計算乙節，實難採信。②附表五編號12就室內漏水部分，於該寶鑫公司函文說明中已提及「貴公司承攬旨揭工程未依工程合約進行缺失改善，亦未派工進行可戶初複驗收」此部分即指室內漏水部分，是此部分仍係原告原施工範圍之工程瑕疵，自由原告負責瑕疵補修義務。③附表五編號16於107 年7月15日估驗款工程估驗請款明已記載「其中18工，計26,460元為扣興亞，工地發存證信函」（被證5-16），顯見已現場確認工項瑕疵屬原告，並以存證信函通知，此部分自應由原告負責。④附表五編號31至34，於工程估驗請款單上均有記載各該工項之瑕疵，或扣興亞款項（被證5-31至5-34），此部分自應由原告負責（被證5-31至5-34）。⑤附表五編號101、102，有客戶問題紀錄表可資比對，並無法溝稽問題（被證5-101、5-102）。⑥附表五編號107、110、115，原告未舉證該工項並非其工程施作範圍，僅泛稱無法確定為其施作（被證5-107、5-110、5-115），顯不足採信。執此，原告上開指稱，難以採信。

㈡被告就國美天藏工程瑕疵彙整如附表六所示（催告函文、照

片、估價單、統一發票，均詳如被證13-1至13-103），原告固不否認有該等瑕疵，除附表六編號10、11、14同意負擔被告代雇工修繕費用為自認外，則以被告檢附相關發票或估價單等之日期，均在發函給原告催告修繕之前，或被告未通知修繕逕代雇工，或被告檢附之資料無法溝稽等為由（詳如原證64、77之原告意見表，經本院彙整簡略如附表六之原告意見欄所載；註：『✔』、『△』、『○』代表之意思，同上開附表五之所示），認不應由原告負責。審以被證13-1至13-103檢具資料，有寶鑫公司函文（函文內容均有敘述業主即被告何時以函文通知原告改善，原告迄未改善）、代工廠商出具出貨單、現場瑕疵照片及施工照片等佐證，原告亦未否認證據真正，堪信被告所提被證13-1至13-103足證工程有瑕疵事實為真，且均有催告原告為工程瑕疵改善，期限未改善後，始由被告代雇工修繕，是原告主張未通知原告限期改善乙節，難以採信。茲就原告有意見部分（附表六編號6、12、13、21、23、39、96、98、99、101、103）說明如下：①附表六編號6、12、13、103，寶鑫公司函文均指因施工不良所致107年3月30日R3F水箱機房噴灌馬達管線破裂、造成機房淹水，並導致R2F健身房淹水乙事，被告請求代雇工補修部分，並非更換馬達，是原告指稱發電機已逾1年保固期，其無需負責乙事，無涉，是此部分難採為有利之認定（詳被證13-6、13-12、13-13、13-103）。②附表六編號21、23、39、96、98，原告主張此部分瑕疵，均已修繕，僅提出原證114至120之存證信函，或無任何修繕之照片或其他佐證以實其說，或檢附之修繕之照片日期均在被告發函催告瑕疵補正之前，是尚難為有利之認定。③附表六編號99，原告對2B原木地板翹曲嚴重變形更換之瑕疵修補，認乃因人為損害所造成（原證113），僅以存證信函回覆，並無佐證可憑，難以信實。④附表六編號101，此有兩造會勘簽名之文件簽核書（被證13-101），是原告主張無法釐清責任（原證120），要難採信。基此，原告前揭陳述，要難採信。

三、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，民法第492條定有明

文。次按工作有瑕疵者，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，民法第493條第1項、第2項分別定有明文。此項定作人之自行修補權及修補費用償還請求權，必以承攬之工作有瑕疵，經定作人定相當期限請求承攬人修補，承攬人不於該期限內修補者始足當之(最高法院101年度台上字第661號判決意旨參照)。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明文。依據米蘭雙星合約第28條約定：（第10項）乙方不虞前款期限內改正、拒絕改正或其瑕疵不能改正，或改正次數逾2次仍未改正者，甲方得採行下列措施之一：1.自行或使第三人改正，並得向廠商請求償還改正必要之費用；2.終止或解除契約或減少契約價金。（第11項）因可歸責於乙方之事由，致履約有瑕疵者，甲方除依前2款規定辦理外，並得請求損害賠償。

㈠承上，米蘭雙星工程、國美天藏工程，確實存有如附表五、六之瑕疵，經被告定期催告原告修補，而原告仍未依限修補或依約改善，被告請求原告償還瑕疵修補費用或減少報酬，即屬有據。基此，被告主張就米蘭工程、國美天藏工程請求原告賠償瑕疵損害245萬7,950元、320萬6,219元債權（經實際計算金額，非被告所稱252萬0,255元、338萬8,449元），並以之與原告請求之二工程款抵銷，為有理由；逾此範圍之主張，於法無據。

㈡至被告抗辯，二工程因原告施工瑕疵，致無法如期點交予客戶，需雇請保全管理物業，分別額外支出870萬5,254元、899萬6,754元，依民法第495條第1項規定應由原告負擔乙節；原告雖就米蘭雙星工程、國美天藏工程施作工程有瑕疵，惟該保全管理物業費用、清潔費等，核與原告工程瑕疵並無直接關連性及必要性，是否屬損害賠償尚有疑義，是被告主張以此費用並與原告請求未付工程款抵銷，於法無據，不應准許。

【關於逾期違約金】

一、原告得否主張展延工期？（米蘭雙星合約第5 條第3 項、國美天藏合約第5條第3項之約定，有無民法第247 條之1 之適用？有無民法第230 條之適用？）

㈠米蘭雙星合約、國美天藏合約第5條第3項並無民法第247條之1之適用：

1.米蘭雙星合約、國美天藏合約第7條均約定：（第2項）本工程因限期完工，除有重大之工程變更外，不得要求追加工期。（第3項）變更設計作業辦法：辦理變更設計者需於該樓層灌漿前通知並成完書面變更程序核准（依原合約單價），若於變更樓層灌漿後通知者則於雙方議定之新增單價（依實際打石配管修復所需工料）（原證1、原證10）。查，米蘭雙星工程共變更設計11次、國美天藏工程共變更9次及另簽立1F景觀平頂套管工程，依追加變更追加確認單第1點、第5點記載：「除下列增補條款外」，工程或交貨地店，付款辦法等約定，同原合約」、「本確認單為乙方估驗計價之重要憑證，條款除有特別註記外，應與原合約相同；並視同追加減工程合約書（不再另行簽立合約書）」（原證2-1至2-11、原證12-2至12-9）。

2.查，米蘭雙星工程承攬總價為5億0,400萬元，嗣辦理11次變更設合約，總價增為5億4624萬3,656元，國美天藏工程承攬總價為2億7143萬6,360元，嗣辦理追加「1F景觀平頂套管」及9次變更設計合約，總價增為2億9969萬6,316元，此事實為兩造所是認（見不爭執事項第㈠項）。又原告為專業營造公司，資本總額6億元（實收資本3億6,000萬元（經濟部商業司商工登記公示查詢服務資料，卷㈡第803至806頁），先後已逾百棟建築作品，對於工程施工經驗豐厚（見被證24），可見原告於訂立米蘭雙星工程、國美天藏合約時非經濟之弱者，其得自由決定是否簽立合約、是否提出延展工期申請等，並有相當專業人員參與，對於工程圖說、合約書及其附件等，有充足之時間詳細審閱，自得以了解簽約後兩造之權利義務，倘其認合約條款對其不利，可拒絕承攬，亦無經濟生活受制於原告而不得不訂約之情形，不得任指合約約

條款顯失公平而無效；且米蘭雙星合約第5 條第3 項、國美天藏合約第5條第3項之約定為定有完工期限之工程，原告自難推諉不知，是該項約定，對於原告亦無任何重大不利益之情形。是原告主張上開二合約第5條、或第13條逾期違約之約定，違反民法第247條之1規定而無效云云，自不足採。

㈡原告未依合約申請延展工期，即生失權效果：

米蘭雙星合約、國美天藏合約第30條約定：（第1項）契約履約期間，非有可歸責於乙方，致影響進度作業之進行，需延展工期者，乙方應於事故發生或消滅後3日內通知甲方，並於15日內檢具事證，以書面向甲方申請延展工期。甲方得審酌其情形後也書面同意延展履約期限，不計算逾期違約金。…。否則視為乙方放棄延展工期之權利，不得異議。

就原告申請展延工期，僅約定原告於事故發生或消滅後3日內通知被告，並於15日內檢具事證申請展延，雖其課予原告通知、申請之義務，然此義務內容單純、簡易，並無顯然不利於原告之情事；且原告申請展延，得享有展延履約期限之利益，參酌本件原告每日若逾期之罰款為契約價金總額1‰，即米蘭雙星工程、國美天藏工程均為每日罰款依契約價金總價1‰計算逾期違（均見合約第13條第2項第1款），足見原告因展延工期所受利益匪淺，而原告通知、申請之義務單純，所得展延工期利益豐厚，益見原告通知、申請之義務，無使原告承擔顯然不相當之義務。復參附表二所示，原告曾以函文通知被告申請展延工期，足見原告就申請展延之合約規定，業已知悉並有遵守之意，且無不能遵循之困難，更可見前開規範原告通知、申請展延之約定，並無不當，難認係被告有濫用契約自由原則以致破壞交易公平，不足認已有顯失公平之情形，從而原告主張即便未依合約期限申請延展工期，亦不生失權效果乙節，不可採信。本件原告臚列如附表二所示之事由（彙整原告民事變更聲明二暨言詞辯論意旨狀第395至402頁），認有延長工期之必要，申請延展工期，經被告以附表二編號1至7所示之意見，僅就附表二編號2有關屋突一層結構變更部分，於105年8月4日以富建乙字第00000000號函同意延展10日外，其餘不同意，理由詳如附表二編

號1至7所示，且原告均未依於上開期限內申請延展，自以逾期論。

二、原告就米蘭雙星工程、國美天藏工程，均有逾期違約：

按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人之事由致未為給付者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第1956號判例要旨參照）。是給付遲延之不可歸責事由，依法本即由債務人負主客觀之舉證責任，訴訟上本須就其主張之不可歸責事由，提出證據資料證明，若事實不明應承擔其不利益，合先敘明。

㈠就米蘭雙星工程：

1.使用執照取得逾期141日：依米蘭雙星合約第5條第2項約定，原告應於105年9月30日前取得使用執照，並於取得使用執照後3個月內應取得被告簽立之完工證明。原告遲至106年2月22日領得使用執照，已逾期145日（自105年9月30日起至106年2月22日）（即附表三編號1）；又取得使用執照後3個月內（即106年5月22日）應取得被告簽立之完工證明，而本院認定米蘭雙星工程完工日為106年6月15日（如前所述），是原告確有逾期完工24日（此部分算入附表三編號2部分，不得再重複計算）。

2.就初驗至複驗改善缺失逾期386日：依米蘭雙星合約第5條第3項約，原告應於取得使用執照後限期30內完成初驗並於15日內將初驗缺失改善完成。原告應依約於取得使用執照後45日（即106年4月8日）內完成初驗缺失改善，於106年3月29日工務會議中，原告亦承諾於106年4月25日前達初驗標準以供被告驗屋（被證21號公務會議紀錄），然屆期仍未完成改善，致被告於106年12月13日至15日始進行初驗、107年4月25日進行複驗，故自共逾381日（106年4月9日至107年4月24日止）（即附表三編號2），依據米蘭雙星合約第18條第1項、第13條第2項約定，自應負逾期違約責任。此部分逾期應包括前揭逾期完工28日及附表三編號3之請領水、電錶逾期部分，自不得重複計算。

3.至原告主張：依據米蘭雙星合約第13條2項第1款第2目約

定，初驗缺失改善之逾期違約金，必須以初驗或驗收有瑕疵，經被告通知限期善，且原告未於協議之期限內改正完成，而被告先是刻意阻撓、拒絕驗收，另方面又刻意隱瞞原告初驗缺失改善之事證，遲至107年4月25日始進行複驗（被證6-1、6-2），自不可歸責於原告云云。查，①被告於106年11月3日富建乙字第00000000號函說明三：「本公司同意貴公司完成缺失改善項目並提供竣工圖說清冊後辦理工程驗收，尚請貴公司按工地備忘錄內所示時間完成各該缺失改善項目，並經監造查驗完成後通知本公司憑辦理驗收」（被證28-1）；②被告於106年12月13日富建乙字第10612008號函說明二：「本公司尚未收到旨揭工程竣工圖說清冊及缺失改善完成之紀錄（詳富建乙字第00000000號），來函所述申報竣工乙事欠難同意，…」（被證28-2）；③被告於107年1月11日富建乙字第00000000號函說明二㈠：「外牆飾材不平整及多戶浴廁壁地磚無對縫…等多項缺失，業經多次催告仍未改善，倘貴公司不改善，本公司擬不辦理驗收並，就該部分主張減價。」（被證28-3）；④被告於107年1月12日富建乙字第00000000號函說明二、三：「請貴公司就旨揭工程完成全數缺失改善後，依據工程承攬約第18條辦理驗收」、「貴公司申請未售戶驗收乙事，請先行與監造單位排定初驗日期。…。」（被證28-4），足證被告並未阻撓驗收或拒絕辦理驗收。反觀原告僅：①於107年2月5日興工字第000000000號函覆：本案SGS公設驗收區改善已於107年2月13日改善完成，請公司安排複驗日期（見原證18）；②於107年3月27日興工字第107032709號函說明二、三：「現本案公設已進入驗收階段，且貴公司已於106年12月13-15日請第三公正單位與本工務所人員於公設進行驗收，然貴公司迄今尚未進行安排複驗，…」、「本公司已於107年2月13日以興工字第000000000號給貴公司。公設驗收缺失以改善完成，請貴公司安排複驗日期為是」（見原證28-2），卻未提供驗收所需相關竣工圖說及清冊供被告審查，是原告就此給付遲延之不可歸責事由，就此自應承擔其不利益，故原告就附表三編號2部分，仍具有可歸責。

4.基此，原告就米蘭雙星工程因逾期違約日數，扣除兩造同意延展23日及被告同意延展10日後（如附表三編號4、5部分），逾期日數共計493日【計算式：145+000-00-00＝493】。

㈢就國美天藏工程：

1.使用執照取得逾期38日：依國美雙星合約第5條：（第2項）本工程開工日為簽約後15日發文甲方申報開工，並開工日起限期680日曆天完工並取得使用執照。（第3項）使用執照取得後限期30日完成初驗並將初驗缺失改善完成。查，國美天藏合約於103年7月4日簽立，原告於103年7月31日以興工字第000000000函於103年7月19日正式申報開工日（原證58），基於合約約定及合約公平、誠信原則，自應以103年7月19日為工程之開工日（如前所述）。基此，應自103年7月19日起算限期680日曆天取得使用執照，應於105年5月28日前取得使用執照，但因本件實際取領得使用執照日為105年7月6日，是原告遲至105年7月6日領得使用執照，已逾期38日（自105年5月29日起至105年7月6日）（即附表四編號1）。

2.國美天藏工程第5條第2項約定，應領得使用執照後限期30日（即105年8月5日）即完成初驗並將初驗缺失改善（註：未如米蘭雙星工程合約尚有15日之缺失改善期限之約定），惟SGS公司就國美天藏工程公設部分於105年11月29、30日進行初驗、於106年4月25日進行複驗檢查（被證14-1、14-2），就初驗缺失改善之工期已逾263日（自105年8月6日起至106年4月25日），經複驗仍有瑕疵未改善，依合約第18條1項以違約論；原告就不可歸責於其之事由，未提供驗收所需相關竣工圖說及清冊供被告審查，是原告就此給付遲延之不可歸責事由，就此自應承擔其不利益，故原告就附表四編號2部分，仍具有可歸責。

3.就附表四編號3、4部分，原告雖申請延展工期，理由詳如附表四編號3、4所述。

4.基此，原告就國美天藏工程因逾期違約日數，扣除兩造同意延展9日後（如附表四編號6部分），逾期日數共計292日【計算式：38+263-9＝292】。

三、原告主張民法第252 條違約金額過高，應予酌減至相當之數額，有無理由？

㈠按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號、96年度台上字第1065號判決參照）。

㈡承上，原告為專業營造公司，於簽立米蘭雙星工程、國美天藏工程合約時，應已就自己履約之意願、經濟能力、違約時自己所受損害之程度及應負擔之違約金數額等主、客觀因素，詳加評估後，始決定簽約，且參諸米蘭雙星、國美天藏施工工期乃兩造合意約定，顯見原告在簽約時，皆未認上開完工期日、逾期違約金計算等約定內容不合理而表示不同意，兩造既於二工程合約內詳細約定違約金計算方式，揆之契約自由原則，本應依約履行，原告主張二工程合約之違約金約定過高，按諸舉證責任分配原則，自應由其負舉證之責，然原告並未舉證證明兩造原約定之違約金有何過高而顯失公平情事，且二合約已約定計罰逾期違約金以每日按結算契約價金總額1‰計算（合約第13條第2項），且不超過結算總價之20%為限，與工程會訂定之現行工程採購契約範本第17條第1項：「逾期違約金，以日為單位，按逾期日數，每日依契約價金總額__‰（由機關於招標時載明比率；未載明者，為1‰）計算逾期違約金…」及同條第4項：「逾期違約

金為損害賠償額預定性違約金，其總額（含逾期未改正之違約金）以契約價金總額之__%（由機關於招標時載明，但不高於20%；未載明者，為20%）為上限…」相同，符合一般工程慣例，可認米蘭雙星、國美天藏二合約已顧及原告承攬工程支出之必要成本與應獲取之最低利潤，自難僅以上開二合約約定按逾期日數依契約價金總額千分之1（‰）計算懲罰性違約金，即謂違約金有何過高之情。是原告辯稱違約金過高應予酌減云云，亦無依據。原告既未舉證證明系上開二工程合約所定之 違約金有何過高而顯失公平情事，則其主張本件逾期違約金應依民法第252條規定予以酌減，自難認有理。

四、米蘭雙星工程、國美天藏工程就違約金之約定，性質屬懲罰性違約金：

按米蘭雙星合約、國美天藏合約第13條：（第2項第1款）乙方如不能在本合約第5條規定期限內全部完工者每逾期一日，每日依契約價金總額1‰計算逾期違約金（最高不超過工程總價百分之20）。違約金為懲罰性違約金，以日為單位，應按逾期日數，每日依本契約價金總額（本契約第3條附件第1項金額）1‰計算逾期懲罰性違約金。㈠乙方如未依照本契約所訂履約期限竣工（包括併入逾期未改正部分），自該期限之次日起算逾期日數。但未完成履約（或逾期未改正）部分不影響其他已完成部分之使用者，按未完成履約部分之本契約價金，每日依其3‰計算逾期懲罰性違約金。㈡初驗或驗收有瑕疵，經甲方通知乙方限期改正，自契約所定履約期限之次日起算逾期日數，但扣除以下日數：履約期限之次日起，至甲方決定限期改正前歸屬於甲方之作業日數。」、「四、逾期懲罰性違約金之總額（含逾期未改正之懲罰性違約金），以本契約價金總額之__%（不高於20，未載明者，為20）為上限，且不計入第18條第11項之賠償責任上限金額內。」。可認上開二合約就逾期違約金之約定，原則以每日按契約價金總額1‰（即千分之1）計算，並以契約價金總額20%為上限，且本項逾期違約金，係合約已明文「逾期懲罰性違約金」，其性質堪屬懲罰性違約金性質。

五、被告以原告逾期違約之違約金之債權主張抵銷，為有理由：
被告主張因原告逾期應計罰就米蘭雙星工程逾期違約金1億997萬7357元、就國美天藏工程逾期違約金5993萬9263元，並主張抵銷抗辯，有無理由？
㈠按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。債之請求權雖經時效而消滅，如在時效未完成前，其債務已適於抵銷者，亦得為抵銷。民法第334條第1項前段、第337條定有明文。
㈡原告因逾期違約之日數，米蘭雙星工程為493日、國美天藏工程為292日，如前所述，自應以此日數計算逾期違約金日述，是被告依據米蘭雙星合約、國美天藏合約第13條請求被告支付逾期違約金，於法有據；併參米蘭雙星合約之契約總價經變更為5億4624萬3,656元、機電景觀工程357萬9,130元（如下論述），國美天藏合約之契約總價經變更為2億7143萬6,360元（見本不爭執事項第㈠項），則依據合約第13條第2項第1款約定，逾期違約金分別為2億7106萬2,633元【計算式：5億4982萬2,786元×1‰×493＝2億7106萬2,633元，元以下四捨五入，下同】、8751萬1,324元【計算式：2億9969萬6,316元×1‰×292＝8751萬1,324元】，均已逾系爭兩合約第13條第1項所定之合約工程總價20％上限，即1億9964萬4,557元【計算式：5億4982萬2,786元×20％＝1億996萬4,557元】、5993萬9,263元【計算式：2億9969萬6,316元×20％＝5993萬9,263元】，是被告得向原告請求之逾期違約金應以工程總價20％為限，二工程逾期約金共計1億6990萬3,820元【計算式：1億996萬4,557元＋5993萬9,263元=1億6990萬3,820元】。至原告雖主張逾期違約金之計算基礎應以「未完成履約部分之契約價金」為計算基礎云云，惟此與上開合約約定有違，自難採信。
㈠從而，被告主張米蘭雙星工程、國美天藏因原告工程延遲完成，應依合約約定罰款逾期之違約金共計1億6990萬3,820元，並為抵銷一事，為有理由，應屬可採。逾此範圍主張抵銷，即屬無據，不應准許。
【關於米蘭雙星工程款、國美天藏工程款、機電景觀工程款】

一、原告就米蘭雙星工程、國美天藏工程分別請求被告給付尚積欠之工程款3866萬8,519元、2531萬2,805元，有無理由？

㈠按分期估驗款性質係暫付款，目的係為便利當事人之權宜計價方式。分期估驗款之交付，僅在初步確認估驗期內已交付工程之價值，而與工程數量及費用之結算無涉，仍須以主驗暨監驗人員認為合格後，始依實際施做驗收數量核實計價結算（最高法院99年台上字第260號判決意旨參照），是工程之分期估驗款乃定作人對承攬人預先暫付之款項，承攬人仍應於契約完工後（或終止契約時就已完成工作部分），始得請求定作人結算並給付承攬報酬。又按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既存債務履行之期限者，則屬清償期之約定。又按當事人以不確定事實之發生為債務之清償期，如該事實已確定不能發生，應認其清償期已屆至（最高法院108年台上字第2370號、最高法院108年度台上字第47號判決意旨參照）。是以如約定以不確定事實之發生為清償期，該事實於發生時，清償期固屬屆至，如已確定不發生，亦應認清償期屆至。承攬人業已完成之工作，苟已具備一定之經濟上效用，可達訂約意旨所欲達成之目的者，定作人就其受領之工作，自有給付相當報酬之義務（最高法院74年度台上字第1769號判決意旨參照）。

㈡被告雖以米蘭雙星工程、國美天藏工程因原告施工有諸多瑕疵，及公設尚無法全部點交予管理委員會及辦妥保固手續，無由請求剩餘工程云云；惟被告嗣後代雇工補償方式，彌補瑕疵，且被告亦陸續就上開二工程有辦理交屋事實（詳被證34-1、34-2），暨被告依公寓大廈管理條第28條、第57條規定，有成立管理委員會及點交公設予管理委員會等義務，基於履行輔助人之地位，應視為已點交公設（詳後論述），依前揭說明，二工程之承攬契合約第20條既以「完成公設點交及辦妥保固手續」事實發生，為被告核給工程尾款清償期屆至時；且上開二工程經本院認為已達完工程度，縱被告未辦妥保固手續，然「完成公設點交及辦妥保固手續」程序已無

履行必要，致前開清償期約定事實已確定不發生，應認米蘭雙星工程、國美天藏工程之剩餘如附表七、附表八所示之工程尾款清償期業已屆至，則原告請求被告給付剩餘工程款3866萬8,519元、2531萬2,805元，即屬有據，然因被告就上開二工程分別主張以瑕疵修補代雇工之補償247萬7,950元、320萬6,219元，及逾期懲罰性違約金1億997萬7,357元、5993萬9,263元，與原告得請求之上開工程款抵銷，經抵銷後，原告已無任何款項得向被告請求。

二、機電景觀工程，原告請求被告給付工程款519萬6,880元，有無理由？㈠查，原告主張機電景觀工程，並非在米蘭雙星工程主契約工項範圍內，經被告要求先行施工完成，於106年12月22日會同寶鑫公司鮑秉謙、採購呂欣蓉、規劃江秋君於工地現場依建照變更圖、都市審查議圖變更、合約變更漏列及機電消防變更工程等確認後，於106年12月29日以興工字第1061229903號函檢附追加減詳細價目表及計算式向被告聲請第13次機電景觀工程追加款，經被告於107年4月25日以富建乙字第10704011號函覆略以：米蘭雙星工程為總價承攬，除變更設計及本公司要求薪資工程項目外，均不得調整價格或辦理追加，原告提送第13次機電景觀工程變更設計內容之項次29、一樓及陽台外牆鋁包板，及項次44、樓梯轉角木扶手立柱（H＝105cm），均在前述總價承攬範圍內，自不辦理專機得，請就追加金額扣除該等項目，重新報價單辦理，原告嗣於107年5月8日以興工字第107050803號函、107年5月31日以興工字第107053106號函再次提出聲請等事實，有上開函文（即原證7至9、原證21、22）在卷可佐。

㈡原告聲請第13次變更追加，該變更內容既經原告與寶鑫公司上開人員現場核對，再經被告公司比對詳細價目表（估價單），認僅項次29、一樓及陽台外牆鋁包板，及項次44、樓梯轉角木扶手立柱（H＝105cm）認在原米蘭雙星工程範圍內，應予以剔除外，堪認其餘詳細價目表（估價單）所載工項，應非原工程範圍，而屬新追加之工項甚明。是扣除上開工項第29、44之金額（複價145萬9,350元、15萬8,400元）共計161萬7,750元後，被告應給付工程款,57萬9,130元。被

告固以原告迄未依合約扣除上開工項第29、44之金額後，再辦理加減帳程序，即拒絕辦理核驗修改估驗金額計價，顯係以不正當行為阻止該事實發生，自應適用民法第101條第1項規定，視為兩造已完成加減帳程序等語，且被告在計算米蘭雙星工程逾期違約金之計算基礎，亦以機電景觀工程之工程款為357萬9,130元（見本院卷㈡第530頁），堪認就機電景觀工程確實經被告核可認定，是原告此部分之請求，於法有據，應予准許。

㈢至原告主張上開項次29、44屬追加工項，係經寶鑫公司鮑秉謙等人確認後，於工地現場經實際確認施作總面積或數量有變更，然就其提出之原證25資料，並未有寶鑫公司之人員確認之相關憑證，是此部分尚難為有利之認定，是此部分請求，核屬無據，不應准許。

㈣基上，原告請求被告給付建築景觀工程費用357萬9,130元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，於法無據，不應准許。

㈤綜此，原告就機電景觀工程，依據民法第490條、第491條承攬規定及擬制變更原則，得請求被告結算並給付此部分已施工之工程款357萬9,130元，而被告則主張以瑕疵修補代雇工之補償247萬7,950元，及逾期懲罰性違約金5993萬9,263元，與原告得請求之上開工程款抵銷，經抵銷後【計算式：247萬7,950元+5993萬9,263元－357萬9,130元＝-5883萬8,083元】，原告已無任何款項得向被告請求。

【關於保固期之法律關係】

爭執事項：原告訴之聲明第三項是否有確認之利益？若有上開確認利益，則原告請求下列事項有無理由？原告主張米蘭雙星工程之保固法律關係自106年12月28日起算、國美天藏工程之保固法律關係自107年3月31日起算保固期間，有無理由？（雙方爭執點：上開二工程自何時起，符合「已登記之區分所有權人及其區分所有權比例均已達半數以上」，而應依公寓大廈管理條例第28條第1 項成立管理委員會？被告有無以不正當行為阻礙國美天藏合約第20條之保固期間起算條件成就？原告未繳交保固保證金及保固切結書，是否得逕行起算保固期？）

一、依民事訴訟法第247 條第1 、2 項規定，確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，且確認之訴之標的，若為法律關係之基礎事實，則須以原告不能提起他訴訟者為限，始得提起。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，當事人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安狀態，能以確認判決將之除去。經查：一、依米蘭雙星工程合約、國美天藏工程合約第20條第1項約定：保固起始日為管委會成立後，公設點交給管理委員會，管委會核簽驗收確認當日起算。並出具保固切結書。（1.結構工程部分：自保固日起15年。2.裝修工程部分：保固日起1年。3.防水房漏工程自保固日起年。4.機電工程自保固日起保固2年〈不含耗損品，電梯保養1年〉）。準此，保固期應自何時起算，雖屬事實而非法律關係，但保固期自何時起算，同時確定保固期何時屆滿，亦即保固期自何時起算，決定保固期何時屆滿，並決定原告就米蘭雙星工程、國美天藏工程之瑕疵是否應負保固責任。原告主張米蘭雙星工程於106年12月28日全部點交（原證35）、國美天藏工程於106 年4月5日全部點交（原證10），保固時間均自該是日起算，被告則辯以米蘭雙星工程、國美天藏工程因原告有如附表五、六所示之瑕疵，甚至未完工，無法點交給管理委員會，以致無法起算保固期，是兩造就米蘭雙星工程、國美天藏工程之保固期是否應起算，及自何時起算，均有爭執，如果得以訴訟（判決）確認該二工程之保固期自何時起算，則應可除去原告是否應負保固責任之不安狀態，且就該事實予以判決確認，亦可發揮確認訴訟解決紛爭功能。此外，原告就上開爭執，亦不能提起其他訴訟。是原告此部分確認之訴，應有確認利益。

二、參照米蘭雙星工程合約、國美天藏工程合約第20條第1項意旨，原告所負保固責任範圍，應以驗收後起算保固期內，在正常使用狀況下所發現之瑕疵為限；再佐以被告提之二工程交屋統計表（被證34-1、34-2），被告就米蘭雙星工程自106年8月1日起即陸續交屋予買受人、國美天藏工程自105年10月6日起陸續交屋予買受人，自此時起，於客觀上買受人即

開始使用工程建築物及公共設施之機會，相對亦會發生耗損之可能性，因此，如果允許定作人（即本件被告）或管理委員會未予驗收即開放使用，並得主張以驗收結果符合上開合約約定之日起算保固期，但定作人或買受人既在驗收前即開放使用，如果保固期又自後來驗收合格日起算，則原告（或廠商）所保固者，卻是在超過原保固期間（本件最多15 年期間）使用狀況下所發現之瑕疵。如此，等同不當加重原告（或廠商）之保固責任，與上開約定意旨有違。惟因交屋間數係陸續交屋，且與成立第一屆委管委員會時間，相差有1年4個月、3年1個月，本院鑑於下列事由，認米蘭雙星工程、國美天藏工程，保固之法律關係應分別自107年12月15日、107年8月15日起算，始符合合約及公平原則：

㈠查：米蘭雙星管理委員會於107年12月8日成立第一屆管理委員會，107年12月26日向主管機關報備、108年1月2日經臺中市北區公所准予備查；國美天藏社區係於108 年11月9 日召開第一屆區分所有權人會議、成立第一屆管理委員會（被證35-1號），並向主管機關完成報備程序（證35-2號），此事實為兩造不爭執事實（見不爭執事項一、㈦），堪認為真。

㈡依據公寓大廈管理條例第28條第1項規定：公寓大廈建築物所有權登記達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於3個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。同法第57條規定，起造人應將共有部分於管理委員會成立7 日內進行移交。佐以，被告提之被證48-1米蘭雙星工程交屋統計表，於107年9月6日區分所有權登記達半數，被告至遲應於3個月即107年12月6日召集區分所有權人召開區所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人；並於管理委員會成立7日（即107年12月15日）將建築物共有部分移轉予管理委員會。依被證48-2國美天藏工程交屋統計表，於107年5月8日區分所有權登記達半數，被告至遲應於3個月即107年8月8日召集區分所有權人召開區所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人；並於管理委員會成立7日（即107年8月15日）將建築物共有部分移轉

予管理委員會。

㈢被告雖辯稱二工程公共設施因仍有瑕疵，經與管理委員溝通，僅願點交部分公共設施及要求提供300萬元修補基金，雖屬可能，但不能點交二系爭工程公共設施給管委會之責任，應係被告違反公寓大廈管理條例第57條規定之故。而移交米蘭雙星工程、國美天藏工程之公共設施給管委會為被告之義務，被告一面遲不履行義務召集區分所有權人會議成立管理委員會，另一面又推藉管理委員會拒絕點交，被告基於管理委員會履行輔助人，將其可控制因素致不為履行，是被告應有民法第101 條規定「故意使條件不成就，視為條件已成就」之適用。故原告主張本件條件視為成就，應堪採信。

三、綜此，本院認米蘭雙星工程、國美天藏工程，保固之法律關係應分別自107年12月15日、107年8月15日起算。雖國美天藏管理委員會遲至108年11月9日始成立，但仍無礙被告應履行之義務，及其保固法律關係之進行。至原告未繳交保固書或保固金部分，此屬合約附隨義務，原告本依約負有繳交之義務，附此敘明。

【關於系爭本票】

爭點事項：原告請求返還國美天藏工程之履約保證本票，有無理由？

一、承攬人提供履約保證金作為履約之擔保，其擔保範圍如包括債務不履行損害賠償及瑕疵擔保責任，定作人於承攬人違約時，就本於損害賠償及瑕疵擔保等請求權衍生之違約金債權，得以扣抵履約保證金之方式，實現被擔保之債權（最高法院106年度台上字第121號裁判意旨參照）。按履約保證金係約定契約當事人之一方依約履行債務，而由該當事人或第三人於契約履行前所交付之金錢，乃在契約履行前即由債務人先行交付，為金錢擔保之一種，其性質原則上為要物契約，其作用旨在使債權人擔保其債權快速實現，而要求債務人預先給付一定之金額，以備將來債務人發生債務不履行之損害賠償時，債權人得從中扣除或由債權人全數抵充之。

二、依國美天藏合約第12條第1項（工程履約）約定：（第2款）若乙方於工程進行　中不能履行條約時，或甲方經確認乙方

有違約情事或乙方無力完成本工程時，甲方得通知乙方並依照保證條款，不另經任何法律或行政序逕行沒收履約保證金。借以維持工程計畫及施工之進行，乙方不得異議。（第3款）甲方應於全部工程完工且驗收無誤後，將該本票無息退還乙方。足見原告提出之系爭本票係擔保國美天藏工程之履行，倘原告告違約或無力履約，被告得就其損害自履約保證本票取償。

三、經查，原告交付系爭本票乙紙予被告，作為國美天藏工程履約之保證乙節，為兩造所不爭執，自堪信為真實。又本件工程因工作瑕疵、逾期違約等可歸責原告之事由，已如前述，惟經本院結算，原告就國美天藏工程得請求之工程款尚餘萬元，於扣除被告得主張瑕疵修補代雇工補償金額320萬6,219元及逾期違約金5,593萬9,263元抵銷之款項後，原告尚應給付被告萬元，揆諸上開說明，被告為實現被擔保之債權，自得保留該等履約保證本票。故原告請求返還原告云云，尚無可採，難認有據。

伍、綜上所述，原告請求除米蘭雙星工程、國美天藏工程，保固之法律關係應分別自107年12月15日、107年8月15日起算，應予准許外，其餘依據米蘭雙星合約、國美天藏合約及民法第490條、第491條承攬規定及擬制變更原則，請求被告應給付尚未給付之工程款，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，因被告主張以瑕疵修補代雇工之補償金及逾期懲罰性違約金，與原告得請求之上開工程款抵銷後，原告已無任何款項得向被告請求，是其請求自難准許，應予駁回；暨依美國天藏合約第13條第1項約定，請求被告返還系爭本票乙紙予原告，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認均無礙判決之結果，爰不予一一論述，附此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　17　　日

民事第七庭　法　官　吳昀儒

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀（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　　111　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　何惠文

附表一：原告主張米蘭雙星工程、國美天藏工程已點交給被告或買受人占有使用：

米蘭雙星工程					
編號	品項名稱	數量	點交時間	證據資料	備註
1	暖風機保固書、遙控器	80套	106.01.06	原證37-1	
2	車道遙控器	250只	106.06.08	原證37-2	
3	ETC感應貼片	160片	106.06.08	同上	
4	暖風機遙控器	10套	106.07.19	同上	
5	地下室1、2樓停車場、永大電梯（甲棟2、乙棟2）	4台	107.01.02	原證37-2 原證35	
6	暖風機遙控器	6套		被證15-1	
7	玄關門鎖x3/戶	95	106.06.27 107.06.19	被證38-1 被證38-2	由鮑秉謙簽收
8	2G工務所鑰匙		107.06.21	原證20	
9	玄關門感應扣x3/戶	288個	同上	同上	
10	說明書	96	同上	同上	
11	玄關門設定卡x2/糖	96	同上	同上	
12	木門鑰匙x3支/戶 甲棟4房、乙棟3房	95	同上	同上	工務所已於107.06.21清空歸還
13	住戶室內影視對講機（已先行交付6戶）	90戶	106.10.20	原證39	鮑秉謙簽收

14	感應扣及說明書（1戶4只）	90戶	同上	同上	
15	AWG（4戶未裝）、92台已裝	4台	同上	同上	
16	實品屋3A、3H、7A		105.08.13	原證40-1	
17	實品屋2A		106.08.24	原證40-2	
18	已售戶7F		106.06.10	原證41-1	
19	依據客戶問題紀錄表（初驗），由客戶複驗簽收	39戶	106.07.05-107.05.15	原證41-2 被證15-1	
20	1樓公設「交誼廳」、「媽媽教室」、「健身房」、「KTV」		106.09.07	原證43	
國美天藏					
21	已售戶		最早於105.10.11點交（編號22『7B』 被告106.07.11函點交14戶	被證15-2 原證54、57-2	
22	未售戶、公設		原告在被告要求於106.04.05撤出工地（原證109）	被證15-2	

附表二：原告就米蘭雙星工程，請求被告延展工期（詳如民事變更聲明二暨言詞辯論意旨狀第395至402頁），被告之意見：

編號	原告函文、申請延展工期、日數	延展事由簡述	被告核准/不同意
1	105.04.14興工字第10541406號函；請求延展34日	原告105.04.14發函：R1F造型牌樓因設計GRC造型，R1F室	1.被告105.05.03富建乙字第00000000號函（被證41-1）

	① 105.03.08-105.03.29（21日） ②鋼筋撿料備料8日 ③鋼筋綁紮修改5日（原證52-1）	內增築20CM區域（原證52-1）	2.原告本應於該樓層放樣前45天清圖釋疑，此有104.08.21會議紀錄可據，然致此施工延宕應屬原告作業逾期，故展延乙事歉難同意。 3.倘尚有疑慮，函請原告依據擬展延工期之事由，檢附相關佐證資料、施工進度表、施工日誌，並敘明影響旨案工程要逕之因素，仍請惠復。
2	105.04.20興工字第105042006號函；請求延展95日 105.03.06.-105.05.09（原證52-2、26-2）（原證82、83）	105.4.20發函：外牆石材變更部分，應自原告105.03.06就外牆石材開始施工起，至105.05.09收到被告函文通知外牆石材維持原設計、不以抿石子替代為止（原證26-2）	1.被告105.05.05富建乙字第10505007號函（被證41-2） 2.「一樓原契約外牆門窗」乙事，雙方亦於105.04.27至旨揭工程現場勘查，為配合現況，經雙方共同修改門窗圖說；再於105.05.03惠同原告相關廠商討論事宜；今函覆告知，請詳附件。
3	105.05.06興工字第105050603號函；請求延展34日 （原證52-3）	甲、乙棟R1F新增結構樑及修改結構樑尺寸	1.被告105.05.23富建乙字第00000000號函（被證41-3）。 2.被告不同意展延工期，請依被告105.05.03富建乙字第00000000號函辦理。
4	105.10.8興工字第00000000號函；請求延展147日	重大工程變更（屋突一層結構變更、一樓	1.被告105.11.14富建乙字第1050511014號函(被證41-4)

	（原證26-1、原證52-4） 105.10.26興工字第105102602號函；請求追加工期147日 （原證52-5）	門窗變更及石材變更） 甲乙棟屋突花台等	2.關於旨揭工程申請追加工期147日乙事，說明如下：㈠屋突一層結構變更部分：被告業於105.08.04以富建乙字第00000000號函覆同意展延10日工期，逾此部分，恕難同意辦理。㈡一樓門窗變更及石材變更設計部分；未符工期展延要件，恕難同意辦理。 3.被告就前述追加工期乙事前於105.05.03富建乙字第00000000號、105.05.23富建乙字第00000000號、105.08.04富建乙字第00000000號、105.08.22富建乙字第00000000號、105.09.05富建乙字第00000000號、第00000000號、105.10.06富建乙字第00000000號、105.10.21富建乙字第00000000號、105.11.08富建乙字第00000000號...等函覆，旨揭工程既為限期完工，非有契約載明之依據不得申請展延，而原告所提之變更設計公文統計表與實際設計變更容有出入，況有原告未依約於期限內

			將材料送審延宕所至之因素。基此，被告實難同意所申請之展延日數，倘原告仍有疑慮，尚請檢附相關佐證實料、施工進度表、施工日誌，並說明是否在可施工部分已全面完工，其餘皆因影響要徑無法施工而辦理展延，勿僅依片面說明表與不合理之計算式即要求展延工期，如屬變更設計建議列入工期展延檢討會議討論，覆請查照。
5	105.10.26興工字第105102604號函；請求延展工期26日 （原證52-6）	修正北向陽台鋁包版作法	1.寶鑫營造公司105.11.10富寶乙字第10511014號函(被證41-5) 2.依旨揭工程合約（附件一）第9條第2項所述，原告應依材料送審預定計畫，於施作前四個月提送審驗，原告未於施作前四個月將材料送交審驗造成施工遲延，係因原告未履行合約義務所致，自不免除其遲延責任。
6	105.12.11興工字第105121101號函；請求延展26日 （原證52-7）	機車位隔間牆涉及結構尺寸改變	1.被告106.01.05富建乙字第10601004號函(被證41-6) 2.來函所述旨揭工程涉及變更設計內容乙事，被告已於105.1

			2.06以富建乙字第10512009號函覆，因其變更內容並未影響到合約工程進度表之工程要徑，且被告前已於105.10.21以富建乙字第00000000號函指出，本案尚有多項工程未完成亦未涉及變更，故貴公司就旨揭工程確有遲延履約情形。 3.關於本案車道修改工程起因於原告施工前未於歷次清圖會議中提出疑義（詳合約第11條第13項第3款），導致後續需設計單位修改相關圖面，請勿以此理由要求追加工期。
7	106.02.10興工字第106021002號函； 請求延展工期102日（原證52-8）	變更設計為都市審議變更報告、建照併室裝圖變更、消防圖審等 第五次建築景觀變更設計影響申請使用執照	1.被告106.03.02富建乙字第10603001號函（被證41-6） 2.關於旨揭工程追加工期乙事，被告已於106.01.26以富建乙字第10601018號函覆不涉及追加工期，請原告勿再以此為由要求追加工期。

附表三：兩造就米蘭雙星工程逾期違約各自表述、本院認定逾期日數：

編號	項目	原告主張	被告主張逾期日數、期間	法院認定

1	使用執照逾期	141日（取得使用執照應以106.02.18計算）	145日 105.09.30-106.02.22	145日 依合約第5條約定應於105.09.30取得使用執照，卻遲至106.02.22領得使用執照，故逾期145日（105.09.30-106.02.22）
2	初驗改善缺失	取得使用後，仍有六至十一次之變更設計（原證2-6至2-11），原告依變更設計施作，根本無從逕行驗收，不可歸責原告，類推適用民法第230條不用負責	382日 106.04.08-107.04.24	381日 106.04.09-107.04.24（依合約第18條第1項，以逾期論）
3	水錶、電錶安裝	此部分與編號2期間有重疊計算，縱有遲延，亦屬被告或政府機關所延宕	68日 106.04.08-106.06.15	與編號2部分重複計算
4	被告同意扣除延展工期	因天候影響不可抗力等因素	23日 （被證3-1至3-9）	23日（兩造同意扣除）（不爭執事項）
5	105.10.08興工字第000000000號延展147日		被告同意延展10日（附表二編號4部分）105.08.04富建乙字第00000000號函	被告同意延展10日
	合計		572日（145+382+68-23＝572）	493日（145+000-00-00＝493）

附表四：兩造就國美天藏工程逾期違約各自表述、本院認定逾

期日數：

編號	項目	原告主張	被告主張逾期日數、期間	法院認定
1	使用執照逾期	38日 取得使用執照105.05.29-105.07.06 實際開工日103.07.19（原證58）	84日 105.04.14-105.07.06 實際開工日為103.06.03（原證11）（被證36）	38日 105.05.29-105.07.06 自實際開工日103.07.19起算680日曆天取得使用執照，取得使用執照105.07.06，故逾期38日
2	初驗改善缺失	取得使用後，仍有二至九次之變更設計（原證12-2至2-9），原告依變更設計施作，根本無從逕行驗收，不可歸責原告	248日 （105.08.21-106.04.24） 依約應於105.08.20行複驗，106.04.24被告委託SGS公司始進行複驗	263日 （106.08.06-106.04.25） 依約應105.08.05行複驗，106.04.24被告委託SGS公司進行複驗
3	原告106.02.22函文請求延展工期（原證61）	58日（配合景觀預留平頂套管8日、機電施工圖審查延誤申請20日、基地內負器物清運30日）	106.03.13富建乙字第10603007號函懲罰性違約金以逐項回覆不予延長工期理由，就景觀預留坪頂套管部分，於104年10月2日以富建乙字第00000000號回覆結構體與套管預留工程可同時進行，不延工期（原證52）	不得延長，除理由同被告認定外，並未符合變更申請期限
4	公共排水溝工	105.03.04函：	不同意，原告	不得延展，理由

	項	請求延展工期60日（原證60）	主張公共排水溝工項屬二變，然105.07.29簽訂二變追加減確認單時懲罰性違約金，並未註明另追加工期，顯然兩造認為該次變更工程並不涉及要競，而無追加工程	同上。
5	水錶、電錶安裝	此部分與編號2之期間有重疊計算	40日 105.08.21-105.09.29 （被證37-1、37-2、37-3、37-4）	與編號2重複計算
6	被告同意扣除延展工期		9日 （被證11-1至11-6）	9日（兩造同意扣除）
	合計		323日（84+284+40-9-40 ＝ 323）	292日（38+263-9＝292）

附表五：被告主張米蘭雙星工程因原告施工有瑕疵，經其催原告未改善，由其代雇工修繕項目及修繕費用一覽表。

附表五：米蘭雙星工程瑕疵						
編號	品項名稱	修繕費用(元)	催告文件	佐證資料	原告意見(原證94)	
1	配合交屋修繕與工程施作，107年5月點工修繕缺失	23,029	存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-1	107年4月陸續出工 107/5/1發票 107/5/15估驗	V 被告檢具之

							發票或估價單之日期，均在發函給原告修繕之後（以下『V』均同）
2	交屋油漆修繕	7,875	存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-2	106/7/10報價單 107/5/3發票、請款單 107/5/15估驗	V	
3	12A戶門框天牛防治處理	3,150	寶鑫營造106/10/11 函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-3	106/12/7回函，已改善 107/1/17複驗 非原告施作塑鋼材		
4	9H戶主臥馬桶底部滲水	3,203	照片	被證5-4	107/4/16發票 107/6/15估驗	V	

5	防水抓漏後，室內、地下室油漆修繕復原	5,250	寶鑫營造106/10/11 函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-5	地下室部分原告同意給付代雇工費用		
6	中庭水池磁磚破裂破損更換，及地下一樓水池漏水泥作打底	22,050	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-6	107/6/1發票	V	
7	配合交屋修繕與工程施作，107年6月點工修繕缺失	39,023	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-7		O 被告檢附資料無法勾稽（以下『O』均同）	，
8	4D戶後門漏電、2D戶冷排破裂、8G戶與13E戶漏電斷路器損害之修繕	7,875	寶鑫營造107/6/19函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-8	107/3/24估價單 107/5/10估價單 107/5/20發票 107/5/30發票 107/6/4估價單 107/6/15估驗	V	
9	汙水馬達線徑過	59,252	寶鑫營造10	被證5-	107/5/15應收帳款	V	

	窄與浮球異常之公設水電修繕		7/4/16函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/6/19函文富寶乙字第00000000號、照片	9	明細表 107/5/16發票 107/6/15估驗	
10	地下一樓水池滲水修改水池及人行道石材	106,400	存證信函台中大隆路郵局610號、存證信函台中大隆路郵局655號、存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-10	107/5/23發票 107/5/30請款單 107/6/15估驗	V
11	地下一樓水池滲水施作防水高壓灌注	47,250	寶鑫營造107/1/11函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-11	原告同意給付代雇工費用47,250元	
12	室內及地下室天花板滲水，施作地下一樓水池、車位上方、13B與13E戶臥室防漏水	90,300	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/3/19函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-12	地下室部分原告同意給付代雇工費用 室內部分不應由原告負擔	O
13	2D戶與13H戶室內與地下室油漆修補	10,500	存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-13	106/7/10報價單 107/3/15報價單 107/6/27發票	V

					107/6/6、8、13、15估價單 107/6/27請款單 107/7/15估驗	
14	13H戶淋浴拉門邊角破損更換	5,460	存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-14	106/7/10報價單 107/3/15報價單 107/6/29發票 107/6/26客戶訂貨單 107/7/15估驗	V
15	原告不願點交2G戶鑰匙及門卡，故更換門鎖	3,465	存證信函台中大隆路郵局404號、寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-15	原告同意給付代雇工費用3,465元	
16	配合交屋修繕與工程施作，107年6月點工修繕缺失	26,460	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-16		O
17	更換大門花圃、壁燈、圓頂燈等公設燈具修繕	14,175	寶鑫營造107/4/16函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/6/19函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-17	（被告未事先通知）	△ 被告未通知原告，即僱工修繕（

						以下『△』，均同）	
18	室內及地下室牆面油漆修補	26,250	存證信函台中大隆路郵局610號、照片	被證5-18	107/7/24發票 107/7/24請款單 107/8/15估驗	V	
19	11樓大門鎖心安裝錯誤更正	840	存證信函台中大隆路郵局610號、照片	被證5-19	107/7/23發票 107/7/23出貨單 107/8/15估驗	V	
20	2D戶客廳冷氣排水管破裂修改後清潔	2,100	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-20	107/7/24發票 107/8/15估驗	V	
21	配合交屋修繕與工程施作，107年7月點工修繕缺失	8,330	存證信函台中大隆路郵局502號、照片	被證5-21	（被告於107/7/18通知前已代雇工）	△	
22	1樓中庭採光罩玻璃更換	20,475	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造 107/1/2函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/2/7函文富寶乙字第00000000號、照片	被證5-22	原告同意給付代雇工費用20,475元		
23	交屋驗收修繕、漏水及水池檢修	23,520	存證信函台中大隆路郵	被證5-23	107年8月陸續出工		

			局655號、照片			
24	2A戶、3E戶與地下一樓排水通管工程、5G戶廚房跳電查修	9,975	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-24	107/8/25發票	V
25	2F戶、2G戶弱電系統安裝	20,396	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-25	107/6/5報價單 107/6/23報價單 107/8/14出工簽單 107/8/14銷貨單 107/8/23發票	V
26	12A戶主臥室門框蛀蟲更換	8,400	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-26	107/7/2報價單 107/8/22發票	V
27	3E戶、12G戶木門扇變形損傷更換與2G戶木門扇為安裝	45,675	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-27	107/8/21應收帳款對帳單	V
28	4H戶落地玻璃遭點焊汙染、12D戶明鏡遭清潔劑腐蝕更換玻璃	9,450	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-28	107/8/14工程完修單 107/8/16發票 107/8/16請款單	V
29	地下室一樓漏水修補、施作4D戶浴缸石材美容與梯廳滾邊石材裂縫修補	12,600	存證信函台中大隆路郵局655號、照片	被證5-29	107/8/11 107/8/16 107/8/22請款單 107/8/25發票	V
30	4H戶對講機卡片設定修正、車道E-TAGE電源故障修復	2,520	存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-30	107/9/20報價單 107/9/20銷貨單 107/9/20發票	V
31	地下室水塔進水故障	1,500	存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-31	107/9/3發票 107/10/15 估驗，被告於「驗收意見及備註說	

					明」紀載：「進水系統故障之原因為銷售端請廠商清洗水塔後造成無法運作」，可見與原告無關被告證物自承此筆與原告無關	
32	中庭L型水池漏水石材拆除修改及矽利康重打	28,000	存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-32	107/10/9被告承辦人已簽名於工程估驗請款明細表	
33	中庭公設及住戶端維修清潔點工修繕缺失	16,170	存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-33	107年9月陸續出工 107/10/1發票 107/10/11被告承辦人已簽名於工程估驗請款明細表	
34	13樓工陽窗戶歪斜打除重新施作	10,500	存證信函台中大隆路郵局733號、照片	被證5-34	107年9月陸續出工 107/10/1發票 107/10/11被告承辦人已簽名於工程估驗請款明細表	
35	地下室天花板及水池漏水修復	12,600	存證信函台中大隆路郵局733號、存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-35	107/9/30發票 107/9/30請款單 107/10/9被告承辦人已簽名於工程估驗請款明細表	
36	13樓工陽鋁窗變形打除重裝美容	7,875	??(標示不清)	被證5-36	107/10/6請款單 107/10/8發票	V
37	2G戶、2F戶(原工務所及倉庫)鋪設木地板	96,000	存證信函台中大隆路郵局770號、存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-37	107/10/18發票 107/10/18請款單	V

38	7C戶、2G戶、3D戶、6C戶、11D戶、13F戶交驗屋油漆修繕	18,375	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-38	107/10/24發票 107/11/15估驗	V
39	配合各戶交驗屋及公設清潔修繕，107年10月點工修繕缺失	9,555	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-39	107年10月陸續出工 107/10/30發票 107/11/15估驗	V
40	地下室一樓水池漏水石材拆除及修繕復原、交誼廳外牆石材漏水拆除及修繕復原、瑜珈區石材掉落修繕復原	22,050	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-40	107/10/1發票 107/11/15估驗	V
41	9D戶、3D戶、2G戶、10A戶、6C戶交驗屋石材美容	15,750	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-41	107/10/1發票 107/11/15估驗	V
42	5G戶、2G戶、2A戶漏電斷路器更換、4H戶臉盆漏水維修、12E戶陽台燈具掉落、地下2樓管道間水循環管路漏水維修	11,550	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-42	107/10/20發票 107/11/15估驗	V
43	A棟住戶對講機查修、守衛主機對講機查修、24V電源供應器(8F-HUB/24V-POWER)故障更新	3,024	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-43	107/10/9銷貨單 107/10/24發票 107/11/15估驗	V
44	配合各戶交驗屋及工區修繕，107年11月點工修繕缺失	13,965	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-44	107年10月至11月陸續出工 107/11/27發票	V

					107/12/15估驗	
45	2F戶客廳冷氣排水阻塞牆面及地坪打石後復原	15,750	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-45	107年10月至11月陸續出工 107/11/27發票 107/12/15估驗	V
46	2F戶、6C戶驗屋弱電測試檢修與E-TAGE故障查修	4,426	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-46	107/11/20發票 107/11/20銷貨單 107/12/15估驗	V
47	室內對講機故障檢修	6,069	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-47	107/11/27發票 107/11/27銷貨單 107/12/15估驗	V
48	2F戶與9D戶漏電開關更換、2F戶客廳冷氣排水阻塞打石配管、2F戶抽風機未安裝、交誼廳地排阻塞、工務所馬桶漏水修繕	15,855	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-48	107/11/25發票 107/12/15估驗	V
49	3E戶、6E戶全室木門框受損美容	21,600	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-49	107/10/29發票 107/12/15估驗	V
50	2G戶欄杆玻璃及明鏡破損	19,425	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-50	107/10/30發票 107/10/30請款單 107/12/15估驗	V
51	2G戶木門扇受損變形更換	22,680	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-51	107/9/17報價單 107/10/16發票 107/12/15估驗	V

52	10A戶塑鋼門破損變形更換	5,500	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-52	107/10/16發票 107/12/15估驗	V
53	2G戶塑鋼門破損變形更換	15,750	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-53	107/10/30發票 107/12/15估驗	V
54	2G戶、2F戶踢腳板施作	2,625	存證信函台中大隆路郵局153號、存證信函台中大隆路郵局770號、照片	被證5-54	107/11/16發票 107/11/20請款單 107/12/15估驗	V
55	6C戶、2G戶浴缸破損石材美容	2,625	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-55	107/11/7發票 107/11/30請款單 107/12/15估驗	V
56	9D戶次臥木門扇變形更換	6,825	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-56	108/1/4發票 108/1/15估驗	V
57	12G戶門口石材龜裂美容修補	2,625	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-57	107/12/30報價單 108/1/2發票 108/1/15估驗	V
58	6E戶門檻過低打除更換、12D戶浴缸及臉盆檯面美容	8,925	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-58	107/12/30請款單 108/1/2發票 108/1/15估驗	V
59	交誼廳外牆石材部分拆除重新施作	105,000	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-59	107/10/19報價單 107/12/7請款明細單 108/1/1發票 108/1/15估驗	V
60	公設及室內初複驗修繕，107年1	16,905	存證信函台中大隆路郵	被證5-60	107年12月陸續出工 108/1/2發票	V

	2月點工修繕缺失		局153號、照片		108/1/15估驗	
61	2F戶客廳冷氣排水阻塞修改地磚，踢腳板重新施作	1,500	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-61	107/12/22請款單 108/1/1發票 108/1/15估驗	V
62	6A戶初驗弱電測試、11F戶、7A戶、3D戶對講機無法連線修復	5,040	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-62	107年12月陸續出工簽單 107/12/22銷貨單 108/1/2發票 108/1/15估驗	V
63	3E戶主次浴臉盆漏水	2,625	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-63	108/1/3發票 108/1/15估驗	V
64	交驗屋室內及公設油漆修繕	49,875	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-64	108/1/2發票 108/1/15估驗	V
65	12D戶廚房進水管阻塞處理、10F戶臉盆漏水處理、11F戶廚房專插跳電排除	5,250	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-65	108/1/2發票 108/1/3估價單 108/1/15估驗	V
66	10D戶室內木門框蛀蟲	6,930	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-66	108/1/3發票 108/1/3請款單 108/1/15估驗	V
67	7D戶主浴淋浴花灑未安裝	1,575	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-67	108/1/20發票 108/2/15估驗	V
68	交驗屋及缺失修繕，108年1月點工修繕缺失	9,555	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-68	108/1/21發票 108/2/15估驗	V
69	地下室一樓天花板及牆面止漏、	35,700	存證信函台中大隆路郵	被證5-69	108/1/22發票	V

	交誼廳外牆拆除部分石材防水重新施作		局153號、照片		108/1/22請款單 108/2/15估驗	
70	管理室對講主機故障更換	23,625	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-70	108/1/26估價單 108/2/1發票	V
71	13F門口對講機無法使用、3D戶室內對講機面板觸碰故障檢修	5,250	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-71	108/1/26估價單 108/2/11發票	V
72	車道E-TAGE故障檢修	2,520	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-72	108/1/26估價單 108/2/1發票	V
73	中庭步道燈具檢修更換、B棟水塔管線漏水、地下室水箱浮球異常更換	24,000	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-73	108/1/1請款 108/1/24發票	V
74	發電機保養更換機油及濾心等設備	20,500	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-74	108/1/21應收帳款明細表 108/1/22發票	V
75	交誼廳外牆防水破損造成室內地坪滲水、地板插座電線走火更換	3,780	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-75	108/1/1請款 108/1/24發票	V
76	107年度消防設備檢修	16,000	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-76	108/1/1請款 108/1/24發票	V
77	11F戶次浴臉盆排水漏水、10H戶廚房專插開關跳電	2,625	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-77	108/2/20發票	V
78	12G戶廁所門膨脹、主浴塑鋼門	6,825	存證信函台中大隆路郵	被證5-78	108/1/15報價單 108/1/23發票	V

	變形		局153號			
79	7A戶、2D戶、4H戶、13E戶、11F戶、11A戶交屋修繕及地下室滲水止漏復原	7,350	存證信函台中大隆路郵局153號、照片	被證5-79	108年1月至2月陸續出工 108/2/25發票	V
80	10C戶牆面多處空心修改	10,500	存證信函台中大隆路郵局293號、照片	被證5-80	108/4/1發票	V
81	11A戶地磚空心更換	6,300	存證信函台中大隆路郵局232號、照片	被證5-81	108/3/29發票	V
82	12D戶主臥浴室浴缸破孔	4,200	存證信函台中大隆路郵局236號、照片	被證5-82	108/3/7發票	V
83	公設查驗修繕、2A戶、3D戶對講機故障、門禁卡刷卡無法連線、大廳攝影機查修	6,762	存證信函台中大隆路郵局236號、照片	被證5-83	108/3/27發票 108/3/27銷貨單	V
84	7D戶陽台水龍頭斷裂更換、9C戶廚房專插跳電開關更換、11A戶廚房專插跳電開關更換、10C戶驗屋缺失修繕	12,023	存證信函台中大隆路郵局305號、照片	被證5-84	108/4/20發票 108/5/6通知	V
85	空屋清潔、10C戶與9C戶驗屋缺失改善及公設採光罩清潔	2,940	存證信函台中大隆路郵局305號	被證5-85	108/4/30發票 108/5/6通知	V
86	10C戶驗屋缺失修繕(改善地磚空心)	7,560	存證信函台中大隆路郵局305號、照片	被證5-86	108/3/26發票 108/5/6通知	V
87	B1甲棟排煙閘門	12,800	存證信函台	被證5-	108/4/24發票	V

	故障更換		中大隆路郵局305號、照片	87	108/5/6通知	
88	11A戶木門扇、10C戶塑鋼門扇變形更換	19,425	存證信函台中大隆路郵局293號、存證信函台中大隆路郵局305號、照片	被證5-88	108/4/9發票 108/4/30通知	V
89	10C戶驗屋缺失修繕(護木地板轉角孔洞更換)	2,625	存證信函台中大隆路郵局305號、照片	被證5-89	108/4/23發票 108/5/6通知	V
90	8B戶復驗修繕、11B戶初驗支援	1,470	存證信函台中大隆路郵局383號、照片	被證5-90	108/5/29發票 108/6/5通知	V
91	6C及12D戶鋁窗美容、6C戶浴櫃檯面美容、2G戶塑鋼門美容、13F浴櫃檯面美容、6D戶客廳落地窗美容、10D落地窗美容	28,350	存證信函台中大隆路郵局383號、照片	被證5-91	108/4/30發票 108/6/5通知	V
92	11D工陽二丁掛龜裂及抿石子缺角修繕	8,925	存證信函台中大隆路郵局383號、照片	被證5-92	108/5/30發票 108/6/5通知	V
93	8B戶初驗缺失改善(客廳冷氣排水不通、廚房專插跳電、電視網路面板蓋短缺)	4,673	存證信函台中大隆路郵局383號、照片	被證5-93	108/5/25發票 108/6/5通知	V
94	11B戶驗屋缺失修繕(主浴浴缸破損美容)	2,625	存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證5-94	108/6/18發票 108/7/15通知	V
95	10C戶、11A戶、	7,875	存證信函台	被證5-	108/5/30發票	V

	11B戶浴缸石材美容		中大隆路郵局523號、照片	95	108/7/15通知	
96	11B戶、4A戶、12B戶、2C戶、12E戶、公設以及地下二樓油漆工程	26,250	存證信函台中大隆路郵局601號、照片	被證5-96	（被告於107/7/17、24通知前已代雇工）	△
97	3A戶、2H戶、2C戶、12B戶、3C戶、11G戶、3D戶驗屋缺失機電修繕工程	63,685	存證信函台中大隆路郵局601號、照片	被證5-97	（被告於108/8/13通知前已代雇工）	△
98	12B戶、2C戶、11B戶、3A戶、3C戶配合交驗屋缺失改善	16,170	存證信函台中大隆路郵局601號、照片	被證5-98	（被告於108/8/13通知前已代雇工）	△
99	11B戶、2C戶、3A戶、12B戶配合交驗屋缺失改善	15,750	存證信函台中大隆路郵局601號、照片	被證5-99	108/7/10發票	V
100	7B戶、12B戶初驗油漆缺失及地下室漏水油漆	30,975	存證信函台中大隆路郵局544號、存證信函台中大隆路郵局545號、存證信函台中大隆路郵局573號、照片	被證5-100	108/8/2回函：原證68	△
101	配合驗屋清潔及公設點交缺失處理	10,290	存證信函台中大隆路郵局601號、存證信函台中大隆路郵局648號、照片	被證5-101		O
102	中庭水幕石材損壞、9B戶、2B	61,455	存證信函台中大隆路郵	被證5-102		O

	戶、12C戶、3B戶、7B戶、11C戶、3B戶初驗交屋		局573號、存證信函台中大隆路郵局648號、照片			
103	A、B棟RF景觀燈具組更換	92,000	存證信函台中大隆路郵局591號、照片	被證5-103	108/8/16回函：原證96	△
104	1樓、頂樓景觀燈線路查修、3A戶浴缸排水	23,940	存證信函台中大隆路郵局648號、照片	被證5-104	108/9/10回函	△
105	初驗戶油漆缺失改善	26,250	存證信函台中大隆路郵局601號、存證信函台中大隆路郵局648號、照片	被證5-105	108/7/24、30、8/19回函	△
106	地鉸鏈更換及陽極鎖門扇調整	20,000	存證信函台中大隆路郵局573號	被證5-106	108/8/16回函	△
107	9D戶浴室門變形更換	6,825	存證信函台中大隆路郵局557號、照片	被證5-107	108/8/6回函，非施工不良	
108	驗交屋點工修繕缺失	11,760	存證信函台中大隆路郵局601號、存證信函台中大隆路郵局648號、照片	被證5-108	108/8/19、9/10回函	△
109	初驗戶石材美容、壁地磚破損	59,850	存證信函台中大隆路郵局573號、存證信函台中大隆路郵局601號、	被證5-109	108/8/16、19回函	△

			存證信函台中大隆路郵局648號、照片			
110	8樓B戶前陽台堵塞	15,750	存證信函台中大隆路郵局548號、照片	被證5-110	108/7/30回函，施作已2年，不負責	
111	8樓B戶前陽台堵塞	26,250	存證信函台中大隆路郵局787號、照片	被證5-111	108/11/6回函	△
112	公設修繕、2G戶外牆修繕、3E戶、13E戶主浴漏水修繕、5A戶泥作及瓷磚修繕、5A戶、7A戶泥作修繕與車道快速捲門修繕	277,200	存證信函台中大隆路郵局34號	被證5-112	109/1/21回函，被告電話通知前已代工	△
113	公設油漆修繕	20,685	存證信函台中大隆路郵局161號、照片	被證5-113	109/4/9回函	△
114	B1-145車位滲漏防水修繕管路破裂修繕、公設汙水機組總檢	16,800	存證信函台中大隆路郵局166號、照片	被證5-114	109/4/9回函	△
115	4B戶牆面處空心修繕、12B戶馬桶底座滲水修繕、13D戶滲水修繕、7B戶交屋陽台玻璃光暈脫膠玻璃更換修繕、10A戶廚房專插、洗衣機專插斷路器常態性故障更換	59,640	存證信函台中大隆路郵局174號、照片	被證5-115	109/4/9回函，無法確定原告施作	
116	12G戶廚房專	2,100	存證信函台	被證5-	109/4/9回函，無	

	插、洗衣機專插斷路器常態性故障修繕		中大隆路郵局197號、照片	116	法確定原告施作	

附表六：被告主張國美天藏工程因原告施工有瑕疵，經其催告原告未改善，由其代雇工修繕項目及修繕費用一覽表。

附表六：國美天藏工程瑕疵						
編號	品項名稱	修繕費用(元)	催告文件	佐證資料	原告意見(原證64、77)	
1	7D戶木地板更換	23,453	寶鑫營造106/10/23 函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-1	(被告於通知前已代雇工)	△被告未通知原告，即僱工修繕(以下『△』均同)
2	8D戶因浴室滲漏水問題，牆面石材拆除重新施作	1,050	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-2		

，

3	8D戶次浴林浴拉門自爆修繕	4,200	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-3	（被告於通知前已代雇工）	△
4	因浴室滲漏水，8B戶浴室牆面及門檻重新施作	14,070	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-4	（被告於通知前已代雇工）	△
5	公設保養耗材更換	525	照片	被證13-5	（被告於通知前已代雇工）	△
6	因RF噴灌馬達管線爆裂造成淹水至健身房，健身房石材復原	2,625	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造 107/5/8函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-6	（發電機已逾1年保固）	
7	因浴室滲漏水，2D戶浴室地坪及牆面石材部分拆除重新施作	37,176	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-7	（被告於通知前已代雇工）	△
8	因浴室滲漏水，未售戶浴室地坪及牆面石材部分拆除重新施作	169,050	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-8	（被告於通知前已代雇工）	△

9	因多戶反應對講機無法使用，對講機系統更換	59,391	照片	被證13-9	（被告於通知前已代雇工）	
10	因浴室滲漏水，2D淋浴拉門拆裝	4,200	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-10	原告同意給付代雇工費用4,200元	
11	因地下室一樓天花板滲水，施作車位止漏防水工程	21,000	寶鑫營造106/6/16函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-11	原告同意給付代雇工費用21,000元	
12	因RF噴灌馬達管線爆裂造成淹水至健身房，進行地坪修繕工程	100,000	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-12	（發電機已逾1年保固）	
13	因RF噴灌馬達管線爆裂造成淹水，一樓梯廳天花板修繕工程	3,675	寶鑫營造107/4/10函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造 107/5/8函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-13	（發電機已逾1年保固）	
14	因浴室滲漏水，8D戶主浴拉門更換	6,300	寶鑫營造107/1/23函文富寶乙字第00000000號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-14	原告同意給付代雇工費用6,300元	
15	因RF噴灌馬達管線爆裂造成淹水	32,000	寶鑫營造107/4/10函文	被證13-15	（屬人為損壞）	

	至健身房，健身器材移機施工		富寶乙字第00000000號、寶鑫營造 107/5/8函文富寶乙字第00000000號、照片			
16	公設機電修繕(燈泡更換、發電機備品)	525	照片	被證13-16	(被告於通知前已代雇工)	△
17	公設機電修繕(燈泡更換、發電機備品)	5,986	照片	被證13-17	(被告於通知前已代雇工)	△
18	9B戶露台洩水不良及排水孔不足導致淹水，施作露台地坪修改工程	48,000	寶鑫營造107/1/11函文富寶乙字第00000000號、寶鑫營造 1071/30函文富寶乙字第00000000號、照片	被證13-18		
19	各戶浴室地坪打除後重新施作防水工程	337,287	存證信函台中大隆路郵局609號、存證信函台中大隆路郵局523號、照片	被證13-19		
20	配合驗屋修繕與室內清潔工程	2,940	存證信函台中大隆路郵局499號、照片	被證13-20		
21	各戶浴室地坪及牆面石材打除、泥作打底及施作石材工程	698,901	存證信函台中大隆路郵局523號、存證信函台中大隆路郵局609號、照片	被證13-21	107/8/6、23回函：原告已修繕完畢(原證114、115)	

22	4C戶暖風機接線錯誤、8B戶次浴地坪重新施作馬桶拆裝	2,258	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-22	（被告於通知前已代雇工）	△
23	各戶浴室地坪石材重新施作	289,564	存證信函台中大隆路郵局523號、存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-23	107/8/6、9/11回函：原告已修繕完畢(原證116)	
24	2B戶、4C戶驗交屋缺失石材美容	10,500	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-24	（被告於通知前已代雇工）	△
25	地下二樓排水阻塞通管工程	7,875	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-25	（被告於通知前已代雇工）	△
26	4C戶交屋驗收弱電測試	1,260	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-26	（被告於通知前已代雇工）	△
27	2A戶、2D戶門口機故障	1,680	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-27	（被告於通知前已代雇工）	△
28	13樓工陽窗戶歪斜打除重新施作	8,820	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-28	（被告於通知前已代雇工）	△
29	8B戶浴室貼磚	13,125	存證信函台中大隆路郵局656號、照片	被證13-29	（被告於通知前已代雇工）	△
30	各戶浴室地坪石材漏水修改	23,523	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-30	（被告於通知前已代雇工）	△

31	2D戶、3D戶、8B戶浴室地坪修改拆除檯面及石材美容	7,875	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-31	（被告於通知前已代雇工）	△
32	9D戶室內面板故障、工設圍牆警報故障、各樓層室內線路查修	10,920	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-32	（被告於通知前已代雇工）	△
33	8B戶主浴打底貼磚及次浴淋浴門檻安裝、4C戶二丁掛修改	20,580	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-33	（被告於通知前已代雇工）	△
34	車道地燈損壞、頂樓噴灌馬達進水處滲水、噴灌檢修及電磁閥損壞	7,875	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-34	（被告於通知前已代雇工）	△
35	4C、8A、10B、11A、11B浴室地坪滲水修改後清潔	13,650	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-35	（被告於通知前已代雇工）	△
36	地下室天花板及牆面多處漏水	81,900	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-36	（被告於通知前已代雇工）	△
37	各戶浴室地坪修改防水工程	93,437	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-37	（被告於通知前已代雇工）	△
38	10B戶插座電路查修及地下二樓地排通管	4,200	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-38	（被告於通知前已代雇工）	△
39	5C戶、7D戶、8D戶浴室地坪重新施作	44,276	存證信函台中大隆路郵局523號、存證信函台中大隆路郵局656號、存證信函台	被證13-39	107/8/6、9/11、108/3/22、5/8回函：原告已修繕完畢(原證116、117、118)	

			中大隆路郵局154號、照片			
40	6C戶、8B戶石材損傷及漏水美容修補	7,875	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-40	（被告於通知前已代雇工）	△
41	地下室牆面漏水打石	2,520	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-41		△
42	8D戶、8B戶浴室地坪漏水修改泥作打底及貼磚	34,650	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-42		△
43	中央監控主機故障	50,400	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-43		△
44	6C戶隔間牆凸起修改牆面及木地板修改更換	2,625	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-44		△
45	6C戶、6A戶、10B戶、4C戶、地下室油漆修補工程	14,438	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-45		△
46	8B戶、8D戶、7D戶浴室地坪修改更換磁磚	46,359	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-46		△
47	地下二樓鼓風機故障檢修	9,450	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-47		△
48	8B戶次臥牆面滲水木地板重新施作	17,200	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-48		△

49	7C戶、8D戶浴室地坪漏水打除修改後全室清潔	8,400	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-49		△
50	5C戶浴室地坪漏水修改後清潔及地下室牆面止漏後復原	4,655	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-50		△
51	7D次浴(乾濕區)地坪打底貼磚及地下室牆面打石後復原	31,500	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-51		△
52	7C地坪修改後馬桶安裝	4,200	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-52		△
53	8B戶、5C戶浴室地坪漏水修改	79,222	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-53		△
54	7B戶、6A戶浴室石材美容打磨	7,875	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-54		△
55	5C戶地坪防水及地下室牆面止漏	141,560	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-55		△
56	7B戶、8B戶浴室地坪修改淋浴拉門拆裝	6,006	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-56		△
57	8B戶主浴乾區地坪牆面石材滲水修改水電、弱電設備拆裝及地下二樓地板排水阻塞通管	4,200	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-57		△
58	8B戶、5D戶、6C	9,188	存證信函台	被證13		△

	戶及地下室牆面止漏復原油漆修補		中大隆路郵局154號、照片	-58		
59	7D浴室滲水木地板拆裝	2,625	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-59		△
60	櫃台主機銀幕故障、4C戶電室訊號查修、地下室全頻放大器更換	4,095	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-60		△
61	地下室牆面漏水止漏復原、6A戶、10B戶、9A戶、7C戶、8B戶、11A戶修繕	16,904	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-61		△
62	8B戶浴室滲水次臥地坪踢腳板拆除重新施作	3,800	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-62		△
63	8B戶牆面窗台及浴缸無縫美容	3,938	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-63		△
64	7D戶次浴地坪滲水打除重新施作矽利康、8B戶浴室地坪滲水牆面打除後臉盆檯面石材重新施作	11,306	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-64		△
65	7C戶主臥木門損傷變形更換	9,975	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-65		△
66	8B戶主浴地坪牆面滲水修改打除後臉盆龍頭更換	8,295	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-66		△
67	7D戶、8B戶浴室	6,300	存證信函台	被證13		△

	地坪滲水修改後馬桶拆裝		中大隆路郵局154號、照片	-67		
68	地下室牆面漏水修補前施工區域封版	51,450	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-68		△
69	8B戶浴室滲水打除施作浴櫃拆除及安裝	2,100	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-69		△
70	8B戶、6A戶、7A戶驗屋及修繕	7,350	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-70		△
71	8B戶主浴管線漏水維修	7,350	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-71		△
72	7A戶浴缸石材刮傷美容	1,313	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-72		△
73	地下三樓26號車位地坪滲水止漏	8,925	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-73		△
74	8B戶次浴滲漏水、次臥系統櫃拆裝更換木地板及踢腳板	15,540	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-74		△
75	公設滅火器放置和及標示牌、消防原液添加、一齊開放閥整修、照明燈電池更換、屋頂電磁閥改管	43,691	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-75		△
76	地下三樓廢水泵	15,420	存證信函台	被證13		△

	控制電譯更換、屋頂電磁閥故障、二樓噴灌修繕、一樓樓層燈具變壓器更換		中大隆路郵局154號、照片	-76		
77	電梯攝影機訊號斷線	2,625	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-77		△
78	10B戶龍頭熱水卡住	2,625	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-78		△
79	7D戶副驗修繕清潔、8B戶牆面滲水隔間牆打除清潔	4,200	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-79		△
80	7A戶、8B戶浴室地坪滲水打除後清潔	13,860	存證信函台中大隆路郵局154號、照片	被證13-80		△
81	7A戶驗屋修繕、健身房天花板油漆	3,674	存證信函台中大隆路郵局237號、照片	被證13-81		△
82	4D戶交屋弱電測試及守衛主機故障更換	7,560	存證信函台中大隆路郵局237號、照片	被證13-82		△
83	7A戶次浴淋浴拉門玻璃邊角破裂更換	5,250	存證信函台中大隆路郵局237號、照片	被證13-83		△
84	地下一樓防火鐵捲門控制器故障更換	4,620	存證信函台中大隆路郵局306號、照片	被證13-84		△
85	5C戶電盤開關3顆故障更換	3,822	存證信函台中大隆路郵	被證13-85		△

			局306號、照片			
86	7C戶及公設對講機故障檢修	3,780	存證信函台中大隆路郵局306號、照片	被證13-86		△
87	8B戶浴室滲水臥室木地板拆除	3,938	存證信函台中大隆路郵局306號、照片	被證13-87		△
88	電梯攝影機線路斷裂維修	2,625	存證信函台中大隆路郵局384號、照片	被證13-88		△
89	7A戶、8B戶地坪石材滲水打除重新施作	16,538	存證信函台中大隆路郵局525號、照片	被證13-89		△
90	屋頂噴灌加壓機故障更換	10,185	存證信函台中大隆路郵局525號、照片	被證13-90		△
91	8B戶浴室因施作地坪拆裝洗手台	4,620	存證信函台中大隆路郵局595號、照片	被證13-91		△
92	8B戶、5D戶因施作浴室地坪拆裝馬桶	6,300	存證信函台中大隆路郵局595號、照片	被證13-92		△
93	5D戶因施作浴室地坪拆裝下浴櫃	2,100	存證信函台中大隆路郵局595號、照片	被證13-93		△
94	施作5D戶浴室地坪漏水石材打除前保護	2,940	存證信函台中大隆路郵局595號、照片	被證13-94		△
95	5D戶浴室地坪清	2,100	存證信函台	被證13		△

	潔		中大隆路郵局595號、照片	-95		
96	8B戶地坪黑金鋒打除重新施作	10,500	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-96	（原告已修繕完畢）	△
97	5D戶因漏水龍頭拆裝	1,680	存證信函台中大隆路郵局700號、照片	被證13-97	（被告於通知前已代雇工）	
98	7B戶漏水更換石材	7,875	存證信函台中大隆路郵局732號、照片	被證13-98	107/10/17回函：原告已修繕完畢（原證119）	
99	2B原木地板翹曲嚴重變形更換	60,000	存證信函台中大隆路郵局524號、照片（108/7/15）	被證13-99	108/7/22回函：人為損壞造成(原證113)	
100	5D戶、8B戶浴廁防水工程、車位64號後方頂板止漏工程、店鋪2F窗框漏水止漏工程	66,000	存證信函台中大隆路郵局700號、照片	被證13-100	（被告於通知前已代雇工）	
101	發電機故障查修	5,250	存證信函台中大隆路郵局522號	被證13-101	108/7/22發函：無法釐清責任(原證120)	
102	6B戶、11A主浴馬桶位置因油泥未確實封好而飄出異味	7,350	存證信函台中大隆路郵局930號、照片	被證13-102	（被告於通知前已代雇工）	
103	截至109年4月份為止所生「發電機組檢修」之瑕疵改善費用	25,830	存證信函台中大隆路郵局162號	被證13-103	（7A、7B、7C、7B點交時均無問題，係使用不當）（發電機已逾1年保固）	

附表七：米蘭雙星工程

請款期數	契約金額	已領款			未領款	
合約項		期數	累計估驗	%	金額	百分比
主契約	5億0,400萬元	33	4億6950萬1,704元	93.16%	3449 萬 8,296元	6.84%
（一變） 石材變更	469萬2,584元	2	444萬5,837元	94.74%	24萬6,747元	5.26%
（二變） 一樓門窗	224萬5,444元	3	179萬3,644元	79.88%	45萬1,800元	20.12%
（三變） 建築景觀	1720萬8,303元	8	1590萬5,877元	92.43%	130萬2,426元	7.57%
（四變） 石材+水電	731萬6,326元	4	693萬1,817元	94.74%	38萬4,509元	5.26%
（五變） 機電洗孔	69萬元	1	65萬3,721元	94.74%	3萬6,279元	5.56%
（六變） 景觀變更追加	687萬8,999元	2	555萬7,943元	8.80%	132萬1,056元	19.2%
（七變） 1樓噴灌變更追加	7萬9,000元	1	7萬4,847元	94.74%	4,153元	5.26%
（八變） 1F花台及機電追加	57萬元	2	53萬7,575元	94.31%	3萬2,425元	5.69%
（九變） 燈具級圖審變更追加	213萬3,000元	1	176萬4,765元	82.74%	36萬8,235元	17.26%
（十變） 迴路消防箱移位追加	42萬元	2	39萬7,932元	94.75%	2萬2,068元	5.25%
（十一變） 進排風機盤時間電驛追加	1萬元	1	9,475元	94.75%	525元	5.25%
合計	5億4624萬3,656元		5 億 757 萬 5,137元		3866 萬 8,519元	

附表八：國美天藏工程

請款期數	契約金額	已領款			未領款	
合約項		期數	累計估驗	%	金額	百分比
主契約	2億7143萬6,360元	28	2億5107萬8,633元	92.50%	2億357萬7,727元	7.50%
1F景觀平頂套管	21萬9,840元	1	20萬8,848元	95.00%	1萬0,992元	5.00%
（一變） 造型鋼架、包板及石材	924萬元	2	797萬0,870元	86.26%	126萬9,130元	13.74%

（續上頁）

（二變）不銹鋼包板、排水溝及景觀地坪石材	634萬2,436元	2	599萬0,580元	94.45%	35萬1,856元	5.55%
（三變）機電追加	115萬元	1	109萬1,099元	94.88%	5萬8,901元	5.12%
（四變）9B客變追加	41萬元	1	38萬8,392元	94.73%	2萬1,608元	5.27%
（五變）大理石地坪及捲門包板追加	97萬2,270元	1	92萬2,338元	94.86%	4萬9,932元	5.14%
（六變）建築新增追加	690萬元	1	561萬4,544元	81.37%	128萬5,456元	18.63%
（七變）機電新增追加	109萬元	2	98萬9,141元	90.75%	10萬0,859元	9.25%
（八變）機電新增追加	4萬8,000元	1-1	2萬2,739元	47.37%	2,521元	5.25%
（九變）新增追加	188萬7,410元			0.00%	188萬7,410元	100.00%
合計	2億996萬6,316元		2億7427萬7,184元		2539萬6,392元	