

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度建字第107號

原告

即反訴被告 富宏營造工程有限公司

法定代理人 曹富喬

訴訟代理人 林少羿律師

被告

即反訴原告 吳晉瑩

訴訟代理人 林見軍律師

上列當事人間請求給付工程款事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣65萬3018元及自民國112年12月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應將其所有坐落臺中市○○區○○段00000○號建物（門牌臺中市○○區○○街00巷00號），以原告為抵押權人，辦理債權總金額新臺幣65萬3018元之抵押權設定登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之36，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣22萬元為被告供擔保後得假執行。

被告如以新臺幣65萬3018元為原告預供擔保或提存得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴」，「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相

01 牽連者，不得提起」，「反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序
02 者，不得提起」，民事訴訟法第259條、第260項第1、2項定
03 有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係
04 與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為
05 本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上
06 關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。原告基於
07 承攬關係請求被告給付工程款，被告抗辯原告遲延完工及有
08 瑕疵，對於原告有遲延損害債權及瑕疵修補費用債權，除於
09 本訴主張抵銷，並提起反訴請求原告給付，本訴與反訴之標
10 的在法律上及事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連
11 性，合於反訴與本訴之標的相牽連要件，復得行同種之訴訟
12 程序，應許被告提起反訴。

13 貳、本訴部分：

14 一、原告起訴聲明請求被告給付及設定抵押金額新臺幣（下同）
15 217萬7194元，嗣減縮金額為179萬6644元（見卷1第253、44
16 1頁、卷2第191頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規
17 定，應予准許。

18 二、原告主張：

19 (一)原告於民國109年11月9日簽約承攬被告所有坐落臺中市○○
20 區○○段000地號土地上10842建號建物即門牌臺中市○○區
21 ○○街00巷00號（下稱系爭建物）之新建工程（下稱系爭工
22 程），約定工程總價841萬9000元（未稅），二次工程追加
23 款55萬元。系爭工程於109年11月20日申報開工，於110年8
24 月11日申請核准第2次變更，於111年9月30日竣工，同年11
25 月29日核發使用執照。嗣因二次工程項目經臺中市政府都市
26 發展局認定違建，被告於112年2月間委請原告拆除。

27 (二)系爭工程第2次變更設計新增新建6樓部分，追加「6樓前中
28 後變工程」、「6樓中屋凸增加外飾裝修工程」、「6樓中屋
29 凸增加室內裝修工程」（如附表1編號1），合計76萬2560
30 元，另增加5樓通往6樓樓梯，追加「新增樓梯打除銜接工
31 程」、「新增樓梯工程費」（如附表1編號2-3），合計16萬

01 2400元。被告又於112年2月追加「安裝熱水器7組」、「拆
02 除二次工程違建」、「替換浴櫃式臉盆7組」、「加裝智能
03 電表7組」、「申請電表4顆」（如附表1編號4-8），合計29
04 萬4400元（以上合稱系爭追加工程）。系爭追加工程合計12
05 1萬9360元（76萬2560元+16萬2400元+29萬4400元=121萬936
06 0元）。又原告就系爭工程已完工，依系爭契約第7條第2
07 項、第3項第14款約定，被告應給付工程保留款25萬2570
08 元。再原告於112年9月11日開立681萬9000元之發票，依系
09 爭契約第22條約定，被告應負擔稅金32萬4714元（681萬900
10 0元含稅價÷1.05=649萬4286元，681萬9000元-649萬4286元=
11 32萬4714元）。以上合計被告應給付原告179萬6644元（121
12 萬9360元+25萬2570元+32萬4714元=179萬6644元）。

13 (三)爰依兩造間承攬契約之法律關係請求被告給付179萬6644
14 元，並依民法第513條第1項規定，請求被告就系爭建物辦理
15 原告為抵押權人，債權額179萬6644元之抵押權（下稱系爭
16 抵押權）登記等語。

17 (四)並聲明：

- 18 1. 被告應給付原告179萬6644元及自起訴狀繕本送達翌日起至
19 清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 20 2. 被告應將其所有系爭建物設定系爭抵押權登記予原告。
- 21 3. 就聲明第1項之訴，願供擔保請准宣告假執行。

22 三、被告則以：

23 (一)原告承攬系爭工程已含二次工程項目之各項費用，系爭合約
24 總金額即為841萬9000元（含稅），兩造之間並無所謂追加
25 二次工程項目之合約及原告得就施作二次工程項目另為請款
26 之事實存在。原告另行提供一份記載總工程款159萬3000元
27 之合約予被告，要求被告配合簽立，原告並開立7張合計160
28 萬元之發票予被告。原告事後補開發票稅額，係原告應自行
29 負擔之營業稅。被告自行委請臺灣驗屋科技公司（下稱臺灣
30 驗屋公司）查驗系爭工程，依該公司出具之「房屋品質查驗
31 報告書」內容所示，系爭工程存有多處瑕疵，被告主張同時

01 履行抗辯權，原告請求工程保留款顯屬無據。

02 (二)依系爭契約之法定18個月完工期限，原告應於111年5月19日
03 前完工及交付建物，原告遲至111年11月29日始完成核發使
04 用執照，系爭契約第5條約定原告每逾1日應付依本約未完工
05 之工程造價費千分之1計算之罰款，此與內政部頒布建築物
06 室內裝修-工程承攬契約書範本（下稱承攬契約書範本）第1
07 6條第1項「依定型化契約工程逾期每逾1日違約賠償金以工
08 程合約總價千分之1計算，最高上限不超過工程合約總金額
09 百分之10為限」有所抵觸，違反平等原則，對於屬消費者之
10 被告顯失公平，應屬無效。因原告逾期193日，按千分之1計
11 算為百分之19.3，超過上開承攬契約書範本規定之百分之1
12 0，爰以系爭合約總價百分之10計算，原告應給付被告逾期
13 違約賠償金為84萬1900元。又因原告工期延誤，被告預期對
14 外出租套房之租金收益無法實現，以出租套房6間每間1萬50
15 00元計算，原告應賠償5個月租金收益45萬元。系爭工程經
16 臺灣驗屋公司查驗結果，有多數工程未完工或有瑕疵，所需
17 修補費用131萬8372元。被告前已限期請求原告修補未果，
18 自行修補支出140萬7990元，得依民法第493條規定請求償還
19 修補費用，或依民法第494條規定請求減少價金，或依民法
20 第495條、第277條、第231條規定請求賠償損害。以上合計2
21 61萬0222元（84萬1900元+45萬元+131萬8372元=261萬0222
22 元）。除以反訴請求外，如認本訴原告有理由，並主張抵銷
23 等語。

24 (三)答辯聲明：

25 1. 原告之訴駁回。

26 2. 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

27 四、得心證之理由：

28 (一)兩造於109年11月9日簽訂系爭契約，約定由原告承攬興建系
29 爭工程，工程總價841萬9000元（含二次工程價金55萬
30 元），系爭工程於109年11月20日申報開工，於110年8月11
31 日申請核准第2次變更，於111年9月30日竣工，同年11月29

01 日核發使用執照，嗣因二次工程項目經臺中市政府都市發展
02 局認定違建，被告於112年2月間委請原告拆除等情，有建照
03 執照、使用執照、臺中市政府都市發展局違章建築認定通知
04 書、拆除通知單、函及工程合約附卷可稽（見卷1第39-93、
05 261-346頁），堪認為真正。

06 (二)原告完成系爭追加工程可得工程款69萬6965元：

07 1. 按「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工
08 作，他方俟工作完成，給付報酬之契約」，「報酬，應於工
09 作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之」，
10 民法第490條第1項、第505條第1項定有明文。是定作人對於
11 承攬人完成之工作，負有給付報酬之義務。又承攬契約以當
12 事人間就應完成之工作與報酬，相互意思表示一致始成立。
13 若當事人間僅就應完成工作有所約定，並未約定工作之報
14 酬，如依情形，非受報酬即不為完成其工作者，視為允與報
15 酬。未定報酬額者，按照價目表所定給付之；無價目表者，
16 按照習慣給付，此觀民法第491條第1、2項規定甚明。次按
17 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；但
18 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
19 訟法第277條亦定有明文。原告主張已完成約定追加工程，
20 被告抗辯否認有合意追加工程等語，應由原告就兩造有追加
21 系爭工程合意及其已完成系爭追加工程，負舉證責任。

22 2. 原告主張兩造合意追加系爭工程，業據其提出第2次變更設
23 計圖、通訊截圖及電表報價單為證（見卷1第111-123頁）。
24 證人李世聰證稱被告委託伊設計完成系爭建物之第1、2次變
25 更設計，原建照執照由其他建築師設計，被告請伊設計，推
26 翻原設計，系爭工程係依伊所為第1次變更設計施作，第2次
27 變更設計部分為屋頂突出物之1、2樓（屋突2及水塔間），
28 被告如何發包伊不瞭解，金額無法評斷等語（見卷1第432
29 頁）。依證人李世聰證詞，可認兩造於109年11月9日簽訂系
30 爭契約，約定原告按第1次變更設計內容施作系爭工程，因
31 第2次變更設計而增加施作範圍。又本件經社團法人臺中市

01 土木技師公會（下稱臺中市土木技師公會）鑑定結果，系爭
02 追加工程現場均已完成施作，且為系爭合約約定工作範圍
03 外，而屬追加部分，有該公會114年1月17日（113）中土鑑
04 發字第349-07號函附鑑定報告書在卷可稽（見卷1第502-1
05 頁、外放書證）。前揭通訊截圖顯示兩造確有就部分追加工
06 程有所商議，原告嗣後已施作完成系爭追加工程，符合被告
07 利益並交付被告使用，復經鑑定結果確屬原約定工項外而為
08 追加項目，自足推認兩造就系爭追加工程有承攬合意。

09 3. 原告並未舉證兩造就系爭追加工程之價金達成合意，則被告
10 應依價目表或依習慣給付。經臺中市土木技師公會鑑定結果
11 原告施作系爭追加工程部分合理工程款為67萬4995元。原告
12 就鑑定報告中第2次變更設計新增6樓工項，關於鋼筋、模
13 板、混凝土、外牆粉刷防水、外牆磁磚、內牆粉刷油漆及樓
14 梯扶手、施工鷹架面積數量有爭執，聲請臺中市土木技師公
15 會補充說明，經該公會再次檢核結果，就第2次變更設計新
16 增6樓工項之合理工程款修正為38萬0245元，有該公會114年
17 6月16日（113）中土鑑發字第349-08號函在卷可考（見卷2
18 第81-112頁）。被告就前開修正鑑定結果無意見，依修正結
19 果，原告施作系爭追加工程合理工程款為69萬6965元（詳如
20 附表1）。

21 (三)原告請求被告給付系爭工程保留款即尾款25萬2570元為無理
22 由：

23 1. 系爭契約第7條付款辦法約定，被告應按工程進度比例付
24 款。最後於驗收合格，一切附屬工程完成無任何問題時，支
25 付總工程款3%。被告已付第1-13期款，剩餘第14期款25萬25
26 70元尚未給付，有付款明細表在卷可參（見卷1第425頁），
27 可認原告請求保留款實屬尾款，以「驗收合格，一切附屬工
28 程完成無任何問題」之不確定事實到來，為保留款即尾款之
29 清償期。

30 2. 系爭工程存有瑕疵，有臺灣驗屋公司房屋品質查驗報告書在
31 卷可參（見卷1第199-235、347-404頁），復經臺中市土木

01 技師公會鑑定結果，系爭工程現仍有如附表2所示瑕疵，所
02 須修補費用62萬1231元（詳後述），超過前開尾款金額。原
03 告並未舉證系爭工程業經被告驗收合格，一切附屬工程完成
04 無任何問題，難認尾款之清償期已經屆至。系爭工程既有瑕
05 疵，被告主張同時履行抗辯，於原告修補完成前，暫免付
06 款，亦屬有據。是原告請求被告給付系爭工程尾款即保留款
07 25萬2570元自無理由。

08 (四)原告請求被告給付補開發票稅額32萬4714元為有理由：

- 09 1. 原告前於110年3月至111年11月開立金額共160萬元之發票7
10 紙予被告，又於112年9月11日開立金額681萬9000元之發票
11 予被告，有該發票在卷可參（見卷1第129、193-198頁）。
- 12 2. 系爭合約第3條約定「總工程造價841萬元（依估價內容建築
13 圖及水電圖施工為準及水電工程稅金已外加）」，第22條第
14 1、2項約定「開立發票稅額為依建照核准額開立，如需另加
15 開稅外加」、「另雙方各執1份以建造上造價為工程總價作
16 為合約金額以利稅捐處查帳」（見卷1第262、271-272
17 頁）。兩造依前揭約定另簽立工程總價159萬3000元之合
18 約，有該合約節本在卷可佐（見卷1第191頁）。參互以觀，
19 兩造應係約定依建照核准額開立發票之稅額，不另向被告收
20 取，如需加開發票，不在此限。系爭工程第1次變更設計建
21 照記載工程造價為159萬8000元，有該建照在卷可參（見卷1
22 第51頁），並與兩造簽立供稅捐處查帳之合約記載工程總價
23 159萬3000元大致相符，堪認原告前於110年3月至111年11月
24 開立金額共160萬元發票，係依前開建照核准額開立，此部
25 分稅金依約應由原告自行吸收，不得請求被告加付稅金。被
26 告另要求原告於112年9月11日開立金額681萬9000元之發票
27 予被告，則屬建照核准額以外另加開發票，非屬原告依約應
28 負擔範圍。
- 29 3. 按加值型及非加值型營業稅，乃屬預期可以轉嫁的租稅，屬
30 銷售貨物或勞務之營業人得向買受人轉收之租稅，依營業稅
31 之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所

01 表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為
02 納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，即由
03 消費者負擔（司法院大法官釋字第688號解釋理由參照）。
04 營業人開立發票，應納之增值營業稅，除另有約定，應由定
05 作人負擔（最高法院107年度台上字第1648號判決意旨參
06 照）。本件兩造約定超過建照核准額以外另加開發票，發票
07 稅額外加，並無約定由原告負擔稅額，依上開說明，即應由
08 被告負擔此增值營業稅。原告補開金額681萬9000元（含
09 稅）之發票，應納之增值營業稅為32萬4714元，原告請求被
10 告如數給付，核屬有據。

11 (五)被告抗辯對於原告有工期延遲違約金債權84萬1900元可為抵
12 銷，為無理由：

13 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
14 事訴訟法第277條前段定有明文，又同法第400條第2項對經
15 裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就
16 其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。
17 被告抗辯對於原告有工期延遲違約金債權84萬1900元及賠償
18 遲延5個月套房租金收益損失債權45萬元可為抵銷自應就其
19 對於原告有前開債權存在負舉證責任。

20 2. 系爭契約第4條約定「二、工程期限：乙方（即原告）需依
21 估價內容施工作為工程期限，於依建照上日期取得都發局核
22 發使用執照，大約1年2次施工領取得都發局核發使用執照後
23 進行，如有變更或追加或其不能咎乙方得延長期限但應假日
24 為不能施工不得計入工」（見卷1第262-263頁）。系爭契約
25 所附工程估價單並無工作期限，既約定「『依建照上日期』
26 取得都發局核發使用執照」，可知至遲應於建照所載規定竣
27 工期限「自核准開工日起18個月」竣工。系爭工程於109年1
28 1月21日開工，有現場工程告示牌在卷可參（見卷1第237
29 頁），則原告應於111年5月19日完工，原告至同年9月30日
30 完工，有使用執照在卷可佐（見卷1第77頁），逾期日數134
31 日。又系爭工程開工後，於110年8月11日申請第2次變更核

01 准，有建造執照在卷可參（見卷1第67-69頁），依系爭契約
02 第4條約定，變更及追加工程得延長工程期限，原告據此主
03 張延長工期否認逾期完工，尚非無據，已難遽認原告逾期完
04 工。

05 3. 縱認原告逾期完工，被告主張依內政部頒佈建築物室內裝
06 修-工程承攬契約書範本（下稱承攬契約書範本）第16條第1
07 項規定，請求原告給付按合約總價百分之10計算之違約金84
08 萬1900元。然內政部頒佈之承攬契約書範本，僅供業界及民
09 眾參照，不具法律效力，與消保法第17條之「定型化契約應
10 記載或不得記載事項」有強制力，違反者無效，不同。此承
11 攬契約書範本未經兩造約定，不生拘束兩造效力，被告依承
12 攬契約書範本第16條第1項規定，請求原告給付違約金84萬1
13 900元，自屬無據。被告復主張依系爭契約第5條約定請求原
14 告給付違約金。查系爭契約第5條約定「乙方（即原告）如
15 不能於約定期限內完工，每逾1日乙方應付罰款依本約未完
16 工之工程造價費千分之1，此項罰款在完工結算時扣除之」
17 （見卷1第263頁）。被告依此約定請求原告給付違約金，應
18 舉證原告遲延完工日數及原告遲延未完工部分之工程造價費
19 若干，始得據以計算罰款。被告並未舉證原告逾期「未完工
20 之工程造價費」，無從據以計算原告逾期應付罰款金額，被
21 告依系爭契約第5條約定請求原告給付違約金84萬1900元，
22 亦屬無據。是被告抗辯對於原告有工期延遲違約金債權84萬
23 1900元可為抵銷，並無理由。

24 (六)被告抗辯對於原告有遲延5個月套房租金收益損失之損害賠
25 償債權45萬元可為抵銷，為無理由：

26 1. 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
27 債權人所受損害及所失利益為限。民法第216條第1項定有明
28 文。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
29 事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以
30 現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有
31 取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定

01 之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法
02 院95年台上字第2895號判決參照）。

- 03 2. 原告否認逾期完工，尚非無據，且被告就系爭房屋完工後得
04 出租收取租金，並未提出具體證明，欠缺具備客觀的確定
05 性，依前揭說明，難認被告得請求原告賠償5個月套房租金
06 收益損害。被告抗辯對於原告有遲延5個月套房租金收益損
07 失之損害賠償債權45萬元可為抵銷，並無理由。

08 (七)系爭工程瑕疵部分合理修補費用為62萬1231元：

- 09 1. 被告抗辯原告施作系爭工程有瑕疵，所需修補費用131萬837
10 2元，固據其提出賠償金額明細及估價單為證（見卷1第413-
11 421頁），然此賠償金額明細及估價單並無廠商簽章，復為
12 原告否認，自難認為真正。

- 13 2. 本件經送請臺中市土木技師公會鑑定及補充鑑定結果：系爭
14 工程有附表2所示瑕疵，合計修補費用74萬2158元，有鑑定
15 報告及該公會114年6月16日（113）中土鑑發字第349-08號
16 函在卷可考（見卷2第81-112頁）。被告就前開鑑定結果無
17 意見，原告則就附表2項次1中「1樓二次隔間工程」修補費
18 用5萬5340元、附表2項次2中之「5樓前廁所內牆地坪修補工
19 程」細項1-4修補費用合計6萬6625元（1萬2000元+1萬8750
20 元+1萬7125元+1萬8750元=6萬6625元、見外放鑑定報告第79
21 頁）、附表2項次11「電梯工程保養瑕疵」修補費用11萬
22 元、附表2項次12「地磚面磚施工瑕疵」修補費用7萬5000元
23 有爭執。經查：

- 24 ①原告爭執「一樓二次隔間工程」即廁所砌4吋磚牆、走道砌4
25 吋磚牆、牆面1：3水泥粉刷等工項（修補費用合計5萬5340
26 元、見卷2第102頁），於使用執照請領後施作完成，嗣被告
27 因空間需要，指示原告拆除走道4吋牆，但廁所4吋牆及牆面
28 1：3水泥粉刷都有保留，不應計入修補費用等語，並提出相
29 片為證（見卷2第127-131頁），然此部分經鑑定人現場勘驗
30 確無施作（見卷2第143-144頁），原告提出前揭相片拍攝時
31 間及位置不明，應非現時情況，原告主張牆面現場有保留，

01 不應計入修補費用自無理由。

02 ②原告爭執附表2項次2中之「5樓前廁所內牆地坪修補工程」
03 細項1-4修補費用合計6萬6625元部分，設計圖5樓前為露
04 台，被告要求改為廁所，嗣因遭檢舉未施作廁所，再次改為
05 露台並已施作等語。然此部分經鑑定單位重新檢視，依現場
06 勘驗結果，重新調整細項1-4修補費用合計6萬6625元（5760
07 元+1萬4063元+1萬7125元+1萬8750元=5萬5698元），並調整
08 附表2項次2總價為7萬7173元，有臺中市土木技師公會114年
09 6月16日（113）中土鑑發字第349-08號函在卷可考（見卷2
10 第141-149頁）。鑑定人重新檢視後調整修補費用，具備公
11 正客觀性，原告仍主張不計入修補費用並無理由。

12 ③原告爭執附表2項次11「電梯工程保養瑕疵」修補費用11萬
13 元部分。查鑑定報告以系爭建物5樓與室外連接未安裝門，
14 造成雨水流入，電梯受損需更換零件、黃油及重調控制面板
15 等共需修補費用11萬元等語（見鑑定報告第85頁），然並無
16 實際電梯受損之證明。又被告提出瑕疵賠償明細，電梯部分
17 為「電梯1樓及3樓面板水損及電梯地板未完工」，共需修補
18 費用3萬元（見卷1第413頁），所憑臺灣驗屋公司房屋品質
19 查驗報告書並無記載電梯瑕疵（見卷1第233-235頁）。則系
20 爭建物電梯是否確因雨水流入導致受損，自非無疑。參以補
21 充鑑定結果稱此項費用被告須提供維修支出單據證明（見卷
22 2第86頁），被告就此並未提出證明，難認有「電梯工程保
23 養瑕疵」，此部分修補費用11萬元應予剔除。

24 ④原告爭執附表2項次12「地磚面磚施工瑕疵」修補費用6萬
25 元，主張鑑定報告係依據系爭驗屋報告，然當時驗屋原告未
26 會同，無法證明是否有瑕疵及可否歸責原告，又所列修復材
27 料費用及工具使用費3萬元，未提供資料佐證，此部分修補
28 費用應予扣除等語。然依鑑定報告所附現況照片，鑑定人勘
29 驗現場確存有「地磚面磚施工瑕疵」，鑑定人現場勘查依專
30 業判斷所需修補費用，具備公正客觀性，原告爭執前開所列
31 修補費用之正當云云，並不足採。

01 ⑤附表2修正後合計修補費用74萬2158元（見卷2第101頁），
02 其中項次2應再調整為7萬7173元（見卷2第148頁），調整後
03 修補費用合計為73萬1231元，再扣除項次11之11萬元，必要
04 修補費用為62萬1231元（73萬1231元-11萬元=62萬1231元）

05 (八)扣除承攬瑕疵減少報酬62萬1231元，原告得請求被告給付65
06 萬3018元：

07 1. 按「承攬人完成工作，應使其具備約定之品質及無減少或減
08 失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵」，「工作有瑕疵
09 者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之」，「承攬人
10 不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人
11 請求償還修補必要之費用」，「承攬人不於前條第一項所定
12 期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵
13 不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬。但瑕疵非
14 重要，或所承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物者，
15 定作人不得解除契約」，民法第492條、第493條第1、2項、
16 第494條分別定有明文。又承攬人完成之工作有瑕疵，而其
17 瑕疵係因可歸責於承攬人之事由所致者，應負不完全給付之
18 債務不履行責任，定作人得請求其修補瑕疵。並得主張在瑕
19 疵補正前，行使同時履行抗辯之權利，拒絕給付承攬報酬。

20 2. 被告主張就原告施作瑕疵部分，前已限期請求原告修補瑕
21 疵，原告迄未修補，為原告所不爭執，被告主張減少報酬，
22 於必要修補費用62萬1231元範圍內即無不合，此部分原告之
23 報酬請求權歸於消滅。原告就系爭工程可得報酬為保留款
24 （尾款）25萬2570元、追加工程款69萬6965元及補開發票稅
25 額32萬4714元（屬承攬報酬一部），共127萬4249元（25萬2
26 570元+69萬6965元+32萬4714元=127萬4249元），扣除減少
27 報酬62萬1231元，原告尚得請求被告給付65萬3018元（127
28 萬4249元-62萬1231元=65萬3018元）。

29 (九)按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
30 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
31 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力」，「遲延之債務，以
02 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
03 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率」，民法第229條
04 第2項、第233條第1項定有明文。原告所提起訴狀繕本112年
05 12月16日送達被告（見卷1第147頁），被告自受起訴狀繕本
06 送達時起負遲延責任，應自翌日即同年月17日起加付法定遲
07 延利息。

08 (十)原告請求被告將其所有系爭房屋辦理原告為抵押權人，債權
09 總金額65萬3018元之法定抵押權登記，為有理由：

10 1. 按「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等
11 工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其
12 工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登
13 記」，民法第513條第1項前段定有明文。承攬人於工作完成
14 後始起訴請求定作人辦理抵押權登記者，定作人對報酬額有
15 所爭執，應以未付之報酬額作為抵押權登記之內容，以符訴
16 訟經濟（最高法院112年度台上字第1583號判決參照）。

17 2. 原告尚得請求被告給付承攬報酬65萬3018元，業經認定如
18 上。原告依前揭規定，請求被告為同額之抵押權登記，核屬
19 有據，逾前開金額之請求，不能准許。

20 五、從而，原告依承攬之法律關係，請求被告給付65萬3018元及
21 自起訴狀繕本送達翌日即112年12月17日起至清償日止，按
22 年息百分之5計算之利息，暨請求被告應就系爭建物，辦理
23 以原告為抵押權人，擔保債權額為65萬3018元之抵押權登
24 記，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應
25 予駁回。

26 六、就原告聲明第1項之訴，兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假
27 執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分
28 別酌定相當之擔保金額宣告之；至於原告敗訴部分，其假執
29 行之聲請失所附麗，應予駁回。

30 參、反訴部分：

31 一、反訴原告主張：

01 (一)兩造於109年11月9日簽訂系爭契約，依契約之法定18個月完
02 工期限，反訴被告應於111年5月19日前完工及交付建物，反
03 訴被告遲至111年11月29日始完成核發使用執照，系爭契約
04 第5條約定反訴被告每逾1日應付依本約未完工之工程造價費
05 千分之1計算之罰款，此與內政部頒定承攬契約範本規定
06 「依定型化契約工程逾期每逾1日違約賠償金以工程合約總
07 價千分之1計算，最高上限不超過工程合約總金額百分之10
08 為限」有所牴觸，違反平等原則，對於屬消費者之反訴原告
09 顯失公平，應屬無效。因反訴被告逾期193日，按千分之1計
10 算為百分之19.3，超過上開承攬契約範本規定之百分之10，
11 爰以系爭合約總價百分之10計算，反訴被告應給付逾期違約
12 賠償金為84萬1900元。又因反訴被告工期延誤，反訴原告預
13 期對外出租套房之租金收益無法實現，以出租套房6間每間1
14 萬5000元計算，反訴被告應賠償5個月租金收益45萬元。再
15 反訴原告自行委請臺灣驗屋科技公司查驗系爭工程，有多數
16 工程未完工或有瑕疵，所需修補費用131萬8372元。以上合
17 計261萬0222元，爰依民法第493條規定請求償還修補費用，
18 或依民法第494條規定請求減少價金，或依民法第495條、第
19 277條、第231條規定請求賠償損害，並請求擇一為反訴原告
20 有利判決等語。

21 (二)反訴聲明：

22 1. 反訴被告應給付反訴原告261萬0222元及自反訴起訴狀繕本
23 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

24 2. 願供擔保請准宣告假執行。

25 二、反訴被告則以：

26 (一)系爭合約第4條第2項約定，兩造係以「估價內容施工」作為
27 工程期限，二次工程於取得使用執照後1年內進行施工，系
28 爭工程於111年11月29日取得使用執照，反訴被告於112年7
29 月底就二次工程全數完工，況系爭工程施工期間，反訴原告
30 與李世聰建築師討論第2次變更設計導致停工數月，應不計
31 入工期。系爭工程建築執照核發日期為109年7月2日，依臺

01 中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515
02 號函，得自動延長建築期限2年，則系爭工程完工期限為113
03 年5月19日，反訴原告主張依系爭工程之建築執照規定竣工
04 期限為完工期限，反訴被告於111年11月29日完工，亦未逾
05 完工期限，反訴原告主張反訴被告應於111年5月19日前完工
06 及交付建物，請求遲延違約金84萬1900元應無理由。又反訴
07 原告就完工，系爭建物對外出租套房得否滿租不無疑問，顯
08 見並非以有取得利益之可能，反訴原告請求租金收益45萬元
09 於法無據。反訴被告否認反訴原告委託臺灣驗屋公司出具房
10 屋品質查驗報告書所指瑕疵，反訴原告請求修補費用131萬8
11 312元顯無理由等語置辯。

12 (二)反訴答辯聲明：駁回反訴。

13 三、得心證之理由：

14 (一)反訴原告依系爭契約請求反訴被告給付違約金84萬1900元、
15 賠償遲延5個月套房租金收益損失45萬元均無理由，另反訴
16 原告就系爭工程瑕疵得請求修補費用65萬3018元，業經其於
17 本訴主張減少價金而歸於消滅，理由同本訴理由所述。反訴
18 原告請求反訴被告給付261萬0222元，自無理由。

19 (二)從而，反訴原告依兩造間承攬關係及民法第493條、第494
20 條、第495條、第277條、第231條規定，請求反訴被告給付2
21 61萬0222元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。假執行之
23 聲請失所依附，應併予駁回。

24 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋
25 庸再予審酌，附此敘明。

26 伍、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，本件
27 反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第
28 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日
30 民事第一庭 法官 熊祥雲

31 正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 3 日

04 書記官 林卉嬅

05 附表一：

06

項次	追加工程項目	原告請求金額 (新臺幣/元)	鑑定金額(新臺幣 /元)
1	第2次變更設計新增6樓工 項 ①6樓前中後變工程 ②6樓中屋凸增加外飾裝 修工程 ③6樓中屋凸增加室內裝 修工程	762,560	原358,275 修正380,245
2	新增樓梯打除銜接工程	58,100	46,700
3	新增樓梯工程費	104,300	83,620
4	安裝熱水器7組	59,500	59,500
5	拆除二次工程之違建	120,000	12,000
6	替換浴櫃式臉盆7組	24,500	24,500
7	加裝智能電表7組	78,400	78,400
8	申請電表4顆	12,000	12,000
總計		0000000	原674,995 修正後696,965

07 附表二：

08

項次	瑕疵修補項目	反訴原告請求 金額(新臺幣 /元)	鑑定報告鑑定金 額(新臺幣/ 元)
1	1樓前院工作室廁所廚房修 補工程—未完成部份	327,125	原320,301 修正後310,161
2	5樓前後廁所未施工修補工 程	88,100	88,100
3	屋頂陽台地坪防水未施工修 補	30,200	30,200

	補工程		
4	頂樓水塔間未施工修補工程	95,600	69,408
5	門窗短缺未施工修補工程	158,975	5,947
6	衛浴設備工程短缺修補工程	30,000	30,000
7	5樓後陽台二次工程未施工修補工程	21,200	19,500
8	雜項工程短缺瑕疵修補	19,900	1,750
9	弱電設備短缺瑕疵工程修補	75,417	6,592
10	水電工程短缺瑕疵修補	94,750	原31,500 修正後10,500
11	電梯工程保養瑕疵修補	125,000	110,000
12	地磚面磚施工瑕疵修補	252,105	原75,000 修正後60,000
總計		1,318,372	原788,298 修正後742,158

項次2應調整為7萬7173元（見卷2第148頁），調整後修補費用為73萬1231元（742158元-88100元+77173元=731231元）。

73萬1231元減去項次11之11萬元，必要修補費用為62萬1231元（73萬1231元-11萬元=62萬1231元）