

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1159號

原告 王炳如

訴訟代理人 王家鉉律師

王威權

被告 唐禧建設事業股份有限公司

法定代理人 張堅鎮

訴訟代理人 劉和鑫律師

李永然律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣351萬2,503元，及自民國108年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔19%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣117萬834元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣351萬2,503元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造簽訂之「承德路案合建契約書」（下稱系爭契約）第25條合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第82頁），是本院就本件有管轄權。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查原告

01 起訴請求被告償付合建房屋價差共新臺幣（下同）1,768萬3
02 03元，請求權基礎包括系爭契約第15條第1項、第16條第2
03 項、第5項、第22條第3項第2款（見本院卷一第12頁）；嗣
04 迭經修正補充後，請求權基礎末確認為系爭契約第16條第5
05 項、第22條第3項第2款約定及民法第359條、第179條、第36
06 0條、第227條規定（見本院卷二第162-166頁，卷三第79-95
07 頁、第612頁、第667-668頁，卷四第143-144頁）。核原告
08 上開追加請求權基礎之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦
09 及訴訟之終結，核與上開規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面

11 一、原告主張：

12 (一)、兩造於民國103年10月2日簽立系爭契約，以原告提供臺北市
13 ○○區○○段○○段00○0000地號等2筆土地、併同其他同
14 段11-1、12、12-1、13-6、13-7地號等5筆土地，由被告提
15 供資金及建造房屋方式，合作興建住宅大樓（下稱系爭大
16 樓），雙方約定由原告分得系爭大樓第6、7、8樓全部範圍
17 （下稱系爭樓層）以及7個汽車停車位，故系爭契約性質為
18 買賣與承攬之混合契約。兩造續於103年10月13日就設計施
19 工細節簽立「承德路案約定承諾書」（下稱系爭承諾書），
20 嗣系爭大樓已完工交屋。然原告取得之系爭樓層有短作、規
21 格尺寸不符、施作不善等瑕疵，經原告定期催告被告補正未
22 果，被告亦稱無力修繕。爰依系爭契約第16條第5項、第22
23 條第3項第2款約定、民法第359條、第179條、第360條、第2
24 27條規定，請求被告給付如附表1所示修繕估價費用共計987
25 萬2,405元（請求明細、金額詳如附表1原告主張項目及金額
26 所示）。再兩造簽立系爭契約後，雙方補充約定系爭樓層建
27 材設備規格，經被告以電子郵件將所製作標題為「建材與設
28 備」之文件提供予原告，然被告嗣未依上開約定內容施作，
29 致系爭樓層價值降低而有價差。爰依系爭契約第16條第5
30 項、第22條第3項第2款、民法第359條、第179條、第360條
31 規定，請求被告給付價差共計56萬8,920元（請求明細、金

01 額詳如附表2原告主張項目及金額所示)。

02 (二)、再依系爭承諾書第2條第7項約定，系爭樓層使用建材應依標
03 準層即1層4戶為基準，予以計算加減找補額。兩造於簽訂系
04 爭契約前，原告業提出系爭樓層最終經二工後規劃為1層1戶
05 之需求，該等樓層最終亦係以1層1戶交屋。參被告所提「標
06 準層工程表」及他層承購戶之「客戶建築工程變更計算
07 表」，計算標準層每層基本配備價值為343萬7,667元，則系
08 爭樓層共3層，合計1,031萬3,001元；而系爭樓層經列算追
09 加減後，合計配備價值為307萬4,023元，被告應退還價差72
10 3萬8,978元（計算式詳如附表3原告主張項目、金額所
11 載），爰依系爭契約第22條第3項第2款、民法第359條、第1
12 79條、第360條規定請求被告給付。

13 (三)、聲明：

14 1.、被告應給付原告1,768萬303元，及自民事起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

16 2.、願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)、系爭契約第23條第1、5項約定，可知其著重在建商完成建屋
19 工作後，由原告原始取得分得部分所有權，原告則將部分土
20 地轉移於被告以作為報酬，則系爭契約屬承攬契約，並非買
21 賣關係。原告不得依民法第359條、第360條等規定請求。況
22 本件並無被告保證品質之情事，與民法第360條規定要件不
23 合。

24 (二)、就瑕疵部分，被告已於107年10月27日將系爭樓層點交予原
25 告，遲於108年4月12日瑕疵至多僅餘「108年4月12日改善
26 單」所載兩造尚無共識部分，其中與原告於本件主張有關者
27 僅有輕質灌漿牆空洞及銜接不平之瑕疵。其餘部分原告既已
28 驗收合格，不得事後再主張存在瑕疵。另就原告主張附表1
29 瑕疵部分：

30 (1)、就項次1之(1)，乃原告於107年間要求不油漆粉刷、不作地
31 磚，但預留機電設備管線，改採毛胚交屋，不得認此屬瑕

- 01 疵。
- 02 (2)、就項次1之(2)，該梯廳共有部分非屬系爭承諾書約定由原告
03 受領之範圍，且已由管委會進行點交，與原告無涉。
- 04 (3)、就項次2之(1)，系爭樓層之窗戶窗戶採乾式施工，因須留設
05 施作空間，但結構材不宜縮短，故需縮短窗戶尺寸，此於施
06 作時已向王威權說明並徵得其同意。又原告未舉證系爭樓層
07 之窗戶抗風壓不足之瑕疵，且因系爭樓層窗戶尺寸較其他樓
08 層大，故該等窗戶鋁框係採溝槽式，與其他樓層之平溝式不
09 同，並非品質不當。
- 10 (4)、就項次2之(2)浴室窗戶，王威權於107年10月19日自行發包施
11 作磁磚時並未反映窗戶歪斜，且108年4月12日點交時並無歪
12 斜事實。原告所提出照片已非交屋時狀況；且照片旁說明誤
13 差約有1公分，誤差可能係磁磚貼歪所致，無從證明被告施
14 作窗戶歪斜。
- 15 (5)、就項次3玄關門，被告為配合地坪作業預留貼磚空間1.5公
16 分；其後王威權認為無須預留，指示系爭建案營造廠訴外人
17 優寶營造有限公司（下稱優寶公司）在門扇下補上1.5公分
18 鐵料，並非瑕疵。且原告在驗收時未對尺寸提出異議，足見
19 此為兩造合意內容，並非瑕疵。
- 20 (6)、就項次4隔間牆之灌漿，被告採用添加保麗龍顆粒之輕質混
21 凝土，敲擊聲音本有不同，經王威權於000年0月間指定位置
22 割開牆面查證後，亦未見空洞，足認無瑕疵存在。
- 23 (三)、就原告主張附表2規格不合約定部分：就項次1玄關門，被告
24 施作之結合卡片感應密碼鎖，與原約定採用指紋辨識密碼
25 鎖，價差應僅有2,000元。就項次2、3、4部分，原告所提出
26 網路價差與優寶公司本案施作價格有極大落差，原告所提價
27 格並非合理。
- 28 (四)、就原告主張系爭樓層使用建材應依1層4戶為準加減找補部
29 分，查系爭大樓6至8、13至14樓均規劃為1層2戶，且系爭契約附
30 件三約定系爭樓層規劃為1層2戶，故上開追加減帳應以1層2戶為
31 基準，原告主張標準層為1層4戶，並非可採。

- 01 (五)、若原告本件請求有理由，兩造尚有下列共計107萬6,031元追
02 加減帳未列入計算，爰依兩造間追加減找補之協議為抵銷抗
03 辯：
- 04 1.、建築師變更事項事務費14萬元：被告替原告代墊辦理變更設
05 計送審費用，業經原告之女訴外人王湘媚代理簽認同意併同
06 於加減帳中結算。
- 07 2.、衛浴設備客變費用53萬元：該客變報價單業經王湘媚代理簽
08 認同意併同於加減帳中結算。
- 09 3.、二次施工費用40萬6,031元：系爭契約第13條第4項約定如未
10 能於議定期間內提出變更設計，或辦理第2次變更設計，則
11 全數費用由提出者負擔。而原告於系爭大樓取得使用執照後
12 要求辦理二次施工，費用共40萬6,031元，被告得依約將之
13 列於加減帳中由原告負擔。
- 14 (六)、聲明：1.、原告之訴及假執行聲請均駁回。2.、如受不利判
15 決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 16 三、兩造不爭執之事項（見本院卷四第226-227頁）：
- 17 (一)、兩造於103年10月2日就原告提供臺北市○○區○○段○○段
18 00○○0000地號2筆土地及被告及鄰地所有權人所有之臺北市
19 ○○○區○○段○○段0000○○00○○0000○○0000地號等5
20 筆土地合作興建住宅大樓（即系爭大樓），並簽訂承德路案
21 合建契約書（即系爭契約），約定由原告分得系爭建物第6
22 至8樓（即系爭樓層）全部面積範圍，其中，系爭樓層設計
23 規劃為一層兩戶（即A、B兩戶）（見本院卷一第71-92頁契
24 約）。
- 25 (二)、兩造於103年10月13日就施工設計細節簽有承德路案約定承
26 諾書（即系爭承諾書）（見本院卷一第93-96頁）。
- 27 (三)、系爭建物於104年1月19日取得主管單位臺北市政府都市發展
28 局核發之建造執照（建照號碼：104建字第0018號）（見本
29 院卷一第97至102頁、建築執照圖說見本院卷二第601-603
30 頁）。
- 31 (四)、系爭建物於107年7月23日取得主管單位臺北市政府都市發展

01 局核發之使用執照（使照號碼：107使字第0145號）（見本
02 院卷一第103-105頁）。

03 (五)、原告之子王威權於107年10月27日向被告領取系爭樓層之6樓
04 A戶磁卡計5張（見本院卷一第187頁磁卡領取單）。

05 (六)、兩造於108年1月29日簽立名稱為「地主戶點交單」之文件，
06 交付內容包含：使用執照、信箱鑰匙、一樓車位前大鐵捲門
07 遙控器、車位遙控器、車位磁扣、門禁卡（含鑰匙）（見本
08 院卷二第309-319頁原證55-1之108年1月29日地住戶點交
09 單）。

10 (七)、108年4月12日「客戶驗屋缺點改善單」（見本院卷一第215
11 頁、卷二第339頁）上客戶簽認、製表、營造方欄位之簽名
12 為真正。

13 (八)、被告代原告支出建築師變更事項事務費14萬元、衛浴設備客
14 變費用53萬元，應由本件原告得請求金額中扣除（見本院卷
15 四第76-77頁、第144頁）。

16 四、兩造爭執之點（見本院卷四第227頁）：

17 (一)、原告主張有施工瑕疵未改善，分別依系爭契約第16條第5
18 項、第22條第3項第2款約定及民法第359條、第179條、第36
19 0條、第227條規定，請求被告給付987萬2,405元，是否有
20 理？

21 (二)、原告主張有材料設備規格不符約定，依系爭契約第16條第5
22 項、第22條第3項第2款約定及民法第359條、第179條、第36
23 0條規定，請求被告給付56萬8,920元，是否有理？

24 (三)、原告主張系爭樓層每層戶數有所變動而與標準層不同，依約
25 定應辦理加減帳，並依系爭契約第22條第3項第2款約定及民
26 法第359條、第179條、第360條規定，請求被告給付723萬89
27 78元，是否有理？

28 (四)、被告抗辯原告指示二次施工，由被告支出施工費用40萬6031
29 元，依系爭契約第13條第4項約定應由原告負擔，並與本件
30 被告所負債務抵銷，是否可採？

31 五、本院之判斷

01 (一)、系爭契約屬互易性質，應準用買賣之法律規定：

02 1.、按我國民法或其他特別法對於土地所有人與建商之「合建」

03 關係，並未定有典型契約予以規範，而係依當事人契約約定

04 之內容，適用或準用相關典型契約之規定，則當事人約定，

05 一方提供土地而由他方建築房屋，並依約定比例分受建造完

06 成之房屋及其基地之合建契約，究為買賣、承攬、互易、承

07 攬與買賣之混合、合夥或其他契約，或逕依當事人之約定，

08 以定其權利義務之歸屬，應依契約之內容，探求當事人立約

09 當時之真意決定之，要屬法院於適用法律前應為調查及認定

10 之事項（最高法院91年度台上字第203號、91年度台上字第1

11 562號判決要旨參照）。再按土地所有權人，提供其土地與

12 建築商建築房屋，約定按土地價值與房屋建築費用之比例，

13 以分配房、地，係屬何種性質之契約，應依具體情事決定

14 之。如其契約重在雙方約定出資（一出土地，一出建築資

15 金），以經營共同事業，自屬合夥；倘契約著重在建築商為

16 地主完成一定之建屋工作後，接受報酬，則為承攬；如契約

17 之目的，在於財產權之交換（即以地易屋），則為互易，並

18 準用買賣之規定（最高法院68年度台上字第328號、72年度

19 台上字第4281號民事裁判要旨參照）。又如土地所有人就依

20 約應分得之房屋，由其原始的取得所有權，而將部分土地移

21 轉於建築商，以作為完成該房屋之報酬，固為承攬；然若該

22 房屋，係由建築商原始的取得所有權，土地所有人與之約定

23 以部分土地與該房屋互為移轉者，則屬互易。

24 2.、經查，觀諸系爭契約第1條至第5條、第14條至第18條內容

25 （見本院卷一第72-74頁、第77-78頁），可見本件建案基地

26 總面積約520平方公尺，其中174平方公尺土地由原告提供，

27 被告則負責提供全部興建資金及設計施工作業，所需之建造

28 工程費、設計費、規費由被告負擔；原告就合建應移轉被告

29 之土地應有部分應負擔之土地增值稅由原告負擔；系爭大樓

30 完工交屋前，被告就起造行為應自負對第三人之損害賠償責

31 任；雙方依約定比例分配建物土地，原告原則上分得70%、

01 被告分得30%；本案建築執照由被告負擔申請；完工後被告
02 應負責完成原告分得房地產權之登記並通知原告點交；被告
03 應負責建物之保固責任。依上開契約內容可知，原告提供其
04 所有土地予被告建築房屋，興造建物之一切費用均由被告負
05 擔，即被告為出資興建系爭大樓之原始建築人，依物權法之
06 原理原則，在辦理建物第一次所有權登記前，系爭大樓所有
07 權應屬出資興建之被告所有，然於系爭大樓建築完成後，兩
08 造即應依約辦理建物所有權第一次登記，將分歸原告取得之
09 房屋所有權登記予原告，原告亦負有將應分歸被告取得之土
10 地所有權移轉登記予被告之責。

11 3.、準此，系爭大樓由建商即被告原始興建取得所有權，地主即
12 原告與之約定以部分土地與系爭樓層互為移轉，可見系爭契
13 約之目的重在財產權之互相交換（即互為以地易屋、以屋易
14 地），並非出資經營共同事業之合夥關係，亦非著重在被告
15 為原告完成一定之建屋工作後接受報酬之承攬關係，揆諸前
16 揭說明，系爭契約應屬互易之法律關係，並應準用買賣之法
17 律規定（民法第398條規定參照）。被告抗辯系爭契約屬承
18 攬關係云云，尚非可採。

19 (二)、就原告主張系爭樓層有如附表1所示瑕疵部分：

20 1.、按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
21 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
22 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。無法律上
23 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第
24 359條、第179條分別定有明文。又系爭契約第16條第5項約
25 定：「房屋驗收階段，乙方如發生工程缺失瑕疵情節重大
26 時，甲方有權要求另行委託第三施工方進行改善工程之施
27 做，乙方必須完全負擔其改善工程全數費用，乙方不得推諉
28 或拒絕。」（見本院卷一第78頁）；第22條第3項第2款約
29 定：「其他工程部份偷工減料或未按雙方核准圖說內容施
30 時，甲方有權要求乙方將已施做工程全數拆除，重新按照核
31 准圖說標準之施工準則、材料、設備等，或雙方協議內容施

01 做之。其拆除及重返工程之全數費用均由乙方負擔之，並以
02 違約論處。」（見本院卷一第80頁）。準此，倘原告分得之
03 系爭樓層有工項瑕疵或未按圖施作情事，其得依上開約定內
04 容請求被告負擔修繕之合理必要費用或減價。茲就原告主張
05 系爭樓層存有如附表1所示瑕疵乙節，分述如下：

06 (1)、就附表1項次1部分（版底及樑面應平整塗刷水泥漆）：

07 ①、查系爭承諾書第1條第1項固約定：「樓版底面及樑面均應為
08 平整且塗刷水泥漆面，不得以結構面交屋」等語（見本院卷
09 一第94頁），原告主張此部分瑕疵，並提出大雍工程有限公
10 司報價單1紙為憑（見本院卷一第265頁）。惟查，兩造於簽
11 訂系爭承諾書後，確有改約定以毛胚屋方式交屋，被告毋庸
12 於樓版底面與樑面粉刷水泥漆一情，業據承攬本件房屋施工
13 之營造廠商優寶公司之工地主任游毅文於兩造間另案（案
14 列：本院108年度重訴字第399號）中證稱：我本人有帶王先
15 生到案場系爭樓層商議二工事宜。印象中到場時，他們看到
16 房屋的狀態沒有意外的反應。6到8樓的狀態是所謂的毛胚
17 屋，就我的認知，我看到王先生的反應，會認為毛胚屋的狀
18 態是他們要求的等語明確（見本院卷二第140頁）。是被告
19 辯以兩造約定以毛胚方式交屋，故系爭樓層樓板底面與樑面
20 未粉刷水泥漆非屬瑕疵等情，洵非無稽。

21 ②、再者，觀諸兩造於108年3月27日簽認之「房屋工程複驗（第
22 二次）」缺失表（見本院卷一第191頁），針對「6F, 7F, 8F
23 樓版底面及樑面均應為平整且塗刷水泥漆面，不得以結構面
24 交屋。（包含所謂大小公設範圍）」之項目，於備註欄已記
25 載「6F, 7F, 8F室內範圍已列追減費用」等語，堪認兩造於10
26 8年3月27日已就系爭樓層樓板底面與樑面未粉刷水泥漆乙
27 節，約定採追減方式處理。則原告依民法第179條規定請求
28 被告給付應列追減之價差，尚屬有憑。

29 ③、又本件經囑託臺北市建築師公會鑑定，據該公會出具112年1
30 1月7日112(十七)鑑字第2713號鑑定報告書（下稱系爭鑑定
31 報告）到院，其此部分鑑定結果略以：「5. 依系爭建物整棟

01 大樓設計圖標示，各樓層室內浴廁廚房及電梯間均有施作吊
02 天花板，原告於室內客廳、餐廳、臥室等專有部分亦計畫施
03 作吊天花板，則天花板上方之平頂（即樓版底面）及樑面位
04 置，已屬隱蔽部分…實務上並無塗刷水泥漆之必要，未塗刷
05 水泥漆，應不會對原告使用系爭建物造成不利影響；因此，
06 苟原告要求以毛胚屋結構面交屋，被告將塗刷水泥漆工料費
07 用減帳歸還原告，應符合情理且務實之作法。」、「6. …被
08 告應將塗刷水泥漆工料費用新台幣98,880元歸還原告」（見
09 系爭鑑定報告第14至16頁），準此，堪認原告請求被告以減
10 帳方式處理並返還價差9萬8,880元部分，確屬有據。逾此範
11 圍之請求，礙難准許。

12 (2)、附表1項次2部分（窗框瑕疵）：

13 就原告所指窗框施作瑕疵一節，固據其提出鋁窗現場丈量照
14 片、平面圖等為證（見本院卷一第273-351頁、卷二第185-1
15 93頁），惟系爭鑑定報告就此認定：「6. …本案若依原告提
16 出設計圖尺寸製作窗檯，則必須敲除鋼筋混凝土結構體之保
17 護層，始有足夠間隙填塞1:3水泥砂漿固定窗框，反而對結
18 構安全有不利影響，尚非正確施工法。…7. 依系爭建材與設
19 備規定，門窗採用中華、錦鉉、力霸等高級氣密鋁門窗，附
20 紗門紗窗，大面積玻璃採膠合玻璃或強化玻璃。又依系爭約
21 定承諾書二、4. 約定，鋁窗品牌除合約內載明中華、錦鉉、
22 力霸之外，應加入YKK之品牌選項。乙方於簽約當日說明本
23 案選用鋁窗之隔音係數為35(db)等級。經查，被告112年7月
24 3日民事陳報(三)書提出被證36:鋁窗(力霸SAT超級氣密隔音
25 窗)原廠門窗風雨試驗報告記載如下：氣密性：各段壓力下
26 通氣量符合於2等級氣密性，判定合格。水密性：75kgf/m²
27 壓力下保持10分鐘，無漏水現象，判定合格。抗風壓性：內
28 扇、橫擋280kgf/m²壓力下，實際撓度小於允許撓度，判定
29 合格。8. 綜上分析說明，…使用力霸TYS361SAT符合約定，
30 尚無未依約定尺寸施作、施作品質不當等瑕疵。」等語（見
31 系爭鑑定報告第16-19頁），堪知上開窗框施作並無不合於

01 一般使用品質之瑕疵，原告主張被告施作窗戶未達品牌標
02 準、抗風壓不足或阻斷雨水不足、歪斜等瑕疵云云，與鑑定
03 結果不符，難認有理。

04 (3)、附表1項次3部分（玄關門尺寸不符）：

05 就玄關門之尺寸不合於約定一節，原告固舉系爭承諾書、平
06 面尺寸圖、現場照片等為證（見本院卷一第94頁、第355-36
07 1頁），惟系爭鑑定報告就此認定結果略以：「2. 查玄關門D
08 4之尺寸，原設計圖為110*220cm，經原告提出變更為門框
09 內淨尺寸107*235.5cm=25,198.5cm²，會勘丈量8樓玄關門D
10 4門框內淨尺寸為111*220cm=24,420cm²…面積減少778.5c
11 m²，減少約3.0895%，尚屬微小。3. …本項玄關門D4依原建
12 造執照圖先預留施作位置每層2樁，領取使用執照後拆除分
13 戶牆，另依原告需求移動施作位置，確有變更事實，而變更
14 後門框內淨尺寸實際施作小於約定尺寸面積為778.5cm²，減
15 少面積僅為約定尺寸之3.0895%，並不影響使用，難謂有重
16 大瑕疵」等語（見系爭鑑定報告第19頁），足見此部分施作
17 誤差在可容許之範圍內，難認已構成物之瑕疵。又參系爭鑑
18 定報告另載明：「3. …已施作3樁則應扣減工料費3,195元，
19 明細如下…」（見系爭鑑定報告第19至20頁），是被告施作
20 尺寸誤差致玄關門面積不足，仍應辦理減帳返還原告價差3,
21 195元，方屬合理。原告依民法第179條規定請求被告給付3,
22 195元部分，可以准許。逾此範圍之請求，應予駁回。

23 (4)、附表1項次4部分（隔間牆空洞、不平）：

24 原告主張系爭樓層輕隔間牆灌漿空洞不實、不平，雖提出平
25 面圖、現場照片為證（見本院卷一第377-389頁、卷二第185
26 -193頁），然此部分系爭鑑定報告認定略以：「3. …從現場
27 留存鑽孔觀察，尚無灌漿不實情況，至於空洞聲，從前述列
28 舉輕質隔間牆與傳統磚牆優缺點比較可知，敲擊感不紮實
29 （即空洞聲）乃輕質隔間牆系統之特性，屬於本身先天具有
30 之缺陷，尚難謂為被告施工瑕疵。」、「5. …鑑定人使用水
31 平垂直度檢測靠尺檢測系爭8樓輕隔間牆面，靠尺氣泡均無

01 偏離，尚無明顯不平整之情況。」等語（見系爭鑑定報告第
02 20-22頁），是原告主張隔間牆灌漿不實而有空洞、不平之
03 瑕疵，難認與事實相符，為無理由。

04 (5)、附表1項次5、6部分（監造管理費、營業稅）：

05 按系爭承諾書第2條第7項第F點約定：「加減帳計算後，乙
06 方不得再要求甲方另外支付管理費及營業稅或其他名義之費
07 用。」等語（見本院卷一第96頁）。此雖僅明文以被告為規
08 範主體，然參上開約款精神，應認兩造係合意於計算追加減
09 帳時，僅以各該工項實際量差及單價為計算基礎，不再另計
10 入或剔除一定比例之監管費、營業稅。再參諸原告所提王威
11 權、王湘媚與被告總經理訴外人洪柏龍於107年12月24日之
12 通話內容譯文，王威權就上開承諾書約款之真意，提及：
13 「就不再另外的追再所謂的它的稅金還有管理費用的10%，
14 這我們當初在寫那個我提出來的意見，就是說不管加帳也好
15 減帳也好，都是以加帳的金額單價做為基準…」等語（見本
16 院卷四第109頁），足佐兩造確有就追加減部分獨立計算，
17 不再另列計監管費、營業稅之合意。系爭鑑定報告亦同此認
18 定（見系爭鑑定報告第22頁）。循此，原告請求被告於工料
19 價差外，另追減監造管理費及營業稅額，難認有理。

20 (6)、附表1項次7部分（改善工程施工期間之住房租金補貼）：

21 就前述附表1項次1、3之工項數量短少應以減帳方式處理，
22 並無拆除重新施作必要等情，已如前述，自無原告所指須於
23 施工期間遷出、在外租屋之損害可言；系爭鑑定報告就此亦
24 認：「上開瑕疵均以減帳處理，不涉及工期，原告無需搬離
25 系爭建物，亦無工程改善期間之住房租金補貼問題。」等語
26 （見系爭鑑定報告第23頁）。則原告此部分主張，並無理
27 由。

28 (三)、就原告主張有附表2所示瑕疵部分：

29 1.、本件原告主張玄關門兩造約定採用「指紋辨識密碼鎖」，被
30 告卻採用「結合卡片感應之密碼鎖」；就室內地坪，兩造約
31 定浴室採用「天然石材」並切溝處理，被告卻採用「磁

01 磚」；就廚房及廚具，兩造約定採用「美國杜邦」品牌之人
02 造石檯面，被告卻採用「韓國三星」品牌；就天花板、牆
03 面，兩造約定採用「得利ICI乳膠漆」，被告卻採用「青
04 葉」品牌水泥漆等情，業據提出約定建材設備表、現況照片
05 為證（見本院卷一第551-553頁、第559頁、第565頁），且
06 據系爭鑑定報告認定被告確有未依約定材料施作情事（見系
07 爭鑑定報告第23-24頁），堪認被告交付予原告之系爭樓層
08 就附表2項次1至4工項，確有瑕疵無訛。原告依民法第359條
09 規定主張減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還相
10 當於價差之不當得利，自屬有理。

11 2.、被告雖抗辯已將系爭樓層點交原告，並據兩造會同驗收，原
12 告至多僅能主張108年4月12日缺失改善單中所載瑕疵，不得
13 事後再新增主張其他瑕疵云云，固舉「108年4月12日客戶驗
14 屋缺失改善單」1紙為憑（見本院卷一第215頁）。惟該等驗
15 收流程，並無使被告應負之物之瑕疵擔保責任消滅之效果。
16 本院尚不得因兩造前曾辦理驗收，即為有利被告之認定。

17 3.、就被告應返還數額部分，系爭鑑定報告認定就項次1玄關門
18 鎖之缺失，應減價2萬8,500元（見系爭鑑定報告第23頁）；至項
19 次2至4關於室內地坪、廚房檯面、天花板及牆面粉刷材質之規格
20 不符等瑕疵，應尚涉及面積計算，系爭鑑定報告將之併入附件10
21 之加減帳計算表予以合併計算（見系爭鑑定報告第23-24頁及第9
22 9-103頁附件10），故本院就此部分應准許之數額，亦參照系爭
23 鑑定報告，與後開(四)應准許之數額合併計算認定。

24 (四)、系爭樓層以1層1戶施作應以標準層為準辦理加減帳部分（即
25 附表3）：

26 1.、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
27 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
28 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
29 及誠信原則為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中
30 一二語，任意推解致失其真意（最高法院104年度台上字第6
31 08號裁判意旨參照）。查系爭承諾書第2條第7項約定：「本

01 案六、七、八樓範圍之使用建材加減帳找補說明如下：A. 雙
02 方應以標準樓層所用各項建材計算其總數量為準，做為數量
03 上之憑據。…」等語（見本院卷一第95頁）。又觀卷內書面
04 資料，兩造並未針對「標準樓層」為何，具體為明示。本件
05 原告主張標準層為1層4戶並應依此計算系爭樓層施作為1層1
06 戶之找補額，被告則抗辯應以1層2戶為標準計算找補等語。

07 2.、經查，依系爭大樓核准之建造執照平面圖所示（見本院卷二
08 第591-627頁），系爭樓層係規劃為一層2戶，第2至5樓、第
09 9至12樓層規劃為1層4戶，第13、14樓層規劃為1層2戶。再
10 系爭樓層之樓層高度規劃為3.4公尺，第2至5樓、第9至14樓
11 層之樓層高度為3.3公尺，可知系爭樓層之樓層高度比其餘
12 樓層高出10公分，其建造成本相對較高，此特殊設計情況，
13 應可認定係被告配合原告要求而設計。否則，被告應將系爭
14 樓層規劃為1層4戶，樓層高度亦應與其他樓層一致，以進行
15 大樓結構設計分析，方屬合理。準此，堪知系爭大樓原則上
16 係規劃為1層4戶，僅客戶提出特殊需求時，方會改為大面積
17 之1層1戶或1層2戶設計，且1層4戶相較於1層2戶，亦較符合
18 建商銷售房屋之原則。再查，被告自承系爭承諾書乃其制式
19 公版（見本院卷四第225頁），是該等約款為被告草擬，其
20 所指涉之「標準樓層」，自應為系爭大樓規劃設計時非客製
21 化之絕大多數樓層，無特別指涉6至8樓原核准圖說之意思。
22 否則，上開約款之文字，被告自應採用「原核准設計圖說」
23 用語，而非使用「標準樓層」之文字。

24 3.、再衡以被告不爭執之王威權、王湘媚與被告總經理洪柏龍於
25 107年12月24日之對話內容譯文，洪柏龍提及：「都是前面
26 一開始我們都講2戶，所以很多東西我都是以那個角度，像
27 它那個防水什麼的我也沒提說要後推出去，我也沒講話，
28 『最後要簽合約的時候你才跟我說要用4戶來算』」等語
29 （見本院卷四第107頁、第163頁），其等於108年2月14日之
30 對話中，洪柏龍復提及：「我我剛剛有強調說，在我那時候
31 說讓給你是2戶的精神幫你做了很多，但是後來你丟出來了

01 一個4戶，那時候是已經要簽約的時候才丟出來的」等語
02 （見本院卷四第123頁），可佐證兩造簽訂系爭承諾書之
03 際，確有協議完工後被告應另依標準層計算找補，且該標準
04 層為1層4戶。另依其等於108年2月14日其餘對話內容以觀
05 （見本院卷四第121頁、第125頁、第129頁），王威權每每
06 言明應依1層4戶為找補基礎，洪柏龍並無異詞。則系爭承諾
07 書第2條第7項約定中之「標準樓層」應為1層4戶，堪予認
08 定。

09 4.、第查，系爭樓層實際依1層1戶施作交屋，使用建材總價額據
10 系爭鑑定報告認定為155萬3,660元（見鑑定報告書第29頁、第99
11 -103頁附件10明細表）。惟細譯系爭鑑定報告書附件10明細表之
12 細項，其於核算建材總價時，併將前述附表1項次3之玄關門尺寸
13 不符扣款（每樘扣1,065元、3樘共扣3,195元）、附表2項次1之
14 玄關門鎖規格不符扣款（每樘扣款9,500元、3樘共扣2萬8,500
15 元）予以扣減計算（詳鑑定報告書附件10第101頁之項次一之2
16 2、23）。惟本院就上開瑕疵，已准許原告請求如前，則於計算
17 系爭樓層建材配備總價時，即應將上揭扣列之金額計回，認定屬
18 系爭樓層建材價值之一部分。從而，系爭樓層建材總價總額應計
19 為158萬5,355元【計算式：155萬3,660元+3,195元+2萬8,500元=
20 158萬5,355元】。

21 5.、又系爭鑑定報告固僅認定1層2戶所用各項建材總價額為469
22 萬3,356元（見系爭鑑定報告第24-29頁、第99-103頁附件10）。
23 惟審酌被告不爭執1層4戶之建材總價應較1層2戶再加計105萬元
24 （見本院卷四第228頁），是本件應認1層4戶之基本建材總價為5
25 74萬3,356元【計算式：469萬3,356元+105萬元=574萬3,356
26 元】。依此計算1層1戶之系爭樓層與1層4戶標準樓層總建材價差
27 之結果為415萬8,001元【計算式：574萬3,356元-158萬5,355元
28 =415萬8,001元】。至原告主張1層1戶之建材價值為307萬4,023
29 元；1層4戶之建材價值為1,031萬3,001元，僅提出其單方製作之
30 工程項目計價表為證（見本院卷一第579-653頁），並未提出詳
31 細設計圖說並加以說明以達可勾稽之程度，亦未逐一說明各單價

01 之合理性，本院尚難逕採。

02 6.、至原告主張系爭鑑定報告不具專業性，內容非可採云云。然
03 臺北市建築師公會受司法囑託工程鑑定之案例甚多，通常係評選
04 具營造、建築及裝修設計、工程等相關學經歷、從業資歷及專業
05 證照背景之從業人員為鑑定，本件於112年6月21日、112年7月7
06 日、112年8月28日現場會勘過程，亦通知兩造到場陳述意見、逐
07 一查核工作項目並拍照存證等節，有系爭鑑定報告附卷可參（見
08 系爭鑑定報告第40-45頁附件3、第56-87頁附件5）。堪認於本件
09 鑑定過程已考量系爭契約、系爭承諾書約定、系爭樓層實際施作
10 內容、位置及兩造意見，始據以作成鑑定結果，自值採信。至原
11 告於本件最後一次言詞辯論期日另聲請就1層4戶建材基本價值送
12 台北市室內裝修同業公會鑑定（見本院卷四第228頁），且表明
13 不同意由原機關補充鑑定（見本院卷四第167頁）。本院審酌該
14 待證事實應以系爭鑑定報告就各工項建材之價值認定為基礎，倘
15 僅針對1層4戶之建材價值另囑託他機構鑑定，尚難認結果為可
16 採，爰不再予以調查，附此敘明。

17 7.、從而，就兩造依系爭承諾書第2條第7項約定應為找補部分，
18 原告依民法第179條規定請求被告返還415萬8,001元，乃屬
19 有據；逾此範圍所請，並無理由。

20 (五)、又原告就附表1至3請求項目，分別依附表1至3所載其餘民法
21 及系爭契約約定為請求權基礎部分，既屬選擇合併關係，且
22 不能使其受更有利之判決，本院毋庸審究，併此敘明。

23 (六)、抵銷抗辯：

24 1.、按二人互負債務，而其給付種類相同，並屆清償期者，各得
25 以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表
26 示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
27 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1
28 項定有明文。

29 2.、經查，本件被告對原告合計負有給付428萬8,576元之債務
30 【計算式：附表1之10萬2,075元+附表2之2萬8,500元+附
31 表3之415萬8,001元=428萬8,576元】，又就被告所提抵銷

01 抗辯，原告不爭執應給付建築師變更事項事務費14萬元、衛
02 浴設備客變費用53萬元（見不爭執事項第8點）。爰就被告
03 可否請求原告給付二次施工費用40萬6,031元部分，判斷如
04 下：

- 05 (1)、按系爭契約第13條第4項約定：「雙方於各自分得樓層之室
06 內範圍內，如未能於議定之期限內提出變更設計，或欲辦理
07 第二次（包含第二次以上）變更設計，則其變更設計全數相
08 關費用由提出之一方負擔之」等語（見本院卷一第76頁）。
09 再佐以系爭承諾書第1條約定：「…乙方承諾甲方所分得房
10 屋六、七、八樓範圍，依照甲方設計及施工要求施做，且其
11 工程含工帶料之一切費用，均由乙方負擔。說明如下：…」
12 等語（見本院卷一第94頁），足認倘原告「未能於議定之期
13 限內提出變更設計」要求，或非系爭承諾書約定內容之「第
14 二次以上」變更設計要求，該變更所生費用即應由原告自行
15 負擔；惟倘屬兩造原簽訂系爭承諾書時已約明由被告施作之
16 二次工程，所生費用應由被告自行支付。
- 17 (2)、本件被告主張原告於系爭大樓取得使照後，始要求隔戶牆之
18 拆除及清運、陽台外推並安裝窗戶及包覆因原告變更設計所
19 致之外露糞管等3項工程，提出追加報價單共19項為憑（見
20 本院卷四第85頁），原告固不爭執系爭樓層現場確有該等項
21 目之二工施作完畢（見本院卷四第163頁），惟辯以上開項
22 目均屬兩造原約定之二工項目，依系爭承諾書應由被告負責
23 等語。
- 24 (3)、經查，上述追加工程屬系爭樓層使照核發後之二工範圍，現
25 已施作完畢，優寶公司對被告之報價金額為40萬6,031元，
26 渠等已辦理結算，由被告支付優寶公司結清等情，有優寶公
27 司113年2月16日優113（唐）字第1130216號函1份附卷可稽
28 （見本院卷四第175-181頁）。惟就該追加報價單所載項次A
29 「配合使照檢查後隔間拆除費」、「隔間牆拆除垃圾清
30 運」，及項次B「二工窗戶工程項目」共計11樁部分（見本
31 院卷四第85頁），可對應系爭承諾書第1條第4項、第18項約

01 定之窗戶變更設計及陽台外推項目（見本院卷一第94-95
02 頁），此部分應認屬兩造簽訂系爭承諾書時，即約明應由被
03 告負擔費用之範圍。至追加報價單項次5至19部分，乃原告
04 變更設計窗戶後導致糞管外露，影響系爭大樓外觀，故須予
05 以包覆所生之費用，難認兩造於訂立系爭承諾書時已知悉此
06 情，原告就此新發生之費用，自應給付追加款10萬6,073元
07 【計算式：5,760元+5,730元+1萬1,002元+5,764元+5,7
08 30元+1萬1,002元+5,830元+5,794元+10,659元+6,902
09 元+6,896元+6,902元+6,036元+6,030元+6,036元=10
10 萬6,073元】。

11 (4)、據上，原告對被告負有共計77萬6,073元之債務【計算式：1
12 4萬元+53萬元+10萬6,073元=77萬6,073元】，被告此範
13 圍內所為抵銷抗辯，洵為可採。兩造所負債務經抵銷後，被
14 告尚應給付原告351萬2,503元【計算式：428萬8,576元-77
15 萬6,073元=351萬2,503元】。

16 (七)、本件民事起訴狀係於108年7月15日送達被告，有本院送達證
17 書1紙在卷可稽（見本院卷一第33頁），依民法第229條第2
18 項後段已生催告效力，被告應自翌日起負遲延責任。從而，
19 原告就可請求被告給付部分，併請求自108年7月16日起至清
20 償日止，按法定利息即週年利率5%計算之利息，為有理由，
21 應予准許。

22 六、綜上所述，就系爭樓層瑕疵及應減價處理部分，原告依民法
23 第179條規定，請求被告給付共計351萬2,503元及自起訴狀
24 繕本送達翌日即108年7月16日起至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬
26 無據，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請
27 宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰分
28 別酌定相當擔保金額宣告之。至原告其餘之訴既經駁回，該
29 部分假執行聲請失所附麗，不應准許。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

03 民事第五庭 法 官 蔡牧容

04 以上正本係照原本作成

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

08 書記官 薛德芬