

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度建字第296號

原告

即反訴被告 擎邦國際科技工程股份有限公司
(即鴻祥工程股份有限公司承受訴訟人)

法定代理人 洪健峰

訴訟代理人 蔡炳楠律師

黃敏綺律師

被告

即反訴原告 大杰建設股份有限公司

法定代理人 陳博川

訴訟代理人 謝易達律師

蔡宗釗律師

上列當事人間給付工程款事件，本院於民國114年12月18日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰肆拾肆萬伍仟陸佰捌拾叁
元，及其中新臺幣捌佰壹拾壹萬貳仟陸佰捌拾肆元自民國一
〇九年十月九日起，其中新臺幣肆佰叁拾叁萬貳仟玖佰玖拾
玖元自民國一〇九年十一月十一日起，均至清償日止，按年
息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

四、本判決本訴部分主文第一項於原告以新臺幣肆佰伍拾萬元為
被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟貳佰肆拾肆
萬伍仟陸佰捌拾叁元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 貳、反訴部分

02 一、反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

03 二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

04 事實及理由

05 甲、程序方面：

06 壹、按因合併而消滅之股份有限公司，其權利義務，應由合併後
07 存續或另立之公司承受，公司法第319條準用第75條定有明
08 文。查，鴻祥工程股份有限公司（下稱鴻祥公司）於本件訴
09 訟中經主管機關核准與擎邦國際科技工程股份有限公司（下
10 稱擎邦公司）合併，並以擎邦公司為存續公司，是原鴻祥公
11 司之權利義務關係，由合併後之存續公司擎邦公司概括承
12 受，有經濟部民國114年5月5日經授商字第11430056440號函
13 暨股份公司變更登記表在卷可稽（見本院卷(八)第273至280
14 頁），並經擎邦公司聲明承受訴訟（見本院卷(八)第269
15 頁），核與民事訴訟法第170條及第175條承受訴訟之規定相
16 符，應予准許，。

17 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
18 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
19 條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時訴之聲明第1項
20 為：「被告應給付原告新臺幣（下同）18,770,528元，及自
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
22 息」（見本院卷(一)第7頁），嗣於114年5月27日言詞辯論期
23 日，變更訴之聲明第1項為：「被告應給付原告23,103,527
24 元，及其中18,770,528元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，其中4,332,999元自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日
26 起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息」（見本院卷
27 (八)第265頁）。核其訴之變更，係屬應受判決事項之擴張，
28 揆諸前揭規定，應予准許。

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

01 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
02 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
03 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
04 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
05 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
06 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
07 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
08 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
09 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
10 有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參
11 照）。經查，鴻祥公司提起本訴請求大杰建設股份有限公司
12 （下稱大杰公司）積欠之工程款及追加工程款，並請求其返
13 還履約保證金，大杰公司則主張鴻祥公司不應請求追加工程
14 款，且應扣除鴻祥公司未施作之工程減帳費用，並以其施作
15 工程瑕疵所生之相關修繕費用，及遲延完工所應賠償之逾期
16 違約金為抵銷抗辯，經與鴻祥公司請求之款項相抵後，大杰
17 公司就餘額部分提起反訴請求。核本件本、反訴兩造所主張
18 之權利，均源於同一承攬法律關係原因事實所生之爭執，攻
19 擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，
20 且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之目的，復
21 無其他民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，揆諸
22 前揭說明，反訴原告即本訴被告大杰公司對本訴原告即反訴
23 被告鴻祥公司（已由合併後之存續公司即擎邦公司承受訴
24 訟，此詳前述）提起本件反訴，於法有據，尚無不合。

25 乙、實體部分：

26 壹、本訴部分：

27 一、鴻祥公司起訴主張：

28 (一)鴻祥公司承攬大杰公司坐落臺北市○○區○○段○○段000
29 ○000○0地號土地之「大杰白玉別苑（白玉館）住宅新建工
30 程」（建造執照：102建字第0320號，下稱白玉館工程）、
31 「大杰白玉別苑（松濤館）住宅新建工程」（建造執照：10

01 3建字第0002號，下稱松濤館工程，以上二工程合稱系爭工
02 程），兩造並於103年11月24日分別簽訂白玉館工程合約
03 （下稱系爭白玉館工程合約）及松濤館工程合約（下稱系爭
04 松濤館工程合約，以上2工程合約除合約總價不同外，其餘
05 約定條款均相同，下合稱系爭工程合約），約定工程總價分
06 別為45,322,273元（含稅）、41,337,727元（含稅）。嗣松
07 濤館工程業於106年1月25日取得使用執照，白玉館工程則於
08 106年2月17日取得使用執照，鴻祥公司並於106年7月27日將
09 系爭工程現場點交予大杰公司占有及進行後續裝修、帶看客
10 戶售屋等管領使用，可知系爭工程已完工且達驗收合格標
11 準，大杰公司即應辦理驗收並給付工程尾款。

12 (二)兩造於107年1月8、9日辦理初驗、同年1月24日辦理完工改
13 善會議提列初驗缺失項目後，鴻祥公司旋進場完成初驗缺失
14 之改善，並申請辦理複驗。詎大杰公司竟額外要求鴻祥公司
15 完成之工作應通過第三人台灣檢驗科技股份有限公司（即SG
16 S公司，下稱SGS公司）檢驗通過作為驗收條件，鴻祥公司乃
17 配合被告委託之SGS公司辦理檢驗，然SGS公司檢驗列出200
18 至300多項非屬原合約約定工項之缺失及非屬兩造辦理初驗
19 所發見之缺失，但鴻祥公司為順利結案，僅得進場修補，並
20 經SGS於107年12月17日、108年1月18日辦理機電及消防之檢
21 驗缺失複驗確認完成改善，鴻祥公司乃於108年3月20日請求
22 大杰公司辦理驗收，惟大杰公司仍於108年3月27日否認前
23 情，拒絕辦理驗收，顯係以消極不辦理驗收之不正當行為阻
24 止系爭工程之尾款給付條件成就，依民法第101條第1項之規
25 定，應視為驗收合格，故鴻祥公司自得請求大杰公司給付全
26 部未付之工程款及返還履約保證金。

27 (三)經結算，大杰公司應給付鴻祥公司之金額，包含：1.原合約
28 工程款13,317,854元（含稅，詳總表項次「壹、一」）；2.
29 追加工程款5,452,674元（含稅，詳總表項次「壹、
30 二」）；3.履約保證金4,332,999元（詳總表項次「壹、
31 三」），合計總金額為23,103,527元，詳總表項次「總計

01 (項次一+二十三)」：

02 1.總表項次壹、一「原合約工程款」13,317,854元(含稅)：

03 (1)白玉館工程：

04 原合約總價45,322,273元(含稅)，扣除大杰公司已付款3

05 8,370,427元，其尚應給付之為6,951,846元(含稅，詳總表

06 項次壹、一、(-))。

07 (2)松濤館工程：

08 原合約總價41,337,727元(含稅)，扣除大杰公司已付款3

09 4,971,719元，其尚應欠6,366,008元(含稅，詳總表項次

10 壹、一、(二))。

11 (3)以上合計鴻祥公司得請求之原合約工程之未付工程款為13,3

12 17,854元(含稅，計算式：6,951,846元+6,366,008=13,3

13 17,854元，詳如總表項次壹、一、項次一小計之「原告主

14 張」欄位所示)，爰依系爭工程合約第5條約定、民法第490

15 條、第505條規定，請求大杰公司如數給付。

16 2.總表項次壹、二「追加工程款」5,452,674元(含稅)：

17 (1)總表項次壹、二、(-)「擋土排樁變更設計及工期展延追加費

18 用」2,753,722元(含稅)。

19 (2)總表項次壹、二、(二)「樓層結構變更設計及工期展延追加費

20 用」146,062元(含稅)。

21 (3)總表項次壹、二、(三)「其餘變更設計及工期展延追加費用25

22 52,890元(含稅)。

23 (4)以上合計鴻祥公司得請求之追加工程款總計5,452,674元

24 (含稅，計算式：2,753,722+146,062+2,552,890元=5,4

25 52,674元，詳如總表項次壹、二、項次二小計之「原告主

26 張」欄位所示)。爰依系爭工程合約第5條約定、民法第490

27 條、第505條規定，請求大杰公司如數給付。

28 3.總表項次壹、三「履約保證金」4,332,999元：

29 鴻祥公司施作系爭工程既已達驗收合格標準，依系爭工程合

30 約第5條第6項第3款之約定，大杰公司即應退還鴻祥公司所

31 交付之2紙履約保證票據，履約保證金分別為2,066,886元、

01 2,266,113元，共計4,332,999元（計算式：2,066,886元＋
02 2,266,113元＝4,332,999元）。然大杰公司卻於109年11月4
03 日向兆豐銀行兌現上開2紙履約保證票據，受領履約保證金
04 總額4,332,999元，但其並無兌領該等履約保證金之權利，
05 顯無法律上原因而受有利益，並致鴻祥公司受有損害，乃屬
06 不當得利。鴻祥公司爰依民法第179條、第181條規定，請求
07 被告返還履約保證金4,332,999元。

08 (四)綜上，鴻祥公司共得向大杰公司請求之金額為23,103,527元
09 （含稅，計算式：13,317,854＋5,452,674＋4,332,999＝2
10 3,103,527元，詳如總表項次壹、二、總計壹（項次一十二
11 十三）之「原告主張」欄位所示）。並聲明：1.大杰公司應
12 給付鴻祥公司23,103,527元，及其中18,770,528元自起訴狀
13 繕本送達之翌日起，其中4,332,999元自民事訴之變更追加
14 狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，均按年息百分之5計
15 算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、大杰公司抗辯則以：

17 (一)系爭工程採總價承包，其不爭執鴻祥公司所主張之兩合約總
18 價、已付工程款及剩餘未付工程款數額，合計剩餘未付工程
19 款確為13,317,854元。

20 (二)關於鴻祥公司主張總表項次壹、二「追加工程款」部分，因
21 系爭工程採總價承包，且無變更或追加設計之情，鴻祥公司
22 自不得請求。其中：

23 1.總表項次壹、二、(一)「擋土排樁變更設計及工期展延追加費
24 用」：此為施工方式作業費用，並非變更設計，大杰公司並
25 已於104年6月1日函覆鴻祥公司。

26 2.總表項次壹、二、(二)「樓層結構變更設計及工期展延追加費
27 用」：此次調整樑柱與牆面位置，無涉及結構變更設計，不
28 符系爭工程合約第5條第8項、第19條第6項之約定，故無追
29 加減帳情事，大杰公司亦業於105年2月25日函知鴻祥公司。

30 3.總表項次壹、二、(三)「其餘變更設計及工期展延追加費
31 用」：

01 (1)外牆防水部分：

02 系爭工程合約已明定整棟外牆防水項目：「門窗防水（整棟
03 外牆樹脂打底＋高彈性材料）、層間接縫防水、外牆1：3水
04 泥粉光刷防水漆」，故鴻祥公司稱系爭工程無外牆防水，而
05 主張此工項為追加工程云云，並非事實。

06 (2)石材工程雨遮高程部分：

07 大杰公司於105年3月4日函覆係因鴻祥公司為發展圖面，以
08 致鋁窗確認圖、透空鋁板、玻璃欄杆等相關工程無法配合完
09 成；且鴻祥公司施工前應檢討建築設計圖面，並繪製細部施
10 工大樣圖，如此才不致發生誤差。故石材工程雨遮高程等項
11 目並非變更設計。

12 (3)流出抑制計畫部分：

13 依施工注意要點第61點約定，鴻祥公司須依流出抑制設施計
14 畫審查成果圖說施工。故鴻祥公司主張系爭工程合約並未有
15 該計畫項目云云，顯然不實。

16 (4)中庭採光罩增加打底及抵石子部分：

17 依系爭工程合約所附之水電工程施工注意要點（下稱系爭水
18 電注意要點）第21項約定，倘鴻祥公司對工程相關設計圖、
19 估價單、施工規範、工程範圍及責任分界點有任何疑問，應
20 於開標前提出討論，否則得標後依照業主解釋為準，不得要
21 求追加；且系爭工程合約之詳細價目表（下合稱系爭詳細價
22 目表）亦有記載「外牆1：3MT深色抵石子」之工項，故中庭
23 採光罩增加打底及抵石子費用已含於系爭工程範圍內，自非
24 追加工程，鴻祥公司主張合約無此項目云云，亦屬無據。

25 (5)中庭園藝增加透水板及不織布部分：

26 系爭詳細價目表詳已列明「景觀工程」之項目，且施工圖亦
27 包含中庭園藝增加透水板及不織布工項，是鴻祥公司主張合
28 約無此項目，故屬追加工程云云，顯無理由。

29 (三)又關於總表項次壹、三「履約保證金」部分，大杰公司雖不
30 爭執其已沒收鴻祥公司所交付之履約保證金4,332,999元，
31 但此係因鴻祥公司施工存有瑕疵並拒絕修補，又無故停工達

01 數百日，故大杰公司自得依系爭工程合約第23條、第26條第
02 2項約定，沒收上開履約保證金，以抵銷後續扣罰款。

03 (四)且觀之兩造於106年3月協議書記載，鴻祥公司此時已達原合
04 約之完工驗收程度，其復自承業於106年7月27日將工程現場
05 點交予大杰公司，則鴻祥公司就系爭工程之工程尾款請求權
06 應自106年3月起算，至遲亦應於106年7月起算，然其迄109
07 年9月方提起本件訴訟，其承攬報酬之請求權顯逾民法第127
08 條第7款所定之2年時效；縱以二工施作結束日即106年9月5
09 日起算，其承攬報酬請求權仍已逾2年時效，大杰公司自得
10 拒絕給付。

11 (五)倘大杰公司仍對鴻祥公司有付款義務，大杰公司亦得以下列
12 項目主張扣除或抵銷（詳如總表項次貳「被告主張扣款及抵
13 銷抗辯」欄位所示）：

14 1.總表項次貳、一「系爭工程減帳金額（扣款）」：

15 大杰公司依106年7月27日工務會議紀錄第2點決議，得就未
16 施作工作減帳扣款，是其得自應付工程款中扣減系爭工程減
17 帳費用共6,826,367元，包含：(1)營建工程減帳費用4,213,2
18 25元；(2)水電工程減帳費用1,036,244元；(3)二次工程減帳
19 費用536,668元；(4)代辦工程項目費用715,165元（詳如總表
20 項次貳、一、(一)至(四)所示），合計6,501,302元，再加計5%
21 管理費325,065元（計算式： $6,501,302 \text{元} \times 5\% = 325,065$
22 元，元以下四捨五入），以上大杰公司得扣款之減帳總額為
23 6,826,367元（計算式： $6,501,302 \text{元} + 325,065 \text{元} = 6,826,3$
24 67元），爰依前揭106年7月27日工務會議紀錄第2點之約定
25 予以減帳扣款。

26 2.總表項次貳、二「被告代辦金額（抵銷）」：

27 按107年11月28日驗收缺失修繕暨項目具體改善完成及進度
28 協商會議紀錄第2項第2款約定，兩造合意倘鴻祥公司無法配
29 合修繕瑕疵，大杰公司得按切結書內容，依所估金額扣款，
30 而經大杰公司核算，其得扣減系爭工程之瑕疵減帳費用共計
31 4,538,204元，包含：(1)總表項次貳、二、(一)「自行修復瑕

01 疵項目費用」1,452,982元；(2)總表項次貳、二、(二)「代辦
02 派工修繕項目費用」219,800元；(3)總表項次貳、二、(三)
03 「購買建材費用項目」47,206元；(4)總表項次貳、二、(四)
04 「預估瑕疵修繕費用」2,602,111元（詳如總表項次貳、
05 二、(一)至(四)所示），合計4,322,099元，再加計5%管理費21
06 6,105元（計算式：4,322,099元 \times 5%=216,105元，元以下
07 四捨五入），以上大杰公司得扣款之減帳總額為4,538,204
08 元（計算式：4,322,099元+216,105=4,538,204元），爰
09 依前揭107年11月28日驗收缺失修繕暨項目具體改善完成及
10 進度協商會議紀錄第2項第2款之約定、民法第493條第1項、
11 第2項之規定，向鴻祥公司請求上開費用，並以之為抵銷抗
12 辯。

13 3.總表項次貳、三「逾期違約金（抵銷）」：

14 (1)總表項次貳、三、(一)「白玉館」部分：

15 ①「使用執照申請逾期違約金」計20,893,442元：

16 系爭工程係於103年12月10日開工，依系爭白玉館工程合約
17 第6條第2項約定，鴻祥公司應於開工日起330日曆天即104年
18 11月6日完成申請使用執照，然其遲至106年2月8日始就系爭
19 白玉館工程重新掛號申請使用執照，共逾期461天（計算
20 式：106年2月8日－104年11月6日+1=461天），依系爭白
21 玉館工程合約第24條約定，應按日計罰工程造價之千分之
22 一，即45,322元（計算式：45,322,273元 \times 0.001=45,322
23 元，元以下捨去），故大杰公司就此得扣罰之逾期違約金為
24 20,893,442元（計算式：45,322元 \times 461=20,893,442元）。

25 ②「二工逾期違約金」計2,220,778元：

26 依系爭白玉館工程合約第6條第2項約定，鴻祥公司應於使用
27 執照取得150日曆天內完成所有工作，而其於106年2月17日
28 取得使用執照，依約應於106年7月17日前完工（計算式：10
29 6年2月17日+150天=106年7月17日），惟鴻祥公司係於106
30 年9月5日方完成二工之施作，共逾期49天（計算式：106年9
31 月5日－106年7月17日=50天），依系爭白玉館工程合約第2

01 4條之約定，應按日計罰工程造價之千分之一，即45,322
02 元，故大杰公司就此部分得扣罰之逾期違約金為2,220,778
03 元（計算式：45,322元×49=222,0778元）。

04 ③上開①、②之白玉館工程違約金合計23,114,220元。

05 (2)總表項次貳、三、(二)「松濤館」部分：

06 ①「使用執照申請逾期違約金」計18,188,280元：

07 系爭工程係於103年12月10日開工，依系爭松濤館工程合約
08 第6條第2項約定，鴻祥公司應於開工日起330日曆天即104年
09 11月6日完成申請使用執照，然其遲至106年1月18日始就系
10 爭松濤館工程重新掛號申請使用執照，共逾期440天（計算
11 式：106年1月18日－104年11月6日＋1＝440天），依系爭松
12 濤館工程合約第24條約定，應按日計罰工程造價之千分之
13 一，即41,337元（計算式：41,337,727元×0.001＝41,337
14 元，元以下捨去），故大杰公司就此得扣罰之逾期違約金為
15 18,188,280元（計算式：41,337×440＝18,188,280元）。

16 ②「二工逾期違約金」計3,017,601元：

17 依系爭松濤館工程合約第6條第2項約定，鴻祥公司應於使用
18 執照取得150日曆天內完成所有工作，而其於106年1月25日
19 取得使用執照，依約應於106年6月24日完工（計算式：106
20 年1月25日＋150天＝106年6月24日）。惟鴻祥公司係於106
21 年9月5日始完成二工之施作，共逾期73天（計算式：106年9
22 月5日－106年6月24日＝73天），依系爭松濤館工程合約第2
23 4條之約定，應按日計罰工程造價之千分之一，即41,337
24 元，故大杰公司就此得扣罰之逾期違約金為3,017,601元
25 （計算式：41,337元×73＝3,017,601元）。

26 ③前揭①、②，合計21,205,881元。

27 (3)以上大杰公司得請求之逾期違約金總金額為44,320,101元，
28 爰依系爭工程合約第6條第2項、第24條約定請求鴻祥公司給
29 付。

30 4.合計以上1.至3.，大杰公司得主張扣款及抵銷之總金額為5
31 5,684,672元（計算式：6,826,367元＋4,538,204元＋44,32

01 0, 101元=55, 684, 672元)。

02 (六)綜上(一)至(五)，縱認鴻祥公司得向大杰公司請求原合約工程尾
03 款13, 317, 854元，經大杰公司為扣減及抵銷後，其尚得向鴻
04 祥公司請求給付42, 366, 818元（計算式：55, 684, 672－13, 3
05 17, 854=42, 366, 818元），鴻祥公司已無剩餘工程款得請
06 求，自應駁回其訴。

07 (七)並聲明：1.鴻祥公司之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔
08 保，請准宣告免為假執行。

09 貳、反訴部分：

10 一、大杰公司起訴主張：

11 (一)鴻祥公司不得請求前述追加工程款及返還履約保證金，且經
12 經大杰公司於本訴就鴻祥公司得請求之原合約工程尾款為扣
13 減及抵銷抗辯後，鴻祥公司已無剩餘工程款得請求，而大杰
14 公司尚得請求鴻祥公司給付42, 366, 818元，故大杰公司就此
15 餘額於25, 711, 498元之範圍內請求鴻祥公司給付。

16 (二)並聲明：1.鴻祥公司應給付大杰公司25, 711, 498元，及自民
17 事反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之
18 5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、鴻祥公司抗辯則以：

20 (一)依系爭工程合約第5條約定，須經大杰公司估驗及驗收完
21 成，鴻祥公司始得請求給付工程款，故時效應自此時啟方可
22 起算。而系爭工程固已完工，並於106年2月17日取得使用執
23 照，且同年7月27日點交，然大杰公司迄未完成工程之估驗
24 或驗收，則鴻祥公司請求給付本件未付工程款之承攬報酬請
25 求權之時效尚開始起算，是鴻祥公司已於109年9月4日提起
26 本件訴訟訴請大杰公司給付，即未罹於2年承攬報酬請求權
27 之消滅時效。

28 (二)又系爭工程合約縱屬總價結算契約，但該合約第13條第2
29 項、第19條既有變更設計及工期延期之相關約定，自應視具
30 體施作情況、有無辦理變更追加等節，以判定鴻祥公司得否
31 請求追加工程款，非謂其均僅能請求給付締約時所定之總

01 價。而系爭工程確有「擋土排樁變更設計」、「樓層結構變
02 更設計」、「其餘變更設計」之事實，並經鑑定認定大杰公
03 司應給付追加工程款780,875元，及追加工期97天，則大杰
04 公司否認鴻祥公司得請求追加工程款，當無依據。

05 (三)關於大杰公司主張系爭工程應扣減系爭工程減帳費用部分：

06 1.總表項次貳、一、(一)「營建工程減帳費用」部分：

07 大杰公司主張本項應減帳扣款計13項（各該項目、金額均詳
08 附表1「被告主張」欄位所示），鴻祥公司不爭執其中編號8
09 「電梯機坑爬梯」減帳金額8,930元、編號11「玉晶石外牆
10 清洗、研磨、打臘與外牆鋼管鷹架組拆工程」減帳金額7,14
11 4元，及編號12「藝術不鏽鋼信箱」減帳金額17,860元，其
12 餘項目則非系爭工程合約範圍之工作，或鴻祥公司已施作完
13 成，大杰公司均不得主張減帳，故大杰公司就此部分得減帳
14 扣款金額僅33,934元。

15 2.總表項次貳、一、(二)「水電工程減帳費用」部分：

16 大杰公司主張本項應減帳扣款計6項（各該項目、金額均詳
17 附表2「被告主張」欄位所示），鴻祥公司不爭執其中編號4
18 「車道系統取消」減帳金額9,208元、編號6「門禁讀卡機取
19 消」減帳金額11,896元，其餘項目則非系爭工程合約範圍之
20 工作，或鴻祥公司已施作完成，大杰公司均不得主張減帳，
21 故大杰公司就此部分得減帳扣款金額僅21,104元。

22 3.至於總表項次貳、一、(三)「二次工程減帳費用」、(四)「代辦
23 工程項目費用」部分，大杰公司固主張有如附表3、4之減帳
24 項目（各該項目、金額均詳附表3、4「被告主張」欄位所
25 示），然該等項目或非系爭工程合約範圍之工作，或鴻祥公
26 司已施作完成，或大杰公司未曾催告其修繕，或其減少報酬
27 請求權已逾1年時效期間，故大杰公司主張減帳皆無理由。

28 4.綜前1.至3.所述，再加計5%之管理費，合計大杰公司得扣
29 款之合理減帳金額至多為57,790元（計算式： $(33,934 + 21,104) \times 1.05 = 57,790$ 元，元以下四捨五入）。

30 (四)關於大杰公司請求總表項次貳、二所示代辦金額部分：

01 大杰公司雖主張如附表5至8之費用應由鴻祥公司負擔（各該
02 項目、金額均詳附表5至8「被告主張」欄位所示），然鴻祥
03 公司均否認其完成工作存有瑕疵、瑕疵屬其施工不當所致，
04 且大杰公司並未限期命其修補，又無證據足認其已如數支出
05 瑕疵修補費用，顯難認大杰公司之主張有理。另系爭工程已
06 於106年7月27日點交予大杰公司，其後自應由其負保管維護
07 責任，況縱認大杰公司得請求瑕疵修補費用，其減少報酬請
08 求權亦已罹於1年時效。據此，大杰公司不得請求本項代辦
09 費用並以之為抵銷抗辯。

10 (五)關於大杰公司請求總表項次貳、三所示逾期違約金部分：

11 1.使用執照申請逾期違約金部分：

12 (1)兩造於104年11月21日會議已合意倘鴻祥公司未於105年4月3
13 0日完成一工之使用執照掛件申報，大杰公司得自105年5月1
14 日計罰逾期罰款至使用執照掛件申報之日，是本件使用執照
15 申請之期限已延展至105年4月30日。而鴻祥公司就白玉館工
16 程、松濤館工程均業於105年9月13日掛件申請使用執照，故
17 其逾期申請使用執照之天數應為134天（計算式：105年9月1
18 3日－105年4月30日－1天＝134天），復扣除鑑定報告認因
19 系爭工程履約過程有變更追加及展延事實而應予展延合理之
20 追加工期97天，及大杰公司於106年5月10日工務會議同意追
21 加之工期99天，可見鴻祥公司就使用執照之申請並未逾期
22 （計算式：000－00－00＝－62）。

23 (2)又大杰公司並未按系爭工程合約之「階段付款表」第27項約
24 定，於取得使用執照後，給付「階段付款表」第1至26項之
25 全部工程款，合計59,938,753元，截至105年4月30日僅給付
26 14,371,884元，截至105年9月12日僅給付36,028,710元，顯
27 違反前開契約之約定，鴻祥公司依民法第264條第1項規定，
28 鴻祥公司自得拒絕按「階段付款表」第27項約定取得使用執
29 照，故大杰公司不得自105年4月30日起算計罰一工使用執照
30 掛件申報之逾期違約金。況縱認鴻祥公司逾期完成一工之使
31 用執照申請掛件，亦僅逾期完成前述「階段付款表」第27項

01 之「取得使用執照」工作，此項完成金額合計3,073,916
02 元，大杰公司應僅得按此金額計罰一工之使用執照申請逾期
03 違約金，不應計入「階段付款表」第1至26項之階段付款金
04 額，爰依民法第250、251條規定，請求酌減一工之逾期罰
05 款。

06 2.二工逾期違約金部分：

07 (1)依系爭工程合約第6條第2項後段約定，鴻祥公司應於使用執
08 照複查完成後60日曆天內完成所有工程，觀諸臺北市建管處
09 110年10月7日函覆所附臺北市新使照建物勘查紀錄表可知，
10 本件使用執照係於106年6月6日完成複查，故鴻祥公司於106
11 年8月5日前完成所有工程即可，而其已於106年7月27日將系
12 爭工程點交予大杰公司，是最遲於106年7月27日系爭工程之
13 所有工程均已完成，鴻祥公司顯無逾期情事。

14 (2)縱鴻祥公司施作二工逾期完工，然此前各階段工項均按期完
15 成，大杰公司以工程總價計算逾期罰款，顯失公平。爰依民
16 法第250條及第251條規定，請求比照大杰公司已受理第1至2
17 7項工程利益，酌減逾期罰款，以第28項工程金額1,737,366
18 元計算逾期罰款。

19 (六)並聲明：1.大杰公司之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔
20 保，請准宣告免為假執行。

21 參、兩造不爭執之事項（見本院卷(四)第195至196頁，依判決論述
22 調整文句）：

23 一、鴻祥公司承攬大杰公司坐落於臺北市○○區○○段○○段00
24 0○00000 地號土地之住宅新建工程（即系爭工程），兩造
25 於103年11月24日簽訂工程合約書（即系爭工程合約），承
26 攬範圍包括「大杰白玉別苑（白玉館）住宅新建工程」（建
27 造執照：臺北市政府都市發展102建字第0320號），合約總
28 價為45,322,273 元（含稅）及「大杰白玉別苑（松濤館）
29 住宅新建工程」（建造執照：臺北市政府都市發展103 建字
30 第0002號），合約總價為41,337,727 元（含稅），以上工
31 程總價合計88,660,000元。

- 01 二、系爭工程採總價承包，大杰公司已給付鴻祥公司工程款73,3
02 42,146元，剩餘工程款為13,317,854元。
- 03 三、系爭工程於103年12月10日開工。
- 04 四、松濤館工程於105年9月13日向主管機關第一次提出使用執照
05 之申請，嗣於106年2月8日第二次向主管機關申請使用執照
06 掛件。
- 07 五、白玉館工程於106年2月17日取得使用執照，松濤館工程於10
08 6年1月25日取得使用執照。
- 09 六、大杰公司於107年1月12日發函給鴻祥公司，該函文主旨載明
10 系爭工程業於107年1月8、9日勘驗完畢。
- 11 七、108年1月18日系爭工程經台灣檢驗科技股份有限公司（即SG
12 S公司）進行機電與消防工程之檢驗缺失複驗。
- 13 肆、本件爭執要旨：
- 14 一、本訴部分：
- 15 (一)鴻祥公司依系爭工程合約第5條約定、民法490條、第505條
16 規定，請求大杰公司給付系爭工程原合約工程款13,317,854
17 元（含稅），有無理由？
- 18 (二)鴻祥公司依系爭工程合約第5條約定、民法490條、第505條
19 規定，請求大杰公司給付系爭工程追加工程款5,452,674元
20 （含稅），有無理由？
- 21 (三)大杰公司為時效抗辯拒絕給付上開工程款，有無理由？
- 22 (四)鴻祥公司依民法第179、181條規定，請求大杰公司返還履約
23 保證金4,332,999元，有無理由？
- 24 (五)若鴻祥公司本訴之前開3項請求有理由，大杰公司主張依10
25 6年7月27日工務會議紀錄第2點約定，主張應扣除工程減帳
26 費用6,826,367元，有無理由？
- 27 (六)若鴻祥公司本訴之前開3項請求有理由，大杰公司依107年1
28 1月28日驗收缺失修繕暨項目具體改善完成及進度協商會議
29 紀錄第2項第2款之約定、民法第493條第1項、第2項規定，
30 請求鴻祥公司給付修繕費用4,538,204元，並按民法第334
31 條規定主張抵銷，有無理由？

01 (七)若鴻祥公司本訴之前開3項請求有理由，大杰公司依系爭工
02 程合約第6條第2項、第24條約定，請求鴻祥公司給付逾期違
03 約金44,320,101元，並按民法第334條規定主張抵銷，有無
04 理由？

05 二、反訴部分：

06 大杰公司上開扣減及抵銷項目共計55,684,672（如總表項次
07 貳各該項目及金額所示），經扣減及抵銷後如有餘額，大杰
08 公司就該餘額提起反訴請求鴻祥公司給付，有無理由？

09 伍、本院之判斷：

10 一、爭點一：鴻祥公司得否請求原合約工程款部分：

11 (一)按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
12 他方俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給
13 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條
14 第1項、第505條第1項分別定有明文。又系爭工程合約第5條
15 付款辦法約定：「……(二)估驗請款：自開工日起乙方（即鴻
16 祥公司）每月月底以書面附上工程進度照片及估驗單與階段
17 付款表等相關資料申請估驗一次，經甲方（即大杰公司）核
18 實後，給付該期內完成工程估驗款之90%，於次月15日憑本
19 合約領款章親自領具工程款」（見本院卷(一)第22、36頁），
20 及系爭工程合約所附之階段付款表（下合稱系爭階段付款
21 表）約定：「壹、建築工程：……取得使用執照。二次
22 工程完成。工程驗收完成。保固款（依合約總工程款金
23 額百分之二）。……貳、水電消防工程（大L）……送水
24 試壓完成與送電完成。保固款（依合約總工程款金額百分
25 之二）……」（見本院卷(一)第33至34、47至48頁），是系爭
26 工程於完工及驗收合格，進入保固期間後，鴻祥公司即得請
27 求大杰公司給付全部工程款。

28 (二)次按工程之是否完工，與工程之瑕疵及工程之驗收各有不同
29 之概念，工作之完成與工作有無瑕疵，係屬二事，此觀民法
30 第490條及第494條規定自明。是在承攬關係仍存續時，定作
31 人於承攬人完成工作時，雖其工作有瑕疵，仍無解於應給付

01 報酬之義務，僅定作人得定相當期限請求承攬人修補，如承
02 攬人不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補，或其瑕疵不能
03 修補者，定作人得依民法第493條、第494條等規定請求償還
04 修補費用、減少報酬而已（最高法院73年度台上字第2814
05 號、81年度台上字第2736號、85年度台上字第2280號判決意
06 旨參照）。

07 (三)經查，觀諸兩造106年3月間簽訂之協議書記載：「一、茲因
08 鴻祥工程股份有限公司（即鴻祥公司）承攬大杰建設股份有
09 限公司（即大杰公司）之白玉別苑住宅新建工程案，已分別
10 於106年1月25日及106年2月17日取得建築物使用執照。依10
11 6年3月3日大杰案會議紀錄，大杰建設指示鴻祥工程須即刻
12 施作回填區設置相關機電設備、室內輕隔間拆除、外牆格柵
13 及外飾安裝……等二次工程工作。然雙方均瞭解於此時並非
14 工程合約第6條/工程期限中所約定之二次工程施作時間點。
15 經雙方討論，大杰建設充份（分）知悉台北市政府之相關建
16 管查報程序及相關規定。二、依據工程合約第6條/工程期
17 限/(二)完工期限所示：使照複查後施作二次工程經查報並列
18 管恢復一工，再做二工時相關費用由業主負擔或不再施作。
19 大杰建設承諾同意：於鴻祥工程開始施作二次工程項目後，
20 若遭遇檢舉、政府機關查報、拆除重作（含清運）等情形
21 時，其相關費用（含衍生之恢復一工費用、罰款）及責任，
22 全部由大杰建設負擔；鴻祥工程此時已達到原合約之完工驗
23 收，大杰建設不會因為二次工程被查報、未復原等事項，延
24 遲給付鴻祥工程之工程驗收款及再次要求鴻祥工程施作二次
25 工程……」（見本院卷(四)第23頁），及106年7月27日工務會
26 議紀錄所載：「經現勘兩建築物之施工狀況後，大杰建設與
27 鴻祥工程雙方協議如下：一、為大杰建設銷售作業之儘早開
28 展，即日起工程現場轉交大杰建設接管，門禁與鎖匙等即刻
29 進行交接，後續工程由大杰接手……二、合約明列之項目，
30 應施工而未施作者，按未施工部分之單位，辦理合約數量減
31 帳；合約施作項目已施工，但未完成者，則按雙方協議比例

01 辦理合約減帳。合約以外之工程項目，由大杰自行處理。
02 三、鴻祥工程後續應修繕完成的項目與期限如下：1.8月5
03 日：土建鋁窗滲水與泥作粉刷脫層修補（含色差補漆）完
04 成。地下一層斜坡道界面砂漿打除與清運。機電開關與插座
05 等修改完成。2.8月15日：土建（小L）地下一樓左側牆面泥
06 作粉刷脫層修補（含色差補漆）完成。3.8月22日：機電地
07 下一樓合約項目之設備安裝完成。4.8月22日：機電地下一
08 樓合約項目之設備測試完成。5.8月15日：庭園枯死之草皮
09 更換完成」（見本院卷(一)第51頁）。由上可知鴻祥公司承攬
10 之系爭工程確已達完工及驗收階段，並於取得使用執照後，
11 開始進行二次工程施作，兩造嗣於106年7月27日協議於該日
12 起將系爭工程交由大杰公司接管，並就鴻祥公司未完成施作
13 部分協議辦理減帳，及約定鴻祥公司應於前開期限前完成應
14 辦理修繕之工作項目。

15 (四)另查，系爭工程之機電與消防工程業經SGS公司於108年1月1
16 8日完成檢驗缺失之複驗作業，有SGS公司公設檢驗服務簽收
17 單在卷可稽（見本院卷(一)第141頁）。足見大杰公司依前開
18 協議於106年7月27日接管系爭工程後，業於108年1月18日完
19 成機電及防工程之驗收，已達系爭階段付款表之最後付款階
20 段，鴻祥公司自得請求大杰公司給付系爭工程之全部工程
21 款。大杰公司雖辯稱鴻祥公司施工有多項瑕疵且迄未修補完
22 成，可見系爭工程並未完工云云，然系爭工程已達完工程度
23 且由大杰公司管領並作為銷售使用等情，業如前述，縱認鴻
24 祥公司未完成瑕疵之修繕等情屬實，依前說明，亦僅涉及大
25 杰公司得否向鴻祥公司請求修補，或償還修補費用，或減少
26 報酬之問題，尚無礙系爭工程是否完工之認定，因認大杰公
27 司前開所辯並無依據，不足採取。

28 (五)又大杰公司已給付工程款共73,342,146元，剩餘未付之工程
29 款為1,331,7854元，乃兩造所不爭執之事實（見本件不爭執
30 事項第(二)點），是鴻祥公司主張依系爭工程合約第5條約
31 定、民法第490條第1項、第505條第1項規定，請求大杰公司

01 給付工程尾款13,317,854元，洵屬有據。

02 二、爭點二：鴻祥公司得否請求追加工程款部分：

03 系爭工程合約第5條第8項約定：「本工程以總價承包，除變
04 更設計不得辦理追加減帳」，另系爭工程合約第13條第1至3
05 項分別約定：「(一)甲方(即大杰公司)對本工程有隨時更改
06 或增減之權。(二)遇無法預知之情況或實際情形與設計圖說相
07 差甚鉅時，甲乙雙方(即兩造)協議變更設計。(三)本工程如
08 有需要而變更設計時，一經通知，乙方(即鴻祥公司)應立
09 即照辦，不得異議，其增減金額按增減數量與合約所附之單
10 價計算，如有新增項目，其單價甲乙雙方協議定之」(見本
11 院卷(一)第22、24頁)，可知系爭工程雖屬總價承包，然若經
12 兩造協議或經大杰公司指示變更設計時，即應依增減數量按
13 原合約或協議單價結算追加減之工程款。茲就鴻祥公司主張
14 之各追加工程款分論如下：

15 (一)鴻祥公司主張大杰公司於系爭工程履約期間指示變更追加工
16 程，包含如總表項次壹之二編號(一)至(三)所示之「擋土排樁變
17 更設計及工期展延追加費用」、「樓層結構變更設計及工期
18 展延追加費用」、「其餘變更設計及工期展延追加費用」，
19 應給付追加工程之工程款共計5,452,674元等語，為大杰公
20 司所否認。經查：

21 1.總表項次壹之二編號(一)「擋土排樁變更設計及工期展延追加
22 費用」部分：

23 (1)鴻祥公司主張大杰公司追加擋土排樁變更設計工作，應給付
24 追加工程款2,753,722元(含稅)等情，固據提出鴻祥公司1
25 04年5月27日函文、擋土排樁施工說明(103/12/10~104/0
26 5/13)、工程預定進度表(104/05/05修正)、詳細價目表
27 等件為證(見本院卷(一)第67至80頁)，然此為大杰公司所爭
28 執，辯稱本項經鑑定應追減工程款等語。

29 (2)查，經本院囑託台北市土木技師公會(下稱鑑定單位)進行
30 鑑定，其作成112年8月17日北土技字第1122003243號鑑定報
31 告書(下稱系爭鑑定報告)，經審視系爭工程合約之所附圖

01 面、詳細價目表（下稱系爭詳細價目表）、鴻祥公司所提出
02 之變更設計圖面及現場會勘，鑑定結果認原合約設計之擋土
03 工程為60cm ϕ 預壘樁及鋼軌橫板條，及一層水平支撐及部分
04 垂直斜撐，原合約約定之工程費用為4,142,911元（未
05 稅），然現場地形若依原設計圖無法架設水平支撐，故必須
06 變更設計，經核鴻祥公司提出之變更設計圖說，可知變更設
07 計部分為60cm ϕ 預壘樁部分長度縮短、一層水平支撐取消、
08 基地後側增加噴凝土護坡及增加部分垂直斜撐，加減帳後，
09 核算本項變更設計之工程款應為追減589,706元（未稅），
10 且因大杰公司遲延提供「擋土排樁、扶壁樁及安裝支撐配置
11 圖（替代方案）」，合理追加工期為49天等語（見系爭鑑定
12 報告第1冊第8至24、91至92頁鑑定結果第(一)項）。可知本項
13 確因大杰公司指示擋土排樁變更設計工程，鴻祥公司乃增加
14 及減作部分工項，經系爭鑑定報告核算合理之追加減工程款
15 為追減589,706元（未稅），並致影響施工要徑，而應追加
16 工期49天。又上開追減金額589,706元加計系爭工程合約之
17 工程總表之項次參「勞工安全衛生費」0.4%、項次肆「環
18 保清潔費」0.2%、項次伍「營造綜合保險費」0.3%、項次
19 陸「包商利潤及管理費」5%後，其總額再加計同表項次柒
20 「加值型營業稅」5%（見本院卷(四)第293、355頁、系爭鑑
21 定報告第1冊第96至97頁），總計共「追減」655,724元【含
22 稅，計算式： $589,706 \times (1 + 0.4\% + 0.2\% + 0.3\% + 5\%) \times$
23 $(1 + 5\%) = 655,724$ 元，元以下四捨五入】，則鴻祥公司
24 就此請求大杰公司給付追加工程款2,753,722元，自難認有
25 據。

26 2.總表項次壹之二編號(二)「樓層結構變更設計及工期展延追加
27 費用」部分：

28 (1)鴻祥公司主張大杰公司於105年3月5日指示結構變更設計，
29 應給付追加工程款146,062元（含稅）等情，業據提出鴻祥
30 公司105年3月4日連絡便函、105年4月28日聯絡便函、105年
31 3月5日結構變更追加金額表等件為證（見本院卷(一)第81至85

01 頁)，惟經大杰公司爭執，辯稱此次調整樑柱及牆面位置無
02 涉結構之變更，故無追加減帳之問題等語，並舉大杰公司10
03 5年2月25日函文為佐（見本院卷(一)第227頁）。

04 (2)查，觀諸大杰公司上開所提函文，可知其並未否認有指示鴻
05 祥公司施作調整柱位轉向、結構柱增大、樑位延伸加長、H
06 型鋼支撐與增厚牆面等工程，但尚難僅憑其單方意見逕認此
07 部分無涉結構變更設計。而經本院囑託鑑定單位進行鑑定，
08 其審視雙方來往函文、鴻翔公司所提出之變更設計圖面，鑑
09 定結果認本項施作確實與原工程設計不同，屬變更設計，且
10 此項變更發生時，大L棟已鋪設3樓頂板及小L棟立3樓牆柱模
11 板，尚涉及原有層柱須加高、轉向、增加數量等，經加減帳
12 後應追加123,854元（未稅），且合理追加工期為25天等語
13 （見系爭鑑定報告第1冊第24至37、92頁鑑定結果第(二)項編
14 號1）。堪認本項確因大杰公司指示樓層結構變更設計工
15 程，且致影響施工要徑，產生追加123,854元之直接工程費
16 用，並應追加工期25天。又上開追加金額123,854元加計系
17 爭工程合約之工程總表之項次參「勞工安全衛生費」0.
18 4%、項次肆「環保清潔費」0.2%、項次伍「營造綜合保險
19 費」0.3%、項次陸「包商利潤及管理費」5%後，其總額再
20 加計同表項次柒「加值型營業稅」5%（見本院卷(四)第293、
21 355頁、系爭鑑定報告第1冊第96至97頁），總計共「追加」
22 137,719元【含稅，計算式： $123,854 \times (1 + 0.4\% + 0.2\% +$
23 $0.3\% + 5\%) \times (1 + 5\%) = 137,719$ 元，元以下四捨五
24 入】，是鴻祥公司就此請求大杰公司給付追加工程款於137,
25 719元之範圍為有理由，逾此則屬無據。

26 3.總表項次壹之二編號(三)「其餘變更設計及工期展延追加費
27 用」部分：

28 (1)鴻祥公司主張大杰公司履約過程尚有其餘變更設計，應給付
29 追加工程款2,552,890元（含稅）等情，業據提出鴻祥公司1
30 05年11月16日預估變更追加金額明細表、連絡便函、歷次釋
31 疑單、兩造歷次會議紀錄等件為證（見本院卷(一)第101至11

01 3、125至129頁），均為大杰公司所否認。

02 (2)查，經核鴻祥公司前開預估變更追加金額明細表所列原告請
03 求之14項變更設計工程（見本院卷(-)第101至105頁），其
04 中，項次1「105年3月5日結構變更」所示之追加工程，其項
05 目、數量、單價、金額，核與前開其請求如總表項次壹之二
06 編號(二)「樓層結構變更設計及工期展延追加費用」乙項，所
07 提出之105年3月5日結構變更追加金額表（見本院卷(-)第85
08 頁），兩者內容相同，故鴻祥公司就此項目不得重複請求，
09 先予敘明。

10 (3)下就前揭預估變更追加金額明細表之項次2至14，分別析述
11 如後：

12 ①項次2「大L戶一樓FDW2防火窗（合約27,925元），業主變更
13 為不銹鋼，依105年3月15日疑義回覆辦理」部分：

14 查，此項目經鑑定單位指出「原設計」之DW1防火窗為235cm
15 高×450cm寬鋁成型窗框、窗軌，6+6mm厚清玻璃，3個固定
16 窗扇，原合約發包價為27,925元（詳系爭詳細價目表項次五
17 之1至2項）；「變更設計」後為235cm高×450cm寬不銹鋼防
18 火窗，15mm厚透明防火玻璃，3個固定窗扇，核算變更設計
19 後之合理追加工程費用應為293,100元等情（見系爭鑑定報
20 告第1冊第37、92頁鑑定結果第(二)項編號2），可知鴻翔公司
21 於現場實際施作之防火窗確與原合約約定不同，確有變更工
22 程之事實，亦未見大杰公司就此有何具體爭執，堪認本項乃
23 變更設計工程無訛，合理之追加減直接工程款應為追加293,
24 100元（未稅），然並未影響施工要徑，故鴻祥公司不得請
25 求展延工期。

26 ②項次3「全棟外牆防水（水和凝固形彈性複合材），依105年
27 1月22日業主會議紀錄辦理」部分：

28 ①查，大杰公司固舉其105年3月3日函文及詳細價目表節本、
29 施工說明書（見本院卷(-)第229至232頁），抗辯外牆防水工
30 程乃系爭工程合約所約定之施作範圍等語。然查，細譯前開
31 詳細價目表之「防水隔熱工程」，其中雖有「門窗防水（整

棟外牆樹脂打底＋高彈性防材料)」項目，但得否逕憑此認定等同全棟外牆防水之工程，尚非全然無疑。另鑑定單位參酌系爭詳細價目表項次第四之6「外牆裝修工程」中編號6「外牆1:3水泥粉光刷防水漆（同外牆顏色）」、編號7「1:3水泥粉光刷刷深色防水漆（同外牆顏色）」，雖有提及外牆刷防水漆，然備註欄中分別註明：「格柵內」及「陽台內」，且全棟外牆防水在合約條文及所附圖說、施工注意要點、施工說明書、標單（詳細價目表）並未發現此工作項目等語（見系爭鑑定報告第1冊第38、92至93頁鑑定結果第(二)項編號3），即無證據足認此項外牆防水工程乃原合約範圍，則鴻祥公司主張此項乃追加工程，並非無憑。

②又鴻祥公司確有施作外牆防水工程之事實，經系爭鑑定報告核算本工程施作面積為1,690.0平方公尺，參考系爭詳細價目表第四之5「防水隔熱工程」中編號3「戶外陽台，屋頂平台地坪彈性防水漆」之工程單價每平方公尺339元，計算工程總價為572,910元（計算式： $339 \times 1,690 = 572,910$ 元），所需追加工期為23天（見系爭鑑定報告第1冊第38、92頁鑑定結果第(二)項編號3）。

③項次4「地下室磚牆經業主要求改RC，依104年10月27日圖說疑義回覆辦理」部分：

經查，經鑑定單位現地勘查並配合圖說，判定鴻祥公司將地下室磚牆改作RC牆，其中：大L棟地下室磚牆改為RC牆總長度2.85公尺，小L棟地下室磚牆改為RC牆總長度4.55公尺，地下室爭高3.0公尺，取消磚牆面積（應追減）22.2平方公尺，改為15公分厚RC牆面積（應追加）22.2平方公尺（見系爭鑑定報告第1冊第39至40、93頁鑑定結果第(二)項編號4）足見確有變更工程之事實，復未見大杰公司就此有何具體爭執，堪認屬實，並經系爭鑑定報告核算合理之追加工程款為10,108元（元以下四捨五入，未稅），但應施作範圍與原合約相同，故無展延工期之問題。

④項次5「大L中庭增加植草面積（建築師中庭設計透水磚錯

01 誤，增加植栽面積）（原合約無透水磚）」部分：

02 查，系爭鑑定報告經現場勘查及比對工程圖說，認在鴻祥公
03 司要求追加植草所在範圍區域，依建築師設計圖A8-1號圖一
04 層植栽及照明配置圖所示，本即標示為G1台北草佈置範圍，
05 並非原為透水磚後變更為植草，故未增加任何變更或新增工
06 作項目等語（見系爭鑑定報告第1冊第41至42、93頁鑑定結
07 果第(二)項編號5），是鴻祥公司自不得請求大杰公司給付追
08 加工程款及展延工期。

09 ⑤項次6「大L雨水抑制，原合約僅有排水明溝」部分：

10 查，依系爭工程合約所附「士林至善別墅案新建工程施工注
11 意要點」（下稱系爭施工注意要點）第61點載明：「大L住
12 宅新建工程排水依照流出抑制設施計畫審查成果圖說施工及
13 辦理竣工檢查，承商應整合流出抑制設施核准圖說，並納入
14 雨水儲留系統，並須取得流出抑制設施竣工核准且確保雨水
15 回收及儲留系統之功能及安全性」（見本院卷(一)第237
16 頁），足見鴻祥公司於締約時即知悉應依抑制設施計畫圖說
17 進行施工，已難認本項為事後追加之工程。且依系爭工程合
18 約第13條第4項約定：「圖說上標示但未列入標單項目者，
19 亦屬乙方（即鴻祥公司）之工作項目，乙方不得要求追加費
20 用」，則縱系爭詳細價目表並無關於洩水管、溢流堰、地表
21 透水管等工程之費用，但鴻祥公司既應按圖說施作本項工
22 程，依前開約定，其無從據以向大杰公司請求給付追加費
23 用，系爭鑑定報告亦為相同之判定（見系爭鑑定報告第1冊
24 第43至47、93至94頁鑑定結果第(二)項編號6），堪認本項並
25 非變更設計或追加工程，是鴻祥公司自不得向大杰公司請求
26 追加工程款及展延工期。

27 ⑥項次7「小L3F西側後落地窗高程建築師變更，打石及改窗費
28 用，依105年6月29日建築師指示辦理」部分：

29 查，大杰公司固未否認本工項有落地窗高程變更之情，然辯
30 稱係因鴻祥公司未落實整合圖面作業方發生落差，並舉其10
31 5年3月4日函文為憑（見本院卷(一)第233頁），但其並未提出

01 其他具體事證相佐，尚難僅憑上開函文為大杰公司有利之認
02 定。而經本院囑託鑑定單位進行鑑定，其審視圖說資料判認
03 落地鋁窗（DW9：280cm寬x215cm高）之高程確由25公分改為
04 35公分，重新安裝之變更工程費用經估算為18,000元（未
05 稅），但未影響施工要徑，無庸追加工期等語（見系爭鑑定
06 報告第1冊第47至49、94、96頁鑑定結果第(二)項編號7），兩
07 造就此鑑定結果未見有何具體爭執，應堪採認。

08 ⑦項次8「陽台依業主指示，原防水漆牆面變更為石材」部
09 分：

10 經查，經鑑定單位綜合參酌系爭詳細價目表、平面圖、設計
11 圖、剖面圖、105年11月11日會議記錄及現場會勘照片，認
12 系爭工程合約原約定外牆為防水漆牆面，嗣經大杰公司指示
13 改為石材，鴻祥公司亦已施作完成，其中外牆花崗石部分，
14 僅小L之3樓陽台之粉刷表有列出30x60公分壁磚，但系爭工
15 程合約之設計圖及說明並無此規格及項目，此部分應屬變更
16 工程；白色人造石部分，原合約圖說已有標示，則不屬變更
17 或追加工程，並估算變更工程費用為191,220元（未稅），
18 但未影響施工要徑，無庸追加工期等語（見系爭鑑定報告第
19 1冊第49至63、94、97頁鑑定結果第(二)項編號8）。就此未見
20 兩造有何具體爭執，上開鑑定結果堪值採信。

21 ⑧項次9「小L B1F FD2防火門原90cm變更為120cm，外框已安
22 裝完成拆除重做，依105年7月23日業主會議紀錄辦理」部
23 分：

24 查，經鑑定單位綜合參酌系爭詳細價目表、平面圖、設計
25 圖、105年7月23日會議記錄及現場會勘照片，研判系爭工程
26 合約原約定小L地下1樓FD2防火門尺寸為95x220公分，嗣經
27 大杰公司指示加大為120公分，改為安裝D1防火門，鴻祥公
28 司亦已實際施作完成，確屬變更追加工程，並估算變更工程
29 費用為84,388元（未稅），但未影響施工要徑，無庸追加工
30 期等語（見系爭鑑定報告第1冊第63至66、94、97頁鑑定結
31 果第(二)項編號9），就此鑑定結果未見兩造有何具體爭執，

01 殊值採信。

02 ⑨項次10「小L B1F室外梯側回填區，新增鋼板門，依105年7
03 月23日業主會議紀錄辦理」部分：

04 查，經鑑定單位綜合參酌系爭詳細價目表、平面圖、設計圖
05 及現場會勘照片，判認系爭工程合約原約定小L地下1樓FD2
06 防火門尺寸為95x220公分，而該室外梯側回填區原即有FD2
07 防火門，並未新增施作鋼板門，前開105年7月23日會議大杰
08 公司亦係指示將地下室水塔機房之FD2防火門拆除後移到本
09 處安裝（即上揭項次9改作D1防火門後，所餘之原有FD2防火
10 門），又小L地下1樓原設計共有3樘FD2防火門，完工後剩下
11 2樘，故本項尚須追減1扇FD2鋼板門費用33,666元（未
12 稅），且無追加工期問題等語（見系爭鑑定報告第1冊第67
13 至68、94至95、97頁鑑定結果第(二)項編號10），就此鑑定結
14 果未見兩造有何具體爭執，是鴻祥公司自不得向大杰公司請
15 求追加工程款及展延工期。

16 ⑩項次11「中庭採光罩邊增加抵石，依業主口頭指示辦理」部
17 分：

18 查，大杰公司固以系爭詳細價目表（見本院卷(一)第243至244
19 頁），抗辯本項工程本屬系爭工程合約所約定之施作範圍，
20 且依系爭水電注意要點第21項約定（見本院卷(一)第239
21 頁），工程得標後之解釋均以大杰公司為準，不得要求追加
22 等語。然查，關於中庭採光罩邊之抵石鋪設乃就牆面所為裝
23 飾，無涉水電管線或相關設備之施作，應屬裝修工程範疇，
24 故是否有系爭水電注意事項之適用，已非無疑。又觀諸系爭
25 詳細價目表項次第四之6「外牆裝修工程」中編號5「外牆1:
26 3MT深色抵石子」，並未載明具體施作地點，而經鑑定單位
27 比對與中庭採光罩相關之設計圖、粉刷表、剖面圖、景觀
28 圖、施工說明書等，均未見記載應鋪設抵石之對應需求，故
29 本工程為追加工程，但未影響施工要徑，無庸追加工期等語
30 （見系爭鑑定報告第1冊第68至73、95、97頁鑑定結果第(二)
31 項編號11）。又鴻祥公司確有施作此部分抵石工程之事實，

01 此有會勘之現場照片可稽，經系爭鑑定報告參考系爭詳細價
02 目表第四之6「外牆裝修工程」中編號5「外牆1:3MT深色抵
03 石子」之工程單價每平方公尺1,207元，計算工程總價為33,
04 917元（見系爭鑑定報告第1冊第73、95頁鑑定結果第(二)項編
05 號11），復未見兩造有何具體爭執，應堪信實。

06 ⑪項次12「中庭採光罩邊增加石材，依業主口頭指示辦理」、
07 項次13「中庭增加透水板及不織布」部分：

08 查，大杰公司以系爭詳細價目表、施工圖（見本院卷(一)第24
09 3至253頁），抗辯本項工程屬系爭工程合約所約定之施作範
10 圍，並非變更或追加工程等語。而鑑定單位經審視設計圖、
11 系爭詳細價目表、第18次建築/機電圖說疑義釋疑單及系爭
12 施工注意要點，並考量工程慣例、景觀整體性、整體排水功
13 能，認此2工項均係鴻祥公司依系爭工程合約所應施作之工
14 程，並非追加工程，亦無展延工期之問題等語（見系爭鑑定
15 報告第1冊第73至83、95、97頁鑑定結果第(二)項編號12、1
16 3），是本項非屬變更設計或追加工程，是鴻祥公司不得向
17 大杰公司請求追加工程款及展延工期。

18 ⑫項次14「水溝蓋原為水泥蓋板，經業主要求變更13組為鍍鋅
19 溝蓋，依105年7月23日業主會議紀錄辦理」部分：

20 查，本項工程經鑑定單位審視系爭詳細價目表、設計圖、10
21 5年7月23日會議記錄及現場會勘照片，判認系爭工程合約及
22 設計圖說明為「水溝蓋及水溝蓋鋪軟石」，實際施作則為

23 「大小L共施作13個鍍鋅格柵蓋，於會議記錄雙方確認水溝
24 蓋版施工方式」，又依據105年7月23日之會議紀錄所載：

25 「基地水溝依洪主任7/19提送許經理圖面施作，實際位置由
26 許經理和洪主任現場微調」，並附圖說明13個鍍鋅格柵蓋位
27 置，僅係確認水溝蓋版施工方式，故鴻祥公司施作該部分工
28 程並未增加原合約所無之工作項目，本項並非追加減工程，
29 亦無追加工期等語（見系爭鑑定報告第1冊第84至89、95至9
30 7頁鑑定結果第(二)項編號14），是本項非屬變更設計或追加
31 工程，是鴻祥公司不得向大杰公司請求追加工程款及展延工

01 期。

02 ⑬綜上，鴻祥公司就上開各項得請求之合理追加減直接工程款
03 應為追加1,169,977元（未稅，計算式： $293,100+572,910$
04 $+10,108+18,000+191,220+84,388-33,666+33,917=1$
05 $169,977$ 元），此金額再加計系爭工程合約之工程總表之項
06 次參「勞工安全衛生費」0.4%、項次肆「環保清潔費」0.
07 2%、項次伍「營造綜合保險費」0.3%、項次陸「包商利潤
08 及管理費」5%後，其總額再加計同表項次柒「加值型營業
09 稅」5%（見本院卷(四)第293、355頁、系爭鑑定報告第1冊第
10 96至97頁），總計共「追加」1,300,956元【含稅，計算
11 式： $1,169,977\times(1+0.4\%+0.2\%+0.3\%+5\%)\times(1+$
12 $5\%)=1,300,956$ 元，元以下四捨五入】，是鴻祥公司就本
13 項得於1,300,956元之範圍請求大杰公司給付追加工程款，
14 逾此則無理由。

15 4.據上各節，就總表項次壹之二部分，鴻祥公司得依系爭工程
16 合約第5條約定、民法第490條、第505條規定，請求大杰公
17 司給付追加工程款共1,438,675元（含稅，計算式： $137,719$
18 $+1,300,956=1,438,675$ 元）；另鴻祥公司得請求之合理變
19 更設計之追加總工期應為97天（見系爭鑑定報告第1冊第96
20 至97頁，計算式： $49+25+23=97$ 天），附此敘明。

21 三、爭點三：大杰公司之時效抗辯有無理由部分：

22 (一)按民法第127條第7款規定：「左列各款請求權，因2年間不
23 行使而消滅……七、技師、承攬人之報酬及其墊款」，同法
24 第128條規定：「消滅時效，自請求權可行使時起算。以不
25 行為為目的之請求權，自為行為時起算」。又系爭階段付款
26 表約定：「壹、建築工程：……□取得使用執照。□二次工
27 程完成。□工程驗收完成。□保固款（依合約總工程款金額
28 百分之二）。……貳、水電消防工程（大L）……□送水試
29 壓完成與送電完成。□保固款（依合約總工程款金額百分之
30 二）……」（見本院卷(一)第33至34、47至48頁），是鴻祥公
31 司施作系爭工程完工及驗收合格，進入保固期間後，得向大

01 杰公司給付全部工程款。

02 (二)查，兩造均不爭執系爭工程於108年1月18日經SGS公司進行
03 缺失複驗作業（詳兩造不爭執事項第(七)點），則鴻祥公司自
04 該時起得請求大杰公司給付全部工程款，故其關於承攬報酬
05 之請求權應自上開驗收作業完成翌日即108年1月19日起算2
06 年時效，是大杰公司辯稱應自106年2月17日系爭工程取得使
07 用執照，或同年7月27日該工程移交時，或至遲應自鴻祥公
08 司逾106年7月26日、9月27日請求第10期、第11期工程款時
09 起算請求權時效云云，均不可採。而鴻祥公司係於109年9月
10 4日提起本件訴訟，有其民事起訴狀暨其上本院收狀戳在卷
11 可憑（見本院卷(一)第7頁），尚未逾2年時效，是大杰公司主
12 張時效抗辯拒絕給付工程款，核屬無憑。

13 四、爭點四：鴻祥公司得否請求返還履約保證金（總表項次壹之
14 三）部分：

15 (一)按系爭工程合約第5條第6、7項約定：「(六)……3.履約保證
16 金於工程完工驗收合格後，承攬廠商辦妥工程保固保證後無
17 息發還……(七)如承攬廠商無力完成工程時，除按合約規定辦
18 理外，本公司得動用所繳之履約保證金，維持工程進行，承
19 攬廠商及保證人均不得提出異議」（見本院卷(一)第22、36
20 頁）；第23條第5項約定：「驗收合格後由甲方（即大杰公
21 司）將完工驗收證明書發給乙方（即鴻祥公司），並於辦妥
22 工程保固保證後發還履約保證金」（見本院卷(一)第27、41
23 頁）；第31條第2項約定：「乙方於訂約時得提據相當於合
24 約金額10%之履約保證金或銀行保付支票或銀行本票或銀行
25 作為履約保證責任或銀行定期存單……上述保證金或銀行票
26 據或保證單於本工程全部完工，經甲方正式驗收合格，乙方
27 辦妥工程保固保證後無息發還」（見本院卷(一)第29、43
28 頁）。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
29 返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
30 同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
31 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情

01 形不能返還者，應償還其價額，民法第179、181條亦別定有
02 明文。準此，可知兩造約定系爭工程於驗收合格、鴻祥公司
03 辦妥保固作業後，大杰公司應返還鴻祥公司所繳交之履約保
04 證金。又履約保證金係作為鴻祥公司履約之保證，若其有未
05 履約之情，大杰公司即得動用履約保證金續辦系爭工程，是
06 系爭工程如有大杰公司得扣款或抵銷之減帳費用、瑕疵修繕
07 費用或逾期違約金，經扣款或抵銷鴻祥公司所得請求之工程
08 款金額仍有不足時，大杰公司即得以履約保證金扣抵該等費
09 用；惟倘扣抵仍有餘額，或大杰公司之扣抵、抵銷抗辯為無
10 理由時，其即無保有履約保證金之法律上原因，鴻祥公司自
11 可請求大杰公司返還履約保證金。

12 (二)查，系爭工程之建築工程及水電消防工程均已完工並經驗
13 收，且交付大杰公司管領使用及辦理銷售作業，業詳前述，
14 大杰公司亦未爭執鴻祥公司已辦理工程保固，而就大杰公司
15 對於工程減帳費用、瑕疵修繕費用及逾期違約金，提出抵銷
16 抗辯，經抵銷後仍有餘額（詳如後述），是大杰公司並無保
17 有履約保證金之法律上原因，然其已於109年11月4日兌領鴻
18 祥公司所提出之履約保證金票據2紙共4,332,999元，而受有
19 利益，故鴻祥公司得依民法第179、181條規定請求大杰公司
20 返還履約保證金4,332,999元。

21 五、爭點五：大杰公司得否扣除如附表1至3所示工程減帳費用部
22 分：

23 (一)按106年7月27日工務會議紀錄第2點約定：「合約明列之項
24 目，應施工而未施作者，按未施工部分之單位，辦理合約數
25 量減帳；合約施作項目已完工，但未完成者，則按雙方協議
26 比例辦理合約減帳。合約以外之工程項目，由大杰自行處
27 理」（見本院卷(一)第207頁），可知兩造約定倘鴻祥公司未
28 完成全數約定之工程項目，則按未施作數量或未完成之比例
29 結算並減帳扣款。

30 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。

01 民事訴訟法第277條定有明文。大杰公司辯稱鴻祥公司未施
02 作原約定工作，應予減帳扣款，包含：總表項次貳之一第(一)
03 項「營建工程減帳費用」計13項共4,213,225元（各該項目
04 及金額詳如附表1所示）、總表項次貳之一第(二)項「水電工
05 程減帳費用」計6項共1,036,244元（各該項目及金額詳如附
06 表2所示）、總表項次貳之一第(三)項「二次工程減帳費用」
07 計3項共536,668元（各該項目及金額詳如附表3所示）、總
08 表項次貳之一第(四)項「代辦工程項目費用」計12項共715,16
09 5元（各該項目及金額詳如附表4所示），以上合計6,501,30
10 2元（計算式： $4,213,225 + 1,036,244 + 536,668 + 715,165$
11 $= 6,501,302$ 元），加計5%管理費後，共應扣減6,826,367
12 元（計算式： $6,501,302 \times 1.05 = 6,826,367$ 元，元以下四捨
13 五入，即總表項次貳之一之合計金額），為鴻祥公司所否
14 認，依上說明，即應由大杰公司就其主張之利己事實負舉證
15 之責。

16 (四)經查：

17 1.總表項次貳之一第(一)項「營建工程減帳費用」部分：

18 (1)編號1「空氣汙染防制費及設置施作費及建物廢棄物汙染防
19 制費」：

20 ①查，兩造於103年11月24日簽訂之系爭白玉館工程合約、系
21 爭松濤館工程合約，於系爭詳細價目表均編列「空氣汙染防
22 制費及設置施作費及建物廢棄物汙染防治費」1式94,050元
23 （見本院卷(二)第53、54頁），堪認上開空氣汙染防制費及設置
24 施作費及建物廢棄物汙染防治之工作為鴻祥公司承攬系爭工
25 程之範圍，應由其負擔費用。

26 ②次查，大杰公司就上開工作於兩造簽訂前揭工程合約前之10
27 3年8月20日，先行繳納「首期」空氣汙染防制費4,839元、
28 3,746元，合計8,585元（計算式： $4,839 + 3,746 = 8,585$
29 元），此有主管機關開具予大杰公司之繳款書在卷可證（見
30 本院卷(二)第55、57頁），堪認大杰公司得請求鴻祥公司返還
31 「首期」空氣汙染防制費8,585元，並於本件減帳扣款。

01 ③至鴻祥公司固就白玉館工程，另提出臺北市營建工程空氣汙
02 染費「首期」申報表、主管機關之內部簽呈（見本院卷(四)第
03 63頁），辯稱該費用並非由大杰公司實際繳納等語。查，觀
04 諸上開申報表所載「建照號碼」為102建字第320號，且所載
05 「營建業主名稱」為大杰公司，「承包（造）單位」為「金
06 宏營造股份有限公司」，空氣汙染防制費為4,839元，至多
07 僅足得認定大杰公司係委託第三人金宏營造股份有限公司
08 （下稱金宏公司）辦理系爭白玉館工程之「首期空氣汙染防
09 制費」之申報，並經主管機關核算應繳納費用為4,839元，
10 要難憑此逕認係由金宏公司或他人支付該筆費用，因認鴻祥
11 公司所辯，尚難憑採。

12 (2)編號2「雨水流出抑制設施設計與審查費用」：

13 ①系爭施工注意要點第61點記載：「大L住宅新建工程排水依
14 照流出抑制設施計畫審查成果圖施工及辦理竣工檢查，承商
15 應整合流出抑制設施核准圖說，並納入雨水儲留系統，並須
16 取得流出抑制設施竣工核准且確保雨水回收及儲流系統之功
17 能及安全性」（見本院卷(二)第61頁），可知鴻祥公司承攬之工
18 作範圍，乃依照經核准之「雨水流出抑制設施計畫審查成果
19 圖」施工、辦理竣工查驗、取得流出抑制設施竣工核准及確
20 保雨水回收及儲流系統之功能及安全性等工作。

21 ②查，細譯大杰公司請求鴻祥公司負擔本項費用之5項代辦工
22 作（如附表1項次2編號2.1至2.5所示），及所提出各項對應
23 之單據明細（見本院卷(二)第6、63至71頁），可知編號2.1至
24 2.4等費用乃關於雨水流出抑制設施之設計費用及其變更審
25 查費用，並非系爭施工注意要點第61點所定鴻祥公司之承攬
26 範圍，大杰公司自不得請求鴻祥公司負擔設計及其變更費
27 用；編號2.5「申請完工查驗者應繳交查驗費」則屬鴻祥公
28 司為辦理「竣工查驗」所應負擔之竣工查驗費用，佐參大杰
29 公司提出之臺北市工務局水利工程處103年7月21日「102建
30 字第0320號完工查驗費」收據，記載應繳金額17,500元、繳
31 款人為大杰公司（見本院卷(二)第71頁），足見此部分竣工查

01 驗費用費用係由大杰公司支出，其自得請求鴻祥公司返還，
02 並於本件減帳扣款。

03 (3)編號3「松濤館筏基坑地坪及牆面1:2防水粉刷取消」：

04 ①大杰公司主張鴻祥公司並未施作系爭松濤館工程合約約定之
05 「筏基坑地坪+牆面1:2防水粉刷」工作471坪，應予追減扣
06 款，而鴻祥公司另追加施作系爭白玉館工程之「雨水儲留
07 池」位置之防水粉刷工作計174.72坪，以系爭松濤館工程合
08 約約定「筏基坑地坪+牆面1:2防水粉刷」之單價每坪342
09 元，核算應追減工程款101,328元【計算式： $(471-174.7$
10 $2) \times 342 = 101,328$ 元，元以下四捨五入】等語，並提出系爭
11 松濤館工程合約之詳細價目表為證（見本院卷(二)第74頁），
12 然此經鴻祥公司否認，辯稱其已完成該工項之施作。

13 ②查，大杰公司就此並未提出任何結算明細、鑑定報告等資料
14 以實其說，要難僅憑前開詳細價目表之記載逕為其有利之認
15 定，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追減工程款10
16 1,328元，難認有據。

17 (4)編號4「松濤館玻璃欄杆部分」：

18 ①大杰公司主張鴻祥公司就松濤館3樓西向立面(3)與(B)-(C)玻
19 璃欄杆部分，未施作GL+755採光罩外面玻璃欄杆H=1.10m
20 （含強化玻璃10m），核算減少玻璃欄杆數量為2.15m，應追
21 減13,440元（計算式： $2.15 \times 6,251 = 13,440$ 元，元以下四捨
22 五入）等語，並提出松濤館施工圖、系爭詳細價目表為證
23 （見本院卷(二)第75頁、本院卷(四)第363頁），然此經鴻祥公
24 司否認，辯稱其已完成該工項之施作。

25 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
26 資料以供參酌，實無從逕憑前開契約資料即認定其所述屬
27 實，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追減工程款1
28 3,440元，不足採認。

29 (5)編號5「松濤館防火玻璃DW2」：

30 ①大杰公司主張鴻祥公司就松濤館之鋁窗工程，原告並未完成
31 「DW2鋁窗+百葉300*235」工項，應按未施作之防火玻璃數

01 量76.77才，以玻璃單價268元計算減作扣款20,568元（計算
02 式： $76.77 \times 268 = 20,574$ 元，元以下四捨五入，然大杰公司
03 僅主張扣款20,568元，見本院卷(二)第7頁），並提出系爭詳細
04 價目表為證（見本院卷(二)第77頁），然此經鴻祥公司否認，
05 辯稱其已完成該工項之施作，且該防火玻璃並非其依約所應
06 施作之範圍。

07 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
08 資料以供參酌，要難僅憑前開系爭詳細價目表即為其有利之
09 認定，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追減工程款
10 20,568元，無足採信。

11 (6)編號6「不鏽鋼烤氟炭漆鋼板60A防火門75x210」：

12 ①大杰公司主張系爭詳細價目表項次五之編號2-12「不鏽鋼烤
13 氟炭漆鋼板60A防火門75*210」1樁及其備註記載「二工後用
14 （西立面有）」1樁，與同項次編號2-10「D13鍍鋅烤漆鋼板
15 門60A 75*220」1樁及其備註記載「使照後二工拆除」1樁，
16 兩者屬同位置，故減作扣款本項工作30,317元等語，並提出
17 系爭詳細價目表為據（見本院卷(二)第79頁），然此經鴻祥公
18 司否認，辯稱其已完成該工項之施作。

19 ②查，細譯前述詳細價目表所載2工項，兩者尺寸不同，已難
20 認乃同一位置之門；況縱認確屬同一位置，觀之上開2工項
21 之備註所載，可知兩造係約定鴻祥公司應先完成合約項次五
22 編號2-10「D13鍍鋅烤漆鋼板門60A 75*220」之施作，並於
23 取得使用執照後進行二工拆除，再於同位置施作項次五編號
24 2-12「不鏽鋼烤氟炭漆鋼板60A防火門75X210」之工作，則
25 上開2工作既列屬不同項目，且施作順序不同，自無僅因施
26 作位置相同即有減作扣款之理。又鴻祥公司已發包其下包商
27 虹牌鋼鐵有限公司施作本項合約工作並計價給付，此有虹牌
28 鋼鐵有限公司（下稱虹牌公司）106年3月7日第2期工程估驗
29 單在卷可稽（見本院卷(二)第475至476頁），足證鴻祥公司確
30 有施作上開2項工作，堪認大杰公司不得請求本編號之工項
31 追減扣款。

01 (7)編號7「地下壹樓台電配電室鍍鋅烤漆鋼板門變更為格柵
02 門」：

03 ①大杰公司主張白玉館及松濤館之地下1樓台電配電室鍍鋅烤
04 漆鋼板門，系爭工程契約原約定「FD11甲種防火橫拉鍍鋅烤
05 漆鋼板門180*210cm」1樘及「FD4甲種防火橫拉鍍鋅烤漆鋼
06 板門180*210cm」1樘，單價均為58,938元，後均變更為格柵
07 門，單價為每扇25,000元，共應追減扣工程款67,876元（計
08 算式：58,938×2－25,000元×2＝67,876元），並提出系爭詳
09 細價目表為證（見本院卷(二)第81至82頁），然此經鴻祥公司
10 否認，辯稱其已將此工項發包予虹牌公司，已完成該工項之
11 施作，並提出虹牌公司對鴻祥公司第2期工程估驗單為佐
12 （見本院卷(二)第475至476頁）。

13 ②然查，揆諸鴻祥公司所提出之上開虹牌公司之第2期工程估
14 驗單，其中項次5「FD11甲種防火橫拉鍍鋅烤漆鋼板門180*2
15 10cm」、項次7「FD4甲種防火橫拉鍍鋅烤漆鋼板門180*210c
16 m」之累計估驗數量均為0，即無足憑以認定鴻祥公司確已完
17 成該等工項之施作。從而，依系爭詳細價目表所定之數量、
18 單價，計算減作FD11、FD4等2樘甲種防火橫拉鍍鋅烤漆鋼板
19 門之金額為117,876元（計算式：58,938元×2＝117,876
20 元）。又大杰公司另自述其指示將本項之甲種防火橫拉鍍鋅
21 烤漆鋼板門共2樘均變更為格柵門，變更後之格柵門單價為2
22 5,000元，故此部分尚有追加工程款50,000元（計算式：25,
23 000×2＝50,000元）。準此，本工項經減作及變更設計後，
24 大杰公司得主張追減之金額為67,876元（計算式：117,876
25 元－50,000元＝67,876元），並得於本件減帳扣款。

26 (8)編號8「電梯機坑爬梯」、編號11「藝術門牌號碼」、編號1
27 2「藝術不鏽鋼信箱」部分：

28 查，大杰公司主張鴻祥公司未施作此3工項，依序應減扣款
29 8,930元、7,144元、17,860元，乃鴻祥公司所不爭執（見本
30 院卷(八)第51、52頁），是大杰公司請求扣減上開鴻祥公司未
31 施作之工程款，並於本件減帳扣款，洵屬有理。

01 (9)編號9「80cm ϕ 圓形鑄鐵蓋」：

02 ①大杰公司主張鴻祥公司並未施作系爭工程之「鐵件及雜項工
03 程」中之「80CM ϕ 圓形鑄鐵蓋」4座、單價每座5,358元、複
04 價21,432元（計算式： $4 \times 5,358 \text{元} = 21,432 \text{元}$ ），白玉館、
05 松濤館合計總價為42,864元（計算式： $21,432 \text{元} \times 2 = 42,864$
06 元），並提出系爭詳細價目表為證（見本院卷(二)第85至86
07 頁），然此經鴻祥公司否認，辯稱其已完成該工項之施作。

08 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
09 資料相佐，實無從單以前開系爭詳細價目表即認其所述為
10 真，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追減工程款4
11 2,864元，要難採信。

12 (10)編號10「景觀工程及植栽綠化工程」：

13 ①大杰公司主張系爭工程合約原約定之植栽土為「陽明山
14 土」，經兩造於105年11月11日會議變更為「五股土方廠之
15 一般花土」（即砂土），而正宗陽明山土每袋 1m^3 、單價2,0
16 00元，扣減一般砂土太空包裝每袋 1m^3 、單價1,250元，故變
17 更後每袋 1m^3 單價減少750元（計算式： $2,000 - 1,250 = 750$
18 0），以實際運土數量約50袋即 50m^3 計算，其追減總金額為3
19 7,500元（計算式： $750 \times 50 = 37,500$ ）等情，並以系爭施工注
20 意要點、105年11月11日會議紀錄為憑（見本院卷(二)第87、4
21 77頁），然此經鴻祥公司否認，辯稱其已依會議結論改以一
22 般砂土完成此項工作，且大杰公司並未辦理減作，自應依原
23 合約約定價格付款等語。

24 ②查，兩造雖不均爭執系爭工程合約原約定「景觀工程及植栽
25 綠化」工程所採用之植栽土為「陽明山土」，嗣於105年11
26 月11日會議後變更為「一般花土」（即砂土）之事實，然觀
27 諸系爭詳細價目表並未記載關於「陽明山土」之約定（見本
28 院卷(二)第85頁），大杰公司又未提出任何具體事證說明本工
29 項改為使用一般花土後確有產生價差之情形，即難逕認其所
30 述為真，故其主張本工項應追減37,500元云云，尚無足取。

31 (11)編號13「玉晶石清洗、研磨、打蠟與外牆鋼管鷹架組拆工

01 程」：

02 ①系爭工程合約之牆面石材工程乾式施工說明第17點約定：

03 「石材之表面須經過均勻磨光、燒灼或水噴面處理，空隙處
04 之石材側面亦須經過均勻磨光、燒灼或水噴面處理」、第20
05 點約定：「石材工程施作完成後，乙方（即鴻祥公司）應隨
06 即打蠟乙次，避免石材表面光澤受汙染，甲方（即大杰公
07 司）驗收前配合驗收日期再打蠟一次」（見本院卷(二)第93
08 頁），可知鴻祥公司就石材應進行表面、側面縫隙之均勻磨
09 光、燒灼或水噴處理，且完成後應立即進行第1次打蠟，並
10 配合驗收日期於驗收作業前進行第2次打蠟。

11 ②查，大杰公司固提出其發包訴外人正泰工程公司於109年6月
12 16日辦理外牆玉晶石研磨及金剛釉彩晶化兩棟之估價單，合
13 計2,929,500元（含稅），及發包訴外人宗軒工程有限公司
14 於109年6月19日配合上開工作搭設鷹架工程之估價詳細表，
15 共計712,913元（含稅）為證（見本院卷(二)第95、97頁），
16 主張應扣減鴻祥公司未施作本工項之工程款共3,642,413元
17 （計算式： $2,929,500 + 712,913 = 3,642,413$ 元）。然鴻祥
18 公司主張其已完成石材之安裝並已進行清洗乙情，據其提出
19 系爭工程之第5期估驗單、工程施工照片為證（見本院卷(四)
20 第89至97頁），未見大杰公司就此有何具體爭執，已難逕認
21 鴻祥公司未進行此工項之施作。且按民法第508條前段規
22 定：「工作毀損、滅失之危險，於定作人受領前，由承攬人
23 負擔」，反面解釋即工作由定作人受領後，其毀損或滅失之
24 風險應由定作人負擔。而大杰公司已於106年7月27日接管系
25 爭工程，業詳前述，依上開說明，即應由其自行負擔工作毀
26 損或滅失之危險，且其進行上開石材打磨相關工程亦在系爭
27 工程移交將近3年後，此部分是否仍屬鴻祥公司應施作之工
28 作，或屬石材後續之保養維護範疇，並非無疑。此外，大杰
29 公司復未提出任何結算明細、鑑定報告等資料，據以證明鴻
30 祥公司確未完成此工項之施作，尚難逕信其所述屬實，故其
31 主張鴻祥公司未施作本工項，應予追減工程款3,642,413

01 元，無從採取。

02 (12)綜上，大杰公司就總表項次貳之一第(一)項「營建工程減帳費
03 用」部分，合計得減帳之總金額為127,895元（詳如附表1所
04 示）。

05 2.總表項次貳之一第(二)項「水電工程減帳費用」部分：

06 (1)編號1「機電建築資訊模型繪製圖」：

07 ①查，觀之系爭白玉館工程合約、系爭松濤館工程合約，分別
08 於工程預算書編列「機電建築資訊模型繪製費，本項工程承
09 商須整合所有可見管路、設施等，並以REVIT軟體繪製，其
10 等級須達LOD300以上（建築為LOD200以上，並交由工程司確
11 認）」1式，價格分別為181,000元、113,000元（見本院卷
12 四第308、370頁），堪認本項工作確屬鴻祥公司承攬範圍。

13 ②次查，鴻祥公司主張其已完成此項工作，經其提出下包廠商
14 創偉設計顧問公司104年9月22日至107年8月15日完成「結
15 構、建築、機電竣工模型機電建築資訊模型繪製圖」之檔案
16 應用簽收單、現場施工照片對應BIM截圖為證（見本院卷(二)
17 第479至497頁），佐以大杰公司亦未否認上開圖說內容屬系
18 爭工程範圍，則鴻祥公司上開主張，即非無憑。又大杰公司
19 復未提出任何事證說明鴻祥公司有何未完工之事實，單無從
20 僅憑前開工程預算書逕為其有利之認定，故其主張本項應予
21 扣款云云，核屬無憑。

22 (2)編號2「汙廢水管管道間水管上方配置濾氣閥」：

23 ①大杰公司主張系爭工程合約原編列白玉館「外牆濾氣閥100
24 §」10只、單價10,456元，計104,560元（計算式：10×10,4
25 56元=104,560元），及松濤館共8只、單價10,456元，計83
26 648元（計算式：8×10,456元=83,648元），總金額為188,2
27 08元（計算式：104,560元+83,648元=188,208元），而鴻
28 祥公司實際施作「大型吸氣閥」14只、單價2,800元，共計3
29 9,200元（計算式：14×2,800元=39,200元），及「小型吸
30 氣閥」4只、單價1,600元，計6,400元（計算式：4×1,600元
31 =6,400元），合計45,600元（計算式：39,200元+6,400元

01 =45,600元)，故總計應減帳扣款142,608元（計算式：18
02 8,208元－45,600元＝142,608元）等情，並提出系爭工程合
03 約之工程預算書為證（見本院卷(二)第101至102頁），惟為鴻
04 祥公司所否認，並辯以本項變更施作實係因原設計不良、現
05 場安裝空間不足，大杰公司遂指示將原約定之「濾氣閥」全
06 數變更為「吸氣閥」，但未追減本工程項目，大杰公司仍應
07 付款等語。

08 ②經查，兩造均陳述系爭工程合約就本工項就白玉館、松濤館
09 原編列「外牆濾氣閥100 ϕ 」共18只、單價10,456元，變更
10 為「大型吸氣閥」14只及「小型吸氣閥」4只等情一致，且
11 鴻祥公司並未爭執大杰公司所稱變更後之「大型吸氣閥」單
12 價為2,800元、「小型吸氣閥」單價為1,600元，則本工項實
13 際施作內容既經變更，則大杰公司主張應扣款142,608元，
14 核非無憑。

15 (3)編號3「景觀水池內砌磚取消」：

16 ①大杰公司主張系爭白玉館工程、系爭松濤館工程，均取消原
17 合約編列「景觀水池內砌牆」乙式計26,140元、「截水堤
18 H：30cm」乙式4,826元等工項之施作，合計應扣款減帳61,9
19 32元（計算式： $(26,140+4,826)\times 2=61,932$ 元）等情，
20 並提出白玉館及松濤館之工程預算書為證（見本院卷(四)第32
21 0至321、381頁），為鴻祥公司所否認，辯稱其已完工等
22 語。

23 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
24 資料以實其說，尚無從僅以上揭工程預算表即認其所述為
25 真，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追減工程款6
26 1,932元，不足採認。

27 (4)編號4「車道系統取消」、編號6「門禁讀卡通訊轉換器、電
28 梯控制模組取消」部分：

29 查，大杰公司主張鴻祥公司未施作此2工項，依序應減扣款
30 9,208元、11,896元，為鴻祥公司所不爭執（見本院卷(八)第5
31 6、57頁），是大杰公司請求扣減上開鴻祥公司未施作之工

程款，並於本件減帳扣款，洵屬有理。

(5)編號5「全熱交換機與光觸媒空氣清淨機及風管設施未裝置」：

①大杰公司主張鴻祥公司未依系爭施工注意要點第7、38點之規定，完成「全熱交換機及光觸媒空氣清淨機及其風管設置」之裝置工作，應按白玉館工程階段付款表，扣減表列項次貳編號9「空調設備（全熱交換機、清淨機）設備進場完成」132,300元、編號10「空調設備（全熱交換機、清淨機）按（安）裝完成」132,300元，及按松濤館工程階段付款表，扣減表列項次貳編號9「空調設備（全熱交換機、清淨機）設備進場完成」126,000元、編號10「空調設備（全熱交換機、清淨機）按（安）裝完成」126,000元，合計應減帳扣款總金額為516,600元（計算式： $132,300 \times 2 + 126,000 \times 2 = 516,600$ 元）等情，據其提出系爭施工注意要點、白玉館工程階段付款表、松濤館工程階段付款表、平面圖說圖號E-08為證（見本院卷(三)第263至269頁）。

②查，細繹大杰公司委任設計工作之黃明智建築師事務所、東南電機技師事務所於103年6月10日、102年12月26日間所繪製之白玉館（102建字第0320號）圖號E-08「平面圖（B1F～1F）」、松濤館（103建字第0002號）圖號E-08「平面圖（B1F～1F）」（見本院卷(三)第267至269頁），可知原設計之全熱交換機係設置於地下1樓，尚早於兩造103年12月24日之締約時點。再揆諸兩造系爭白玉館工程之工程總表、詳細價目表、工程預算書（見本院卷(四)第293至354頁），及系爭松濤館工程之工程總表、詳細價目表、工程預算書（見本院卷(四)第355至382頁），均未明文約定鴻祥公司承攬之工程項目包含「全熱交換機」及「光觸媒空氣清淨機」等設備之採購或供應。且觀諸系爭工程之工程預算書，於項目「空調與排風設備、瓦斯管路及瓦斯設備、熱水鍋爐、組合式水箱、景觀燈具、噴灌與泳池過濾系統、雨水過濾再利用、民生用淨水設備配合施工工程費」乙式1,405,000元，及其對應之備註欄

01 位記載：「1.本項相關設備、設施屬業主指定設備及規格，
02 業主保留單獨發包或追加之權利請承商注意。2.本工項之電
03 源、管路、套管等必要項目，承商須配合業主指定設施商留
04 設不另行最加減費用」（見本院卷(四)第307頁），佐參系爭
05 施工注意要點第7點規定：「地下壹層空調設備以全熱交換
06 機與光觸媒空氣清淨機配置」，可知鴻祥公司承攬之「空調
07 設備」（即包含全熱交換機及光觸媒空氣清淨機）僅為施工
08 安裝工程而已，並不包含設備規格之採購供應，而應由大杰
09 公司自行提供。

10 ③次查，觀諸系爭施工注意要點第38點之規定：「地下壹樓裝
11 置全熱交換機與光觸媒空氣清淨機各一台及風管設施按
12 （安）裝；其他各層預留穿樑套管、外氣罩、設備電源、PV
13 C電管及BOX（雙聯）、排水立管及出口等空調設備」（見本
14 院卷(三)第264頁），亦僅約定鴻祥公司應「安裝」地下1樓之
15 空調設備及其風管，並預留其他樓層之相關設備，益徵其承
16 攬工作之範圍並未包含「全熱交換機」及「光觸媒空氣清淨
17 機」等設備之採購或供應甚明。

18 ④復查，依系爭白玉館工程階段付款表（見本院卷(三)第265
19 頁）、系爭松濤館工程階段付款表（見本院卷(三)第266
20 頁），系爭白玉館工程於項次9「空調設備（全熱交換機、
21 清淨機）設備進場完成」、項次10「空調設備（全熱交換
22 機、清淨機）按（安）裝完成」，均約定完成該項工作時，
23 得請求之進度款為132,300元、占總金額之比例為2%；松濤
24 館工程則於付款表項次9「空調設備（全熱交換機、清淨
25 機）設備進場完成」、項次10「空調設備（全熱交換機、清
26 淨機）按（安）裝完成」，皆約定完成該項工作時，得請求
27 之進度款為126,000元，亦僅占總金額之比例2%，猶無足證
28 明鴻祥公司承攬範圍包含「全熱交換機」及「光觸媒空氣清
29 淨機」等設備之採購或供應。

30 ⑤而大杰公司並未舉證其已採購交付「全熱交換機」及「光觸
31 媒空氣清淨機」等設備予鴻祥公司安裝之事實，其所為減帳

01 扣款之主張自難逕採，故其主張本工項應扣減工程款516,60
02 0元，核無依據，不應准許。

03 (6)據前各節，大杰公司就總表項次貳之一第(二)項「水電工程減
04 帳費用」部分，合計得減帳之總金額為163,712元（詳如附
05 表2所示）。

06 3.總表項次貳之一第(三)項「二次工程減帳費用」部分：

07 (1)編號1「白玉館後陽台欄杆上方砌磚、水泥粉刷及鋁窗未施
08 作」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司未依系爭白玉館工程合約之施工注意
10 要點第68條第7項第2款之約定，施作二次工程之「後陽台欄
11 杆上方砌磚、水泥粉刷及鋁窗」等工作，應就：①「西南方
12 向」：W10鋁窗減帳扣款8,707元、玻璃減帳扣款1,740元、
13 門窗檻縫減帳扣款150元、門窗防水減帳扣款545元、牆面砌
14 磚減帳扣款1,102元、牆面1：3水泥粉刷減帳扣款1,278元，
15 合計13,522元；②「南面向」：牆面砌磚減帳扣款1,784
16 元、牆面1：3水泥粉刷減帳扣款2,067元，合計3,851元；以
17 上合計17,373元（計算式：13,522+3,851=17,373元）等
18 情，並提出系爭施工注意要點、由鴻祥公司繪製簽章之地上一
19 層平面圖、南向立面圖、西向立面圖等建築施工圖、兩造
20 106年3月3日會議記錄、建築施工圖為證（見本院卷(二)第113
21 至115頁、本院卷(三)第271至281頁）。然此經鴻祥公司否
22 認，辯稱其已完成該工項之施作等語。

23 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
24 資料以供參酌，前開資料至多僅足證明本工項為二次工程之
25 施作範圍，但尚無從據以逕認鴻祥公司未施作之事實，即難
26 為大杰公司有利之認定，故其主張鴻祥公司並未施作本工
27 項，應予追減工程款17,373元，洵屬無據。

28 (2)編號2「松濤館一樓後陽台欄杆上方砌磚與水泥粉刷未施
29 作」：

30 ①大杰公司主張鴻祥公司未依系爭松濤館工程合約之施工注意
31 要點第68條第7項第2款之約定，施作二次工程之「一樓後陽

01 台欄杆上方砌磚、水泥粉刷」等工作，應就：①砌磚：12cm
02 磚牆砌1/2B紅磚減作1.65m²、單價554元/m²，計減作扣款90
03 3元（計算式：1.65×554=903元）；②「牆面水泥粉刷」：
04 牆面1：3水泥粉刷減作1.63m²、兩面、單價321元/m²，計減
05 作扣款1,046元（計算式：1.63×2×321=1,046元），以上合
06 計1,949元（計算式：903+1,046元=1,949元）等情，並提
07 出系爭施工注意要點、由鴻祥公司繪製簽章之地上一層平面
08 圖、南向立面圖、西向立面圖等建築施工圖、106年3月22日
09 會議記錄、建築施工圖為證（見本院卷(二)第117至118頁、本
10 院卷(三)第283至291頁）。然此經鴻祥公司否認，辯稱其已完
11 成該工項之施作等語。

12 ②查，大杰公司就其主張並未提出任何結算明細、鑑定報告等
13 資料以實其說，前開資料至多僅可證明本工項為二次工程之
14 施作範圍，然仍無從逕予推論鴻祥公司有未完工之情事，要
15 難遽認大杰公司所述為真，故其主張鴻祥公司並未施作本工
16 項，應予追減工程款1,949元，並無依據。

17 (3)編號3「地上三層露臺外牆透空部分與屋突層外牆透空部份
18 造型鋁合金花飾板未施作」：

19 ①大杰公司主張鴻祥公司未依系爭施工注意要點第68條第7項
20 第2款之約定，施作二次工程之「地上三層露臺外牆透空部
21 分與屋突層外牆透空部份造型鋁合金花飾板」等工作，經第
22 三人晟鈺工程企業有限公司（下稱晟鈺公司）估算未施作之
23 合理減價扣款金額為517,346元等情，並提出系爭施工注意
24 要點、黃明智建築師事務所繪製之圖號A3-2各向外牆石材分
25 割圖、圖號A3-3外牆裝飾物（透空遮版、格柵詳圖）、圖號
26 A3-3外牆裝飾物（透空遮版、格柵）詳圖(一)、(二)、106年3月
27 22日施工會議紀錄、106年3月3日工務會議紀錄為證（見本
28 院卷(二)第121至123頁、本院卷(三)第293至303頁）。

29 ②然查，鴻祥公司主張其已完成此項工作，經其提出下包廠商
30 晟鈺公司支付款申請單、工程估驗單、工程承攬切結書為據
31 （見本院卷(二)第501至504頁），觀諸其施作工程內容即為系

01 爭工程之外牆金屬透光遮板，並經該公司具結陳稱施作完畢
02 且已結清金額在案，是鴻祥公司所稱即非全然無據。而大杰
03 公司就其主張則未提出任何結算明細、鑑定報告等資料以供
04 參酌，其所提前開資料至多僅足證明本工項為二次工程之施
05 作範圍，但無足逕認鴻祥公司有未施作之事實，難為大杰公
06 司有利之認定，故其主張鴻祥公司並未施作本工項，應予追
07 減工程款517,346元云云，不足採信。

08 (4)從而，大杰公司就總表項次貳之一第(三)項「二次工程減帳費
09 用」部分，所主張減帳金額均無理由，不予准許（詳如附表
10 3所示）。

11 4.總表項次貳之一第(四)項「代辦工程項目費用」部分：

12 (1)編號1「松濤館MP盤與變壓器機門外門（不鏽鋼板型烤漆）1
13 樁」：

14 ①大杰公司主張其代鴻祥公司施作「松濤館MP盤與變壓器機門
15 外門（不鏽鋼板型烤漆）1樁」支出29,000元等情，並提出
16 大杰公司另行發包第三人和興鋼窗行之106年5月17日估價
17 單、發票、付款支票、鴻祥公司105年11月16日追加金額
18 表、106年3月22日會議記錄為證（見本院卷(二)第125至126
19 頁、本院卷(三)第305至308頁），然經鴻祥公司否認本項工作
20 為原合約承攬工作項目等語。

21 ②查，大杰公司並未舉證說明本工項係屬系爭工程合約所約定
22 之何工程項目，且觀諸前開和興鋼窗行之106年5月17日估價
23 單、發票及付款支票，可知大杰公司另行發包之工作為尺寸
24 寬875m/m×高1,610m/m之「變電箱不銹鋼新增外門工程」
25 （不鏽鋼板型烤漆），惟通觀系爭詳細價目表、工程預算書
26 （見本院卷(四)第293至382頁），並無大杰公司主張之本項工
27 作，佐以上開估價單所載工項名稱為「變電箱不銹鋼『新
28 增』外門工程」，堪認屬追加工作，是鴻祥公司抗辯此工項
29 並非其依約所承攬之工作範圍，即非無據，則大杰公司縱委
30 由其他廠商施作此工程，亦難認屬係為鴻祥公司代辦，故其
31 主張應扣款29,000元云云，洵屬無據。

01 (2)編號2「一樓前院與後院種植花草樹木」：

02 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「一樓前院與後院種植花草樹
03 木」工程，支出258,000元等情，並提另行發包第三人羅緻
04 景觀工程有限公司之105年12月16日估價單、廠商計價單、
05 發票、系爭工程之圖號A8-1「景觀（植栽、鋪面、燈具位
06 置）平面、剖面圖說為證（見本院卷(二)第127至129頁、本院
07 卷(三)第309至311頁），然經鴻祥公司否認本項工作為原合約
08 承攬工作項目等語。

09 ②查，觀諸系爭工程之圖號A8-1「景觀（植栽、鋪面、燈具位
10 置）平面、剖面圖說，其上「一層植栽及照明配置圖」確有
11 標示相關植栽，佐諸系爭詳細價目表「景觀工程及植栽綠化
12 工程」項目就白玉館、松濤館亦均編列28,2000元（見本院
13 卷(四)第306、368頁），共計564,000元（計算式：282,000×2
14 =564,000元），足見鴻祥公司承攬範圍包含1樓前、後院之
15 花草樹木植栽工作。而兩造亦於106年7月27日會議達成由大
16 杰公司處理鴻祥公司未完工項目之共識，已詳前述，準此，
17 堪認大杰公司確有代鴻祥公司施作原合約範圍之「一樓前院
18 與後院種植花草樹木」工程，並因此支出258,000元，故其
19 主張鴻祥公司應如數返還，並於本件減帳扣款，洵屬有理。

20 (3)編號3「車庫外開門捲門盒與馬達保護箱面板重作材料
21 費」：

22 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「車庫外開門捲門盒與馬達保
23 護箱面板重作材料費」工程，支出7,350元等情，據其提出
24 其另行發包第三人鼎大藝術建材有限公司（下稱鼎大公司）
25 之106年7月25日估價單、106年6月20日會議紀錄為證（見本
26 院卷(二)第131至132頁、本院卷(三)第313至314頁），然經鴻祥
27 公司否認本項工作為原合約承攬工作項目等語。

28 ②查，觀諸上開106年6月20日會議紀錄，其中「洪副總」表
29 示：「車道大門馬達位置修飾，請業主廠商提建議方案」
30 （見本院卷(三)第314頁），而鼎大公司於111年12月28日函覆
31 本院，亦陳稱確有於106年7月14日施作車庫外開門捲門盒與

01 馬達保護箱面板，施作原因係修飾捲門盒子及保護箱之美觀
02 等語（見本院卷(七)第39頁），且未見大杰公司限期令鴻祥公
03 司修補，足見大杰公司委由鼎大公司施作之本項工作並非修
04 補鴻祥公司施工之瑕疵或進行補作，僅係因大杰公司單方主
05 觀上之美觀要求而自行重新施作。從而，大杰公司不得主張
06 此部分之扣款。

07 (4)編號4「松濤館壹樓後面雨遮安裝方型崁燈2盞」：

08 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「松濤館壹樓後面雨遮安裝方
09 型崁燈2盞」之工作，支出3,780元等情，經其提出其另行發
10 包第三人上歐有限公司之106年6月21日報價單、同年8月1日
11 廠商計價單、同年8月8日應收帳款明細表、發票、系爭工程
12 之圖號A8-1「景觀（植栽、鋪面、燈具位置）平面、剖面圖
13 說」及圖號E-08「平面圖（B1F~1F）照明插座電氣圖」為
14 證（見本院卷(二)第133至136頁、本院卷(三)第315至317頁），
15 然經鴻祥公司否認本項工作為原合約承攬工作項目等語。

16 ②查，觀諸前述圖號A8-1「景觀（植栽、鋪面、燈具位置）平
17 面、剖面圖」，確於「一層植栽及照明配置圖」上標示「L
18 2」崁燈（見本院卷(三)第315頁），及圖號E-08「照明插座電
19 氣平面圖（B1F~1F）」有標示該L2崁燈之插座及電線（見
20 本院卷(三)第317頁），且松濤館工程之工程預算書有編列
21 「電氣設備工程」1式計1,233,000元，其備註欄第1點記
22 載：「景觀工程燈具原則由景觀工程提供，出線盒及燈具由
23 水電承商安裝」等語（見本院卷(四)第369頁），又參以系爭
24 松濤館工程合約於詳細價目表亦有「景觀工程及植栽綠化工
25 程」計282,000元（見本院卷(四)第368頁），由上堪認鴻祥公
26 司承攬範圍包含松濤館1樓後方雨遮安裝方型崁燈2盞之景觀
27 燈具供應及安裝工作。從而，大杰公司確有代鴻祥公司施作
28 原合約範圍之本項工程，並因此支出3,780元，故其主張鴻
29 祥公司應予返還，並於本件減帳扣款，核屬有據。

30 (5)編號5「白玉館壹樓北向側戶外地坪(採光罩與共同壁之間)
31 鋪設石材」：

01 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「白玉館壹樓北向側戶外地坪
02 (採光罩與共同壁之間)鋪設石材」工程，支出26,500元等
03 情，據其提出其另行發包第三人昌璟實業有限公司(下稱昌
04 璟公司)之106年7月24日石材施工報價單、106年8月16日廠
05 商計價單、同年8月10日石材工程請款明細表、石材分割尺
06 寸圖、發票、系爭工程之圖號A2-1「地下一層至三層平面
07 圖」及圖號A8-2「景觀剖面圖」為證(見本院卷(二)第137至1
08 41頁、本院卷(三)第319至321頁)，然經鴻祥公司否認本項工
09 作為原合約承攬工作項目等語。

10 ②查，觀諸前揭昌璟公司石材施工報價單所附之石材分割圖
11 (見本院卷(二)第140頁)，可知其鋪設之地坪石材單元1-1至
12 1-8之平面尺寸為719mm×350mm，單元1-9平面尺寸為120mm×3
13 50mm，單元1-10平面尺寸為190mm×350mm，厚度均為30mm。
14 惟揆諸系爭白玉館工程合約之詳細價目表，其中「裝修工
15 程」項下之「地坪裝修工程」，未見編列上開地坪石材尺寸
16 規格(見本院卷(四)第299頁)，堪認本項工作乃追加工程，
17 難認屬鴻祥公司原承攬之範圍。從而，大杰公司不得主張代
18 辦減帳扣款。

19 (6)編號6「正面圍牆電錶外裝飾推開窗」：

20 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「正面圍牆電錶外裝飾推開
21 窗」工作，支出96,600元等情，據其提出其另行發包晟鈺公
22 司之106年11月16日、107年6月廠商計價單、106年11月晟鈺
23 平面窗貨款明細請款單、106年9月20日估價單暨設計圖說、
24 發票、106年6月20日會議紀錄、系爭工程之圖號E-08「照明
25 插座電氣平面圖(B1F~1F)」為證(見本院卷(二)第143至14
26 8頁、本院卷(三)第323至327頁)，然經鴻祥公司否認本項工
27 作為原合約承攬工作項目等語。

28 ②查，揆諸系爭詳細價目表、工程預算書(見本院卷(四)第293
29 至323、355至382頁)，及前述圖號E-08「照明插座電氣平
30 面圖(B1F~1F)」(見本院卷(三)第325至327頁)，均未見
31 約定鴻祥公司應施作正面圍牆電錶箱之「外裝飾推開窗」工

01 作。且觀諸上開106年6月20日會議紀錄，其中「陳經理」詢
02 問提出：「正面電錶箱如何施作？」，大杰公司之「陳董事
03 長」回覆：「承上，箱體週邊防水應做好，美化由公司自行
04 施作」等語（見本院卷(三)第323頁），可知大杰公司於會議
05 中僅指示鴻祥公司施作箱體週邊防水，並由大杰公司自行美
06 化，堪認正面圍牆電錶箱「外裝飾推開窗」之設計及施作並
07 非鴻祥公司承攬之原合約工作，是大杰公司自不得請求代辦
08 減帳扣款。

09 (7)編號7「電信幹管銜接至總箱佈線與查線工程」：

10 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「電信幹管銜接至總箱佈線與
11 查線工程」工程，支出4,410元等情，據其提出其另行發包
12 第三人永悅通信有限公司（下稱永悅公司）之106年12月10
13 日計價單、106年11月30日請款單、106年12月6日發票、黃
14 明智建築師事務所繪製之圖號T-03「大L平面圖（1F~3
15 F）」（102建320號）、圖號T-03「小L平面圖（1F~3F）」
16 （103建0002號）為證（見本院卷(二)第149至150頁、本院卷
17 (三)第329至331頁），然經鴻祥公司否認本項工作為原合約承
18 攬工作項目等語。

19 ②查，揆諸上開永悅公司之106年12月10日計價單，載明：

20 「大L小L電信幹管申請、佈線、查線、申裝電信及網路」一
21 式4,410元（見本院卷(二)第149頁），而系爭工程合約之工程
22 預算書就白玉館、松濤館「弱電設備配線箱」工程分別編列
23 電信工程費用69,508元、60,331元（見本院卷(四)第315至31
24 6、376至377頁），佐參前開圖號T-03「平面圖（1F~3
25 F）」，其中地下一層平面圖確有設計有線電視引進管位
26 置、管徑尺寸，及其埋設位置、深度（見本院卷(三)第329至3
27 31頁），堪認大杰公司另行發包之本項工作，乃鴻祥公司承
28 攬之原合約工作範圍無訛，是大杰公司自得如數請求此代雇
29 工費用4,410元，並於本件減帳扣款。

30 (8)編號8「水電工程勘驗（檢查機電施工缺失及書面資料作
31 業）」：

01 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「水電工程勘驗（檢查機電施
02 工缺失及書面資料作業）」工程，支出35,000元等情，經其
03 出其另行發包第三人賴文和之107年1月18日計價單、收據、
04 驗收出工表、配合機電工程驗收出工表、系爭工程之工程預
05 算書為證（見本院卷(二)第153至155頁、本院卷(三)第333
06 頁），然經鴻祥公司否認本項工作為原合約承攬工作項目等
07 語。

08 ②查，揆諸上開工程預算書編列「檢查費及竣工檢查費」55,1
09 00元，足徵鴻祥公司承攬工作範圍包含水電工程勘驗（檢查
10 機電施工缺失及書面資料作業），又大杰公司確代鴻祥公司
11 另行發包完成前揭工作，並支出35,000元，堪認大杰公司請
12 求鴻祥公司如數給付該代雇工費用，並於本件減帳扣款，為
13 有理由。

14 (9)編號9「內外環境清潔費用」：

15 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「內外環境清潔費用」工作，
16 支出210,000元等情，據其提出其另行發包第三人明生清潔
17 有限公司（下稱明生公司）之簡易契約書、106年9月2日估
18 價單、系爭工程之工程預算書為證（見本院卷(二)第157至15
19 8、201至202頁；本院卷(三)第335至336頁），然經鴻祥公司
20 否認本項工作為原合約承攬工作項目等語。

21 ②查，觀諸上開工程預算書就系爭白玉館、松濤館工程均編列
22 「完工交屋前清潔費」68,750元，可知鴻祥公司承攬範圍包
23 含完工交屋前之清潔工作，又大杰公司就此工作另發包予明
24 生公司完成前揭工作並支出210,000元，且經明生公司函覆
25 屬實（見本院卷(七)第229頁），因認大杰公司請求鴻祥公司
26 如數給付上開代雇工費用，並於本件減帳扣款，洵屬有據。

27 (10)編號10「白玉館地下一樓剩餘鷹架、城堡石、磁磚、石材、
28 水電材料搬運及一樓後面與側面排水溝和正面公共排水溝汙
29 泥清理」：

30 ①大杰公司主張鴻祥公司未依系爭施工注意要點第28條第1項
31 之約定，施作「白玉館地下一樓剩餘鷹架、城堡石、磁磚、

01 石材、水電材料搬運及一樓後面與側面排水溝和正面公共排
02 水溝汙泥清理」之工作，遂由大杰公司代雇第三人宇達開發
03 工程有限公司（下稱宇達公司）點工支出7,875元等情，並
04 提出系爭施工注意要點、宇達公司108年1月15日之1月份估
05 驗請款單、發票、108年2月1日估驗之廠商計價單為證（見
06 本院卷(二)第159至161頁、本院卷(三)第337頁），然經鴻祥公
07 司否認本項工作為原合約承攬工作項目等語。

08 ②按系爭工程合約施工要點第28條第1項後段約定：「工地清
09 理：本工程施工期間，乙方（即鴻祥公司）應隨時清除工
10 地、工地附近道路之結構物內一切廢料、垃圾、非必要或檢
11 驗不合格之材料、鷹架、工具及其他設備，以確保工地安全
12 及工作環境之整潔。本工程完工時，乙方應在驗收前清理工
13 地及其附近道路上所有廢料雜物等，並將全部結構物清理整
14 潔，所需費用均由乙方負擔。本工程施工期間，乙方應隨時
15 清除工地、工地附近道路上所有廢料雜物等，並將乙方留存
16 於工地之施工設備，臨時工程未用材料等全部拆離工地」
17 （見本院卷(三)第337頁），可知鴻祥公司依約應於施工期
18 間，隨時清運工地現場及其工地附近道路等位置之一切營建
19 廢棄物、垃圾，及非必要或檢驗不合格之材料、鷹架、工具
20 及其他設備；並應於完工後至驗收前，清理工地現場及其工
21 地附近道路等位置之一切營建廢棄物、垃圾，及非必要或檢
22 驗不合格之材料、鷹架、工具及其他設備，並於完工後合理
23 期限內，拆除運離所留存工地之施工設備、臨時工程未用材
24 料。

25 ③然查，遍觀系爭工程之系爭詳細價目表、工程預算表，未見
26 有單獨就上開工作編列項目或預算，而大杰公司已於106年7
27 月27日接管系爭工程，業詳前述，其亦已請求如上開編號9
28 所示「內外環境清潔費用」共210,000元，該金額已逾本件
29 工程預算書就系爭白玉館、松濤館工程所編列「完工交屋前
30 清潔費」之68,750元（見本院卷(三)第335至336頁），則大杰
31 公司得否再額外請求此部分費用，尚非無疑，故其主張鴻祥

01 公司應予返還此部分費用，並主張減帳扣款云云，殊無足
02 採。

03 (11)編號11「噴灌控制器裝置UPS不斷電電源供應器、松濤館景
04 觀水池雨水泵、松濤館雨廢水泵3裝置數位定時器、松濤館
05 雨水再利用過濾系統4”入水管裝置GV及浮球控制」：

06 ①大杰公司主張代鴻祥公司施作「噴灌控制器裝置UPS不斷電
07 電源供應器、松濤館景觀水池雨水泵、松濤館雨廢水泵3裝
08 置數位定時器、松濤館雨水再利用過濾系統4”入水管裝置G
09 V及浮球控制」等工作，並支出34,650元等情，業據其提出
10 其另行發包第三人俊陞機電有限公司（下稱俊陞公司）108
11 年6月17日估價單、108年7月2日施工請款單、發票為證（見
12 本院卷(二)第163至165頁），然經鴻祥公司否認本項工作為原
13 合約承攬工作項目等語。

14 ②查，觀諸系爭工程合約之工程預算書，有編列「空調與通排
15 風設備、瓦斯管路及瓦斯設備、熱水鍋爐、組合式水箱、景
16 觀燈具、噴灌與水池過濾系統、雨水過濾再利用、民生用淨
17 水設備混合施工費」乙式，計1,298,800元，其備註欄位並
18 載明：「1.本項相關設備、設施屬業主指定設備及規格，業
19 主保留單獨發包或追加之權利，請承商注意。2.本工項之電
20 路、管路、套管等必要項目，承商需配合業主指定設施商留
21 設，不另行追加減費用」（見本院卷(四)第369頁），可知鴻
22 祥公司承攬之前揭項目之範圍，僅係上開設備位置之留設、
23 安裝及其未來電路、管路、套管等配合管路施工而已，尚不
24 包含設備提供。

25 ③又查，揆諸上開俊陞公司108年6月17日估價單、108年7月2
26 日施工請款單所載內容，亦見大杰公司係單獨發包設備供應
27 及其設備安裝所需搭配對應之特定線材、管路、五金等材
28 料，核非鴻祥公司之承攬範圍。是以，難認大杰公司得請求
29 鴻祥公司給付本項費用。

30 (12)編號12「電梯升降設備使用許可證申請費用」：

31 ①大杰公司主張代鴻祥公司辦理「電梯升降設備使用許可證申

01 請費用」之工作，支出2,000元等情，並提出其另行發包第
02 三人大業開發工業股份有限公司108年8月5日工務維修零件
03 明細表、發票、建築物昇降設備使用許可證為據（見本院卷
04 (二)第167至170頁）。然經鴻祥公司否認本項工作為原合約承
05 攬工作項目等語。

06 ②查，通觀系爭工程合約，兩造並未約定鴻祥公司應辦理「電
07 梯升降設備使用許可證申請費用」工作，且系爭詳細價目表
08 或工程預算書亦均未編列「電梯升降設備使用許可證申請費
09 用，即難認鴻祥公司承攬範圍包含本項工作。從而，大杰公
10 司自不得請求鴻祥公司給付本項工作費用。

11 (13)準此，大杰公司就總表項次貳之一第(四)項「代辦工程項目費
12 用」部分，共得扣款減帳之總金額為511,190元（詳如附表4
13 所示）。

14 5.據此，就總表項次貳之一第(一)至(四)項，大杰公司共得主張減
15 帳802,797元（未稅，計算式： $127,895 + 163,712 + 511,190$
16 $= 802,797$ 元），再加計5%管理費，總額為842,937元（計
17 算式：含稅， $802,797 \times 1.05 = 842,937$ 元，元以下四捨五
18 入），大杰公司主張其得按106年7月27日工務會議紀錄第2
19 點之約定，請求如數減價扣款，核有理由。

20 六、爭點六：大杰公司得否請求並抵銷如附表5至8所示修繕費用
21 部分：

22 (一)按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
23 之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並
24 得向承攬人請求償還修補必要之費用。民法第493條第1項、
25 第2項定有明文。可知承攬人之工作有瑕疵，須定作人定相
26 當期限請求承攬人修補，承攬人如不於期限內修補時，定作
27 人始得自行修補，並請求承攬人償還修補必要費用，或解除
28 契約或請求減少報酬。

29 (二)又107年11月28日驗收缺失修繕暨項目具體改善完成及進度
30 協商會議紀錄第2項第1、2款記載：「針對目前因銷售致無
31 法修繕部分，解決方式有以下：1.鴻祥檢附切結書處理，待

01 後續有空檔再配合進場修繕。2.依甲方（即大杰公司）所估
02 金額後，若鴻祥無法配合修繕時，則依切結書內容進行扣款
03 處理」（見本院卷(二)第361頁），是兩造約定就因銷售致鴻
04 祥公司無法進場修繕部分，由鴻祥公司適時配合進場修繕；
05 如無法配合時，則予以減帳扣款。

06 (三)復按二人互付債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
07 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
08 項前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為
09 其要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之
10 可言（最高法院104年度台上字第1699號判決意旨參照）。
11 大杰公司主張鴻祥公司施工有瑕疵，其得抵銷系爭工程之瑕
12 疵減帳費用共4,538,204元，包含：總表項次貳之二第(一)項
13 「自行修復瑕疵項目費用」計24項共1,452,982元（各該項
14 目及金額詳如附表5所示）、總表項次貳之二第(二)項「代辦
15 派工修繕項目費用」計21項共219,800元（各該項目及金額
16 詳如附表6所示）、總表項次貳之二第(三)項「購買建材費用
17 項目」計33項共47,206元（各該項目及金額詳如附表7所
18 示）、總表項次貳之二第(四)項「預估瑕疵修繕費用」計68項
19 共2,602,111元（各該項目及金額詳如附表8所示），以上合
20 計4,322,099元（計算式：1,452,982+219,800+47,206+
21 2,602,111=4,322,099元），加計5%管理費後，總計4,53
22 8,204元（計算式：4,322,099×1.05=4,538,204元，元以下
23 四捨五入，即總表項次貳之二之合計金額），此均據鴻祥公
24 司否認，同前說明，應由大杰公司就利己事實及其權利之成
25 立要件負舉證之責。

26 (四)經查：

- 27 1.總表項次貳之二第(一)項「自行修復瑕疵項目費用」部分：
28 (1)編號1「壹樓進排氣管道間百葉窗過低，雨水滲入，工程以
29 不銹鋼擋雨板與雨遮板處理」：
30 ①大杰公司主張鴻祥公司施作1樓排氣管間有百葉窗過低之瑕
31 疵，經其通知修補未果，其另發包第三人金耀建材有限公司

01 (下稱金耀公司)修繕，因而支出33,000元等情，並提出10
02 6年9月20日廠商計價單、106年8月28日工程請款單、106年8
03 月4日工程報價單、施工圖、發票、106年6月20日業主會議
04 紀錄為證(見本院卷(二)171至176頁、本院卷(三)第339至340
05 頁)，然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且百
06 葉窗過低乃因大杰公司設計不良所致，鴻翔公司並無可歸責
07 事由等語。

08 ②查，系爭工程之建築工程及水電消防工程業於106年7月27日
09 完工交付大杰公司管領使用，詳如前述，而觀諸前述106年6
10 月20日會議紀錄固記載：「陳經理：進排風通風透氣墩，百
11 葉不夠高。以防水閘門做於百葉外側，請洪翌鐘經理叫廠商
12 報價」等語(見本院卷(三)第340頁)，及前揭106年9月20日廠
13 商計價單所載：「工地意見：白玉館與松濤館壹樓進風管道
14 間百葉窗，及新鮮空氣管道間百葉窗過低進水改善工程」等
15 語(見本院卷(二)第171頁)，然此至多僅足證明白玉館及松
16 濤館在系爭工程移交前即有1樓排氣管道間有百葉窗過低，
17 導致滲水之情形，但大杰公司並未提出任何設計圖說或鑑定
18 資料，說明此情究係因設計不良，或鴻祥公司施工有瑕疵所
19 導致，即難逕認鴻祥公司具可歸責事由，是大杰公司主張鴻
20 祥公司應給付此項瑕疵修補費用33,000元，核屬無憑。

21 (2)編號2「車庫外雙開門電動地鉸鏈馬達保護箱改善工程」：

22 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
23 修補未果，其另行發包第三人鼎大公司修補，支出30,000元
24 等情，並提出106年9月20日廠商計價單、107年6月1日廠商
25 計價單、106年9月5日工程計價請款單、106年5月12日報價
26 單、第三人鼎大公司之施工圖、發票、106年6月20日業主會
27 議紀錄為證(見本院卷(二)177至183頁、本院卷(三)第341至344
28 頁)，然此為鴻祥公司所否認，辯稱此並非其承攬範圍，且
29 否認瑕疵存在等語。

30 ②查，系爭工程之建築工程及水電消防工程固於106年7月27日
31 完工交付大杰公司管領使用，惟觀之前揭106年6月20日會議

01 紀錄之記載：「洪副總：車道大門馬達位置修飾，請業主廠
02 商提建議方案」等語（見本院卷(三)第344頁），及106年9月2
03 0日廠商計價單記載：「工地意見：白玉館與松濤館車道出
04 入口雙門電動地鉸鍊馬達保護箱改善工程」等語（見本院卷
05 (二)第177頁），佐參鼎大公司係以不銹鋼雨遮板修補乙情，
06 亦有前開工程報價單及施工圖在卷可憑（見本院卷(二)第180
07 至182頁），由上僅足認定大杰公司因車道大門馬達位置變
08 更，須額外追加施作車庫外雙開門電動地鉸鍊馬達保護箱之
09 改善工程而已，尚無從認定車道大門馬達位置變更係可歸責
10 鴻祥公司未按原合約圖說施作之瑕疵所致。從而，大杰公司
11 不得請求鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用。

12 (3)編號3「熱水鍋爐機房排氣不足，新設格柵工程（含原有牆
13 面切割牆面粉光抹平，客製不銹鋼烤漆格柵烤漆外觀石材修
14 繕1式）」：

15 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有熱水鍋爐機房排氣不
16 足之瑕疵，經其通知修補未果，其另行發包第三人承黃企業
17 有限公司（下稱承黃公司）修補支出128,100元等情，據其
18 提出106年11月8日廠商計價單、106年11月7日承黃公司請款
19 單、106年10月18日計價單、106年5月12日報價單、發票、
20 系爭水電注意要點、106年5月16日瓦斯設備及熱水鍋爐管路
21 安裝會議紀錄、106年9月29日熱水系統進、排氣管路改善建
22 議說明、106年10月2日熱水器排氣端口新設格柵示意圖為證
23 （見本院卷(二)第185至188頁、本院卷(三)第345至349頁），然
24 此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且熱水鍋爐機
25 房排氣不足係因大杰公司設計不良所致，鴻祥公司並無可歸
26 責事由等語。

27 ②查，觀諸前揭106年5月16日瓦斯設備及熱水鍋爐管路安裝會
28 議紀錄之記載：「許經理：配管及安裝工程，經大杰張經理
29 邀約東南趙技師於106年4月21日現場勘查提出事項，冷熱水
30 管配管另件，設計配置為滾珠式，現場以壓接式配置施
31 作」、「大鈞：依照專業配置冷熱水管以壓接式配置，故以

01 趙技師提出問題有所出入，大沁提出保固延長一年回覆」、
02 「大鈞：經現場三方會勘後，熱水器排氣出口配管至排氣墩
03 出口排氣，進氣方式以自然進氣方式從進氣墩進氣口自然進
04 氣，施工配管技術部分由大沁處理，後續收尾原則由擎邦協
05 助」等語（見本院卷(三)第346頁），可知鴻祥公司固未按原
06 設計施作「滾珠式」冷熱水管配管另件，然其係經專業及實
07 務經驗考量建議改採「壓接式」施作冷熱水管配管另件，並
08 經兩造合意變更為壓接式，故鴻祥公司施作之「壓接式」冷
09 熱水管配管另件，尚難逕認有瑕疵。

10 ③次查，大杰公司固委由黃明智建築師事務所於106年9月29日
11 製作、同年10月2日發文通知之106年9月29日熱水系統進、
12 排氣管路改善建議說明、106年10月2日熱水器排氣端口「新
13 設格柵」示意圖、106年10月18日報價單（見本院卷(三)第347
14 至350頁），但此乃黃明智建築師事務所就系爭工程之熱水
15 器進、排氣管路設置及需求提出其改善建議而已，猶無足逕
16 予推論鴻祥公司完成之工作存在瑕疵或具可歸責事由。此
17 外，大杰公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公
18 司之施工不當導致熱水鍋爐機房排氣不足之瑕疵，是其請求
19 鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用，並無理由。

20 (4)編號4「松濤館突一層屋頂平台排水管堵塞通管工程」：

21 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有本項瑕疵，經其通知
22 修補未果，其另行發包第三人維康企業社修補支出60,000元
23 等情，據其提出106年11月9日廠商計價單、106年11月8日維
24 康企業社請款單、轉帳傳票、發票、系爭水電注意要點、黃
25 明智建築師事務所102年12月26日製作之圖號P-01至P-03等
26 設計圖說為證（見本院卷(二)第189至191頁、本院卷(三)第351
27 至355頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕
28 疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養維護，
29 大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應逕由其負擔此修繕費
30 用等語。

31 ②查，系爭水電注意要點第18點約定：「所有管路不論因水泥

01 或任何原因阻塞，承商均需自行清理及保護」（見本院卷(三)
02 第351頁），固可知鴻祥公司之承攬範圍包含管路阻塞之清
03 理及保護工作。然依首揭民法規定及兩造107年11月28日驗
04 收缺失修繕暨項目具體改善完成及進度協商會議之決議，大
05 杰公司應先限期令鴻祥公司進場修補，如鴻祥公司不為或無
06 法配合修繕時，大杰公司始得自行修補並向鴻祥公司請求費
07 用或予以扣款，但大杰公司並未提出任何催告鴻祥公司修繕
08 之事證，難認符合前開規定或約定之要件，即無從據以主張
09 請求鴻祥公司負擔此部分瑕疵修補費用。

10 (5)編號5「地下一樓至突三層室內平頂與牆面水泥粉刷不平整
11 改善工程以天花板與牆面刷水泥漆及地下一樓加強補修與採
12 光罩漆防水性油漆」：

13 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
14 修補未果，其另行發包第三人嘉晟油漆有限公司（下稱嘉晟
15 公司）修補，因而支出730,664元等情，據其提出106年11月
16 16日廠商計價單、發票、106年7月27日工務會議紀錄為證
17 （見本院卷(二)第193至194頁、本院卷(三)第359頁），然此為
18 鴻祥公司所否認，辯稱此並非其承攬範圍，且大杰公司亦未
19 催告其修補等語。

20 ②查，系爭工程之建築工程及水電消防工程於106年7月27日完
21 工交付大杰公司管領使用，業如前述，而依當日工務會議紀
22 錄記載：「經現勘兩建築物之施工狀況後，大杰建設與鴻祥
23 工程雙方協議如下：……三、鴻祥工程後續應修繕完成的項
24 目與期限如下：1.8月5日：土建鋁窗滲水與泥作粉刷脫層修
25 補（含色差補漆）完成。地下一層斜坡道界面砂漿打除與清
26 運」（見本院卷(三)第359頁），可知兩造於106年7月27日確
27 認鴻祥公司承作之系爭工程，確實存在可歸責其施工不當之
28 鋁窗滲水，及包含於本項瑕疵之泥作粉刷脫層、地下1層斜
29 坡界面漏漿等瑕疵，並經雙方合意鴻祥公司應於106年8月5
30 日前完成修補。

31 ③次查，鴻祥公司並未於上開期限完成修補，大杰公司乃另發

01 包嘉晟公司施作，有上開廠商計價單、發票存卷可參，並經
02 嘉晟公司函覆指出：其施工內容為地下1樓牆面加強修補，
03 原因為現場實作之樓上天花板牆面為毛胚狀態，應屬裝修美
04 觀之修補作業，並經完工驗收完畢等語（見本院卷(七)第91
05 頁），核與上述106年7月27日工務會議紀錄所載瑕疵內容相
06 符，堪認大杰公司主張屬實，故其請求鴻祥公司給付本項瑕
07 疵修補費用730,664元，自有理由。

08 (6)編號6「自來水總錶箱鑄鐵蓋鏽蝕，重新烤漆」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
10 修補未果，其另行發包第三人翔發企業有限公司修補，並支
11 出1,000元等情，據其提出106年12月1日廠商計價單、發
12 票、施工圖為證（見本院卷(二)第195至196頁、本院卷(三)第36
13 1至363頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕
14 疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養維護，
15 大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修繕費用
16 等語。

17 ②查，揆諸上開大杰公司提出之證據資料，無法證明本項瑕疵
18 係因鴻祥公司施工或使用供應材料等不當所致，大杰公司亦
19 未提出其他鑑定資料或具體事證以實其說，尚難為其有利之
20 認定，故其請求鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用，要屬無
21 憑。

22 (7)編號7「電梯門框與水泥間縫隙以矽利康填補修繕工程」：

23 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
24 修補未果，其乃另行發包第三人義乾興業有限公司修補，並
25 支出10,500元等情，據其提出106年11月廠商計價單、發
26 票、電梯規格表、黃明智建築師事務所103年6月製作之圖號
27 A5-1設計圖說為證（見本院卷(二)第197頁、本院卷(三)第366至
28 369頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，
29 且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養維護，大杰
30 公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修繕費用等
31 語。

01 ②查，系爭工程之建築工程及水電消防工程於106年7月27日完
02 工交付大杰公司管領使用，固如前述，惟揆諸上開大杰公司
03 提出之證據資料，皆無足證明本項瑕疵係因鴻祥公司施工不
04 慎或使用供應材料等不當所致，大杰公司亦未提出其他鑑定
05 資料或具體事證以實其說，要難為其有利之認定，是其請求
06 鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用，並無依據。

07 (8)編號8「松濤館一樓後院與側院排水不良，以基地排水層用
08 碎石改善」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
10 修補未果，其乃另行發包第三人信泰建材行修補，並支出2,
11 310元等情，據其提出106年12月4日廠商計價單、發票、喜
12 爭施工要點、黃明智建築師事務所103年6月製作之圖號A8-4
13 設計圖說為證為證（見本院卷(二)第197頁、本院卷(三)第371至
14 373頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，
15 且此部分排水問題不足係因大杰公司設計不良所致，鴻翔公
16 司並無可歸責事由等語。

17 ②查，通觀上開大杰公司提出之證據資料，皆無足證明本項瑕
18 疵係因鴻祥公司施工不慎或設計不良所致，大杰公司亦未提
19 出其他鑑定資料或具體事證以實其說，自難為其有利之認
20 定，是其請求鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用，並無依據。

21 (9)編號9「建築物外牆清洗（晶玉石髒污及水痕）」：

22 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，即未依系
23 爭施工要點第20條之規定，進行建築物外牆清洗，經大杰公
24 司通知修補未果，其乃另行發包第三人明生公司修補，並支
25 出110,000元等情，據其提出其與明生公司之106年11月28日
26 契約、估價單、系爭水電施工要點為證（見本院卷(二)第201
27 至202頁、本院卷(三)第375頁），然此為鴻祥公司所否認，辯
28 稱其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其
29 自行保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其
30 負擔此修繕費用等語。

31 ②查，觀諸系爭施工要點第20條約定：「石材工程施作完成

01 後，乙方（即鴻祥公司）應隨即打蠟乙次，避免石材工表面
02 光澤受汙染，甲方（即大杰公司）驗收前配合驗收日期再打
03 蠟乙次」（見本院卷(三)第375頁），可知鴻祥公司之承攬範
04 圍係於石材工程完成後、驗收前之各1次之打蠟工作而已，
05 並非辦理建築物外牆清洗（晶玉石髒污及水痕）之工作。是
06 以，本工項既無證據足認應由鴻祥公司施作，即無令其負擔
07 此部分費用之理，因認大杰公司之請求，洵屬無憑。

08 (10)編號10「入口大門門扇烤漆撞傷掉漆，以噴漆修繕」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有瑕疵，但其未依約進
10 行修補，經其通知修補未果，其乃另行發包第三人忠華企業
11 社修補，因而支出9,450元等情，據其提出106年12月1日計
12 價單、發票、系爭施工注意要點為證（見本院卷(二)第203至2
13 04頁、本院卷(三)第377頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱
14 其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自
15 行保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負
16 擔此修繕費用等語。

17 ③查，觀諸系爭施工要點「門窗工程」第6點約定：「入口單
18 開門1.外框管料採50x50mm不銹鋼平面方管。……6.表面塗
19 裝採氟碳烤漆兩塗兩烤。（第一層白色系+第二層透明色系）
20 ……」（見本院卷(三)第377頁），可知鴻祥公司承攬範圍包
21 含入口大門外框管料採50x50mm不銹鋼平面方管及表面塗裝
22 採氟碳烤漆兩塗兩烤之入口單開門。再參諸前開106年12月1
23 日計價單，其上工地意見記載：「故宮案入口大門口多處碰
24 撞掉漆嚴重，經協調營造復原不及，為配合銷售進度，由業
25 主自行修繕作業」等語（見本院卷(二)第203頁），可知鴻祥
26 公司完成之入口大門存有多處碰撞掉漆之瑕疵，但鴻祥公司
27 不及進場修繕，雙方經協調後由大杰公司自行修補等情，尚
28 核符兩造107年11月28日會議之決議，是大杰公司請求鴻祥
29 公司給付本項瑕疵修補費用9,450元，即非無據。

30 (11)編號11「白玉館二樓暖風機鋁風管路徑及突一層排水頭改善
31 工程」：

01 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有本項瑕疵，經其通知
02 修補未果，其乃另行發包第三人福松興業有限公司修補，並
03 支出289元等情，據其提出106年12月12日廠商計價單、發
04 票、黃明智建築師事務所103年6月間製作之圖號E-09照明插
05 座電氣平面圖、P-03排水平面圖為證（見本院卷(二)第205至2
06 04頁、本院卷(三)第379至381頁），然此為鴻祥公司所否認，
07 辯稱其施工並無瑕疵，且大杰公司亦不曾通知其進行修補，
08 不應由其負擔此修繕費用等語。

09 ②查，觀諸上開106年12月12日廠商計價單之工地意見所載，
10 僅得認定大杰公司另行發包施作白玉館（即大L）2樓4合一
11 暖風機玻璃破口之路徑、屋頂排水頭工作乙情（見本院卷(二)
12 第205頁），尚無法證明此項工作係屬鴻祥公司之承攬範
13 圍；其餘證據亦皆無足證明本項瑕疵係因鴻祥公司施工不當
14 所致，大杰公司復未提出其他鑑定資料或具體事證以實其
15 說，實難逕信其主張為真，故其請求鴻祥公司給付本項瑕疵
16 修補費用，殊無可採。

17 (12)編號12「熱水鍋爐機房因以風管（共管）排氣設置不佳，經
18 技師會勘提出改善方案，並以不銹鋼排氣風管及熱水鍋爐單
19 獨管路排氣改善工程」：

20 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有本項瑕疵，其未按黃
21 明智建築師事務所106年9月29日熱水系統進、排氣管路改善
22 建議說明第1項第1點施作排氣管路，致發生排氣不佳之瑕
23 疵，經其通知修補未果，其乃另行發包第三人大鈿企業有限
24 公司（下稱大鈿公司）修補，並支出100,800元等情，並提
25 出黃明智建築師事務所106年9月29日熱水系統進、排氣管路
26 改善建議說明、大杰公司與大鈿公司間之106年12月10日計
27 價單、請款單、發票為證（見本院卷(二)第207至208頁、本院
28 卷(三)第383頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無
29 瑕疵，且此部分排風問題不足係因大杰公司設計不良所致，
30 鴻祥公司並無可歸責事由等語。

31 ②查，觀諸前述黃明智建築師事務所106年9月29日之熱水系統

01 進、排氣管路改善建議說明第1項第1點固記載：「共同要
02 求：1.排氣管路採不共管方式設置，排氣各3"管單獨排至戶
03 外通風良好處所……」（見本院卷(三)第383頁），但此乃黃
04 明智建築師事務所就系爭工程之熱水器進、排氣管路設置及
05 需求提出其改善建議而已，猶無足逕予推論鴻祥公司完成之
06 工作存在瑕疵或具可歸責事由。再細繹大鈿公司（即鈿大瓦
07 斯有限公司）111年12月23日之函覆內容（見本院卷(七)第57
08 頁），亦無法證明其所承攬之工作係屬瑕疵修補、該瑕疵係
09 因鴻祥公司之施作存在瑕疵所致等情。此外，大杰公司復未
10 提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致
11 本項排氣之瑕疵，是其請求鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費
12 用，並無理由。

13 (13)編號13「白玉館二樓次臥前陽台固定窗排風管穿孔不佳，因
14 此換裝玻璃」：

15 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有本項瑕疵，經其通知
16 修補未果，其乃另行發包第三人中美玻璃工程有限公司（下
17 稱中美公司）修補支出6,300元等情，據其提出107年7月1日
18 廠商計價單、請款單、報價單、發票、黃明智建築師事務所
19 103年6月間製作之圖號A6-2圖說為證（見本院卷(二)第211至2
20 14頁、本院卷(三)第385頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱
21 其施工並無瑕疵，且此部分問題不足係因大杰公司設計不良
22 所致，鴻翔公司並無可歸責事由等語。

23 ②查，揆諸上開107年7月1日廠商計價單中工地意見之記載：

24 「2樓次臥前陽台DW13固定窗之排風管穿孔取消、換裝45×21
25 5玻璃乙片」等語（見本院卷(二)第211頁），佐參前揭由黃明
26 智建築師事務所103年6月間製作之圖號A6-2圖說（見本院卷
27 (三)第385頁），可知鴻祥公司已按原設計圖完成2樓DW13鋁窗
28 之穿孔工作，嗣方經大杰公司變更取消穿孔玻璃並另委由中
29 美公司重新安裝無穿孔之玻璃。據此，足見本項乃大杰公司
30 自行另外發包之工作，並非瑕疵修補，故其請求鴻祥公司負
31 擔此部分費用，核無理由。

01 (14)編號14「鋁門窗凹陷破損修補美容」：

02 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存有下列本項瑕疵，經其通知
03 修補未果，其乃另行發包第三人威廷企業社修補支出80,000
04 元等情，據其提出107年1月5日廠商計價單、報價單、發
05 票、支票為證（見本院卷(二)第215至219頁），然此為鴻祥公
06 司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公
07 司後即應由其自行保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修
08 補，不應由其負擔此修繕費用等語。

09 ②查，觀之上開107年1月5日廠商計價單之工地意見，記載鋁
10 窗受損嚴重、經大杰公司另行發包鋁窗批土、磨平、噴漆等
11 語（見本院卷(二)第215頁），僅足認定大杰公司另行發包上
12 開工作而已，但無法證明該鋁窗屬鴻祥公司承攬工作之範
13 圍，且係因其施工不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此
14 外，大杰公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公
15 司之施工不當導致本項鋁門窗凹陷之瑕疵，又未舉證說明其
16 有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯與首揭民法規定及決
17 議內容不合，是其請求鴻祥公司負擔本項瑕疵修補費用，要
18 屬無據。

19 (15)編號15「入口門上缺口，以不銹鋼烤漆板封住」：

20 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
21 修補未果，其乃另行發包第三人金耀建材有限公司（下稱金
22 耀公司）修補，並支出4,360元等情，據其提出107年1月1日
23 廠商計價單、請款單、報價單、發票、鴻祥公司繪製之圖號
24 06按裝圖為證（見本院卷(二)第221至224頁、本院卷(三)第387
25 頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且此
26 部分問題不足係因大杰公司設計不良所致，鴻祥公司並無可
27 歸責事由等語。

28 ②查，審諸上開大杰公司提出之證據資料，僅得認定其另行發
29 包之本項工作為施作大小L入門口上方封不鏽鋼烤漆板而
30 已，但不足證明此工作屬鴻祥公司承攬範圍，且係因其施工
31 不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此外，大杰公司復未提

01 出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本
02 項入口門上缺口之瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司
03 進行修補之事實，自不合乎與首揭民法規定及決議內容，是
04 其請求鴻祥公司給付本項修補費用，尚無可採。

05 (16)編號16「管道間百葉窗無法有效進行排氣，以全熱交換機墩
06 排氣口排風管修繕」：

07 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
08 修補未果，其乃另行發包第三人金耀公司修補支出44,468元
09 等情，據其提出107年2月26日廠商計價單、工程報價單、工
10 程請款單、熱交換烤漆排氣罩圖、發票、支票、金耀公司繪
11 製之大小L熱交換排氣罩立面圖、黃明智建築師事務所繪製
12 之圖說為證（見本院卷(二)第225至230頁；本院卷(三)第389至3
13 93頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且
14 本項排氣問題乃因大杰公司設計不良所致，鴻祥公司並無可
15 歸責事由，大杰公司亦未曾催告其修繕等語。

16 ②查，觀諸上開107年2月26日廠商計價單之工地意見，記載：
17 「因施工疏失，大小L後面前面之排氣鋁窗均採百葉施作，
18 排氣無法有效進行（設計為進排氣不同位置），經檢討改進
19 方案先於後面熱空氣交換機進氣位置改為進排氣同位，另行
20 施作排氣管如附圖等語（見本院卷(二)第225頁），固可認大杰
21 公司所稱鴻祥公司施工不當致管道間排氣失效之瑕疵，尚非
22 全然無據，但大杰公司並未舉證說明其有限期令鴻祥公司進
23 行修補之事實，難謂合於與首揭民法規定及決議內容，自無
24 從請求鴻祥公司給付本項修補費用。

25 (17)編號17「松濤館地下一樓水塔旁陸上型揚水泵故障更換揚水
26 馬達、MP盤機房內無地板落水頭排水設施以裝置沉水馬達達
27 到排水功能、一樓景觀水池進水管與抽水泵在同一處所，無
28 法循環，以延伸管路修繕」：

29 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
30 修補未果，其乃另行發包第三人俊陞機電有限公司（下稱俊
31 陞公司）修補，並支出42,966元等情，據其提出俊陞公司10

01 7年11月5日估價單、107年11月14日施工請款單、發票、工
02 程預算書、黃明智建築師事務所繪製之圖號E-08照明插座電
03 氣平面圖、105年4月11日圖號B-005雙開大門馬達安裝位置
04 圖為證（見本院卷(二)第231至233頁、本院卷(三)第395至400
05 頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且本
06 項排水問題乃因大杰公司設計不良所致，鴻祥公司並無可歸
07 責事由，大杰公司亦未曾催告其修繕等語。

08 ②查，揆諸上開大杰公司所提證據資料，僅足證明其有另外發
09 包之事實，但尚無法證明鴻祥公司完成之工作存有本項瑕
10 疵，大杰公司復未提出任何鑑定資料以實其說，又未舉證說
11 明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，當無從依首揭民法
12 規定及決議內容請求鴻祥公司給付本項修補費用。

13 (18)編號18「松濤館電動雙開門（電動地鉸鏈）馬達異常聲音更
14 換」：

15 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
16 修補未果，其乃另行發包第三人鈞輝實業有限公司（下稱鈞
17 輝公司）修補，並支出25,000元等情，據其提出鈞輝公司10
18 8年3月6日報價單、108年3月11日派修單、發票為證（見本
19 院卷(二)第235至237頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施
20 工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保
21 養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此
22 修繕費用等語。

23 ②查，審諸上開大杰公司提出之證據資料，至多僅能證明其有
24 另行發包本項工作之事實，但不足證明此工作屬鴻祥公司承
25 攬範圍，且係因其施工不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。
26 此外，大杰公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥
27 公司之施工不當導致本項馬達異常聲音之瑕疵，又未舉證說
28 明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，不符首揭民法規定
29 及決議內容，故其請求鴻祥公司給付本項修補費用，難謂有
30 理。

31 (19)編號19「白玉館一樓南側面採光罩玻璃破裂換新5+5白膜玻

01 璃」：

02 ①大杰公司主張鴻翔公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
03 修補未果，其乃另行發包第三人堃源鋼鋁有限公司修補，並
04 支出11,500元等情，據其提出108年5月15日廠商計價單、估
05 價單、請款申請書、發票為證（見本院卷(二)第239至242
06 頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且系
07 爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養維護，大杰公司
08 亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修繕費用等語。

09 ②查，審諸上開大杰公司提出之證據資料，至多僅能證明其有
10 另行發包本項工作之事實，但不足證明此工作屬鴻祥公司承
11 攬範圍，且係因其施工不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。
12 此外，大杰公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥
13 公司之施工不當導致本項玻璃破裂之瑕疵，又未舉證說明其
14 有限期令鴻祥公司進行修補之事實，難謂合於首揭民法規定
15 及決議內容，自無從請求鴻祥公司給付本項修補費用。

16 (20)編號20「松濤館調整浮球高度突增自來水費用」：

17 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
18 修補未果，致其受有108年6月1日至同年月4日額外負擔自來
19 水費用、水源保育與回饋費、汙水下水道使用費，共計4,65
20 0元等情，據其提出台北自來水事業處108年6月12日用戶用
21 水量突增通知單、108年6月14日水費通知單為證為證（見本
22 院卷(二)第243至244頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施
23 工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保
24 養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此
25 修繕費用等語。

26 ②查，揆諸上開證據資料，至多僅得認定本件工地現場於108
27 年6月1日至同年月4日間增加自來水用水量而已，尚無法證
28 明所增加之用水量係因可歸責鴻祥公司施工不當、使用材料
29 不當所致。大杰公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因
30 鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又未舉證說明其有限期
31 令鴻祥公司進行修補之事實，自不合於首揭民法規定及決議

01 內容，要難以請求鴻祥公司給付本項修補費用。

02 □編號21「松濤館揚水泵2漏電斷路器故障更換無熔線斷路
03 器」：

04 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
05 修補未果，其乃另行發包第三人永璋電機有限公司（下稱永
06 璋公司）修補，並支出2,625元等情，據其提出永璋公司109
07 年1月7日報價單、發票、工程預算書、黃明智建築師事務所
08 102年12月26日圖號E-04電氣單線圖為證（見本院卷(二)第245
09 至246頁、本院卷(三)第403至407頁），然此為鴻祥公司所否
10 認，辯稱其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即
11 應由其自行保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不
12 應由其負擔此修繕費用等語。

13 ②查，審諸上開大杰公司提出之證據資料，至多僅能證明其有
14 另行發包本項工作之事實，但不足證明此係因鴻祥公司施工
15 不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此外，大杰公司復未提
16 出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本
17 項電路故障之瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行
18 修補之事實，難謂合於首揭民法規定及決議內容，自無從請
19 求鴻祥公司給付本項修補費用。

20 □編號22「白玉館突一層防火門扇內襯框料銹蝕與下鉸鍊換新
21 修繕」：

22 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
23 修補未果，其乃另行發包第三人和興鐵窗行修補支出10,500
24 元等情，據其提出和興鐵窗行109年7月17日報價單、發票、
25 訴外人黃明智建築師事務所103年6月圖號A2-2屋凸一層至屋
26 頂層平面圖為證（見本院卷(二)第247至248頁、本院卷(三)第40
27 9頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且
28 系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養維護，大杰公
29 司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修繕費用等語。

30 ②查，審諸上開大杰公司所提證據資料，及和興鐵窗行於112
31 年1月10日函覆內容（見本院卷(七)第97頁），至多僅足認定

01 大杰公司有另行發包本項工作之事實，但不足證明此係因鴻
02 祥公司施工不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此外，大杰
03 公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工
04 不當導致本項瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行
05 修補之事實，核與首揭民法規定及決議內容相違，自無從請
06 求鴻祥公司給付本項修補費用。

07 □編號23「白玉館一樓冷氣專插、突一層插座無熔絲斷路器跳
08 脫，無法復歸因此更換漏電斷路器」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
10 修補未果，其乃另行發包第三人永瑋電機有限公司（下稱永
11 瑋公司）修補，並支出3,000元等情，據其提出永瑋公司109
12 年7月17日報價單、發票、工程預算書、黃明智建築師事務
13 所103年6月10日圖號E-04電氣單線圖為證（見本院卷(二)第24
14 9至250頁、本院卷(三)第411至415頁），然此為鴻祥公司所否
15 認，辯稱其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即
16 應由其自行保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不
17 應由其負擔此修繕費用等語。

18 ②查，審諸上開大杰公司提出之證據資料，至多僅能證明其有
19 另行發包本項工作之事實，但不足證明此係因鴻祥公司施工
20 不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此外，大杰公司復未提
21 出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本
22 項電路故障之瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行
23 修補之事實，難謂合於首揭民法規定及決議內容，自無從請
24 求鴻祥公司給付本項修補費用。

25 □編號24「白玉館一樓廚房專插無熔絲斷路器跳脫，更換漏電
26 斷路器」：

27 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
28 修補未果，其乃另行發包第三人永瑋公司修補，並支出1,50
29 0元等情，據其提出永瑋公司109年8月5日報價單、發票、黃
30 明智建築師事務所103年6月10日圖號E-06電氣單線圖(4)為證
31 （見本院卷(二)第251至252頁、本院卷(三)第417頁），然此為

01 鴻祥公司所否認，辯稱其施工並無瑕疵，且系爭工程於點交
02 大杰公司後即應由其自行保養維護，大杰公司亦不曾通知其
03 進行修補，不應由其負擔此修繕費用等語。

04 ②查，稽諸審諸上開大杰公司提出之證據資料，至多僅能證明
05 其有另行發包本項工作之事實，但不足證明此係因鴻祥公司
06 施工不慎或供應不當材料導致產生瑕疵。此外，大杰公司復
07 未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導
08 致本項電路故障之瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司
09 進行修補之事實，當不合於首揭民法規定及決議內容，是大
10 杰公司請求鴻祥公司給付本項修補費用，為無理由。

11 □綜上，大杰公司就總表項次貳之二第(一)項「自行修復瑕疵項
12 目費用」部分，共得請求鴻祥公司給付並主張抵銷之總金額
13 為740,114元（詳如附表5所示）。

14 2.總表項次貳之二第(二)項「代辦派工修繕項目費用」部分：

15 (1)編號1「松濤館地下一樓雙開門地鉸鏈旁孔洞修繕」：

16 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
17 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出6,000
18 元等情，據其提出張東南出具之106年7月5日收據為證（見
19 本院卷(二)第253頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
20 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
21 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
22 繕費用等語。

23 ②查，揆諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
24 另行發包張東南於106年7月4日至5日點工施作本項修繕工作
25 而已，但不足證明此係因鴻祥公司施工不慎或供應不當材料
26 導致產生瑕疵。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅
27 稱其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），
28 仍無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出
29 任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項
30 瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，
31 顯未符合首揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求鴻祥公

01 司給付本項修補費用，洵屬無據。

02 (2)編號2「白玉館地下一樓雙開門地鉸鏈旁孔洞修繕」：

03 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
04 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出3,300
05 元等情，據其提出張東南出具之106年7月16日收據為證（見
06 本院卷(二)第255頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
07 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
08 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
09 繕費用等語。

10 ②查，揆諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
11 另行發包張東南於106年7月9日至10日點工施作本項修繕工
12 作而已，但不足證明此係因鴻祥公司施工不慎或供應不當材
13 料導致產生瑕疵。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦
14 僅稱其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217
15 頁），仍無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復
16 未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導
17 致本項瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之
18 事實，顯未符合首揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求
19 鴻祥公司給付本項修補費用，洵屬無據。

20 (3)編號3「地鉸鏈旁孔洞、淨水設備基座、花台下方污水管澆
21 築、正面圍牆外飾板按裝修繕工程」：

22 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
23 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出4,500
24 元等情，據其提出張東南出具之106年7月14日收據為證（見
25 本院卷(二)第257頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
26 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
27 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
28 繕費用等語。

29 ②查，揆諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
30 另行發包張東南於106年7月13日至14日點工施作本項修繕工
31 作之事實，但不足證明此係因鴻祥公司施工不慎或供應不當

01 材料導致產生瑕疵。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，
02 亦僅稱其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217
03 頁），仍無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復
04 未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導
05 致本項瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之
06 事實，顯未符合首揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求
07 鴻祥公司給付本項修補費用，洵屬無據。

08 (4)編號4「地下一樓雙開門地鉸鏈旁孔洞修繕」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
10 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出1,500
11 元等情，據其提出張東南出具之106年7月23日收據為證（見
12 本院卷(二)第259頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
13 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
14 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
15 繕費用等語。

16 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
17 另行發包張東南於106年7月23日點工施作本項修繕工作之事
18 實，但不足證明此係因鴻祥公司施工不慎或供應不當材料導
19 致產生瑕疵。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱
20 其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍
21 無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任
22 何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕
23 疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯
24 未符合首揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求鴻祥公司
25 給付本項修補費用，洵屬無據。

26 (5)編號5「地下一樓雙開門地鉸鏈控制開關移位、白玉館地下
27 一樓採光井地坪鋪地磚、屋突一層屋頂平台落水頭旁地磚修
28 改」：

29 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
30 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出2,000
31 元等情，據其提出張東南出具之106年8月14日收據為證（見

01 本院卷(二)第261頁)，然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
02 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
03 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
04 繕費用等語。

05 ②查，稽諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
06 另行發包張東南於106年8月12至14日點工施作本項修繕工作
07 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
08 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
09 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
10 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
11 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯不合
12 乎首揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司給付
13 本項修補費用，並無依據。

14 (6)編號6「花台底部粉刷、露臺地坪防水塗刷、屋頂平台補貼
15 地磚、更衣室隔間牆上方砌磚粉刷、護坡牆洩水管按裝外飾
16 蓋、機房淨水設備修補地磚、圍牆上蓋版洞石磁磚等修
17 繕」：

18 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
19 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出8,000
20 元等情，據其提出張東南出具之106年8月20日收據為證（見
21 本院卷(二)第263頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
22 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
23 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
24 繕費用等語。

25 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
26 另行發包張東南於106年8月17至20日點工施作本項修繕工作
27 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
28 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
29 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
30 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
31 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯不合

01 乎首揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司給付
02 本項修補費用，要無足取。

03 (7)編號7「地坪磁磚修補，牆面粉刷空心修補，牆面修改管路
04 補粉刷不平整，再磨平修整與筏基拆模粉刷過高與浴廁牆面
05 管線損壞，打牆後粉刷修補等等」：

06 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
07 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出14,000
08 元等情，據其提出張東南出具之106年8月28日收據為證（見
09 本院卷(二)第265頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
10 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
11 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
12 繕費用等語。

13 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
14 另行發包張東南於106年8月21至28日點工施作本項修繕工作
15 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
16 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
17 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
18 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
19 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，尚不合
20 乎首揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求鴻祥公司給付
21 本項修補費用，核屬無據。

22 (8)編號8「白玉館地下一樓筏基吊模孔粉刷過高，拆除重新抹
23 平4處與地下一樓牆面粉刷空心，拆除重新粉刷3處與熱水器
24 插座改位置配管粉刷過高已磨平處理、牆面穿管或穿風管邊
25 細粉刷修補」：

26 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
27 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出12,000
28 元等情，據其提出張東南出具之106年9月3日收據為證（見
29 本院卷(二)第267頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
30 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
31 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修

01 繕費用等語。

02 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
03 另行發包張東南於106年8月29日至31日、9月1日至3日間點
04 工施作本項修繕工作之事實。且觀以張東南112年4月24日函
05 覆內容，亦僅稱其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)
06 第217頁），仍無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰
07 公司復未提出任何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工
08 不當導致本項瑕疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行
09 修補之事實，尚不合乎首揭民法規定及決議內容，是大杰公
10 司請求鴻祥公司給付本項修補費用，殊不足採。

11 (9)編號9「正面圍牆對講機邊框粗糙粉刷，穿牆管路和插座粗
12 粉刷以細粉刷施作，採光罩邊框空隙回填砂漿2處，梯側面
13 施以細粉刷，熱水器邊地鉸鏈墩內面粉刷，插座粉刷突出磨
14 平，搭設一樓至三樓南側鋼管鷹架，拆除一樓至二樓北向鋼
15 管鷹架，正面公共排水溝緣石和城堡石圍牆之間粗糙面打
16 除，再以石子粉刷處等修繕工程」：

17 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
18 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出12,000
19 元等情，據其提出張東南出具之106年9月10日收據為證（見
20 本院卷(二)第269頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
21 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
22 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
23 繕費用等語。

24 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
25 另行發包張東南於106年9月5至10日至31日間點工施作本項
26 工作之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱
27 其係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍
28 無從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任
29 何鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕
30 疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，尚
31 不合乎首揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司

01 給付本項修補費用，洵屬無據。

02 (10)編號10「正面圍牆電錶箱位四週邊墩突出切割、打除、粉
03 刷、貼城堡石、防水塗刷；地下一樓筏基吊模孔過高拆除再
04 粉平2處與車道斜坡底端立模、鋪網、打毛、混凝土澆築、
05 抹平；防水閘門與車道口邊墩空心打除、鋪網、粉刷等修繕
06 工程」：

07 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
08 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出14,000
09 元等情，據其提出張東南出具之106年9月17日收據為證（見
10 本院卷(二)第271頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
11 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
12 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
13 繕費用等語。

14 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
15 另行發包張東南於106年9月11至17日間點工施作本項工作之
16 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
17 大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從認
18 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
19 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
20 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯不符合
21 首揭民法規定及決議內容，是大杰公司自不得請求鴻祥公司
22 給付本項修補費用。

23 (11)編號11「車道出入口地坪RC面不平整拆除，鋪設網子，寒水
24 石粉刷及高低版面塑膠條露出以水泥砂漿修補5處等修繕工
25 程」：

26 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
27 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出13,000
28 元等情，據其提出張東南出具之106年9月23日收據為證（見
29 本院卷(二)第273頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
30 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
31 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修

01 繕費用等語。

02 ②查，觀諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
03 另行發包張東南於106年9月18至23日間點工施作本項工作之
04 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
05 大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從認
06 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
07 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
08 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核未符首
09 揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司給付本項
10 修補費用，難認有理。

11 (12)編號12「剩餘建材搬運與地上突出鋼筋切除；周邊牆面砂漿
12 碴拆除清理；車位出入處高低差地坪混擬土澆築；車道出入
13 口RC地坪突出拆除、鋪網、黏貼銅條、暗石粉刷等修繕工
14 程」：

15 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
16 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出14,500
17 元等情，據其提出張東南出具之106年10月1日收據為證（見
18 本院卷(二)第275頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
19 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
20 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
21 繕費用等語。

22 ②查，考諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
23 另行發包張東南於106年9月25至10月1日間點工施作本項工
24 作之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其
25 係按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無
26 從認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何
27 鑑定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕
28 疵，又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核
29 未符首揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司給
30 付本項修補費用，無從准許。

31 (13)編號13「地下一樓與壹樓高低版及採光罩邊樑塑膠條以粉刷

01 平整；地下一樓至突三層牆面邊角及地面上水泥砂漿渣打除
02 清理；地下一樓平頂多餘螺桿切除補孔洞；地下一樓筏基吊
03 孔粉刷過高，打除在粉刷；弱電與電氣箱體下方砌磚粉刷，
04 重新打毛再粉刷等修繕工程」：

05 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
06 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出20,000
07 元等情，據其提出張東南出具之106年10月14日收據為證

08 （見本院卷(二)第277頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
09 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
10 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
11 此修繕費用等語。

12 ②查，觀諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
13 另行發包張東南於106年10月2至14日間點工施作本項工作之
14 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
15 大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從認
16 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
17 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
18 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，顯與首揭
19 民法規定及決議內容相違，是大杰公司自無從請求鴻祥公司
20 給付本項修補費用。

21 (14)編號14「地下一樓浴廁門檻施工；水塔地坪澆築粉刷；筏基
22 預留孔洞粉刷空心；過高打除粉刷平整；牆面角與地坪水泥
23 渣打除清理；平頂螺桿、螺絲、鐵釘突出切除；二樓、三樓
24 樑側面預留套管突出切除；二樓、三樓橫向管道間內水泥渣
25 打除清理；地下一樓材料搬遷」：

26 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
27 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出14,000
28 元等情，據其提出張東南出具之106年10月23日收據為證

29 （見本院卷(二)第279頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
30 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
31 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔

01 此修繕費用等語。

02 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
03 另行發包張東南於106年10月16至23日間點工施作本項工作
04 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
05 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
06 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
07 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
08 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，不符首
09 揭民法規定及決議內容，是大杰公司自不得請求鴻祥公司給
10 付本項修補費用。

11 (15)編號15「一樓前、後院戶外地坪與樑面粉刷；地下一樓平頂
12 螺桿鐵釘和地坪上螺釘切除；樑面水泥突出磨平；油箱牆面
13 粉刷；地坪空洞填平；防火門框下墩不平粉刷；正面圍牆電
14 表箱外透空飾板框填縫；室外梯截水溝內部溝牆不平粉刷等
15 修繕」：

16 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
17 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出21,000
18 元等情，據其提出張東南出具之106年11月12日收據為證
19 （見本院卷(二)第281頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
20 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
21 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
22 此修繕費用等語。

23 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
24 另行發包張東南於106年11月2至12日間點工施作本項工作之
25 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
26 大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從認
27 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
28 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
29 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核與首揭
30 民法規定及決議內容相悖，故大杰公司主張請求鴻祥公司給
31 付本項修補費用，為無理由。

01 (16)編號16「一樓前院玻璃欄杆基座墩與採光罩漏水；挖掘草
02 皮、花土與切割透水板並於角隅處和接縫處防水砂漿粉刷，
03 塗刷彈性防水材料及回填花土種植草皮，地下一樓景觀水池
04 側面牆面空心拆除重新粉刷等修繕工程」：

05 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
06 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出12,000
07 元等情，據其提出張東南出具之106年11月20日收據為證
08 (見本院卷(二)第283頁)，然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
09 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
10 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
11 此修繕費用等語。

12 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
13 另行發包張東南於106年11月2至12日間點工施作本項工作之
14 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
15 大杰公司指示施作工作(見本院卷(七)第217頁)，仍無從認
16 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
17 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
18 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核與首揭
19 民法規定及決議內容相悖，故大杰公司主張請求鴻祥公司給
20 付本項修補費用，要無足取。

21 (17)編號17「正面公共排水溝陰井與基地內陰井內部水泥渣打除
22 清理；地下一樓至突一層電梯出入口下方底板縫粉刷；一樓
23 前院採光井牆板銜接處和玻璃欄杆基座墩漏水以挖掘草皮、
24 花土、切割透水板，再施以防水粉刷和塗刷防水漆，再回填
25 花土、草皮及牆面洗冷媒管孔處，螺桿切平，坡土油漆修補
26 等修繕工程」：

27 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
28 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出6,000
29 元等情，據其提出張東南出具之106年11月26日收據為證
30 (見本院卷(二)第285頁)，然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
31 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行

01 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
02 此修繕費用等語。

03 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
04 另行發包張東南於106年11月21至26日間點工施作本項工作
05 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
06 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
07 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
08 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
09 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，尚未符
10 首揭民法規定及決議內容，是大杰公司主張請求鴻祥公司給
11 付本項修補費用，並無依據。

12 (18)編號18「一樓牆面至突一層(冷媒管)牆面洗孔以水泥漿填
13 縫、塗刷防水漆、水性矽立康、坡土、油漆；一樓前院採光
14 罩、採光井墩邊排水管銜接與花台側向排水管拼接工作與埋
15 設立管和清潔口，回填花土，種植草皮等修繕工作」：

16 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
17 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出8,000
18 元等情，據其提出張東南出具之106年11月30日收據為證
19 （見本院卷(二)第287頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
20 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
21 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
22 此修繕費用等語。

23 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
24 另行發包張東南於106年11月27至30日間點工施作本項工作
25 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
26 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
27 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
28 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
29 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，不符首
30 揭民法規定及決議內容，故大杰公司主張請求鴻祥公司給付
31 本項修補費用，洵屬無據。

01 (19)編號19「地下一樓機房平頂螺桿孔坡土油漆；景觀水池牆面
02 塗刷防水漆；一樓正面圍牆上方弱電出線盒黏貼城堡石；一
03 樓後院與側院基地排水溝旁花土挖掘，切割透水板、固定透
04 水軟管、回填花土；一樓景觀水池水底燈出線處以套管包覆
05 固定；水池底部觀音石和卵石清洗；溢水管過高水位修改為
06 活動式；一樓前院噴灌頭過高修改與左後側院地板排水過高
07 修改為透水軟管；室內地坪清掃與施工垃圾處清掃及地排按
08 裝等修繕工程」：

09 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
10 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出14,000
11 元等情，據其提出張東南出具之106年12月8日收據為證（見
12 本院卷(二)第289頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其施工
13 並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行保養
14 維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔此修
15 繕費用等語。

16 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
17 另行發包張東南於106年12月2至8日間點工施作本項工作之
18 事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係按
19 大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從認
20 定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑定
21 資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，又
22 未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核與首揭
23 民法規定及決議內容不符，故大杰公司自不得請求鴻祥公司
24 給付本項修補費用。

25 (20)編號20「一樓噴灌頭拆卸清洗與按裝；浴廁排風機風管更改
26 路徑按裝風管；前後陽台與露台地板落水頭拆卸；消防泡沫
27 管掉漆補刷油漆；室內牆面油漆污漬再補刷等修繕工程」：

28 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
29 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出6,000
30 元等情，據其提出張東南出具之106年12月13日收據為證
31 （見本院卷(二)第291頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其

01 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
02 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
03 此修繕費用等語。

04 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
05 另行發包張東南於106年12月11至13日間點工施作本項工作
06 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
07 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
08 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
09 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
10 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，不符首
11 揭民法規定及決議內容，是大杰公司請求鴻祥公司給付本項
12 修補費用，核屬無據。

13 □編號21「一樓共同隔戶牆面壁燈拆卸出線端滲水施打矽利康
14 與按裝；二樓起居室地坪水泥碴打除；一樓起居室地坪水泥
15 碴打除；排水管突出、地坪粗糙不平以水泥砂漿粉刷等修繕
16 工程」：

17 ①大杰公司主張鴻祥公司完成之工作存在本項瑕疵，經其通知
18 修補未果，其乃另行發包第三人張東南修補，並支出10,000
19 元等情，據其提出張東南出具之106年12月18日收據為證
20 （見本院卷(二)第293頁），然此為鴻祥公司所否認，辯稱其
21 施工並無瑕疵，且系爭工程於點交大杰公司後即應由其自行
22 保養維護，大杰公司亦不曾通知其進行修補，不應由其負擔
23 此修繕費用等語。

24 ②查，審諸上開大杰公司所出之證據資料，至多僅得認定其有
25 另行發包張東南於106年12月14至18日間點工施作本項工作
26 之事實。且觀以張東南112年4月24日函覆內容，亦僅稱其係
27 按大杰公司指示施作工作（見本院卷(七)第217頁），仍無從
28 認定大杰公司之主張屬實。此外，大杰公司復未提出任何鑑
29 定資料，據以說明確因鴻祥公司之施工不當導致本項瑕疵，
30 又未舉證說明其有限期令鴻祥公司進行修補之事實，核與首
31 揭民法規定及決議內容相違，故大杰公司尚無從請求鴻祥公

01 司給付本項修補費用。

02 □從而，大杰公司就總表項次貳之二第(二)項「代辦派工修繕項
03 目費用」部分之請求金額均無理由，即無從據以抵銷（詳如
04 附表6所示）。

05 3.總表項次貳之二第(三)項「購買建材費用項目」部分：

06 查，大杰公司就此固提出其購買如附表7所示各項建材之發
07 票、收據為證（見本院卷(二)第297至359頁），然此為鴻祥公
08 司所爭執。觀諸上開證據資料，至多僅足證明大杰公司有購
09 買該等建材項目及支出各項金額之事實，但無法該等建材係
10 確實用於鴻祥公司承攬系爭工程之瑕疵修補。且大杰公司亦
11 未舉證使用該等建材修補之各項瑕疵情事存在，且未舉證說
12 明其有限期令鴻祥公司進行修補瑕疵之事實，難認符合首揭
13 民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻祥公司給付本項費
14 用，並無理由。

15 4.總表項次貳之二第(四)項「預估瑕疵修繕費用」部分：

16 大杰公司主張鴻祥公司完成之工作共有如附表8所示之68項
17 瑕疵，預估瑕疵修繕費用共計2,602,111元等情，然為鴻祥
18 公司所爭執。查，大杰公司並未舉證上開68項瑕疵之存在，
19 亦未提出具體事證足證鴻祥公司有施工不慎或供應不當材料
20 設備導致瑕疵，及其有限期令鴻祥公司進行修補瑕疵等事
21 實，顯不符合首揭民法規定及決議內容，故大杰公司請求鴻
22 祥公司給付本項費用，均屬無據。

23 5.據上各節，就總表項次貳之二第(一)至(四)項，大杰公司依107
24 年11月28日驗收缺失修繕暨項目具體改善完成及進度協商會
25 議紀錄第2項第2款之約定，及民法第493條第1項、第2項規
26 定，共得請求740,114元（未稅），再加計5%管理費，總額
27 為777,120元（計算式：含稅， $740,114 \times 1.05 = 777,120$ 元，
28 元以下四捨五入）。

29 七、爭點七：大杰公司得否請求逾期違約金部分：

30 (一)總表項次貳之三第(一)項「白玉館」工程逾期違約金部分：

31 1.編號1「使用執照逾期違約金」：

01 (1)系爭白玉館工程合約第6條第2項約定：「完工期限：本工程
02 工期限於開工日起330個日曆天內提出申請使用執照，其使
03 照複查90個日曆天，使照複查完成日起60個日曆天，故使照
04 取得後150個日曆天內完成所有工程（含變更工程）並開始
05 交屋。使照複查後施作二次工程經查報並列管恢復一工，再
06 做二工時相關費用由業主負擔或不再施作」（見本院卷(-)第
07 22頁），可知兩造約定鴻祥公司應於開工日起之330個日曆
08 天內就系爭白玉館工程提出「使照申請掛件」，並於使照取
09 得後150日曆天內「完成所有工作」。又系爭白玉館工程合
10 約第24條約定：「本工程如未能於規定工期完工，則視為逾
11 期，則即日起，每逾一日，乙方（即鴻祥公司）賠償相當工
12 程造價千分之一金額之違約金，其金額在乙方應得工程款內
13 扣除，如有不足，由履約保證金內補足」（見本院卷(-)第27
14 頁）。準此，倘鴻祥公司有申請使用執照逾期之情，即應按
15 上開約定計罰逾期違約金。

16 (2)查，兩造均不爭執系爭工程於103年12月10日開工，則鴻祥
17 公司依約本應於330個日曆天即104年11月4日前完成使用執
18 照之申請掛件。而觀諸兩造於104年11月12日召開之業主工
19 期及計價討論會議記載：「雙方決議鴻祥公司應於105年4月
20 30日完成使用執照申請掛件，倘若於105年4月30日前未完成
21 該申報作業，自105年5月1日起依合約進行逾期罰款，直至
22 申報掛件完成為止」等語（見本院卷(-)第91頁），可知兩造
23 已於104年11月12日合意變更前揭合約約定，即延後上開契
24 約約定之「預定使照申請掛件日」至105年4月30日。

25 (3)又查，依兩造106年5月10日會議紀錄所載：「陳董：經核對
26 工期，本公司許經理核算追加只有28天。工地認定需要160
27 天。本人考量工地之辛勞，給以99天超過199天一半以上之
28 工期。現仍有逾期100天，初估可扣逾期金額約860萬……」
29 等語（見本院卷(-)第435至436頁），可知大杰公司業於履約
30 過程同意給予系爭工程追加工期99天。又系爭鑑定報告亦認
31 系爭工程因變更追加而得展延之合理工期為97天（詳前爭點

二部分之論述)，此尚少於大杰公司前開所同意展延之工期，堪認鴻祥公司得請求大杰公司展延工期99天。從而，上開「預定使照申請掛件日」應展延至105年8月7日（計算式：105年4月30日+99日曆天=105年8月7日）。至鴻祥公司雖主張系爭工程因變更設計應展延工期390天云云，並提出兩造間歷次函文為佐（見本院卷(一)第67至131頁），惟大杰公司就此均回覆不予展延，鴻祥公司又未提出其他舉證以實其說，即難為其有利之認定，併此指明。

(4)再查，鴻祥公司於105年9月13日就系爭白玉館工程申請使用執照（106使字第0025號），經臺北市政府都市發展局於105年10月3日通知起造人、監造人及承造人部分事項未符規定，起造人會同承造人及監造人於106年2月8日重新掛件申請使用執照等情，有臺北市政府都市發展局110年6月20日北市都授建字第1103046056號函在卷可參（見本院卷(三)第57至58頁），可見系爭白玉館工程實際係於105年9月13日始掛件申請使用執照，已逾前開105年8月7日期限，共逾期37天（即105年8月7日至105年9月13日）。又系爭白玉館工程合約總價為45,322,273元（含稅），依系爭工程合約第24條約定，核算大杰公司就申請使用執照掛件逾期得扣罰之違約金為1,676,924元（含稅，計算式：45,322,273×0.001×37=1,676,924元，元以下四捨五入）。

(5)從而，大杰公司依系爭白玉館工程合約第6條第2項、第24條約定，得請求之申請使用執照掛件逾期違約金為1,676,924元，逾此數額者即無理由。

2. 編號2「二工逾期違約金」：

依系爭工程合約第6條第2項約定可知，兩造約定於使用執照取得後，再過90日曆天之使照複查期間，方開始施作二次工程，而二次工程施作期間則為60日曆天，是全部工程應於使用執照取得後之150日曆天完工。又兩造均不爭執系爭白玉館工程於106年2月17日取得使用執照（見本院卷(一)第55頁），是其全部工程（即一工、二工）應於106年7月17日前

01 完工（計算式：106年2月17日+150日曆天=106年7月17
02 日）。而系爭工程已於106年7月27日移交予大杰公司乙情，
03 亦有106年7月27日工務會議紀錄在卷可參（見本院卷(一)第51
04 頁），是系爭白玉館工程逾期完工之天數應為10天（即106
05 年7月17日至106年7月27日）。從而，依系爭白玉館工程合
06 約第24條約定，核算大杰公司就此部分所得請求之逾期違約
07 金為453,223元（計算式：45,322,273×0.001×10=453,223
08 元，元以下四捨五入），逾此範圍者則屬無據。

09 3. 綜上，大杰公司就系爭白玉館工程得向鴻祥公司請求之逾期
10 違約金共計2,130,147元（計算式：1,676,924+453,223=
11 2,130,147元）。

12 (二) 總表項次貳之三第(二)項「松濤館」工程逾期違約金部分：

13 1. 編號1「使用執照逾期違約金」：

14 查，系爭松濤館工程合約第6條第2項、第24條約定均與系爭
15 白玉館工程合約相同（見本院卷(一)第36、41頁），且亦於10
16 3年12月10日開工，則其「預定使照申請掛件日」應展延至1
17 05年8月7日，理由同前論述。且依臺北市政府都市發展局於
18 110年6月2日函覆本院說明記載：「106使字第0019號（即系
19 爭松濤館工程）使用執照工程，於105年9月13日申請用執
20 照，本局於105年9月30日通知起造人、監造人及承造人部分
21 事項未符規定，起造人會同承造人及監造人後於106年1月18
22 日重新掛件申請使用執照……」等語（見本院卷(三)第57
23 頁），可知系爭松濤館工程係於105年9月13日掛件申請使用
24 執照，已逾前開約定之105年8月7日期限，共逾期37天（即1
25 05年8月7日至105年9月13日）。又系爭松濤館工程合約總價
26 為41,337,727元（含稅），依前開工程合約第24條約定，核
27 算大杰公司就申請使用執照掛件逾期得扣罰之違約金為1,52
28 9,496元（含稅，計算式：41,337,727×0.001×37=1,529,49
29 6元，元以下四捨五入），逾此範圍者則無理由。

30 2. 編號2「二工逾期違約金」：

31 查，系爭松濤館工程於106年1月25日取得使用執照（見本院

01 卷(一)第53頁)，依系爭松濤館工程合約第6條第2項約定，其
02 全部工程（即一工、二工）應於使用執照取得後之150日曆
03 天完工即106年6月24日前完工（計算式：106年1月25日+15
04 0日曆天=106年6月24日）。而系爭工程已於106年7月27日
05 移交予大杰公司乙情，亦有106年7月27日工務會議紀錄在卷
06 可參（見本院卷(一)第51頁），是系爭松濤館工程逾期完工之
07 天數應為33天（即106年6月24日至106年7月27日）。準此，
08 依系爭松濤館工程合約第24條約定，核算大杰公司就此部分
09 所得請求之逾期違約金為1,364,145元（計算式：41,337,72
10 7×0.001×33=1,364,145元，元以下四捨五入），逾此範圍
11 者即無理由。

12 3.據上，大杰公司就系爭松濤館工程得向鴻祥公司請求之逾期
13 違約金共計2,893,641元（計算式：1,529,496+1,364,145
14 =2,893,641元）。至鴻祥公司另主張違約金應予酌減云
15 云。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
16 為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提
17 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
18 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事
19 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
20 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
21 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
22 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
23 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
24 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
25 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
26 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，
27 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
28 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度
29 台上字第909號判決意旨參照）。準此，鴻祥公司主張大杰
30 公司得請求之違約金過高，依上開說明，當應提出相關事證
31 資料，以盡舉證責任。然鴻祥公司均未提出任何具體事證為

01 憑，且其逾期申請使用執照及完工，衡情當影響大杰公司後
02 續交屋或銷售進度，並將產生額外之人事、管理等成本費
03 用，自堪認確對大杰公司之權益產生相當侵害，又系爭工程
04 合約上開關於違約金之規定，乃鴻祥公司締約時所明知，自
05 應已衡量履約意願、經濟能力、違約責任等全部因素，始決
06 意與大杰公司簽訂系爭工程合約，實難謂有過高或顯失公平
07 之情形，爰不予酌減，附此敘明。

08 (三)以上，大杰公司就總表項次貳之三第(一)、(二)項合計得請求系
09 爭白玉館工程、松濤館工程之逾期違約金總計5,023,788元
10 (計算式： $2,130,147+2,893,641=5,023,788$ 元)。

11 八、據上各節，本訴部分，鴻祥公司得向大杰公司請求給付原合
12 約工程款13,317,854元、追加工程款1,438,675元、履約保
13 證金4,332,999元，共計19,089,528元；大杰公司則可主張
14 減帳扣款842,937元、抵銷瑕疵修補費用777,120元，及請求
15 逾期違約金5,023,788元，總計6,643,845元，經相互抵銷
16 後，鴻祥公司對大杰公司尚得請求12,445,683元(計算式：
17 $19,089,528-6,643,845=12,445,683$ 元)。反訴部分，大
18 杰公司向鴻祥公司請求之減帳扣款、修繕費用及逾期違約金
19 等，其中有理由之6,643,845元部分，既已全數與鴻祥公司
20 之工程款債權相互抵銷，其自無餘額得再向鴻祥公司請求，
21 是其反訴請求為無理由，不應准許。

22 九、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
25 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
26 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1
27 項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
28 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
29 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5
30 %，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查，
31 本件給付無確定期限，其起訴狀繕本係於109年10月8日送達

01 予大杰公司（見本院卷(一)第155頁送達證書）；追加請求之
02 給付履約保證金4,332,999元部分，其民事訴之變更追加狀
03 繕本則係於109年11月10日當庭交付予大杰公司（見本院卷
04 (一)第163、167頁），則大杰公司應自上開翌日即109年10月9
05 日（原起訴範圍部分，計算式：12,445,683－4,332,999＝
06 8,112,684元）、109年11月11日（追加起訴部分）起給付按
07 年息百分之5計算之法定遲延利息。

08 陸、綜上所述，本訴部分，鴻祥公司依系爭工程合約第5條約
09 定、民法第490條、第505條、第179條、第181條規定請求大
10 杰公司給付12,445,683元，及其中8,112,684元自109年10月
11 9日起，其中4,332,999元自109年11月11日起，均至清償日
12 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
13 此範圍之請求，並非有據，應予駁回。反訴部分，大杰公司
14 請求鴻祥公司給付25,711,498元，及自反訴起訴狀繕本送達
15 之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
16 由，不應准許。另兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
17 免為假執行，就鴻祥公司本訴勝訴部分，經核於法並無不
18 合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至大杰公司所提反
19 訴，及鴻祥公司所提本訴之敗訴部分，其假執行之聲請，均
20 因訴之駁回而失所依據，皆不予准許。

21 柒、本件本訴及反訴事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
22 ，及援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並
23 無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁
24 之必要，併此敘明。

25 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（本訴部分）、第
26 78條（反訴部分）。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
28 民事第一庭 法官 劉娟呈

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
02 書記官 李登寶