

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度建字第151號

原告 洪碧月

訴訟代理人 郭上維律師

被告 台灣庫林室內設計有限公司

法定代理人 賴萬吉

訴訟代理人 林紹源律師

複代理人 陳芝仙

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾伍萬壹仟肆佰玖拾陸元，及自民國一百一十年八月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決主文第一項於原告以新臺幣貳拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣捌拾伍萬壹仟肆佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，民事訴訟法第12條定有明文。經查，原告主張兩造間有承攬契約法律關係，由被告承攬施作位於臺北市○○區○○○路○段00巷00號13樓房屋（下稱系爭房屋）之裝潢工程（下稱系爭工程），而原告起訴時，先位請求被告應就遲延履約、工程瑕疵負損害賠償責任，核屬因契約行為涉訟，且債務履行地位於臺北市大安區，屬本院管轄區域，本院自有管轄權。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
02 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論
04 者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2
05 款、第3款、第255條第2項定有明文。而所謂請求之基礎事
06 實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同
07 性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關
08 連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有
09 同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在
10 同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛
11 爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度台抗字第651
12 號裁定意旨參照）。查，本件原告起訴時原依民法第494
13 條、第495條第1項規定及兩造間之財團法人台灣住宅品質消
14 費者保護協會（下稱住保會）調處委員會調處書（下稱系爭
15 調處書）之協議，先位聲明第1項請求：「被告應給付原告
16 新臺幣（下同）1,253,996元，及自起訴狀繕本送達翌日起
17 至清償日止，按年息百分之5計算之利息」。嗣於民國111年
18 6月21日追加民法第179條規定為請求權基礎（見本院卷第26
19 4頁），及於111年9月22日將上開先位聲明第1項變更為如後
20 所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本院卷第
21 194頁）。就前述追加請求權部分，核屬訴之追加，衡其基
22 礎原因事實皆係基於兩造間承攬契約法律關係所生之爭議，
23 在社會生活上可認為有共通性或關連性，就原請求之訴訟及
24 證據資料於相當程度範圍內亦具有同一性或一體性，且於同
25 一訴訟程序解決紛爭，合於訴訟經濟，尚無害於被告程序權
26 保障及訴訟之終結；而原告減縮訴之聲明部分，核其基礎事
27 實亦屬同一，且被告對前述訴之追加及變更均無異議並為本
28 案之言詞辯論，揆諸前揭規定，應予准許。

29 貳、實體事項

30 一、原告起訴主張：

31 (一)兩造於109年5月12日簽訂「工程估價單」（下稱系爭契

約），委請被告就系爭房屋進行系爭工程，約定工程總價為2,400,000元（未稅），工期為109年5月20日起至109年10月10日止，共計100個工作日。嗣原告已依約給付227萬元，被告卻一再延宕工期，致系爭工程遲未完工，原告乃於109年間向住保會申請調處，兩造並於109年10月2日簽署系爭調處書，協議由被告繼續施作系爭工程，且應於109年12月10日完成系爭工程；倘尚有爭議無成達成共識，任一方得委由住保會進行鑑定，並以該鑑定結果作為雙方攻防之依據。詎被告仍未按上開調處結果如期完工，原告遂申請住保會鑑定，經住保會於110年3月19日鑑定系爭工程之現況價值為1,408,730元（以系爭契約議價前之金額2,700,000元為計算基準），並做成住宅糾紛爭議現況紀錄暨證據保全鑑識鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），則以兩造簽約價格2,400,000元計算，目前被告已施作部分之現況價值為1,252,204元（計算式： $1,408,730 \times 2,400,000 / 2,700,000 = 1,252,204$ 元，元以下四捨五入），是被告就其未施作部分收取工程報酬，屬無法律上原因而受有利益，原告自得依民法第494條請求減少報酬，並依民法第179條規定，請求被告返還此部分工程款1,017,796元（計算式： $2,270,000 \text{元} - 1,252,204 \text{元} = 1,017,796 \text{元}$ ）。

(二)又被告已施作系爭工程部分項目有瑕疵尚須修補，此部分修補費用經住保會鑑定後為6,200元；而因被告延遲完工使原告迄109年2月4日方遷入系爭房屋，致原告無從依原有計畫如期出租舊屋，而受有109年10月11日起至10年2月3日止共3.5個月之月租60,000元損失，總計200,000元（計算式： $60,000 \text{元} \times 3.5 = 210,000 \text{元}$ ，原告僅於20萬元範圍內為請求），原告得依民法第495條規定，請求被告賠償上開損害共206,200元。另依系爭調處書兩造均同意保會之鑑定費用由雙方負擔各半，是被告依系爭調處書第5點尚須返還原告先行墊付之鑑定費用30,000元（計算式： $60,000 \times 1/2 = 30,000 \text{元}$ ），以上合計1,253,996元（計算式： $1,017,796 \text{元} + 20$

6, 200 + 30, 000 = 1, 253, 996元)。再扣除原告已領回被告代墊之裝潢保證金200, 000元、清潔費2, 500元，被告尚應給付原告1, 051, 496元（計算式：1, 253, 996 - 200, 000 - 2, 500 = 1, 051, 496元）。

(三)退言之，縱認原告上開請求均無理由，惟被告曾以存證信函表明願退還工程款100萬元至110萬元予原告，顯屬就兩造間之爭議提出和解之要約，原告爰依民法第153條第1項規定同意被告此和解條件，則兩造間已成立和解契約，原告自得依此和解契約法律關係，請求被告給付1, 050, 000元等語。並

1.先位聲明：(1)被告應給付原告1, 051, 496元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；

(2)願供擔保請准宣告假執行；

2.備位聲明：(1)被告應給付原告105萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；

(2)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：被告雖不否認其未完成系爭工程，然雙方就系爭工程進度之認知有所落差，致被告誤同意住保會調處結果，故其已於109年12月16日向原告為撤銷系爭調處書之意思表示，則原告仍依據系爭調處書之調解結果，委由住保會進行系爭工程現況價值鑑定，已難認被告須受系爭調處書及住保會鑑定價值之拘束，更無從要求被告負擔一半之鑑定費用。縱認住保會所作成之鑑定內容可採，然其中就木作工程及大理石工程項下之「玄關大理石牆面及結構底版工料」部分，因被告已交付大理石材料予原告，並由原告自行安設完畢，故此部分之現況價值應為54, 050元（如附表二編號1所示）；其中櫥櫃工程、玻璃拉門工程項下之櫃體施作，均經被告嗣後追加預算將「系統櫃」全數改為「木作施工」，並變更材料為「日本寫真板」，故此部分因工法、材料改變，櫥櫃工程均應再額外增加現況價值（如附表二編號2至13所示）；其中如附表編號14至16部分，被告均已施作，但未經住保會列入現況價值之認定或鑑價過低，自應另予重新鑑價。又被告前代原告先行墊付裝潢保證金200, 000元、清潔

費用10,000元予系爭房屋所在社區管理委員會，嗣被告退場後該等費用俱由原告領回，亦應返還予被告；而原告前給付之工程款項未計稅，故原告尚應給付5%稅款計113,500元（計算式：2,270,000×5%=113,500元）。再者，原告僅係委託他人代為出租其舊有房屋，並非實際上已出租，自難認其受有租金損害。此外，被告從未向原告提出和解要約等語。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、本院之判斷：

兩造均不爭執於109年5月12日簽訂系爭契約，並於109年10月2日簽署系爭調處書等情，有系爭契約、系爭調處書在卷可稽（見本院卷第21至30頁），堪信為真。惟原告主張被告就系爭工程有未完成施作或施作具有瑕疵之情形，其得請求被告減少報酬並賠償損失，被告並應負擔一半之鑑定費用；如無理由，則備位主張兩造間已成立和解契約法律關係，其得請求被告給付和解金105萬元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)先位請求：1.原告依民法第494條、第179條規定請求被告返還溢領工程款1,017,796元，有無理由？2.原告依民法第495條第1項規定請求被告賠償瑕疵修補費用6,200元、租金損失200,000元，有無理由？3.原告依系爭調處書第5點請求被告給付鑑定費用30,000元，有無理由？(二)備位請求：原告依和解契約法律關係請求被告給付105萬元，有無理由？茲分論如下：

(一)原告得否依民法第494條、第179條規定請求被告減少報酬並返還溢領工程款1,017,796元部分：

1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有明文。又承攬人不於前條第一項所定期限內修補瑕疵，或依前條第三項之規定拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬，民法第494條本文亦有明定。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

01 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
02 第179條亦有明定。再按鑑定為調查證據方法之一種，當事
03 人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事
04 訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段、第270條之1
05 第1項第3款、第3項規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑
06 定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據
07 方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具
08 紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容
09 無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法
10 官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權
11 限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主
12 義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與
13 程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院
14 102年度台上字第246號判決意旨參照）。

15 2.經查，兩造因被告遲延完工爭議，於109年10月21日簽署系
16 爭調處書，其調處內容為：「(1)雙方合意共識繼續完成系爭
17 工程，並合意委由住宅消保會（即住保會）辦理價金履約提
18 存，由對造人（即被告）於109年10月28日前匯款48萬元至
19 履約提存帳戶，由申訴人（即原告）給付手續費1%。(2)雙
20 方合意由對造人於109年11月13日完成大理石工程（價值為5
21 34,000元整），並於109年11月14日邀集申訴人就上開項目
22 以書面完成驗收，並由對造人提供書面完成驗收資料予住宅
23 消保會申請價金履約提存出帳24萬元整。(3)倘對造人屆時未
24 履行上述(2)內容，除仍應返還申訴人上述金額外，並應給付
25 自翌日起至清償日，按年息5%計算之利息違約金。(4)雙方
26 合意由對造人於109年12月10日完成系爭工程所有需施作項
27 目包括撤場，不包括申訴人自行採購項目：海島型木地板、
28 壁布貼合工料、吊燈、插座架。雙方並約定於109年12月11
29 日以書面完成驗收後，並由對造人提供書面完成驗收資料予
30 住宅消保會申請價金履約提存餘額24萬元整，另其餘工程尾
31 款則由申訴人於109年12月14日前以匯款方式給付106,608元

整（包括履約手續費1%）予對造人。(5)雙方同意，如尚有爭議無法達成共識，由任一方委由住宅消保會進行鑑定，並以該鑑定結果作為雙方主張及抗辯之依據，鑑定費用由雙方各負擔1/2，雙方均不爭執前開記錄內容」（見本院卷第29至30頁）。嗣被告未依上開調處內容如期完工，原告遂於109年12月4日寄發存證信函予被告催促其履約，並申請住保會就系爭工程之現存價值及瑕疵修補費用等節進行鑑定，經住保會於110年3月19日作成系爭鑑定報告等情，有國史館郵局存證號碼000719號存證信函、系爭鑑定報告在卷可稽（見本院卷第31至33、39至139頁）。是被告迄未依系爭調處書履約，原告乃依系爭調處書第5點之調處結果申請住保會鑑定，其鑑定內容僅涉私權爭執，且非屬民事法院應依職權調查之事項，依前揭說明，法院即應承認該證據契約之效力，兩造當事人並應同受該證據契約之拘束。被告雖辯稱其已依民法第738條第3款規定於109年12月16日撤銷系爭調處書云云，並據以否認系爭調處書之效力，此雖有台北青田郵局存證號碼000568號存證信函在卷可憑（見本院卷第35至37頁），然被告全未舉證說明其對原告之資格或何重要爭點有何錯誤認識，而前開存證信函至多僅為被告單方陳述，要難憑以認定被告已合法撤銷系爭調處書，況觀諸系爭調處書調處內容第(5)點亦記載「雙方均不爭執前開記錄內容」，益徵被告對調處內容已有充分了解，故被告所辯系爭調處書業經撤銷，雙方並未依該調處書第5點約定成立證據契約云云，自不足採。

3.而依系爭鑑定報告所載，以系爭契約議價前之原估價金額2704,225元為基準，系爭工程之已施作現況價值為1,408,730元。則以兩造議價後之簽約價格2,400,000元計算，被告已施作部分之工程現值應為1,250,248元（計算式：1,408,730 $\times$ 2,400,000 $\div$ 2,704,225=1,250,248元，元以下四捨五入），又兩造均不爭執原告就系爭工程已給付2,270,000元，是被告溢領之工程款應為1,019,752元（計算式：2,27

0,000—1,250,248=1,019,752元），原告就此僅主張為1,017,796元。另原告業於109年12月4日催告被告依系爭調處書約定於同年12月10前完成所有施工及撤場，亦有前揭國史館郵局存證號碼000719號存證信函在卷可參（見本院卷第31至33頁），被告猶未為之，故原告主張依民法第494條規定減少報酬，並依民法第179條規定請求被告返還溢領工程款1,017,796元，即非無據。

4.被告雖辯稱：其所施作之附表二所示各項目之實際現況價值均較系爭鑑定報告之鑑定結果為高等語，然均經原告否認。查：

(1)附表二編號1部分：被告雖不爭執其未施作完成此工項，然其已交付大理石材料予原告，由原告自行安裝使用，故實際現況價值應為54,050元，系爭鑑定報告僅鑑定現況價值為8,250元顯然過低等語。而此雖經住保會於111年4月6日回函稱：「倘若大理石石材已送達至系爭工程現場，建議以原估價單總額62,300元，扣除安裝工資，上述約需2工，建議1工連工帶料含管銷成本約為3,000元，（2工*3,000元）小計6,000元，黏著固定材料等管銷成本約為1,500元，現況價值為（62,300元—6,000元—1,500元）54,800元整，以符合一般中等品質市場合理行情價格」，有住保會111年4月6日住保會第000000000號函在卷可參（見本院卷第240頁），惟被告並未舉證說明其已將大理石材料交付原告，而由原告另行使用並安裝完成之事實，系爭鑑定報告亦載明本工項尚未施作完成之現況（見本院卷第54頁），原告復否認被告前述各節，因認被告執前詞主張附表二編號1部分項目之實際現況價值為54,050元云云，要難採信。

(2)附表二編號2至13部分：

①被告抗辯此等櫥櫃工程、玻璃拉門工程項下之櫃體施作，嗣原告均將「系統櫃」全數改為「木作施工」，並變更材料為「日本寫真板」，皆應再額外增加現況價值，系爭鑑定報告之鑑價結果過低等語。就此，經本院函詢住保會，其於111

01 年4月6日固回函稱：「因兩造提供之合約書、估價單、設計
02 圖並無載明櫃體板材，且鑑定當日雙方亦未告知其材質，經
03 查核現況櫃體板材為日本HDP寫真板，型號JP-2454北國雪
04 樹。惟鑑定報告書（即系爭鑑定報告）記載已施作現況價
05 值，以相近色之一般PVC印刷皮板為估價基礎，經查日本HDP
06 寫真板有價差之情形，計算變更後之現況價值如下……」，
07 有住保會111年4月6日住保會第000000000號函在卷可參（見
08 本院卷第237至240頁），而其更改後之價格即為附表二編號
09 2至10「被告抗辯之實際現況價值」欄位所示。惟因住保會
10 上開函文漏未就附表二編號11至13項目回覆，經本院就此再
11 次函詢住保會，其於111年8月24日回函說明一表示：「(一)上
12 開項目所使用之板材材質，應為日本HDP寫真板—北國雪
13 樹……。 (二)就已施作完成且無瑕疵之工作，其現況價值之計
14 算，於當事人合意之報價單，承攬人預估施作數量、範圍及
15 單價僅記載一式/一組時，因為並無明確單價、數量之約定
16 可供正面核計，故本會係先依據系爭工程現況實際施作之範
17 圍數量，反推每單位之單價，若該單價與一般中等品質市場
18 合理行情均價相當，則已施作完成之現況價值，即按兩造合
19 意之總價予以核計。(三)系爭鑑定報告第18至20頁表格編號
20 5、6、10項（即附表二編號11至13所示項目）所使用之板材
21 材質，雖亦為日本HDP寫真板—北國雪樹，然依上開(二)所
22 述，該三項施作完成且無瑕疵之現況價值，應按兩造估價單
23 約定總價而定，故其現況價值，同系爭鑑定報告所載」，並
24 於說明二、三稱：鑑定當日兩造及2位鑑定人員在場，而系
25 爭鑑定報告亦由當日在場之鑑定人員所撰寫，然其已於110
26 年5月間離職，故前補充說明（即住保會111年4月6日回函）
27 係由住保會另名鑑定委員所製作；又關於住保會111年4月6
28 日補充說明函文係如何查知櫃體現況使用之板材材質，則於
29 說明五表示：「系爭工程櫃體立面圖之圖面，標示材質為
30 『面貼HDP—北國雪樹』。惟定作人於本會申請調處前，曾
31 以電子郵件附加照片，提出其主張之證據……，內容略以

『用了便宜的寫真版是不是要退錢給我呢』……『書房的對照圖片白色北國雪樹背板』……『背板根直板的部分是北國雪樹』、『白色的部分是北國雪樹』。綜上觀之，系爭工程現況確有使用北國雪樹板材，且為定作人所已知，進而提出上開證據加以爭執，再依工程慣例，若同一工程有採用不同材料時，應於估價單標明，以利區隔及後續進料處理。故縱上開照片並未全面含括系爭工程櫃體現況，仍可推知本件工程所用板材為北國雪樹」等語，有住保會111年8月24日住保會第000000000號函存卷可考（見本院卷第307至309頁），可見住保會前後兩次回函對於是否變更原鑑定報告就櫃體現況價值之估價結果，認定結論顯然不一，已難僅以住保會111年4月6日回函意見，遽認應變動原鑑定報告之估價結果。又證人森雲輝雖到庭證述：其有於本件住保會鑑定時到場，但負責丈量工作，並未負責施作材質部分，亦未撰寫系爭鑑定報告等語（見本院卷第361至363頁），復難為被告有利之認定。

②因此，審酌系爭鑑定報告於兩造間有證據契約之效力，且原告在住保會調處前已知該等櫃體係使用日本HDP寫真板—北國雪樹材質等節，業詳前述。又系爭鑑定報告雖未載明該等櫃體現況究係使用何種板材，然其所檢附之相關圖說確有記載板材為日本HDP寫真板（見本院卷第116、117、119、120、123至125、128至134、136頁），及證人森雲輝亦證稱：施作材質通常要參考兩造意見及報價單等語（見本院卷第362頁），該鑑定報告中並已說明各工項之原報價均符合一般中等品質市場合理行情範圍（見本院卷第57至59頁）。從而，堪認系爭鑑定報告製作時即係以「日本HDP寫真板—北國雪樹」材質為櫃體現況價值之估價基準，自無更改估價結果之必要。至住保會111年4月6日回函雖稱原鑑定報告係以一般PVC印刷皮板為估價基礎，但並未敘明其具體判斷依據，且與前開事證相違，自難採取，併此指明。

(3)附表二編號14至16部分：被告抗辯此等部分應重新估價，並

01 自原告已給付之工程款中扣除此部分工程現況價值云云，固
02 提出照片為憑（見本院卷第347至353頁），惟上開照片拍攝
03 時間不明，且其中附表二編號14、16，自始即非系爭鑑定報
04 告鑑定範圍；編號15部分，被告主張其已完成之乳膠漆工料
05 價值達125,000元，系爭鑑定報告卻僅估價40,500元，但被
06 告就此並未提出任何估價資料或具體事證供參，即泛指系爭
07 鑑定報告估價錯誤，而應重新鑑價云云，顯難以採認，且無
08 再調查之必要。因認被告此部分所辯並無可取。

09 (4)另被告主張原告前給付之2,270,000元工程款項未計稅，故
10 原告尚應給付5%稅款計113,500元（計算式：2,270,000×
11 5%=113,500元）云云。觀諸系爭契約所載之估價金額2,70
12 4,225元、議價金額2,400,000元均為未稅價格，估價條件第
13 1條並載明：「本估價單金額不含5%營業稅及政府機關之請
14 照、裝修、水電等申辦規費」（見本院卷第21頁），則被告
15 抗辯原告所給付之2,270,000元工程款尚未計稅等語，雖非
16 無據。然遍觀系爭契約，均未見兩造有約定營業稅應由何方
17 負擔，而按加值型及非加值型營業稅法第2條第1款規定：
18 「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業
19 人」，則營業稅依法本應由被告即銷售勞務之營業人為納稅
20 義務人，被告復未提出其他依據說明上開營業稅應由原告負
21 擔，則其主張原告應給付113,500元稅款，難以採信。

22 (二)原告得否依民法第495條第1項規定請求被告賠償瑕疵修補費
23 用6,200元、租金損失20萬元部分：

24 1.按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除
25 依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬
26 外，並得請求損害賠償，民法第495條第1項定有明文。次按
27 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
28 事訴訟法第277條定有明文。是以民事訴訟如係由原告主張
29 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
30 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
31 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法

01 院82年度台上字第1723號判決意旨參照)。準此，本件原告
02 主張被告施工有瑕疵，主張得依民法第495條規定請求被告
03 賠償些繕費用及租金損失，即應由原告負舉證責任。

04 2.經查，依系爭鑑定報告所載，系爭工程有「非重大瑕疵修補
05 費用」計6,200元，而所謂「非重大瑕疵修補費用」係指
06 「現況施作瑕疵非重大，得以修補至約定品質者，其價值減
07 損以修補費用計，依據約定價額之材料、施工工序品質，並
08 須符合一般普遍中等品質市場合理均價範圍作為減損」（見
09 本院卷第47、51頁），被告就此未見有何具體爭執，足見系
10 爭工程確有因可歸責於被告之事由，致工作發生瑕疵之情
11 事。又原告自述於被告停工後，其已另請他人完成系爭工程
12 等語（見本院卷第15頁），則原告主張依民法第495條第1項
13 規定，請求被告賠償瑕疵修補費用6,200元，洵屬有據。

14 3.又原告主張被告本應依系爭契約約定於109年10月10日前完
15 工，原告乃於109年7月21日即將其舊屋即位於臺北市大安區
16 永康街之房屋委託他人以月租60,000元之價格出租，但因被
17 告逾期完工，其迄110年2月4日方得將上開房屋出租，因而
18 受有短少115天（即109年10月11日至110年2月3日），約3.5
19 個月租金共200,000元之損失等語，並舉上品不動產有限公
20 司委託出租登記表、委任授權書、租賃契約書為證（見本院
21 卷第143至153頁）。然原告並未舉證說明其上開永康街房屋
22 於109年10月11日至110年2月3日期間必然得以月租60,000元
23 出租之事實，則其縱使受有租金損失，亦難逕認與被告之施
24 工行為間有何相當因果關係，是原告主張被告應負擔此部分
25 之損害賠償責任，要無可採。

26 (三)原告得否依系爭調處書第5點約定請求被告給付鑑定費用3萬
27 元部分：

28 系爭調處書之調處內容第5點約定：「雙方同意，如尚有爭
29 議無法達成共識，由任一方委由住宅消保會進行鑑定，並以
30 該鑑定結果作為雙方主張及抗辯之依據，鑑定費用由雙方各
31 負擔1/2，雙方均不爭執前開記錄內容」（見本院卷第30

頁），而原告嗣申請住保會進行鑑定，經住保會作成系爭鑑定報告書，原告並因此支出鑑定費用60,000元等情，經原告提出收據在卷為證（見本院卷第141頁），未據被告爭執，堪信為真。又被告無從依民法第738條第3款規定撤銷系爭調處書，亦經認定如前，則原告依系爭調處書第5點約定請求被告給付半數鑑定費用即30,000元（計算式：60,000元÷2＝30,000元），核屬有理。

(四)至被告另辯稱其前代原告先行墊付裝潢保證金200,000元、清潔費用10,000萬元，共210,000元予系爭房屋所在社區管理委員會，然此筆費用由原告領回，自應返還予被告等語，並提出收據及匯款單為佐（見本院卷第279至283頁）。原告雖不否認前揭被告代墊費用由其取回之事實，惟稱其僅取回202,500元（包含裝潢保證金200,000元及清潔費2,500元），據其舉出匯款明細為證（見本院卷第271頁），其並已減縮此部分之聲明請求金額（詳原告訴之聲明部分所述），是被告主張原告應返還上開代墊費用202,500元部分，核屬有據。惟關於清潔費部分，被告雖主張代墊費用共1萬元全數經原告取回云云，然觀諸清歡大廈管理委員會於111年3月30日之回函，備註第2、4點記載：「……裝潢清潔費以工作天計算，屆滿請重新申請」、「實際施工109年10月15日至110年1月23日止，清潔費計75天\$7,500元，應退清潔費2,500元」（見本院卷第225至227頁），可知清歡大廈管理委員會確僅退回2,500元予原告，且其所收取者係「109年10月15日至110年1月23日止」按日計算之清潔費共7,500元，而該段期間乃系爭契約所約定之109年10月10日完工期限後，則被告既不否認其未依上開期限如期完工之事實，則原告主張上開清潔費係因被告拖延施工始致僅可領回2,500元等語，即非全然無稽，是未能取回之7,500元部分清潔費用自無令原告負擔之理，被告此部分所辯，並無可採。

(五)綜前各節，原告得依民法第494條、第179條規定請求被告減少報酬並返還溢領工程款1,017,796元，及依民法第495條第

01 1項規定請求被告賠償6,200元修復費用之損失，並依系爭調
02 處書第5點約定請求被告給付鑑定費用30,000元，以上共計
03 1,053,996元（計算式：1,017,796元+6,200元+30,000元
04 =1,053,996元），扣除被告代墊之202,500元後，被告應給
05 付原告851,496元（計算式：1,053,996元-202,500元=85
06 1,496元）。又原告之先位請求有理由部分，即無庸再續為
07 探究原告之備位請求有無理由之必要；至就原告先位請求房
08 租損失部分，並無理由，而依原告所提出被告於109年12月1
09 6日寄發之台北青田郵局存證號碼000568號存證信函（見本
10 院卷第35至37頁），被告雖表明願退還1,000,000元至1,10
11 0,000元，但亦附加原告必須簽署結案切結書及5日內與被告
12 律師聯繫之條件，然原告迄本件起訴始表示同意以1,050,00
13 0元和解，惟被告並未接受，故實難認兩造已成立和解之法
14 律關係，是原告備位依和解法律關係請求被告賠償原告之租
15 金損失，猶難認有據，附此敘明。

16 (六)遲延利息之認定：

17 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
18 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
22 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
23 權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，
24 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為
25 民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件給付無確
26 定期限，而民事起訴狀繕本係於110年8月10日寄存送達予被
27 告（見本院卷第171頁送達證書），依民事訴訟法第138條第
28 2項規定，寄存送達自寄存日起經10日發生效力，是該起訴
29 狀於110年8月20日始生送達效力，被告應自翌日即110年8月
30 21日起給付原告按年息百分之5計算之法定遲延利息。

31 四、綜上所述，原告請求被告給付851,496元及自110年8月21日

起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，並非有據，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 12 月 19 日
工程法庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 12 月 19 日
書記官 廖健宏

附表一：

編號	項 目	原告主張	本院認定
1	溢領之工程款	1,017,796元	1,017,796元
2	瑕疵修補費用	6,200元	6,200元
3	租金損失	200,000元	0
4	鑑定費用	30,000元	30,000元
5	應扣除裝潢保證金	-200,000元	-200,000元
6	應扣除清潔費用	-2,500元	-2,500元 (被告主張應扣1萬元，為無理由)
總 計		1,051,496元	851,496元
備註：			

01

本附表編號1溢領之工程款計算方式為原告已給付之工程款，扣除系爭工程現況價值。

02

附表二：

03

編號	項 目	住保會鑑定之 現況價值	被告抗辯之 實際現況價值
1	玄關大理石牆面及結構底版工料	8,250元	54,050元
2	玄關穿鞋櫃工料（坐墊20cm另計）	38,400元	52,800元
3	玄關高鞋櫃展示工料	16,800元	22,800元
4	儲藏室收納高櫃工料及大理石檯面（餘料）	19,500元	26,000元
5	餐廳玻璃櫃背貼5mm明鏡及玻璃層板	22,400元	30,800元
6	主臥衣櫃A金屬框玻璃拉門衣櫃	63,360元	79,200元
7	主臥衣櫃B金屬框玻璃拉門收納櫃	18,240元	22,800元
8	女房衣櫃A金屬框玻璃拉門衣櫃	38,880元	48,600元
9	女房衣櫃B玻璃展示櫃工料	10,000元	13,750元
10	女房衣櫃B金屬框玻璃拉門衣櫃	36,000元	45,000元
11	書房書高櫃大層板工料	72,600元	因已改變櫃體材料，故此部

(續上頁)

01

12	書房書桌櫃工料	7,500元	分現況價值均應較原鑑定之數額為高。
13	主臥浴室收納櫃工料及五金安裝	15,000元	
14	LED鋁條燈組2組	未經鑑定	90,000元
15	全室竹炭乳膠漆實心白工料	40,500元	121,500元
16	繪製圖面代工費用	未經鑑定	30,000元