臺灣臺北地方法院民事判決

111年度建字第169號

原　　告　陳俊豪

000000000000000000

訴訟代理人　蔡正皓律師

被　　告　鴻達設計有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張嘉進

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付工程違約金事件，本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣參拾萬肆仟陸佰陸拾元，並自民國一百一十一年六月六日起至清償日止，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負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬肆仟陸佰陸拾元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造所簽訂新店區德正街陳公館裝修工程合約書（下稱系爭合約）於第24條約定以本院為第一審管轄法院（見本院卷第33頁），是本院就本件有管轄權，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款著有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，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同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度台抗字第651號裁定意旨參照）。查本件原告起訴時原以民法第493條規定為瑕疵修補費用之請求，嗣於民國111年7月26日言詞辯論期日經原告訴訟代理人當庭改依民法第497條為請求（見本院卷第119頁），核原告上開訴之變更，係本於兩造間系爭合約所生之履約爭議，基礎事實堪認同一，揆諸上開約定，應予准許。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造於109年12月14日簽訂系爭合約，原告委由被告施作門牌號碼新北市○○區○○街00巷00弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）如附表一項目欄所示之裝修工程（下稱系爭工程），並約定工程期間為自開工日起4個月、工程總價為新臺幣（下同）226萬3000元，業經原告匯款給付前3期款項各67萬8900元及以現金支付尾款22萬6300元付訖。然被告施工進度拖延，雖兩造約定工期為4個月，理應於110年4月14日完工，但被告遲未完工，原告因原住所租約到期，只能在110年5月13日勉強入住系爭房屋。詎原告入住後，發現被告施工多有瑕疵或未依兩造約定施工之處。雖然原告有向被告反映並通知要求修補，但被告始終藉故拖延、不予理會。原告僅能於110年8月起另覓其他公司修復、補做繼續完成系爭工程。

(二)原告得請求瑕疵改善費用：

1.已修補部分33萬5105元：

被告未依約裝設系爭房屋全室窗簾，經原告另請其他第三人廠商繼續裝設窗簾，支出2萬7000元之工程款。被告除未裝設窗簾外，於原告入住系爭房屋後，即發現客浴乾區磁磚會有水滴滲漏，甚至客浴出入口的門檻油漆也因漏水而剝落，有極為嚴重的滲漏水情形，經改善工程之第三人設計師林致鋒檢視後，認為系爭工程有諸如：⑴客浴防水未施作、⑵未依約施作頂樓防水與泥作層、⑶未裝設廚房長虹玻璃拉門、⑷未更換陽台之磁磚等瑕疵，業經原告支出如附表二所示之修繕費用30萬8105元（計算式：原約定部分議價金額25萬元+追加減部分4萬6105元+手寫部分1萬2000元=30萬8105元）與林致鋒予以修復。是原告已支出修復工程款總計為33萬5105元（計算式：2萬7000元+30萬8105元=33萬5105元）。

2.未修復部分44萬4100元：

被告施作之系爭工程有如附表三項目欄所示之⑴新設表開關箱及拉38平方線未修復、⑵油漆批土不確實、⑶後陽台窗戶矽利康不完整、⑷未依約施作前陽台女兒牆泥作打底封牆、⑸細清工程等瑕疵尚未修復，經藝展國際室內裝修設計有限公司（下稱藝展公司）估價如附表三複價欄所示，總計原告因被告施作系爭工程之瑕疵及未依約定施作部分，尚須支付工程款共44萬4100元。

(三)原告得請求遲延違約金22萬6300元：

系爭工程於109年12月14日開始，依系爭合約約定，應於110年4月14日完工。但被告迄未完工，遲延日期已逾100日以上，則原告得依約請求系爭合約總價10%之遲延違約金共22萬6300元（計算式：226萬3000元x10%=22萬6300元）。

(四)綜上，被告為原告施作系爭工程尚未完工，業已逾期，施工品質多有瑕疵，經原告多次催告被告修復，被告均藉故拖延，致使原告僅得自行覓工改善，爰依民法第497條規定，請求被告賠償修補瑕疵之費用共77萬9205元（計算式：33萬5105元+44萬4100元=77萬9205元），及依系爭合約第16條第

1款約定，請求被告給付系爭工程總價10%違約金共22萬6300元。合計被告應給付之金額為100萬5505元（計算式：22萬6300元+77萬9205=100萬5505元）等語。

(五)並聲明：1.被告應給付原告100萬5505元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查：

(一)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。工作進行中，因承攬人之過失，顯可預見工作有瑕疵或有其他違反契約之情事者，定作人得定相當期限，請求承攬人改善其工作或依約履行。承攬人不於前項期限內，依照改善或履行者，定作人得使第三人改善或繼續其工作，其危險及費用，均由承攬人負擔。民法第490條第1項、第497條定有明文。又民法第497條係定作人預防請求權之特別規定，為事前之預防，非事後損害發生之賠償請求權（最高法院83年度台上字第3031號判決意旨足資參考）。是以民法第497條規定承攬人應負擔危險及費用之要件為須於「工作進行中」顯可預見工作有瑕疵或有其他違反契約情事，否則若於工作完成後或交付後，一定時期內發見者，承攬人已負瑕疵擔保責任，定作人得依減酬解約等方法以謀救濟，屬於事後救濟，而此則為事前之預防，故必須於工作進行中，顯可預見有工作有瑕疵或其他違約情事，始足以當之，此即所謂瑕疵預防請求權，且須因承攬人之過失所致。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係所具備之要件事實負舉證責任，倘不能盡其舉證責任時，即應承受不利益之結果（最高法院97年度台上字第1401號判決意旨參照）。故倘原告起訴所主張法律關係存在之事實，於客觀上並無合理依據時，本無從期待被告對此為答辯，亦無從形成待證事實適用

證據調查之相關規定，從而並無民事訴訟法第280條第3項規定之適用，法院應逕認原告就其未有合理依據之主張部分為不利益之認定。

(二)查本件原告無論係依民法第497條規定，及依系爭合約第16條第1款約定分別請求被告給付繼續完成、修繕費用及遲延違約金，均係以被告施作之系爭工程未完工為要件。據此，依原告提出之事證分項論述如下：

1.原告主張已修補改善部分：

(1)被告應給付未依約裝設系爭房屋全室窗簾費用2萬7000元：

原告主張附表一第五、5項之全室窗簾工程確為系爭工程應予施作之項目等情，有系爭合約附件報價單在卷可稽（見本院卷第37頁），另被告過失未依約施作此工項，經原告定相當期限要求履行仍未履行之事實，因被告經合法通知於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認，再原告已支付2萬7000元費用使第三人立成裝潢行於110年8月9日繼續完成此工作乙節，業據原告提出上載「8/9（一）安裝完畢（已清）」之立成裝潢行報價單為證（見本院卷第45、149頁），從而原告依民法第497條請求被告負擔此項費用，自屬有理。

(2)被告應給付未依約完成客浴防水、頂樓防水與泥作層、廚房長虹玻璃拉門、未更換陽台之磁磚等費用共14萬7530元；逾此範圍請求，則無理由：

按民法第497條規定之承攬人因此所負償還費用及因給付遲延而生之損害賠償債務，均屬原債務之轉換，為承攬人依承攬契約所負有對價關係之對待給付（最高法院81年度台上字第363號判決意旨可資參照）。查原告主張系爭工程客浴乾區磁磚有水滴滲漏等嚴重漏水瑕疵，經反映通知要求修補未果，嗣由改善工程之第三人設計師林致鋒檢視後始發現係系爭工程未依約施作客浴防水、未施作頂樓防水與泥作層、未裝設廚房長虹玻璃拉門、未更換陽台之磁

磚等情，業據原告提出與被告間之LINE對話紀錄截圖、與艾塔克室內設計師林致鋒簽立之工程承攬合約書及報價單、相關現場照片、影片光碟為憑（見本院卷第47-73、151-213頁），而被告經合法通知未到庭或提出書狀爭執，亦未提出書狀答辯或其他事證供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定對未完成上開工項亦視同自認。再查原告雖已支付另行承攬之工程款30萬8105元予第三人林致鋒，然細繹第三人林致鋒施作如附表二之項目中，僅有一、客浴工程之第3、4項、二、頂樓防水工程之第1項、三、其他工程之第1項、追加工程之第4、5、6項為繼續上開工作之項目，是其所得依民法第497條請求繼續工作費用者自僅限於此合計為14萬7530元之範圍內（計算式：9000元+1萬5000元+8萬2000元+1萬4700元+1萬6100元+4230元+6500元=14萬7530元），至其餘附表二之項目則因非兩造原所約定系爭工程如附表一所示之施工項目，而係另行重新施工之工作，則既非因被告違反系爭合約所直接造成之損害，亦非屬原債務之轉換，原告復未提出其他證據以實其說，揆諸前揭說明，此部分逾14萬7530元範圍之請求，即屬無據。

2.原告主張尚未修補改善部分：

(1)按民法第497條解釋上無須於定作人代墊費用使第三人繼續承攬人之工作後，始得就已支出之費用請求承攬人負擔。是該條規定之「所生費用」，即應包括定作人使第三人改善或繼續承攬人之工作，所已發生或將來須支付之費用，非僅限於「已生」之費用（最高法院83年度台上字第3031號判決意旨參照）。是以原告主張系爭工程尚未進行修復支付第三人費用之部分，若合於民法第497條規定，自仍得請求被告給付該等將來須支付之費用，合先敘明。

(2)次按完工與否之認定，應依已完成之工作於客觀上是否已達可使用之程度定之；若客觀上已達可使用之程度，即為已經完工或完成工作物，縱所承攬之工程尚有缺失仍待改善，亦屬瑕疵修補或補正之問題，難謂工程尚未完工，是

承攬工作之完成與工作有無瑕疵係屬二事（臺灣高等法院107年度上字第501號判決意旨參照）。查原告下列主張：

①如附表三項次1所示項目之新設表開關箱及拉38平方線未修復：

原告主張附表一第三、1、2項之新設表開關箱及拉38平方線工程確為系爭工程應予施作之項目，有系爭合約附件報價單可佐（見本院卷第35頁），其固稱被告未向台電申請電表，並只隨意垂吊38平方線於系爭房屋外牆，故若要進行修復，需向台電申請電表，並將38平方線抽掉，重新調整長度云云，並提出相關照片為證（見本院卷第75-76頁），惟該工項實未載明需申裝電表，且觀諸上開照片堪信該開關箱及電線均已設置，大致上已達契約目的且具備通常之效用，應認被告已依約完成此項工作。故揆諸前開說明，縱尚有原告所謂之缺失仍待改善，此至多亦僅屬完成工作後之瑕疵補正問題，難謂工程尚未完工。是原告此部分認需工程款6萬元之所請，與民法第497條規定須於「工作進行中」之要件尚有未合，自難允准。

②如附表三項次2所示項目之系爭房屋油漆時批土不確實：

原告主張附表一第四、18項之批土油漆工程確為系爭工程應予施作之項目，有系爭合約附件報價單可佐（見本院卷第37頁），其固稱被告施作油漆批土不確實導致屋內油漆凹凸不平，甚至天花板崁燈錯孔部位未做好補漆，亦有明顯油漆剝落，故需全室重新批土、油漆云云，並提出相關照片為證（見本院卷第79-80頁），惟觀諸上開照片堪認油漆批土實已完成，客觀上已達可使用之程度，縱有凹凸不平之情或仍須補漆，至多亦僅屬竣工後之瑕疵補正問題，難謂工程尚未完工。是原告此部分認需工程款17萬7600元之所請，與民法第497條規定須於「工作進行中」之要件亦有未合，為無理由。

③如附表三項次3所示項目之後陽台窗戶矽利康不完整：

原告主張後陽台窗戶矽利康不完整，導致系爭房屋後陽台窗戶旁之牆面出現嚴重滲漏水情形云云，固據提出相關照

片為證（見本院卷第81-83頁），然核諸兩造原所約定如附表一所示之施工項目並無此項，況觀諸上開照片堪認矽利康之施作客觀上已達可使用之程度，僅係原告所言不完整之屬完成工作後瑕疵補正問題，難謂工程尚未完工。是原告此部分認需工程款6500元之所請，因非繼續原工作、亦非於工作進行中之瑕疵情事，與民法第497條規定要件不相符合，要屬無據。

④如附表三項次5所示項目之未依約施作前陽台女兒牆泥作打底封牆工程：

原告主張附表一第六、1項之前陽台女兒牆泥作打底封牆工程確為系爭工程應予施作之項目，有系爭合約附件報價單可佐（見本院卷第37頁），又其陳稱系爭房屋前陽台原係女兒牆加裝窗台欄杆，兩造乃約定拆除原有欄杆，以泥作方式填補封牆，惟被告確未依約封牆，僅在窗台上裝設金屬門片，維持原有欄杆等語，業據提出與其所述相符之相關照片為證（見本院卷第85頁），堪信為真，則被告非依債務本旨實行提出給付，依民法第235條本文不生提出之效力，又因被告過失未切實履行施作此工項，並因依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定之視同被告自認業經原告定相當期限要求履行仍未履行，原告依民法第497條規定請求繼續工作費用，自屬有理。原告再主張若要修復，必須將整個窗台欄杆與金屬門片拆除，重新施作泥作工程並更換磁磚，共應給付第三人16萬8000元施作費用部分，雖據提出藝展公司報價單為憑（見本院卷第77頁），惟顯已追加原約定泥作打底封牆之工作外之貼磁磚等項目，超逾範圍則未足取，是本項應給付款項應以半數計算，方屬合理公平。從而原告得依民法第497條請求本項繼續工作費用為8萬4000元（計算式：16萬8000元×1/2=8萬4000元），逾此範圍，要屬無理。

⑤如附表三項次4所示之細清工程：

原告固主張上開修補工程完成後，仍會造成室內粉塵、髒污，有必要進行細清工程云云，然此部分屬重新施工後之

清潔工作，非因被告違約造成損害，亦非屬原債務之轉換，揆諸前揭說明，其認此部分需工程款3萬2000元之所請，亦無理由。

(3)綜上，原告主張就系爭工程尚未修補改善部分，得請求被告給付使第三人繼續工作之將來須支付費用為8萬4000元，逾此範圍之請求，則屬無據。

3.原告主張遲延違約金部分：

(1)依系爭合約第4條約定：「工程施工期間：自開工日起4個月。」、第16條第1款約定：「乙方（按即被告，下同）違約之處理：乙方如未於期限內完成工程者，乙方應個別按日以工程總價，每逾期1日，課以工程總價千分之一之遲延違約金予甲方（按即原告）。違約金總額以本合約總價百分之十為限。」，有系爭合約書在卷足考（見本院卷第29頁）。

(2)查原告主張系爭工程於109年12月14日開始，依上開約定，應於4個月後之110年4月14日完工，惟被告迄未完工，應依約給付遲延違約金乙節，除有前揭合約書為證，復據提出由原告夫妻屢屢詢問被告未完工、遲延未履行之兩造LINE對話紀錄可參（見本院卷第43、151-213頁），核屬相符，堪信為真。然再細繹系爭合約第16條第1款乃約定如被告逾期未完工，應個別按日課以違約金之文義，本件自應係就被告未完成之項目給付遲延違約金，而非以契約整體總價計算甚明。是經本院綜整如前述，被告於系爭工程中未完成工作者為附表一第二項泥作及防水工程、第四、14項廚房長虹玻璃拉門、第五、5項全室窗簾、第六、1項前陽台女兒牆泥作打底封牆之工程，合計於系爭合約之工程複價為46萬1300元（計算式：泥作及防水工程44萬6300元+廚房長虹玻璃拉門1萬5000元=46萬1300元，至全室窗簾及前陽台女兒牆泥作打底封牆部分於系爭合約中均未計價，附此敘明），再依系爭合約第4條約定，被告應自原定工程期限之翌日即110年4月15日起負遲延責任，本應按日課以合約價格1‰之遲延違約金，惟被告遲未

完工已超過違約金上限之100日（縱以第三人於110年8月間之繼續工作時點採計，亦已超逾上限），應以上開被告未完成工作部分之合約總價10%計算違約金總額，故原告請求被告給付遲延違約金4萬6130元（計算式：46萬1300元×10%=4萬6130元），為有理由，逾此範圍，不應准許。

(三)綜前審認，原告得向被告請求之金額共應為30萬4660元（計算式：2萬7000元+14萬7530元+8萬4000元+4萬6130元=30萬4660元），逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告併請求被告自起訴狀繕本送達被告之翌日（於111年5月30日寄存於新北市政府永和分局新生派出所，並於同年6月5日經本人領取，送達證書見本院卷第93頁，公務電話紀錄見本院卷第107頁）即111年6月6日起至清償日止之法定遲延利息，依上開規定，亦有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第497條之承攬法律關係、及系爭合約第16條第1款遲延違約金之約定，請求被告給付30萬4660元，及自111年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，然就原告勝訴部分，因所命給付原告之金額未逾50萬元，依據民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願供擔保聲請假執行，僅促使法院職權發動，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦不另為准駁之諭知；並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，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所提證據，經本院斟酌後認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

工程法庭　　法　官　　楊承翰

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　　10　　月　　3　　日

書記官　　吳珊華

附表一（見本院卷第35-37頁）

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	拆除清運及清潔工程	式	1	183,500	183,500	
二	泥作工程	式	1	446,300	446,300	
三	水電工程	式	1	521,600	521,600	
四	木作及油漆工程	式	1	793,600	793,600	
五	門窗工程	式	1	318,000	318,000	
	總計				2,263,000	
一	拆除清運及清潔工程					
1	全室鋁窗拆除	式	1.0	12,000	12,000	
2	前陽台地壁磚拆除	式	1.0	9,000	9,000	打除見底
3	廁所設備拆除	式	1.0	3,000	3,000	
4	廁所地壁磚拆除	式	1.0	8,000	8,000	打除見底
5	廁所1/2b磚牆拆除	式	1.0	6,000	6,000	
6	全室壁癌打除見底	式	1.0	20,000	20,000	
7	全室天花板拆除	式	1.0	10,000	10,000	
8	全室衣櫃拆除	式	1.0	9,000	9,000	
9	廚房設備拆除	式	1.0	3,000	3,000	
10	廚房地壁磚拆除	式	1.0	8,000	8,000	打除見底
11	後陽台地磚拆除	式	1.0	6,000	6,000	打除見底
12	搬運小工	人次	16.0	2,000	32,000	
13	垃圾車	車次	5.0	8,500	42,500	
14	完工細清	式	1.0	15,000	15,000	

（續上頁）

	小計				183,500	
二	泥作及防水工程					
1	廁所磚牆	坪	6.0	3,800	22,800	
2	泥作打底	坪	25.0	2,800	70,000	
3	廁所壁磚	坪	13.3	4,500	60,000	
4	廁所地磚	間	2.0	7,500	15,000	
5	廚房壁磚	坪	8.0	4,500	36,000	
6	廚房地磚	坪	2.0	4,500	9,000	
7	前後陽台地磚	坪	5.0	4,500	22,500	
8	全室漏水牆面泥作防水處理	式	1.0	24,000	24,000	
9	廚房地坪防水	式	1.0	3,000	3,000	一底二度
10	廁所防水	間	2.0	6,500	13,000	一底二度
11	頂樓高壓水槍清洗	式	1.0	15,000	15,000	
12	原防水層拆除	式	1.0	10,000	10,000	
13	泥作層施作	式	1.0	48,000	48,000	
14	防水層施作	式	1.0	75,000	75,000	
15	廚房原對外窗泥作封牆	式	1.0	5,000	5,000	
16	冷氣孔泥作封牆	式	2.0	3,000	6,000	
17	防盜氣密窗泥作止水路	組	8.0	1,500	12,000	
	小計				446,300	
三	水電工程					
1	新設表前開關箱及拉38平方線	式	1.0	60,000	60,000	
2	新設開關箱	式	1.0	25,000	25,000	
3	全室開關、插座迴路配管配線及面板更新	式	1.0	100,000	100,000	太平洋電線
4	廚房及電器櫃專用迴路	迴	4.0	3,500	14,000	
5	冷氣室外機電源	式	2.0	5,000	10,000	
6	崁燈	組	32.0	800	25,600	
7	吸頂燈	組	5.0	1,500	7,500	
8	熱水管安裝	式	5.0	4,500	22,500	
9	汙水管安裝	式	2.0	4,500	9,000	
10	衛浴設備組	組	2.0	25,000	50,000	國產衛浴，龍頭組不使用凱撒
11	國際牌三合一暖風機	組	2.0	8,000	16,000	FV-30BU3W
12	櫻花牌13L數位恆溫熱水器	台	1.0	16,000	16,000	H1335
13	冷氣排水調整	式	1.0	10,000	10,000	
14	無框式強化玻璃乾濕分離門	式	2.0	18,000	36,000	
15	全室日立分離式冷氣	式	1.0	180,000	180,000	RAC-22QK1/RAS-22QK1*3台

（續上頁）

						RAS-71SK1/RAC-71SK1*1台
	小計				521,600	
四	木作及油漆工程					
1	前陽台鞋櫃	尺	5.0	5,000	25,000	
2	造型電視展示櫃	尺	9.0	4,500	40,500	
3	電器櫃	尺	8.0	6,500	52,000	
4	造型天花板	坪	26.0	3,600	93,600	
5	主臥衣櫃	尺	7.0	6,500	45,500	
6	主臥化妝檯	尺	3.0	5,000	15,000	
7	次臥衣櫃	尺	7.0	6,500	45,500	
8	次臥複合式書桌組	式	1.0	18,000	18,000	
9	多功能和室架高木地板	式	1.0	35,000	35,000	
10	多功能和室衣櫃	尺	7.0	6,500	45,500	
11	多功能和室電腦桌組	組	1.0	25,000	25,000	
12	全室石塑木地板	坪	22.0	4,500	99,000	底加3mm減震墊
13	房門組	組	3.0	10,000	3,000	
14	廚房長虹玻璃拉門	組	1.0	15,000	15,000	
15	廁所門	樘	2.0	4,500	9,000	
16	系統廚櫃	組	1.0	65,000	6,500	
17	廚櫃烤漆玻璃	式	1.0	12,000	12,000	
18	批土油漆	坪	82.0	1,500	123,000	
	小計				793,600	
五	門窗工程					
1	雙玄關大門	式	1.0	65,000	65,000	
2	全室氣密窗	式	1.0	190,000	190,000	
3	客廳落地窗	樘	1.0	45,000	45,000	
4	廚房三合一通風門	樘	1.0	18,000	18,000	
5	全室窗簾	式	1.0	0	0	
	小計				318,000	
六	其他工程					
1	前陽台女兒牆泥作打底封牆					以手寫備註之方式為約定，數量、單價均未載
2	業主攜帶6呎7呎一組、5呎6呎一組、小餐桌一組、5斗櫃一組、小木櫃一組					
3	加贈儲藏室門組					

附表二（見本院卷49-51頁）

原約定部分：

01

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	客浴工程					
1	拆除工程	坪	1	13,000	13,000	
2	垃圾清運	車	1	9,500	9,500	
3	防水工程	式	1	9,000	9,000	三道塗布
4	水泥砂漿打底	坪	6	2,500	15,000	
5	貼磚工資	坪	5	2,600	13,000	
6	上項磁磚30*60	片	115	115	13,225	7.156*2.4/(0.3*0.6)*1.2=115
7	地磚工資	坪	1	2,500	2,500	
8	上項地磚30*30	片	40	80	3,200	1.313*2.265*1.2/(0.3*0.3)=40
9	廁所天花板(含開孔/維修孔)	式	1	7,500	7,500	南亞塑膠板
10	客浴-管線整理	式	1	14,000	14,000	
11	客浴-衛浴安裝(三件式)	式	1	9,000	9,000	設備沿用
12	落水頭	個	2	300	600	
13	淋浴間玻璃拆除安裝	式	1	6,000	6,000	
14	塑鋼門斗	式	1	3,500	3,500	門片沿用
				小計	119,025	
二	頂樓防水工程					
1	頂樓防水	式	1	82,000	82,000	保固2年
	高壓水刀清洗					
	PU防漏膠/橡膠防水劑/抗指外線面漆*2					
	落水頭修復					
2	鋁門更換	式	1	11,500	11,500	
				小計	93,500	
三	其他工程					
1	鋁框拉門+長虹玻璃	才	21	700	14,700	
2	後陽台木作包覆	尺	12	600	7,200	
3	漏水頭安裝*2/出風口固定/頂樓明盒開關	式	1	8,500	8,500	
4	油漆局部修補	式	1	8,500	8,500	
				小計	38,900	
一	客浴工程	式	1	119,025	119,025	
二	頂樓防水工程	式	1	93,500	93,500	保固2年
三	其他工程	式	1	38,900	38,900	
	總計				251,425	

追加減部分：

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	追減工程					
6	上項磁磚30*60	片	115	115	13,225	
8	上項地磚30*30	片	40	80	3,200	
9	廁所天花板(含開孔/維修孔)	式	1	7,500	7,500	南亞塑膠板
13	淋浴間玻璃拆除安裝	式	1	6,000	6,000	
14	塑鋼門斗	式	1	3,500	3,500	門片沿用
				小計	33,425	
一	追加工程					
1	修改 化妝鏡+層板*2	式	1	7,500	7,500	
2	廁所天花板	式	1	9,500	9,500	含既有燈具安裝,包管,南亞塑膠板
3	淋浴玻璃	式	1	16,500	16,500	
4	壁磚30*60	片	115	140	16,100	
5	地磚15*70	片	47	90	4,230	
6	地板硬底工程補貼	式	1	6,500	6,500	
7	新增塑鋼門	式	1	9,500	9,500	
8	排風透氣孔	式	1	8,500	8,500	
9	新增沖洗器	組	1	1,200	1,200	
				小計	79,530	
一	追減工程	式	1	33,425	33,425	
二	追加工程	式	1	79,530	79,530	
	總計				46,105	

手寫部分：

項次	項目	單位	數量	單價	複價	備註
一	細清工程				12,000	數量、單價均未載

附表三：（見本院卷第77頁）

項次	項目	單位	數量	單價	複價
1	申請增設用電及施工22*3C電纜	式	1	60,000	60,000
2	全室油漆	坪	111	1,600	177,600
3	後陽台矽利康修補	式	1	6,500	6,500
4	全室細清	式	1	32,000	32,000
5	前陽台貼磚	式	1	168,000	168,000

（續上頁）

合計					444,100