

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度建字第102號

原告 立華營造股份有限公司

法定代理人 彭萬源

訴訟代理人 黃任潔

謝彥安 律師

被告 精鉅富建設股份有限公司

法定代理人 余朝忠

訴訟代理人 洪國誌 律師

複代理人 吳宜恬 律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，於民國112年6月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖佰陸拾萬玖仟零捌拾貳元及自民國一〇六年十二月十九日起至清償日止，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四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰陸拾萬玖仟零捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國104年7月簽訂合約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）8,300萬元（未稅，下同）總價承攬被告南投縣埔里鎮育英段集合住宅新建工程（下稱系爭工程）。被告於104年7月27日通知原告開工，原告已依約完成各期工程及交屋，並於105年11月29日取得使用執照。然被告迄未依約給付第11期外牆裝修完成工程款49

8萬元、第13期內部裝修完成工程款498萬元、第15期二次工程完成工程款830萬元、第16期交屋完成工程款415萬元，共2,241萬元。因被告驗收時認系爭工程有部分缺失，兩造分別於109年9月7日及同年10月23日開會討論缺失修繕，雙方同意減價由被告自行修補施作一工竣工驗收缺失850,250元及二工竣工驗收缺失68,560元，故於扣除上開918,810元後被告仍應給付原告21,491,190元；加計被告於原告完工油漆工程後又發包水電廠商進行多處管線修改及牆面打鑿作業，致原告須再委由油漆行施作油漆泥作補貼點工205,000元；原告已施作完成之水溝，為配合被告自辦汙水幹管管線埋設作業而重新吊配修改施作120,000元，被告亦應給付上開修復工程之工程款共325,000元，是原告應得請求被告給付21,816,190元（計算式：2,241萬元－918,810元＋325,000元＝21,816,190元），原告業於106年12月7日催告被告於函達10日內給付上開工程款，並經被告於同年月8日收受，然被告迄未給付。為此，爰依系爭契約及承攬之法律關係提起本訴等語。

(二)、並聲明：被告應給付原告21,816,190元及自106年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、被告於106年9月20日經原告通知辦理驗收會勘，然第11期、第13期、第15期工期仍有重大缺失未行修繕、重作、改正，迄無法完成驗收，且原告於106年9月22日在未完工之情形下即將施工人員、機具搬離，致系爭工程延宕至今，須另行覓包商承攬施作，已難以完成驗收、交屋之義務，自不得請求被告給付第16期工程款。至原告主張之修復工程325,000元部分，則屬可歸責原告之事由，不得向被告請求。

(二)、原告於104年7月27日開工，依系爭契約第6條第2項約定原應於105年5月22日取得使用執照，因被告同意展延至105年6月30日，故原告自105年7月1日起即有遲延，迄至同年11月29

- 01 日取得使用執照，已逾期151天，依系爭契約第6條第3項約
02 定被告得在原告尾款內優先扣抵逾期違約金12,533,000元。
- 03 (三)、原告有下列應做而未作部分應予扣款：1.105年3月8日未施
04 作「裝修工程第6-3項樓梯1：3水泥砂漿粉光1/4圓水磨-霞
05 紅」、「二次工程第28項1/4圓水磨-霞紅」，原告主動提報
06 追減明細金額3,066,000元。2.105年6月14日「實木樓梯扶
07 手搭配鍛造欄杆」追減1,482,726元，原告已簽認不為請
08 求。3.105年2月1日室內木門變更追加減案原告同意減帳16
09 4,260元。4.105年12月27日原告未依建照圖面施作滯洪池，
10 致生建築師變更設計費163,800元、水電修改管路配置費49
11 3,232元。5.105年6月20日「各戶廚房壁磚取消施作」，加
12 計品管費、勞安管理費、保險費等為75,357元。6.106年3月
13 28日原告提報警衛室追減42,853元。7.105年8月19日原告提
14 報一F室內裝修材變更追減83,035元。8.105年5月18日原告
15 提報大門圍牆變更追減25,665元。原告上開應做而未作合計
16 應減帳5,596,931元，加計被告追加帳已簽核之金額為1,97
17 6,054元，再扣除系爭契約第27條約定之保固金415萬元，及
18 原告簽認應減帳之1,876,920元及逾期違約金12,533,000元
19 後，被告已無須再給付原告工程款。
- 20 (四)、被告業於107年4月3日以存證信函通知原告終止系爭契約，
21 故本件被告依約扣抵逾期違約金、系爭工程追減項目後，已
22 無庸給付原告工程款等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及
23 假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告
24 免為假執行。
- 25 三、兩造不爭執事項：（見本院卷一第209頁至第210頁；卷二第
26 216頁；卷六第9頁、第68頁至第69頁）
- 27 (一)、兩造於104年7月簽訂系爭契約，約定由原告承攬系爭工程，
28 工程總價為8,300萬元。
- 29 (二)、被告於104年7月27日通知原告開工，系爭工程係於105年11
30 月29日取得使用執照。
- 31 (三)、被告同意系爭工程取得使用執照日期展延至105年6月30日。

01 (四)、被告於107年4月3日以桃園成功路郵局第529號存證信函通知
02 原告終止契約，原告於107年4月4日收受。

03 四、本院之判斷：

04 (一)、原告就系爭工程請求給付承攬報酬部分：

05 原告主張其承攬之系爭工程各期均已完工，故得請求被告給
06 付承攬報酬等情，雖為被告所否認，並辯稱：原告未全部完
07 工，自不得請求第16期工程款，且已完工之11、13、15期工
08 程有應做而未做、諸多瑕疵等語。然而：

09 1、按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
10 他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬應於工作交付時給
11 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條
12 第1項、505條第1項定有明文。是定作人於承攬人交付已完
13 成之工作時，即應給付約定之報酬。惟承攬人所交付之工作
14 中，倘有部分約定之工作並未為施作，仍令定作人依原定報
15 酬全額給付，自有失公平，故此時應認承攬人就未施作部
16 分，並無請求給付報酬之權利。經查，原告主張其就系爭契
17 約所約定工程項目均已完工，且被告業於105年11月29日取
18 得使用執照等情，有南投縣政府105年11月29日（105）府建
19 管字第0000000000-00號函、南投縣政府使用執照、原告函
20 被告請求給付第11、13、15期工程款函文等件為證（見本院
21 卷一第23頁、第81頁；卷三第121頁至第123頁），且為兩造
22 所不爭執，足見原告確已將施作完成之系爭工程交付予被告
23 無誤，則揆諸前揭說明，除經認定原告確有尚未施作完成之
24 項目外（此部分詳如后述），就其餘已施作完成部分，被告
25 應有給付承攬報酬之義務。是以，被告以原告有部分工程未
26 施作為由，辯稱原告尚未完工，應不得請求承攬報酬等語，
27 並不可採。

28 2、被告雖稱原告於106年9月22日退場時，系爭工程第11、13、
29 15期尚有重大缺失未行修繕、重作、改正，迄今無法完成驗
30 收，致全部工程延宕迄今，後續工程均係由被告另覓包商承
31 攬施作等語，然此應屬原告是否未履行瑕疵修補義務，及被

告能否依民法或系爭契約之約定行使相關權利之問題，要難謂工程尚未完工。是被告據此辯稱原告應不得請求給付第11、13、15、16期之承攬報酬，亦難認可採。

3、至原告另請求被告應給付修復工程之工程款即登裕油漆行205,000元及勝豐水泥工業社120,000元共325,000元部分，雖據提出鑿牆及泥作粉刷修補照片、登裕油漆行工程聯絡單、工程訂購單及詳細表、追加減訂購單、汙水管線施作照片19幀、勝豐水泥工業社工務聯絡單等件為證（卷一第27頁至第58頁），但此為被告所否認，並抗辯原告迄未提報追加上開工程之項目，且此屬可歸責於原告所生之費用等語。經查：

(1)、系爭契約第14條約定：「本工程如須與其他工程同時施工時，乙方（即原告，下同）應與其他工程承造人互相協調合作，避免施工衝突，互相干擾或作不必要之挖掘修補等，以期全盤計劃之能順利完成。各承造人之間如有爭議，乙方應遵從甲方（即被告，下同）之協調與裁決，不得異議，亦不得向甲方要求補償及追加工期，但因甲方因素或甲方發包之協力廠商延誤不在此限。」（見本院卷一第11頁）。

(2)、據原告提出之登裕油漆行及勝豐水泥工業社之工程聯絡單（見本院卷一第44頁、第55頁），其上雖記載：「本公司（即登裕油漆行）承攬貴公司於南投縣埔里鎮精鉅富建設公司『謙城』建案之油漆裝修工程，本工程之油漆工項已於105年6月30日全數完工。因精鉅富建設自行發包之水電廠商（立泓）多處進行管線修改及牆面打鑿作業，進而破壞已經完成施作之牆面油漆，該部分業已全數修復完成。」、「本公司（即勝豐水泥工業社）承攬貴公司於南投縣埔里鎮精鉅富建設公司『謙城』建案之預鑄式排水溝工程，本工程承攬之預鑄式排水溝工程已於105年8月23日全數完工。另施作期間因配合精鉅富建設自行發包之汙水幹管管線埋設將施作完成之水溝重新吊起修改復本項業已完成交付」，是登裕油漆行及勝豐水泥工業社既均係原告之承攬人（下包），原告依前揭約定本應自行與其他工程承造人協調、避免施工衝突，

01 且縱有因此而增加之修復工程費用，亦不得向原告要求補
02 償。且原告迄未能舉證上開修復工程係肇因於被告或被告發
03 包之協力廠商延誤所生，自難請求被告給付修復工程之工程
04 款325,000元，原告此部分請求，為無理由，應予駁回。

05 (二)、關於被告抗辯原告應做而未作應減帳5,596,931元部分：

06 1、105年3月8日未施作「裝修工程第6-3項樓梯1：3水泥砂漿粉
07 光1/4圓水磨-霞紅」、「二次工程第28項1/4圓水磨-霞
08 紅」，原告提報追減明細金額3,066,000元部分，此據被告
09 提出被證7及56之追加減提報單（見本院卷一第83頁、卷三
10 第10頁），而上開提報單復據原告經理廖建樺及工地主任簡
11 瑞賢簽核，且原告亦自承主張因系爭工程有部分工項變更，
12 故就上開3,066,000元為減帳（見原告107年5月16日民事準
13 備狀，本院卷一第133頁），應堪信可採。

14 2、105年6月14日「實木樓梯扶手搭配鍛造欄杆」追減1,482,72
15 6元，原告簽認不為請求部分，此業據被告提出被證8及56之
16 追加減提報單（見本院卷一第84頁、卷三第11頁），而上開
17 提報單已據原告工地主任簡瑞賢簽核，且原告亦自承主張因
18 系爭工程有部分工項變更，故就上開1,482,726元為減帳
19 （見原告107年5月16日民事準備狀，本院卷一第133頁），
20 應認有據。

21 3、105年6月20日「各戶廚房壁磚取消施作」，加計品管費、勞
22 安管理費、保險費等為75,357元部分，此據被告提出被證9
23 及56之追加減提報單（見本院卷一第85頁、卷三第12頁），
24 而上開提報單業據原告經理廖建樺及工地主任簡瑞賢簽核，
25 且原告亦自承主張因系爭工程有部分工項變更，故就上開7
26 1,769元為減帳（見原告107年5月16日民事準備狀，本院卷
27 一第133頁），然此部分金額據被證9所列之追減金額應為7
28 1,769元，被告就品管費、勞安管理費、保險費等3,588元部
29 分既未舉證以實其說，故逾71,769元部分，即無可採。

30 4、105年2月1日室內木門變更追加減案原告同意減帳164,260元
31 部分，並據被告提出被證11、56之追加減提報單等件為證

(見本院卷一第88頁、卷三第9頁)，而上開單據亦有原告經理廖建樺及工地主任簡瑞賢簽核於其上，應堪信可採。至原告雖謂上開記載與原證24明細表第13項記載不符，此項金額應為追加13,650元而非減帳164,260元，且原證24明細表業經被告余朝忠簽名確認等語，然原告提出之室內木門變更追加減案中之追加金額雖列追加13,650元，惟此追加減提報單上僅有原告工地主任簡瑞賢之簽名，而無被告人員簽認，自難認可採（原證25，見本院卷一第161頁）。

5、105年12月27日原告未依建照圖面施作滯洪池，致生建築師變更設計費163,800元、水電修改管路配置費493,232元。被證10、12被告（埔）000000000000號聯絡單（見本院卷一第86頁至第87頁、第89頁）部分：

(1)、被告抗辯原告依約應按建照圖面施工，然原告未依建照附圖於每一戶室內施作滯洪池，致被告須再委託建築師變更設計，致生建築師變更設計費用156,000元、機電外管重新變更配線費493,232元等語，並提出系爭工程平面圖、被告105年12月27日（埔）000000000000號聯絡單附變更設計費（滯洪池）請款單、晁峯企業有限公司之滯洪池修改管理工程應收帳對帳明細表等件為證（見本院卷二第17頁；卷一第89頁至第91頁）；原告就系爭工程之建築平面圖說繪有滯洪池乙節亦不予爭執（見本院卷六第36頁），然主張上開平面圖說所繪係以虛線表示，是否施作其意不明，且剖面圖及結構平面圖亦均未繪有滯洪池，透天房屋室內設置滯洪池亦不符工程規章，係被告為節省成本而決議不施作，僅保留不銹鋼人孔蓋，故因此衍生之建築師變更設計費及水電修改管路配置費均與原告無關等語。

(2)、查被告於105年12月27日以（埔）000000000000號聯絡單通知原告謂：原建造內容之滯洪池貴司未按圖面設置於基礎內，以至C1戶外道路部分增設一組滯洪池，期間工程推展不開影響汙水查驗，嚴重耽誤使照請領進度。未按圖施工衍生出部分費用如下：A. 建築師變更設計費156,000元整。（詳

變更設計請款單) B. 水電修改管路配置費493,232元整。
(詳對帳明細表) C. 未按圖於基礎內施作滯洪池，需辦理減帳金額218,677元整。(詳建造圖滯洪池模板頂板數量表)。上述費用列入減帳辦理」，而原告就系爭工程之工地主任簡瑞賢業於同年月29日簽名於其上(見本院卷二第89頁)。

(3)、原告雖以簡瑞賢上開「12/29收」僅係表示簽收該函文而已，並非同意該函文所要求之辦理減帳等語。且證人簡瑞賢證稱：一開始我們在做圖說審核時，當時在平面圖上關於滯洪池的標示只有虛線，沒有結構尺寸、牆的厚度及鋼筋配置，我們發現圖面有問題，我們有通知被告現場監工劉夏昌反應此問題，後來劉夏昌跟我一起去問建築師，當初只是問結構尺寸，沒有做任何會議紀錄，建築師答覆我們說不用做，只需要留一個白鐵裝飾蓋，讓人家檢查用，後來我們仍無法決定，必須等被告公司給我們明確答覆，劉夏昌當下也說那就不用做。後來被告的跑照人員才發現沒有滯洪池，沒有辦法驗收完成，我和廖建樺連同被告的詹協理、劉夏昌及建築師協商後續如何處理，建築師建議把滯洪池移到戶外。不是每一個建案都要施作滯洪池，滯洪池是這幾年新法規要求的。而且滯洪池的計算方式是依照結構體平面面積及當下降雨量去換算需要尺寸多大的滯洪池，該部分工作是設計單位的事情，我們只是把營造的問題反應給業主，因為我們沒有權責去問建築師，是否要做應由建築師和業主決定。在平面圖尚無法看出滯洪池的牆有多厚，我在結構圖及剖面圖上都找不到相關資訊，所以無法施作滯洪池。筏基不等於滯洪池，而且按照平面圖和結構圖，兩張是對不起來的，是有衝突的等語(見本院卷三第215頁至第217頁、第221頁至第222頁)；證人即原告工區經理林世榮亦證稱：本院卷二第17頁之圖說係建築平面圖說，滯洪池在建築平面圖說上以虛線表示，但結構圖並無滯洪池的圖面。此部分我們有和被告派駐現場之工地主任劉夏昌反應，劉主任會同我們工地主任簡瑞

賢一同到建築師事務所去釐清滯洪池怎麼施作，因為只有平面以虛線標示，但無任何結構圖、尺寸、規格及配筋圖，…當時建築師說滯洪池不用施作，只要在一樓地坪做人孔蓋就好，但後來劉主任指示說人孔蓋不用施作。而且契約的標單上的項目只有寫滯洪池的粉刷，並無關於滯洪池的施作工項，我們無從施作等語（見本院卷三第164頁至第166頁）。

(4)、然據證人陳錦俊建築師於108年12月23日提出之書狀表示：「…建築技術規則第4之3條第1項第1款…應設置滯洪池，於建照申請之圖說已有標示，雨水滯洪池，虛線是基本建築圖學，…因為滯洪池設置在筏基，圖學上看不到的即以虛線標示位置…。第1點提及滯洪池依法設置於筏基內，結構圖說明有。滯洪池的意義目的是暴雨時，瞬間雨量過大，公共排水設施不足…要求人民設置暫存雨水，等暴雨過後，公共排水設施消化大量雨水後，再以泵浦抽出排入公共設施。因收集的雨水為屋頂平台陽露台及地面層之空地，故有大量髒污泥砂，所以必須設置人孔蓋，以便清除淤泥。另外排水泵浦為沉水式，亦必須留設人孔，以便維修。…另外，原告因未施作滯洪池，無法驗收，且現場未留設滯洪池的相關設施，導致本所必須另外依法在法定空地另外設計，圖面也是虛線表示」（見本院卷三第176頁至第178頁）；證人陳錦俊建築師亦到院具結證稱：建築技術規則訂定基地規模達到一定標準，必須設置滯洪池，申請建築執照當初，已經實施5、6年，基本上滯洪池沒有人會有疑慮，我一定有設計滯洪池的部分，因為法律規定要設計。滯洪池的目的是收集暴雨雨水，建築屋頂及一樓地面的雨水積存到滯洪池，一定很多淤泥，所以必須設置人孔來清潔，等暴雨過後，積存的雨水必須排出，所以內部會有馬達，這些內容我執業27年，沒有一家營造廠會問此基本問題，前述法規剛施行時，並無說明滯洪池的圖說是什麼，但一般做滯洪池都知道要做哪些設備，而原告工地主任簡瑞賢有來和我討論滯洪池要設置在哪裡，而系爭建案位於南投，對於結構設計很要求，我們會設置筏

01 基，我有回覆原告說法規有規定要設計滯洪池，各縣市勘驗
02 不同，我有要原告去瞭解，原告也沒有人跟我反應說無庸施
03 作滯洪池一事，因為建造執照有，一般建築師也不會特別畫
04 滯洪池的尺寸，因為法規就此已有長寬高之計算式。在建築
05 圖說實線代表的意思是指1米5的高度往下看是看得到的，
06 虛線則是想特別表示但看不到的地方，因為筏基是在一樓樓
07 地板以外，所以才會以虛線標示位置，上開圖說有標示滯洪
08 池的尺寸，舉例來說C1是1米8乘以3米。我本來建照上面就
09 有設計滯洪池，如果沒有做的話，就不能驗收通過，這個工
10 程本來就有做筏基，原告只要把雨水管接進去就可以驗收，
11 但是因為原告把筏基回填，也沒有把雨水管接進去，導致無
12 法驗收，所以我要變更設計，因為不可能每一棟房子重新裝
13 設雨水管等語（見本院卷三第191頁至第192頁、第194頁至
14 第195頁）。

- 15 (5)、原告雖一再以滯洪池僅以虛線標示，沒有結構尺寸、牆的厚
16 度及鋼筋配置等語，然證人陳錦俊建築師就此亦證稱：筏基
17 本身就可作為滯洪池使用，只要把雨水接到筏基即可，但原
18 告沒有把它接進去。本來就是筏基，就是結構體，本來就有
19 配置鋼筋。滯洪池的高度可以從建築圖剖面看出，建築剖面
20 有交代筏基高度，滯洪池的高度我前面有說明計算式，所謂
21 的高是指水進來不要滿出去的高度等語（見本院卷三第193
22 頁、第197頁），且鑑定報告中亦稱「滯洪池已有尺寸」及
23 「以虛線表示之」，係依工程慣例虛線表示在GL地（即grou
24 nd line）之意，且施工所依據之剖面圖及結構平面圖亦有
25 滯洪池之設計。系爭契約之工程標單中第5頁即列有滯洪池
26 等語（見鑑定報告上冊第65頁、第89頁、第153頁、第163
27 頁）。證人即原告工地主任簡瑞賢亦證稱：虛線是代表有這
28 樣的設備和設施，但是埋在當層圖面標示的底下，且申請使
29 用執照要對施作與圖說檢驗一致。依圖施作是營造廠的基本
30 原則。當時的滯洪池是要設置在基礎結構的筏基內，而筏基
31 的工項數量是含在合約金額內的等語（見本院卷三第217

頁、第227頁）。至兩造雖曾於104年7月29日開會討論就滯洪池之蓋子是否須保留為討論（見本院卷一第162頁），然蓋子是否須保留顯與滯洪池是否為應施作而未施作無涉；參以105年8月9日於陳錦俊建築師事務所內之會議，原告簡瑞賢主任稱：「建照圖面雨水滯洪池在各戶1樓後基礎筏基內，但當時已將筏基回填土方，僅做人孔蓋備使照查驗」、建築師稱：「若有按圖施工就不須增設C1外面的滯洪池」（見本院卷二第62頁），亦足徵原告非但未依建築圖說施作滯洪池，反將應留作滯洪池之筏基回填土方，致無法施作而須另外在外面設置滯洪池，應堪認定。是被告主張原告應施作滯洪池，而未施作，致其須再委託建築師變更設計，而生建築師變更設計費用、機電外管重新變更配線費等，應有理由。

(6)、本院參酌鑑定報告先認就滯洪池之合理費用為241,091元（鑑定報告上冊第9頁至第10頁、下冊第442頁至第443頁），復補充認定滯洪池模板頂板數量表中之數量、金額，加計勞工安全衛生管理費、營造綜合保費用及廠商利潤及管理費用、應有之稅金後，認定合理費用為241,091元，加計陳錦俊建築師圖面變更設計費171,990元及水電修改管配置費追減517,894元後為930,975元（見本院卷六第198頁至第205頁），是被告就此部分主張應扣抵建築師變更設計費163,800元及水電修改管路配置費493,232元，共657,032元（見本院卷六第90頁），即應予准許（計算式：163,800+493,232=657,032）。

6、106年3月28日警衛室追加減帳42,853元部分，被告所提出之被證56二警衛室加減帳內容及數量表（見本院卷三第13頁），既為原告所否認，且被告上開提出之單據亦無原告人員之簽核，難認可採。

7、105年8月19日原告提報1F室內裝修材變更追減83,035元部分，被告僅提出被證56第6項以為說明（見本院卷三第8頁），然既為原告所否認，且被告就此亦未提出有原告人員

01 簽核之相關提報單為憑，自無可採。

02 8、105年5月18日原告提報大門圍牆變更追減25,665元部分，被
03 告僅提出被證56第7項以為說明（見本院卷三第8頁），然亦
04 為原告所否認，且被告就此亦未提出有原告人員簽核之相關
05 提報單為證，亦無所據。

06 9、上開1至8項原告應做而未作之部分合計應減帳5,441,787元
07 （計算式：3,066,000元+1,482,726元+71,769元+164,26
08 0元+657,032元=5,441,787元）。

09 (三)、關於被告抗辯原告追加帳已簽核之金額為1,976,054元部
10 分：

11 1、被告抗辯原告追加帳已簽核之金額為1,976,054元，並提出
12 加帳明細表為據，包括104年7月5日擋土牆追加275,460元、
13 104年7月29日廢棄物清運追加182,910元、105年7月4日衛浴
14 設備樣品追加50,006元、104年7月3日法會採購品追加48,36
15 3元、104年8月4日基礎地樑追加12,879元、104年10月21日
16 東側排水溝追加191,744元、104年10月21日電梯外門片及側
17 壁板追加105,000元、104年10月28日BC棟1F地坪RC追加139,
18 296元、105年3月24日室內隔間變更磚牆追加30,711元、105
19 年6月22日廁所磁磚變更追加248,964元、105年6月6日雙星
20 黑馬賽克切割加工30,971元、105年8月27日主臥廁所牆面貼
21 磚追加減247,049元、105年7月12日B1棟外牆蝴蝶石材追加
22 9,135元、105年7月12日RF屋突樓梯平台追加拋光石英磚鋪
23 貼追加54,654元、105年6月30日C3樣品屋1樓隔間牆及樓梯
24 變更96,991元、105年12月11日1樓車庫B磚牆51,686元、106
25 年4月6日一樓車道兩側燈箱小砌牆200,235元，合計1,976,0
26 54元（見本院卷六第110頁），且該加帳明細表亦已經兩造
27 即原告人員簡瑞賢、林世榮及監造劉夏昌等或被告詹曜鴻人
28 簽名於其上之追加減提報單、訂購單等件為憑（見本院卷三
29 第21頁至第41頁），是應認被告主張原告就追加帳之金額為
30 1,976,054元為可採。

31 2、原告就上開追加帳部分雖以兩造尚有六米車道陰井加封上蓋

01 版工程170,646元、大門信箱追加54,600元、RF採光玻璃追
02 加204,750元、1樓外牆福頂黑石材追加316,785元、原車道
03 及車庫地坪裝修材變更339,045元、RF女兒牆油漆99,619
04 元，然原告所提出整理表上備註欄已列「未簽核」，且所提
05 出之提報單上亦確僅有原告人員簡瑞賢之簽名，而無被告方
06 之簽認（見本院卷二第244頁），自難認原告上開主張之追
07 加帳有據。

08 (四)、關於被告抗辯原告已簽認應減帳之1,876,920元部分：

09 1、被告抗辯兩造106年9月7日會議原告就修繕項目同意減項1,2
10 94,000元；106年10月23日會議原告就車止磚追減帳同意減
11 項163,800元、二工協調修繕項目扣款68,560元；104年9月2
12 2日及105年7月6日代墊水電費261,183元，共1,787,543元，
13 再加計包商品質管制作業費0.3%、勞工安全衛生管理費0.
14 5%、營造綜合保險費0.2%及廠商利潤及管理費4%後為1,876,
15 920元，然查：

16 2、20戶車止磚顏色褪色應扣款163,800元：

17 依兩造106年10月23日會議記錄第5項即「20戶車止磚顏色褪
18 色處理」，會議結論為：「由立華以美容方式處理，先試做
19 一戶，確認無誤後再全數施作；若還是有色差問題，則依16
20 3,800元（未稅）做為立華減帳扣款。（完成日期：106年1
21 1.05）」（見本院卷一第92頁），原告雖謂被告就此部分未
22 舉證仍有色差，且兩造就此並無共識云云，然證人廖建樺就
23 此證稱：106年10月13日之會議紀錄關於減帳金額兩造均已
24 確認，只有第7項沒有決議等語（見本院卷三第162頁），是
25 被告主張20戶車止磚顏色褪色應扣款163,800元，應認可
26 採。

27 3、二工會議決議減項68,560元：

28 查就二工會議決議減項68,560元部分，此有原告提出之原證
29 4及被告提出之被證13之106年10月23日會議修繕費用分析表
30 在卷（見本院卷一第26頁、第92頁至第93頁），且與兩造10
31 6年10月23日會議記錄第2項即「9/20二工協調會議修繕項目

費用檢討」，會議結論為「金額明細詳如修繕費用分析表（9/20二工協調會議）（完成日期：106.10.23）」（見本院卷一第92頁）相符；且據證人廖建樺證稱：兩造於106年10月23日會議提出之金額68,560元係當作被告扣款之依據等語（見本院卷三第158頁）。是被告主張此部分應扣款68,650元，應為可採。

4、被告代墊水電費274,242元：

依被證14之104年9月22日會議記錄：「詹副理：臨時水帳單目前都寄到本公司，由本公司繳納，立華的扣抵方式是二個月一次還是總結減帳？原告林世榮經理：可於總結算時做減帳」；105年7月6日會議記錄：「劉主任：工地臨時水電費用部分，將於本案施工完成後一次處理，與追加減帳一併作業」，而上開會議記錄既經原告公司工地主任簡瑞賢、經理林世榮簽名於其上（見本院卷一第94頁、第95頁），原告就被告確有代其支付水電費用乙節既不予爭執，亦同意於總結時做減帳一併處理，且此部分之金額據鑑定報告認定為25,200元（見附表1），自應認被告請求扣除25,200元為有理由。

5、修繕項目減帳1,294,000元：

(1)、被告依106年10月23日會議記錄第7項：「立華林副總：依9/7會議內容提報金額為850,250元進行減帳。精鉅富詹經理：依缺失項目核算後，合理之改善金額應為1,294,000元，進行減帳。以上金額雙方未達共識，待議。」（見本院卷一第92頁），然據原告提出之106年9月7日會議記錄記載「扣款款項如下：油漆缺失276,250元、清潔127,500元、門窗美容85,000元、泥作磁磚85,000元、滴灌桶12,500元、外牆石才清洗234,000元、4F前廁所採光井壁磚進出面不齊，採壓條收尾30,000元。總計-850,250元」（見本院卷一第24頁至第25頁）。

(2)、而證人即原告公司之工區經理廖建樺、林世榮、簡瑞賢均具結證稱：卷一第24頁、第25頁用電腦打的部分，兩造有協商

達成共識，沒有共識的部分係手寫的部分等語（見本院卷三第162頁、第166頁、第219頁），是應認兩造就此部分至少應減帳850,250元已達成共識。至證人即被告公司副理詹曜鴻雖證稱：上開會議紀錄係原告所提供，其內容有涉及缺失改善項目實在太多，例如室外的滴灌桶及磁磚維修等，所涉層面、金額、工項及重工部分，無法當場細算及確認。況當時系爭建案整個缺失都還沒有確認，甚至還有缺失的項目沒有登記到而持續發生，所以我手寫的部分係我於會議隔日補充說明，後續會議再研討。至以電腦繕打部分，亦沒有在9月7日當天的會議中達到共識和確認，這次會議後兩造還有針對9月7日、9月20日、9月25日會議再討論等語（見本院卷三第201頁至第202頁）。然果若如被告所辯兩造就電腦繕打之部分未達成共識，被告副理詹曜鴻竟然僅在下方加註手寫文字回傳予原告，而未再以手寫註記不同意原告以電腦打字之部分，顯不符常理，而被告就兩造逾850,250元之部分業已達成共識一節既未舉證以實其說，是應認兩造就一工竣工驗收缺失部分應扣抵之金額應為850,250元。

6、至被告空言抗辯尚應加計包商品質管制作業費0.3%、勞工安全衛生管理費0.5%、營造綜合保險費0.2%及廠商利潤及管理費4%等費用之部分，既未提出相關證據以實其說，即無可採。

7、上開原告已簽認應減帳之金額為1,107,810元（計算式：163,800元 + 68,560元 + 25,200元 + 850,250元 = 1,107,810）。

(五)、關於被告主張系爭工程瑕疵應扣抵保固金415萬元部分：

1、系爭契約第27條約定：「保固期限：本工程自全部竣工驗收合格日起，由乙方負責保固三年。結構工程保固十五年、防水工程保固三年，由乙方立具保固切結書，並提供以金融機構擔當付款人並授權甲方填寫到期日之銀行支票乙張，工程保固金額為合約總價之5%。保固期內，由乙方照圖樣負責無償修護，倘若乙方未依項約定修護時，甲方自得自行招商修

01 護之，其發生之一切費用概由乙方全數負擔，乙方同意本項
02 修護之費用，甲方得優先於乙方保證票據抵付，驗收合格後
03 起算三年，無息退還保固保證金。」（見本院卷一第14
04 頁）。

05 2、被告抗辯原告依上開約定應自驗收合格日起保固3年，然原
06 告未進行保固，其已支出被證58之修護費用1,233,071元，
07 且已交屋之部分各戶瑕疵持續不間斷之修復，被告自得先扣
08 除系爭契約第27條所約定之保固款415萬元等語，並提出被
09 告已維修之費用明細及發票、估價單、謙城社區客戶服務
10 單、被告施工照片、初驗缺失表、缺失照片、公共設施工修
11 復照片、各戶漏水修繕照片等件為證（見本院卷三第42頁至
12 第70頁；卷五第4頁至第180頁）。原告就此則主張系爭契約
13 第27條之保固約定係成立於契約未經解除或終止之前提下，
14 原告方需依約保固，而被告既已主張終止系爭契約，原告即
15 不受有保固義務等語。

16 3、惟查，原告自承就其於106年9月23日即將系爭工程駐地人員
17 召回（見原告107年5月16日民事準備狀，本院卷一第137
18 頁），而系爭工程現仍存有瑕疵迄未改善、修補（此部分詳
19 如後述），經被告於106年9月30日、10月27日、11月30日、
20 12月14日及107年1月18日催告，並於107年4月3日以桃園成
21 功路郵局第529號存證信函終止系爭契約，此有被告提出之
22 催告原告改善缺失之函文及存證信函、收件回執等件在卷可
23 佐（見本院卷一第102頁至125頁），是系爭契約業於107年4
24 月3日合法終止，應可認定。然原告雖因系爭契約終止而無
25 庸繼續施作其餘因驗收不合格之改善工程，但於就其已完成
26 工程之權利義務關係，仍應受系爭契約之拘束，且包括驗
27 收、保固等各項義務，仍均存在，是原告主張被告終止系爭
28 契約後，其不負保固義務之語，即無可採。

29 4、經本院囑託臺中市建築師公會鑑定，而依該公會之鑑定結
30 論：被證58即被告主張代原告支付之營造維修費，依附件十
31 七之一金額為447,449元（鑑定報告上冊第11頁、下冊第444

頁至第448頁）。另被證69，戶別為：B3、B5、B7、C2、C7、C9、C10、C11、C13，依附件十七之二，因有填縫不確實；地磚黏貼水平精度不確實；預留孔內填充物未清空；壁體有裂縫，未修復、批土即上油漆；施工後維護工作不確實；黏貼不平整；白華現象；窗框下方未FIX；油漆批土施工不良；鋁窗安裝不精準；抹縫不確實；地磚材質色澤不均一；磁磚黏貼不精準、抹縫不確實；粉刷收頭不精確；牆面磁磚裝修後維護管理不佳；浴室玻璃安裝不精確；未清洗等瑕疵，修補費用金額為142,250元（見鑑定報告上冊第11頁至第12頁、下冊第449頁至第497頁）。另系爭工程之B1（育英街63之1號）、B6（育英街63之6號）及C7（育英街63之6號），該3戶仍存有被證66（卷四60）未完成項目之瑕疵（詳如附表2所示），此部分有鑑定報告在卷為憑（見鑑定報告上冊第13頁及下冊第514頁至第552頁）。

5、而保固保證金，乃承攬人於工作物完成後為擔保履行其對於工作物瑕疵之保固責任所交付予定作人之金額，於保固期限屆滿且無待解決事項時，應予發還。是當事人就既已存在之債務，約定於預期之不確定事實發生時履行，係對債務之清償期為約定。而依系爭契約第27條約定，被告於原告保固期滿且無瑕疵待改善情事、無扣抵損害賠償或扣抵後尚有餘額時，被告應予發還。然原告之工作既有前揭之瑕疵應改正之事由發生，被告自得逕自該保留款中扣抵其因此所生之損害部分，是被告就此主張扣抵保固金415萬元，應有理由。

(六)、關於被告主張扣抵原告逾期違約金部分：

1、查系爭工程係於104年7月27日開工，被告曾同意取得使用執照得展延至105年6月30日，原告則係於105年11月29日取得系爭工程之使用執照，此為兩造所不爭執。被告抗辯原告自105年7月1日起即有遲延迄至同年11月29日取得使用執照止已逾期151天，依系爭契約第6條第3項約定被告得在原告尾款內優先扣抵逾期違約金12,533,000元等語，原告則主張應展延239.5天，故原告並未逾期，反係提早完工等語。

01 2、系爭契約第6條就遲延履約分別於第2項、第3項約定：「乙
02 方（即原告，下同）應於工期300日曆天內完成使照取
03 得。」、「工程進度：乙方應於簽定合約之日起切實籌劃，
04 招足工人備妥工作，應於開工核准函取得日招足工人正式開
05 工，並按照甲方（即被告，下同）之規定進度及乙方提出經
06 甲方審核通過之施工進度表如期施工。如乙方逾期每日罰總
07 價之仟分之一；逾期違約金罰款最高不超過合約總價之佰分
08 之二十。上述罰金甲方得在乙方尾款內優先扣抵」（見本院
09 卷一第8頁）。

10 3、經本院囑託臺中市建築師公會就被證27（即本院卷二第28頁
11 至第31頁）之變更事項及原證55（即本院卷三第104頁）之
12 變更事項，合理延長工程若干乙事為鑑定，鑑定結果：

13 (1)、被證27滯洪池部分：「本標的物第一次變更設計申請掛號日
14 期為105年8月17日，變更設計合格日期則為105年9月26日才
15 核准下來，其過程合計總共花費了41天日曆天，變更的項目
16 合計有4大項；而滯洪池的變更部分，僅佔全部四大變更項
17 目的四分之一，所以，滯洪池變更所延伸的工作量，應該只
18 佔全部41天的四分之一，較為合理；也就是說這一部分，被
19 告應給原告展延追加天數為10天的工期，較為合理。」（見
20 鑑定報告上冊第12頁）。

21 (2)、原證55被告需求變更工作內容影響工項工期部分：「有關原
22 證55合理的展延的工期，鑑定結果彙整成4頁，各項目，應
23 該給予原告的合理的展延天數，分別詳列在附件十八內容
24 中，這一部分，係應給予原告的較為合理展延工期是44.5
25 天。」（見鑑定報告上冊第12頁），而鑑定報告於附件十八
26 就原證55所列之各項變更詳列：

27 ①、因隔戶柱位加大尺寸而需變更之戶數高達16戶（B2、B3、B
28 5、B6、B7、C2、C3、C5、C6、C7、C8、C9、C10、C11、C1
29 2、C13），占全社區之80%，故每層樓需增加工期4天，1F至
30 RF共5層樓需增加20天。

31 ②、1F增加錶位柱7戶（B2、B7、C1、C3、C8、C10、C12）之建

- 01 築部份1戶增加1天、水電部分則1戶增加0.25天，7戶共增加
02 8.75天【計算式： $(1+0.25) \text{天} \times 7 \text{戶} = 8.75 \text{天}$ ，鑑定報告
03 下冊第510頁認此部分為8.5天，應為誤算】。
- 04 ③、1F1戶（B8）地坪降低，樓梯多一踏，加計模板拆除、重新裝
05 設鋼筋調整等因素，需增加2天。
- 06 ④、因2F後側配合廚具窗戶尺寸變更，影響結構施作及鋁窗訂製
07 時程部分高達16戶（B2、B3、B5、B6、B7、C2、C3、C5、C
08 6、C7、C8、C9、C10、C11、C12、C13），占全社區之80%，
09 需增加4天。
- 10 ⑤、3F配合廁所配置變更，門窗位移16戶（B2、B3、B5、B6、B
11 7、C2、C3、C5、C6、C7、C8、C9、C10、C11、C12、C1
12 3），考量鋼筋配料施作及模板在此會產生之備料工作天，
13 需增加3天。
- 14 ⑥、3F及4F為配合後製門，牆面移位及窗戶尺寸變更5戶（B1、B
15 8、C1、C2、C3），因牆面移位改變會增加模板備料時間，
16 且亦增加牆面鋼筋配料之時間及工作時間，以一戶0.5天計
17 算，需增加2.5天，故2層樓為5天【計算式： $(0.5 \text{天} \times 5 \text{戶})$
18 $\times 2 \text{層樓} = 5 \text{天}$ 】。
- 19 ⑦、上開①至⑥變更工程致增加工期合計為42.75天（計算式： 2
20 $0+8.75+2+4+3+5=42.75$ ）。
- 21 ⑧、又鑑定報告上冊第12頁就此部分雖認定應增加之工期為44.5
22 天，然上開認定既係鑑定人依附件十八所為之結論，而依附
23 件十八（見鑑定報告下冊第510頁至第513頁）計算之合理工
24 期為42.75天，業如前述，故本院認此部分合理增加之工期
25 應為42.75天。
- 26 4、承此，自105年7月1日起至同年11月29日止共151天，扣除合
27 理得展延之工期10天及42.75天後，應為98.25天（計算式：
28 $151 \text{天} - 10 \text{天} - 42.75 \text{天} = 98.25 \text{天}$ ）。
- 29 5、至原告雖再主張滯洪池應展延42天，且應再加計基礎階段8
30 天、地上結構階段35天、各層內外牆等裝修階段35天、使用
31 執照請領37天、廁所磁磚之水刀加工工期7天、屋突部分變

更設計13天等語。然查：

(1)、滯洪池部分應展延之天數業經鑑定單位詳為說明如上，且據證人簡瑞賢證稱：第一項容積變更是要把一些面積納入室內空間，此部分可能涉及到隔間及牆、結構的變更。第二項是滯洪池。第三項隔間變更當時只針對C1戶，因為該戶的1樓電梯門沒有防火設計，必須變更外牆外移，把電梯納入室內。第四項立面的變更主要是窗戶的增減，以符合防火需求及使用執照竣工圖的繪製等語（見本院卷三第222頁）；證人陳錦俊建築師證稱：變更設計第一項為容積率變更，此為所有建設公司到使用執照前都會發生，因為會有客變的問題；第二項就是滯洪池沒有施作，致無法驗收所做的變更；第三項隔間變更也是客變問題；第四項立面變更通常是窗戶位置改變，且上開內容也不會影響到使用執照之申請，因為這是同時進行，原告繼續施工，我們也同時做變更設計等語（見本院卷三第195頁），是鑑定報告認定滯洪池變更所延伸的工作量，僅佔全部四大變更項目的四分之一，被告應給原告展延追加天數10天，自無不合之處。

(2)、至其餘基礎階段、地上結構、內外牆裝修階段等其餘變更設計等，既經兩造於鑑定前提出本件應展延之工期為何，並於鑑定時各提出相關照片、圖說及資料供鑑定單位參考，復經兩造訴訟代理人及代表人現場向鑑定單位說明，鑑定單位據上開資料及現場兩造訪談及會勘等作出鑑定結論，且證人陳錦俊亦證稱：變更設計不會影響施工期限，因為系爭建案在南投，不需要逐層勘驗，我的變更設計和施工是同時進行，所以不會影響到工期，我變更設計內容是針對裝飾柱的樣式變更及本來設置的屋頂採光刪除等語（見本院卷三第192頁至第193頁），原告空言質疑鑑定報告內容有部分答非所問，認定核無根據等語，難認可取。

(3)、又所謂日曆天之工期，乃是係指應自某一定期日至另一定期日所歷經之天數作為應完工期限者而言（按日曆經過之日期計算工期），約定工期按日曆天計算者，本已將天候、假日

01 等不能施工之因素預估其中，除另有約定或不可抗力等因素
02 外，日曆天應包括政府公告放假之國定假日、星期假日、彈
03 性放假日、民俗節日及選舉投票日等日數在內；所謂「工作
04 天」，則係指自開工之日起算，扣除國定假日、星期例假
05 日、颱風、降雨量達一定標準之雨天等不工作或無法工作之
06 實際能工作日數，作為應完工期間而言，兩者自非相同。查
07 系爭契約係約定全部工程應於工期300「日曆天」內取得使
08 用執照，揆諸兩造均不爭執被告於104年7月27日通知原告開
09 工，系爭工程係於105年11月29日取得使用執照，及被告同
10 意系爭工程取得使用執照日期展延至105年6月30日，是系爭
11 契約關於工期之約定係以「日曆天」計算法為基準甚明，除
12 有特別約定外，原則上並未排除因天候因素之停工日，故原
13 告主張應再扣除颱風影響之天數18天等語，亦無足採。

14 6、再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
15 第252條定有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金
16 及損害賠償總額預定性違約金二者。當事人間約定之違約金
17 究屬何者，應依當事人真意定之，不應拘泥於契約所使用之
18 文字，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法第
19 250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性違約金。查系爭
20 契約僅約定：如乙方逾期每日罰總價之仟分之一；逾期違約
21 金罰款最高不超過合約總價之百分之二十（見本院卷一第8
22 頁），堪認該違約金性質為損害賠償總額預定，係作為債務
23 人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在
24 填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於
25 損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定
26 或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限
27 （民法第216條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定
28 性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權
29 人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受
30 之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之
31 違約金是否過高。查依系爭契約之總價8,300萬元計算上開

01 逾期日數之違約金為8,154,750元（計算式：8,300萬元×98.
02 25天×1‰=8,154,750元），約占總價金比例10%。參以原告
03 就第11期、第13期、第15期、第16期（分占工程進度6%、
04 6%、10%、5%）之工程亦非全然未施作，僅係被告認上開工
05 期於驗收時存有瑕疵而原告迄未修補，始未給付各期工程
06 款，應認上開逾期違約金核屬過高，應予酌減依契約總價金
07 總額0.5‰計罰每日逾期違約金，較為公允。據此計算，被告
08 可得請求原告給付之逾期罰款應計為4,077,375元（計算
09 式：8,300萬元×98.25天×0.5‰=4,077,375元），並得自原告
10 可得領取之工程款中予以扣抵。

11 (七)、承此，原告請求被告給付第11期外牆裝修完成工程款498萬
12 元、第13期內部裝修完成工程款498萬元、第15期二次工程
13 完成工程款830萬元、第16期交屋完成工程款415萬元，共2,
14 241萬元，扣抵原告應做而未作之部分合計應減帳5,441,787
15 元、加計原告追加帳已簽核金額1,976,054元、扣抵原告已
16 簽認應減帳金額1,107,810元、扣抵保固金415萬元、扣抵逾
17 期違約金4,077,375元後，被告尚應給付原告9,609,082元
18 （計算式：2,241萬元－5,441,787元＋1,976,054元－1,10
19 7,810元－415萬元－4,077,375元＝9,609,082元）。

20 (八)、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
24 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
25 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
26 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
27 203條分別定有明文。本件原告請求被告返還之款項，係以
28 支付金錢為標的，故原告請求被告給付自106年12月7日浩理
29 法律事務所106浩律字第0000000號律師函到10日內付款，而
30 該函係於106年12月8日送達被告，此有律師函及收件回執在
31 卷可佐（見本院卷一第59頁至第61頁），故原告請求被告自

106年12月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約及承攬之法律關係請求被告給付9,609,082元，及自106年12月19日起至清償日止，依週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許，逾此部分之請求屬無據，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，自應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

民事第三庭 法 官 卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 112 年 7 月 31 日

書記官 謝宛橙

附表1：被告主張代原告支付之修復費用（被證58，卷三第42頁至第44頁）

項次	被告主張代原告支付之費用		鑑定報告認定			備註
	內 容	金 額	有 無 瑕 疵	瑕 疵 原 因	修 補 合 理 費 用	
1	104.6.17 代付育英基地申請臨時水電費用	25,200元	有	確為被告所支付	25,200元	
2	106.2.13 代付13戶二樓樓梯收踏方式變更加工及貼作工程	31,995元	無	依105.3.8追加減案明細表第2頁第14項已全部簡單處理	0	原證33第14項（本院卷三第231頁）
3	106.2.18 代付一樓室內木紋磚及室外車庫磚	452,248元	無	已作減價扣款處理	0	
4	106.10.3 代付C8	9,600元	有	原告雖係依106.9.7	9,600元	

(續上頁)

01

	屋突油漆改善點工			會議紀錄，但該次會議紀錄未詳細完整說明會議結果，被告亦未簽章，除非原告能提出明確之佐證，各項改善之點工工資實施之時間點，不在保固範圍內或已超出當初約定範圍		
5	106.10.3 代付 C8 油漆改善1至3樓點工	12,000元	有		12,000元	
6	106.11.24C6、C3、B1等油漆改善	81,600元	有		81,600元	
7	106.12.26B8、C1 1滴灌統清理用水沟	30元	有		30元	
8	106.12.26B8、C1 1滴灌統清理裝土用麵粉袋	90元	有		90元	
9	106.12.8 泥作點工屬原告缺失改善扣款	23,625元	有		23,625元	
10	106.12.25 室內清潔點工	6,930元	有		6,930元	
11	106.12.25 油漆改善點工	10,800元	有		10,800元	
12	107.1.26 泥作改善點工	1,375元	有		1,375元	
13	107.2.13 滴灌桶	305元	有		305元	
14	107.2.13 滴灌桶	124元	有		124元	
15	107.2.13 滴灌桶	170元	有		170元	
16	107.2.1C6 戶3F 鋼筋鋪設	120元	有		120元	
17	107.1.23 室內清潔點工	5,198元	有		5,198元	
18	107.1.8 中庭地磚破損材料款	2,554元	有	原告所提依據工作項目與本項目內容不符合	2,554元	
19	107.3.1 泥作改善點工	23,625元	有	同項次4理由	23,625元	
20	107.3.22 室內清潔點工	2,079元	有		2,079元	
21	107.2.26 滴灌桶	3,465元	有		3,465元	
22	107.2.26 油漆改善點工	16,500元	有		16,500元	
23	107.4.18 滴灌桶	48元	有		48元	
24	107.4.4 滴灌桶	39元	有		39元	
25	107.4.4 滴灌桶	105元	有		105元	
26	107.4.4 滴灌桶	142元	有		142元	
27	107.3.21 浴缸損傷美容	7,350元	無	此部分屬水電工程承攬範圍	0	
28	107.4.23 滴灌桶	29,925元	有	同項次4理由	29,925元	
29	107.4.13 滴灌桶	10,900元	有		10,900元	

(續上頁)

01

30	107.4.13滴灌桶	96,300元	有		96,300元	
31	107.4.25滴灌桶-鷹架	8,400元	有		8,400元	
32	107.3.26油漆修繕費	12,000元	有		12,000元	
33	105.12.5滯洪池屋突變更之建築師設計費	156,000元	有	4項變更設計中，滯洪池占4分之1	39,000元	156,000÷4=39,000
34	108.1.28公區道路磁磚破損	630元	無	依工程經驗應屬雇工離場後所產生之破損	0	
35	108.3.13B7磁磚空心問題修復費用	9,450元	有		9,450元	
36	108.3.18B7更換鎖匣費用	8,400元	無	原告已離場	0	
37	108.7.21B2修繕費	6,615元	無		0	
38	108.7.5車道磚	6,384元	無		0	
39	108.9.12車道磚破損更換	155,000元	無		0	
40	C15三樓主臥室牆面及電梯旁盲蓋滲水修繕工程	15,750元	有	臥室牆面滲漏水屬建築土木工程應負責範圍	15,750元	
合計		1,233,071元	合	計	447,449元	

02

附表2：鑑定報告上冊第13頁及下冊第514頁至第552頁						
樓層	戶數	B1 尚 存 缺 失	B6 尚 存 缺 失	C7 尚 存 缺 失		
1F		一樓鋁門窗四周縫隙改善完畢、一樓樓梯側牆有細微裂縫、一樓停車空間左側石牆有些微白華現象、一樓入口石牆接縫不平整現象、一樓廁所外部磁磚縫隙過大已改善現況、一樓窗框門縫空隙已經改善、一樓廁所門縫大小邊仍有小小瑕疵	天花板泥作尚未收尾、牆面確實有不平整現況、有5、6塊磁磚膨鼓、樓梯間牆壁油漆有色差	樓梯側面牆面有雞爪紋多處		
2F		二樓客廳牆面不平整現況、二樓客廳少數地坪拋光石英磚有膨脹鼓起現象	客廳推窗縫隙已修補、二樓客廳牆壁不平整、牆壁角縫隙過大	客廳窗戶瑕疵已全部改善、客廳推射窗戶五金已經改善、浴廁門檻底部收頭已經修繕完畢		
3F		一樓上二樓梯間側邊牆壁牆面仍然不平整、一樓上二樓樓梯側邊牆壁仍然不平整現況、二樓客廳牆面不平整現況、二樓客廳少	三樓主臥室含通道牆壁雞爪紋共有4處、三樓地坪拋光局部膨鼓	後面次臥室窗臺下牆壁有垂直裂縫2條、主臥室樓梯間地磚破口已修復；廁所、主臥室、側臥室落地窗等瑕疵也完全修復		

	數地坪拋光石英磚有膨脹鼓起現象、三樓陽台門扇門框底部鏽蝕現況、三樓預測底部門框安裝不確實空隙過大、三樓浴廁門框有明顯縫隙		
4F	四樓主臥室陽台欄桿已經不搖晃牢固、四樓主臥室陽台玻璃已經修理完畢	地坪含通道多處有膨鼓現況、四樓牆壁多處有雞爪紋、四樓次臥室牆壁雞爪紋現況、四層牆角滲水受潮殘留痕跡	各個臥室門框等瑕疵也完全修復、主臥室陽台欄桿已經不搖晃牢固、主臥室陽台玻璃已經修理完畢
RF	屋頂層出入口天花板裂縫滲水殘留痕跡、屋頂層正面欄桿底部二丁掛黏著不實有裂縫	牆壁不平整、屋突層門扇底部鏽蝕、屋突層頂樓梯間出入口底部有滲水白華現象、屋突層通風口外部磁磚黏貼不實、屋頂層地坪30乘30磁磚前半部多有膨鼓之處、屋頂層前半欄桿底部二丁掛黏著不實、屋頂層地坪30乘30磁磚後半部也多有膨鼓現況、梯間牆壁裂縫W=0.1mm，1120cm 20cm	屋頂層出入口天花板裂縫滲水殘留痕跡、屋頂層正面欄桿底部二丁掛黏著不實有裂縫