

原告

即反訴被告 吳瑞珍

訴訟代理人 陳宏銘律師

被告

即反訴原告 陳金明

訴訟代理人 蔡正傑律師

上列當事人間請求減少價金等事件，於民國110年11月26日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）67,434元，及自民國107年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔1/40，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以67,434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。

反訴被告應給付反訴原告58,000元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔1/5，餘由反訴原告負擔。

本判決第6項得假執行。但被告如以58,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，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者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。查原告提起本訴，與被告提起反訴，均係依兩造間之契約關係而來，又本件反訴之訴訟標的與本訴訴訟標的其

01 攻擊防禦方法相牽連，且非專屬於他法院管轄，依前揭說明
02 ，本件反訴之提起為合法，應予准許。

03 二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
04 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
05 5 條第1 項第3 款定有明文。再查，本件反訴原告原反訴聲
06 明第一項為：反訴被告應給付反訴原告新台幣（下同）1,71
07 2,901 元及自反訴準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
08 年利率5%計算之利息。後於110 年4 月6 日以書狀將其聲明
09 請求金額變更為393,125 元（見本院卷二第22頁），經核反
10 訴原告係基於同一事實而減縮應受判決事項之聲明，亦應准
11 許。

12 乙、實體方面：

13 壹、本訴部分：

14 一、原告主張：兩造前於民國103 年3 月23日簽訂「住宅新建工
15 程」之承攬合約書（下稱系爭合約書），由被告承攬搭建址
16 設桃園市○○區○○○段00000 ○00000 地號土地上之新建
17 建物工程（即門牌號碼為桃園市○○區○○街00號，下稱系
18 爭建物），兩造原約定搭建系爭建物之總價金為1,530 萬元
19 （即總坪數為191.25坪，每坪以8 萬元計算）。惟被告並未
20 按圖施做，於106 年3 月20日在住宅消保會進行調處時，兩
21 造合意由住宅消保會鑑定系爭建物，故兩造應依住宅消保會
22 之鑑定結果為之，鑑定結果認系爭建物實際測量可建坪數僅
23 為184.43坪，起訴時僅完成139.1 坪且被告於施做過程中另
24 有未按設計平面圖、立面圖、機電設計圖施做之瑕疵，且被
25 告之施做比例為84%，因此被告就剩餘之16%即2,448,000
26 元（計算式：15,300,000×16%=2,448,000 ）應無報酬請
27 求權；再由系爭消保會鑑定報告可知，被告施做完成部分之
28 現況價值僅有8,925,414元，原告卻已支付11,265,000元，
29 且系爭建物因原告施作存有眾多瑕疵，原告通知被告修補，
30 但被告拒絕修補，原告自得向被告請求減少之2,339,587
31 元。又兩造曾於106 年3 月20日在住宅消保會成立契約，就

01 鑑定費用曾以「雙方合意委由本會辦理現況鑑定調查並以鑑
02 定結果作為依據，其費用由兩造均攤…」之文字約定，而原
03 告就系爭消保會鑑定報告已先行支付384,000 元之鑑定費
04 用，依上開約定，兩造各負擔半數即192,000 元，此部分原
05 告自得向被告請求，故合計被告應給付原告2,531,586 元
06 （計算式：2,339,586 +192,000 =2,531,586 ），為此爰
07 依民法第494 條、第506 條第2 項及第179 條之規定提起本
08 件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告2,531,586 元及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：被告均有按圖施做系爭建物，始取得系爭建物之
12 使用執照，其後被告依約欲施做二期工程（下稱二工）時，
13 遭鄰居舉報違建而經桃園市政府拆除，造成系爭工程停頓，
14 原告因而變更合約內容，要求被告二工僅蓋至3 樓為止，導
15 致諸多介面無法銜接完成，是系爭建物係因原告變更合約所
16 生之瑕疵，應不可歸責於被告。且係原告將大門門鎖更換致
17 被告無法進行修補工作，惟原告卻仍要求被告依圖施工，兩
18 造因而發生爭執。兩造復於106 年3 月20日於住宅消保會進
19 行調處，調解委員吳翊毅建議由住宅消保會鑑定系爭建物，
20 被告當下雖同意，然嗣認住宅消保會並非法院列冊之鑑定單
21 位，亦非技師公會或建築師公會之團體，其應不具鑑定能
22 力，遂分別於106 年3 月27日、3 月31日以桃園成功路郵局
23 第415 號、桃園桃鶯郵局第34號存證信函表示不同意由住宅
24 消保會進行鑑定及負擔費用，原告自不得執系爭消保會鑑定
25 報告向被告請求賠償。原告於本件起訴後，經法院送請桃園
26 市建築師公會鑑定（下稱建築師公會），建築師公會並於10
27 9 年12月28日所做成鑑定報告，依該鑑定結果可知系爭建物
28 之價值與施工費用相當，兩者僅價差67,434元，惟此價差難
29 免因市場價值波動、人力成本不同而有所差異，實難認被告
30 施工有瑕疵，是原告之請求應無理由等語置辯，並聲明：(一)
31 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執

行之宣告。

三、本院判斷：

兩造103年3月23日以工程總價1530萬元簽訂興建系爭建物之承攬契約，嗣因被告施作二工時經人舉報，遭拆除部分建物，兩造就興建系爭建物存有紛爭，而於106年3月20日均同意申請住宅消保會鑑定系爭建物，嗣被告反悔而於106年3月27日、31日以存證信函表示拒絕由住宅消保會鑑定，惟原告仍於同年4月6日仍支付鑑定費用384,000元等情並不爭執，原告為此主張應依住宅消保會之鑑定結果，被告應給付未完工及瑕疵部分之給付共2,339,587元，並需負擔一鑑定費用之半數192,000元等語。被告則以：前已以存證信函表示拒絕由住宅消保會進行鑑定，且鑑定時並無到場陳述意見，故該鑑定結果不得拘束被告，原告亦不得請求被告分攤鑑定費用等語置辯，是本件爭點厥為：被告以存證信函撤銷由住宅消保會鑑定之意思表示後，原告得否以已有鑑定合意而請求被告支付鑑定費用之半數？系爭建物未完工被告不完全給付之範圍為何？原告得主張減少價金而請求被告返還已繳交之承攬費用金額為何？

(一)、原告主張被告應支付鑑定費用，有無理由？

兩造於106年3月20日簽訂消費爭議案件申訴調處會議記錄中說明欄載明：雙方合議委由本會辦理現況鑑定調查並以鑑定結果作為依據，其費用由兩造均攤，後續以完成比例支付；雙方合意依上開說明於鑑定後再申請第二次調處前，暫緩任何請求、主張、異議或訴訟行為...等語（見本院卷一第147頁），住宅消保會於3月22日發函通知鑑定費用為384,000元，被告旋於3月27日、31日均發函予原告，以原告於上開調處會議後，卻另向桃園市政府建築管理處（下稱建管處）提出申訴，建管處亦排定4月24日召開調解會議，可認原告已撤回上開調處鑑定合意，且住宅消保會僅由訴外人吳翊毅一人主導，吳翊毅之學歷為中國華中大學公共管理學院行政管理系博士，該學位既非土木建築等專業工程相關科系，且

01 未為我國教育部所承認，故拒絕申請由其鑑定，兩造應配合
02 建管處之調解會議等語，此有上開存證信函2份在卷可查
03 （見本院卷一第183至188頁），加以，原告業已自承伊於3
04 月22日收到住宅消保會通知被告不願意鑑定，而至建管處申
05 訴被告等語（見本院卷二第271頁），並有消費爭議申訴資
06 料表2份存卷可佐（見本院卷二第244頁、第254至256頁），
07 堪認原告確實於申請調處鑑定後兩日，即向桃園市政府為申
08 訴，是原告此舉顯有違反兩造於鑑定前應暫緩任何主張請求
09 之約定，是原告是否仍有繼續遵循上開申請鑑定之真意，已
10 非無疑，故被告認原告違約在先，而拒絕續由住宅消保會為
11 鑑定等情，要難為無據。承上，兩造為申請調處鑑定合意
12 後，原告先行違約向桃園市政府申訴被告，被告則以存證信
13 函通知撤銷上開申請鑑定之意思表示等情觀之，應認兩造已
14 先後撤銷上開由住宅消保會鑑定之意思表示，原告卻於收受
15 被告上開通知後，仍逕自於繳費當日（即4月6日）單獨陪同
16 3名姓名年籍均不詳、僅有委員編號之不明鑑定人（見本院
17 卷一第57頁）前往系爭建物進行鑑定，故此一鑑定行為應屬
18 原告個人單獨申請鑑定，核與被告無關，是原告請求被告負
19 擔該次鑑定費用之半數云云，要難謂有據。

20 (二)、原告主張被告瑕疵給付之範圍為何？得請求返還之金額為
21 何？

22 (1)、按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人對
23 於承攬人行使民法第495條第1項之損害賠償請求權，屬於民
24 法第227條第1項規定之債務不履行責任（不完全給付）性
25 質。此項承攬人不完全給付之債務不履行責任，於定作人受
26 領承攬人之給付（驗收工作完畢）以後，仍不因此而得解免
27 （最高法院110年度台上字第128號民事判決參照）。

28 (2)、本院囑託桃園市建築師公會（下稱建築師公會）就系爭建物
29 鑑定以下事項：應完工部分為何？有無未完工部分為何（即
30 是否有完工建坪面積數量不足之情）？系爭承攬報酬額應採
31 何種計算方式？已施作部分是否係按建築設計平面圖、面圖

01 及機電設計圖施作？已施作部分是否具有瑕疵？未按圖施作
02 與有瑕疵部分之價值為何？有無減價作收之情？嗣經建築師
03 公會委請林健春建築師、徐佰正建築師共同鑑定結果如附表
04 所示，以下就各項金額分述之：

05 ①、興建合約總價：15,300,000元，興建合約滴水坪數為2
06 09.51坪，興建合約單價為73,028元（計算式：1,530,
07 000元/209.51）。

08 ②、實際現況興建滴水坪數：164.64坪，現況興建總價為1
09 2,023,330元（計算式：73,028元*164.64）

10 ③、已施作未完工之施作費用441,764元（計算式：216,38
11 4元+120,080元+105,300元）

12 ④、已施作未依設計圖之施作費用176,900元（計算式：4
13 2,000元+36,000元+60,900元+38,000元+）

14 ⑤、瑕疵部分修復費用207,100元（計算式：35,000元+46,
15 000元+8,500元+32,000元+9,600元+38,000元）

16 ⑥、工程總施作費用為11,197,566元（計算式：12,023,33
17 0元-441,764元-176,900元-207,100元）。

18 綜上，原告業已給付承攬報酬額為11,265,000元，扣除上開
19 工程總施作費用後，原告尚得請求被告返還67,434元
20 （計算式：11,265,000元-11,197,566元）。

21 (3)、惟原告對於桃園市建築師工會上開鑑定認有以下疑義：屋頂
22 層與屋突層間之關係為何？鑑定報告所載之面積係如何計
23 算？原圖說係採屋頂以T字形採光，被告卻以C型鋼加壓克
24 力板施作，為何鑑定報告建議以現況驗收？原告上開疑義，
25 經證人即本件鑑定之建築師林健春到庭證稱：依系爭建物使
26 用執照竣工圖說可知，系爭建物僅有五層平面圖，因為此基
27 地只能蓋五層樓。五樓以上之樓層即為屋頂突出物。鑑定時
28 計算建築面積時，是依兩造承攬合約中「以上材料施工每坪
29 八萬元正滴水位實量」為據（見鑑定報告書A4-6），故兩造
30 係以滴水坪數計算面積，滴水坪數是指下雨時滴水範圍，要
31 計入合約的面積。而屋頂層也是下雨會淋到雨的地方，且需

01 要以鋼筋混凝土施工，所以會計入滴水坪面積計算。再依兩
02 造合約圖說共有8 個平面，這8 個平面都應算入滴水坪數的
03 範圍，者與我們有沒有使用到是沒有關係。且使用執照、兩
04 造合約及現況施工都是有計入屋頂層面積。另就鑑定報告第
05 6 頁牆磚部分是屬於已施作未完工部份，已施作未完工及已
06 施作未依圖說都屬於原合約範圍可以執行的部份，所以鑑定
07 係以原合約原意訂立之總價估列。又因承攬合約均未提及單
08 價、數量，甚至是工程項目，所以參酌現場使用之材料，以
09 及施工水準後，依建築師公會的房屋修繕標準為計算之基
10 準。若係以三洋磁磚或是冠軍磁磚施作，則因三洋磁磚比較
11 便宜、冠軍磁磚比較貴，均價大約是1680元。又經現況勘查
12 結果，現場是不可能以T 字型採光，因為有結構垮樑的安全
13 問題，如依圖面施工是危險的，故認現況係已施工完成，應
14 以現況驗收，而無法以T 型採光與C 型鋼加壓克力板來計算
15 價差。末因兩造合約中未載明開關插座之數量，因現況是由
16 原告事後施工，現場並無顯示修繕前、中、後之事證，依現
17 況勘查，房間違建拆除，隔間又變動的狀況下，所以配線會
18 混亂，而無從修復計價等語（見本院卷二第150至156頁）。
19 是證人已就原告上開疑義闡釋明確，故該建築師鑑定報告內
20 容均屬有據，應採為本案判決之基礎。綜上，原告不得向被
21 告請求住宅消保會之鑑定費用，已如前述。原告僅得就已給
22 付之承攬報酬額，扣除工程總施作費用後，請求被告返還6
23 7,434元為有理由，應予准許。

24 四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
30 利率為5%，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第
31 203 條分別定有明文。本件係屬金錢給付之債，又無確定期

01 限，則依上揭法律規定，原告就被告應給付之金額，一併請
02 求自起訴狀繕本送達翌日即107 年2月7日（見本院卷一第
03 156頁送達證書所載）起至清償日止，按法定利率即年息5%
04 計算之利息，亦屬於法有據。

05 五、從而，本件原告依民法規定承攬之法律關係，請求被告給付
06 67,434元及自107 年2月7日起至清償日止，按週年利率5%計
07 算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則
08 無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出或聲請
10 調查之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
11 果，自無再逐一詳予論駁或為調查之必要，併此敘明。

12 七、本判決所命被告給付原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法
13 第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行。此部分
14 原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上
15 開宣告假執行職權之發動。另其餘原告之訴經駁回之部分，
16 其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。又被告陳明願供
17 擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰亦併予酌定如
18 主文所示之擔保金額准許之。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 貳、反訴部分：

21 一、反訴原告主張：系爭建物施工期間遭桃園市政府拆除大隊拆
22 除違建之部分，因此反訴被告指示反訴原告施做「恢復工程
23 」並增加二項增作工程，恢復工程之費用為86,265元，增作
24 工程共251,150 元（包含將系爭建物一樓原本之停車空間改
25 建為套房費用154,750 元、監視器升級58,000元、鍛造欄杆
26 38,400元，見本院卷二第68頁）及增設11扇窗戶55,710元（
27 46×53窗戶4 扇14,800元，工資4,328 元、76×73窗戶6 扇
28 24,600元，工資7,200 元、59×53窗戶1 扇3700元，工資1,
29 082 元，見本院卷二第80頁，工資部分未有單據），此均為
30 原施工圖內未有，非原本之約定範圍，故依建築師公會估價
31 原則無法顯示增建工程及恢復工程等費用，故反訴原告自得

01 向反訴被告請求給付393,125 元（計算式：86,265+251,15
02 0 +55,710=393,125 ），反訴被告迄今均未給付，爰依承
03 攬之法律關係提起反訴，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原
04 告393,125 元及自反訴準備狀繕本送達翌日起至清償日止，
05 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、反訴被告則以：反訴原告主張增建及恢復工程之金額並不合
07 理，且反訴原告於107年3 月間即已提出反訴，竟遲至110
08 年5 月7 日始提出相關證據，顯有延滯訴訟之情，法院自應
09 依民事訴訟法第196 條之規定駁回反訴原告之訴等語置辯，
10 並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
11 保，請准免為宣告假執行。

12 三、本院判斷：

13 反訴原告主張反訴被告應給付恢復工程費用86,265元，以及
14 反訴被告要求增加原施工圖內未有之二項增作工程共306,86
15 0元，合計393,125元。反訴被告則認上開金額並非合理，且
16 無事證可佐等語置辯。

17 (一)、恢復工程86,265元部分：

18 兩造對於系爭建物施工期間曾遭檢舉而經拆除大隊拆除違建
19 一情，並無爭執，雖反訴原告主張已於拆除後再重建，而請
20 求恢復費用等節，惟因反訴原告尚無法舉證證明系爭建物遭
21 拆除前後之樣態為何，且反訴原告僅提出其繕打或手寫之單
22 據明細、內容不詳之出貨單，實無事證足認恢復工程上開單
23 據與恢復工程間之關係，是反訴原告主張恢復重建費用86,2
24 65元之部分，未盡舉證之責，要難採信。

25 (二)、增作工程共306,860元部分：

26 (1)、增作套房部分：

27 反訴原告主張係反訴被告要求將施工圖上原停車場部分，改
28 建為套房，故增加工程費用，並於110年10月12日始提出源
29 鈦水電工程行於不詳時間所製作之56,500元估價單1份。然
30 反訴原告業已自承該估價單係事後補行製作，故就增作套房
31 工程部分實際增作工程之項目金額究竟為何，實屬有疑，是

01 反訴原告所提僅籠統記載「增作套房1間」，卻毫無記載任
02 何細部工項費用且為臨訟製作之估價單，實難認反訴原告已
03 盡舉證之責，故反訴原告此部分之主張要難採信。

04 (2)、監視器升級部分：

05 依兩造簽訂之系爭合約書內工程施工使用材料說明單第19
06 點：「（優品）牌監視器...（或另選其他品牌2萬至3萬間
07 價位）」等語，是兩造原合約約定監視器之價格區間為2萬
08 至3萬元，參以三洋開發科技有限公司就監視系統金額為88,
09 000元，有工程估價單1份在卷可查（見本院卷一第204
10 頁），足認工程完工後之差額增為58,000元（計算式：88,0
11 00元-30,000元）。是反訴原告主張反訴被告應給付監視器
12 差額58,000元，應屬有據。

13 (3)、鍛造欄杆部分：

14 反訴原告主張原合約僅施作櫟木扶手，反訴被告要求改作鍛
15 造欄杆，故增加工程金額38,400元云云。惟查，依反訴原告
16 所提之衡河有限公司請款單，其上所載之品項金額及加註之
17 文字，均無記載增加之金額為38,400元，是反訴原告就此部
18 分舉證尚有未足。

19 (4)、增設窗戶11扇部分：

20 反訴原告主張增設窗戶11扇，而增加之工程款為55,710元
21 （請求之內容為：46x53窗戶4扇14,800元，工資4,328元、
22 76x73窗戶6扇24,600元，工資7,200元、59x53窗戶1扇37
23 00元，工資1,082元），並提出名門鋼鋁行估價單一份（見
24 本院卷二第80至82頁），惟依該估價單所載之品項實難認係
25 增設11扇窗之範圍，且無記載工資之計算方式，是反訴原告
26 此部分之請求要難謂有據。

27 (5)、增設浴門、房門及鋁窗部分：

28 反訴原告主張因反訴被告指示增設浴門、房門及鋁窗，共計
29 增加工程款27,300元云云，然依反訴原告所提之手寫估價單
30 2份、自行擅打之價目表1份、毅成鋼鋁門窗估價單1份（見
31 本院卷二第68至74頁），均無得認係原承攬合約內所無，而

屬增設之工程項目等情，故反訴原告亦未盡舉證之責，要難採信。

四、從而，本件反訴原告依民法承攬之法律關係，請求反訴被告給付58,000元為有理由，應予准許。反訴原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出或聲請調查之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響反訴判決之結果，自無再逐一詳予論駁或為調查之必要。

六、本判決所命反訴被告給付反訴原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分反訴原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動。另其餘反訴原告之訴經駁回之部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。又反訴被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，經核無不合，爰亦併予酌定如主文所示之擔保金額，准許之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

勞動法庭 法官 游壁庄

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 111 年 1 月 3 日

書記官 張琬青

附 表

項次	桃園建築師公會鑑定項目	鑑定結果說明	鑑估費用
	已施做未完工部分		
1	前後外牆未完工。前後外牆貼日式丁掛磚（三洋或冠軍）、窗櫺輪廓、柱基座洗石子上防護漆	圖說並無標示貼丁掛磚，且無施做詳圖，估列前牆未施做面積49.7m ² ，後牆未施做面積79.1m ² ，合計128.8m ² 。因圖說均無繪示窗櫺及柱基，無法估列	1,680 元×128.8m ² =216,384 元
2	左外牆未完工。1：2.5 水泥砂漿2度粉刷後覆彈性水性三	圖說僅記載水泥粉刷，左牆面施做粉刷整平及彈性水泥漆之面積為158m ²	760 元×158 m ² =120,080 元

	合一、底漆1 度、面漆2 度 (九鼎)		
3	露台未完工(6 樓後、5 樓前、4 樓前)。1 : 2 水泥防水粉刷加20×20止滑磚	現存僅有4 樓前、5 樓前及6樓後有露台，地坪已有粉刷，估補20×20止滑磚，面積為78m ²	1,350 元×78 m ² = 105,300 元
4	1樓大門正立面1/2B磚牆。	圖說及使用材料說明書均無記載	無法估算
			已施做未完工部分 金額小計：441,764 元
	已施做但未按設計圖施工部分		
1	屋頂之屋面T 字型採光(C 型鋼加壓克力板)	圖說有T 型採光，現場採光則為長方形，仍以原樓下天井直上方之尺寸設置，如採原圖說設置T 型天窗，現況結構樑支承狀況會造成多處懸臂版，研判不利結構，現況作法應屬合理。圖說載明以C 型鋼加壓克力板，但並未繪示其接合詳圖，無法估列，建議依現況驗收	無
2	水塔引出之水管應以不鏽鋼材質施工，並以不鏽鋼材質固定	圖說確有述明，但被告表明因違建無法設置水塔而變更，因此估列由屋頂水塔端至管道間之間露明冷水管採以差價方式計價	(0000—0000) × 7 層 = 42,000 元
3	後陽台女兒牆：1/2B磚砌成，與原設計圖所載應為RC混凝土不符	建議採差價扣款，後陽台女兒牆面積為30 m ² (2 樓至屋突1 層)	(0000—000) × 3 0 = 36,000 元
4	後陽台地板以保麗龍板添加厚度	現場採普利龍版係因施築合法雨遮降板填充用途，並非以普利龍板填充樓層厚度	無
5	浴廁隔間寬度、管道間尺寸與原設計圖不符，致空間縮減	浴廁房間緊鄰電梯，電梯梯間淨尺寸為165 × 160 公分，比對平面圖說尺寸為155 × 150 公分，現場電梯尺寸大於圖說10 公分，造成浴廁空間縮減主要原因，非施工錯誤	無
6	浴廁玻璃採光未依照設計圖	圖說雖於平面圖上有繪示格狀圖示，但無文字說明，且玻璃磚窗大小形狀並無詳圖，無從評估	無

7	梯間採光(含中間房)與原設計圖不符致通風及採光面積不足	系爭建物中央部位之窗戶,現況與圖說不符,原設計係以梯間平台處設置一小天井,臨小天井之中間房及浴廁間各設計有編號W3及W3-1窗戶各一,現況均無此窗戶,此部分未施做採減價扣款。建物中央之玻璃磚窗部分,圖說雖於平面圖上有繪示格狀圖示,但無文字說明,且玻璃磚窗大小形狀並無詳圖,無從評估,另梯間踏階側牆面施做玻璃磚,形式均無圖示	4,500×7 + 4,200×7 = 60,900元
8	冷氣排水管未依設計圖設置	排水管在2樓無設置,3樓雖有設置但裝設在電線槽匣內共用,4樓以上因有設窗戶可供利用設置	2、3樓修復費用估計為38,000元
9	全室開關、插座設置位置與數量不足,未依水電配置圖施工	合約中無載明數量,且現場由原告僱工修繕,不足並無證據顯示,無法估列	無
10	室內空間隔間位置、面積與原設計圖不符,致室內空間使用面積被迫縮減	建物合法部分實體尺寸經使用執照勘驗及地政機關測量登記,違建部分經測量誤差值均在容許誤差範圍	無
			已施做但未按設計圖施工部分小計: 176,900元
	已施做但有瑕疵部分		
1	屋頂之屋面下雨漏水(防水層及水泥防水粉刷剝落)	屋面(最頂層)天窗周邊及人孔周邊確有裂痕滲水,係屋面防水層接續不佳造成	裂痕約6.5公尺,拆除表層、補防水層及粉刷費用約為35,000元
2	左右外牆施做不平整	左外牆修繕已有估列,右外牆屬尚可接受範圍	無
3	樓層板厚度未達15公分	樓層板厚未達15公分,係指屋突一層以上之雨遮挑版,此為方便後續違建施工,唯依建造結構圖所示仍須修復	依一般施工之條件下估列其打除、組鋼筋、重灌混凝土及水泥粉刷費用估計為46,000元
4	陽台地坪及牆體粉刷多處空洞化、龜裂、表面粗糙、坑巴未抹平、部分已經剝落,未粉光	無特定施工管理要求,依照一般房屋建造施工水準,研判尚在可接受範圍	無

5	2、3 樓陽台外牆凹陷，致二丁掛磚不平整，多處白華現象	無特定施工管理要求，依照一般房屋建造施工水準，研判尚在可接受範圍白華現象存在，需修復	白華現象修復估計為8,500元
6	臉盆設置歪斜未水平	現場已由原告修繕完成，因未有修繕前之資料，無從估列	無
7	壁磚不平整、與窗框銜接處未適當修整、缺塊及破損，地磚不平整、填縫不足	無特定施工管理要求，依照一般房屋建造施工水準，研判尚在可接受範圍	無
8	柱體多處陰陽角粗糙，牆體有波紋、坑疤，與門框、窗框銜接處縫隙過大	由原告所提之相片顯示有施做瑕疵，但現場有部分已由原告自行修復	瑕疵均屬構造體完成後之表面整修，費用估計為38,000元
9	油漆刷痕、塗裝分布不平均，油漆垂流污損門框	瑕疵範圍位置不明，現場亦已由原告整修使用，無法估列	無
10	地坪與踢腳間水泥填縫封邊表面粗糙不平整	瑕疵範圍位置不明，現場亦已由原告整修使用，無法估列	無
11	硫化銅門與施工使用材料不符，房門開口高度不一致，致門與地板留縫大小不一，影響隔音效果	各房間金屬門屬同一規格款式，開口高度與地板間之落差係屬組裝後善後修飾作業未施做	增設門檻予以補足縫隙費用估計為32,000元
12	部分管道間維修孔進出角變形，無法關密合	維修門扇組裝後未予調整鉸鏈位置之維修作業	9,600元
13	各室之獨立電箱：各項用電的無鎢絲開關配線未統一處理	各房間之獨立電箱，屬加建行為，配線未統一處理，現況得知部分屬房間受違建拆除影響及隔間變動而變動，因此無從修復計價	無
14	各區開關、插座面板裝設及位置未統一處理，與牆面間隙過大、歪斜、脫落。	開關、插座未統一處理屬違建拆除影響及隔間變動而變動，因此無從修復計價另開關、插座等之蓋板確有與牆面脫落不整之情況	38,000元
15	大門處下雨淹水	係雨水排水管破口而滲漏，原告已雇工組裝金屬門使用，推測係其後續加建施做門框接合不良所導致	無
			已施做但有瑕疵部分小計：207,100元