

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度建字第124號

原告 蓋赫科技營造有限公司

法定代理人 邱鵬田

訴訟代理人 李銘洲律師

複代理人 林昱齊律師

被告 啟鼎國際有限公司

法定代理人 林瑞祥

訴訟代理人 鍾信一律師

上列當事人間請求給付工程款事件，本院於民國115年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告之法定代理人原為褚宥霖，嗣於本院審理中變更為邱鵬田，並經原告聲明承受訴訟（見本院卷三第9頁），核無不合，先予敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告給付新臺幣（下同）788萬3,196元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷一第3頁）。嗣於民國112年12月19日具狀變更請求被告給付408萬7,854元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷三第29頁），經核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：兩造於106年10月17日簽立營建工程合約書（下  
03 稱系爭工程合約），由原告承攬被告「啟鼎國際有限公司新  
04 建工程」（下稱系爭工程），雙方約定除變更設計追加減  
05 外，總工程款含稅價為2,970萬元。系爭工程施作期間，因  
06 被告要求多次變更設計而追加減施工工項（下稱追加工  
07 程），其均按圖施工、依約履行，已陸續取得第1至7期之工  
08 程款，系爭工程所施作之工作物並已點交予被告使用，被告  
09 亦於108年5月間取得使用執照，故系爭工程已完工；惟被告  
10 取得使用執照後，以系爭工程有多項缺失為由，拒絕給付系  
11 爭工程第8期驗收款項及追加工程款；嗣經原告就被告所指  
12 缺失部分修繕完成後，雙方於108年9月5日、108年12月13日  
13 進行驗收時，被告又泛稱系爭工程仍有多數瑕疵尚未改善而  
14 拒絕辦理驗收，更單方解除系爭工程合約，企圖脫免給付工  
15 程款之責，顯係以不正當行為阻卻付款條件成就，應視為條  
16 件已成就，自應給付系爭工程驗收款及追加工程款；另就追  
17 加工程款部分，兩造雖曾協議就被告應給付之追加工程款僅  
18 收取69萬8,835元，然因被告並未依協議給付驗收款，其遂  
19 已撤銷上開協議之意思表示，故仍應以181萬6,689元計算追  
20 加工程款，扣除被告已給付之69萬8,835元，尚積欠111萬7,  
21 854元，為此，爰依兩造間承攬契約、民法第490條第1項之  
22 規定，請求被告給付系爭工程第8期驗收款297萬元及追加工  
23 程款111萬7,854元等語，並聲明：(一)被告應給付原告408萬  
24 7,854元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
25 率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：(一)就系爭工程款部分，其已指明系爭工程有如附  
27 表編號一之1至四之9所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），經兩次  
28 驗收均未見原告改善，其自得依系爭工程合約第22條第2項  
29 之約定拒絕給付驗收款；(二)至於追加工程款部分，兩造已協  
30 議其僅需給付之追加款69萬8,835元，其早已全額付清；(三)  
31 另倘認原告得請求工程款，因原告施作之工程有瑕疵，並拒

01 絕修補，致被告須支出修補費用395萬5,154元，且系爭工程  
02 遲未完工，原告依約尚應付被告違約金297萬元，主張與原  
03 告之工程款債權抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴  
04 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣  
05 告免為假執行。

06 三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第34頁，並由本院依論述需  
07 要酌作文字修正）：

08 (一)兩造間於106年10月17日簽立系爭工程合約，約定由原告向  
09 被告承攬系爭工程，施工範圍如系爭工程合約所附之工程價  
10 目表所示。

11 (二)系爭工程合約為總價契約，總工程款含稅價為2,970萬元。

12 (三)被告迄今已給付第1至7期之工程款，尚餘第8期之驗收款（2  
13 97萬元）未給付。

14 (四)兩造於107年11月30日就系爭工程之追加工程項目曾有初步  
15 討論，討論結果如本院卷一第323頁所示。

16 (五)訴外人謝佳蓉於108年7月19日簽收被告給付之追加款項。

17 (六)兩造曾於108年9月5日、108年12月13日進行系爭工程驗收，  
18 但並未完成。

19 四、得心證之理由：

20 (一)關於原告請求第8期驗收款297萬元部分：

21 1. 經查，兩造間於106年10月17日簽立系爭工程合約，約定由  
22 原告以總價2,970萬元向被告承攬系爭工程，而被告迄今已  
23 給付第1至7期之工程款，尚餘第8期之驗收款（297萬元）未  
24 給付等情，已為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)至(三)），堪  
25 信為真。惟原告主張系爭工程已完工，被告卻拒絕驗收，係  
26 以不正當行為阻卻付款條件成就，故請求被告給付第8期驗  
27 收款297萬元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。

28 2. 按乙方（即原告）施工完成後，甲方（即被告）依照工程內  
29 容與規格辦理驗收，由甲方承辦單位初驗，初驗缺點應於30  
30 日內無償改善、拆除、重作後再報請複驗，若發現新缺點，  
31 乙方應於20日內完成改善，並於5日內再行複驗。全部驗收

手續需於完工後3個月內完成並支付驗收款，甲方將完工證明書核發乙方，並於乙方辦妥工程保固保證後發還履約保證金；乙方不於前款期限內改正、拒絕改正或其缺點不能改正，或改正次數逾3次以上仍未能改正者，甲方得採行下列措施之一：……3、減少契約價金，系爭工程合約第22條第1項、第2項第3款分別定有明文（見本院卷一第21至22頁）。

3. 經查，系爭工程確實具有被告所稱之系爭瑕疵而需修繕乙節，為原告於本院審理時所自陳（見本院卷二第31頁）；又兩造曾於108年9月5日、108年12月13日進行系爭工程驗收，但並未完成乙節，復為兩造所不爭執（見不爭執事項六）；且系爭工程經送桃園市建築師公會鑑定後，確認至今仍有如附表編號一之1至7、10至12、二之1至5、7、三之1至5、7至8、10、12至13、15至17、四之7至8所示之各項瑕疵（詳如後述），足認原告實際上並未於系爭工程合約第22條第1項所約定之期限（即初驗後30日內、複驗後20日內）內改正各項瑕疵，則被告依系爭工程合約第22條第2項第3款之約定，主張減少契約價金，即屬有據。

4. 再查，系爭工程具有如附表編號一之1至7、10至12、二之1至5、7、三之1至5、7至8、10、12至13、15至17、四之7至8所示之瑕疵（即與圖面不符或未能達通常效用之情形，認定理由詳如附表各編號「鑑定結果」欄所示；關於原告就瑕疵之認定仍有爭執者，則補充如各編號「備註」欄所示），所需之修補方式及費用分別如附表各編號「修補方式及費用」欄所示。以此計算上開各項瑕疵修復所需之費用共386萬7,644元，堪認系爭工程之價值確實在上開範圍內有所減損，則被告抗辯系爭工程之工程款應在上開範圍內減少契約價金，尚屬可採。

5. 從而，被告得請求減少契約價金之數額為386萬7,644元，既已大於原告請求之第8期之驗收款數額即297萬元，則原告就第8期驗收款部分，已因減少價金而無剩餘可再請求，是其此部分請求，無從准許。

01 (二)關於原告請求追加工程款111萬7,854元部分：

02 1. 經查，原告主張系爭工程施作期間，因被告要求多次變更設  
03 計而產生追加工程，追加工程款項共181萬6,689元，而被告  
04 迄今僅給付69萬8,835元，尚餘111萬7,854元未給付等節，  
05 無非以兩造於107年11月30日之會議紀錄、原告於108年2月  
06 所出具之估價單為依據（見本院卷一第323至339頁）。

07 2. 然被告所提出之「追加帳明細表」下方業以手寫文字載明  
08 「★此追加款雙方協議啟鼎（即被告）最後應付金額為665,  
09 557元（未稅）」等內容（見本院卷一第161頁）；被告因而  
10 於108年7月19日開立票面金額為69萬8,835元（即66萬5,557  
11 元含5%稅後之金額）之支票予原告當時之會計人員謝佳  
12 蓉，並經謝佳蓉記載「追加款已全額付清」等文字簽收（見  
13 本院卷一第162頁、卷二第52頁）。堪認就追加工程款項部  
14 分，嗣經兩造協議為66萬5,557元（含稅後為69萬8,835  
15 元），且被告業已全數給付完畢。

16 3. 原告固主張兩造雖曾協議就被告應給付之追加工程款僅收取  
17 69萬8,835元，嗣因被告並未依協議給付驗收款，其遂已撤  
18 銷上開協議之意思表示，故仍應以181萬6,689元計算追加工  
19 程款云云。然關於被告應給付驗收款之協議內容，已為被告  
20 所否認（見本院卷一第188頁），原告亦陳稱：協議之合意  
21 過程僅以口頭成立等語（見本院卷一第189頁）；且原告聲  
22 請傳喚之證人A01，經本院按址傳喚後並未到庭，亦無法  
23 取得聯繫（見本院卷一第347至353頁），難認有調查之可  
24 能，是原告上開主張顯乏實據，尚非可採。

25 五、綜上所述，原告依兩造間承攬契約、民法第490條第1項之規  
26 定，請求被告給付系爭工程第8期驗收款及追加工程款共408  
27 萬7,854元，並無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，  
28 其所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
30 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
31 明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中華民國 115 年 3 月 30 日

03 民事第四庭 法官 傅思綺

04 正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中華民國 115 年 3 月 31 日

08 書記官 許芝芸

09 附表

10

編號	被告主張瑕疵內容(整理自本院卷一第149至159頁)	鑑定結果	修補方式及費用	鑑定結果出處及相關卷頁	備註(認定是否屬瑕疵之補充說明)	
一	A棟					
1	A棟三扇鐵門關閉時無法密閉；改正後仍未完全密合	屬瑕疵。 鐵捲門透光未閉合，無防止雨水滲入功能。	處理方式可於捲門下方另加橡膠條，預計每樞門含工料約4,000元，A棟3樞合計12,000元。	12,000元	補充鑑定報告編號4-1至5 (本院卷三第95頁)	雖符合一般鐵門使用機能；但就鐵門透光未閉合、無防止雨水滲入功能部分，仍認為屬瑕疵(見本院卷三第197頁(-))。
2	儲(液)油槽材質與圖面不符(非白鐵，且與外框不密合)	屬瑕疵。 材質與圖說A1-22不符(3mm不鏽鋼槽體及邊框)。	採3mm不鏽鋼材包覆槽體、邊框(2,000元/m <sup>2</sup> )。 面積5m <sup>2</sup> x2000=10,000元。	10,000元	補充鑑定報告編號6-1、6-2(本院卷三第95頁)	
3	溢流溝材質與圖面不符(非白鐵)	屬瑕疵。 材質與圖說A1-22不符(2.5mm不鏽鋼)。	採2.5mm不鏽鋼材包覆溝、邊框(2000元/m <sup>2</sup> )。 因不鏽鋼邊框高出地坪2.5mm，需增加自平水泥(2,000元/m <sup>2</sup> )與不鏽鋼邊框順平。 994.08x2000=1,988,160元	1,988,160元	補充鑑定報告編號7-1至7-3(本院卷三第95頁)	原告雖稱兩造曾合意變更圖說之材質，仍其已自陳此部分僅是兩造法定代理人口頭，無其他書面證據可佐(見本院卷二第630頁)，自難採信。
4	防火百葉窗頁面下雨時，雨水會潑入廠房	屬瑕疵。 ①不鏽鋼型消防排煙窗滲水垂污。 ②不鏽鋼百葉窗滲水垂流，水痕汙染牆面。	可雙方協調於外側不影響法令原則下另於窗外牆側另加突簷雨遮(每扇上及左右側)，每扇工料含清潔及吊車約15,000元。 9x15000=135,000元	135,000元	補充鑑定報告編號9至13、90-1至91(本院卷三第95、105頁)	雖符合百葉窗一般使用機能；但經鑑定人現場鑑定判斷仍具表面長期空氣污染之灰塵滲水垂污之瑕疵(見本院卷三第198頁(-))。
5	A棟廠房後面水溝下陷	屬瑕疵。 ①排水溝與圖說A1-1、A1-5、A1-23不符，預鑄式排水溝及溝蓋。	①切縫後填瀝青，500元/m。 45.6mx500=22,800元 ②可雙方協商折價處理。	22,800元	①補充鑑定報告編號23-1至23-4(本院卷三第97頁) ②補充鑑定報告編號85至86(本院	關於水溝和道路之裂縫，於現場勘驗時已向雙方當事人提出水泥水溝和道路之介面切割深約2cm、寬約1cm之溝縫填入熱柏油，保持不同

		②水溝與地坪產生裂縫。			卷三第105頁)	材質之彈性介面(見本院卷三第199頁(七))。
6	A棟外牆鐵板螺絲交接處下都有水痕	屬瑕疵。 與圖說A1-34不符,無PE封口條、下沿收邊板及門框收邊料,導致台度門框周邊滲水垂污。	可另行加不鏽鋼PE封口條,每m工料約1,000元計。 周長約119.5m×1000=119,500元	119,500元	補充鑑定報告編號14-1至14-3(本院卷三第95頁)	①審閱原始建築圖說A1-4外牆材料為防火三明治板,未按圖施工。 ②未按外牆水切板收邊大樣圖施工。(見本院卷三第198頁(三))
7	水泥粉刷面不平,表面太粗糙,整棟廠房牆面像補丁	屬瑕疵。 ①與圖說A1-4、A1-6不符,台度牆面未施作水泥漆。 ②與圖說A1-2、A1-3不符,外牆台度1:3水泥粉刷表面龜裂未施作水泥漆。	請油漆師傅修補,250元/m <sup>2</sup> 。 119.5m×250=約29,875元	29,875元	補充鑑定報告編號15、24(本院卷三第95、97頁)	審閱原始建築圖說A1-4外牆材料為1:3水泥粉光油水泥漆,未按圖施工(見本院卷三第198頁(四))。
8	水泥粉刷面不平,表面太粗糙,需重新粉刷	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
9	漏水處是否有找到漏水根源	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
10 11	鐵門門柱純度不足(磁鐵可吸上)	屬瑕疵。 鐵捲門SUS304不鏽鋼材質不符(具磁性),捲門表面產生鏽斑。	除鏽保養,工料3,000元。	3,000元	補充鑑定報告編號19-1(本院卷三第97頁)	審閱原始建築圖說A1-5鐵捲門材料應為1.4mm厚不鏽鋼#304捲門片(見本院卷三第198頁(五))。
12	插座上方有破洞(共三處)	屬瑕疵。 電源盒嵌裝與水泥粉刷未密接及破損。	A棟所有電源盒全面檢測 工: ①水電工半天1,800元 ②泥水工半天1,800元 料:500元	4,100元	補充鑑定報告編號21-2至22-2(本院卷三第97頁)	依據工程經驗電源盒嵌裝與水泥粉刷未密接及破損,屬瑕疵(見本院卷三第198至199頁(六))。
13	外牆水泥粉光油漆水泥漆(未依圖施工)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
二	B棟					
1	外牆底部龜裂	屬瑕疵。 ①外牆與地面接合處產生裂縫。 ②水溝與地坪產生裂縫。	①切縫後填瀝青,500元/m。 22.8m×500=11,400元 ②可雙方協商折價處理。	11,400元	①補充鑑定報告編號78(本院卷三第105頁) ②補充鑑定報告編號85至86(本院卷三第105頁)	關於水溝和道路之裂縫,於現場勘驗時已向雙方當事人提出水泥水溝和道路之介面切割深約2cm、寬約1cm之溝縫填入熱柏油,保持不同材質之彈性介面(見本院卷三第202頁(四))。
2	儲(液)油槽材質與圖面不符(非白鐵,且與外框不密合)	屬瑕疵。 與圖說A1-22不符(3mm不鏽鋼槽體及邊框)。	採3mm不鏽鋼材包覆槽體、邊框(2000元/m <sup>2</sup> ) 面積5m <sup>2</sup> ×2000=10,000元	10,000元	補充鑑定報告編號31-1至31-2(本院卷三第99頁)	
3	溢流溝材質與圖面不符(非白鐵)	屬瑕疵。	採2.5mm不鏽鋼材包覆溝、邊框(2000	994,080元	補充鑑定報告編號32(本院卷三第99	原告雖稱兩造曾合意變更圖說之材質,仍其已

		材質與圖說A1-22不符(材質為不鏽鋼, t=2.5mm)。	元/m <sup>2</sup> )。 因不鏽鋼邊框高出地 坪2.5mm, 需增加自 平水泥(2000元/ m <sup>2</sup> )與不鏽鋼邊框順 平。  497.04 m <sup>2</sup> x 2000 = 994, 080元		頁)	自陳此部分僅是兩造法 定代理人口頭, 無其他 書面證據可佐(見本院 卷二第630頁), 自難採 信。
4	防火百葉窗頁面 下雨時, 雨水會 潑入廠房	屬瑕疵。 ①消防排煙窗滲水 垂污。 ②不鏽鋼百葉窗滲 水垂流, 水痕汙 染牆面。	可雙方協調於外側不 影響法令原則下另於 窗外牆側另加突簷雨 遮(每扇上及左右 側), 每扇工料含吊 車約15,000元。  5x15,000=75,000元	75,000元	補充鑑定報告編號 33至34、90-1至91 (本院卷三第99、 105頁)	雖符合百葉窗一般使用 機能; 但經鑑定人現場 鑑定判斷仍具表面長期 空氣污染之灰塵滲水垂 污之瑕疵(見本院卷三 第199頁(+))。
5	外牆鐵板螺絲交 接處下都有水痕	屬瑕疵。 ①與圖說A1-34不 符, 未施作塞水 路, 外牆台度多 處滲水垂污。 ②與圖說A1-4不符 (1:3水泥粉光水 泥漆; 彩色烤漆 鋼板與圖說A1-34 不符無封口條, 採漆鋼板與台度 界面滲水垂污)。	可另行加不鏽鋼PE封 口條, 每m工料約1,0 00元計。 周長約79.96mx1000= 79,960元	79,960元	補充鑑定報告編號 25至27、35-1至35 -4、37-1至38-1 (本院卷三第97、 99頁)	①審閱原始建築圖說 A1 -4 外牆材料為防火三 明治板, 未按圖施 工。 ②未按外牆水切板收邊 大樣圖施工。 (見本院卷三第199頁 (九))
6	水泥粉刷面不 平, 表面太粗 糙, 右邊門柱有 破洞, 插座上方 處有破洞	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
7	水泥粉刷面不 平, 表面太粗 糙, 需重新粉刷	屬瑕疵。 與圖說A1-4不符 (採1:3水泥粉光水 泥漆)。	坊間價格水泥漆一底 一度, 經查訪市場價 格工料約250元/m <sup>2</sup> 。  (0.5+0.5+0.7) x 1x 250=425元	425元	補充鑑定報告編號 36-1至36-2、37-1 至38-1(本院卷三 第99頁)	審閱原始建築圖說 A1-4 外牆材料為1:3水泥粉光 油水泥漆, 未按圖施工 (見本院卷三第200頁 (十))。
8	前門門口柱子鋼 筋生鏽, 鋼筋外 露	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
9	鐵門門柱白鐵純 度不足, 且生鏽 (磁鐵可吸上)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
10	後門屋頂漏水修 補(導致馬達故 障)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
11	馬達故障	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
12	外牆水泥粉光油 水泥漆(未依圖 施工)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
三	C棟					
1	大門門口地面磁 磚高低不一(指 二邊高度不對稱)	屬瑕疵。 門檻與無障礙設施 規定不符。	門框周邊磁磚部分切 除, 補地坪磁磚貼齊 門框, 工料1200/ m <sup>2</sup> 。  (0.72+0.2+0.2+0. 2) X 1200 = 1,584元	1,584元	補充鑑定報告編號 42(本院卷三第99 頁)	

2	辦公室油漆粉刷品質不良，油漆面不平整，有多處有油漆一條一條痕跡(需再重新油漆)	屬瑕疵。 ①牆面裂痕，且油漆刷痕明顯、顏色不均勻。 ②牆壁粉刷龜裂。	①需請油漆師傅修補，250元/m <sup>2</sup> 。 ②水泥漆一底一度，經查訪市場價格工料約250元/m <sup>2</sup> 。	12,000元	補充鑑定報告編號43-1至44-2、62(本院卷三第99、103頁)	
3	殘障手扶梯轉彎電焊處品質不良	屬瑕疵。 樓梯平台轉角2.5"Ø不鏽鋼扶手生鏽，且接頭焊接處未磨平。	①焊接處人工處理順滑 1000x5處=5,000元。 ②除鏽處理工料 1000x5處=5,000元。	①5,000元 ②5,000元	補充鑑定報告編號45-2至45-4(本院卷三第101頁)	扶手生鏽表示不鏽鋼純度不足(見本院卷三第200頁(註))。
4	頂樓地面不平會積水(雖經重作，但還是沒做水平，會積水)	屬瑕疵。 與圖說A1-9不符(洩水坡度1:100，流水方向至落水頭(牆邊)，地坪積水)。	可雙方協商折價處理，或若重新施作，經查訪市場價格面層及洩水坡度整理一式18,000元。 144.65x2000(油毛氈計算)=約289,300元。	289,300元	補充鑑定報告編號47至54(本院卷三第101頁)	
5	防火百葉窗頁面下雨時，雨水會潑入廠房	屬瑕疵。 與圖說A1-15不符：窗格分割、百葉密合度、鋼材厚度及高度不足。	若排煙量符合消防法規，則不能重新施作可雙方協商折價處理，每扇工料含清潔及吊車約9,000元，C棟1樑合計9,000元。	9,000元	補充鑑定報告編號67-1至67-2(本院卷三第103頁)	
6	辦公室牆面底部需用磁磚再補上(只有一面有補，另一面未補上磁磚)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
7	SDA1白鐵純度不足(磁鐵可吸上)	屬瑕疵。 防火門純度不足。	需提出防火門檢測報告，也可雙方協商折價處理。	防火性能達標，故認無價值減少	補充鑑定報告編號58-2(本院卷三第101頁)、114年4月21日及114年12月26日桃園市建築師公會回函(本院卷三第201、285頁)	
8	SDA2白鐵純度不足(磁鐵可吸上)					
9	窗戶沒有紗窗	鑑定報告雖一度認屬瑕疵，然經本院函詢確認，鑑定意見補充為： ①建築平面及門窗表圖說未標示電動排煙窗。 ②按技術規則面積小於100平方公尺，消防檢討也無需電動排煙窗。 ③本件均取得使用執照及表示消防驗收已無問題、符合法令。 (見本院卷三第201頁(註))，爰不認具有瑕疵				
10	樓梯旁之廁所門無法上鎖	屬瑕疵。 廁所門鎖無法固定，上鎖後依舊可從外面開啟。	門鎖更新1,500元。	1,500元	補充鑑定報告編號68-2(本院卷三第103頁)	
11	窗戶氣窗部分未裝好，無法上鎖	鑑定報告雖一度認屬瑕疵，然經本院函詢確認，鑑定意見補充為： ①建築平面及門窗表圖說未標示電動排煙窗。 ②按技術規則面積小於100平方公尺，消防檢討也無需電動排煙窗。 ③本件均取得使用執照及表示消防驗收已無問題、符合法令。 (見本院卷三第201頁(註))，爰不認具有瑕疵				
12	往二樓大門，門框有凹陷	屬瑕疵。 門框、門扇瑕疵凹陷破損。	坊間工料行情約16,000元，若需整扇門更換門框和牆面修復後並不能如原有美觀，且拆裝費用更高，故以16,000元折減20%較為理想。	3,200元。	補充鑑定報告編號69-2(本院卷三第103頁)、114年12月26日桃園市建築師公會回函(本院卷三第286頁)	

(續上頁)

01

13	往頂樓鐵門把手，開門後把手無法自動回復原來位置，且門孔處白鐵純度不足	屬瑕疵。 防火逃生門把手故障。	門鎖2,000元。	2,000元	補充鑑定報告編號70-2(本院卷三第103頁)	
14	往頂樓磁磚縫未處理	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
15	樓梯邊縫未處理	①法規部分，非瑕疵：樓梯階邊防護緣，無障礙規範已於108年1月4日已取消。 ②圖說部分，屬瑕疵：與圖說A1-15不符，樓梯階邊防護緣抵石子、樓階鋪面石英磚加止滑磚。	全棟18,000元。	18,000元	補充鑑定報告編號①45-1、61-1至61-2、②68-1(本院卷三第101、103頁)、114年12月26日桃園市建築師公會回函(本院卷三第286頁)	樓梯邊防護緣抵石子未施作、未按圖施工(見本院卷三第201至202頁(≡))
16	頂樓內側牆未油漆	屬瑕疵。 ①與圖說A1-11不符(1:3水泥粉刷水泥漆)。 ②牆面粉刷龜裂。	戶外無需刷漆：如需刷漆水泥漆一底一度，經查訪市場價格工料約250元/m <sup>2</sup> 。(13.13+10+7.13+5.41+3.5+1.25+1.15+1.71+2.29+4.75+4.75+2.24) x 1.1 x 250 = 15,760元	15,760元	補充鑑定報告編號46、55-1至55-2(本院卷三第101頁)	①審閱原始建築圖說A1-4外牆材料為1:3水泥粉光油水泥漆，未按圖施工。 ②與圖說A1-11不符(內側牆1:3水泥粉光油水泥漆)，未按圖施工。(見本院卷三第200頁(≡)、(≡))。
17	頂樓女兒牆未油漆					
四 D:大門&公共區域						
1	廠房電動門控制器處未做箱子，會進水，進水造成電路短路	啟鼎公司已整理完成，現況無瑕疵。			補充鑑定報告編號84(本院卷三第103頁)、114年12月26日桃園市建築師公會回函(本院卷三第286頁)	
2	廠房電動門軌道會積水且生鏽，需鋪設延伸軌道排水	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
3	植草磚為舊品	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
4	外側牆底部破損及龜裂，補上的水泥仍有裂開	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
5	鋼軌樁(估價未施作)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
6	工地臨時電話(有協議此筆款不收)	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				
7	廠門大門伸縮拉門及側門白鐵純度不足	屬瑕疵。 ①應為白鐵(不鏽鋼材質)，疑似純度不足。 ②應為白鐵(不鏽鋼材質)，疑似純度不足。	①除鏽保養，工料3,000元。 ②白鐵門材質說明，請提出防火門檢測報告，除鏽保養，工料3,000元。	①側門3,000元 ②廠門大門伸縮拉門3,000元	補充鑑定報告編號①74-2至74-3、②75-2(本院卷三第103頁)	審閱原始建築圖說A1-5鐵捲門材料為1.4mm厚不鏽鋼#304捲門片(見本院卷三第202頁(≡)、(≡))。
8	殘障停車位標示桿未固定好，會搖晃	屬瑕疵。 停車場標示牌固定不良，板與桿件焊接鏽蝕	請鐵工修補，4,000元/日。	4,000元	補充鑑定報告編號73-2(本院卷三第103頁)	
9	廠房後方有根柱	現場鑑定時未確認屬本件瑕疵				

(續上頁)

01

	子造型不同	
	修復費用合計	3,867,644元