臺灣桃園地方法院民事判決

110年度建字第27號

原　　告
即反訴被告　坤宥營造有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫怡暉
訴訟代理人　張立筠律師
被　　告
即反訴原告　蕭牧仁
訴訟代理人　張耀天律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年5月11日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣438萬2969元，及自民國110年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔70%，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣146萬1千元為被告供擔保後，得假執行。但若被告以新臺幣438萬2969元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

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，民事訴訟法第259條定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉

凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（參最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨）。經查，本件本、反訴兩造所主張之權利，均基於兩造所簽訂之同一工程承攬合約所生之爭執，且與原告於本訴所為之防禦方法相牽連，本、反訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，反訴原告即本訴被告提起反訴，核與前揭規定並無不合，應予准許。

二、次按起訴狀送達後，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，擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項亦有明文。經查，本件原告起訴時原聲明如民國110年3月23日民事起訴狀所載（見本院卷一第5頁），嗣追加蕭牧仁為被告，復以110年12月27日民事準備三暨訴之追加狀及於110年12月30日言詞辯論期日當庭變更聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）6,164,259元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行（見本院卷二第213、360頁）。經核原告前揭追加請求，係本於兩造間就其等所簽訂之工程契約及工程施作是否具有瑕疵之爭執，並追加簽約時負責人為被告，其請求權基礎事實同一，揆諸上揭法律規定，應予准許。又原告於上開言詞辯論期日當庭撤回對何青陽即韋仁電料行之起訴，則經其訴訟代理人等當庭表示同意撤回（見本院卷二第360頁），亦與前開規定相符，原告此部分撤回應予准許，並生撤回之效力。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告主張略以：原告承攬佳均建設觀音忠孝段972、977地號新建工程（下稱系爭工程），復於108年12月間與訴外人韋仁電料行之代表人即被告簽訂工程合約及工程材料買賣合約（下合稱系爭契約），由被告再承攬系爭工程，惟被告未按圖進行工程且有多項施工瑕疵，原告遂分別於109年12月25日及110年1月19日召開水電施工協調會（下稱系爭協調會），協議應於110年1月2日前完成各項缺失，然被告竟於110年2月5日後即拒不聯繫，原告乃於110年2月22日發函終止契約，而致原告受有如附表一所示之各項損害，損害金額合計新臺幣（下同）616萬4259元。爰依民法承攬之法律關係及系爭契約約定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開112年12月30日變更後聲明所示。

二、被告答辯略以：被告於109年11月18日前已將第7期、第8期工程全數完工，且原告分別於109年10月16日、12月1日及12月16日要求變更施作，被告亦於109年11月30日、12月25日及110年1月30日依要求施作完成，惟原告均拒絕驗收及給付上開第7、8期工程及3次變更工程款項，被告因無力再行墊付施工費用，方於110年2月26日以存證信函催告原告給付上開費用，並於原告給付款項前將不再繼續施作後續工程，而非無故停工。又原告未舉證說明被告就系爭工程之施作有何瑕疵，縱有與系爭契約設計內容相異之處，亦為被告依原告變更追加後施作之結果，並非瑕疵等語。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張：被告未按圖進行工程且有多項施工瑕疵，經原告分別於109.12.25、110.1.19召開水電施工協調會，協議應於110.1.2前完成缺失改善，然被告竟於110年2月5日後即拒不聯繫，原告乃於110.2.22發函終止契約，因而受有如附表

一所示各項損害，故依民法承攬及系爭契約請求被告給付相關損害賠償等節，業據被告否認，並以前詞置辯。茲就原告主張因被告所施作之系爭工程有諸多瑕疵，致原告受有如附表一所示之各項損害而請求被告賠償，究有無理由，分項論述如下：

㈠關於附表一編號1之缺失改善費用部分：

1.經本院檢送兩造間系爭工程合約及工程材料買賣合約，囑託中華民國電機技師公會就被告所施作之機電工程有無如附表二所示之瑕疵進行鑑定，據中華民國電機技師公會111.7.21函覆略以：被告所施作之機電工程確有如附表二所示之各項瑕疵，包含：電線導管材質及管徑不符圖面規定、未施作接地工程、牆面預留管偏離牆體、各戶迴路路徑未依圖面施作、各戶未預留接地導管、台電引進管位置未依圖面施作、開關及插座預埋盒高度位置不統一、室內配電箱P數容量不足，及雨水排水管未依圖面位置設置、排水幹管管徑不足、工作陽台給水管位置高度未統一、各層A1、A2未預留當層排氣、屋頂水箱預留套管未施作不銹鋼套管及檔水板，各戶未預留接地導管、各戶電話網路、電視預埋盒位置高度不統一、大門電池電源導管未預留等項，所需修繕費用則各如附表二所示【各項所需修繕費用，合計為152萬7226元】，有鑑定報告書1冊在卷（外放）可佐，是原告主張被告施作之系爭工程具有上開瑕疵，並請求被告賠償上開修復費用152萬7226元一節，即屬有據。

2.被告固抗辯：係因原告一再變更工程（圖說）內容，才導致被告施作的內容與施工圖說不符等語，惟查，觀諸前揭鑑定報告所載之瑕疵情形，例如：電線導管材質及管徑不符圖面規定、未施作接地工程、各戶未預留接地導管、開關及插座預埋盒高度位置不統一、室內配電箱P數容量不足，排水幹管管徑不足等項目，多與工程圖說有無變更之因素無涉（詳參附表二之鑑定項目與瑕疵狀況所載），且查，被告在本件訴訟歷時2年多期間，迄本院言詞辯論終結前，均未具體、

完整指出其所謂「因原告指示變更，致被告施作結果與施工圖說不符」之項目究竟包含哪些工程項目，是被告此部分所辯難認有據，本院自難憑採。

3.被告另辯以：原告一再變更工程內容，被告依約陸續完成變更之工程內容後，原告卻拒絕驗收及給付工程款，被告無力再行墊付施工費用，方於110.2.26以存證信函催告原告給付上開費用，並於原告給付款項前將不再繼續施作後續工程，並非無故停工等語。惟查：

⑴證人李進燦到庭證稱略以：我在系爭工地擔任工地主任4個月，在開工時就是工地主任，我任職期間被告有進場施工，是負責機電工程，該部分並無變更過施工內容，工程做到配1樓污水管、電用的管，就是做到基礎配管那邊時我就離職了，被告施作所需要的圖說，是由原告提供給我，也會給被告，原告一開始是給電子檔圖說，合約簽訂之後再給紙本藍曬圖（本院卷三第10至11頁111.3.10筆錄）。

⑵證人蔣志德證稱略以：我目前在建設公司擔任工務經理，我並未參與兩造之系爭工程，是兩造發生爭議時有找我商量，因當初是我介紹被告向原告承攬的，所以後來他們有爭議時才找我處理。於109年下半年，我有參與系爭工程之工地現勘1次及出席系爭工程缺失的協調會1次，因時間久遠，當時細節不記得了，但整體而言我看到的工程狀況是施工的方式不佳，多方面都需要改善。例如，污水管是用橘色代表，排水管是用灰色代表，我看到就是沒有區分，這是工程經驗不足。我看到的，都不屬於變更的地方。在協調會有提過變更的問題，但現勘看到的狀況，不是針對變更的問題提出。協調會就是針對工程如何修改，討論方向就是原告給被告施工方式盡量以簡略、容易改善的方式，讓系爭工程可以申請使用執照。在現勘及會議中，被告表示願意修繕。…「（法官問：當時為何會請你去現場勘驗？）當時我也是在別的工地做現場管理，請我去現場

見證是否是符合工程慣例在施工。」「（法官問：你的意思是你去現場看的時候，確實有發現很多不符合工程管理施工的情況？）是。」…。若隔間尺寸如果有變動，機電的基本配備，如排水管幾支、幾吋等一般規格是不會變動，只有做位移的調整。正常工程，雨水與污水的管路要分開配置，印象中系爭工程（陽台的排水管）當時蕭牧仁配置將雨水、污水走同一個管路，這樣是不對的等語（參本院卷三第63-65頁111.5.26筆錄）。

⑶證人余威德證稱略以：我承攬系爭工程的輕隔間天花板裝潢工程，輕隔間的圖面是原告工地趙主任給我的，施作前我要先放樣，因為每個樓層要有一致性，我在放樣時，電線或排水的管線已經預留好了，我放樣是依照圖的尺寸，在放樣時有發現電管或水管管路在我要施作的隔間牆外，這些管線本來應該要在隔間牆裡面，不然到時候管線會外露，我發現上情後有向工地趙主任反應，趙主任告知管路施作廠商要他修改，施作管路的廠商是被告，後來在110年1月在原告公司開會時，整合廠商說明問題，被告有同意要改管路，當時我的輕隔間已有做一些放樣、釘骨架，能做的先做，但發現有問題後要請被告修改，但因施作進度很慢，原告就請廠商開會整合，開會後，被告在110年農曆過年前都有正常施作，但過年後就發現被告出工不正常，被告沒有修改，我就不能做輕隔間。我拿到的輕隔間圖面，沒有變更過，我只有拿到一份109年10月22日之前的圖，我是在109年10月22日開始放樣，我的輕隔間屬於前期工程，至於後期其他工程有無修改我不知道，但一定是以我的輕隔間圖面為準，不然後面就沒辦法做。在放樣時，對於極小的管路誤差，原告請我做局部調整，讓水電廠商不用修改，這樣做對我比較不方便，因為我要花比較多時間，但被告就不用修改。另在工地現場也有召開協調會時，原告也曾要求其他廠商配合水電（即被告）修改，被告有答應要修改，且開會時大家都有簽名，但過完年後

就變調等語（參本院卷三第66-68頁筆錄）。

⑷是依前開三位證人所述，可知被告之施工狀況確有多項瑕疵，及經協商修改後然未按期修改之情，則原告主張被告應就工程瑕疵負賠償責任一節，即屬有據。

⑸至證人周懷中固曾證稱：我於109.8.17至110.3.19任職原告公司，約於109年9月以後才調去系爭工地協助內部發包；在我任職期間，被告所施作的工程有變更過等語（本院卷三第13-15頁），惟查，其亦證稱「（問：證人方稱變更的部分，是現場修正而已，還是圖說有變更而要辦理變更工程？）現場修正。」「（問：你說你進廠的時候，結構體已經做到屋突一樓R1，所以結構體施工的時候，水電管路配置的放樣，你是否有參與？）R1之後的我有參與，樓下的我沒有參與。1-5樓我沒有參與。」、「（問：既然你沒有參與，如何確定結構體施工時，水電管線放樣的位置正確與否？你如何確定不是被告施工有瑕疵而要改正？）無法確定。」「（問：廚房排煙管是否有預留套管，是否是漏放，才事後洗孔？）是。套管使用是在樑柱內部。」（參本院卷三第21-23頁筆錄），佐以其並稱：在到原告公司任職前，我沒有參與興建工程的實務經驗，工程管理不是我在原告公司的工作職掌等語（參本院卷三第13-14頁筆錄），復稱：被證4至被證11被告提出的工程日報表上「周懷中」簽名，是在110年4月我離職後補簽的等語（參本院卷三第14頁筆錄），是綜觀證人周懷中之前揭各項證詞，本院認為其所述「被告所施作的工程曾有變更」一節，尚難逕予憑採，亦難採為有利於被告之證據，併此敘明。

4.據上，依本院調查之結果，尚乏具體證據足證被告所述為真，此外，被告迄本件言詞辯論前、宣判前，並未具體、完整說明其所稱「依原告指示變更施工，致施工結果有瑕疵、或與圖說不符」之項目、範圍為何，是本院認其抗辯均難憑採。

㈡關於附表一編號2之損害求償部分：

原告復主張：其為處理被告施工瑕疵之樓板打穿處結構修復、牆面打鑿處泥作修復、新設管道間砌磚、廁所防水補強、工作陽台空間縮減等情形，因而增加支出共計71萬6600元等語（詳如附表一編號2所示），惟查，觀其此部分所主張之項目，與前揭經鑑定之瑕疵項目，似有部分重複，則原告此部分請求之修繕費用是否有據，尚有待釐清。然原告就此部分僅提出請求項目附表（本院卷一第173頁），並未提出具體之估價明細或支出單據，致本院無從勾稽、審核，是原告此部分之請求難認有據，爰不予准許。

㈢關於附表一編號3超出工程款之費用部分：

1.原告主張：因被告之施工有諸多瑕疵，原告遂分別於109年12月25日及110年1月19日召開水電施工協調會，協議應於110年1月2日前完成各項缺失，然被告竟於110年2月5日提前放農曆年假後即拒不聯繫，經原告透過各種管道均無法聯繫，原告乃於110年2月22日發函向被告終止契約一節，業據提出會議紀錄、LINE對話截圖、原告所寄存證信函等在卷為憑（本院卷一第163-169頁），參以被告所述：因原告一再要求變更施作，被告依約完成變更後，原告卻拒絕驗收及給付第7、8期工程及3次變更工程款項，被告因無力再行墊付施工費用，方於110年2月26日以存證信函催告原告給付上開費用，並於原告給付款項前將不再繼續施作後續工程，非無故停工等情，復審酌前揭證人所證述之工程狀況，本院認為應以原告之主張為可採，亦即原告於110年2月22日發函向被告終止契約，應屬合法有據。從而，原告主張：因被告未依約完成系爭工程，導致原告需重新發包剩餘工程另支出相關費用，一併向被告求償一節，亦屬有據。

2.原告主張：系爭工程款總價為560萬1289元，扣除被告於工程期間之花費後雖尚有餘額196萬2227元，惟原告於終止系爭契約後須重新辦理電機剩餘工程發包支出294萬元，並增購材料設備129萬7970元，扣除上開剩餘工程款仍額外支出2

27萬5743元（294萬元+129萬7970元-196萬2227元＝227萬5743元）一情，業據提出估價單1份為憑（本院卷一第177頁，按查：雖此份估價單所載金額，與原告所請求之此部分金額稍有出入，惟考量原告另有提出相關單據附本院卷三可資參佐，是應認堪予採信），經核應屬可信，是原告此部分請求應予准許。

㈣關於附表一編號4逾期違約金58萬元部分：

原告主張：系爭工程自約定完成日即110年1月2日起至原告終止契約止共逾期58天，依系爭契約特別條款第5條第1款第3點約定，被告應賠償原告逾期違約金58萬元一節，經查，依原告提出之會議紀錄及原告所寄存證信函等（本院卷一第163-166、169頁），可知於協調會議時確有約定被告應於110年1月1日前完成缺失改善（本院卷一第164頁），復參酌前揭證人之證詞，應認原告依系爭契約特別條款第5條第1款第3點約定之每逾一日罰款（承攬金額300萬元以上罰千分之三，見本院卷一第181頁），以每日1萬元計算，請求被告賠償逾期違約金58萬元一節，尚屬有據，爰予准許。

㈤關於附表一編號5銷售損失及商譽損失38萬元部分：

原告主張：因被告施作系爭工程之瑕疵及遲延，造成原告銷售之損失及商譽損失，按每戶1萬元計算，系爭工程共計38戶，故請求被告賠償38萬元一節，惟查，原告原稱「補貼購買戶每戶1萬元」等語（參本院卷一第191-195頁110.5.5陳報狀），嗣經本院詢問「實際是否有補貼各購買戶？」，原告則稱「不是現金折價，是原告主張有此損害」（參本院卷三第255頁112.5.11筆錄）。據上，原告就此部分之損害，並未提出實際受有損害之具體證明，此外，本院依卷內證據，亦無從認定原告因被告之施工瑕疵等而造成銷售損失或商譽損失之情形，是原告此部分主張亦難認有據，本院尚無從憑採。

㈥關於附表一編號6「原工程期延誤之損失利息」、編號7「工程期延長之損失利息」部分：

查原告此部分主張之損害，經核尚與被告之施工情形並無相當因果關係，是其主張難認有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依民法承攬及系爭契約之法律關係，請求被告給付原告438萬2969元【152萬7226元+227萬5743元+58萬元＝438萬2969元】，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月17日（送達證書附本院卷一第189頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、末以，關於原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，經核要無不合，爰分別酌定相當之金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回致失所附麗，應併予駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張略以：兩造間就坐落桃園市○○區○○段000○000地號土地（以下各逕以地號稱之，合稱系爭土地）之住宅機電工程簽訂系爭契約，約定由反訴被告坤宥營造有限公司（下稱坤宥公司）連工帶料發包由反訴原告施作，反訴原告則按13階段比例請領工程款。嗣反訴原告於109年9月30日、11月18日分別完成第7期室內配管工程及第8期室內配線工程，惟坤宥公司迄未給付上開工程款項。又坤宥公司數次要求變更工程施作，反訴原告亦均依坤宥公司指示完成工程後，復依系爭契約規定檢附資料向坤宥公司請款，然坤宥公司亦均未給付追加之工程款。爰依民法承攬之法律關係及系爭契約特別條款第2條、第3條約定，請求坤宥公司給付上開工程款及追加工程款等語。並聲明：㈠坤宥公司應給付反訴原告833萬2380元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告坤宥公司答辯略以：系爭契約係約定反訴原告須完成「室內隔間配管」及「室內隔間配線」部分，方得向坤宥公司請求第7期及第8期之工程款，惟系爭工程至110年2月仍

尚未灌漿，亦未施作輕隔間，並無於109年間即施作上開配管配線部分之可能，況系爭工程室內隔間施作及配線配管係於110年2月底至5月下旬，由其他廠商進場施作完成，反訴原告自無向坤宥公司請款之權利。又反訴原告所稱之變更工程，實為兩造召開系爭協調會協議各項缺失後，反訴原告就原施作瑕疵所為之修補，而非追加之變更工程等語。並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠如前所述，反訴原告向坤宥公司承攬之系爭工程，施作上確有前揭瑕疵（經鑑定之瑕疵情形詳如附表二），而因反訴原告之施工瑕疵，坤宥公司遂分別於109年12月25日、110年1月19日召開水電施工協調會，協議反訴原告應於110年1月2日前完成各項缺失，然反訴原告竟於110年2月5日後即拒不聯繫、且無法聯繫，坤宥公司乃於110年2月22日發函向反訴原告終止契約，其後坤宥公司並須重新辦理電機剩餘工程發包、增購材料設備等情，業經本院認定如前（詳前述），先予敘明。

㈡關於反訴原告主張：已於109年9月30日、11月18日分別完成第7期室內配管工程及第8期室內配線工程，惟坤宥公司迄未給付上開工程款項一節：

1. 對此，坤宥公司主張：系爭契約係約定反訴原告須完成「室內隔間配管」及「室內隔間配線」部分，方得向坤宥公司請求第7期及第8期之工程款一節，業據載明於兩造所簽發包承攬書之附件「分期請款明細表」（參本院卷一第13-15頁），足信屬實。

2. 而參照坤宥公司與前揭證人所述，及對照協調會議紀錄，可知關於「室內隔間配管」及「室內隔間配線」在反訴原告離場前尚未全部完成，從而，反訴原告主張：其業已完成上開工程，請求坤宥公司依法及依約給付第7、8期工程款一節，難認有據。

㈢關於反訴原告主張：坤宥公司數次要求變更工程施作，反訴原告均依指示完成後，然坤宥公司均未給付追加工程款一節：

如前所述，系爭工程並無屬於追加工程之變更工程施作情形（詳參前揭各該證人之證詞），從而，反訴原告請求坤宥公司給付追加工程款一節，亦難認有據。

四、綜上所述，反訴原告依民法承攬及系爭契約之法律關係，請求坤宥公司給付第7、8期工程款與追加工程款合計833萬2380元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，因訴遭駁回而失所依據，爰併予駁回。

參、本件本訴、反訴之事證均已明，兩造其餘陳述及證據，經核與判決結果不生影響，爰不另逐一論述。

肆、本訴、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78、79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　18　　日

民事第二庭　　法　官　周玉羣

附表一（民國/新臺幣）：

編號	損害類別	金額	備註		
1	缺失改善之花費	1,683,916元	100.02.03 水電點工-33工	82,500元	本院卷二第221頁
			110.02.06 2/26水電材料	23,666元	
			110.04.05 水電點工-51工（3/28-4/5）	153,000元	
			110.04.20 水電點工-35工（4/6-4/17）	10,500元	
			110.05.05 水電點工-70工（4/24-5/5）	210,000元	
			110.05.05 水電材料	19,173元	
			110.05.20 水電點工-53工（5/6-5/20）	159,000元	
			110.06.05（原告誤載為06.20） 水電點工-85.5工（5/21-6/5）	256,500元	
			110.06.20	258,000元	

			水電點工-86工（6/6-6/20）		
			110.06.20 水電材料	34,584元	
			110.07.05 水電材料	331,493元	
			110.07.05 水電點工-17工（6/21-6/23）	51,000元	
2	損害求償	716,600元	樓板打穿處結構修復	2,000元×48處＝96,000元	本院卷一第173頁
			牆面打鑿處泥作修復	3,300元×40處＝132,000元	
			新設管道間砌磚	1,560元×40處＝62,400元	
			廁所防水補強	2,000元×64間＝128,000元	
			工作陽台空間縮減	14萬元×2.13坪＝298,200元	
3	超出工程款之費用	227萬5743元	系爭工程款總價為560萬1289元，扣除被告於工程期間之花費後雖尚有餘額196萬2227元，惟原告於終止系爭契約後須重新辦理電機剩餘工程發包支出294萬元，並增購材料設備129萬7970元，扣除上開剩餘工程款仍額外支出227萬5743元（294萬元+129萬7970元-196萬2227元＝227萬5743元）		本院卷二第217頁
4	逾期違約金	58萬元	系爭工程自約定完成日即110年1月2日起至原告終止契約止共逾期58天，依系爭契約特別條款第5條第1款第3點約定，被告應賠償原告逾期違約金58萬元		
5	銷售損失及商譽損失	38萬元	以每戶折價1萬元計，共38戶		本院卷二第217頁
6	原工程期延誤之損失利息	176,000元	系爭工程成本含土地總價8,000萬元，已投入之成本為6,000萬元，以週年利率1.76%×60天計		本院卷二第217頁
7	工程期延長之損失利息	352,000元	自9月至12月共計4個月		本院卷二第217頁
以上，金額合計：6,164,259元					

附表二「經鑑定之瑕疵修繕費用」（金額：新臺幣）：

編號	鑑定項目	有無瑕疵	瑕疵狀況說明	修繕費用	瑕疵修繕方式
一	電氣部分				
1	電線導管材質及管徑不符圖面規定	有	電表箱(KWHA)至各戶開關箱、各戶開關箱	197,090元	未依圖說規範所要求之導管材質施

			至各出線口(照明及插座設備系統)、各户電信、資訊（各户電信、資訊設備系統）-電線導管材質及管徑不符圖面規定。其中設計圖說標示各戶開關箱幹管需配置直徑為P35及P28之PVC管，現場施作25㎜ CD管，導致原配置22㎜*3+8㎜*1之幹線均無法穿入；各戶室內導管、電信及資訊導管均需為PVC導管，現場全數使用CD管，導致後續易有敗管及拉線困難等問題		作，導致工程品質未達標準，應返還原規劃材料之價金，且原配置之電線無法施作需另辦理變更調整規格
2	未施作接地工程	有	現場查無接地線，後續施作時另外埋設	73,597元	未依圖說施作，故應返還該項目之價金
3	牆面預留管偏離牆體	有	隔間預留電管經隔間放樣後，多數超出牆線外側	273,600元	將超出牆面位置之管線切溝打鑿，修正後再以水泥砂漿修補
4	各戶迴路路徑未依圖面施作	有	各戶迴路路徑未依圖面配置，導致有同一迴路串聯多組插座，且無法依空間進行電源開關控制	286,900元	先查對迴路路徑，再修正更換迴路及線材
5	各戶未預留接地導管	有	各戶弱電箱未預留接地線導管	22,559元	切溝打鑿重新配管後修補
6	台電引進管位置未依圖面施作	有	台電引進管出線口位置與圖面上電表箱位置不同	57,512元	重新打鑿配管到正確電錶箱位置
7	開關、插座預埋盒高度位置不統一	有	同一空間內相鄰之插座預埋盒，有的高低不齊，有的靠太近無法鎖面蓋，有的被輕隔間蓋掉快一半	38,000元	切割打鑿調整到正確位置後，再以水泥砂漿修補
8	室內配電箱P數容量不足	有	現況僅預留空箱後，其餘底板、中板、面板皆未施作	129,736元	1.請配電盤廠商至現場丈量如依原設計圖需要的尺寸多少

					2.配電盤廠商提出應採用如下： (1)L2~L5(A1、A2)住戶照明插座開關箱，箱體W52.5xH55xD12cm 埋入型，粉體烤漆。 (2)L2~L5(A3、A5)住戶照明插座開關箱，箱體W52.5xH50xD12cm 埋入型，粉體烤漆。 3.折衷方式，備用取消，採用現場者，計算差額。
電氣部分合計				1,078,994元	
二、	給、排水部分				
1	雨水排水管未依圖面位置設置	有	工作陽台原設計排水管為Φ80WP-2支、Φ50RWP-1支，(現場僅施作Φ80WP-1支、Φ50RWP-1支)	29,778元	重新打除補配管
2	冷氣排水管未預埋於結構體內	有	現場未預留冷氣排水管	104,930元	重新打鑿配管
3	排水幹管管徑不足	有	工作陽台原設計排水管為Φ80WP-2支、Φ50RWP-1支，(現場僅施作Φ80WP-1支、Φ50WP-1支、Φ50RWP-1支)	32,328元	更換管徑足夠之管材
4	馬桶預留套管位置未依標準施作	有	現況馬桶預留套管多處尺寸，不符合離牆30CM或40CM之標準	27,512元	打鑿後再以偏心管配置正確尺寸
5	工作陽台給水管位置高度未統一	有	牆面預留的冷熱水管位置高低不平	49,248元	切溝打鑿後重新配管，再以水泥砂漿修補
6	戶外自來水管材質未使用不銹鋼管	有	戶外自來水幹管使用黑鐵管配置	127,334元	重新搭施工架將舊管拆除，再配置不銹鋼管
7	各層A1、A2未預留當層排氣	有	A1、A2戶廁所排風設備應當預留當層排氣套管，現場均未預留	35,200元	重新洗孔配置通風排氣設備
8	屋頂水箱預留套管	有	屋頂水箱預留之幹管	6,306元	將舊有塑膠挖除並

	未施作不銹鋼套管及檔水板		套管為塑膠管且未於套管處設置至水版		埋設不鏽鋼套管，週邊以無收縮水泥填補，再施作補強防水措施
給、排水部分合計				412,636元	
三	弱電、監控部份				
1	各戶未預留接地導管	有	設計圖說標示弱電箱內需配置一支P20,14mm的接地線，現場均未施作（同電氣部分編號2）	0元（費用已包含於電氣部分編號5）	切溝打鑿重新配管後修補
2	各戶電話網路、電視預埋盒位置高度不統一	有	各戶預埋盒位置高地不齊，且相鄰處預埋盒位置過近無法鎖面蓋	29,336元	將出線盒調整到正確位置並以水泥砂漿修補
3	大門電池電源導管未預留	有	設計圖說標示1F進出大門處需設置陽極鎖(電池)，現場均未施做	6,260元	重新打鑿補配管
給、排水部分合計				35,596元	
總計				1,527,226元	

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　　112　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　蕭尹吟