

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度建字第46號

原告 百欣室內裝修工程有限公司

法定代理人 邱鴻麟

訴訟代理人 葉重序律師

被告 顏麗娟

訴訟代理人 曾昭牟律師

上列當事人間請求給付工程款等事件，本院於民國113年6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壹佰貳拾參萬肆仟玖佰壹拾伍元，及自民國一百一十一年四月三日起至清償日止，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九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾壹萬元供擔保得假執行，但被告如以新臺幣壹佰貳拾參萬肆仟玖佰壹拾伍元為原告預供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本訴部分：

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，其訴之聲明第1項為：請求被告給付新臺幣（下同）138萬5,600元及民

01 國111年3月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
02 利息（見本院卷一第3至4頁）。嗣於111年10月3日言詞辯論
03 期日當庭變更為：請求被告給付138萬5,600元及「111年4月
04 3日」起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本
05 院卷一第265頁），經核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸
06 前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

07 二、反訴部分：

08 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬
09 他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行
10 同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定
11 之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項
12 分別定有明文。經查，本件原告依兩造間工程合約書請求被
13 告給付工程款項，而反訴原告即被告則於本院審理中提起反
14 訴請求反訴被告即原告就同一工程給付溢領之工程款、修補
15 瑕疵費用及修繕期間之營業損失、租金損失，經核與本訴之
16 標的及被告之防禦方法相牽連，應認無民事訴訟法第260條
17 規定之情形，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、本訴部分：

20 (一)原告主張：被告於110年12月3日委託其就位於桃園市○○區
21 ○○路000號之龜山樂足軒進行裝修工程（下稱系爭工
22 程），兩造因而簽立工程合約書（下稱系爭合約書），約定
23 系爭工程總金額為439萬元，嗣系爭工程有變更及追加減，
24 其就系爭工程之工程項目均已施作完成，並於111年2月14日
25 交付被告使用，依約被告即有給付工程款之義務，然經其以
26 存證信函催告被告於函到5日內給付，被告卻迄今仍未給付
27 系爭工程之尾款89萬元及追加工項之全部工程款49萬5,600
28 元，爰依系爭合約書中之約定，請求被告給付上開款項共13
29 8萬5,600元等語，並聲明：⊖被告應給付原告138萬5,600元
30 及自111年4月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
31 利息。⊕願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)被告則以：系爭工程係採實作實付之計價方式，並非為總價
02 承攬，是被告自僅就原告已完成之項目方有給付工程款之義
03 務，而原告就系爭工程並未全部施作完成，更有未按圖說與
04 報價單施作、施作項目有諸多瑕疵、數量短少之情形（詳如
05 附表一、二「鑑定事項」欄位所示），亦未點交予被告，其
06 曾多次限期要求原告修繕相關缺失，均未獲置理，故於原告
07 修補瑕疵前其主張同時履行抗辯，無庸給付工程款項；再
08 者，本件鑑定結果中空調工程部分，原告所安裝者與系爭合
09 約書約定之型號、數量不符，應以冷氣的機台和型號的實際
10 市值計算差額等語，資為抗辯，並聲明：⊖原告之訴駁回。
11 ⊕如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 二、反訴部分：

13 (一)反訴原告主張：反訴被告施作之系爭工程有瑕疵、數量短少
14 之情形，經其請求反訴被告修補相關缺失，惟未見反訴被告
15 有修繕之舉，其自得依民法第179條、第494條、第227條之
16 規定，請求反訴被告返還已溢領之工程款16萬0,950元、修
17 補瑕疵及修補後之清潔費用共37萬4,800元，以及修繕期間
18 之租金損失7萬5,133元與營業損失9萬3,184元，共計70萬4,
19 067元等語，並聲明：⊖反訴被告應給付反訴原告70萬4,067
20 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
21 百分之5計算之利息。⊕願供擔保，請准宣告假執行。

22 (二)反訴被告則以：系爭工程未有反訴原告所指之瑕疵，系爭工
23 程並無未完成或不能使用之情形，更經被告占有該工作物並
24 加以使用，顯見系爭工程業已完工等語，資為抗辯，並聲
25 明：反訴被告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事項（見本院卷一第268頁，並由本院依論述 27 需要酌作文字修正）：

28 (一)被告於110年12月3日委由原告進行系爭工程，並因而簽立系
29 爭合約書，約定系爭工程總金額為439萬元。

30 (二)嗣系爭工程項目經追加，追加工程之金額為49萬5,600元。

31 (三)被告於111年2月18日表示拒絕點交，並於111年2月21日向原

告表示限期於111年2月28日之前完成合約項目及改善工程缺失。

四、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1. 系爭工程之計價方式：

(1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院107年度台上字第311號判決意旨參照）。所謂總價承包之承攬契約，係由承包商計算出相關之成本與利潤，向業主報價或投標，經業主認可或決標後成立之承攬契約。且於工程實務中，總價承攬之概念，係業主以一定之價金請承包商施作完成契約約定之工項，關於其中漏項或數量不足之部分，承包商於投標時，即可審閱施工圖、價目表、清單等，決定是否增列項目，或將缺漏項目之成本由其他項目分攤（最高法院101年度台上字第962號判決意旨參照）。所謂實作實算之承攬契約，則依實際施作之項目、數量給付。而承攬契約究為總價承包或實作實算，應探求契約文字及當事人真意。

(2)經查，系爭合約書約定：「報價單總金額：439萬元整（施工期間調整工項，一併於完工辦理追加減）」（見本院卷一第13頁），可見系爭工程完工後須依實際施作或供應之項目及數量結算，且依最終實際施作結果計算數量並確認工程費用是否追加減，堪認系爭合約書屬於實作實算之承攬契約；至所謂「報價單總金額：439萬元整」，僅係暫估數額，並非最終不可變動之承攬報酬約定，不能據此認定兩造就系爭工程已約定439萬元之總價。

2. 原告得向被告請求之工程款數額：

(1)查系爭工程（不含追加減部分）、追加減工程已完成之工項價值經送桃園市室內設計裝修商業同業公會（下稱桃園市室內設計裝修公會）參酌系爭合約書估價單內容，以實作實算方式進行鑑定，價值分別為428萬9,815元、44萬5,100元，

業據兩造所不爭執（見本院卷三第205、298頁，詳細計算結果如附表一「鑑定已完成工作物對等價值」、附表二追加項目及追減項目「鑑定追加減工程之價值」之「小計」欄位所示，完整之鑑定報告書見本院卷三第7至87頁）；又被告就系爭工程迄今已給付350萬元，此經兩造當庭確認無誤（見本院卷三第298頁），則原告就系爭工程（含追加減部分）即得依系爭合約書之約定，再請求123萬4,915元（計算式：428萬9,815元+44萬5,100元-350萬元=123萬4,915元）。

(2)被告雖以前詞辯稱其得主張同時履行抗辯，無庸給付工程款項云云。然按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限；他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264條第1、2項定有明文。工程承攬關係中，瑕疵修補分為三個階段，意義各不相同，第一階段係施工中，基於品質管理程序所發見者。承攬人應依定作人之指示於合理期間內修補完成；第二階段係於竣工後，完工驗收階段，定作人所發見之瑕疵，於此階段，承攬人須完成瑕疵修補，方得完成驗收程序；第三階段之瑕疵則係保固或瑕疵擔保期間所發見之瑕疵，第二階段與第三階段之分界在於雙方是否完成「驗收」之程序，如工作有交付之需要時，併予交付予承攬人。倘定作人已占用工作物，並進而使用該工作物，除雙方另約定定作人得先行使用，嗣後再行驗收程序之情形外，應認承攬人所完成並已交付定做人使用之部分工程，已完成驗收程序，而進入第三階段之瑕疵擔保範圍，並得請求對待給付之報酬，否則一方面賦予定作人先行受領工作物之利益，另方面又允許定作人以工程品質有瑕疵，執未完工或未完成驗收為爭議，而拒絕給付報酬，即有違誠實信用原則。查本件被告早於111年2月15日即開始占用系爭工程之工作物，並進而使用該工作物，此為被告所自陳（見本院卷一第267頁），依上開說明，應認被告不得再以系爭

工程有瑕疵為由，拒絕給付工程款，是被告上開辯詞，即不足採。

(3)至被告就鑑定結果中空調工程部分另抗辯：原告所安裝者與系爭合約書約定之型號、數量不符，應以冷氣的機台和型號的實際市值計算差額云云，無非係以pchome網頁所刊登之冷氣價格為計算依據（見本院卷三第221至227頁）。然系爭工程為全室裝修工程，其冷氣之安裝尚須慮及相關管線配置、施工之成本及費用，非一般單純冷氣安裝所得比擬，是被告單以網頁販售冷氣之價格為計算依據，實無從參採。

(二)反訴部分：

1. 關於反訴原告請求反訴被告返還溢領之工程款16萬0,950元、修補瑕疵及修補後之清潔費用共37萬4,800元部分：

查反訴原告固主張系爭工程具有瑕疵、數量短少之情形，應扣除部分工程款，故反訴被告應有溢領工程款云云。然本院業將反訴原告所主張之系爭工程瑕疵、數量短少之情形送桃園市室內設計裝修公會鑑定確認（詳如附表一、二「鑑定事項」欄位所示），鑑定結果認定系爭工程（含追加減）之價值為473萬4,915元（計算式：428萬9,815元+44萬5,100元＝473萬4,915元）；而反訴原告迄今就系爭工程僅給付350萬元等情，均如前述，是反訴被告自無何溢領工程款之情事，反訴原告此部分主張，難認有據。

2. 關於反訴原告請求反訴被告給付修補瑕疵及修補後之清潔費用共37萬4,800元部分：

查本院業將反訴原告所主張之系爭工程瑕疵、數量短少之情形送桃園市室內設計裝修公會鑑定（詳如附表一、二「鑑定事項」欄位所示），此經說明如前；桃園市室內設計裝修公會並就各該工項有無瑕疵、有無短少數量一一確認，就確有瑕疵及短少部分並已敘明應減價數額之計算（詳如附表一、二「鑑定說明」欄位所示）。從而，關於反訴被告施作系爭工程之瑕疵，既已於計算工程價值時予以納入考量，反訴原告復未提出就上開瑕疵各有何需額外支出修補費用之必要，

01 則反訴原告此部分之請求，自難准許。

02 3. 關於反訴原告請求修繕期間之租金損失7萬5,133元與營業損
03 失9萬3,184元部分：

04 查反訴原告就此部分僅泛稱修補系爭工程之瑕疵需耗時14日
05 （見本院卷一第340-2頁），然就修補期間之計算以及修補
06 期間是否全店均無法營業，並未提出相關事證，亦無從允
07 之。

08 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
10 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
11 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
12 1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，本
13 件原告前以存證信函催告被告應於函到5日內給付系爭工程
14 之工程款，經被告於111年3月28日收受，此有原告所提之存
15 證信函暨回執附卷足查（見本院卷一第27至35頁），則被告
16 至遲應於111年4月2日給付工程款，然被告迄今仍未給付，
17 依前揭說明，原告自得就其勝訴部分併請求自111年4月3日
18 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息。

19 五、綜上所述，本訴部分，原告依系爭合約書之約定，請求被告
20 給付123萬4,915元，及自111年4月3日起至清償日止，按週
21 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部
22 分之請求，則無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依民
23 法第179條、第494條、第227條之規定，請求反訴被告給付7
24 0萬4,067元，為無理由，應予駁回。

25 六、本訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
26 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔
27 保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回
28 而失所依據，不予准許。反訴部分，反訴原告之訴既經駁
29 回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
31 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘

明。

八、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第79條；反訴部分為民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 19 日
民事第四庭 法 官 傅思綺

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 113 年 7 月 19 日
書記官 賴昱廷

附表一（系爭工程【不含追加減】之鑑定內容及結果）

系爭工程估價單內容							鑑定已完成工作物對等價值					
項次	2021/12/2 R1版報價單	合約					數量	單價	總價	新增追加金額	扣款追減金額	鑑定說明
	品名	單位	數量	單價	總價	鑑定事項						
一	天花板工程											
1	金屬黑網明架天花板(CH340)	坪	92	2,800	257,600		92	2,800	257,600			現場會勘此工項已變更為礦纖明架天花板，扣款詳：R2版二、追減項目(2)。
2	石膏天花板暗架造型天花板(CH280.C H310)	坪	6	3,000	18,000		0	3,000	0		18,000	現場會勘此工項未施作。
3	vip-3 vip-2石膏板暗架天花板(CH240)	坪	15	3,000	45,000		15	3,000	45,000			現場會勘已施作完成。
二	地板鋪面工程											
1	1樓地板整平+塑膠地磚	坪	79	2,500	197,500		79	2,500	197,500			現場會勘已施作完成。
2	夾層員工宿舍塑膠地磚	坪	11	1,500	16,500		11	1,500	16,500			現場會勘已施作完成。
3	木紋磚(泡腳區+入口玄關)	坪	11	8,000	88,000	實際施作數量為何？與原合約約定有無差距？如不符，應以多少金額計價？	9.4	8,000	75,200		12,800	此為短少施作數量扣款金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
三	隔間工程											
1	雙面石膏板隔間牆(H=240)	坪	61	3,500	213,500	實際施作數量為何？與原合約約定有無差距？如不符，應以多少金額計價？	50	3,500	175,000		38,500	此為短少施作數量扣款金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
2	裝飾水泥板(單面H=240cm)留勾縫	坪	29	2,000	58,000		29	2,000	58,000			現場會勘已施作完成。
3	雙面石膏板隔屏(H	坪	7	3,500	24,500		7	3,500	24,500			現場會勘已施

(續上頁)

01

	=120cm)											作完成。
4	裝飾水泥板隔屏 (雙面H=120cm)留 勾縫	坪	14	2,000	28,000		14	2,000	28,000			現場會勘已施 作完成。
5	雙面石膏板隔堅牆 (夾層)	坪	23	3,500	80,500		23	3,500	80,500			現場會勘已施 作完成。
6	現有貼壁紙內牆封 石膏板	坪	46	1,500	69,000	實際施作數量 為何？與原合 約約定有無差 距？如不符， 應以多少金額 計價？	48	1,500	72,000	3,000		此為多施作數 量新增金額， 詳：鑑定報告 書會勘計算 式。
四 木作工程												
1	泡腳區架高地板	式	1	25,000	25,000	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符， 應以多少金額 計價？	1	25,000	25,000			現場會勘已施 作完成，施作 數量詳：鑑定 報告書會勘計 算式。
2	廁所走道架高	式	1	15,000	15,000	原告有無施 作？	1	15,000	7,500		7,500	經施工照片與 現況比對，廁 所走道應為原 有架高底料續 用，面層加封 底板更新，應 予扣除底部骨 架施作金額。
3	接待櫃檯(含彈簧 門)	式	1	100,000	100,000	有無依照施工 圖說施作？如 不符，應以多 少金額計價？	1	100,000	100,000			有依照施工圖 說施作，與圖 說尺寸相符。
4	按腳區走道立櫃	座	5	12,000	60,000		5	12,000	60,000			現場會勘已施 作完成。
5	泡腳缸底座	座	2	5,000	10,000		2	5,000	10,000			現場會勘已施 作完成。
五 系統櫃工程												
1	泡腳區置物櫃(W15 0 D30 H200)	座	1	27,500	27,500	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符， 應以多少金額 計價？	1	22,500	22,500		5,000	此為短少施作 數量扣款金 額，詳：鑑定 報告書會勘計 算式。
2	入口鞋櫃(W150 D4 H180)	座	1	28,000	28,000	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符， 應以多少金額 計價？	1	28,000	28,000			實際完工尺寸 大於設計圖說 和估價單尺 寸。
3	穿鞋矮櫃(W240 D4 5 H45)	座	1	38,000	38,000	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符， 應以多少金額 計價？	1	38,000	38,000			實際完工尺寸 大於設計圖說 和估價單尺 寸。
4	逃生門旁置物高櫃 (W150 H240)	座	2	27,500	55,000	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符， 應以多少金額 計價？	2	24,750	49,500		5,500	此為短少施作 數量扣款金 額，詳：鑑定 報告書會勘計 算式。
5	按摩腳椅邊櫃(W50 D60 H55)	座	16	5,000	80,000		16	5,000	80,000			現場會勘已施 作完成。
6	接待櫃檯深高櫃(W 60 D60 H240)	座	2	14,000	28,000	實際完工尺寸 為何？與原施 工圖說是否相 符？如不符，	2	14,000	28,000			櫃體功能增設 抽屜，需求優 於原設計圖 說，實際完工

(續上頁)

01

						應以多少金額計價？						尺寸與圖說相符。
7	電源控制櫃局部美容(W210 D60 H240)	座	1	45,000	45,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	45,000	45,000			實際完工尺寸同估價單尺寸。
8	洗衣間吊櫃(W120 D40 H80)	座	1	16,000	16,000		1	16,000	16,000			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(4)。
9	工具間置物櫃(W120 D50 H240)	座	1	22,000	22,000		1	22,000	22,000			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(5)。
10	茶水櫃(W90 D60 H240)	座	1	21,000	21,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	21,000	21,000			估價單金額符合市場行情。
11	面盆櫃(W180 D60 H80)+檯面式龍頭	座	1	20,000	20,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	13,333	13,333		6,667	此為短少施作數量扣款金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
六	給排水工程											
1	泡腳區給排水配管預埋(8缸)	式	1	80,000	80,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	80,000	80,000			現場會勘已施作完成。
2	泡腳區洗手台給排水配管 飲水機	式	1	10,000	10,000		0	10,000	0		10,000	經現場會勘兩造雙方表示無此工項施作。
3	廁所洗手台給排水配管	式	1	10,000	10,000		1	10,000	10,000			現場會勘已施作完成。
4	泡腳缸給排水五金材料及安裝	座	8	3,000	24,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	8	3,000	24,000			現場會勘已完成7處，停用1處泡腳缸移至夾層區內。
七	電力工程											
1	電力管線配線材料工資(照明+冷氣+插座)	式	1	300,000	300,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	1	300,000	300,000		30,000	現場會勘已施作完成，詳：鑑定報告書配線施工瑕疵。
2	電源開關材料安裝	個	12	600	7,200		19	600	11,400	4,200		此為多做施作數量新增金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
3	雙插插座	個	44	500	22,000		71	500	35,500	13,500		此為多做施作數量新增金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
4	專用插座	個	3	1,000	3,000	實際施作數量為何？與原合約約定有無差距？如不符，	3	1,000	3,000			現場會勘已施作完成。

(續上頁)

01

						應以多少金額計價？						
5	電源控制箱檢修	式	1	50,000	50,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	1	50,000	50,000			現場會勘已施作完成，詳：鑑定報告書施工前後照片比對。
八	照明工程											
1	20W-LED軌道燈材料及安裝	盞	39	800	31,200		39	800	31,200			現場會勘已施作完成。
2	10W-LED軌道燈材料及安裝	盞	25	600	15,000		25	600	15,000			現場會勘已施作完成。
3	軌道材料及安裝	M	110	650	71,500	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	42	650	27,300		44,200	此為短少施作數量扣款金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
4	壁燈安裝工資(不含燈具)	盞	26	500	13,000		26	500	13,000			現場會勘已施作完成。
5	4尺LED-T5材料及安裝	支	20	700	14,000		20	700	14,000			現場會勘已施作完成。
6	15W嵌燈	盞	7	600	4,200		7	600	4,200			現場會勘已施作完成。
九	空調工程											
1	設備-壁掛式變頻冷暖(禾聯HO-GA28BH)	組	3	24,800	74,400	實際施作數量為何？與原合約(含追加減)之約定是否相符？如不符，應以多少金額計價？	3	24,800	74,400		64,891	原估價冷氣噸數大於實際完工冷氣噸數，相差為2.656噸，此為冷氣短少噸數。詳：鑑定報告書分析計算式。
2	設備-壁掛式頻冷暖(禾聯HO-GA41BH)	組	2	30,800	61,600	實際施作數量為何？與原合約(含追加減)之約定是否相符？如不符，應以多少金額計價？	2	30,800	61,600			
3	設備-嵌入式變頻冷暖(禾聯HFC-N1002H)	組	6	83,800	502,800	實際施作數量為何？與原合約(含追加減)之約定是否相符？如不符，應以多少金額計價？	6	83,800	502,800			
4	空調管路.雜項工程(備註一)	式	1	238,000	238,000	實際施作數量為何？與原合約(含追加減)之約定是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	238,000	238,000		21,636	此為空調管路.雜項工程短少安裝費用。詳：鑑定報告書分析計算式。
十	粉刷工程											
1	天花板批土水泥漆粉刷(一底二度)	坪	21	1,500	31,500	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	27.5	1,500	41,250	9,750		此為多做施作數量新增金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。
2	牆面批土水泥漆粉刷(一底二度)	坪	130	1,200	156,000	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	99.5	1,200	119,400		36,600	此為短少施作數量扣款金額，詳：鑑定報告書會勘計算式。

(續上頁)

01

3	騎樓天花批土油漆	坪	20	2,000	40,000	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	20	1,850	37,000		3,000	騎樓天花板有施工瑕疵，扣款修復費用，詳：鑑定報告書會勘計算式。
十一	衛生設備工程											
1	坐式省水馬桶材料及安裝	座	2	20,000	40,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	2	20,000	40,000			現場會勘已施作完成。
2	女廁淋浴龍頭	式	1	5,000	5,000		1	5,000	5,000			現場會勘已施作完成。
3	洗手檯面盆櫃	式	1	15,000	15,000		1	15,000	15,000			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(7)。
十二	門窗工程											
1	雙開自動門機組不鏽鋼門框(W240 H240)	式	1	90,000	90,000		1	90,000	90,000			現場會勘已施作完成。
2	隔間房門含門框水平把手	式	13	10,000	130,000		13	10,000	130,000			現場會勘已施作完成。
3	廁所塑鋼門門框水平把手	式	2	6,600	13,200		2	6,600	13,200			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(9)。
十三	玻璃工程											
1	大門10MM強化清玻璃(含上方及兩側固定玻璃)	式	1	59,400	59,400		1	59,400	59,400			現場會勘已施作完成。
2	男廁玻璃隔間拉門(8MM烤漆玻璃)	式	1	24,000	24,000		1	24,000	24,000			原估價單玻璃隔間拉門改導擺隔間，價差詳：R2版一、追加項目(9)。
3	洗手檯明鏡滿貼(W180 H150)	式	1	8,000	8,000		1	8,000	8,000			現場會勘已施作完成。
十四	鐵工工程											
1	W80鐵梯@11階	式	1	30,000	30,000		1	30,000	30,000			現場會勘已施作完成。
2	C型鋼夾層面鋪5分夾板	坪	11	15,000	165,000		11	15,000	165,000			現場會勘已施作完成。
3	大門結構補強	式	1	30,000	30,000		1	30,000	30,000			現場會勘已施作完成。
4	泡腳區架高荷重補強	式	1	30,000	30,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	13,440	13,440		16,560	計價費用與前項四、木作工程(1)材料有重疊估算，詳：鑑定報告書會勘計算式。
十五	雜項工程											
1	廁所舊設備拆除清運	式	1	18,000	18,000		1	18,000	18,000			現場會勘已施作完成。
2	廁所門口架高地板拆除清運	式	1	6,000	6,000		1	6,000	6,000			現場會勘已施作完成。
3	現有大門拆除清運	式	1	15,000	15,000		1	15,000	15,000			現場會勘已施作完成。

(續上頁)

01

4	騎樓天花局部拆除+包柱拆除清運	式	1	40,000	40,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	1	40,000	40,000			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(12)
5	騎樓包柱(角鐵骨架+封木板+表面塑鋁板裝)	式	4	20,000	80,000		4	20,000	80,000			現場會勘已施作完成。
6	騎樓天花管路包覆裝修	式	2	30,000	60,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	2	30,000	60,000			無施工圖說，現場會勘已施作完成。
7	泡腳區開檢修口	式	3	5,000	15,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	3	5,000	15,000			無施工圖說，現場會勘已施作完成。
8	施工臨時圍籬含門(含完工拆除清運)	式	1	35,000	35,000		1	35,000	35,000			現場會勘此工項未施作，扣款詳：R2版二、追減項目(1)。
9	鐵捲門油漆	檯	3	6,000	18,000		3	6,000	18,000			現場會勘已施作完成。
10	騎樓排水預埋地板打石	式	1	5,000	5,000		1	5,000	5,000			現場會勘已施作完成。
十六	工程監造管理費(2%)	式	1	86,092	86,092	系爭工程之監管費應以多少計價合理？	1	86,092	86,092			工程監造費用合理，此單價為估價單明細中已提列，非於追加減中增列之項目。
				小計	4,463,692			小計	4,289,815	30,450	320,854	

02

03

附表二（系爭工程追加減部分之鑑定內容及結果）

追加減工程估價單內容						鑑定追加減工程之價值					
一	追加項目				鑑定事項						鑑定說明
1	舊天花板、軟管垃圾拆清	式	1	55,000	55,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	1	55,000	55,000	55,000	此金額估算符合市場行情，詳：鑑定報告書會勘計算式。
2	洗衣間排水地墊高	式	1	20,000	20,000		1	20,000	20,000	20,000	現場會勘已施作完成。
3	變更設計：隔間+修飾水泥板增高70公分	坪	9	5,500	50,600		9	5,500	49,500	49,500	現場會勘已施作完成，原估價明細計算錯誤，在此更正。
4	變更設計：矮牆水泥板改木皮板	坪	17	500	8,500		17	500	8,500	8,500	現場會勘已施作完成。
5	捲門加裝感應器遙控	式	1	6,000	6,000		1	6,000	6,000	6,000	現場會勘已施作完成。
6	塑膠地坪改扣塑膠	坪	79	1,000	79,000	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	79	1,000	79,000	79,000	施作面積與估價單數量相符，符合市場行情。
7	男廁小便斗舊有拆除+新品安裝	式	2	25,000	50,000		2	25,000	50,000	50,000	現場會勘已施作完成。
8	女廁改管路、拆清、增設蹲式馬桶材料安裝、磁磚	式	1	68,000	68,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	1	48,000	48,000	48,000	詳：鑑定報告書會勘計算式。
9	原估男廁玻璃改女廁搗擺價差補貼	式	1	5,800	5,800		1	5,800	5,800	5,800	現場會勘已施作完成，搗擺

(續上頁)

01

												價差補貼單價符合市場行情。
10	冷氣vip單人房追加	式	1	28,000	28,000		1	28,000	28,000	28,000		現場會勘已施作完成，詳原九、空調工程鑑定分析計算式。
11	vip2.3冷氣壁掛改隱藏補差價	式	1	35,000	35,000		1	35,000	35,000	35,000		現場會勘已施作完成，詳原九、空調工程鑑定分析計算式。
12	植栽牆及木工收邊	式	1	68,000	68,000		1	68,000	68,000	68,000		現場會勘已施作完成。
13	捲門內面(中間)刷漆	式	1	6,000	6,000		1	6,000	6,000	6,000		現場會勘已施作完成。
14	廁所走道封水泥板	坪	4	2,000	7,000		4	2,000	8,000	8,000		現場會勘已施作完成，原估價明細計算錯誤，在此更正。
15	夾層區樓板面積增加材料費(工資7000免)	坪	1	8,000	8,000		1	8,000	8,000	8,000		現場會勘已施作完成。
16	泡腳區階梯條燈	式	1	5,000	5,000	實際完工尺寸為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	5,000	5,000	5,000		現場會勘已施作完成，實際施作左右2側數量為2m*4條。
17	櫃臺吊燈3盞材料+安裝	式	1	6,000	6,000		1	6,000	6,000	6,000		現場會勘已施作完成。
18	壁燈(12白7黑)	盞	19	500	9,500		19	500	9,500	9,500		現場會勘已施作完成。
19	騎樓嵌燈更新	盞	9	800	7,200		9	800	7,200	7,200		現場會勘已施作完成。
20	VIP房可調聚光燈	盞	24	500	12,000		24	500	12,000	12,000		現場會勘已施作完成。
21	大門(內側)木作包樑柱. 粉刷	式	1	12,000	12,000		1	12,000	12,000	12,000		現場會勘已施作完成。
22	落地固定窗玻璃框. 粉刷(黑)	式	1	12,000	12,000		1	12,000	12,000	12,000		現場會勘已施作完成。
23	窗簾固定補強	式	2	3,000	6,000		2	3,000	6,000	6,000		現場會勘已施作完成。
24	便斗堵塞通管	式	2	6,000	12,000		2	6,000	12,000	12,000		現場會勘已施作完成。
25	淋浴間包板	式	1	15,000	15,000		1	15,000	15,000	15,000		現場會勘已施作完成。
26	室外機格柵美化(木作+粉刷+門扇)	面	4	15,000	60,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	4	15,000	60,000	60,000		現場會勘已施作完成，實際施作數量為內外2側皆有施作。
27	增設熱水器插座	式	1	3,000	3,000		1	3,000	3,000	3,000		現場會勘已施作完成。
28	飲水機給水排水	式	1	5,000	5,000		1	5,000	5,000	5,000		現場會勘已施作完成。
29	插座追加(按腳椅15+設備櫃4)	個	19	500	9,500		19	500	9,500	9,500		現場會勘已施作完成。
30	洗手檯. 櫃檯. 茶水櫃人造石	式	1	36,000	36,000		1	36,000	36,000	36,000		現場會勘已施作完成。
31	櫃檯桌面玻璃	式	1	8,000	8,000	有無依照施工圖說施作？如	0	8,000	0	0		現場會勘雖已施作完成，但

(續上頁)

01

						不符，應以多少金額計價？						為業主自行另購。
32	鄰房止水墩包板粉刷	式	1				1					
33	原鄰房漏水處委託封板粉刷	式	1				1					
34	辦公室電子鎖安裝工資	式	1				1					
35	不織布鐵架	式	2	3,000	6,000	有無依照施工圖說施作？如不符，應以多少金額計價？	2	1,500	3,000	3,000		現場會勘雖已施作完成，完成品市場行情為 1,500 元 / 座。
36	馬桶沖洗器	式	2	800	1,600		2	800	1,600	1,600		現場會勘已施作完成。
37	洗手檯追加埋入式垃圾桶	式	1	3,600	3,600		1	3,600	3,600	3,600		現場會勘已施作完成。
38	細部清潔	式	1	36,000	36,000		1	36,000	36,000	36,000		現場會勘已施作完成。
39	VIP單人房回歸鉸鍊	式	3	3,000	9,000		3	3,000	9,000	9,000		現場會勘已施作完成。
40	門止	只	10				10					
41	邊櫃桌板	片	13				13					
追加項目小計				769,300				小計	738,200	738,200		
二	追減項目					鑑定事項						
1	施工圍離拆除	式	1	35,000	35,000		1	35,000	35,000		35,000	現場會勘雙方無爭議。
2	天花板變更設計退價差	式	1	79,100	79,100	實際施作數量為何？與原施工圖說是否相符？如不符，應以多少金額計價？	1	92,000	92,000		92,000	詳：鑑定報告書計算式。
3	按腳邊櫃數量扣除	座	2	5,000	10,000		2	5,000	10,000		10,000	現場會勘雙方無爭議。
4	洗衣間系統櫃扣除	座	1	16,000	16,000		1	16,000	16,000		16,000	現場會勘雙方無爭議。
5	工具間系統櫃扣除	座	1	22,000	22,000		1	22,000	22,000		22,000	現場會勘雙方無爭議。
6	夾層-雙面石膏板數量拆除	坪	12	3,500	42,000		12	3,500	42,000		42,000	現場會勘雙方無爭議。
7	洗手檯扣除	式	1	15,000	15,000		1	15,000	15,000		15,000	現場會勘雙方無爭議。
8	木作門扣除	式	1	10,000	10,000		1	10,000	10,000		10,000	現場會勘雙方無爭議。
9	廁所塑鋼門扣除	式	2	6,600	13,200		2	6,600	13,200		13,200	現場會勘雙方無爭議。
10	軌道燈10w數量扣除	盞	24	600	14,400		24	600	14,400		14,400	現場會勘雙方無爭議。
11	壁燈退工資	盞	7	500	3,500		7	500	3,500		3,500	現場會勘雙方無爭議。
12	包柱拆除清運扣除	式	1	20,000	20,000		1	20,000	20,000		20,000	現場會勘雙方無爭議。
追減項目小計				280,200				小計	293,100		293,100	