

附表一、數量爭議與價金差異表

項目名稱	單位	合約約定		鑑定結果		被告抗辯				本院認定	
		合約數量	1戶數量	1戶實作5%差	數量差異	價金差異	1戶實作數量	1戶實作5%差	數量差異	價金差異	報酬金額差異
1 搭外架	m ²	3332	666.4	632	-34.4	-6,880	330.52	330.52	-335.88	-72,550	-6,880
2 FY2800鋼筋3~4分	噸	131.51	26.3	24.164	-2.138	-48,450				-214,053	-52,326
3~4分鋼筋懲罰金額										-429,675	
3 3500PSI預拌混凝土	m ³	1688	337.6	62.1	詳分析	-130,990				-226,613	-141,469
4 清水模板組立即損耗	坪	661	132.2	90.67	-41.53	-181,764	86.35	90.67	-41.53	-196,305	-196,305
5 砌1/2B磚(含1B磚)	m ²	1265	253	167.62	-85.38	-41,520	156.77	164.61	-88.39	-46,423	-44,842
6 女兒牆1:3打底及粉光油漆	m ²	281	56.2	詳分析	16.51	5,621	52.49	55.11	-1.09	-630	6,071
7 外牆1:3打底及振石子	m ²	342	68.4	詳分析	21.86	20,198	80.33	84.35	-10.25	-10,228	21,814
8 外牆1:3打底及二丁山型磚	m ²	1158	231.6	詳分析	23.12	20,238	223.1	234.25	2.65	2,505	21,814
9 2樓地坪80X80拋光石英磚	m ²	359	71.8	65.415	-6.38	-6,826	62.3	65.42	-6.38	-7,372	-7,372
10 3-5樓地坪60X60拋光石英磚	m ²	922	184.4	詳分析	詳分析	-34,360	136.4	143.22	-41.18	-43,256	-37,109
11 廚房內牆1:3打底30X60壁磚	m ²	194	38.8	詳分析	2.16	2,416	42.9	40.74	2.16	2,609	2,609
12 浴廁內牆1:3打底30X60壁磚	m ²	766	153.2	詳分析	-29.31	-32,783	117.99	123.89	-29.31	-35,406	-35,406
13 天棚批土整平乳膠漆	m ²	1781	356	詳分析	詳分析	-82,336	266.35	279.67	-76.33	-88,923	-88,923
14 電梯機坑1:2防水粉光	m ²	65	13	11.07	-1.93	-1,126	10.54	11.07	-1.93	-1,216	-1,216
15 樓梯平頂1:3水泥及乳膠漆	m ²	262	52.4	詳分析	-52.5	-8,170	34.79	36.53	-15.87	-8,335	-8,324
16 水電工程管線施配	坪	661	132.2	120.16	-12.04	-56,208	112.87	118.51	-13.69	-69,024	-60,705
17 浴廁地坪牆面防水處理	m ²	766	153.2	106.26	-46.94	-5,935	101.2	106.26	-46.94	-6,410	-6,410
18 外牆全面彈泥防水處理	m ²	3373	674.6	631.93	-42.67	-5,395	397.1	416.96	-257.64	-35,182	-5,827
19 FY4200高拉力鋼筋5~7分	噸	139.72	27.94	20.48	-7.456	-176,216				-316,251	-190,313
5~7分鋼筋懲罰金額										-377,511	0
20 內牆1:3粉光乳膠漆	m ²	5877	1175	詳分析	詳分析	-318,494	743.22	780.38	-394.62	-343,974	-343,974
21 不鏽鋼防水切版施作	M	48	9.6	3.15	-6.45	-7,528	3	3.15	-6.45	-8,130	-8,130
22 浴室人造石門框長度	M	110	22	4.41	-17.6	-7,703	4.2	4.41	-17.59	-8,319	-8,319
23 浴室門數量	樘	35	7	詳分析	-1	-6,322	6	6	-1	-6,828	-6,828
浴室門材質(實木門)										-32,400	
合 計						-1,110,533				-2,950,260	-1,198,868

附表二、工程追加明細

項次	工作項目	單位	原告追加減明細			鑑定結果			被告抗辯			本院認定
			數量	單價	金額	數量	單價	金額	數量	單價	金額	
1	三F房間地坪變更為80X80	m ²	46	580	26,680	41	580	23,780	38.1	580	22,098	23,780
2	退換貨補運費	箱	65	30	1,950	65	30	1,950	48	30	1,440	1,950
3	外牆彈性漆改換石子	m ²	299	400	119,600	299	400	119,600	285	-	0	119,600
4	鍍鋅鐵板門改鋁合金捲門	才	119.3	130	15,509	119.3	130	15,509	119.3	130	15,509	15,509
5	電梯牆面石材變黑鑽(改米黃石)	才	126	130	16,380	126	130	16,380	126	80	10,080	16,380
6	浴廁PVC天花改實心板	坪	8.18	700	5,726	7.6	700	5,320	7.25	700	5,075	5,320
7	後地坪鋼網鋪設、混凝土澆置	m ²	23	500	11,500	23	500	11,500	12.42	500	6,210	11,500
8	前院柱、牆模板鋼筋混凝土澆置	式	1	18000	18,000	1		18,000	1		0	18,000
9	前院地坪石材	M3	37	1500	55,500	32	1,500	48,000	32	1,500	48,000	48,000
10	後院地坪貼止滑磚	m ²	22	850	18,700	15.32	850	13,022	12.42	850	10,557	13,022
11	後院砌磚牆	m ²	13	1000	13,000	13	1,000	13,000	13	500	6,500	13,000
12	後院牆面打底	m ²	26	400	10,400	26	340	8,840	26	340	8,840	8,840
13	後院牆面貼磚(工資)	m ²	16	400	6,400	16	400	6,400	16	400	6,400	6,400
14	前院磚施作(工資)	坪	21.39	200	4,278	21.39	200	4,278	18.8	200	3,760	3,760
15	前院牆面貼石材	m ²	8	1800	14,400	8	1,800	14,400	8	1,800	14,400	14,400
16	前院牆面貼石子	m ²	6	950	5,700	6	950	5,700	6	950	5,700	5,700
17	汗水處理槽(地坪打除配管復原)	式	1	250	250	1		30,000	1		30,000	30,000
18	樑木扶手+鐵造欄杆	M	32	250	8,000	28	200	5,600	28		0	5,600
19	長度不足4M追減	M				4	1,800	-7,200	4	1,800	-7,563	-7,563
19	D4 1F玄關門	樑	1		2,000	1		2,000	1		0	2,000
20	D6 2F丹頂銻BS-D104	樑	1		17,500	1		17,500	1		0	17,500
21	D9 1F後白鐵烤漆通風門	樑	1		27,000	1		27,000	1		0	27,000
22	5F鋁通風門框改方向	樑	1		1,200	1		1,200	1		0	1,200
23	1F防火門修改方向	樑	1		3,500	1		3,500	1		0	3,500
24	摺疊沙門(咖啡色)	式	1		8,200	1		8,200	1		0	8,200
25	電錶箱外移(含工資材料)	式	1		16,720	1		0	1		0	0
26	鐵箱鐵造門	個	1		6,000	1		4,000	1		4,000	4,000
27	外牆印度黑石材施作	式	1		56,000	1		56,000	1		0	56,000
28	1F廚房水電瓦斯配管水塔安裝	式	1		10,100	1		4,200	1		0	4,200
29	5F前採光罩	組	1		0	1		0	1		0	0
30	抽水馬達自來水抽水機	組	1		-7,000	1		-7,000	1		-58,680	-58,680
31	監控系統拉線	式	1		-10,000	1		-10,000	1		-7,000	-7,000
32	5F後採光罩	組	1		-15,750	1		-15,750	1	15,750	-15,750	-15,750
33	不鏽鋼爬梯	座	1		-2,500	1		-2,500	1		-12,500	-2,500
34	扣前院壓花地坪	m ²	37	600	-22,200	37.6	582	-21,883	37.6	705	-27,844	-21,883
35	衛浴設備扣安裝工資	套	6	30000	-180,000	6	30,000	-180,000	6	30,000	-189,073	-189,073
36	淋浴拉門	樑	4	11500	-46,000	4	11,500	-46,000	4	11,500	-48,319	-48,319
37	室內乳膠漆	m ²	1328	140	-185,920	1584	160	-253,440	1584	160	-253,440	-253,440
38	追減請照綠化植栽	式	1		0	1		-14,400	1		-15,126	-15,126
39	追減汽車停車位畫線	位	1		0	1		-800	1		-840	-840
	合計				60,573			-74,094			-451,326	-145,813

附表三、水電、土木裝修工程瑕疵鑑定事項價值減損表：

1. 依據照片圖說合約現場，下列工項材料實際施作與圖說合約「差異」

2. 依圖說合約之規格、品牌估算回復費用或減少價金

(一) 水電工程									
項次	瑕疵內容	鑑定結果			反訴原告主張			本院認定	
		減價收受 (元)		修復費用 (元)	減價收受 (元)		修復費		
		減作金額	懲罰性違約		減作金	懲罰性			
1	1F-5F電燈照明電力線之「線徑」	9,800	9,800	0	9,800	9,800	0		9,800
2	屋內、屋外「電力開關規格」	5,085	5,085	12,065	5,085	5,085	12,065		17,150
3	1樓110V招牌燈「電力線、開關樣式」	無	無	2,440	無	無	2,440		2,440
4	3F-4F有4間浴室暖烘乾燥機電力線之「線徑及接地線」	3,424	3,424	0	3,424	3,424	0		3,424
5	二樓廚房2組電力110V之「專用插座及線徑」	無	無	1,400	無	無	1,400		1,400
●	補鑲 (二)「2樓廚房排煙罩」	無	無	2,000	無	無	2,000		2,000
6	一樓抽水馬達、電動鐵捲門「電力線材質樣式」	無	無	1,200	無	無	1,200		1,200
7	屋頂之「給水管材質」	無	無	15,250	無	無	15,250		15,250
8	屋頂汙水、雨排、冷氣排水通氣管口之「管T型+房蟲網」	無	無	1,370	無	無	1,370		1,370
9	浴室、陽台、屋頂之「落水頭」	無	無	1,000	無	無	16,140		1,000
10	1F-5F所需網路線、電視電纜線「材質」	無	無	12,000	無	無	12,000		12,000
11	電力、電信之「接地阻值」	無	無	無	5,000	0	0		0
12	「給水水龍頭」	無	無	9,000	無	無	9,000		9,000
13	1F-5F之給水管材質 (修復困難)	13,322	13,322	無	13,322	13,322	0		13,322
14	橘色汙水管之「管徑、厚度」	20,066	20,066	無	20,066	20,066	0		20,066
●	補鑲 (二) 1樓地板式「清潔口蓋」	無	無	4,400	無	無	4,400		4,400
15	橘色汙水橫主管之「洩水坡度」、橫主管與支管之「交接轉彎接頭」汙水排放	無	無	無	無	無	無		0
16	三、四樓後面之「熱水器熱水管」	無	無	無	無	無	20,700		0
17	一樓後院之「水塔安裝、瓦斯分表」	無	無	無	無	無	拾棄鑲		0
18	一樓後面冷氣電力線預埋電管數量	無	無	580	無	無	580		580

	「一樓後面天花板預埋16mm管徑電管 所容納電力線數量」	無	無	500	無	無	無	500	500	500
	2、4樓後面天花板未施作插座	無	無	800	無	無	無	800	800	800
	(二-1) 1-18 小計	51,697	51,697	64,005	56,697	61,797	99,845	115,702		
(二) 土木裝修工程										
項次	瑕疵內容	減價收受(元)	修復費用(元)	減價收受(元)	修復費用(元)	懲罰性	懲罰性	懲罰性	懲罰性	懲罰性
19	二樓客廳前面之鋁窗	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定
20	E棟外牆、陽台牆以「非冠軍品牌」施 作之壁磚，面積數量	無	無	無	無	無	無	無	無	無
◆	補充鑑定(四)民事答辯十一狀增列項 目21.22.23									
21	◆屋外電錶電力箱規格尺寸	無	無	無	無	無	無	無	無	無
22	◆鑑定前院水錶箱鍛造門「信封箱」是 否有裁切瑕疵	無	無	2,000	0	0	2,000	2,000	2,000	2,000
	◆1-5樓室內牆壁龜裂	無	無	50,750	無	無	50,750	50,750	50,750	50,750
	◆3樓屋頂油漆剝落	無	無	9,000	無	無	9,000	9,000	9,000	9,000
22	◆5樓地板、樓梯、浴室地磚、2樓廚房 破裂膨拱、五樓鋁門窗窗框	無	無	2樓地板2000/2樓 廚房2000/5樓鋁窗 2000	無	無	12,000	12,000	12,000	12,000
23	◆乳膠漆(含批土)一底二度每m ² 費用	無	無	無	無	無	無	無	無	無
	(二-2) 19-23 小計	0	0	67,750	79,116	41,616	73,750	141,866	141,866	141,866

水電及土木裝修合計353,380

附表四、反訴原告主張已鑑定減價金額、減價金額未列整理表工項

項目名稱	鑑定結果		反訴原告主張			本院認定
	減價金額	鑑定報告頁數	減價金額	價金調整(減價金額*97.26%*108%)	備註	
1 是否從外載入土方	未計算	第22、58頁	27,792	29,193		29,193
2 雨水儲集滯洪設施	未計算	第22、58頁	36,000	37,815		12,143
3 系爭陰井截油槽	0	第23、58頁	經減縮	10,000		0
4 工地綠化、警示設備	8,000	第23、25、58頁	8,000	8,403		8,403
5 勞工安全衛生費	7,729	第24頁	24,191	26,126	25,410	13,018
6 營造綜合保險費	0	第24頁	19,551	21,115	20,537	5,501
7 空汙費	11,251	第25頁	11,251	11,926	11,818	5,501
8 申請回填土證明	6,400	第25頁	6,440	6,765		6,765
9 #5鋼筋鋼種規格	5,296	第25、26頁	5,296	5,720	5,563	5,720
10 左側外牆未施作粉光油漆彈性	30,690	第26、59頁	32,230	33,855		32,237
11 電梯口安全防護	0	第26、59頁	9,000	9,454		0
12 代墊不鏽鋼水塔、瓦斯錶費	5,900	第27、60頁	5,900	5,900		5,900
13 房間實木門油漆費	4,000	第29、60頁	4,000	4,000		4,000
14 代墊購買道康寧矽利康費	3,770	第29、60頁	3,770	3,770		3,770
15 各樓層頂板砂漿裝修是 否依建築圖設計工法施 作?	57,831	第21頁	388,361	407,934	407,938	60,746
合 計	140,867		581,782	621,975		192,897

附表五、依現場、所附照片及建築圖，鑑定下列工項價值減損

項次	瑕疵內容	鑑定結果			反訴原告主張			本院認定
		減價收受(元)		修復費用(元)	減價收受(元)		修復費用(元)	
		減作金額	懲罰性違約金		減作金額	懲罰性違約金		
1	基礎工程以「泥土垂直面代替模板」	無	無	無	18,921	18,921	無	0
2	基礎工程大底實際「開挖深度」、「施作鋼筋重量」、「混凝土數量」、「大底混凝土厚度」	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
3	基礎工程地樑下方電梯坑，電梯牆鋼筋數量、電梯外牆防水施作、1-5樓電梯牆鋼筋與建築圖之差異	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
4	基礎工程汗水管穿地樑之「管間距」合乎法規？「鋼筋補強」？	4,660	0	無	4,660	0	無	4,660
5	一樓地坪鋼筋綁紮前有施作防潮塑膠布？	5,000	0	無	5,000	0	無	5,000
6	建物之「2、3、4樓柱C4主筋施作支數」合乎建築圖說，鋼筋重量少多少？	無	無	無	16,582	無	無	0
7	建物「5樓柱C1主筋施作支數12支」合乎建築圖說？鋼筋重量少多少？	503	1,509	無			無	反訴原告未請求給付
8	建物「2樓樑B1、B2與柱C3交接處，樑上方主筋施作4支」鋼筋重量少多少？	292	876	無			無	反訴原告未請求給付
9	建物「5樓樑B5、B6與柱C4交接處，樑上方主筋支數」施作3支？	450	1,350	無			無	反訴原告未請求給付
●	補鑣(二)5樓樑B4、B5與柱C4相交處，樑主筋合乎建築圖說	219	657	無			無	反訴原告未請求給付
10	「2樓樑G3主筋與柱相交處，樑上方主筋只施作4支」、「3樓樑G3主筋與柱相交處，樑上方主筋只施作4支」	584	1,752	無			無	反訴原告未請求給付
11	「3樓樑G3、4樓樑G3主筋間距」、「5樓樑G3箍筋間距」	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
12	「2樓以上樓層，地板鋼筋間距施作」	1,508	4,524	無			無	反訴原告未請求給付
13	「樓梯橫、直向鋼筋間距」、「轉折處鋼筋補強」、「預留鋼筋搭接支數」	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定			無法鑑定	反訴原告未請求給付
14	「板、牆開口、角隅之鋼筋補強」	461	1,383	無			無	反訴原告未請求給付
	樑柱鋼筋搭接長度				1,060			0
15	「門牆、浴室窗牆、落地窗上面牆」	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定			無	反訴原告未請求給付
●	補鑣(二)5樓陽台天井女兒牆鋼筋、5樓樓梯邊牆鋼筋施作	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定			無	反訴原告未請求給付
16	建物2、3、4樓「樑b1下方主筋施作支數」	629	1,887	無	0	0	無	反訴原告未請求給付
17	4樓電梯旁樑b0箍筋只施作5支	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	反訴原告未請求給付
18	4樓前面樑b1上方、棟與棟間5樓樑B5上方一字型箍筋有1公尺沒施作	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	反訴原告未請求給付
19	「樑、柱交接處之樑、柱箍筋施作」、「柱最頂端主筋收尾鑄定」	2,859	8,577	無			無	反訴原告未請求給付
●	補鑣(二)樑柱箍筋尺寸合乎法規	同19-1	同19-1	無			無	反訴原告未請求給付
20	2樓b2「橫樑與直樑主筋交接重疊尺寸」	466	1,398	無	466	1,398	無	466

21	二樓前方陽台「RC止水墩上方沒施作鋼筋」	無	無	無	5,000		或修復	5,000
22	「4樓前面浴室窗戶牆尺寸」「5樓落地窗左邊牆未用RC施作」(面向馬路)	無	無	無	5,000		或修復	0
	「4樓前面側窗RC柱內未施作鋼筋」	無法鑑定	無法鑑定	無法鑑定	已補償		或修復	反訴原告未請求給付 (見本院卷五第57頁)
	3、4樓前面陽台、5樓前面露台「止水墩未與地板同時用RC施作」	無	無	無	15,000		或修復	15,000
24	3-5樓天井立面窗牆偏離地板邊緣3~6CM	無	無	無	4,302	4,302	無	0
25	5樓女兒牆水泥砂漿修飾「厚度達7CM」	無	無	無	3,304	3,304	無	0
26	屋頂女兒牆放置2.5英吋排水管合乎法規	無	無	無	5,000		無	0
27	建物「1樓地板實際完成高程」	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
28	電梯與樓梯間C4柱內施作兩排給水管、揚水管給水管徑、位置改變、給水管徑變大」	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
29	4樓樑G1、G2、G3與柱相交處下層主筋支數	無	無	無	無	無	無	反訴原告未請求給付
30	5樓前景觀遮雨牌樓「外觀尺寸」	4,942	14,826	無	7,246	21,738	無	4,942
●	補鑲(二)5樓前露臺及屋頂「隔熱工程」	72,000	無	無	79,920	0	無	72,000
◆	補鑲(四)5樓前左右兩側與鄰宅隔離牆與圍說不符合施作鋼筋重量	無	無	無	7,077	21,232	無	7,077
31	5樓後面洗衣間「地板降板」露台、洗衣間地板降板與未降板工程施作費用差額	無	無	無			無	反訴原告未請求給付
32	基礎大底混凝土施作5日內、地樑下方短柱、電梯牆混凝土施作3日內、	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	捨棄鑑定	反訴原告未請求給付
	(三) 1-32 合計	95,812	42,456	無	183,538	70,895	無	114,145
	(一) + (二) + (三) 總計		138,268	0		254,433	0	114,145

附表六、新事項減價整理表

	項 目 名 稱	減價金額	(被告主張) 價金調整(減價金額 *97.26%*108%)	本院認定
1	DW1-DW3窗框未施作	4,800	5,042	0
2	退回向業主收取之不當稅金費用	164,362	164,362	0
3	退回重複收取之瓦斯、水、電表費	22,500	22,500	0
4	退回重複收取之臨時水、電裝設費用	11,910	11,910	0
5	延遲完工懲罰金	164,000	164,000	0
6	105年11月至109年3月水電瓦斯費用	10,751	10,751	0
7	打鑰匙、拷貝遙控器及更換房間木門鎖費用	3,100	3,100	0
8	1樓、2樓、4樓地板空洞聲	捨棄	捨棄	0
9	前院地面黑色石材脫落	捨棄	捨棄	0
	合 計	381,423	381,665	0

反成原告

