

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

108年度店建簡字第6號

原告

即反訴被告 潘嬪妤

訴訟代理人 陳友炘律師

複訴訟代理 吳怡德律師

人

訴訟代理人 潘涵羚

被告

即反訴原告 澄橙設計有限公司

法定代理人 陳光哲

訴訟代理人 謝智硯律師

陳仁省律師

林哲丞律師

王仲軒律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年2月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹萬壹仟陸佰捌拾壹元，及自民
國一百零八年七月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔二十分之一，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行；但反訴被告如以新臺幣壹萬壹仟陸佰捌
拾壹元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、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。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，或當事人兩造所主張之權利，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（最高法院91年度臺上字第262號判決參照），此即包含兩者在法律上或事實上關係密切，而審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度臺抗字第1005號裁定參照）。被告於本訴訴訟程序進行中，就同一承攬契約所生爭議，提起反訴，有民事反訴狀在卷可稽（參見本院卷(一)第331頁），其反訴之標的與本訴之標的確有相牽連，揆諸上開規定，被告提起反訴應予准許。

貳、本訴部分：

一、原告部分：

(一)原告起訴主張：

1. 被告於民國106年10月27日向原告承攬坐落於新北市○○區○○路○○巷○號4樓房屋（下稱系爭房屋）之室內裝修設計及工程（下稱系爭工程），並簽訂工程合約書（下稱系爭契約），約定工程總價為新臺幣（下同）1,037,614元，被告於106年11月1日取得新北市政府核准之施工許可證後開工。原告又於系爭工程進行中就系爭工程進行變更設計及追加之工程，兩造並協議變更總工程款為1,108,075元。
2. 系爭工程於107年2月1日進行驗收，然發現尚有諸多瑕疵包含：
 - (1) 客廳、主臥室、次臥室木地板施工後地板不平整，尤以次臥室最為明顯。
 - (2) 廚房地磚明顯多處不平整且溝縫未填隙。
 - (3) 浴室玻璃置物平台目視歪斜。

- (4) 平台與臉盆之水龍頭距離過近。
- (5) 浴室插座離臉盆過近，有潑水後易生人身觸電之危險。
- (6) 浴室地磚未收邊。
- (7) 電視牆面插座歪斜。
- (8) 室內機話筒歪斜。
- (9) 電工未依弱電圖施作，致廚具工程公司因無法確認電壓，無法及時裝配，而需二次裝置廚具與施工。
- (10) 電工至現場後無法立即指出正確220V線路裝配位置，訴外人楊重志、林姓電工於二次調整電壓時未提前告知屋主與廚具工班，即自行拆卸廚具並未能正確覆歸。
- (11) 總電箱開門位置錯誤，致原設定之木櫃無法施作。
- (12) 多處油漆目視即有孔洞、不平整及髒污。
- (13) 主臥室壁櫃之舊有磁磚未剔除完全等缺失，仍有待修補。
- (14) 被告所遣工程人員於工程中將電視櫃刮傷。
- (15) 後陽台之鋁門有多處明顯刮傷，乃至以黑色奇異筆塗畫。
3. 原告於107年2月1日系爭工程驗收時即告知系爭工程有上述瑕疵，亦於同年月5日以LINE通訊軟體要求被告提出改善方案，然未獲被告處理，原告遂於同年3月9日以台北台北橋郵局存證號碼第64號存證信函要求被告於文到5日內就缺失完成修補，逾期未完成即終止系爭契約。是原告就系爭工程之瑕疵多次催告被告修補未果，原告僅得自行委請訴外人泰怡建設股份有限公司（以下簡稱泰怡建設）修補上開瑕疵，因而支出工程款356,212元，原告爰依物之瑕疵擔保法律關係提起本件訴訟，並聲明：(1) 被告應給付原告356,212元，即自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(2) 願供擔保，請准予以宣告假執行。
- (二) 對被告答辯稱：
1. 存證信函於107年3月12日送達被告及訴外人楊重志，然渠等均未與原告有任何聯繫，或表明願意修繕等，是自107年2月1日驗屋後至同年3月中，若被告或其所派之楊重志設計師願就瑕疵進行修補，早可提出修補之計畫及所需時程，

甚至已經修補完成，則被告主張原告僅僅給予5日之修補期間係屬權利濫用云云，並未斟酌被告早已知悉系爭工程尚有缺失有待修補，且為被告所明知之情形，是不應遽謂原告所定5日之修補期間過苛。

2. 驗屋紀錄缺失之認定，係依現行建築技術規則之規定，並依現場量測數據記載。況訴外人李駒安於現場量測之情形，被告之設計師即訴外人楊重志係全程會同在場，且事後僅以新成屋與中古屋應異其認定云云，對於現場量測之紀錄內容並無任何異議。況不論新成屋或是中古屋，對於室內之設計或施工於建築技術規則內並無相異之規定，所應符合之規範均屬相同，被告辯稱一般常規應為相異認定云云，其所謂一般常規究何所指，並未見被告有何明證。

3. 關於被告就原告所主張之瑕疵部分：

(1) 地板平整部分：

被告依系爭契約進行木地板之鋪設，其鋪設結果依一般社會通念本應平整，況系爭工程設計之初，被告之設計師楊重志即知原地板不平整，但在設計中並未就木地板的平整程度有特別約定，顯係認為其施作結果仍有達成平整之可能，惟驗收結果竟仍有高低之落差，造成家具易於滑動之結果，仍屬瑕疵。

(2) 其餘缺失，雖被告辯稱符合常規或已修改完成，惟所謂常規為何並未指明，且若如其所稱已修繕完成，原告又何須另行委請他人進行修補工程，是被告所辯尚難遽採。

二、被告答辯稱：

(一) 被告對系爭工程施作上並無任何重大瑕疵可達要終止系爭契約或系爭工程亦未存有尚未修補之瑕疵，就原告主張各項瑕疵，悉述如下：

1. 客廳、主臥室、次臥室木地板的部分：

被告於施工前已建議原告系爭房屋需經整地全面性打除，重新抓地面水平，否則磁磚的狀況會影響木地板的水平，惟原告考量其經費，並未採納被告所建議方案，況原告於施工前

未進行磁磚之水平測量，難證地板係因施工致不平，故實際施工完成已屬平整，原告主張主臥地坪與廚房臥室旁經檢測後有高低差，皆並非被告施工所造成的瑕疵。依系爭工程之報價單拆除項目工程，並無地坪磚全部打除的報價可證之。次臥室的部分，被告施工前兩造已得知原本地面已屬不平整之狀況，被告仍於系爭契約範圍外，為原告為整地後，始鋪設木地板，故被告施工並無任何瑕疵。

2. 廚房地磚明顯多處不平整且溝縫未填隙。

3. 浴室玻璃置物平台目視歪斜：

被告已經在退場前已修正完成並無施工缺失之疑問。

4. 平台與臉盆之水龍頭距離過近：

設置平台的位置符合一般設置常規，係原告於施工期間指示被告將該平台調高，況其兩者距離位置仍符合一般常規，亦無施工缺失問題。

5. 浴室插座離臉盆過近，有潑水後易生人身觸電之危險：

被告所為施工其兩者距離皆符合一般常規。

6. 浴室地磚未收邊：

被告於系爭工程完工時，已將浴室四邊做矽膠收邊。

7. 電視牆面插座歪斜：

電視牆面插座的部份被告已修正。

8. 室內機話筒歪斜：

對講機的機器備後是鐵片鎖住牆面，話機掛上，其不平整，後方的鐵片可簡單調整，話機使用本來就不固定，以方便故障方便為維修。

9. 電工未依弱電圖施作，致廚具工程公司因無法確認電壓，無法及時裝配，而需二次裝置廚具與施工：

被告已經提供弱電的相關位置圖面，但原告並未與被告提供的水電廠商協調如何施作。

10. 電工至現場後無法立即指出正確220V線路裝配位置，訴外人楊重志、林姓電工於二次調整電壓時未提前告知屋主與廚具工班，即自行拆卸廚具並未能正確覆歸：

廚具係原告自行購買自應由該廚具廠負責，該廚具不鏽鋼桌面有導電及廚具公司配線有誤，致廚具裝配後無法使用之狀況，係因廚具廠商結接錯線，被告僅幫忙查看有無接錯線，原告將該購買廚具之責任歸責被告之施工瑕疵並不合常理。

11. 總電箱開門位置錯誤，致原設定之木櫃無法施作。

12. 多處油漆目視即有孔洞、不平整及髒污。

13. 主臥室壁櫃之舊有磁磚未剔除完全等缺失，仍有待修補。

14. 被告所遣工程人員於工程中將電視櫃刮傷：

電視櫃係原告自行購買，原告主張電視櫃抽屜收邊木框有刮傷，然該電視櫃之抽屜收邊木框本就係不平整之實木板框料，原告故意指稱被告施工擦傷電視櫃抽屜收邊木框，顯無理由。

15. 後陽台之鋁門有多處明顯刮傷，乃至以黑色奇異筆塗畫。

16. 主臥室靠浴室壁面排水管漏水部分：

原告主張的牆面排水管周邊防水層漏水，依常理水面非往上延伸，故可能是後續其他人為的使用所造成。

17. 後陽台壁癌的部分：

原告於購屋時，已知系爭房屋有嚴重壁癌問題，被告施工中發現此壁癌未有蔓延的狀況，況且後陽台水線已有被告所阻絕，且兩造就系爭工程之範圍實未包含壁癌漏水的項目。

(二) 原告自行聘僱他人進行勘查系爭工程，被告無法得知勘驗的公司之合法性，況系爭房屋為中古屋，其以新建房屋的勘驗標準認定對系爭工程之缺失並不合理，故原告所提出建築裝修驗收缺失紀錄並不具形式上真正性進亦無實質證明力。原告雖提出第三方修補瑕疵之相關估價單及發票，然系爭工程實未如原告所主張之瑕疵。縱有，是否沿用原告所施工工程即可，是否尚須重拆全部施作必要仍有疑慮，是估價單所載金額 356,212 元，實非瑕疵修補必要費用。

(三) 兩造驗收完成後，被告即有誠意要進場持續完成工程，惟原告於 107 年 3 月 9 日寄存證信函文到 5 日內修補各項缺失，逾期未完成修補，即終止系爭契約，然原告所要求 5 日內完

成修補實並不符合一般工程的可立即完成改善的期間，有違公平性，有權利濫用之虞，故原告不得藉此解除兩造系爭契約。況被告仍有誠意進場繼續完成系爭工程，並願意在總工程費用費範圍下，依原告主張進行工程調整，惟原告卻拒絕被告進場修繕，可見系爭工程不能修補完成乃屬可歸責於原告並未給予被告合理補修間，是以，原告未給予被告修補機會即另行請第三人泰怡建設修補再向被告即反訴原請求代修補之費用，顯不合理。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)願供擔保，請准免與以假執行。

參、反訴部分

一、反訴原告部分：

(一)被告即反訴原告起訴主張：

1. 被告即反訴原告（本院之判斷部分簡稱被告）於106年10月27日向原告即反訴被告（本院之判斷部分簡稱原告）承攬系爭房屋之室內裝修設計及工程並簽訂系爭契約，約定工程總價為1,037,614元，反訴原告於106年11月1日取得新北市政府核准之施工許可證後開工。反訴被告又於系爭工程進行中就系爭工程進行變更設計及追加之工程，兩造並協議變更總工程款為1,108,075元。惟反訴被告僅支付893,956元，故仍積欠工程尾款214,119元。然反訴被告主張系爭工程有瑕疵，其未事前要求反訴原告修復，逕自委請第三人驗收，並於第三人泰怡建設修繕後，方要求反訴原告給付上開修繕費用，並不合乎一般常理。
2. 反訴原告已於107年2月1日完成系爭工程並經驗收完成，反訴原告否認系爭工程有瑕疵而無法修繕，況給付尾款與系爭工程有無瑕疵是兩回事。
3. 查反訴被告應依該追加刪減工程預算報價單之款項給付尾款214,119元，理由乃依兩造追加刪減工程預算報價單，反訴被告應給付被告為1,108,075元，惟反訴被告僅給付893,956元（含諮詢費5,000元、室內裝修申請40,000元、工程款一311,302元、工程款二311,302元與工程款三226,352元

01)，仍積欠214,119元，故依兩造間系爭契約及估價單之承
02 攬契約關係提起反訴，並聲明：(1)反訴被告應給付原告214,
03 119元，即自反訴起訴狀繕本送達翌日起志清償日止，按年
04 息百分之5計算之利息；(2)願供擔保，請准予以宣告假執行
05 。

06 二、反訴被告答辯稱：室內設計費款項已匯款而未列入扣除，反
07 訴原告尚未給付之尾款有誤。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回
08 ；(二)願供擔保，請准宣告免予假執行。

09 肆、本院偕同兩造整理之不爭執與爭執事項如下（參見本院卷(一)
10 第310頁至第311頁、第418頁）：

11 (一)不爭執事項：

- 12 1.原告於106年10月27日與被告公司簽訂系爭契約，委由被告
13 就新北市○○區○○路○○巷○號4樓之房屋辦理室內裝修之
14 設計及工程，工程總金額為1,037,614元，被告於取得新北
15 市政府核准之施工許可證後，即於同年11月1日開工，並由
16 設計師楊重志實際辦理上開工程之設計及現場工程管理。
- 17 2.原告於107年1月9日與被告公司簽訂如被證五所示工程報
18 價單，委由被告就新北市○○區○○路○○巷○號4樓之房屋
19 施作如該工程報價單所示之項目，追加與刪除部分工程總金
20 額為1,108,075元。
- 21 3.上開工程於107年2月1日由原告會同被告之楊重志設計師
22 進行驗收，原告委由第三人協助驗收。
- 23 4.原告於107年3月9日以台北橋郵局64存證信函促被告於文
24 到5日內就上開缺失進行修繕，並表明逾期未為修繕即終止
25 雙方間首揭之工程合約，不另通知。
- 26 5.原告係於107年3月21日接獲設計師楊重志委請律師之回函
27 。

28 (二)爭執事項：

- 29 1.原告未給付之工程尾款之金額為何？
- 30 2.原告得否以其於107年2月1日就上開工程進行驗收，發現
31 尚有：客廳、主臥室、次臥室木地板施工後地板不平整，尤

01 以次臥室最為明顯；廚房地磚明顯多處不平整且溝縫未填隙
02 ；浴室玻璃置物平台目視即歪斜、平台與臉盆之水龍頭過近
03 ；浴室浴室插座離臉盆過近，恐有至生潑水後發生人身觸電
04 之危險；浴室地磚未收邊；電視牆面插座歪斜；電工未依弱
05 電圖施作，致非該設計公司施作之工班（廚具公司）因無法
06 確認電壓，無法及時裝配，以致需二次裝置廚具與施工（林
07 姓電工自行裝配220V車做於烘碗機後插座），且至現場後無
08 法立即指出220V線路裝配位置，並於二次調整電壓時楊設計
09 師與林姓電工未提前告知屋主與廚具工班，即自行拆卸廚具
10 並未能正確復歸；總電箱開門位置錯誤，以至於原設定之木
11 櫃無法施作；多處油漆目視即有孔洞、不平整及髒污；主臥
12 室壁櫃之舊有磁磚未剔除完全等缺失，仍有待修補，甚且被
13 告所遣工程人員於工程中將電視櫃刮傷之情，後陽台之鋁門
14 有多處不明顯刮傷，乃至以黑色奇異筆塗畫等情（詳原證三
15 號所載之瑕疵）存在，主張同時履行抗辯？

- 16 3. 承上，原告上開主張之瑕疵是否存在？是否屬民法第492條
17 之瑕疵？原告依民法第493條第2項、第494條、第495條
18 第1項請求被告償還356,212元，是否有理由？被告主張以
19 原告尚未給付之工程尾款予以抵銷，有無理由？

20 伍、本院之判斷：

21 (一)原告未給付之工程尾款之金額為何？

22 查本件被告主張兩造間追加與刪除部分工程總金額為1,108,
23 075元，原告業已給付室內設計費5,000元、諮詢費5,000
24 元、室內裝修申請費40,000元、第1期款311,302元、第二
25 期款311,302元及業已扣除諮詢費5,000元、室內裝修申請
26 費40,000元及室內設計費39,950元之第三期工程款226,352
27 元，原告對於總工程款為1,108,075元，原告業已給付室諮
28 詢費5,000元、室內裝修申請費40,000元、第1期款311,30
29 2元、第二期款311,302元及第三期工程款226,352元並不
30 爭執，惟主張業已給付室內設計費39,950元，被告未將此部
31 分之款項予以扣除致尾款金額有誤（參見本院卷(一)第417頁

至第418頁)。查本件兩造依卷附工程合約書追加與刪除部分工程總價為1,108,075元，扣除原告已匯款之諮詢費5,000元、室內裝修申請40,000元、室內設計費39,950元、第一期工程款311,302元、第二期工程款311,302元、第三期工程款226,352元，尚積欠174,169元(計算式：1,108,075元－5,000元－40,000元－39,950元－311,302元－311,302元－226,352元＝174,169元，就原告已付款項部分參見本院卷(一)第344頁系爭契約第6條第2項、第350頁至第351頁，匯款單據詳參本院卷(一)第479頁至第489頁)，至被告雖主張該室內裝修申請費40,000元係匯款予馥華國際室內裝修有限公司(參見本院卷(一)第483頁、第493頁)，然該室內裝修申請費40,000元係包含於追加與刪除部分工程總價內，有該系爭契約在卷可查(參見本院卷(一)第211頁、第347頁)，且原告係依被告要求匯款至馥華國際室內裝修有限公司，故此部分應屬被告與馥華國際室內裝修有限公司間就該室內裝修申請費究應歸屬何人之問題，被告不得依此主張原告就該筆款項尚未給付，是本件原告尚未給付之工程尾款應為174,169元無誤。

(二)原告得否以其於107年2月1日就上開工程進行驗收，發現尚有：客廳、主臥室、次臥室木地板施工後地板不平整，尤以次臥室最為明顯；廚房地磚明顯多處不平整且溝縫未填隙；浴室玻璃置物平台目視即歪斜、平台與臉盆之水龍頭過近；浴室浴室插座離臉盆過近，恐有至生潑水後發生人身觸電之危險；浴室地磚未收邊；電視牆面插座歪斜；電工未依弱電圖施作，致非該設計公司施作之工班(廚具公司)因無法確認電壓，無法及時裝配，以致需二次裝置廚具與施工(林姓電工自行裝配220V車做於烘碗機後插座)，且至現場後無法立即指出220V線路裝配位置，並於二次調整電壓時楊設計師與林姓電工未提前告知屋主與廚具工班，即自行拆卸廚具並未能正確復歸；總電箱開門位置錯誤，以至於原設定之木櫃無法施作；多處油漆目視即有孔洞、不平整及髒污；主臥

01 室壁櫃之舊有磁磚未剔除完全等缺失，仍有待修補，甚且被
02 告所遣工程人員於工程中將電視櫃刮傷之情，後陽台之鋁門
03 有多處不明顯刮傷，乃至以黑色奇異筆塗畫等情（詳原證三
04 號所載之瑕疵）存在，主張同時履行抗辯？

05 按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成
06 時給付之；工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應
07 於每部分交付時，給付該部分之報酬，民法第505條第1項
08 、第2項分別定有明文。定作人於支付報酬前，固得檢查工
09 作物是否合於契約之約定，以決定應否支付報酬，倘定作人
10 於受領工作物後，經過相當時間未表示異議者，承攬人既經
11 交付工作物，定作人即有支付報酬之義務。縱嗣後發見工作
12 物有瑕疵，亦僅得於民法第498條所定法定期間內請求修補
13 ，或解除契約，或請求減少報酬或賠償損害，而不得拒付報
14 酬（最高法院82年度台上字第1440號判決參照）。查兩造於
15 106年10月27日簽訂系爭契約，約定由原告承攬施作系爭工
16 程，復於107年1月9日達成追加與刪除部分工程之合意，
17 被告於系爭工程與追加工程全部施作完成後，得依系爭契約
18 第6條第2項、第7條第4項約定請款尾款，此有系爭約書
19 附卷可稽（參見本院卷(一)第344頁至第345頁），並為兩造
20 所不爭執，首堪認定。本件系爭工程及追加工程於107年2
21 月1日由原告會同被告之楊重志設計師進行驗收，原告委由
22 第三人協助驗收，有卷附驗屋缺失紀錄1份附卷可查（參見
23 本院卷(一)第35頁至第49頁）。從而，系爭工程及追加工程既
24 已完工，兩造並已約明「全部工程完工經甲方（即原告）驗
25 收後開立即期支票或現金給付總價款之10%」，原告亦已受
26 領工作物，自應依約給付工程款，而系爭工程倘有瑕疵，既
27 無礙於完工之認定，自無影響兩造付款約定之條件成就，原
28 告即不得以系爭工程或追加工程有瑕疵為由而拒付承攬報酬
29 。

30 (二)承上，原告上開主張之瑕疵是否存在？是否屬民法第492條
31 之瑕疵？原告依民法第493條第2項、第494條、第495條

第1項請求被告償還356,212元，是否有理由？被告主張以原告尚未給付之工程尾款予以抵銷，有無理由？

查原告主張系爭工程與追加工程有客廳、主臥室、次臥室木地板施工後地板不平整，尤以次臥室最為明顯；廚房地磚明顯多處不平整且溝縫未填隙；浴室玻璃置物平台目視即歪斜、平台與臉盆之水龍頭過近；浴室浴室插座離臉盆過近，恐有至生潑水後發生人身觸電之危險；浴室地磚未收邊；電視牆面插座歪斜；電工未依弱電圖施作，致非該設計公司施作之工班（廚具公司）因無法確認電壓，無法及時裝配，以致需二次裝置廚具與施工（林姓電工自行裝配220V車做於烘碗機後插座），且至現場後無法立即指出220V線路裝配位置，並於二次調整電壓時楊設計師與林姓電工未提前告知屋主與廚具工班，即自行拆卸廚具並未能正確復歸；總電箱開門位置錯誤，以至於原設定之木櫃無法施作；多處油漆目視即有孔洞、不平整及髒污；主臥室壁櫃之舊有磁磚未剔除完全等缺失，仍有待修補，甚且被告所遣工程人員於工程中將電視櫃刮傷之情，後陽台之鋁門有多處不明顯刮傷，乃至以黑色奇異筆塗畫等情，無非係以卷附驗屋缺失紀錄、原告所整理瑕疵照片及說明、房屋驗收報告書及二次工程說明等資料為據（參見本院卷(一)第35頁至第41頁、第102頁至第148頁及本院卷(二)第29頁至第103頁、第105頁至第119頁），是本院所應審究者乃為1.驗屋師所指之瑕疵是否屬兩造間系爭工程與追加工程之範疇？2.若是，原告據以請求給付之泰怡建設工程合約所載之工程項目是否為兩造間系爭工程與追加工程之範疇且屬房屋驗收報告書所指之瑕疵？若是，原告得請求被告賠償之金額若干？3.被告主張以原告尚未給付之工程尾款予以抵銷，有無理由？茲述如下：

1.驗屋師所指之瑕疵是否屬兩造間系爭工程與追加工程之範疇？

查觀諸系爭契約其中(1)關於泥作工程包含：浴室地壁面防水彈泥施工、浴室地壁面打底、浴室壁磚磁磚施工、浴室地磚

磁磚施工、新砌磚牆、新砌磚牆打底粉光、壁面管線打鑿後粉平、廚房地壁面打底、廚房壁磚磁磚施工、廚房地磚磁磚施工、浴室地面混凝土墊高；(2)水電工程部分包含：管線配設打鑿工資、新配設專用電源、新增插座出線、新增開關出線、新增燈具出線．．．更換無熔絲開關箱體更新、台電更換幹原線及開表費用以台電為準、大樓對講機移位、空調專用迴路配置、空調室內機排水管線配置；(3)木作工程包含：浴室室門框；木地板工程包含：木地板修補、全式地板三分夾板保護、客廳開放區、次臥室主臥室木地板；(4)油漆工程包含：木地板批土噴漆（不含後陽台）、壁面批土刷漆、客廳牆面水泥粉光面二度底漆及噴塗；磁磚／玻璃工程包含：主浴室壁磚10×10cm、主浴室地磚、廚房壁磚、廚房地磚等，有系爭契約1份在卷可參（參見本院卷(一)第347頁至第350頁），而房屋驗收報告書關於機電消防驗收缺失部分載有「分電箱接地幹線接地不良，需留意安全問題，及日後電擊易導致電器損壞。另，接地幹線從牆內引出」等語（詳細缺失詳參本院卷(二)第45頁），至建築裝修缺失部分包含(1)金屬大門外側外扇未安裝；(2)金屬大門內側門框四周拆紙不全／石頭漆孔洞／與石頭漆髒汙；(3)浴室外側木門門檻：施作淹水測漏。周邊滲水，需釐清滲水位置（照片上木地板綠色紙帶長方形區域，驗屋當時積水，另需留意木地板泡水變質情形）；浴室則有濕區集水槽生鏽，需除鏽清除、乾區地排護蓋生鏽，需除鏽清潔、面盆下方高腳立柱，無法修飾後方地排（地排外露）；(4)廚房廚具尚未完工，無法檢測；(5)工作陽台排油煙套管穿孔邊縫隙過大；(6)主臥則有衣櫃木作拉門上方軌道周邊油漆不平、不直、透色，需全面檢視修補、衣櫃內、外門片多處毛邊／上櫥櫃門片底部可看見底材，需全面檢視修繕、衣櫃內側拉門門片殘膠污染，需清潔；(7)廚房旁次臥則有衣櫃木作拉門上方軌道周邊不平、不直、透色、髒汙，需全面檢視修繕、衣櫃抓把與門片周邊不密合，翹起，需重新調整、衣櫃拉門門片下方毛邊、不平、翹起，需全

面檢視修補；(8)共同缺失為全室牆面多處材板間油漆不平、氣孔、沙粒，需全面檢視修補；(9)地坪高程：主臥部分地坪經檢測後局部有高低差約13mm、廚房旁次臥地坪經檢測後局部有高低差約15mm；(10)地磚/木地板則有浴室乾/濕區：空心、廚房：空心、填縫孔洞、玄關：整片空心、主臥衣櫃內：空心；(11)壁磚則為浴室鏡子旁：空心；(12)淹水測漏：本樓層/樓上層浴室、陽台已測試放水流失或未進行淹水測漏，是否漏水無法確認；(13)粉刷油漆部分則有全戶油漆、粉刷品質缺失應全面自主檢查修補，主要缺失為①柱、樑、牆表面/陰角/陽角粉刷不平②門/窗框周邊粉刷、油漆不平直③披土打磨不全④砂粒沾污⑤油漆不平，建議修繕時僅先披白土勿上漆，待屋主檢查認可後，再上面漆（參見本院卷(二)第49頁至第51頁），該驗屋師實係針對系爭房屋所進行之系爭工程及追加工程進行驗收，故其房屋驗收報告書所確認之部分，參酌兩造間所簽立之系爭契約，確係屬兩造合意進行之工程項目。

2. 若是，原告據以請求給付之泰怡建設工程合約所載之工程項目是否為兩造間系爭工程與追加工程之範疇且屬房屋驗收報告書所指之瑕疵？若是，原告得請求被告賠償之金額若干？查本件原告委請訴外人泰怡建設進行施工之項目包含(1)施工前保護（全室含地坪及現場保留物覆蓋）；(2)總電箱配置釐清，過載跳脫檢測，部分開關及電出口移位等（電視牆、廚房插座、主臥、次臥插座、浴室）；(3)配電製圖表；(4)浴室設備拆卸保留；(5)浴室、牆及地坪磚全部打除；(6)浴室水泥打底、防水處理牆貼30*60、地鋪30*30地磚；(7)浴室暖風機開關及臉盆，冷熱水管，排水管移位重配；(8)浴室衛浴設備（含配件）安裝工資；(9)浴室新裝慶祥門；(10)浴室前地板打除改鋪木紋地磚；(11)廚房地坪打除，水泥打底貼30*30地磚；(12)次臥地坪拆除，地坪水泥層打除重抹水泥；(13)次臥地坪鋪木紋磚；(14)次臥牆面木板拆除水泥層打除；(15)次臥牆面水泥打底防水後再面層水泥粉刷；(16)主臥壁櫃內隔板層板及

吊桿；(17)全室油漆補修及完工清潔（細清）、後陽台曬衣架拆除，牆面釘頭切除，坑洞水泥補修等（參見本院卷(一)第77頁），茲分述如下：

- (1)關於施工前保護（全室含地坪及現場保留物覆蓋）13,000元（未稅）部分：

本件依照上開房屋驗收報告書關於建築裝修缺失部分包含之範圍包括全戶油漆，適於全室含地坪部分及現場保留物進行施工前保護，顯與後續瑕疵修補間有相當因果關係，原告主張此部分之款項，為有理由，應予准許。

- (2)關於總電箱配置釐清，過載跳脫檢測，部分開關及電出口移位等（電視牆、廚房插座、主臥、次臥插座、浴室）20,000元（未稅）及配電製圖表6,000元（未稅）部分：

觀諸原告所提房屋驗收報告書關於機電消防驗收缺失部分載有「分電箱接地幹線接地不良，需留意安全問題，及日後電擊易導致電器損壞。另，接地幹線從牆內引出」等語（詳細缺失詳參本院卷(二)第45頁）。然證人即泰怡建設員工游家煥於本院審理時結證稱：配電安全部分就按照現場配的方式有一個一個開關去開確認每個開關他的迴路控制哪些地方，檢查之後有畫圖出來給屋主，跳脫部分未使用儀器測試，檢查線路並未測出什麼問題，但屋主有提到驗屋師有提到用電過量的時候應該要跳電，但有過載不跳電的問題，惟不知道檢驗的基礎為何，總開關部分沒有動到很多，廁所插座的位置不太適當，所以依屋主的需求移位，管內電線沒有大量抽換，而是增加部分重新配置，增加部分是主臥有一、兩個插座，廁所也有一、兩個移位，冰箱的插座位置太低也有拉高，後陽台也有增加一、兩個。變電箱部分裡面的開關沒有更換，完全沒有修正，只是將電路分配釐清，將線路圖畫出，總開關裡面沒有任何移位或更動等語（參見本院卷(二)第128頁、第131頁至第132頁），是經證人游家煥重新檢測之結果，並未查悉有房屋驗收報告書關於機電消防驗收缺失部分所載之瑕疵，且就開關移位或增加插座部分係依照屋主需求

01 進行施工，故難認就機電部分有影響效用或功能之瑕疵可言
02 ，是原告據此要求被告就其委請訴外人泰怡建設進行總電箱
03 配置釐清，過載跳脫檢測，部分開關及電出口移位等（電視
04 牆、廚房插座、主臥、次臥插座、浴室），並繪製配電製圖
05 表部分負瑕疵擔保責任，實屬無據。從而，原告此部分主張
06 ，均應予駁回。

- 07 (3) 關於浴室設備拆卸保留 5,000 元（未稅）、浴室、牆及地坪
08 磚全部打除 18,000 元（未稅）、浴室水泥打底、防水處理牆
09 貼 30*60、地鋪 30*30 地磚 80,000 元（未稅）、浴室暖風機
10 開關及臉盆，冷熱水管，排水管移位重配 8,000 元（未稅）
11 、浴室衛浴設備（含配件）安裝工資 8,000 元（未稅）部分
12 ：

13 觀諸原告所提房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分載
14 有「浴室濕區集水槽生鏽，需除鏽清除、乾區地排護蓋生鏽
15 ，需除鏽清潔、面盆下方高腳立柱，無法修飾後方地排（地
16 排外露）、浴室地磚：空心、浴室鏡子旁壁磚：空心」之缺
17 失，原告另主張浴室有「浴室玻璃置物平台目視即歪斜、平
18 台與臉盆之水龍頭過近、浴室浴室插座離臉盆過近，恐有至
19 生潑水後發生人身觸電之危險及浴室地磚未收邊」等缺失，
20 然觀諸其委請泰怡建設進行之工程包含「浴室設備拆卸保留
21 、浴室、牆及地坪磚全部打除、浴室水泥打底、防水處理牆
22 貼 30*60、地鋪 30*30 地磚、浴室暖風機開關及臉盆，冷熱
23 水管，排水管移位重配、浴室衛浴設備（含配件）安裝工資
24 」等，顯與房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失未盡相同
25 ，且證人游家煥於本院審理時結證稱：浴室漏水部分，根據
26 屋主講法磁磚都貼好，有測試水淹在地坪上，第二天水有滲
27 漏的感覺，即水面有下降的狀況，如果沒有滲漏的狀況照理
28 說水面是不會大幅下降的，而是只有水蒸發的狀況。伊沒有
29 重新檢測屋主就直接叫伊將磁磚打掉重新做防水貼磁磚，伊
30 完工之後檢測沒有漏水的狀況等語（參見本院卷第 128 頁）
31 ，顯見原告施作上開工程主要原因係因為浴室漏水，然上開

房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分並未提及系爭房屋浴室部分有漏水情事，且其所載之缺失針對生鏽部分僅需除鏽清潔，至地排外露部分亦可以其他方式排除，實無須逕自要求泰怡建設之工程人員將浴室所有設備拆卸，並將浴室牆及地坪磚全部打除，至原告所主張「浴室玻璃置物平台目視即歪斜、平台與臉盆之水龍頭過近、浴室浴室插座離臉盆過近，恐有至生潑水後發生人身觸電之危險及浴室地磚未收邊」等缺失，未見具專業鑑定能力之驗屋師列為缺失而載於驗屋報告書上，原告若認此部分有缺失，應與被告商討如何修繕，而非逕行將浴室所有設備拆卸，並將浴室牆及地坪磚全部打除後據以向被告主張修繕費用，是原告此部分之請求，均應不准許。

(4) 關於浴室新裝慶祥門10,000元（未稅）部分：

查本件系爭契約關於浴室門部分係約定浴室室門框（門扇新訂，尺寸放大）（參見本院卷(二)第349頁），而觀諸卷附房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分係記載「浴室外側木門門檻：施作淹水測漏。周邊滲水，需釐清滲水位置（照片上木地板綠色紙帶長方形區域，驗屋當時積水，另需留意木地板泡水變質情形）」，然未提及浴室室門框本身有何瑕疵，是原告逕自新裝慶祥門，並據以向被告請求該部分款項，實屬無據。

(5) 關於浴室前地板打除改鋪木紋地磚10,000元（未稅）部分：

查卷附房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分係記載「浴室外側木門門檻：施作淹水測漏。周邊滲水，需釐清滲水位置（照片上木地板綠色紙帶長方形區域，驗屋當時積水，另需留意木地板泡水變質情形）」，並有照片在卷可查（參見本院卷(一)第441頁及本院卷(二)第55頁），是原告就已滲水部分打除改鋪木紋地磚，實屬有據，應予准許。

(6) 關於廚房地坪打除，水泥打底貼30*30地磚30,000元（未稅）部分：

查本件兩造所簽立之系爭契約泥作部分包含「廚房地壁面打

底 6.5 坪 11,700 元」、「廚房地磚磁磚施工 4 坪 10,800 元」（參見本院卷(一)第 211 頁），是依系爭契約所載系爭房屋廚房地地板需先打底後再行鋪貼磁磚，然證人游家煥於本院審理時結證稱：廚房地地板磁磚不平的部分，鋪的時候有高低差，走起來有高低差，肉眼可看出，所以重新打掉地坪再鋪磁磚。廚房地地板不平是鋪的磁磚本身有高低差，廚房有 3 坪，大致上每片片跟片之間都有一釐米高低差，施工品質沒有很好，正常應該是很平才對。修補地板不平的方式一定要打掉全部重作，因為每個點分佈在不同地方，沒有辦法一片一片去做處理，所以需要重新打掉重做。客戶有要求，伊等也認為有這個需要，因為沒有辦法用修復方式補平。當時除走之外還有用水平儀去檢測，廚房部分本身高低差沒有落差這麼大，而是磁磚本身片跟片間貼的高低差，還有部分磁磚敲打聲音就可以確認磁磚沒有貼實等語（參見本院卷(二)第 128 頁至第 129 頁），是此部分既可確認係施工當時未盡完善，致每片磁磚間有高低差，甚而部分磁磚以敲打方式確認並未貼實，而有瑕疵存在，且此瑕疵需以重新打掉地坪再鋪磁磚方式修補，則原告請求被告就此部分負物之瑕疵擔保責任，為有理由，應予准許。

(7) 關於次臥地坪拆除，地坪水泥層打除重抹水泥 16,500 元（未稅）、次臥地坪鋪木紋磚 22,750 元（未稅）部分：

查本件兩造所簽立之系爭契約木作部分包含「次臥室、主臥室木地板 7.5 坪 26,250 元」（參見本院卷(一)第 213 頁），是依系爭契約所載次臥部分木地板之鋪設屬系爭工程之施作項目，然系爭契約並無地坪打除之施工項目，且觀諸原告所提兩造對話紀錄（詳細對話紀錄參見本院卷(一)第 459 頁）

① 對話時間 107 年 1 月 19 日：

Alex Yang：「妹妹請問你有空嗎？你房間地板我個人覺得入口處高低差很不平順，想約你來現場再一起看一下，看有沒有需要拆開來再修正下去，談談您 11：30 有沒有時間，大約耽誤你 10 分鐘左右，謝謝」。

01 潘哈妮：「不好意思，我今天整天有事且人也不在新店，所
02 以沒有辦法到現場去確認」。

03 潘哈妮：「至於房間入口高低差部分，我只能說當初那間房
04 間整間就都不是很平整，所以可能這部分要看你們有沒有儀
05 器可作水平的測量，再來做修正了，因為畢竟是穿著鞋子踩
06 去用憑感覺的，我想多少會不準確」。

07 Alex Yang：「好，那我跟木板師傅盡量再調整一下，入口
08 比較不好處理，其他部分已經調到很平順了」。

09 Alex Yang：「前後落差有2.5cm」。

10 潘哈妮：「那就再麻煩你了，謝謝」。

11 ②對話時間107年1月22日

12 潘哈妮：「楊先生，想請問一下次臥的地板拉平部分，什麼
13 時候會做處理呢？而且家具放進去後發現不平的部分不只入
14 門處，根本是整間（含衣櫃）都不平」。

15 Alex Yang：「通話時間約6：41」。

16 Alex Yang：「好的，次臥的地板我們會把表層掀開來，向
17 下面原始地面來做個研磨修低，與客廳外區2.5公分的落差
18 ，房間會以ps板墊高，與客廳外面走道區域平整，這部分整
19 理的經費會由我們公司來做負擔，請不要擔心」。

20 潘哈妮：「好的」。

21 Alex Yang：「謝謝回覆，我們與廠商趕快協議一個進場時
22 間，然後回覆給您」。

23 潘哈妮：「好的」。

24 細繹上開2人之對話紀錄可知，兩造對於次臥房之地面並不
25 平整乙情，均知之甚詳，然系爭契約就次臥部分僅約定「次
26 臥室、主臥室木地板7.5坪26,250元」，而由該費用以觀，
27 確實僅為鋪設木地板之金額，被告雖於兩造對話中提及「盡
28 量請師傅再調整一下」、「次臥地板我們會把表層掀開來，
29 向下面原始地面來做個研磨修低，與客廳外區2.5公分的落
30 差，房間會以ps板墊高，與客廳外面走道區域平整」，然此
31 種處理方式並無法終局解局地板高低落差之根本問題，而欲

01 根本解決地板高低落差，實須透過打除原本地坪，重新披土
02 後再行重鋪木地板之方式為之，此情亦據證人游家煥於本院
03 審理時結證稱：次臥木地板不平部分，木地板用直鋪的方式
04 原來地板就不平，所以鋪起來也會不平，所以將木地板打掉
05 之後地坪重新用水平儀打底，讓地板平了之後再鋪木地板。
06 次臥地板是原來建商蓋好的，所以沒有水平，地本身有隆起
07 再低下，如果要讓地板平的話要重新打底，上面再直鋪上木
08 地板或磁磚，讓地坪本身平了再鋪地板才會平。影響感覺走
09 路起來有高低，也就是走到房屋中間時感覺房屋比較高，走
10 到房間後面，感覺地面比較低。修補地板不平的方式一定要
11 打掉全重作因為每個點分佈在不同地方，沒有辦法一片一片
12 去做處理所以需要重新打掉重做。除走之外還有用水平儀去
13 檢測，次臥部分，高低差比較大，所以就有用水平儀去檢測
14 ，該房間用水平儀檢測高低差最高與最低差2到3公分等語
15 （參見本院卷(二)第128頁至第129頁），然由被告曾告知原
16 告地板高低落差問題，惟未詢問是否欲打除原本地坪，重新
17 披土後再行重鋪木地板之方式為之，而係欲透過貼木地板方
18 式排除高低落差問題以觀，或係考量原告預算而為之處理方
19 式，故於系爭工程之工程項目並無約定「地坪打除」下，將
20 次臥地坪拆除，地坪水泥層打除重抹水泥之費用轉嫁由被告
21 負擔，顯無理由。至原告因次臥木地板鋪設後仍有有地板高
22 低落差之瑕疵而拆除重新鋪貼次臥地坪木紋磚部分，則屬被
23 告承諾「盡量請師傅再調整一下」、「次臥地板我們會把表
24 層掀開來，向下面原始地面來做個研磨修低，與客廳外區2.
25 5公分的落差，房間會以ps板墊高，與客廳外面走道區域平
26 整」，然卻未盡完善而有瑕疵部分，是原告主張次臥地坪鋪
27 木紋磚部分，實屬被告應負擔瑕疵擔保責任之範疇，而應予
28 准許。

- 29 (8) 關於次臥牆面木板拆除水泥層打除10,000元（未稅）、次臥
30 牆面水泥打底防水後再面層水泥粉刷20,000元（未稅）部分
31 ：

查本件兩造所簽立之系爭契約油漆工程包含「壁面批土刷漆39坪42,900元」（參見本院卷(一)第213頁），是依系爭契約所載系爭房屋牆面均會進行批土刷漆工程，又觀諸原告所提兩造對話紀錄（詳細對話紀錄參見本院卷(一)第449頁）。

①對話時間107年1月14日：

潘哈妮：「楊先生，今天去了現場發現，為何次臥的主牆跟窗台旁的牆，都仍然是木板？」。

Alex Yang：「您房間內，除了浴室面有壁癌，應予拆除，窗檯及主牆內部沒有磁磚，狀態良好，也擔心經費一直向上延伸，所以是面漆磨掉再重新批土研磨上漆，怕你誤會了，請再看一下照片」。

Alex Yang：「照片」。

Alex Yang：「照片」。

Alex Yang：「照片」。

Alex Yang：「照片」。

Alex Yang：「照片」。

潘哈妮：「可是目前木牆的部分，牆面其實用肉眼看就很明顯凹凸不平了」。

潘哈妮：「而且當初就是因為有壁癌，還用木板封板讓我非常擔心了」。

潘哈妮：「所以我一直以為會剔除掉」。

潘哈妮：「而且當初的木板曾經產生壁癌過，假如只是作表面磨平，之後原始木板內的壁癌的菌就不會再冒出來嗎？」。

Alex Yang：「照片」。

Alex Yang：「原本有壁癌是這一面牆磚」。

潘哈妮：「窗檯邊的牆當初也有起泡」。

Alex Yang：「這面有重新處理過，他並沒有蔓延出來」。

Alex Yang：「通話時間12：39」。

細繹上開2人之對話紀錄可知，兩造曾針對次臥牆面是否有壁癌，若有壁癌應如何處理乙事進行討論，被告雖表示針對

壁癌部分拆除，而就無壁癌部分則以面漆磨掉再重新批土研磨上漆之方式處理。然證人游家煥於本院審理時結證稱：次臥牆壁有壁癌部分，應該是原本有壁癌痕跡，前面施工時沒有做好，導致原本壁癌痕跡有露出來。另次臥部分衣櫥對面的大牆，用手敲是木板牆，我們將木板拆掉，發現裡面整個是壁癌牆面，所以將整面牆打到見磚，重新水泥打底，之後做防水，再抹第二道表面的水泥。木板拆除完之後將裡面的水泥層打除是因為水泥層靠外牆部分都是壁癌，回復回來要先做第一道水泥打底，再做防水，表面再抹一層水泥，也就是所謂的面層水泥粉刷。所以該兩項工程是因為要消除牆面壁癌所進行的工程。至於兩造間契約是否約定包含處理壁癌伊並不清楚。但以伊自己做工程的慣例，如果發現之前的裝潢是用木板隔間，通常會告知屋主牆面或許壁癌嚴重，跟屋主確認是否需要處理壁癌等語（參見本院卷第128頁、第131頁）。參酌兩造對話紀錄與證人證述可知，被告於原告表示有牆面有壁癌之疑慮時，係告以「壁癌部分拆除，而就無壁癌部分則以面漆磨掉再重新批土研磨上漆之方式處理」，是若以其處理方式，當可將確認有壁癌部分予以拆除，且其所為陳述足使原告認為次臥牆面有壁癌問題部分均透過被告之施工過程排除，然原告委由訴外人泰怡建設施作，始發現原本壁癌部分並未處理，致使其支出次臥牆面木板拆除水泥層打除、次臥牆面水泥打底防水後再面層水泥粉刷費用，此部分自屬被告所提供之工程項目具有施作上之瑕疵，被告就此部分，自應負物之瑕疵擔保責任，是原告此部分之主張，為有理由，應予准許。

(9) 關於主臥壁櫃內隔板層板及吊桿8,000元（未稅）部分：

觀諸原告所提房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分載有「主臥則有衣櫃木作拉門上方軌道周邊油漆不平、不直、透色，需全面檢視修補、衣櫃內、外門片多處毛邊／上櫥櫃門片底部可看見底材，需全面檢視修繕、衣櫃內側拉門門片殘膠污染，需清潔」等詞，然原告委請泰怡建設施作之項目

01 乃「主臥壁櫃內隔板層板及吊桿」，未見其關連性，原告亦
02 未舉證證明該部分屬原施工之瑕疵，是其此部分之主張，為
03 無理由，應予駁回。

04 (10) 關於全室油漆補修 34,000 元部分：

05 觀諸原告所提房屋驗收報告書關於建築裝修驗收缺失部分載
06 有「粉刷油漆部分則有全戶油漆、粉刷品質缺失應全面自主
07 檢查修補，主要缺失為①柱、樑、牆表面／陰角／陽角粉刷
08 不平②門／窗框周邊粉刷、油漆不平直③披土打磨不全④砂
09 粒沾污⑤油漆不平，建議修繕時僅先披白土勿上漆，待屋主
10 檢查認可後，再上面漆」等詞，是原告依照該房屋驗收報告
11 書所載之缺失進行全室油漆修補，實屬有據，應予准許。

12 (11) 關於完工清潔（細修）15,000 元（未稅）部分：

13 查一般工程之施作，均會針對工程完工後之清潔及細修予以
14 約定，此部分除包含工地現場之清潔外，亦包括施工項目之
15 細修，故此部分之支出顯與上開原告得以據以主張瑕疵修補
16 之工程項目具關連性，是原告請求該部分之款項，為有理由
17 ，應予准許。

18 (12) 關於後陽台曬衣架拆除，牆面釘頭切除，坑洞水泥補修 5,00
19 0 元（未稅）部分：

20 觀諸系爭契約，兩造就泥作部分約定之工程項目包含「後陽
21 台地磚磁磚施工、前後陽台地面打底施工、前後陽台混凝土
22 墊高、舊壁磚打除及粉光、後陽台壁面舊有磁磚修補」；就
23 油漆工程約定「陽台天花刷油性漆」；就燈具工程約定「後
24 陽台吸頂 LED 日光燈」；就磁磚／玻璃工程約定「後陽台地
25 磚」（參見本院卷(一)第 211 頁至第 212 頁至第 214 頁），原
26 告所提驗屋報告書建築裝修驗收缺失紀錄僅提及「工作陽台
27 排油煙套管穿孔邊縫隙過大」，原告亦未提出其修繕部分屬
28 被告施作瑕疵部分之證明，是其此部分主張，為無理由，應
29 予駁回。

30 (13) 綜上，原告請求被告給付施工前保護（全室含地坪及現場保
31 留物覆蓋）13,000 元（未稅）、浴室前地板打除改鋪木紋地

01 磚10,000元（未稅）、廚房地坪打除，水泥打底貼30*30地
02 磚30,000元（未稅）、次臥地坪鋪木紋磚22,750元（未稅）
03 、次臥牆面木板拆除水泥層打除10,000元（未稅）、次臥牆
04 面水泥打底防水後再面層水泥粉刷20,000元（未稅）、全室
05 油漆補修34,000元（未稅）及完工清潔（細清）15,000元（
06 未稅）等部分為有理由，是原告請求被告給付16,2488元（
07 含稅）【計算式：（13,000元+10,000元+30,000元+22,7
08 50元+10,000元+20,000元+34,000元+15,000元）×1.05
09 （含稅）=16,2488元，元以下四捨五入】，實屬有據，原
10 告其餘請求，均無理由，均應予駁回。

11 3. 被告主張以原告尚未給付之工程尾款予以抵銷，有無理由？
12 按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
13 各得以其債務與他方之債務，互為抵銷」，民法第334條第
14 1項前段定有明文，本件原告對於被告之物之瑕疵擔保損害
15 賠償債權為16,2488元，被告依契約法律關係對原告仍有17
16 4,169元之工程尾款得以主張，且上開債權均已屆清償期，
17 亦無不適合抵銷之情形，被告為抵銷抗辯，自屬有理。從而
18 ，本件原告之請求經抵銷後，已無餘額。而本件被告之請求
19 經抵銷後，餘額為11,681元（計算式：174,169元-16,248
20 8元=11,681元）。

21 陸、綜上所述，本訴部分，原告依物之瑕疵擔保法律關係，請求
22 被告給付原告16,2488元，為有理由，應予准許；至原告逾
23 此部份之請求，為無理由，應予駁回，然其請求經被告主張
24 抵銷後，已無餘額，是原告之訴應予駁回。反訴部分，反訴
25 原告依系爭契約及抵銷之法律關係，請求反訴原告給付反訴
26 被告11,681元及自反訴狀繕本送達翌日即108年7月5日起
27 （送達證書參見本院卷(一)第403頁）至清償日止，按年息百
28 分之5計算之利息，逾此部分之主張，為無理由，應予駁回
29 。

30 柒、本件事證已臻明確，兩造就本件之其餘主張及攻擊防禦方法
31 ，經核均與本件本訴及反訴判決結果無影響，爰不一一予以

審酌，附此敘明。

捌、本件反訴原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至兩造敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

玖、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書金額確定為7,312元。

中華民國 109 年 3 月 31 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法官 石蕙慈

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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 109 年 3 月 31 日
書記官 陳尚鈺

計算書：

項目	金額	備註
第一審本訴裁判費	3,860元	本訴原告給付。
第一審反訴裁判費	2,320元	反訴原告給付。
第一審證人旅費	530元	本訴原告給付。
第一審證人旅費	602元	本訴原告給付。
總計	7,312元	