

福建高等法院金門分院民事判決

109年度上易字第1號

上訴人 陳啟明即陳啟明建築師事務所

訴訟代理人 黃韡誠律師

複代理人 李宜庭律師

附帶上訴人 葉慧碧

訴訟代理人 張立宇律師

複代理人 雷修瑋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國108年11月5日福建金門地方法院106年度訴字第57號第一審判決，各自提起上訴及附帶上訴，本院於110年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項請求部分廢棄。

前項廢棄部分，上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣伍拾參萬玖仟肆佰陸拾元，及自民國一〇八年八月十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

附帶上訴人其餘附帶上訴、上訴人之上訴，均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔五分之三，餘由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、附帶上訴人主張：兩造於民國102年5月12日簽訂金大璞園集村農舍買賣契約書（下稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）400萬元購買坐○○○鄉○○○段第225、226地號土地，再以400萬元委託上訴人於其上興建農舍（下稱系爭委建契約），合計800萬元，並約定系爭農舍應於104年6月30日前完成。伊已依約交付780萬元，尚餘20萬元尾款未給付。詎上訴人遲至106年5月21日始完工並交付房屋鑰匙，伊得依系爭委建契約第20條約定，請求上訴人給付違約金160萬元；另因上訴人拒絕修繕如附表所示應施作卻未施作之工項與施作瑕疵，伊自得請求上訴人賠償修繕所需費用105萬7,830元，合計共265萬7,830元等情。爰依系爭委建契約第4、20條

、民法第494、495條之規定，求為：上訴人應給付265萬7,830元，及自108年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算利息及宣告假執行之判決。原審命上訴人給付附帶上訴人88萬2,621元本息，駁回附帶上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，附帶上訴人提起附帶上訴，聲明：(一)原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項之請求部分廢棄；(二)上訴人應再給付附帶上訴人141萬9,460元本息。【至原審駁回附帶上訴人請求35萬5,749元(即265萬7,830元-88萬2,621元-141萬9,460元)本息部分，未據聲明不服，業已確定】；上訴人上訴部分答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：本件遲延履約係因「農業用地興建農舍辦法」修訂，新舊法規定不同，致伊與其他集村農舍起造人之農民資格審查延宕所致，此非兩造約定完工期日為104年6月30日時所得預料之情事，伊自得依情事變更原則請求調整契約之效果。又本案係於103年6月13日取得建造執照，若依系爭委建契約第4條約定開工後360工作天內完工之標準，系爭農舍於103年8月9日開工至105年10月3日竣工，經扣除例假日及無法施工日後，僅逾期3天而已，附帶上訴人請求之違約金額實屬過高。系爭農舍並無瑕疵，另附帶上訴人曾要求於系爭農舍一樓加做室內裝潢隔間，費用為8萬元，故此部分伊得主張抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)前項廢棄部分，附帶上訴人於第一審之訴駁回；附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

- (一)兩造曾於102年5月12日簽訂金大璞園集村農舍買賣契約書，內含土地買賣契約及房屋委建契約。
- (二)附帶上訴人委託上訴人興建之農舍，於103年6月13日取得建造執照，於同年8月9日申報開工，並於105年10月3日竣工，上訴人嗣於106年5月21日始將農舍鑰匙交予附帶上訴人。
- (三)附帶上訴人就系爭房屋委建契約，曾給付上訴人380萬元。
- (四)附帶上訴人曾委託律師於106年7月20日發函上訴人，通知其

01 應於文到7日內修補施作瑕疵。經上訴人於同年月26日收受
02 後，迄未修補，上訴人並於原審107年1月5日言詞辯論期日
03 當庭表示拒絕修補。

04 (五)附帶上訴人主張應施作而未施作與施作瑕疵部分如附表所示
05 。

06 (六)上訴人曾於105年10月28日開立承諾書，表明同意將系爭農
07 舍之一樓隔間比照對面棟之隔間方式施作。

08 四、本院之判斷如下：

09 (一)上訴人應否負遲延責任？又其工程總價款如何認定？再逾期
10 違約金以多少為適當？

11 1、查系爭房屋委建契約第4條約定「本工程應於領得建造執照
12 日起60日內開工，並於360工作天內完工。如須辦理工程變
13 更有展延工期必要時，經雙方協議後定之」（下稱一般約款
14 ）。並經兩造於此約款後方，再以手寫載明「最晚在104年6
15 月30日前完成，逾期則依違約條款處理」（下稱手寫約款）
16 等情，有系爭房屋委建契約一份在卷足參（原審卷一第39、
17 41頁），並為兩造所不爭（本院卷第309-310頁）。上開手
18 寫約款既由兩造以手寫方式在原約款之後加註而成，足見雙
19 方應有以手寫約款補充或優先一般約款而適用之意，換言之
20 ，如果手寫約款與一般約款相衝突時，自應優先適用手寫約
21 款。準此，兩造就系爭房屋委建契約之工程期限，應為「本
22 工程應於領得建造執照日起60日內開工，並於360工作天內
23 完工，惟至遲應於104年6月30日前完工，逾期則依違約條款
24 處理」，方符合兩造訂約時之真意，甚為灼然。

25 2、承上，上訴人就系爭房屋之興建應於104年6月30日前完工，
26 然其遲至105年10月3日方始竣工，逾期天數為462日，為兩
27 造所不爭執，並有系爭房屋建物使用執照（原審卷一第181
28 頁）在卷可稽，堪認上訴人確有逾越工期之情，依上開手寫
29 約款，自應依違約條款處理。查系爭委建契約第20條約定：
30 由於上訴人之責任未能按第4條規定期限內完工，每逾一天
31 須扣工程總價千分之一，但累計金額以不超過工程總價20%

01 為限（原審卷一第51頁）。經核，上訴人前揭逾期天數為
02 462日，依每日千分之一之標準計算，早已逾越逾期違約金
03 計算之上限（即工程總價20%）。是以，附帶上訴人得請求
04 給付逾期違約金之上限即工程總價之20%。惟系爭委建契約
05 第3條記載系爭農舍之工程總價為440萬元，而其附件二之付
06 款期別分配金額紀錄表（下稱付款紀錄表）則按9項工程進
07 度分別記載應付金額，併合計總價款為400萬元，而有所不
08 同。查系爭委建契約於第30條約定及立合約人欄間，以手寫
09 記載「本合約土地及房屋總價款新台幣捌佰萬元整」等語，
10 系爭農舍基地應付400萬元，附帶上訴人已給付完畢等情，
11 為兩造所不爭執，應堪信實。則以總價款800萬元扣除土地
12 部分價款400萬元，堪認興建系爭農舍的總工程款或稱價款
13 應為400萬元，而非440萬元。上訴人雖主張：上開差額40萬
14 元，是附帶上訴人應支付予訴外人歐陽儼讚的仲介款，惟事
15 實上已由上訴人支付云云（本院卷第389頁），為附帶上訴
16 人所否認，上訴人並不否認系爭委建契約並未約定應支付該
17 仲介費，且對於何以附帶上訴人應負擔此仲介費之支付義務
18 乙節，上訴人亦未能舉證證明，是其主張，即難為採。堪認
19 ，400萬元方為兩造就系爭委建契約約定興建系爭農舍之總
20 工程款。至附帶上訴人主張違約金之計算應以農舍及其基地
21 總價800萬元為基準云云，尚與系爭委建契約所載「工程總
22 價」之文義不符，亦難認有據。

23 3、據此，附帶上訴人依房屋委建契約第20條約定，得請求上訴
24 人給付逾期違約金之上限為上開工程總價400萬元之20%即80
25 萬元。至於上訴人抗辯稱：附帶上訴人請求之違約金額過高
26 等語。經查：

27 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
28 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
29 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。屬損害賠
30 償總額預定性之違約金。次按，約定之違約金額過高者，法
31 院得減至相當之數額，同法第252條亦有明文。法院酌減違

約金時，若屬賠償額預定性之違約金，應以當事人實際所受損害為主要之酌量標準。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決先例可參）。

(2)系爭委建契約第20條約定：由於上訴人之責任未能按第4條規定期限內完工，每逾一天須扣工程總價千分之一，但累計金額以不超過工程總價20%為限（原審卷一第51頁），核與上揭法條關於違約金之定義相符，又該約款並無表明其違約金係用以懲戒不履約之一方，是自應認上開違約金約定係屬損害賠償總額預定性無訛。上訴人既有逾越工期之情，已如上述，則附帶上訴人自得依前揭約款請求上訴人給付逾期違約金無疑；然揆諸上開說明，此項違約金既屬損害賠償預定性性質，則須就附帶上訴人實際所受損害為主要酌量標準，並考量一般客觀事實及社會經濟狀況等因素。審酌附帶上訴人並未具體舉證其因此所受財產上損害為何，另上訴人就系爭委建契約之履約雖有逾期，但仍有興建系爭農舍，尚非全無履約，此參原審勘驗筆錄、現場照片、台北市建築師公會鑑定報告書、補充鑑定報告書及原審勘驗筆錄自明（原審卷一第383-391頁、第393-433頁；原審卷三第25頁、第171頁），認上開違約金酌減8萬元，以72萬元為適當，爰予酌減之。

4、至上訴人辯稱：工程遲延係因遇到「農業用地興建農舍辦法」（下稱興建農舍辦法）修訂，新舊法規定不同，致上訴人與其他集村農舍起造人之農民資格審查延宕所致，要屬情事變更，而不可歸責於上訴人。經扣除例假日及無法施工日後，逾期天數僅3日等語。然查，上訴人為建築專業人士，對於建築法令及相關政策應較一般人熟稔，況上述政策、法令之修正，事先均經主管機關公告及媒體網路之報導與傳播，故關於金門地區集村農舍政策之開放與否及上開興建農舍辦

01 法之修訂，均難謂不能預見，況苟有展延工期之必要，亦可
02 依前述系爭委建契約第4條約定，經兩造協議後定之，而上
03 訴人均未此為，故其所辯，並無足採。

04 (二)上訴人就工作物瑕疵部分，應賠償附帶上訴人所受損害及修
05 繕所需費用99萬854元：

06 1、按承攬人不於定作人所定相當期限內修補瑕疵，或拒絕修補
07 或其瑕疵不能修補者，定作人得解除契約或請求減少報酬；
08 又因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除
09 得請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害
10 賠償。民法第494條前段、第495條第1項分別定有明文。

11 2、關於上訴人就系爭房屋應施作而未施作與施作瑕疵部分，已
12 如附表所示，其鑑定結果亦已摘要於附中，兩造對此亦不
13 爭執（本院卷第311頁）。本院審酌鑑定機關臺北市建築師
14 公會係經兩造合意選任，其中立性、獨立性、專業性與公正
15 性殆無疑問，並為兩造選任時所認同。足認該鑑定結果如已
16 闡述明確而無疑義，即逕援用為本判決認事用法之基礎。經
17 本院詳予檢視鑑定報告並摘錄其要旨如附表所示，除如附表
18 編號2、8及14所示部分再予說明如下外，其餘各項如附表「
19 鑑定結果摘要」欄所示，並無疑義或爭執，自堪可採。

20 (1)就附表編號2部分，上訴人未經附帶上訴人同意，逕將斜屋
21 頂改為平頂，亦未鋪設文化瓦造型，應賠償29萬9,460元：

22 ①查系爭房屋原以斜屋頂鋪設文化瓦造型為設計，後屋頂由斜
23 頂改為平頂等情，有系爭委建契約之附件建材設備表（原審
24 卷一第65頁）、廣告宣傳單（原審卷一第109頁）、原建造
25 執照申請核准相關圖說（原審卷二第129-145、147-183頁）
26 、建造執照第一次變更設計核准相關圖說、使用執照竣工圖
27 說（原審卷二第185-219、221-265頁）在卷可稽。故系爭房
28 屋原來斜屋頂鋪設文化瓦造型之設計，方為兩造系爭委建契
29 約之原契約內容，自應拘束雙方。

30 ②系爭委建契約第6條第2項、第3項固約定：詳細圖說依上訴
31 人所規劃設計之集村農舍興建規劃內容並經主管機關核准之

01 建築執照圖說為主（參考設計如附圖）；上訴人依據經機關
02 核准設計圖樣負責施工。另系爭委建契約第9條第4項約定：
03 上訴人為維護本建物整體外觀之精緻與環境配合，保有各向
04 立面、社區外觀等之設計與修改權等語（原審卷一第41、43
05 頁）。然上開約定，僅賦予上訴人必須依據主管機關所核准
06 之建築執照圖說照圖施工之義務；及賦予其有立面與社區外
07 觀之設計與修改權，然均未賦予其得未經附帶上訴人同意擅
08 自更改或變更原屋頂由斜式改為平式之權利。審酌系爭房屋
09 原屋頂由斜式改為平式，對於房屋之外觀、質感及價值，應
10 有重大影響，確屬契約重要內容之變動，自應徵求附帶上訴
11 人之同意始可為之，從而，上訴人未經附帶上訴人同意，擅
12 自為此重大契約之變更，應認工作物有瑕疵，且可歸責於上
13 訴人之情，自應負損害賠償責任。

14 ③系爭建物之屋頂從斜頂改成平頂，倘未經附帶上訴人同意即
15 逕為變更設計時，上訴人應負之損害賠償金額為施作斜頂相
16 對於平頂所增加之工項數量費用，即為斜頂改成平頂所差異
17 之金額，經估算約為29萬9460元等情，有台北市建築師公會
18 補充鑑定報告書在卷可按（外放）。從而，此部分上訴人應
19 賠償附帶上訴人29萬9460元，可堪認定。

20 (2)除附表編號2及編號3-1、7-3附帶上訴人未上訴部分，上訴
21 人應賠償附帶上訴人69萬1,394元：

22 ①就附表編號8部分：按企業經營者應確保廣告內容之真實，
23 其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之
24 商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者
25 保護法第22條定有明文。查附帶上訴人所提本建案之廣告宣
26 傳單（原審卷一第109頁）上明白記載本建案「附廚具」，
27 惟上訴人就此並未施作，業經原審履勘現場屬實（原審卷一
28 第417頁）可考。是以，上開鑑定結果亦認定應增做基本廚
29 具即爐台、抽油煙機、調理台、洗滌槽及吊櫥櫃，價格為9
30 萬元。經核，此認定與上開規定對企業經營者之要求相符，
31 是以上訴人自應對其廣告內容負責，故上訴人應給付施作廚

具之費用9萬元。

②就附表編號14部分：附帶上訴人主張上訴人所安裝之門牌為臨時性護貝紙，應更換為金屬門牌等語。經核，附帶上訴人所引系爭委建契約之附件建材設備表（原審卷一第69頁）係約定「各戶應設一門牌」，卻未約定該門牌之材質，故存有以護貝紙作門牌是否已合乎契約要求之爭議。經原審電詢負責門牌申辦業務之金門縣金寧鄉戶政事務所，據覆略以：鐵製門牌均係伊委外製作，本件上訴人已幫附帶上訴人申請並獲核發，業經上訴人簽收等情（原審卷三第47頁）。可知上訴人已領得該戶之鐵製門牌，卻不裝設。考量房屋係供永久居住使用，且建物常理上無以護貝紙作為永久性門牌使用之理，暨上訴人已領取卻故不施作等情，是認上訴人應就換裝金屬門牌部分，給付費用1,000元。

就附表編號7-3部分：附帶上訴人主張上訴人曾與之口頭約定就浴廁部分施作乾濕分離，然未施作等語。經核，乾濕分離並非浴廁必須施作之工項，本有賴雙方當事人就此部分為約定，業經原審電詢鑑定人確認無訛（原審卷三第43至45頁）。是在附帶上訴人始終無法舉證證明該口頭約定存在，甚至無法特定該約定之時間、地點之情形下，自應承擔無法證明之不利益，並推認並無該約定。上訴人既無施作乾濕分離之義務，附帶上訴人亦無由指摘其應施作而未施作，上訴人自無須賠償該費用。

③上訴人就附表所列其餘部分應施作而未施作及施作瑕疵所應賠償之修繕費用（詳附表鑑定結果摘要欄），經加總後合計53萬6,800元。鑑定報告認此部分尚應加計「廢料清理及運什費5%」、「其他費用7%」，其金額經換算後分別為2萬6,840元、3萬7,576元。又鑑定報告認為前揭3筆款項於加總後，須再加計「利潤、稅捐及管理費（約14.99933%）」，此金額經換算後為9萬178元。考量上訴人就其應施作而未施作及施作瑕疵部分，均具可歸責事由甚明，復於明示拒絕修補之意（原審卷一第234頁）。是此部分附帶上訴人得請求上

01 訴人賠償之修繕費用合計69萬1,394元（計算式：536,800+
02 26,840+37,576+90,178=691,394）。

03 3、承上，上訴人就工作物瑕疵部分，應賠償附帶上訴人所受損
04 害及修繕所需費用共99萬854元（計算式：299,460+691,39
05 4=990,854）。

06 （三）上訴人得主張抵銷28萬8,773元：

07 1、系爭委建契約之總工程款為400萬元，業經本院認定如前，
08 而附帶上訴人業已給付上訴人380萬元，有20萬元尚未給付
09 ，為兩造所不爭，故此20萬元價金請求權，上訴人自得主張
10 抵銷。上訴人主張系爭委建契約之總工程款為440萬元，故
11 此部分可主抵銷價金請求權為60萬元，並無可採。

12 2、再依系爭委建契約第3條但書約定：外水電之規費由附帶上
13 訴人負擔（原審卷一第39頁），經台北市建築師公會鑑定結
14 果，全部住戶之外部管線施工費為97萬2,778元、接戶水錶
15 及規費為10萬2,700元、接戶電錶及規費為7萬8,575元，經
16 加總後除以全部13戶進行平均攤提，計得各戶應負擔之金額
17 為8萬8,773元，此筆費用既為附帶上訴人所應分攤，則上訴
18 人自得以此金額主張抵銷。

19 3、又上訴人主張：伊另幫附帶上訴人於一樓加做室內裝潢隔間
20 ，得請求其給付8萬元等語，參以上訴人所簽立承諾書一份
21 （原審卷一第249頁），其上記載「本棟一樓隔間擬比照對
22 面棟之隔間方式，上下樓層可各別獨立出入，本人同意於交
23 屋前一併改正施工完成交付附帶上訴人，其餘有關房屋辦理
24 貸款及計劃二次施工增建工程之部分，本人亦全力協助辦理
25 ，特立此承諾書」等文字，確未提及附帶上訴人應額外給付
26 上開隔間之裝潢費用。再由「承諾書」、「全力協助」等用
27 語觀之，其語意上較近於上訴人願無償協助，否則何須「承
28 諾」，兩造逕自辦理工程追加或於契約中增訂約款，載明增
29 做價格即可。故以附帶上訴人主張上訴人願無償於一樓加做
30 室內裝潢隔間乙節，較為可採。從而，上訴人自無由於事後
31 再請求此筆費用或以之主張抵銷。

01 4、承上，上訴人得抵銷之金額合計為28萬8,773元。

02 (四)綜上所述，附帶上訴人得請求上訴人給付逾期違約金72萬元
03 ，另就工作物瑕疵部分，上訴人應賠償附帶上訴人所受損害
04 及修繕所需費用99萬854元，經抵銷上訴人之債權28萬8773
05 元後，附帶上訴人尚得請求上訴人給付142萬2081元（計算
06 式： $720,000 + 691,394 + 299,460 - 288,773 = 1,422,081$ ）
07 。扣除原審判決上訴人應給付之88萬2,621元，上訴人尚應
08 再給付附帶上訴人53萬9,460元（計算式： $1,422,081 - 882,$
09 $621 = 539,460$ ）。

10 五、從而，附帶上訴人依系爭委建契約第4、20條、民法第494、
11 495條之規定，請求上訴人給付142萬2081元本息為有理由，
12 應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。原審僅判
13 命上訴人給付88萬2,621元，駁回附帶上訴人其餘請求53萬
14 9,460元，於法即有不合。附帶上訴意旨指摘原判決此部分
15 不當，求予廢棄改判，為有理由，自應廢棄該部分判決，改
16 判如主文第2項所示。至原審所命給付部分及上開不應准許
17 部分，既無違誤，上訴及附帶上訴意旨指摘原判決該部分不
18 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴及附帶上訴。

19 六、本件為判決基礎之事實已明，兩造其餘攻擊防禦方法，於訴
20 訟結果不生影響，不逐一論述，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由、一
22 部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條
23 、第79條，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日
25 民 事 庭

26 審 判 長 法 官 陳 真 真
27 法 官 許 志 龍
28 法 官 張 震

29 正本證明與原本無異。
30 不得上訴。

31 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

附表：

編號	附帶上訴人主張應施作而未施作與施作瑕疵之項目		主張之依據	鑑定結果摘要
1	建物外觀僅採用二丁掛磚，未兼用抵石子及岩面磚		房屋委建契約第17、22頁（參原審卷一第55、65頁）	契約約定建築外觀應採用二丁掛磚、抵石子及岩面磚等搭配，但上訴人僅施作二丁掛磚，已完成之工項不符合契約要求，應酌計板岩磚與二丁掛磚差價3萬400元。
2	未經同意將建物屋頂從斜頂改成平頂，亦未鋪設文化瓦造型		房屋委建契約第22頁及廣告宣傳單（參原審卷一第65、109頁）	廣告宣傳單為斜屋頂，竣工圖為平型屋頂，已辦理變更設計。另補充鑑定，該變更倘須賠償，應賠償之金額為29萬9460元【此部分原審判決附帶上訴人敗訴，附帶上訴人不服提起上訴】
3	陽台	3-1未做藝術欄杆	同上	為整體外觀與環境配合，上訴人所施作之內容已滿足契約要求【此部分附帶上訴人未據上訴】。
		3-2未鋪地磚	同上	契約約定陽台地坪應採 25*25 cm地磚，但上訴人一樓未鋪地磚，二樓則做抵石子地坪，均不符合契約要求。故就一、二樓部分均應增鋪25*25 cm地磚，上開部分應分別賠償1萬8,590元、1萬790元。
4	大門	4-1未鋪草皮及做景觀設計	房屋委建契約第24頁及廣告宣傳單（參原審卷一第69、109頁）	契約約定庭院應種植草皮，法定空間規劃須配合法規設置停車空間搭配景觀植被，但上訴人僅施作水泥地坪，不符合契約要求，應酌計環境景觀之差價4萬2,930元。
		4-2未做雙開大門	房屋委建契約第18、23頁（參原審卷一第57、67頁）	契約約定正面入口大門應為不銹鋼豪華雙玄門，並採精選豪華藝術防盜內外門，但上訴人僅施作單片門，不符合契約要求，應換裝豪華藝術防盜內外門，價格為2萬2,000元。
		4-3未於門前做階梯	廣告宣傳單（參原	此部分契約未約定，且基地內

(續上頁)

			審卷一第109頁)	門前通路施作已滿足契約要求。(經鑑定報告認定附帶上訴人無法求償此項目後，已未將之列入請求賠償之金額中)
5	屋頂露台未鋪石英磚		房屋委建契約第22頁(參原審卷一第65頁)	契約約定屋頂露台應貼石英地磚，但上訴人僅施作水泥地坪，不符合契約要求，應增鋪石英磚，價格為8萬860元。
6	房間門僅為塑膠門，未做木門		房屋委建契約第23頁(參原審卷一第67頁)	契約約定應施作精選藝術木門搭配門鎖，但上訴人僅施作塑膠門，不符合契約要求，應換裝藝術木門搭配門鎖，價格為2萬4,000元。
7	浴廁	7-1未鋪地磚	房屋委建契約第17、22頁(參原審卷一第55、65頁)	契約約定廁所地板應貼25*25cm止滑地磚，但上訴人僅施作抵石子地坪，不符合契約要求，應改做前揭規格之止滑地磚，價格為2萬2,230元。
		7-2未做衛浴	房屋委建契約第18、24頁(參原審卷一第57、69頁)	契約約定衛浴設備應採用TOTO系列，如因市場供應產生變化而須換同等品，須經附帶上訴人同意。但上訴人未經附帶上訴人同意即改用同等品，不符合契約要求，故應估列TOTO衛浴費用，價格為15萬元。
		7-3未做乾濕分離	口頭約定	現況之淋浴設施未隔間，並未乾濕分離，如欲做乾濕分離，應增設淋浴隔間，價格為5萬2,000元【此部分原審判決附帶上訴人敗訴，附帶上訴人未據上訴】
		7-4未做防水PVC暗架天花板及通風扇	房屋委建契約第23頁(參原審卷一第67頁)	契約約定浴廁應採用防水PVC暗架天花板及通風扇，惟上訴人僅施作平頂水泥漆及一樓通風扇，應增做二、三樓防水PVC暗架天花板及通風扇，價格分別為1萬3,500元、8,000元。
8	未附廚具		廣告宣傳單(參原審卷一第109頁)	廣告宣傳單上記載附廚具，惟上訴人並未施作，應增設爐台、抽油煙機、調理台、洗滌槽

(續上頁)

			及吊櫥櫃，價格為9萬元。
9	一樓大門鎖眼歪斜，無法鎖緊、門面材料剝落		上訴人所施作之門面材料剝落，屬施工瑕疵，應予整修，費用為2,000元。
10	一樓客廳多處牆壁龜裂		上訴人所施作之一樓客廳牆面粉刷裂紋，屬施工瑕疵，應予整修，費用為5,400元。
11	管線外露	11-1全棟未裝燈具，電線外露 11-2一樓後陽台電線外露 11-3二樓陽台電線外露	房屋委建契約第23、24頁（參原審卷一第67、69頁） 契約約定戶外玄關、陽台及露台應設置造型藝術燈，然全棟均未裝燈具，客廳之燈具乃附帶上訴人自行裝設，且一、二樓陽台電線外露，屬施工瑕疵，應予增設、整修，費用分別為1萬元、200元、400元。
12	做工粗糙（一樓往二樓之樓梯牆面油漆收邊不平整）		上訴人所施作一樓往二樓之樓梯牆面油漆收邊不平整，屬施工瑕疵，應予整修，費用為2,500元。
13	三樓往頂樓之出口開錯，雖已修補，但修補不完全且修補處油漆剝落		上訴人所修補之位置存有修補痕跡且修補處油漆剝落，屬施工瑕疵，應予整修，費用為2,000元。
14	門牌僅用護貝紙而非鐵牌	房屋委建契約第24頁（參原審卷一第69頁）	契約雖未約定門牌材質，惟鑑定機關建議換修，費用為1,000元，上訴人有給付之義務。
備註：本案經兩造合意送臺北市建築師公會為鑑定，依序作成鑑定報告（外放）、鑑定報告解讀釋疑之公務電話紀錄（原審卷三第43至45頁，兩造均不爭執）、鑑定機關來函更正（原審卷三第131至133頁）、依附帶上訴人聲請所作補充鑑定（外放）、依上訴人聲請所作補充鑑定（原審卷三第205至209頁）。			