

# 臺灣新竹地方法院民事判決

104年度建字第7號

原告 悅豪大飯店股份有限公司

法定代理人 倪森豪

訴訟代理人 王志陽律師

被告 大金國際實業有限公司

法定代理人 陳萬松

訴訟代理人 張秀菊律師

上列當事人間返還工程款事件，本院於民國109年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾捌萬貳仟參佰伍拾參元，及自民國一〇四年五月十六日起至清償日止，按年息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百分之二十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾貳萬柒仟伍佰元為被告預供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣玖拾捌萬貳仟參佰伍拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

### 甲、程序部分

原告原名為悅豪大飯店有限公司，自民國（下同）106年1月9日起更名為悅豪大飯店股份有限公司，此有經濟部106年1月9日經授中字第10633018490號函及公司變更登記表附卷可稽（見本院卷二第97至101頁），合先敘明。

### 乙、實體部分

#### 壹、原告主張：

一、原告悅豪大飯店股份有限公司（下稱悅豪公司）於民國（下同）101年9月28日與被告大金國際實業有限公司（下稱大金公司）簽訂工程承攬契約書（下稱系爭契約），由被告承攬原告所有位於新竹縣○○市○○街○號之悅豪大飯店1樓至8樓房間裝修工程，約定工程總價為新台幣（下同）2,000萬

元，工程期限為102年2月5日完工。兩造簽約後，原告已依系爭契約第4條付款辦法之約定，支付工程款計18,159,733元予被告，而被告依約應於102年2月5日將本件工程全部完工，若無法如期完工，原告除得終止契約外，並得請求懲罰性違約金及損害賠償。惟被告已逾系爭契約所訂上開工程期限，卻仍無法將本件工程之所有設備安裝完成，遑論驗收。因被告逾期未能完工，以致原告無法如期開幕營業，所受損失實難估算。為此，原告乃委請律師以102年4月30日英明街郵局第309號存證信函催告被告應於函到2週內將本件工程之所有設備安裝並驗收完成，逾期原告將依契約第12條規定終止系爭契約，並請求被告給付違約金及損害賠償。惟被告逾期仍無法完工，原告乃再委請律師以102年5月24日英明街郵局第398號存證信函通知被告終止系爭契約。嗣原告向社團法人新竹縣建築師公會（下稱新竹縣建築師公會）申請本件工程室內裝修未完成部分估價鑑定，經新竹縣建築師公會鑑定完成並作成「新竹縣○○市○○街○號室內裝修未完成部分估價鑑定報告書」（下稱鑑定報告書），依該鑑定報告書附件（7）現況勘測數量及估價紀錄表之記載，本件工程室內裝修未完成，或規格不符，或施工不良等之工程項目計達226項次，應扣減工程款計5,373,069元。是依本件兩造約定工程總價2,000萬元，扣減被告未完成部分之工程款5,373,069元，被告已完成部分之工程款應為14,626,931元。依上所述，原告已支付工程款18,159,733元予被告，則被告應返還工程款3,532,802元（計算式：18,159,733－14,626,931＝3,532,802）予原告。是以，原告依兩造契約、承攬及不當得利之法律關係，請求被告返還工程款3,532,802元及其法定遲延利息，自有理由。被告辯稱原告之各項請求權時效業已消滅云云，並不足取。

二、遍觀兩造系爭契約書，其中有關「木作櫃體」者，僅系爭契約書總表（一）第8頁項次八、木作工程項目15即「餐廳『餐檯』木作櫃體」，項次八木作工程項目16即「餐廳『餐檯

01 』木作櫃體」，而該2項工程並未施作，有前揭照片編號109  
02 、110可稽（見鑑定報告書附件6第3頁），可見鑑定報告記  
03 載「餐廳『櫃檯』木作櫃體」未施作，顯屬文字誤植，不影  
04 響契約工程項目之餐廳『餐檯』木作工程未施作而應予扣款  
05 之事實；鑑定報告書附件7一層估價，項次26，名稱「男廁  
06 掃除（具）間木隔間」未施作（照片編號130），而系爭契  
07 約書總表（一）第7頁項次八、木作工程項目包括男廁之木  
08 作工程，而「男廁掃除（具）間」為男廁木作工程之一部分  
09 ，此有施工圖可稽；鑑定報告書附件7一層估價，項次39，  
10 名稱「酒吧造型吧檯」未施工（照片編號144）（卷一第13  
11 頁），而系爭契約書總表（一）第13頁項次十一、玻璃工程  
12 項目10即為「酒吧造型吧檯」（參見附件6），數量為60.5  
13 才，每才120元，工程價款為7,260元，則被告既未施作該項  
14 工程，自應予扣除該款項；至於鑑定人因依設計圖鑑定，而  
15 於鑑定報告書附件7、一層估價項次39之備註欄記載「設計  
16 圖無此項目」，扣款為「0」，與前述工程價款之計算，係  
17 屬二事，不可混為一談。鑑定報告書附件7一層估價，項次  
18 47，名稱「會議室外牆弧形牆面」未施工，而系爭契約書總  
19 表（一）第14頁項次14、家飾布織工程項目4即為「會議室  
20 外牆弧形牆面」，是被告辯稱其不在雙方本契約範圍內之項  
21 目云云，並不足採。鑑定報告書附件7一層估價，項次52，  
22 名稱「會議室門檻」未施工，而系爭契約書總表（一）第9  
23 頁項次八、木作工程項目34即為「會議室造型門檯」，項目  
24 38即為「會議室吊折門」（卷一第11頁），而「會議室門檻  
25 」為會議室造型門檯及吊折門工程之一部分，豈有施作門檯  
26 工程而沒有施作門檻？此外，鑑定報告書附件7其他估價，  
27 項次2，名稱「2樓公共空間天井女兒牆內外油漆工程」未施  
28 工，有前揭照片編號156可稽，而系爭契約書總表（一）第  
29 18頁項次六、他項工程項目11即為：「2樓公共空間天井女  
30 兒牆內外油漆工程（含搭鷹架）」。被告原辯稱不在雙方本  
31 契約範圍內之項目，嗣誣稱原告答應支付2萬元云云，均非

事實。鑑定報告書附件7其他估價，項次3，名稱「多處木作貼皮脫落現象」，有前揭照片編號161至162可稽，可見被告施工品質之粗劣。而系爭契約書總表（一）第7頁項次八、木作工程項目為雙方本契約之範圍（參見附件13），而木作貼皮為木作工程之一部分，被告原辯稱其不在雙方本契約範圍內之項目，嗣推稱該木作貼皮脫落瑕疵恐係遭他人破壞云云，並不足採。又鑑定報告書附件7其他估價，項次4，名稱：「各層F type電視牆壁布未貼」，有前揭照片編號163可稽，而依系爭契約附件總表（一）八樓、及二至七樓平面配置圖、施工圖所示，電視牆工程為雙方本契約內容之一部分。又依系爭契約書所附八樓、及二至七樓平面配置圖所示，被告應施作F Type造型之電視牆（參見附件14），而有關F Type造型電視牆之尺寸，均詳載於樣品房施工圖（原告係請人在2至7樓及8樓先做好9間樣品房，再拿室內施工圖給被告估價並按樣品房施作），而依上開施工圖所示，造型電視牆為「8×8格柵，面貼KD板-柚木」，並無被告所辯原告要求將寬120公分改成150公分之事，倘如被告所辯只寫寬120公分，而沒有其他尺寸，則如何施作？被告未按施工圖尺寸施作，自己作錯重作或再修改竟向原告要求增加費用，豈有此理？被告各層F Type電視牆應面貼KD板均未施作，有照片可稽，與鑑定報告書附件7其他估價，項次4，名稱：「各層F type電視牆壁布未貼」，只是用語不同，並無錯誤。

三、被告雖以原告尚未給付追加工程款為由提出抗辯，進而主張抵銷，然查：

（一）被告所主張之追加工程項目及價格部分，並未經原告同意，原告予以否認。且被告所提單據，從形式上觀之，其上並無任何兩造之簽名、蓋章，已難認為兩造有此合意。且系爭工程合約既採總價承包方式，即由被告依原告交付之施工圖估價，再由兩造議定工程總價簽訂合約，即除有發生系爭契約書第8條所約定工程變更或增減數量之情形，應由雙方參照約定單價實做實算，或由雙方另行協議外，

系爭契約第3條所約定之工程總價2,000萬元即為兩造約定承包本件工程之總價。且於施工中，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。是被告辯稱雙方契約係約定依實際數量及單價實做實算，被告並非統包系爭工程云云，並不足採。再者，原告是先請人做好樣品房再請被告公司依照樣品房施作、報價，所以樣品房有的東西就是應施作項目，不會因為被告估價單漏列（如踢腳板）而列入追加。被告提出上開單據主張「原合約總價不足金額426,001元」，惟兩造既已簽約議定本件工程總價2,000萬元，何來原合約總價不足金額426,001元？又由被告所提上開單據記載之內容，例如「地板增貼磁磚」、「粉刷增加數量」、「大理石增加數量」、「大理石差價」、「水電工程增加費用」等等項目，既未與原告協議，亦未取得原告之同意，自不足取。況其中「三、木作增加部分：1.2-8樓公共走廊維修口開孔。2.2-8樓公共走廊維修口完成再位移重開（先補再開）。2-8樓電視牆四尺改為五尺寬。七、3-8樓浴室實木門增加費用。十、他項增加工程：3.一樓電梯旁入口門封牆及天花板。15.一樓水電打石及管溝垃圾。16.屋頂水塔間女兒牆打除垃圾清運。17.一樓辦公室原磁磚地板打除垃圾清運」，係是被告施作工程期間之疏失或未按施工圖施作，又豈有施工而不清運垃圾之理。被告竟要求原告增加費用，顯無理由。

（二）又前開「工程追加估價單」之內容（見卷一第74至76頁），其中多為被告大金公司依兩造工程合約所應施作，或被告大金公司未經原告同意後施作，或被告於施工過程中施作錯誤而另行施作者。被告大金公司自行製作上開工程追加估價單，主張其為工程追加項目，並逕自載列其數量、單位、單價、複價，惟如前述，被告大金公司所提上開工程追加估價單及其附件，並非經兩造合意，亦即並非所謂

「兩造變更、追加工程項目之合約或協議及證明文件」，自不足採認。茲再分述如下：

1、項目二、泥作增加部分：

(1) 有關屋頂排風扇水泥嵌縫4,000元、屋頂排水溝鋼筋外露披覆水泥4,500元、一樓後面車庫斜坡RC地坪12,500元等項，均為被告承攬本件泥作工程施作中，表示可以順道處理之零星事項，故並未向原告要求任何報酬，雙方亦未約定任何價格，此為一般民間承包整體工程施作之常態，且原告對於被告施作之情形（例如：面積、材料、數量等），完全一無所悉，被告為增加其向原告要求之工程款，於事後自行編列上開工程項目名稱追加工程款，尚乏其據。

(2) 二樓至八樓房間RC地坪345,000元：

兩造工程合約並無此項目，且原告係先請人做好樣品房，再請被告依照樣品房施作，何來「二樓至八樓房間RC地坪增加1380m<sup>2</sup>」？而且被告只是把原有之舊地毯拆除，換鋪新地毯，何有「房間RC地坪增加1380m<sup>2</sup>」之事？完全匪夷所思，且被告所主張之數量、單位，並未提出任何證據證明；其單價、複價，亦並未經兩造合意，自不足採認。

(3) 二樓房間地板增加磁磚66,700元、三至八樓浴室粗底粉刷增加數量123,970元、D房浴室地板磁磚增加數量232,300元：

承前所述，本件工程係由被告依施工圖估算其數量及報價，經由兩造議定工程總價簽訂系爭合約，故於施工中，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。是被告自行編列上開工程項目名稱，並於所提「工程追加估價單」上記載「二樓房間地板增加磁磚58m<sup>2</sup>、單價1,150、複價66,700」、「三至八樓浴室粗底粉刷增加數量539m<sup>2</sup>、單價230、複價123,970」、「D房浴室地板磁磚增加數量202m<sup>2</sup>、單價1,150、複價232,300」，殊不足採。況被告所主張之「數量、單

位」，並未提出任何證據證明；其「單價、複價」，亦並未經兩造合意，自無可取。尤其被告上開工程追加估價單附件記載之施作人員郝金龍為水電工程業者，而被告所稱地板、磚磁、粉刷等均為泥作工程，益徵其不實。

- (4) 一樓大理石包柱（禾米黃）29,500元、一樓地板大理石增加數量（米黃石）156,000元、一樓原地板大理石差價170,697元：

系爭工程一樓裝修工程二、泥作基礎工程：5.入口造型水景基礎結構（H=170）、7.大廳公共空間地坪之備註欄記載大理石工程/大理石另選（60X60cm）（附件1），一樓裝修工程四、石材工程：1.公共空間大理石地坪、5.造型櫃檯對紋大理石、6.造型櫃檯背牆亂拼大理石（餐廳）（休憩區）、9.一樓休憩區大理石地坪（附件2）。承前所述，本件工程各項目施作之數量為被告依施工圖估算，在本工程合約之範圍內，並無增加數量之問題，且合約載明「大理石另選」，而被告拿大理石樣本給原告挑選時，也沒有提到有差價的問題，是被告於事後自行增列上開項目，主張增加數量及差價，請求原告給付工程款，並無理由。

- (5) 一樓會議室\廚房\廁所磚牆切割18,500元、二樓殘障廁所磚牆切割開門6,000元：

被告所提上開會議室、廚房、廁所門切割，本即系爭工程合約範圍，有被告所提工程追加估價單、系爭工程施工圖內一樓平面配置圖可資比對（附件3）。本件工程係由被告承包，施工中，為配合相關設施需要，例如：殘障廁所之出入門應予加寬，惟其既屬系爭工程合約範圍內，自無工程追加之問題。是被告自行增列上開工程項目，請求原告給付工程款，並無理由。

- (6) 一樓電梯原石材拆除及安裝（禾米黃）34,500元：

承前所述，系爭工程合約範圍包括石材工程（參見附件2），石材之數量及價格既已由被告估算，並由兩造議價簽約

01           ，被告自無就此另向原告請求工程款之理。況被告所主張  
02           之「數量、單位」，並未提出任何證據證明；其「單價、  
03           複價」，亦並未經兩造合意，自無可取。

## 04       2、項目二、水電增加部分：

- 05       (1) 弱電管溝放樣\打除\配管 242,500元、水電工程增加費用  
06       948,000元：

07           承前所述，原告係先請人做好樣品房，再請被告依照樣品  
08           房施作，並無工程追加之問題。被告所提上開工程追加估  
09           價單上之記載，完全是由被告自訂數量及價格，既並未與  
10           原告協議，亦並未取得原告之同意，即未經兩造合意，已  
11           不足取，所謂「水電工程增加費用 948,000元」，更是完  
12           全莫名其妙，不足採認。

## 13       3、項目三、木作增加部分：

- 14       (1) 2-8樓公共走廊維修口開孔 7,200元：公共走廊天花板本來  
15           就要開維修口，沒有工程追加的問題。被告請求原告給付  
16           工程款，並無理由。

- 17       (2) 2-8樓公共走廊維修口完成再位移重開 3,300元：被告之工  
18           人將維修口開錯孔重開，亦即被告自己施作錯誤再修改，  
19           竟要求原告增加費用，並無理由。

- 20       (3) 2-8樓B\C\E\F房衣櫃增加層板 18,000元：本件並無此工程  
21           項目，被告自訂數量及價格，請求原告給付工程款，並無  
22           理由。

- 23       (4) 一樓木作包柱 50,400元、一樓會議室後\內側封板（增加  
24           隔音棉） 68,900元：

25           本即系爭工程合約範圍內（附件4、附件5），並無工程追  
26           加問題，被告自訂數量及價格，要求增加費用，並無理由  
27           。

## 28       4、本院卷二第11頁工程追加估價單部分：

- 29       (1) 一樓會議室拉門旁木作高櫃 24,000元、一樓會議室拉門旁  
30           收納矮櫃 33,800元、一樓會議室白板區旁收納矮櫃 9,000  
31           元：



01 以上均為被告承攬本件木作工程施作中表示可以順道在會  
02 議室拉門旁做高、低櫃及在會議室白板區旁做收納矮櫃予  
03 原告使用，但被告並未向原告要求任何報酬，故雙方亦未  
04 就此約定任何價格，此為一般民間承包整體工程施作之常  
05 態，詎被告於事後自行編列上開工程項目名稱，要求原告  
06 增加工程款，自無理由。

- 07 (2) 一樓會議室木皮牆14,400元、一樓會議室門型牆36,500元  
08 :

09 系爭工程一樓會議室牆面原本就是木作，例如：項次36「  
10 會議室木作造型牆面」、項次37「會議室木作牆面封板」  
11 (附件6)，被告要求增加工程款，並無理由。況如前述  
12 ，被告所主張之「數量、單位」，並未提出任何證據證明  
13 ；其「單價、複價」，亦並未經兩造合意，自無可取。

- 14 (3) 一樓天井天花板修改20,000元、一樓天井天花板溝封板  
15 5,000元、二樓天井女兒牆封板12,000元：

16 系爭工程一樓裝修工程項次八木作工程（公共空間）1為  
17 「公共空間造型天花板」、休憩區21為「挑空區造型天花  
18 板（含酒吧）」（附件7），可見依系爭工程合約，一樓  
19 「公共空間」及「挑空區」之天花板，本應施作木作之造  
20 型天花板，而且天花板全部是新做的，怎會有上開「天井  
21 天花板修改」、「天井天花板溝封板」、「天井女兒牆封  
22 板」之問題？被告自行編列上開工程項目名稱，並自訂其  
23 價格，要求原告增加工程款，並無理由。

- 24 (4) 二至八樓電視牆四尺改為五尺105,625元；

25 此部分根本就是被告未按施工圖尺寸施作，已如前述，被  
26 告自己施作錯誤再修改，竟向原告要求增加費用，亦無此  
27 理。

- 28 (5) 二至八樓冰箱櫃174,600元：

29 依系爭工程合約一附屬工程6「客房內衣櫃及冰箱櫃依現  
30 場情況施作」、7「樣品房補一冰箱櫃」（附件8），可見  
31 此部分本為系爭工程合約之一部分，原告要求增加費用，

並無理由。

(6) 711及706浴室天花板重作8,500元：

並無被告所稱浴室天花板重作之情事，蓋系爭工程既由被告承包施作，故如有施工錯誤，需修改或重作者，亦應由被告自行負責，而不得向原告要求增加費用。

#### 4、項目四、地毯工程部分：

(1) 二至八樓機房增貼地板10,800元：

此部分經鈞院履勘現場所見，被告所稱「二至八樓機房增貼地板」，幾乎完全脫落，根本無法達到契約之目的，其施工之不實、草率，可見一斑，竟向原告要求增加費用10,800元，應不予准許。

(2) 一樓機房增貼地板3,000元：

此部分經鈞院履勘現場所見，被告所貼地板尚堪使用，惟被告所主張之「數量、單位」，並未提出任何證據證明；其「單價、複價」，亦並未經兩造合意，尚難憑採。

(3) 二至八樓房間美式地毯增加費188,000元、二樓至八樓走廊地毯增加費用320,000元：

承前所述，原告係先請人做好樣品房，再請被告依照樣品房施作，並無工程追加之問題。又本件工程各項目施作之數量為被告依施工圖估算，在本工程合約之範圍內，並無增加數量之問題。且被告拿地毯樣本給原告挑選時，也沒有提到有差價的問題，是被告於事後自行增列上開項目，主張增加費用，請求原告給付工程款，並無理由。

#### 5、項目五、浴室地板排水五金部分：

(1) 長方形排水五金165,430元、正方形排水五金5,100元：

承前所述，原告係先請人做好樣品房，再請被告依照樣品房施作，並無上開「長方形排水五金」、「正方形排水五金」工程追加之問題。

(2) 項目六、二至八樓浴室排風軟管部分：

浴室本來就應該有排風軟管，樣品房也有，被告本應依照樣品房施作，並無上開「二至八樓浴室排風軟管」工程追

加之問題。

(3) 項目七、三至八樓浴室實木門增加費用部分：

系爭工程三至八樓浴室實木門根本不是被告所施作，被告並沒有安裝實木門，而是兩造終止契約後，由原告另外僱工施作者，有鑑定報告書編號301至307號照片可稽，本應予扣款，被告竟向原告要求增加費用，自無理由。

(4) 項目八、一樓廁所搗擺玻璃增加費用、項目九、三至八樓公共空間地坪增加費用部分：

承前所述，本件工程係由被告依施工圖估算其數量及報價，經由兩造議定工程總價簽訂系爭合約，故於施工中，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。以上二項，均為被告估算之問題，依上說明，並不得要求增加工程款。況被告所主張之「數量、單位」，並未提出任何證據證明，其「單價、複價」，亦並未經兩造合意，自無可採。

6、本院卷二第12頁工程追加估價單部分：

項目十、他項增加工程部分：

(1) 一樓上網區砌磚粉光21,500元：

系爭合約一樓上網區（休憩區）原為木作造型隔間牆，價格21,600元（附件9），被告將其施作為磚牆，並要求原告給付21,500元，惟被告將木作造型隔間牆變更為磚牆，亦即未施作木作造型隔間牆，而以磚牆代之，且其價格尚低於施作木作造型隔間牆之價格，自不得再向原告請求給付任何費用。

(2) 一樓次電梯間木作封板及木門4,500元：

承前所述，被告承攬本件木作工程施作中表示可以順道幫原告施作，因被告並未向原告要求任何報酬，故雙方亦未就此約定任何價格，此為一般民間承包整體工程施作之常態，詎被告於事後自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，自無理由。

- 01 (3) 一樓電梯旁入口門封牆及天花板 3,500元：事實上是被告  
02 工人施工中抬東西不慎撞壞，被告竟向原告要求增加費用  
03 ，並無理由。
- 04 (4) 一樓員工休息區隔間及天花板拆除 5,000元：系爭工程合  
05 約原即有打除工程（附件10），附屬工程亦有拆除部分天  
06 花板之工程項目（附件11），被告於施工中表示可以順道  
07 幫原告將一樓員工休息區隔間及天花板一起拆除，因被告  
08 並未向原告要求任何報酬，故雙方亦未就此約定任何價格  
09 ，此為一般民間承包整體工程施作之常態，詎被告於事後  
10 自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無  
11 理由。
- 12 (5) 二樓房間\浴室木作窗簾盒 25,000元：系爭工程並無此項  
13 目，事實上也沒有所謂的「窗簾盒」，只是留一個空間裝  
14 窗簾，此應為天花板裝潢之一部分，被告巧立名目，要求  
15 原告增加工程款，並無理由。
- 16 (6) 八樓冷氣出風口加寬 5,000元：  
17 冷氣的出風口本來就應該要搭配冷氣的大小，並沒有「冷  
18 氣出風口加寬」的問題，被告巧立名目，要求原告增加工  
19 程款，並無理由。
- 20 (7) 三至八樓馬桶位移銑孔 79,000元、C房高架地板木結構 7,  
21 500元：  
22 系爭工程合約並無上開工程項目，且原告係先請人做好樣  
23 品房，再請被告依照樣品房施作，何來「三至八樓馬桶位  
24 移銑孔」、「C房高架地板木結構」之問題？況被告所主  
25 張之數量、單位，並未提出任何證據證明；其單價、複價  
26 ，亦並未經兩造合意，自不足採認。
- 27 (8) 一樓餐廳員工廁所砌磚\打底\防水\貼磁磚\天花板 32,000  
28 元：  
29 系爭工程合約本含有「1樓餐廳員工廁所壁面面磚」、「1  
30 樓餐廳員工廁所地坪面磚」（30×30面磚（冠軍\凱聚\三  
31 洋\同級品））、「1樓餐廳員工廁所全室防水」、「餐廳

員工廁所平釘天花板」等工程項目（附件12），承前所述，本件工程係由被告依施工圖估算其數量及報價，經由兩造議定工程總價簽訂系爭合約，故於施工中，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。以上為被告估算之問題，依上說明，並不得要求增加其工程款。

(9) 一樓VIP\財務室\董事長室原地板凹陷處R.C地坪8,250元：

系爭工程合約並無上開工程項目，原告亦並未請被告施作，且被告所主張之「數量、單位」，並未提出任何證據證明；其「單價、複價」，亦並未經兩造合意，自無可採。

(10) 一樓餐廳玻璃電動門27,500元：

此部分係由原告另找廠商施作，並已結清款項，與被告無關，被告請求此部分款項，並無理由。

(11) 一樓男廁小便斗上方大理石檯面1,500元、一樓機房架高木地板6,500元：

系爭工程合約項目為一樓裝修工程之男廁洗手檯檯面（石材另選），被告於施工中表示可以順道在男廁所小便斗上方加一小塊大理石檯面，並於一樓機房之相關工程施作中，表示可以順道幫原告將一樓機房木地板架高，因被告並未向原告要求任何報酬，故雙方亦未就此約定任何價格，此為一般民間承包整體工程施作之常態，詎被告於事後自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(12) 一樓機房木作雙面隔間18,000元：

系爭工程施工圖上原本就有機房「木作造型背牆」（附件13），亦即被告原本就應該施作的工程項目。被告於事後自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(13) 一樓水電打石及管溝垃圾1,500元：

此本為被告施作一樓水電工程所應該要做的事情，被告於事後自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(14) 屋頂水塔間女兒牆打除垃圾清運2,000元、一樓辦公室原磁磚地板打除及垃圾清除2,500元：

系爭工程合約之他項工程項目中本即含有「頂樓洗衣間木作玻璃隔間」、「頂樓洗衣間泥作洗衣槽」、「頂樓休閒區木作南方松造型牆（含門）」等工程項目（附件14），附屬工程中亦有「頂樓休閒區泥作外牆線條修補（女兒牆加裝板材修飾）」、「頂樓洗衣間地板磁磚損毀處修補」等工程項目（附件15），被告承包施作上開工程，本即應為垃圾之清運處理，另一樓辦公室原磁磚地板打除及垃圾清除亦為被告承攬施作系爭一樓裝修工程泥作基礎工程項目中「辦公室地坪面磚」工程所應該要做的事情（附件16），被告竟巧立名目，自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(15) 八樓E樣品房地毯重作10,800元：

承前所述，系爭房屋之樣品房係由原告另外找廠商施作，而且有保固，原告是要求被告依樣品房施作，並沒有要求被告重做八樓E樣品房的地毯，況如要重做，原告也會請之前的廠商處理。被告自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(16) 二樓重作殘障廁所木門框3,600元、二樓殘障廁所押扣重作1,300元：

上開二樓殘障廁所木門框及押扣重作，是為了要符合相關法規之規定，而於原告與被告終止系爭工程合約後，由原告委請後面接手的工班施作者，並非被告所施作。被告自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

#### 四、對補充鑑定報告意見：

（一）補充鑑定，鑑定人將圖面數量與現場數量有差距來加價，

與總價承包的概念不符，此並非工程追加減，而係原本工程應有項目。

(二) 有關上開補充鑑定報告書附件(4)補充說明大金公司提出的附件1、2、3、4部分：

1、附表一：不屬於兩造契約範圍之施工項目

(1) 一層估價項次26「男廁掃除間木隔間未施工」，原鑑定扣款24,200元，補充鑑定不予扣款，理由為「圖面有標示，合約內無此項，依照合約為準，故不扣此項。」（見鑑定書附件4第2頁），然依兩造所訂工程承攬契約書第7條圖說規定：「乙方應依據甲方所提供之設計圖樣及說明書施工」，足認設計圖樣及說明書均為兩造合約範圍之一部分，原告未施作，自應予扣款24,200元。

(2) 二層至七層及屋突估價項次5「地毯樣式：踢腳板未施工」，原鑑定扣款各20,740元，補充鑑定不予扣款，理由為「樣品房有踢腳板，所以原鑑價報告扣除，但斟酌後，合約內無此項目且非慣例工程不予扣除。」，然原告係先請人做好樣品房實體，再請被告依照樣品房實體施作，樣品房既有施作，即屬兩造契約範圍內之施工項目，被告依約應予施作，而未施作，自應各扣款20,740元。

(3) 據上，上開補充鑑定報告附表一：不屬於兩造契約範圍內之施工項目，補充鑑定調整後的扣款金額，除鑑定報告記載之440,836元（見鑑定書附件4第5頁）外，應再加上列扣款148,640元（計算式： $24,200 + 20,740 \times 6 = 148,640$ ），合計589,476元（計算式： $440,836 + 148,640 = 589,476$ ）。

(三) 附表4追加工程鑑定或建議價金部分：

1、項次二泥作增加部分：1.屋頂排風扇水泥嵌縫建議價金3,000元、2.屋頂排水溝鋼筋外露披覆水泥建議價金4,500元、3.一樓後面車庫斜坡RC地坪鑑定金額12,500元，均為被告承攬本件泥作工程施作中表示可以順道處理之零星事

01 項，故並未向原告要求任何報酬，雙方亦未約定任何價格  
02 ，此為一般民間承包整體工程施作之常態，且原告對於被  
03 告施作之情形，完全一無所悉，被告於事後自行編列上開  
04 工程項目名稱向原告要求付款，已難認有理由。且經施作  
05 上開一樓後面車庫斜坡RC地坪之泥水師傅告知原告，其受  
06 僱施作上開工程，被告所付價金僅3,500元，補充鑑定報  
07 告建議金額12,500元，完全依照被告之請求，實屬過高。  
08 原告得請求之費用，應以上開3,500元加2成之管理費用，  
09 即4,200元為適當，逾此部分，應不予准許。

10 2、項次2 泥作增加部分：4.二樓房間地板增加磁磚鑑定金額  
11 69,000元、5.三至八樓浴室粗底粉刷增加數量鑑定金額  
12 47,118元、6.D房浴室地板磁磚增加數量鑑定金額185,840  
13 元部分：

14 查系爭工程合約係採總價承包方式，即由被告依原告交付  
15 之施工圖估價，經由兩造議定工程總價簽訂系爭合約。故  
16 於施工中，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量  
17 有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增  
18 減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。申言之，實際  
19 施作數量與圖面計算數量不符，並非所謂工程追加減。上  
20 開補充鑑定報告書係以上開「二樓房間地板磁磚」、「三  
21 至八樓浴室粗底粉刷」、「D房浴室地板磁磚」工程項目  
22 之原合約數量與圖面計算數量不符為由，即圖面計算數量  
23 大於原合約數量，而分別追加69,000元、47,118元、185,  
24 840元，與前述系爭工程合約係採總價承包方式之約定，  
25 明顯不符，應不足取。

26 3、項次2泥作增加部分：7.一樓會議室\廚房\廁所磚牆切割  
27 鑑定金額18,500元、8.二樓殘障廁所磚牆切割開門鑑定金  
28 額6,000元部分：

29 上開會議室、廚房、廁所門切割，本即系爭工程合約範圍  
30 ，有被告所提工程追加估價單、系爭工程施工圖內一樓平  
31 面配置圖可資比對。本件工程係由被告承包，施工中為配



合相關設施需要，而將殘障廁所出入門予以加寬等，自無工程追加之問題。被告請求原告給付工程款，並無理由。

4、項次二、水電增加部分：1.弱電管溝放樣\打除\配管建議金額14,500元：

上開弱電管溝放樣\打除\配管工程，僅係於房間內打1小條弱電管溝（門鎖感應卡之用），1名工人1日可完成，數十間房間之弱電管溝，即由1名工人約3日即可完成該項工程，以工資每日2,000元計算，約6,000元左右，補充鑑定報告建議金額14,500元，實屬過高。

5、項次三、木作增加部分：1.一樓天井天花板修改建議金額17,000元、2.一樓天井天花板溝封板建議金額2,000元：

系爭工程一樓裝修工程項次八木作工程（公共空間）1為「公共空間造型天花板」、休憩區21為「挑空區造型天花板（含酒吧）」，可見依系爭工程合約，一樓「公共空間」及「挑空區」之天花板，本應施作木作之造型天花板，而且天花板全部是新做的，然補充鑑定報告說明「原合約P8八-21，修改原因為現況燈管外的修飾版，建議價金17,000元」、「有施作，但未完全施作，建議價金2,000元」，可知該項工程本即系爭工程合約之內容，因被告自己施作錯誤而修改，竟向原告主張增加工程款，並無理由。

6、項次五、浴室地板排水五金部分：1.長方形排水五金鑑定金額16,530元、1.正方形排水五金鑑定金額5,100元。承前所述，原告係先請人做好樣品房，再請被告依照樣品房施作，上開「長方形排水五金」、「正方形排水五金」於樣品房內均有施作，依上說明，均屬系爭工程合約之內容，並無工程追加之問題。

7、項次六、二至八樓浴室排風軟管鑑定金額10,675元：浴室本來就應該有排風軟管，樣品房也有，否則浴室如何排風？依上說明，被告本應依照樣品房施作，並無上開「二至八樓浴室排風軟管」工程追加之問題。

8、項次八、一樓廁所搗擺玻璃增加費用鑑定金額8,919元：

承前所述，本件工程係由被告依施工圖估算其數量及報價，如有實際之工程數量與簽約前估算之工程數量有所增減之情形，在本工程合約之範圍內，並不得要求增減其工程款，始符合兩造系爭合約之約定。補充鑑定報告以實際之工程數量與合約之工程數量不符為由，建議增加工程款8,919元，容有誤會。

9、項次十、他項增加工程部分：

- (1) 1.一樓上網區砌磚粉光建議金額6,390元：系爭合約一樓上網區（休憩區）原為木作造型隔間牆，價格21,600元，被告將其施作為磚牆，並要求原告給付21,500元，惟被告將木作造型隔間牆變更為磚牆，且其價格尚低於施作木作造型隔間牆之價格，自不得再向原告請求給付任何費用。否則，兩造原合約木作造型隔間牆價格21,600元，即應予全數扣除。惟補充鑑定報告就被告一樓休憩區木作造型隔間牆未施工，僅扣款14,225元，復就一樓上網區（休憩區）砌磚粉光增加工程款6,390元，自相矛盾，應不足採。
- (2) 6.八樓冷氣出風口加寬建議金額5,000元：冷氣的出風口本來就應該要搭配冷氣的大小，並沒有「冷氣出風口加寬」的問題，被告巧立名目，要求原告增加工程款，並無理由。
- (3) 8.C房高架地板木結構建議金額7,500元：系爭工程合約並無上開工程項目，參諸補充鑑定報告說明「原合約P29十二-1，指7樓樣品房部份，重新施作」，惟查，兩造系爭合約P29十二-1「7F樣品房C架高木地板」，即該項工程本為系爭工程合約之範圍，並無重新施作或工程追加之問題。
- (4) 13.一樓機房木作雙面隔間建議金額7,000元：系爭工程施工圖上原本就有機房「木作造型背牆」，依上說明，施工圖亦為兩造系爭工程合約之內容，亦即被告原本就應該施作的工程項目。被告於事後自行編列上開工程

項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。

(5) 19. 二樓重作殘障廁所木門框建議金額3,600元：上開二樓殘障廁所木門框，是為了要符合相關法規之規定，而於原告與被告終止系爭工程合約後，由原告委請後面接手的工班施作者，並非被告所施作。被告自行編列上開工程項目名稱，要求原告增加工程款，並無理由。補充鑑定報告建議增加工程款金額3,600元，容有誤會。

(四) 對被告依補充鑑定報告主張追加工程款答辯之陳述：

1、被告主張一樓大理石差價而主張追加工程款，惟當初被告拿石材樣品讓原告挑選顏色及花紋，根本沒有提到尺寸及價差的問題，被告稱其說會有差價，而原告稱沒差云云，並非事實。

2、被告主張二至八樓電視牆4尺改為5尺，請求追加工程款部分：

依兩造合約第22頁項次九木作工程（二）木作造型4載明：7樓樣品房A電視牆木作結構，以一式6,500元為單價，備註欄記載「W（寬）=120（公分）」，依系爭契約附件總表（一）八樓、及二至七樓平面配置圖、施工圖所示，電視牆工程為雙方本契約內容之一部分，被告辯稱其不在雙方本契約範圍內並不足採。又依兩造契約書所附八樓、及二至七樓平面配置圖所示，被告應施作F Type造型之電視牆，而有關F Type造型電視牆之尺寸，均詳載於樣品房施工圖，依上開契約「7樓樣品房A電視牆木作結構、W=120」之記載，可知電視牆之寬度確為4尺（120公分），並無被告所辯原告要求將寬120公分改成150公分之情事。另依施工圖所示，造型電視牆為「8×8，面貼KD板-柚木」，所謂KD板，是預先在無塵室以專業設備烤好漆再送到現場施工，所以漆面品質非常完美，而且漆料沒有甲醛等毒氣的問題，但有個缺點，那就是現場師傅不好施工，因為都烤好漆了，也代表木工師傅的技術必須要很好，一些邊邊角角的很難處理，傳統貼皮方式還可以靠油漆來修補

01 瑕疵，但KD塗裝板不行。由上可知，被告所稱「電視牆板  
02 材係以熱壓貼皮美耐板後再裁剪製作，出廠前就已完成貼  
03 皮，根本無法在現場加工貼皮」等語，並不足取。據上，  
04 補充鑑定報告以原合約電視牆木作結構之單價（一式6，  
05 500元，4尺寬，1尺為1625元），核算被告所主張2至8樓  
06 電視牆4尺改為5尺寬（原告否認有請被告更改尺寸），請  
07 求追加之工程款105,625元，扣除前述電視牆未貼皮（面  
08 貼KD板—柚木）而應扣減之金額，建議價金70,416元，容  
09 有未洽。申言之，本件應否准被告請求追加之工程款，並  
10 依原鑑定報告扣款18,000元。

11 3、被告主張二至八樓房間、走道美式地毯材料增加費用，請  
12 求追加工程款部分：

13 當初被告只有拿約5、6本地毯材料樣本來讓原告挑選，根  
14 本沒有提到價差的問題，被告所稱「兩造原來約定房間地  
15 毯連工帶料每坪單價2,000元、走道地毯每坪單價1,400元  
16 ，但因原告選的材料比較貴，而且走道的地毯後來選跟房  
17 間相同的地毯，所以我們請求房間、走道的地毯單價應為  
18 2,400元較為合理」、「我當場也有跟倪老先生說有價差  
19 」等語，並無理由，亦非事實。

20 4、被告主張八樓冷氣出風口加寬，請求追加工程款部分：

21 被告飯店冷氣系統係採中央空調方式，即於頂樓按裝水冷  
22 機設備，以風管連接各層樓房間使用。被告稱原告要將舊  
23 冷氣更換成新的冷氣，所以要求被告加寬天花板的冷氣出  
24 風口，並非事實。原告並未更換冷氣，只有請冷氣廠商換  
25 裝連接8樓房間之風管，被告所稱「八樓冷氣出風加寬部  
26 分」應係被告施作八樓天花板時，配合廠商風管之換裝施  
27 工，倘如被告沒有與廠商接觸，怎知冷氣出風口要加多寬  
28 ？原告將整棟飯店的裝修工程委由被告施作，又豈為此廠  
29 商間施工之支微末節問題特別向被告提出要求？況被告亦  
30 並未因此而於施工前、後與原告約定，或向原告要求給付  
31 任何工程款，詎於審理時立此名目，請求追加工程款，難

認有據。

5、被告主張七樓樣品房C架高木地板，請求追加工程款部分：

經查，七樓樣品房C架高木地板，原本就在兩造合約中（見合約第29頁項次十二木地板工程1），並沒有另外重新施作。原告否認有被告所稱「將樣品房把高架地板重新整理」之事，而且樣品房也沒有配置變更，因為原告是先請人做好樣品房，再請被告依樣品房施作並估價，如樣品房確有配置變更，則樣品房之施工圖豈非必須隨之變更，兩造並應重新估價？被告自立此名目，請求追加工程款，難謂正當。

6、另對於19項「二樓殘障廁所木門框」是兩造終止合約後，原告委託其他工班施作，並非被告所施作乙節，有施作工班「宥銘工程行」估價單所載「2-8樓房間木作修繕部分工程」編號7「無障礙（執道含五金一拉門）2樘」可稽。

7、被告對於其前後已向原告收取2筆地毯費用，合計1,128,000元等情，並不爭執，但被告主張已將款項轉付給金菱公司，金菱公司始將地毯全數出貨交付原告云云，惟被告並未就其主張舉證以實其說，被告所稱金菱公司於102年4月30日出具之請款單，金額總計僅554,762元，且僅為部分樓層之地毯價格，與被告所提被證18之報價單所載之110萬元（未含稅），明顯不符，被告亦未提出證明確有將該款項交付予金菱公司，已不足為有利於被告之認定，況報價單之地毯價格為110萬元（未含稅），被告僅給付金菱公司該554,762元貨款（假設語），金菱公司豈可能交付全部地毯，事理至明。原告於102年4月23日匯款地毯泡綿費129,227元，另於102年4月25日交付地毯費用2分之1款項53萬9千元（即前述第1筆地毯費用），均經被告簽收無訛。其中53萬9,000元之簽款人由原被告法代陳萬松改為李世掌2人之原由，即係因地毯遲未進場施作，被告

01 稱因欠廠商貨款未付，無法出貨，始由原告先支付該筆地  
02 毯費用2分之1款項539,000元，而由其等簽收，惟事後被  
03 告仍無法如期完工，之後，原告再依被告要求支付第2筆  
04 地毯費用589,000元予被告後，被告不但未施作之客房地  
05 毯沒有進場施作，更沒有走道地毯進場，乃有前述原告委  
06 請律師以存證信函催告及終止契約之事。為此原告另僱工  
07 施作「走道地毯工程，花費607,200元，補充鑑定報告僅  
08 共扣減被告工程款649,000元，根本不敷原告因此所受損  
09 失。從而，被告主張雖未完成地毯施工，但地毯材料已進  
10 場，故只能扣除工資102,060元，其餘地毯材料476,940元  
11 仍應核實給付云云，並非事實，且屬無憑，自不足採。

12 五、本件原告除得終止系爭契約外，並得請求被告應給付每逾1  
13 日6萬元之懲罰性違約金，以及賠償原告無法如期開業之營  
14 業損失。詎被告竟辯稱原告應賠償其依財政部公布之102年  
15 度營利事業同業利潤標準所示之報酬利益240萬元云云，殊  
16 屬無稽。況如被告所辯之請求權時效規定，承攬人之報酬請  
17 求權時效為2年（民法第127條第7款規定），兩造系爭契約  
18 業於102年5月24日終止，則被告請求追加工程款及同業利潤  
19 之主張，亦已罹於2年之請求權時效。為此，爰依兩造之承  
20 攬契約之法律關係及不當得利為請求，並聲明：被告應給付  
21 原告3,532,802元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止  
22 ，按年息百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行  
23 。

24 貳、被告則以：

25 一、被告於101年9月28日與原告簽訂飯店房間裝修工程，該工程  
26 契約與契約附件總表均係由原告擬定提供給被告簽署，雙方  
27 約定以契約附件總表所列之項目施作，被告並非統包該飯店  
28 之全部工程，不在契約附件總表之項目以及其他消防工程、  
29 弱電工程、冷氣工程、電梯工程…等，均不屬於被告應施作  
30 之範圍。經被告初步核算結果，被告已完成契約附件總表項  
31 目之工程總價約18,657,775元，未完成之金額僅1,342,225

元，完成率已達93%，扣除被告已請領之工程款18,159,733元，被告尚有498,042元未請領（計算式：18,657,775—18,159,733 = 498,042）。然原告在工程進行中不斷的要求被告施作不屬於契約附件總表項目工程，而追加工程需要時間施作，其理至明，且因原告沒有派駐專業管理人員負責現場監工及協調，導致施工現場雜亂無章，被告與其他請領執照、消防、設計裝修圖說、弱電、冷氣、一樓水電、防火門、電梯、燈飾、防漏等廠商之間，有關進場施工次序及現場協調調度問題重重，造成工程進度嚴重落後，無法如期完工之結果根本不可歸責於被告。此外，就不屬於契約附件總表項目之追加工程部分，被告屢次向原告要求應就追加工程項目進行確認，以免日後發生爭議，但原告屢屢藉詞推拖，拒絕確認與付款，導致雙方信任基礎崩壞。被告最後於102年5月13日以新竹民主路郵局55號存證信函通知原告「…二、本件工程之工程項目及標單由悅豪公司所提供，其項目及數量與現況不符，大金公司多次提出聲明，悅豪公司至今仍未予回覆，三、…（一）本件工程增加項目多達四十餘件，增加項目需要時間方能完成。（二）本件工程增加項目金額至今仍未撥款於大金公司，所屬下包廠商彈盡糧絕，材料與工人無法進貨與施作，將影響工期。大金公司再次懇請悅豪公司將增加款項撥放下，以利工進。（三）大金公司非統包本件工程，…各廠家之間的配合須由悅豪公司調動，而悅豪公司並無派遣專業管理人員監工及協調，以致影響工期延後。…悅豪公司給予的契約金額與所選用材料不符合。…」等語，而原告仍於102年5月24日以新竹英明街郵局第398號存證信函通知被告終止契約。

二、本件原告主張扣減未完成部分之承攬報酬、或修補費用償還請求權、或損害賠償請求權，均自原告於102年8月28日建築師公會完成鑑定時即知悉瑕疵，然原告遲自瑕疵發見後逾一年之104年1月8日始起訴行使上開請求權，其請求權時效業已消滅，不應准許。退步言之，原告主張依民法第511

條規定終止契約，即應賠償被告因契約終止而生之損害，包括已完成部分之承攬報酬及未完成部分可取得之利益。準此，原告於102年5月24日終止系爭契約以前，就被告已完成部分之承攬報酬，與終止契約後未完成但預期可取得之利益，均應賠償給付被告，仍有民法第514條之適用。兩造契約約定系爭工程價金為2,000萬元，倘若被告完成全部工程，依據財政部公布102年度營利事業同業利潤標準所示，室內裝潢工程業之淨利率為12%計算，被告就完成系爭工程可取得之報酬利益應有240萬元，因原告片面終止契約，將被告趕出工地，致被告未能獲得承攬系爭工程之報酬與預期利益，爰請求原告應賠償被告此部分損害，並以此損害金額與原告請求二者互為抵銷。

三、原告以新竹縣建築師公會鑑定報告結果主張被告應返還3,532,802元，惟查：

（一）依據原告提出之102年8月28日新竹縣建築師公會鑑定報告顯示，有許多的施工項目係未完成或未按圖面施工之瑕疵，被告就此部分之施工項目，均屬於業已施工，但施工有所瑕疵的情形，與全然未施作的情況不同，而原告對此施工之瑕疵僅能依雙方之承攬契約關係主張瑕疵擔保之損害賠償請求、修補費用償還請求或減少報酬請求，惟原告此等權利皆已逾民法第514條規定之一年除斥期間。而本件被告按承攬進度領取第一期簽約款200萬元、第二期泥作工程款500萬元、第三期木工工程款600萬元、第四期設備安裝款150萬元、第五期驗收款175萬元，均係基於雙方承攬契約之法律上原因，自無不當得利可言。

（二）有關雙方契約書總表（一）第8頁項次15、16所載「餐廳餐檯木作櫃體」係指放置食物之木作檯面，其高度約70公分，坊間的餐檯多半是利用木作箱櫃或是桌子，上面鋪上桌巾即可；惟鑑定報告書附件7、一層估價、項次6及7所載之「餐廳櫃檯木作櫃體」未施工，係指餐廳大門口用以迎賓、出納會計使用之木作檯面，其高度約在110至115公



分，因係餐廳門面，作工大多精美而華麗，造價自然相對昂貴。因此“餐檯”與“櫃檯”係二種完全不同功能之物品，非可等同視之，原告指鹿為馬，令人無法苟同，雙方契約並無「餐廳“櫃檯”木作櫃體」之施工項目，該鑑定報告將之列為未施工項目，顯有錯誤。

(三) 有關原告指鑑定報告書附件7、一層估價、項次8「餐廳備餐區木作造形牆面」、項次36「休憩區櫃體造型美背」、項次42「酒吧上網區桌面」、項次43「會議室造型牆面」、項次46「會議室造型牆面」未施作，被告不爭執。又鑑定報告書附件7、一層估價、項次39「酒吧造型吧檯」，是放在雙方契約附件總表第十一項次的“玻璃工程”項目，並非放在第八項次的“木作工程”項目，且鑑定報告書附件7、一層估價項次39之備註欄亦載明「設計圖無此項目」，扣款亦為「0」，雙方就此應無爭執之必要。

(四) 有關鑑定報告書附件7、一層估價、項次47「會議室外牆弧形牆面」乙項，被告業已施工完成，並非不在契約範圍內，爰予更正，而該項目被告業已施工完成，但鑑定報告記載為未完成。有關鑑定報告書附件7、一層估價、項次52「會議室門檻未施工」乙項，雙方契約書並未約定「會議室門檻」項目，原告稱「會議室造型門檯」及「會議室吊折門」當然包括「會議室門檻」項目，豈非要求被告包山包海？雙方契約係約定依實際數量及單價實作實算，被告並非統包系爭工程，何況門檻材質多樣，有木作、有石材、或不銹鋼，且價格高低不同，原告稱會議室造型門檯當然包括門檻云云，實有如買車要求送車位般的不合理。有關鑑定報告書附件7、其他估價、項次2「2樓公共空間天井女兒牆內外油漆工程」部分，因原告當初拆除舊裝潢時，牆上留有上千個鋼釘，原告遂要求被告直接用夾板封掉，並答應支付2萬元的封板用，但原告並未支付該封板費2萬元，卻對被告扣款油漆費用1萬5,000元，實不合理。有關鑑定報告書附件7、其他估價、項次3「多處木作貼

皮脫落現象」部分，因當初被告要求原告給付追加工程款，原告拒付並將被告驅逐出工地，被告離開時已完成的木作均完整無瑕，但原告另行雇工接手進入工地施工，其出入分子眾多且複雜，該木作貼皮脫落瑕疵恐係遭他人破壞，並非在被告承作管領期間造成。有關鑑定報告書附件7、其他估價、項次4「各層F type電視牆壁布未貼」部分，雙方契約亦無此施工項目名稱，且原告原本設計的電視牆面木作結構寬度僅4尺（即120公分）【詳參契約附件總表三第22頁、項次九、（二）、4；第26頁、項次九、（二）、4；第32頁、項次九、（二）、3；第36頁、項次九、（二）、3之備註欄均載明W=120】，原告後來要求改為5尺（即150公分），增加的電視牆費用達33萬1,070元，原告一毛不給，卻將電視牆壁布未貼的款項扣除，原告就追加款項該給的不給，就追加工程瑕疵逕予扣除，實不合理。

（五）針對鑑定報告附件7之估價明細表（參原證5號），經與雙方契約附件總表所列各項目（參原證1號），二者相互對照即知，鑑定報告附件7之一層估價項次6、7、8、26、36、39、42、43、46、47、52，其他估價項次2、3、4，二層估價項次5、6、9、10、21至26，三層估價項次5、6、9、10、16、17、18、21至26，四層估價項次5、6、9、10、17、18、21、24、25、26，五層估價項次5、6、9、10、16、17、18、21、24、25、26，六層估價項次5、6、9、10、16、17、18、21、22、24、25、26，七層估價項次5、6、9、10、16、17、18、21至25、28、34等，多達84項工程項目，均非契約約定之施工項目，扣除被告不爭執的上開5項，尚有多達79項施工項目不屬契約範圍，但該鑑定報告竟將之列為未完成施作應扣款項目，足見該鑑定報告不值採憑。又雖在雙方契約範圍內而有被告未施作者，卻被亂扣款，例如：一層估價項次5「餐廳餐櫃背牆造型牆面」未施工扣款3萬4,490元；惟雙方契約附件總表（

一) 第8頁項次14複價僅2萬9,200元。一層估價項次11「休憩區櫃體造型美背(酒吧)」未施工扣款2萬4,975元;惟雙方契約附件總表(一)第9頁項次23複價僅1萬850元。一層估價項次13「酒吧木作展示櫃」未施工扣款5萬9,275元;惟雙方契約附件總表(一)第9頁項次28複價僅3萬4,200元。一層估價項次14「上網區木作電腦桌」未施工扣款1萬9,750元;惟雙方契約附件總表(一)第9頁項次29複價僅1萬3,650元。一層估價項次15「上網區木作造型燈盒」未施工扣款9,650元;惟雙方契約附件總表(一)第9頁項次30複價僅3,900元。一層估價項次49「1樓逃生門孔打除」未施工扣款1萬元;惟雙方契約附件總表(一)第17頁項次一、3複價僅6,500元。二層估價項次27、三層估價項次27、四層估價項次27、五層估價項次27、六層估價項次27、七層估價項次27之「電梯出口端景」未施工各扣款6萬600元,合計扣款36萬3,600元;惟雙方契約附件總表(一)第17頁次二、4「2樓-8樓電梯出口端景」複價6萬600元。雙方合約約定2至8樓電梯出口端景工程款全部僅6萬600元,但鑑定報告竟將每層樓各扣款6萬600元,二者差距達30萬3,000元,如此顯而易見的錯誤,足見該鑑定報告不足採信。

(六) 再者,被告僅收受第一次鑑定會勘的通知書,但收受時會勘日期已過,此後被告就沒有再收受任何通知書,前後六次的鑑定會勘,被告顯無機會出席參與:原告提出社團法人新竹縣建築師公會之「新竹縣○○市○○街○號室內裝修未完成部分估價鑑定報告書」記載前後共有六次會勘,但被告從頭到尾只收過一封通知書,而該次通知日期為102年6月10日應到場會勘,但被告係於會勘翌日即102年6月11日才收到該通知書,被告收到通知時,會勘期日已過。嗣後的五次會勘日期,被告則均未曾收受任何通知書函,其鑑定程序已有明顯重大程序不正義之瑕疵。況該鑑定報告係受原告單方付費鑑定,並非在訴訟程序進行中由法

院囑託所為，其公正性顯有疑問。

(七) 經被告整理非屬於兩造契約約定範圍之施工項目明細表(被證5號)，明細表所列項目並未明定於兩造契約項目中，惟原告提出之鑑定報告卻將之列為被告依契約應施作、未施作之施工項目，其金額合計有81萬1,735元，此部分金額應予剔除。又原告提出之鑑定報告未依被告完成之施工比例予以扣款，只要被告未完成施作者即全數予以計價扣除，實有失公允，經被告按施工完成比例自行計算金額應有119萬148元，此金額應自鑑定報告估價表中扣除；另鑑定報告中計價扣款錯誤之金額有36萬2,840元(被證7號)，此金額亦應予扣除。再者，原告提出之鑑定報告附件7所示之估價表顯示，第玖項之「工程零星化加計費用123萬9,939元」，其內容為何不明？若係指原告為修補瑕疵而支出之工程費用，則該瑕疵修補費用償還請求權，同樣因罹於一年的除斥期間而不得再為主張請求。準此，原告提出之鑑定報告估價主張被告未完成部分之工程款為537萬3,069元，然應扣除工程零星化加計費用123萬9,939元、不屬於兩造契約範圍施工項目估價81萬1,735元、依被告完工比例計算價額119萬148元、鑑定報告計價錯誤扣款36萬2,840元，是被告真正未完成之工程款價額應僅有176萬8,407元。而系爭工程總價2,000萬元，減掉被告真正未完成之工程價額176萬8,407元，被告已完工而得領取之工程款應為1,823萬1,593元。然原告實際僅支付被告工程款1,815萬9,733元，顯見被告並無溢領工程款之情事。

(八) 又被告於102年5月13日已以新竹民主路郵局55號存證信函通知原告略以就系爭工程增加項目撥款，而追加工程為承攬之常態，因被告一再請求原告就追加工程為確認卻不可得，但希望雙方能有繼續協商空間，被告為維商誼自不可能主動發存證信函給原告，迨至原告於102年4月30日第一次發函要求被告二週內安裝設備完畢，被告始以存證信函回函請求原告應就追加工程部分為確認。若謂被告追加施

01 作之工程項目未經原告同意而施作，此實難以想像，亦不  
02 合情理。蓋系爭旅館為原告所有，未經原告指示要求追加  
03 施作，被告何需自掏腰包為原告裝修，若真如此，就追加  
04 工程部分，原告應已構成不當得利或適法無因管理之適用  
05 。經被告計算已完成的40餘項追加工程項目金額總計達47  
06 1萬9,518元，因原告拒絕確認付款，被告請求依民法第17  
07 6條、第179條等規定，請求原告應償還或賠償被告有關追  
08 加工程之不當得利或無因管理之費用、債務及損害。並以  
09 此追加工程之不當得利或適法無因管理之損害，與原告本  
10 件不當得利之請求，二者互為抵銷。

11 (七) 另依據新竹縣建築師公會之補充鑑定報告，其補充鑑定報  
12 告估價總表（即附件4第1頁，被證8號）所示，項次「  
13 壹～捌」補充鑑價加減帳後的扣款金額為3,105,051元，  
14 即為本約部分鑑定報告認為有瑕疵或未完成應扣款之金額  
15 。則以兩造契約本約總價金2,000萬元計算，扣減上開有  
16 瑕疵或未完成應扣款之3,105,051元，則被告已完成之部  
17 分應有16,894,949元，再加上鑑定報告建議追加工程應給  
18 付被告之項目鑑價有1,172,006元，則原告至少應給付被  
19 告18,066,955元工程款（計算式： $20,000,000 - 3,105,$   
20  $051 + 1,172,006 = 18,066,955$ ）。準此，依原告起訴狀第  
21 三頁所示，原告已支付被告之工程款為18,159,733元，二  
22 者僅有92,778元之差額（計算式： $18,159,733 - 18,066,$   
23  $955 = 92,778$ ）。但事實上，被告並無任何溢領工程款之  
24 情事，反而是原告獲有不當之利益，理由詳如下所述。

25 (八) 依民法第514條規定，定作人於瑕疵發現後一年間不行使  
26 而消滅，本件原告就此項費用償還或損害賠償請求權，已  
27 逾一年均未曾行使，其請求權時效消滅，原告既未在時效  
28 內主張權利，其權利消滅，自不得再依「契約關係」或「  
29 不當得利」之法律關係向被告請求償還或賠償該費用，否  
30 則該短期消滅時效之法律規定即形同虛設。再者，雙方就  
31 該「工程零星化加計費用931,515元」並無給付關係存在

，亦即被告並未因原告之給付而受有該93萬餘元之利益，自無成立「給付型之不當得利」之餘地；且被告亦未以侵害行為而取得應歸屬於原告之利益，亦與「非給付型不當得利」之要件不合。簡言之，該「工程零星化加計費用931,515元」應由原告在一年內向被告行使請求始發生，被告並未因原告的積極給付而受利益，亦未因被告的侵害行為而取得原告的利益，原告不得依「不當得利」之法律關係向被告請求返還或償還該「工程零星化加計之費用」。

#### 四、對於補充鑑定報告之意見：

（一）2至4樓、6樓、7樓走道、客房地毯未施工部分，共鑑定扣款579,000元「連工帶料」之全部契約價金。但是，事實上被告已將全部各樓層的地毯材料送到原告的工地現場，依金菱貿易有限公司及洽隆發泡材料有限公司之出貨單上詳細記載2、3、5、6、7、8各樓層選用之地毯品名規格及其單價金額等，可見地毯及泡棉材料均已全數進場，故應只能扣除工資102,060元【計算式：（2樓走道50坪＋2樓客房67.5坪＋3樓走道50坪＋3樓客房28.5坪＋4樓走道50坪＋4樓客房18.5坪＋6樓走道50坪＋7樓走道50坪）×280（每坪工資單價）＝102,060），而不應將地毯材料一併扣除，其餘合約範圍內的地毯材料費476,940元（計算式：579,000－102,060＝476,940），應計價給付被告，但補充鑑定報告卻將上開地毯材料及工資全部扣款，對被告而言實有失公允，依雙方契約第9條約定：「…就已完成之工程部分及已進場之材料，核實給價」，故地毯材料費476,940元應自補充鑑定報告總表1中之補充鑑價加減帳扣款金額中剔除，不應扣款。

（二）被告請求追加之「二至八樓房間RC地坪」金額345,000元，補充鑑定報告亦有核對現場並拍照，惟補充鑑定報告內未提列建議價金亦未說明為何不予鑑價，僅於補充鑑定報告第八項結論以「…檢視後發現有些追加項目並非本會可以裁定，造成爭議的主要原因為合約內容列示不明，對材

料規格亦未規範或合約中無數量計算明細表，以致於追加計算有所困難，…本會依據合約單價及現場數量計算，本會給予建議附表四追加項目給付價金為1,172,006元」等語，然被告確實已施作「二至八樓房間RC地坪」，其數量有1380m<sup>2</sup>，每m<sup>2</sup>單價250元，應符合實際數量與市場單價，故請求准予追加該「二至八樓房間RC地坪」工程款345,000元（計算式1380×250=345,000）。

（三）被告請求追加一樓原地板，大理石差價170,697元，原合約約定採用60×60cm之大理石，每m<sup>2</sup>單價2,925元，連工帶料每坪單價約為9,669元（2925/0.3025=9669）。但實際上原告選用的是80×80cm之大理石材，現場也可實地測量尺寸，確實與原合約約定之尺寸不同，光石材成本每坪單價就要11,000元，就已經超出原合約連工帶料的施工單價，另外尚應加計水泥、砂、填縫等施工材料費，故被告請求追加每坪差價3,347元，51坪總計170,697元（3347×51=170697），實屬合理有據。

（四）被告請求追加「二至八樓電視牆四尺改成五尺寬」金額105,625元，然補充鑑定報告說明因：「原告抗辯未貼皮，建議價金為70,416元」，但是該電視牆板材在工廠製作的時候，就以熱壓貼皮美耐板後再裁剪製作，出廠前之完成面就已經貼皮，事實上也無法在現場加工貼皮，依補充鑑定報告附件3第82頁現場拍攝照片所示，該電視牆已確實完成貼皮，並無未貼皮之情事，故請求准予追加本項差額35,209元（計算式：105,625－70,416=35,209）。至於八樓冷氣出風口加寬與七樓樣品房C架高木地板，被告早於102年1月15日即以存證信函向原告提出追加，且補充鑑定報告亦核准追加，並非被告臨訟杜撰。

（五）被告給付給金菱貿易公司及洽隆發泡材料公司的地毯及海棉材料費用共計658,262元（計算式：280,624+274,138+103,500=658,262），其材料成本甚高。本件房間美式地毯之契約單價每坪僅2,000元，總坪數415坪，但因為

原告選用的地毯樣式材質較貴，被告就地毯施工項目為單價分析發現，地毯材料應為每坪1224元、泡棉材料每坪449元、工資每坪280元、利潤每坪447元，每坪地毯之契約單價應調高為2,400元，始敷成本。故每坪地毯單價與原契約單價相較後有400元之價差，且實際進場的地毯坪數應有470坪，故被告請求追加該二至八樓房間美式地毯增加之材料費用188,000元（計算式：400元× 470坪＝188,000）。

（六）有關走道（廊）地毯之原合約單價每坪僅1,400元，但原告選用的走道地毯是與房間的美式高級地毯一模一樣，都是比較貴的材質，因此走道地毯單價應與房間地毯單價相同，均應為每坪2,400元始屬合理，故較原合約單價高出1,000元，且走道部分實際鋪設的地毯坪數應有320坪，故請求追加該走道地毯材料增加之費用320,000元（計算式：1,000元× 320坪＝320,000）。

（七）承上所述，被告請求「原合約範圍已進場的地毯材料費」476,940元，原告應依契約核實給付不應扣款，另請求追加「二至八樓房間RC地坪」金額345,000元、「一樓原地板大理石差價」金額170,697元、「二至八樓電視牆四尺改為五尺寬」誤扣金額35,209元、「二至八樓房間美式地毯材料增加費用」188,000元、「二至八樓走廊地毯材料增加費用」320,000元，合計1,535,846元，均係補充鑑定報告鑑價時明顯誤扣或疏漏未為追加者。因此，依兩造契約總價金2,000萬元計算，扣減本約部分鑑定報告認為有瑕疵或未完成應扣款金額310萬5,051元，則被告已完成者應有1,689萬4,949元，再加上補充鑑定報告已同意建議追加之工程項目鑑價有117萬2,006元，則原告至少應給付1,806萬6,955元工程款予被告。除此之外，因補充鑑定報告有如前述明顯誤扣或疏漏未為追加之金額共計有153萬5,846元，則被告應領之工程款應有1,960萬2,801元，扣除原告已給付之1,815萬9,733元，被告尚有144萬3,068元工程



款未領取等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、兩造於101年9月28日簽訂系爭契約，由被告承攬原告所有位於新竹縣○○市○○街○號之悅豪大飯店1樓至8樓房間裝修工程，約定工程總價為2,000萬元，工程應於101年10月5日開工，102年2月5日完工，原告已給付被告18,159,733元之工程款。

二、原告於102年4月30日以英明街郵局第309號存證信函催告被告應於函到2週內將系爭工程完成，逾期將終止契約；被告於同年5月13日以新竹民主路郵局第55號存證信函回覆說明工期延後原因為不可歸責，並請求撥付追加工程款；惟被告逾期仍未完工，原告乃於102年5月24日以英明街郵局第398號存證信函通知被告終止系爭契約。

肆、原告主張被告承攬系爭工程逾期未能完工，經伊限期通知仍未完工後終止系爭契約，伊已支付工程款18,159,733元，扣減被告未完成部分之工程款5,373,069元，被告已完成部分之工程款應為14,626,931元。是依兩造契約、承攬及不當得利之法律關係，被告應返還伊工程款3,532,802元及利息等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：（一）原告依不當得利之法律關係請求被告返還工程溢付款，有無理由？如有，金額為若干？被告為時效抗辯，有無理由？（二）被告是否有施作追加工程？如有，項目及得請求之金額為何？（三）被告因系爭合約之終止是否受有損害，損害額多少？其行使抵銷權是否有據？以下分述之：

一、按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。工作未完成前，定作人得隨時終止契約，民法第490條第1項、第511條前段分別定有明文。蓋承攬契約重在承攬人為定作人完成一定之工作，係基於定作人之利益及需求，承攬人需聽從定作人之指示。如定作人認工作之完成，對其已無意義或利益時，應允許定作

人於工作完成前，得隨時任意終止承攬契約，以免繼續無利益或無意義之工作。又按承攬契約約定分期支付工程款者，其分期之工程款如含有未完成部分之工程款，於定作人依民法第511條本文規定終止契約時，承攬人不得依該契約請求未完成部分之工程款。定作人於契約終止前如已超付承攬人完成工作所得受領之報酬，於契約終止後，承攬人就該超額報酬受有利益之原因即失其存在，定作人自非不得依不當得利規定請求返還（最高法院104年度台上字第712號判決參照）。按系爭契約第9條「任意終止」條款亦約定，「甲方（即原告，下同）有任意終止契約之權，一經通知乙方（即被告，下同），乙方應立即停工，其已完成之工程部分及已進場材料，由甲方核實給價。」（見卷一第7頁）。而原告已給付被告18,159,733元之工程款，並於102年5月24日寄發存證信函，向被告為終止契約之意思表示，經被告合法收受而終止系爭契約等情，為兩造所不爭執，是系爭契約終止後，原告得否請求被告返還溢付工程款，自須視結算後有無餘額而定。

二、原告主張其於系爭契約終止後向新竹縣建築師公會申請系爭工程未完成部分估價鑑定，依鑑定報告書附件（7）現況勘測數量及估價紀錄表之記載，系爭工程未完成、規格不符、施工不良等項目達226項，應扣減工程款5,373,069元，是被告已完成部分之工程款應為14,626,931元，則被告應返還工程款3,532,802元（18,159,733－14,626,931＝3,532,802）等語。被告則以鑑定程序有明顯重大瑕疵，伊未受合法通知，且該鑑定報告係受原告單方委託，公正性存疑，內容亦多有錯誤等語置辯。經查：

（一）關於承攬報酬之計算方式，在工程實務大致可區分為「總價承攬」與「實作實算」二類。所謂總價承攬，係指廠商依詳細、正確之圖說及詳細價目表或工程估價單，完成契約約定之一定工作後，業主支付固定報酬之契約，除工程另有約定得變更契約之總價外，承攬人必須在契約約定之

01 總價內，完成工程之所有工作。按系爭契約第2條「工程  
02 地點」約定：「新竹縣○○市○○街○號1樓至8樓」、第3  
03 條「工程總價」約定：「新台幣2000萬元，明細表詳如附  
04 件一」、第7條「圖說規定」約定：「乙方應依據甲方所  
05 提供之設計圖樣及說明書施工，詳如附件二」、第8條「  
06 工程變更」約定：「甲方對本工程有變更計劃及增減工程  
07 數量之權。對於增減數量，雙方參照附件一所示單價計算  
08 增減之。惟如有新增工程項目，應由雙方另行協議決定單  
09 價。」（見卷一第7頁反面）。而兩造均不爭執系爭契約  
10 附件總表（一）（二）（三）（四）為契約附件（見卷一  
11 第55頁），另1至8樓平面配置圖亦有加蓋兩造公司騎縫章  
12 （見卷一第29至30頁、第87頁反面）。足見系爭工程係約  
13 定總價承攬，即除非系爭契約有契約變更致履約標的項目  
14 、數量有所增減而就變更部分加減價外，原告針對系爭工  
15 程，在設計圖樣及說明書、附件總表（一）（二）（三）  
16 （四）、平面配置圖所約定之工程範圍內，僅負有給付約  
17 定之總價報酬之義務。另在工程合約範圍之外，准許兩造  
18 同意追加工程，至為明確。至於原告主張樣品房所陳列之  
19 工程項目亦屬兩造約定之工程範圍云云，惟系爭契約第10  
20 條「工程驗收」第2項約定：「乙方同意依甲方提供已施  
21 作完成樣品房之『標準』，進行本件工程之驗收工作」，  
22 是樣品房僅係將室內裝修規劃圖予以具體化，以供被告參  
23 考裝修完成後內部之空間設計而已，非屬契約內容之一部  
24 分，先予敘明。

25 （二）本件新竹縣建築師公會於102年6月10日受原告單方委託，  
26 就系爭工程未完成部分為估價鑑定，嗣於102年6月10日至  
27 同年月28日，共6次至現場會勘，被告均未到場，嗣新竹  
28 縣建築師公會依勘驗結果作成現況勘測數量及估價記錄表  
29 ，認系爭工程一層未完工部分為972,515元、二層未完工  
30 部分為591,879元、三層未完工部分為579,669元、四層未  
31 完工部分為558,549元、五層未完工部分為509,785元、六

01 層未完工部分為447,214元、七層及屋突一層未完工部分  
02 為429,209元、其他未完成部分有44,310元，計4,133,130  
03 元，加計工程零星化費用30%即1,239,939元，合計未成部  
04 分之估價為5,373,069元等情，有室內裝修未完成部分估  
05 價鑑定報告書（下稱鑑定報告書）外放在卷可按。被告則  
06 抗辯其未受合法通知，致6次會勘均未能到場，鑑定程序  
07 明顯有瑕疵。且該鑑定報告係受原告單方付費鑑定，並非  
08 在訴訟程序進行中由法院囑託所為，其公正性有疑。又上  
09 開鑑定報告中有不屬於兩造契約範圍之施工項目而列入扣  
10 款合計811,735元，有未依其完成之施工比例而予以全數  
11 計價扣款，另工程零星化費用123萬9,939元亦非為修補瑕  
12 疵而需支出之工程費，且其尚有原合約總價不足金額426,  
13 001元及其餘工程追加款4,293,517元未領，是計算後其並  
14 無溢領工程款等語。按當事人一方自行委託具專門知識經  
15 驗者，就具體事實適用專門知識所得鑑定判斷，稱為『私  
16 鑑定』。私鑑定作成之鑑定報告，雖與民事訴訟法所謂『  
17 鑑定』之證據方法不同，但學說認仍具私文書性質。如與  
18 當事人辯論機會，非不得成為法院形成心證原因，故仍屬  
19 事實認定之自由心證主義範圍。本院核前揭鑑定報告書之  
20 作成機構新竹縣建築師公會乃依建築師法經內政部核准設  
21 立之專業社團法人，就室內裝修工程之施作、進度、價值  
22 等事項應有其專業能力。惟上開鑑定報告固有實地履勘，  
23 然被告並未參與會勘或表示意見，嗣並對鑑定報告提出前  
24 開質疑。是本院乃經兩造同意後，會同兩造及該公會指派  
25 之建築師於105年10月19日至悅豪飯店現場會勘系爭工程  
26 施作完成情形，並就被告針對鑑定報告不服事項命該公會  
27 為補充鑑定（補充鑑定內容詳如本院卷一第176至185頁）  
28 ，嗣經新竹縣建築師公會於107年8月2日以建師竹縣鑑字  
29 第0000000-0號函檢送「室內裝修工程未完成部分估價補  
30 充鑑定報告書」（下稱補充鑑定報告書）到院，有勘驗筆  
31 錄及補充鑑定報告書在卷可按（見本院卷一第194至202頁

，補充鑑定報告書外放）。則前開鑑定報告及補充鑑定報告事後既經兩造充分陳述意見及辯論，應有證據能力。

(三) 又系爭契約於102年5月24日終止後，原告即委由新竹縣建築師公會就系爭工程現況及未完成部分進行估價，經該公會出具系爭鑑定報告，估認系爭工程一層未完成部分為972,515元、二層未完工部分為591,879元、三層未完工部分為579,669元、四層未完工部分為558,549元、五層未完工部分為509,785元、六層未完工部分為447,214元、七層及屋突一層未完工部分為429,209元、其他未完成部分有44,310元，計4,133,130元，加計工程零星化費用30%即1,239,939元，合計未成部分之估價為5,373,069元等情（詳見系爭鑑定報告附件7，第1至5頁）。經被告逐一檢視，認系爭鑑定報告有將不屬於系爭契約範圍之施工項目列為被告應施作而未施作之施工項目，金額合計811,735元（見本院卷一第146、147頁），有未依被告已完成之施工比例予以扣款，而將部分完成者全數予以計價扣除，經其按施工完成比例自行計算金額為1,190,148元（見本院卷一第148、149頁），另依系爭契約複價與鑑定報告扣款錯誤差價金額為362,840元（見本院卷一第150頁），及工程零星化費用30%即1,239,939元，均應予剔除，是被告真正未完成之工程款價額應僅有176萬8,407元，未逾領工程款。況被告尚有追加工程款471萬9,518元（見本院卷一第183至185頁）未領，爰與原告之請求抵銷等語。本院乃將被告上開抗辯事項及其主張裝修追加工程款送請該公會為如補充鑑定書所示。爰就被告辯稱系爭工程施作情形，析論如后：

(四) 被告抗辯不屬於兩造契約範圍之施工項目：

1、一層估價部分：

鑑定報告原認一層未完工部分估價扣款為972,515元，惟被告爭執其中項次6、7餐廳櫃檯木作櫃體未施工、項次21、22辦公室隱藏防火門未裝潢、項次26男廁掃除間木隔間

未施工、項次33餐廳餐櫃背牆造型檯面未施工、項次39吧  
造型吧檯未施工、項次52會議室門檻未施工、項次53大廳  
公共空間、97間客房內維修孔未批土及油漆不屬於兩造施  
工範圍。經補充鑑定後如下：

(1) 項次6、7餐廳櫃檯木作櫃體未施工：

原鑑定扣款金額61,250元、73,150元，被告雖辯稱系爭契  
約並無「餐廳「櫃檯」木作櫃體」之施工項目，該鑑定報  
告將之列為未施工項目，顯有錯誤。惟爭契約書有關「木  
作櫃體」者，僅系爭契約書總表（一）第8頁項次八、木  
作工程項目15即「餐廳『餐檯』木作櫃體」，項次八木作  
工程項目16即「餐廳『餐檯』木作櫃體」，而該2項工程  
並未施作，有鑑定報告書照片編號109、110可稽（見鑑定  
報告書附件6第3頁），可見鑑定報告記載「餐廳『櫃檯』  
木作櫃體」未施作，顯係餐廳『餐檯』之誤植，嗣補充鑑  
定報告並予更正為餐廳『餐檯』，並仍分別扣款61,250元  
、73,150元，足堪採取，被告上開所辯，顯非可採。

(2) 項次21、22辦公室隱藏防火門未裝潢：

原鑑定報告扣款金額各10,000元，對照系爭契約書總表（  
一）第10頁項次八、56、57應屬系爭合約項目，惟參以鑑  
定報告書照片編號125、126，被告實際上有做門，只未做  
隱藏式裝修，故補充鑑定報告予以修正後各予以扣款2,  
000元，應屬可採。

(3) 項次26男廁掃除間木隔間未施工：

1樓男廁隔間立面圖有標示（見本院卷一第104、105頁）  
，參鑑定報告書照片編號130，被告未施作，雖合約內無  
此項目，然如前說明，平面配置圖亦屬兩造工程範圍，原  
鑑定報告予以扣款24,200元，並無不當，補充鑑定報告書  
修正為不予扣款，尚有誤會。

(4) 項次33餐廳餐櫃背牆造型檯面未施作：

為系爭契約書總表（一）第13頁項次十一、4工程項目，  
參鑑定報告書照片編號138，被告未施作，原鑑定報告記

載餐廳『餐櫃』為筆誤，業經補充鑑定報告更正為餐廳『餐檯』，鑑定報告書扣款6,195元為適當。

(5) 項次39吧造型吧檯未施工：

為系爭契約書總表（一）第13頁項次十一、10工程項目，合約價金為7,260元，參鑑定報告書照片編號144被告未施作，原鑑定報告未扣款，補充鑑定報告予以扣款7,260元為正確。

(6) 項次52會議室門檻未施工：

為系爭契約書總表（一）第9頁項次八、34會議室木作造型門檯工程項目，參鑑定報告書照片編號158施作情形，鑑定及補充鑑定均建議扣款3,000元，尚無不當。

(6) 項次53大廳公共空間、97間客房內維修孔未批土及油漆部分：

為系爭契約書總表（一）第12頁項次九工程項目、參鑑定報告書照片編號159被告未施作，契約價金為208,300元，故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款208,300元，應為正確。

## 2、二層估價部分：

被告抗辯其中項次5地毯樣式：踢腳板未施工、項次6和室樣式：矽利康未施工、項次21門檻及收尾工程、項次24木貼皮施工不良、翹起或脫落、項次25公共空間踢腳板未施工、項次26洗手台損毀不屬於兩造施工範圍。經補充鑑定後如下：

(1) 項次5地毯樣式：踢腳板未施工

被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。查原告所提供之樣品房有踢腳板，為兩造所不爭，故原鑑定報告建議扣款20,740元，惟如前所述，本院認樣品房僅係將室內裝修規劃圖予以具體化，以供被告參考裝修完成後內部之空間設計而已，非屬契約內容之一部分，應不屬兩造工程範圍，補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項目且非慣例工程而剔除，應屬正當。

01 (2) 項次 6 和室樣式：矽利康未施工

02 參鑑定報告書照片編號 206 施作情形，架高木地板工程，  
03 依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款 840 元為可  
04 採。

05 (3) 項次 21 門檻及收尾工程：

06 對照合約工程項目為 A 房第 20 頁項次五、2，參鑑定報告書  
07 照片編號 201 未施作，惟原合約價金 1,246 元，鑑定報告建  
08 議扣款 1,500 元尚有誤會，故補充鑑定報告更正扣款金額  
09 為 1,246 元，應為正確。

10 (4) 項次 24 木貼皮施工不良、翹起或脫落：

11 對照合約工程項目為 A 房第 22 頁項次九(二)、4，參鑑定報  
12 告書照片編號 201 施工不良，故鑑定報告及補充鑑定報告  
13 均建議扣款 100 元為適當。

14 (5) 項次 25 公共空間踢腳板未施作：

15 原鑑定報告扣款金額 12,800 元，惟系爭合約內並無踢腳板  
16 工程，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

17 (6) 項次 26 洗手台損毀：

18 雖為系爭契約工程範圍，惟原鑑定報告依合約價金 38,010  
19 元全部扣款，參鑑定報告書照片編號 202、203、215 施工  
20 及損毀情形乃部分毀損，故補充鑑定認 215F 房廁所浴櫃未  
21 施作扣款 5,775 元、203B 房廁所浴櫃毀損扣款 2,000 元、  
22 202B 房廁所浴櫃毀損扣款 1,000 元，合計扣款 8,775 元，應  
23 屬合理而足採取。

### 24 3、三層估價部分：

25 被告抗辯其中項次 5 地毯樣式：踢腳板未施工、項次 6 和室  
26 樣式：矽利康未施工、項次 9 淋浴門檔未施工、項次 10 淋  
27 浴柱未安裝、項次 22 淋浴蓮蓬頭未施工、項次 23 面盆規格  
28 不符、矽利康未施工、部分已施工則為甲方自行修補、項  
29 次 24 木貼皮施工不良、翹起或脫落、項次 25 公共空間踢腳  
30 板未施工不屬於兩造施工範圍。經補充鑑定後如下：

31 (1) 項次 5 地毯樣式：踢腳板未施工



被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。如前所述，樣品房非兩造工程範圍，原鑑定報告建議扣款20,740元不當，故補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項目且非慣例工程而剔除，應為可採。

(2) 項次6和室樣式：矽利康未施工

參鑑定報告書照片編號506施作情形，架高木地板工程，依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款840元為可採。

(3) 項次9淋浴門檔未施工：

參鑑定報告書照片編號501、515至520，玻璃淋浴隔間，淋浴門檔須包含在內，共7間無淋浴門檔，各扣款170元，故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款1,190元為適當。

(4) 項次10淋浴柱未安裝：

原鑑定報告扣款金額31,500元，惟經細繹合約內並無此項目，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

(5) 項次22淋浴蓮蓬頭未施工：

對照合約工程項目為D房第31頁項次六(一)、3共3間，參鑑定報告書照片編號318至320未施作，每間扣款3,000元，合計扣款9,000元，應符常情。

(6) 項次23面盆規格不符、矽利康未施工、部分已施工則為甲方自行修補：

對照合約工程項目為B房第25頁項次六(一)、1，參鑑定報告書照片編號303施作情形，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款2,300元為適當。

(7) 項次24木貼皮施工不良、翹起或脫落：

對照合約工程項目為F房第39頁項次九木作工程，參鑑定報告書照片編號315施工不良，故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款100元為適當。

(8) 項次25公共空間踢腳板未施工：

原鑑定報告扣款金額12,800元，惟系爭合約內並無踢腳板工程，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

01 4、四層估價部分：

02 被告抗辯其中項次5地毯樣式：踢腳板未施工、項次6和室  
03 樣式：矽利康未施工、項次9淋浴門檔未施工、項次10淋  
04 浴柱未安裝、項次25公共空間踢腳板未施工不屬於兩造施  
05 工範圍。經補充鑑定後如下：

06 (1) 項次5地毯樣式：踢腳板未施工

07 被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。如前  
08 所述，樣品房非兩造工程範圍，原鑑定報告建議扣款20,  
09 740元不當，故補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項  
10 目且非慣例工程而剔除，應為可採。

11 (2) 項次6和室樣式：矽利康未施工

12 參鑑定報告書照片編號506施作情形，架高木地板工程，  
13 依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款840元為可  
14 採。

15 (3) 項次9淋浴門檔未施工：

16 參鑑定報告書照片編號501、515至520，玻璃淋浴隔間，  
17 淋浴門檔須包含在內，共7間無淋浴門檔，各扣款170元，  
18 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款1,190元為適當。

19 (4) 項次10淋浴柱未安裝：

20 原鑑定報告扣款金額31,500元，惟經細繹合約內並無此項  
21 目，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

22 (5) 項次25公共空間踢腳板未施工：

23 原鑑定報告扣款金額12,800元，惟系爭合約內並無踢腳板  
24 工程，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

25 5、五層估價部分：

26 被告抗辯其中項次5地毯樣式：踢腳板未施工、項次6和室  
27 樣式：矽利康未施工、項次9淋浴門檔未施工、項次10淋  
28 浴柱未安裝、項次25公共空間踢腳板未施工不屬於兩造施  
29 工範圍。經補充鑑定後如下：

30 (1) 項次5地毯樣式：踢腳板未施工

31 被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。如前

01 所述，樣品房非兩造工程範圍，原鑑定報告建議扣款20,  
02 740元不當，故補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項  
03 目且非慣例工程而剔除，應為可採。

04 (2) 項次6和室樣式：矽利康未施工

05 參鑑定報告書照片編號506施作情形，架高木地板工程，  
06 依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款840元為可  
07 採。

08 (3) 項次9淋浴門檔未施工：

09 參鑑定報告書照片編號601、615至620，玻璃淋浴隔間，  
10 淋浴門檔須包含在內，共7間無淋浴門檔，各扣款170元，  
11 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款1,190元為適當。

12 (4) 項次10淋浴柱未安裝：

13 原鑑定報告扣款金額31,500元，惟經細繹合約內並無此項  
14 目，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

15 (5) 項次25公共空間踢腳板未施工：

16 原鑑定報告扣款金額12,800元，惟系爭合約內並無踢腳板  
17 工程，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

18 6、六層估價部分：

19 被告抗辯其中項次5地毯樣式：踢腳板未施工、項次6和室  
20 樣式：矽利康未施工、項次9淋浴門檔未施工、項次10淋  
21 浴柱未安裝、項次25公共空間踢腳板未施工不屬於兩造施  
22 工範圍。經補充鑑定後如下：

23 (1) 項次5地毯樣式：踢腳板未施工

24 被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。如前  
25 所述，樣品房非兩造工程範圍，原鑑定報告建議扣款20,  
26 740元不當，故補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項  
27 目且非慣例工程而剔除，應為可採。

28 (2) 項次6和室樣式：矽利康未施工

29 參鑑定報告書照片編號706施作情形，架高木地板工程，  
30 依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款840元為可  
31 採。

01 (3) 項次9淋浴門檔未施工：

02 參鑑定報告書照片編號716至720，玻璃淋浴隔間，淋浴門  
03 檔須包含在內，共5間無淋浴門檔，各扣款170元，故鑑定  
04 報告及補充鑑定報告均建議扣款850元為適當。

05 (4) 項次10淋浴柱未安裝：

06 原鑑定報告扣款金額22,500元，惟經細繹合約內並無此項  
07 目，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

08 (5) 項次25公共空間踢腳板未施工：

09 原鑑定報告扣款金額12,800元，惟系爭合約內並無踢腳板  
10 工程，故補充鑑定報告剔除此部分之扣款應屬正確。

11 7、七層及屋突層估價部分：

12 被告抗辯其中項次5地毯樣式：踢腳板未施工、項次6和室  
13 樣式：矽利康未施工、項次28廁所門框邊收尾工程、項次  
14 29南方松門需縮小更換、項次34線板損毀修復工程不屬於  
15 兩造施工範圍。經補充鑑定後如下：

16 (1) 項次5地毯樣式：踢腳板未施工

17 被告不否認其未施作，惟辯稱不屬於兩造工程項目。如前  
18 所述，樣品房非兩造工程範圍，原鑑定報告建議扣款20,  
19 740元不當，故補充鑑定報告經斟酌後，認合約內無此項  
20 目且非慣例工程而剔除，應為可採。

21 (2) 項次6和室樣式：矽利康未施工

22 參鑑定報告書照片編號806施作情形，架高木地板工程，  
23 依工程慣例矽利康為必須工程而未施作，扣款840元為可  
24 採。

25 (3) 項次28廁所門框邊收尾工程：

26 對照合約工程項目為B房第26頁項次九(三)、1，E房第36  
27 頁項次九(三)、1，參鑑定報告書照片編號805、811施作  
28 情形，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款2,000元尚屬  
29 適當。

30 (4) 項次29南方松門需縮小更換：

31 對照合約工程項目為第18頁項次六、14，參鑑定報告書照

片編號901施作情形，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款5,000元尚屬適當。

(5) 項次34線板損毀修復工程：

屬合約附屬工程內，參鑑定報告書照片編號807情形，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款4,000元尚屬適當。

8、其他估價部分：

被告抗辯其中項次2之二樓公共空間天井女兒牆內外油漆工程未施工、項次3多處木作貼皮脫落、項次4各層F type電視牆壁布未貼不屬於兩造施工範圍或未依合約單價扣款。經補充鑑定後如下：

(1) 項次2之二樓公共空間天井女兒牆內外油漆工程未施工：

屬系爭契約內工程，合約單價為11,700元，原鑑定報告扣款15,000元，補充鑑定報告依合約內項目價金更正扣款金額為11,700元，應為正確。

(2) 項次3多處木作貼皮脫落：

本作貼皮應包含於木作工程在內，參鑑定報告書照片編號161、162情形，貼皮脫落顯有瑕疵，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款6,000元尚屬適當。

(3) 項次4各層F type電視牆壁布未貼：

對照合約工程項目為B房第40頁項次九(二)、2，包含在木作工程內，壁布指柚木皮，參鑑定報告書照片編號163情形，鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款18,000元，應屬合理。

(五) 被告抗辯兩造契約範圍內有施作項目之完工比例：

1、一層估價部分：

(1) 項次10休憩區木作造型隔間牆未施工部分：

合約價金21,600元，鑑定完工比例34%（參鑑定報告書照片編號144），鑑定報告及補充鑑定報告均按比例扣款14,225元，應屬正確。

(2) 項次20VIP木作造型背牆未施工部分：

合約價金9,860元，鑑定完工比例0%（參鑑定報告書照片

01 編號124)，鑑定報告及補充鑑定報告全部扣款9,860元，  
02 應屬正確。

03 (3) 項次32大廳造型櫃檯未施工部分：

04 合約價金80,500元，鑑定完工比例94%（參鑑定報告書照  
05 片編號136），鑑定報告及補充鑑定報告均按比例扣款  
06 4,680元，並無不當。

07 (4) 項次45酒吧區平鋪木地板未施工部分：

08 合約價金22,000元，鑑定完工比例0%（參鑑定報告書照片  
09 編號150），鑑定報告及補充鑑定報告全部扣款22,000元  
10 應屬正確。

11 (5) 會議室外牆弧形牆面未施工部分：

12 合約價金48,060元，鑑定完工比例80%（參鑑定報告書照  
13 片編號152），鑑定報告及補充鑑定報告均按比例扣款  
14 9,500元，並無不當。

15 2、二層估價部分：

16 (1) 項次4書桌未完成、缺單椅部分：

17 原鑑定報告建議扣款82,800元（15間×5520元），參見鑑  
18 定報告書照片編號201至206、210至220，共15間有缺漏，  
19 惟每房單價不同，依合約價金重新計算後為建議扣款為  
20 57,900元，較為可採。

21 (2) 項次16缺書桌、單椅部分：

22 原鑑定報告建議扣款18,000元（3間×6000元），參見鑑  
23 定報告書照片編號207至209，D房3間，原鑑定報告估價為  
24 每間6,000元，經鑑定人逐一審視每房單價不同，依合約  
25 價金重新計算後為建議扣款3,600元，較為可採。

26 (3) 項次19走道地毯未施工部分：

27 按合約6樓層300坪共420,000元，1坪1,400元，1個樓層50  
28 坪共70,000元。參見鑑定報告書照片編號200全未施工，  
29 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款70,000元，即屬正  
30 當。

31 (4) 項次20客房地毯未施工部分：

01 依合約價金每坪2,000元，B房3間，每間4.5坪計27,000元  
02 、D房9間，每間5坪計90,000元、E房2間，每間4.5坪計  
03 18,000元，合計135,000元，鑑定完工比例0%（參鑑定報  
04 告書照片編號203、205、207至213、216至220），鑑定報  
05 告及補充鑑定報告全部扣款135,000元，應屬合理。

### 06 3、三層估價部分：

#### 07 (1)項次4書桌未完成、缺單椅部分：

08 原鑑定報告建議扣款99,360元（18間×5520元），參見鑑  
09 定報告書照片編號301至320，共18間有缺漏，鑑定完工比  
10 例0%，惟每房單價不同，依合約價金重新計算後為建議扣  
11 款為61,500元，較為可採。

#### 12 (2)項次16缺書桌、單椅部分：

13 原鑑定報告並未扣此項金額，被告此部分抗辯，尚有誤會  
14 。

#### 15 (3)項次19走道地毯未施工部分：

16 按合約6樓層300坪共420,000元，1坪1,400元，1個樓層50  
17 坪共70,000元。參見鑑定報告書照片編號300全未施工，  
18 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款70,000元，即屬正  
19 當。

#### 20 (4)項次20客房地毯未施工部分：

21 依合約價金每坪2,000元，B房3間，每間4.5坪計27,000元  
22 、D房3間，每間5坪計30,000元，合計57,000元，鑑定完  
23 工比例0%（參鑑定報告書照片編號302至305、307、308、  
24 318），鑑定報告及補充鑑定報告全部扣款57,000元，應  
25 屬合理。

### 26 4、四層估價部分：

#### 27 (1)項次4書桌未完成、缺單椅部分：

28 原鑑定報告建議扣款93,840元（17間×5520元），參見鑑  
29 定報告書照片編號501至513、516至520，共17間有缺漏，  
30 鑑定完工比例0%，惟每房單價不同，依合約價金重新計算  
31 後為補充鑑定報告建議扣款55,500元，較為可採。

01 (2) 項次13廁所實木門未安裝：

02 依合約價金木作門框門板造型門共18間，每樘4,200元，  
03 共75,600元，原鑑定報告建議扣款75,600元。惟經鑑定人  
04 重新檢視，現場門框尚可使用，鑑定完工比例40%（參鑑  
05 定報告書照片編號501至520），故補充鑑定報告修正扣款  
06 為45,360元，較為可採。

07 (3) 項次19走道地毯未施工部分：

08 按合約6樓層300坪共420,000元，1坪1,400元，1個樓層50  
09 坪共70,000元。參見鑑定報告書照片編號500全未施工，  
10 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款70,000元，即屬正  
11 當。

12 (4) 項次20客房地毯未施工部分：

13 依合約價金每坪2,000元，B房3間，每間4.5坪計27,000元  
14 、D房1間，每間5坪計10,000元，合計37,000元，鑑定完  
15 工比例0%（參鑑定報告書照片編號503、505、508、511）  
16 ，鑑定報告及補充鑑定報告全部扣款37,000元，應屬合理  
17 。

## 18 5、五層估價部分：

19 (1) 項次4書桌未完成、缺單椅部分：

20 原鑑定報告建議扣款99,360元（17間×5520元），參見鑑  
21 定報告書照片編號601至613、616至620，共17間有缺漏，  
22 鑑定完工比例0%，惟每房單價不同，依合約價金重新計算  
23 後為補充鑑定報告建議扣款55,500元，較為可採。

24 (2) 項次13廁所實木門未安裝：

25 依合約價金木作門框門板造型門共18間，每樘4,200元，  
26 共75,600元，原鑑定報告建議扣款75,600元。惟經鑑定人  
27 重新檢視，現場門框尚可使用，鑑定完工比例40%（參鑑  
28 定報告書照片編號601至620），故補充鑑定報告修正扣款  
29 為45,360元，較為可採。

## 30 6、六層估價部分：

31 (1) 項次4書桌未完成、缺單椅部分：



01 原鑑定報告建議扣款71,760元（13間×5520元），參見鑑  
02 定報告書照片編號702至705、708至710、712、713、716  
03 至720，共13間有缺漏，鑑定完工比例0%，惟每房單價不  
04 同，依合約價金重新計算後為補充鑑定報告建議扣款39,  
05 600元，較為可採。

06 (2) 項次13廁所實木門未安裝：

07 依合約價金木作門框門板造型門共13間，每樘4,200元，  
08 共54,600元，原鑑定報告建議扣款54,600元。惟經鑑定人  
09 重新檢視，現場門框尚可使用，鑑定完工比例40%，故補  
10 充鑑定報告修正扣款為32,760元，較為可採。

11 (3) 項次19走道地毯未施工部分：

12 按合約6樓層300坪共420,000元，1坪1,400元，1個樓層50  
13 坪共70,000元。參見鑑定報告書照片編號700全未施工，  
14 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款70,000元，即屬正  
15 當。

16 7、七層及屋突層估價部分：

17 (1) 項次4書桌未完成、缺單椅部分：

18 原鑑定報告建議扣款66,240元（12間×5520元），參見鑑  
19 定報告書照片編號802至806、808至811、815至818，共12  
20 間有缺漏，鑑定完工比例0%，惟每房單價不同，依合約價  
21 金重新計算後為補充鑑定報告建議扣款75,900元，較為可  
22 採。

23 (2) 項次13廁所實木門未安裝：

24 依合約價金木作門框門板造型門共12間，每樘4,200元，  
25 共54,600元，原鑑定報告建議扣款54,600元。惟經鑑定人  
26 重新檢視，現場門框尚可使用，鑑定完工比例40%，故補  
27 充鑑定報告修正扣款為30,240元，較為可採。

28 (3) 項次19走道地毯未施工部分：

29 按合約6樓層300坪共420,000元，1坪1,400元，1個樓層50  
30 坪共70,000元。參見鑑定報告書照片編號800全未施工，  
31 故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款70,000元，即屬正

當。

(4) 項次 30 未貼木皮、左右兩側玻璃隔間：

對照合約工程項目為第 18 頁項次六、12，合約價金 11,340 元，參鑑定報告書照片編號 804、904 施作情形，玻璃、貼皮未安裝，鑑定完工比例 20%，故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款 9,120 元尚屬適當。

(5) 項次 31 上方貼木皮：

原鑑定扣款 5,000 元，惟合約內無此項目，故補充鑑定報告予以剔除，即無不當。

(6) 項次 32 磁磚未貼部分：

對照合約工程項目為第 18 頁項次六、13，合約價金 10,800 元，參鑑定報告書照片編號 905，施工比例 0%，故鑑定報告及補充鑑定報告均建議扣款 10,800 元，並無不當。

8、其他估價部分：

項次 1 之電梯內部造型牆面未施工部分：

合約價金 13,050 元，參鑑定報告書照片編號 105、137，鑑定完工比例 59%，鑑定報告及補充鑑定報告均建議按比例扣款 5,310 元，並無不當。

9、至被告雖辯稱 2 至 4 樓、6 樓、7 樓走道、客房地毯未施工部分，鑑定意見係以「連工帶料」之契約價金扣除。惟被告已將全部各樓層的地毯材料送至原告工地現場，故應只能扣除工資 102,060 元，不應將地毯材料一併扣除云云，並提出金菱貿易有限公司及洽隆發泡材料有限公司之出貨單為證云云。惟為被告所否認，且被告所提出被證 10、18 為金菱貿易有限公司之請款單或報價單（見本院卷二第 173 至 177 頁、第 242 頁），縱認屬實，亦僅得資為證明被告有向金菱貿易有限公司或洽隆發泡材料有限公司訂購地毯材料之證明，尚不足認係被告已交付地毯材料予原告之憑據。再經本院依原告聲請向金菱貿易有限公司函詢前揭請款單及報價單之真正？是否為針對悅豪飯店所需鋪設之地毯報價？實際出貨數量、單價及總價為何？由何人簽收等事

01 項，惟經該公司則以年代久遠無法查證而退回（見本院卷  
02 二第275頁）。參以兩造系爭契約終止後，原告另委請宥  
03 銘工程行施作系爭工程2至8樓走道地毯，並支出費用607,  
04 200元，業據原告提出「宥銘工程行」102年7月25日出具  
05 之估價單為憑（見本院卷二第270頁），被告復不能舉證  
06 證明其確已將地毯材料進場交付原告，是其辯稱地毯材料  
07 費476,940元應自補充鑑定報告總表1中之補充鑑價加減帳  
08 扣款金額中剔除，不應扣款云云，不足為採。

09 （六）被告抗辯鑑定報告錯誤扣款項目部分：

10 1、一層估價部分：

11 (1) 項次5餐廳餐櫃背牆造型牆面部分：

12 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款34,490元，惟參前開  
13 項目合約價金為29,200元，故補充鑑定報告更正為扣款  
14 29,200元，應屬正當。

15 (2) 項次11休憩區櫃體造型美背(酒吧)部分：

16 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款24,975元，惟參前開  
17 項目合約價金為10,850元，故補充鑑定報告更正為扣款  
18 10,850元，應屬正當。

19 (3) 項次13酒吧木作展示櫃：

20 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款59,275元，惟參前開  
21 項目合約價金為34,200元，故補充鑑定報告更正為扣款  
22 34,200元，應屬正當。

23 (4) 上網區木作電腦桌：

24 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款19,750元，惟參前開  
25 項目合約價金為13,650元，故補充鑑定報告更正為扣款  
26 13,650元，應屬正當。

27 (5) 上網區木作造型燈盒：

28 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款9,650元，惟參前開  
29 項目合約價金為3,900元，故補充鑑定報告更正為扣款  
30 3,900元，應屬正當。

31 (6) 一樓逃生門孔打除：

01 原鑑定報告以新作估價，而建議扣款10,000元，惟參前開  
02 項目合約價金為6,500元，故補充鑑定報告更正為扣款6,  
03 500元，應屬正當。

04 2、二、三、四、五、六、七層估價部分：

05 項次27電梯出口端景部分：原鑑定報告鑑定扣款363,600  
06 元，惟查電梯出口端景一式包含二至七層，且合約價金為  
07 60,600元，原鑑定誤值為一層一式。故補充鑑定報告更正  
08 為60,600元，應屬正當。

09 (七) 小計：原鑑定報告建議系爭工程一至七層（含屋突一層）  
10 未完工部分扣款金額為4,133,130元，經補充鑑定更正及  
11 本院前開認定金額應為3,129,251元。

12 (八) 工程零星化加計費用部分：

13 又鑑定報告及補充鑑定報告分別依其估算之金額加計30%  
14 之「工程零星化費用」，乃慮及一般工程未完成而轉包他  
15 人時，因收尾工程零星繁雜而概估增加30%銜接修復成本  
16 （見補充鑑定報告八、結論(四)）。本院認此既為工程實  
17 務界計算零星工程所採取，即無不合，故工程零星化加計  
18 費用即為938,775元（ $3,129,251 \times 30\% = 938,775$ ，元以下  
19 四捨五入）。

20 (九) 從而，系爭工程應扣減之工程款應為4,068,026元（ $3,129$   
21  $,251 + 938,775 = 4,068,026$ ）。

22 (十) 有關被告主張之追加工程部分：

23 1、原合約總價不足金額部分：

24 被告雖主張系爭合約二至八樓房間裝修工程原合約預算14  
25 ,926,001元，惟合約議定價格14,500,000元，故請求追加  
26 426,001元云云。惟查本件工程係採總價承攬，業如前述  
27 ，即除非系爭契約有契約變更致履約標的項目、數量有所  
28 增減而就變更部分加減價外，原告針對系爭工程，在約定  
29 之工程範圍內，僅負有給付約定之總價報酬之義務，是被  
30 告即不得再以超出其工程合約預算為由，請求追加不足金  
31 額，至為明灼。

01 2、有關泥作增加部分：

- 02 (1)屋頂排風扇水泥嵌縫：系爭合約無此項目，但現場三處排  
03 風扇確有施作，被告請求追加4,000元，依系爭契約第8條  
04 「如有新增工程項目，應由雙方另行協議決定單價」，補  
05 充鑑定報告建議追加價金3,000元，應屬合理。
- 06 (2)屋頂排水溝鋼筋外露批覆水泥：系爭合約無此項目，但現  
07 場確有施作，被告請求追加4,500元，依系爭契約第8條及  
08 補充鑑定報告認此追加金額合理，自應准許。
- 09 (3)一樓後面車庫斜坡RC地坪：為新增工程項目，現場地坪寬  
10 度4.5公尺、深度0.55公尺、斜坡高度從0.15公尺至0公尺  
11 ，場確有施作，被告請求追加12,500元，依系爭契約第8  
12 條及補充鑑定報告認此追加金額合理，自應准許。
- 13 (4)二至八樓房間RC地坪：被告請求追加345,000元（1380×  
14 250平方公尺）。惟原告主張系爭契約並無此項目，且被  
15 告僅將原有之舊地毯拆除，換鋪新地毯，何來此工項等語  
16 。惟系爭契約並無此工項，且被告就其主張之工程項目及  
17 數量，並未提出任何證據證明，補充鑑定報告亦不建議此  
18 項追加，自不足採。
- 19 (5)二樓房間地板增貼磁磚：被告請求追加66,700元（1150×  
20 58平方公尺）。依鑑定人現場所見，212、213房確實為白  
21 色地磚與其他房不一，故本院認此部分屬新增工項，補充  
22 鑑定報告建議追加金額69,000元已超出被告之請求，故被  
23 告請求追加66,700元，應予准許。
- 24 (6)三至八樓浴室粗底粉刷增加數量：被告請求追加123,970  
25 元（230× 539平方公尺）。補充鑑定報告認依原合約房間  
26 壁面貼磚總數量為1593平方公尺，依圖面計算數量為1797  
27 .86平方公尺，故追加204.86平方公尺，屬新增項目，以  
28 每平方公尺230元計算，建議追加金額為47,118元，應屬  
29 合理。
- 30 (7)D房浴室地板磁磚增加數量：被告請求追加232,300元（  
31 1150× 202平方公尺）。補充鑑定報告依實地丈量結果，

建議追加金額為185,840元，應屬可採。

(8) 一樓大理石包柱(禾米黃)：被告請求追加29,500元，補充鑑定報告認屬新增項目，且被告追加估價單單價亦屬合理，建議追加金額為29,500元，應屬可採。

(9) 一樓地板大理石增加數量(米黃石)：被告請求追加156,000元(13000×12平方公尺)。補充鑑定報告依實地丈量結果，數量相符，建議單價為9,653元，追加金額為115,836元，應屬可採。

(10) 一樓原地板大理石差價：被告請求追加差價170,697元(3347×51平方公尺)。惟此項目在本工程合約範圍內，應無差價問題，被告亦未證明其已得原告同意另選高價之大理石，而受有差價之損害，補充鑑定報告亦建議依合約價金不予追加，故被告此部分請求，不能准許。

(11) 一樓會議室、廚房、廁所磚牆切割開門：被告請求追加18,500元，補充鑑定報告認屬新增項目，且被告追加估價單單價亦屬合理，建議追加金額為18,500元，應屬可採。

(12) 二樓殘障廁所磚牆切割開門：被告請求追加6,000元，原合約門寬90公分，經鑑定人現場履勘確有加大，建議追加金額6,000元，應屬可採。

(13) 一樓電梯原石材拆除及安裝(禾米黃)：被告請求追加34,500元。補充鑑定報告認屬新增項目，依實地丈量結果，建議追加金額27,500元，應屬合理。

### 3、有關水電增加部分：

(1) 弱電管溝放樣、打除、配管：被告請求追加242,500元，補充鑑定報告認屬新增項目，建議單價1500元，共97間房，追加金額為145,500元，應以補充鑑定報告金額為可採。

(2) 水電工程增加費用：被告請求追加948,000元，補充鑑定報告認屬合約工程第21頁項次六範圍，打溝等為必須行為，非屬追加項目，故被告此部分請求，不能准許。

### 4、木作增加部分：

- 01 (1) 二至八樓公共走廊維修口開孔：被告請求追加7,200元，  
02 補充鑑定報告認屬公共空間天花板修補，屬追加項目，故  
03 被告請求追加7,200元，應予准許。
- 04 (2) 二至八樓公共走廊維修口完成再位移重開：被告請求追加  
05 3,300元，補充鑑定報告認原公共空間天花板修補，應含  
06 維修口開孔，但位置重新若是原告要求即要給付費用，故  
07 建議追加金額3,300元。惟原告否認有要求被告位移維修  
08 孔，並主張係被告自己施作錯誤再修改，且被告並未舉證  
09 重開係應原告要求而非施作錯誤，是其此部分追加即不能  
10 准許。
- 11 (3) 二至八樓B/C//E/F房衣櫃增加層板：被告請求追加18,000  
12 元，補充鑑定報告認原合約衣櫃並無設計圖，層板確實依  
13 現場實際施作增加，合於追加項目，尚屬合理，故被告請  
14 求追加18,000元，應予准許。
- 15 (4) 一樓木作包柱：被告請求追加50,400元，補充鑑定報告認  
16 依合約工程第8頁項次九、13，原有4處新增3處，依比例  
17 增加計算費用為10,125元，故建議追加金額為10,125元，  
18 應屬合理。
- 19 (5) 一樓會議室後/內側封板(內加隔音棉)：被告請求追加68,  
20 900元，補充鑑定報告認依合約工程第9頁項次八、37，核  
21 對現場實際施工計算費用為51,442元，故建議追加金額為  
22 51,442元，應為可採。
- 23 (6) 一樓會議室拉門旁木作高櫃：被告請求追加24,000元，補  
24 充鑑定報告參鑑定報告書照片編號148情形，被告有施作  
25 高櫃尺寸寬度為105公分，但未貼皮，故建議價金為16,  
26 000元，應為可採。
- 27 (7) 一樓會議室拉門旁木作矮櫃：被告請求追加33,800元，補  
28 充鑑定報告依現場履勘情形，有施作二櫃，但未貼皮，故  
29 建議價金為22,500元，應為可採。
- 30 (8) 一樓會議室木皮牆：被告請求追加14,400元，補充鑑定報  
31 告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議價金為9,600元

，應予採取。

- (9) 一樓會議室白板門型牆：被告請求追加36,500元，補充鑑定報告認依合約工程第9頁項次八、35，有木作白板結構，多做下板結構，故建議追加金額15,470元，應予採取。
- (10) 一樓會議室白板區旁收納矮櫃：被告請求追加9,000元，補充鑑定報告依現場履勘認屬新增項目，建議價金為9,000元，應予採取。
- (11) 一樓天井天花板修改：被告請求追加20,000元，補充鑑定報告認依合約工程第8頁項次八、21，修改原因為現況燈管外的條飾板，故建議追加金額17,000元，應屬可採。
- (12) 一樓天井天花板溝封板：被告請求追加5,000元，補充鑑定報告認現場有施作，但未完全，建議價金為2,500元，故此部分准予追加2,500元。
- (13) 二樓天井女兒牆封板：被告請求追加12,000元，補充鑑定報告認現場有施作，但未完全，建議價金為6,000元，故此部分准予追加6,000元。
- (14) 二至八樓電視牆四尺改為五尺寬：被告請求追加105,625元，補充鑑定報告依合約工程第22頁項次九(二)、4，電視牆木作結構合約以一式6,500元為計價基礎（寬為120公分），一尺為1,625元；惟原告抗辯未貼皮，故建議追加價金為70,416元，故此部分准予追加70,416元。
- (15) 二至八樓冰箱櫃：被告請求追加174,600元，補充鑑定報告建議價金145,500元（依合約單價1500元×97間）。原告雖主張依系爭工程合約一附屬工程6「客房內衣櫃及冰箱櫃依現場情況施作」、7「樣品房補一冰箱櫃」（附件8），可見此部分本為系爭工程合約之一部分，被告要求增加費用，並無理由云云。惟上開約定真意，應係依現場施作情形依合約價金計價方為合理，且樣品房並非原合約範圍，已如前述，故本院認此部分補充鑑定報告建議之追加金額145,500元，應堪採取。
- (16) 711及706浴室天花板重做：被告請求追加8,500元，鑑定



01 人現場履勘認重作原因為馬桶洗洞未完全封住，造成711  
02 及706天花板漏水而重作，不建議給付。足認重作所須費  
03 用係可歸責於被告，自不得列為追加項目。

04 5、地毯工程部分：

05 (1) 二至八樓機房增貼地毯：被告請求追加10,800元，補充鑑  
06 定報告認屬追加項目，以每坪單價1200元計算，共9坪，  
07 合計10,800元，故此部分准予追加10,800元。

08 (2) 一樓機房增貼地毯：被告請求追加3,000元，補充鑑定報  
09 告認屬追加項目，惟現場尺寸為1.8坪，故建議追加金額  
10 2,160元，故此部分准予追加2,160元。

11 (3) 二至八樓房間美式地毯增加費用：被告請求追加差價188,  
12 000元，惟為原告所否認，辯稱被告拿地毯樣本給原告挑  
13 選時，並未提到差價情形，事後自行增列上開項目，並無  
14 理由等語，補充鑑定報告亦認依合約價應不予追加。被告  
15 亦未舉證其所施作之地毯為經原告合意補價差，是此部分  
16 請求不能准許。

17 (4) 二樓至八樓走廊地毯增加費用：被告請求追加差價320,00  
18 0元。惟亦為原告否認，辯稱被告拿地毯樣本給原告挑選  
19 時，並未提到差價情形，事後自行增列上開項目，並無理  
20 由等語，補充鑑定報告亦認依合約價應不予追加。被告亦  
21 未舉證其所施作之地毯為經原告合意補價差，是此部分請  
22 求不能准許。

23 6、浴室地板排水五金部分：

24 (1) 長方形排水五金：被告請求追加16,530元，系爭合約水電  
25 部分並未明列細項，但現場確實有施作，且樣品房內項目  
26 非系爭合約內容，補充鑑定報告建議追加16,530元，應認  
27 無訛。

28 (2) 正方形排水五金：被告請求追加5,100元，系爭合約水電  
29 部分並未明列細項，但現場確實有施作，且樣品房內項目  
30 非系爭合約內容，補充鑑定報告建議追加5,100元，應予  
31 准許。

01 (3) 二至八樓浴室排風軟管部分：

02 原告雖主張浴室本來就應該有排風軟管，樣品房也有，被  
03 告本應依照樣品房施作，惟如前所述，樣品房內項目並非  
04 當然屬系爭合約內容，且系爭合約水電部分並未明列細項  
05 ，而現場確實有施作，是補充鑑定報告建議追加10,670元  
06 ，應屬正確。

07 (4) 三至八樓浴室實木門增加費用：被告請求追加300,200元  
08 ，惟原告主張系爭工程三至八樓浴室實木門並非被告所施  
09 作，被告並未安裝實木門，而係兩造終止契約後，由原告  
10 另外僱工施作。參以鑑定報告書編號301至307號照片所示  
11 ，足見鑑定時並無門扇，補充鑑定報告亦不建議追加此部  
12 分項用，是被告此部分請求不能准許。

13 (5) 一樓廁所搗擺玻璃增加費用：被告請求追加55,700元，鑑  
14 定人經現場實地丈量計算結果，建議追加8,919元，應認  
15 被告此部分僅能請求追加8,919元。

16 (6) 三至八樓公共空間地坪增加費用部分：被告請求追加131,  
17 175元，惟此項目在本工程合約範圍內，應無差價問題，  
18 補充鑑定報告亦認原有為250坪，每坪施作費用為300元，  
19 何以被告每坪要追加525元，原因不明，依照原合約不予  
20 追加。故被告此部分請求，不能准許。

21 7、他項增加費用：

22 (1) 一樓上網區砌磚粉光：被告請求追加21,500元，補充鑑定  
23 報告認屬新增項目，惟現場磚牆長5公尺、高3公尺，依合  
24 約單價隔間牆1尺為1,080元，計為18,360元；現場施作為  
25 磚牆建議價金為24,750元，扣抵後建議價金為6,390元（  
26 24,750－18,360），應屬可採。故被告此部分之請求，准  
27 予追加6,390元。

28 (2) 一樓次電梯間木作封板及木門：被告請求追加4,500元，  
29 補充鑑定報告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議價金  
30 為4,500元，應予採取。

31 (3) 一樓電梯旁入口門封牆及天花板：被告請求追加4,500元

01           ，鑑定人現場履勘有封門上牆，但沒作天花板，故建議不  
02           予追加，是故被告此部分請求，不能准許。

03       (4) 一樓員工休息區隔間及天花板拆除：被告請求追加5,000  
04           元，補充鑑定報告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議  
05           價金為5,000元，應予採取。

06       (5) 二樓房間/浴室木作窗簾盒：被告請求追加25,000元，惟  
07           原告主張系爭工程並無此項目，事實上無「窗簾盒」，只  
08           是留一個空間裝窗簾，應為天花板裝潢之一部分等語。補  
09           充鑑定報告認此部分不予追加，尚可採取。

10       (6) 八樓冷氣出風口加寬：被告請求追加5,000元，補充鑑定  
11           報告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議價金為5,000  
12           元，應予採取。

13       (7) 三至八樓馬桶位移銑孔：被告請求追加79,000元（79孔，  
14           每孔1000元），補充鑑定報告依現場履勘有施作，認合約  
15           水電並未明列細項，但合約註明與樣品房一樣，故建議不  
16           予追加。惟如前所述，樣品房僅係將室內裝修規劃圖予以  
17           具體化，以供被告參考裝修完成後內部之空間設計而已，  
18           非屬契約內容之一部。故本院認被告既有實際施作，應屬  
19           新增項目，應准予追加79,000元。補充鑑定報告此部分認  
20           定，不予採取。

21       (8) C房高架地板木結構：被告請求追加7,500元。補充鑑定報  
22           告認依原合約第29頁項次十二、1，指7樓樣品房部分重新  
23           施作，故建議追加7,500元，應認可採。

24       (9) 一樓餐廳員工廁所砌磚/打底/防水/貼磁磚/天花板：被告  
25           請求追加32,000元，惟查壁面面磚、地坪面磚、廁所全室  
26           防水，應在系爭契約項目內，補充鑑定報告亦建議不予追  
27           加，故被告此部分請求，不能准許。

28       (10) 一樓VIP/財務室/董事長室原地板凹陷處RC地坪：被告請  
29           求追加8,250元，鑑定人現場履勘有施作，且原地板凹陷  
30           處補正RC地坪應非原契約範圍，補充鑑定報告以合約單價  
31           計算10坪，建議追加3,000元，應予採取。

- 01 (11) 一樓餐廳玻璃電動門：被告請求追加27,500元，惟原合約  
02 無此項目，且原告主張此部分係由其另找廠商施作，並已  
03 結清款項，與被告無關。被告復不能證明為其所施作，其  
04 請求此部分款項，應無理由。
- 05 (12) 一樓男廁小便斗上方大理石檯面：被告請求追加1,500元  
06 ，補充鑑定報告認屬追加項目，惟現場尺寸計算建議追加  
07 金額1,500元，故此部分准予追加。
- 08 (13) 一樓機房木作雙面隔間：被告請求追加18,000元，原告雖  
09 主張系爭工程施工圖上本有機房「木作造型背牆」，屬契  
10 約內工程項目等語。惟查「木作造型背牆」與「木作雙面  
11 隔間」顯為不同工項，鑑定人依現場實地勘查計算，建議  
12 追加金額為7,000元，尚足採取。故此部分准予追加7,000  
13 元。
- 14 (14) 一樓機房架高木地板：被告請求追加6,500元，補充鑑定  
15 報告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議價金為5,490  
16 元，應予採取。
- 17 (15) 一樓水電打石及管溝垃圾：被告請求追加1,500元，惟系  
18 爭工程為總價承攬，此部分應為一般承包水電工程施作之  
19 常態，補充鑑定報告亦建議不予追加，故被告此部分請求  
20 ，不能准許。
- 21 (16) 屋頂水塔間女兒牆打除垃圾清運：被告請求追加2,000元  
22 ，惟系爭工程為總價承攬，且此部分應為一般承包泥作基  
23 礎工程項目，補充鑑定報告亦建議不予追加，故被告此部  
24 分請求，不能准許。
- 25 (17) 一樓辦公室原磁磚地板打除及垃圾清運：被告請求追加2,  
26 500元，惟系爭工程為總價承攬，且此部分應為一般承包  
27 泥作基礎工程項目，補充鑑定報告亦建議不予追加，故被  
28 告此部分請求，不能准許。
- 29 (18) 八樓E樣品房地毯重作：被告請求追加10,800元，惟原告  
30 主張系爭工程樣品房係由原告另外找廠商施作，原告要求  
31 被告依樣品房施作，並未要求被告重做八樓E樣品房之地

01 毯等語。被告復不能舉證以實其說，是其請求此部分款項  
02 不能准許。

03 (戊)二樓重作殘障廁所木門框：被告請求追加3,600元，補充  
04 鑑定報告依現場履勘有施作，屬追加項目，建議價金為  
05 3,600元，應予採取。

06 (己)二樓殘障廁所壓扣重作：被告請求追加1,300元，惟依鑑  
07 定人履勘結果，現場並無壓扣，故被告此部分請求，不能  
08 准許。

09 9、小計：依上計算結果，被告得向原告請求之追加工程款項  
10 為1,245,406元。

11 (十一)綜上，系爭工程應扣減工程款4,068,026元，而系爭工  
12 程約定總價為2,000萬元，扣減被告未完成部分之工程  
13 款4,068,026元，被告已完成部分之工程款應為15,931,  
14 974元，加計被告得請求之工程追加款1,245,406元，合  
15 計為17,177,380元（15,931,974+1,245,406=17,177,  
16 380）。而本件原告已支付被告工程款18,159,733元，  
17 則被告應返還之工程款為982,353元（計算式：18,159,  
18 733-17,177,380=982,353）。

19 三、被告抗辯原告依系爭契約第9條終止後扣減未完成部分之承  
20 攬報酬、或修補費用償還請求權、或損害賠償請求權，均自  
21 原告於102年8月28日建築師公會完成鑑定時即知悉瑕疵，已  
22 罹於1年之短期時效而消滅一節，為無足採：

23 (一)被告辯稱：原告就被告施工之瑕疵僅能依雙方之承攬契約  
24 關係主張瑕疵擔保之損害賠償請求、修補費用償還請求或  
25 減少報酬請求，惟原告此等權利皆已逾民法第514條規定  
26 之1年除斥期間。而本件被告按承攬進度領取之各期工程  
27 款，均係基於雙方承攬契約之法律上原因，自無不當得利  
28 可言云云。

29 (二)按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短  
30 者，依其規定，民法第125條定有明文。有關不當得利消  
31 滅時效之期間，法律未明文規定，自應依上開規定而為15

01 年。又「民法第514條第1項有關定作人損害賠償請求權因  
02 一年間不行使而消滅之適用範圍，乃指同法第495條第1項  
03 所定因工作『瑕疵』所生定作人之損害賠償請求權而言，  
04 並不及於同法第502條、第503條規定因承攬人遲延所生之  
05 定作人損害賠償請求權。原判決未詳加研求，逕認被上訴  
06 人之遲延，所生上訴人之損害賠償請求權，仍有一年短期  
07 消滅時效期間之適用，而為不利於上訴人之判斷，其法律  
08 見解，已屬可議。」（最高法院95年度台上字第630號判  
09 決意旨參照）。「無法律上之原因而受利益，致他人受損  
10 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存  
11 在者，亦同，同法第179條亦有明文規定。再契約經當事  
12 人終止後，當事人間之契約關係應向將來失去其效力，如  
13 當事人之一方因終止契約而受有損害，而另一方當事人因  
14 此受有利益者，此項利益與所受損害間即有相當因果關係  
15 ，核與民法第179條後段所定之情形相當，因此，受有損  
16 害之一方當事人自得本於不當得利之法律關係，請求受有  
17 利益之另一方當事人返還不當得利及不當得利為金錢時之  
18 利息」（最高法院88年度台上字第2970號民事判決意旨參  
19 照）。

20 （三）系爭契約第9條約定：「甲方（即原告）有任意終止契約  
21 之權，一經通知乙方（即被告），乙方應立即停工，其已  
22 完成之工程部分及已進場材料，由甲方核實給價。」、第  
23 12條甲方之終止契約權約定：「（一）乙方如有下列情事之  
24 一者，甲方得終止本契約，甲方如因此受有損失，乙方應  
25 負全部之賠償責任：……（二）依據前項終止契約時，乙方  
26 已完成工程部分，如經甲方檢查合格，為甲方所有，甲方  
27 應依契約單價進行計價，並給付乙方。」，係賦予定作人  
28 契約約止權或為處理系爭契約因可歸責於廠商之事由致終  
29 止後兩造間之權利義務關係，核與民法基於承攬契約之性  
30 質及法律安定性而規定民法第514條之短期時效之目的有  
31 所不同，應無民法第514條短期時效規定之適用。且系爭

01 契約上開部分既經終止，被告保有終止部分契約價金之法  
02 律上原因已不存在，上開約定性質上堪認屬不當得利返還  
03 請求權之明文化，不因兩造將之明確記載於系爭契約，而  
04 認非不當得利返還請求權之性質，其請求權時效依民法第  
05 125條規定應為15年。是以原告既已終止上開部分系爭契  
06 約，並請求被告給付溢付契約價金982,353元，則被告受  
07 領上開溢付契約價金之法律上原因已經不存在，原告因而  
08 受有上開溢付價金之損害，且原告於起訴時尚未罹於15年  
09 消滅時效，被告抗辯原告之請求權已罹於時效云云，尚非  
10 可採。

11 四、被告又抗辯依民法第511條但書規定，原告應賠償被告因契  
12 約終止而生之損害，包含已完成部分之承攬報酬及未完成部  
13 分可取得之利益。而被告就完成系爭工程可取得之報酬利益  
14 應有240萬元，爰以此損害金額與原告請求二者互為抵銷云  
15 云。惟按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償  
16 承攬人因契約終止而生之損害。承攬人之損害賠償請求權，  
17 因其原因發生後，一年間不行使而消滅。民法第511條、第  
18 514條第2項分別定有明文。查原告係於102年5月24日以英明  
19 街郵局第398號存證信函通知被告終止系爭契約，業如前述  
20 。惟被告係於104年9月23日以民事答辯護（三）狀，主張依  
21 民法第511條但書規定，原告應賠償被告因契約終止而生之  
22 損害（見本院卷一第135至138頁），距離原告上開表示終止  
23 合約，請求退還溢領款之時間，已超過一年期間，從而原告  
24 主張時效抗辯，應屬可採，是縱認被告因原告終止契約而受  
25 有損害，亦不能以此為抵銷，至為明確。

26 伍、綜上所述，本件被告既未完成如所受領報酬金額之工作數量  
27 ，原告依不當得利之規定，請求被告返還溢領部分之報酬，  
28 於法自屬有據。從而，原告請求被告應返還982,353元，及  
29 自起訴狀繕本送達翌日即104年5月16日起至清償日止，按年  
30 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之  
31 請求，即屬無據，應予駁回。

01 陸、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核  
02 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額  
03 宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，  
04 不予准許。

05 柒、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法  
06 及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論  
07 列。

08 據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
09 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 109 年 6 月 20 日

11 民事第一庭法 官 楊明箴

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 6 月 29 日

16 書記官 劉亭筠