

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第69號

上訴人 翔義管理顧問有限公司

法定代理人 楊敏慧

被上訴人 良松土木包工業有限公司

法定代理人 劉良松

被上訴人 趙家賢

共同

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 許富雄律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年11月23日臺灣臺北地方法院105年度建字第202號第一審判決提起上訴，本院於108年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

查本件上訴人之法定代理人原為陳櫻文，於原審審理中變更為楊敏慧，有臺北市政府民國108年1月7日府產業商字第10757659900號函附變更登記表附卷可參，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第61至69頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：兩造於104年6月14日簽訂工程合約書（下稱系爭合約），由伊委由被上訴人施作羅斯福路商務中心（地址為臺北市○○區○○○路○段○○○號2樓，下稱系爭房屋）之室內裝修工程（下稱系爭工程），約定工程總價新臺幣（下同）108萬5,000元（未稅），並由被上訴人共同承攬且統籌系爭工程之設計、製圖、施工及監工。被上訴人於同年7月中旬將系爭工程交付伊驗收，伊除尾款即營業稅5萬7,361元外，已支付其餘工程款，惟陸續發現系爭工程有

油漆不完全、窗簾零件掉落、走道地板有刮痕且地面高低不平、浴廁滲漏水等瑕疵，伊屢次通知被上訴人修補，被上訴人均未能修補完成或拒絕修補。伊因系爭工程之瑕疵支出修補費用15萬3,100元（明細如附表項次(一)），爰依民法第494條規定請求減少報酬，及依不當得利之法律關係請求返還，或依同法第495條第1項規定、系爭合約第10條第1項約定、民法第227第1項及民法第231條第1項之規定，擇一請求損害賠償；被上訴人未盡監工之責，不應領取系爭合約估價單所定監工報酬2萬1,000元，爰依民法第494條規定請求減少報酬，及依不當得利之法律關係請求返還；又伊本欲以系爭房屋作為辦公室出租營業，因系爭工程有如上瑕疵，致伊無法如期出租系爭房屋，而須自行吸收104年11月1日至105年12月15日間之固定成本51萬7,603元，爰依民法第495條第1項、民法第227條第2項、系爭合約第10條第1項，擇一請求損害賠償等語。並於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人69萬1,703元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。（原審判決上訴人敗訴，上訴人全部不服，提起上訴。）並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人69萬1,703元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭工程並未包括設計項目，伊等已依系爭合約約定之材料、工法與經上訴人簽認之配置圖面完成系爭工程之施作，並於104年7月24日交付上訴人驗收完畢，上訴人所指瑕疵與系爭工程之施作無關，不可歸責於伊等，縱認系爭工程存有上訴人所稱瑕疵，上訴人亦未通知伊等修繕，無權逕行請求瑕疵修繕費用或損害賠償；又伊等於系爭工程施工期間確有監工，上訴人請求返還監工報酬並無理由；另系爭工程完工後，上訴人即得使用系爭房屋，其請求伊等賠償固定成本損失，亦無理由。縱認上訴人得為本件請求，伊等亦得請求上訴人給付系爭合約所定尾款即營業稅5萬7,

361 元，並與上訴人之本件請求為抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、經查，兩造於104年6月14日簽訂系爭合約，由上訴人委由被上訴人施作系爭工程，被上訴人乃共同承攬關係，工程總價為108萬5,000元（未稅），其中監工、製圖費項目所列價金為4萬2,000元；嗣系爭工程於104年7月24日交付上訴人使用，上訴人尚有系爭工程款之營業稅稅金5萬7,361元未給付予被上訴人，被上訴人曾於104年7月24日開立發票向上訴人請款，經上訴人於104年12月20日表示待廚房滲水責任釐清後再付等情，有被上訴人良松土木包工業有限公司（下稱良松公司）、趙家賢（下逕稱其姓名，與良松公司合稱被上訴人）與上訴人簽訂之系爭合約，以及104年7月24日尾款暨追加款請款單、良松公司所開立經上訴人簽收之發票等在卷足稽（見原審卷一第15至32頁、卷三第44頁）。並為兩造所不爭執（見原審卷一第189、200頁，本院卷第142頁），堪信為真實。

四、兩造之爭點及論斷：

上訴人以被上訴人施作之系爭工程有瑕疵為由，請求被上訴人返還瑕疵項目應減少之報酬或賠償上訴人所受損害、返還監工報酬並賠償固定成本損失共69萬1,730元本息；然為被上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：(一)上訴人依民法第494條及第179條、民法第495條第1項、民法第227條第1項、第231條、系爭合約第10條第1項，請求被上訴人返還附表項次(一)所示瑕疵項目應減少之報酬或賠償因瑕疵所受損害15萬3,100元，有無理由？(二)上訴人依民法第494條之規定主張減少監工報酬2萬1,000元，並依民法第179條之規定請求返還，有無理由？(三)上訴人依民法第495條第1項、第227條第2項、系爭合約第10條第1項，請求被上訴人賠償固定成本損失51萬7,603元，有無理由？(四)被上訴人以上訴人應付之尾款即營業稅5萬7,361元為抵銷，有無理由？茲分述如下：

(一)就上訴人所主張如附表項次(一)之瑕疵部分，其請求於1萬4,090元之範圍內有理由，其餘請求則無理由：

1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之；承攬人未依限修補，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得請求減少報酬；因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償；民法第493條第1項、第494條、第495條分別定有明文。是承攬人之工作有瑕疵者，須定作人定相當期限請求承攬人修補，承攬人如不於期限內修補時，定作人始得請求減少報酬；定作人依民法第494條規定減少報酬後，承攬人已受領而經減少之報酬部分，即失法律上之依據，致定作人受有溢付報酬之損害，定作人自得請求承攬人返還。復按承攬人具有專業知識，修繕能力較強，且較定作人接近生產程序，更易於判斷瑕疵可否修補，故由原承攬人先行修補瑕疵較能實現以最低成本獲取最大收益之經濟目的；是以民法第495條雖規定，因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除依民法第493條及第494條規定請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償；惟定作人依此規定請求承攬人賠償損害仍應依民法第493條規定先行定期催告承攬人修補瑕疵，始得為之，尚不得逕行請求承攬人賠償損害，庶免可修繕之工作物流於無用，浪費社會資源（最高法院106年度第5次民事庭會議決議參照）。又定作人直接行使不完全給付責任之損害賠償請求權時，應回歸民法債編通則有關不完全給付之規範，並適用同法第227條第1項之規定；若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行使其權利；其不能補正時，則依給付不能之規定發生法律效果；因此，定作人對於有瑕疵之工作原得拒絕受領；倘已受領，並因可歸責於承攬人之事由致工作發生瑕疵，而該瑕疵為承攬人可能補正，其補正給付無確定期限者，定作人於行使上開損害賠償請求權，必先依民法第229條第2項或第3項規定，催告或定有

期限催告承攬人補正而未為給付後，承攬人自受催告或自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦於此時始得謂有該項損害賠償請求權存在（最高法院101年度台上字第661號判決意旨參照）。

2. 查系爭合約第10條第1項約定：「本工程之施作須依照合約所定條款、設計圖樣、施工標準以及內附估價單所列之項目為準，如乙方（即被上訴人）所使用之材料、施工不合規定，甲方（即上訴人）得通知乙方更正，其損失由乙方負責，如因甲方之因素造成施工不合規定、變更圖說之情事，則由甲方完全負責其產生之費用。」（見原審卷一第16、25頁），足見兩造亦係約定被上訴人使用之材料、施工不合規定時，上訴人得通知被上訴人改正，其損失由被上訴人負責，而未於系爭合約排除上開民法第494條、495條關於定作人應先定期通知承攬人修補瑕疵規定之適用。又本件上訴人所主張如附表項次(一)所示之各項工程瑕疵，若確屬瑕疵，應均屬可補正之缺失，而無民法第226條給付不能之適用；依前揭說明，定作人於行使損害賠償請求權時，即應先依民法第229條第2項或第3項規定，定期催告承攬人補正而未為給付後，承攬人自受催告或自期限屆滿時起，始負遲延責任，定作人亦於此時始得謂有該項損害賠償請求權存在。

3. 茲就上訴人主張之各項瑕疵相關費用有無理由分論如下：

(1) 附表項次(一) 1. 浴廁間修補費用4萬3,100元、2. 廚房修補費用3萬7,700元，以及3. (1) 地坪鋪塑膠地磚、(5) 其他零星整修部分：

上訴人主張被上訴人於系爭工程施作前、施作中均未提及系爭房屋有漏水需處理，係被上訴人施工後，才於104年9月24日在浴廁隔壁的廚房出現塑膠地磚翹起之漏水徵兆，上訴人發現後通知被上訴人修補瑕疵，但被上訴人錯將漏水原因歸到未施工之廚房共同排水管，迨至上訴人於105年1月26日委請訴外人秦春永協助，判斷水源應來自浴室，並於105年3月3日打開浴室牆面後，始發現滲水係由浴室牆內舊污

水共同管之背面流出，應是被上訴人未一併更換舊管或設計、施工不良造成，附表項次(一)1.浴廁間修補費用4萬3,100元、2.廚房修補費用3萬7,700元、3.(1)地坪鋪塑膠地磚及(5)其他零星整修均與此部分之修繕相關，應由被上訴人負給付之責；被上訴人則辯稱系爭合約並未約定抓漏以及更換管線，該舊管破損並非伊施工造成等語。經查：

- ①系爭合約第3條約定工程範圍為依照本合約所定之設計圖說、估價單項目進行施工，估價單亦編列有「監工、製圖費」4萬2,000元（見原審卷一第15、18、24、27頁），被上訴人並陳稱已於施工前向上訴人前、後任法定代理人陳櫻文、楊敏慧說明施工情形，並提出家具平面配製圖、拆除隔間尺寸圖、隔間尺寸圖、水電配置圖、天花板配置圖、燈具配置圖、空調配置圖、地坪材質配置圖、室內施工圖等圖面予陳櫻文簽名（見原審卷一第113頁反面、126至139頁）；觀諸前開被上訴人製作並交付之圖面內容，已標示有系爭工程之各項設計、配置情形，堪認被上訴人之工作範圍應包含系爭工程之設計，設計費用則包含於前開製圖費或其他工程費用中。惟系爭工程範圍僅為系爭房屋之局部裝修，並非將房屋全部拆除重建，且觀系爭合約全文（見原審卷一第15至32頁）及被上訴人所提施工圖說、追加工程圖說（見原審卷一第125至143頁），均未見被上訴人施工範圍包含本件漏水之舊有污水共同管路，已難認被上訴人有一併更換浴室牆內舊污水共同管之義務。另觀被上訴人施工期間之浴室施工照片（見原審卷一第148頁、卷二第167頁），被上訴人施作系爭工程之污水配管工程時，僅就需要配接新管位置之地面及牆面予以打除，即可配接系爭工程所需新設衛浴設備之管路，並無大範圍敲除浴室牆面以更換管路之必要；且觀上開被上訴人施作廁所配管之施工照片，舊有污水共同管路並未見有漏水之情形，自難認被上訴人施作系爭工程時，即已發現設置於浴室牆面內隱蔽處之舊有污水共同管路有滲漏水情況。

01 ②又本件經原審送請台北市建築師公會（下稱鑑定單位）鑑定
02 系爭房屋浴廁間發生漏水之原因為何、是否係因被上訴人施
03 作系爭工程所致、修補滲漏水所需費用為何等，鑑定單位雖
04 作成鑑定報告，估算浴廁間修補費用為4萬3,100元、廚房
05 修補費用為3萬7,700元（即附表項次(一)1.、2.），舊有污
06 水共同管路漏水以致衍生辦公室及其他空間之修復滲漏費用
07 為「地坪鋪塑膠地磚」1萬7,110元、「其他零星整修」5,
08 702元（即附表項次(一)3.(1)、(5)）（見外放鑑定報告第7、
09 38頁），但鑑定結論亦載明：浴廁間滲漏水原因，會勘時相
10 關處所均已拆除無原現狀可供查證，當事人所提供之資料亦
11 不足以判斷原因，初期發現系爭房屋之滲漏水情形時，先由
12 廚房處抓漏，研判合乎工程常規，因無原狀資料可供查證，
13 故無法研判是否由浴廁間抓漏即可，而無須於廚房抓漏等語
14 （見外放鑑定報告第6至7頁）；足見鑑定單位亦因現狀已
15 變更及資料不足，而無法判斷系爭房屋滲漏水之原因。上訴
16 人既未提出其他證據證明浴廁間舊有污水共同管滲漏水係因
17 被上訴人承作系爭工程所致，自難認此部分係屬可歸責於被
18 上訴人之瑕疵，而應由被上訴人負瑕疵修補或不完全給付賠
19 償責任。從而，上訴人以被上訴人工作有瑕疵造成漏水為由
20 ，依民法第494條及第179條、第495條第1項、第227條
21 第1項及第231條、系爭合約第10條第1項請求減少本項報
22 酬或賠償本項損害，均無理由。

23 ③上訴人雖於本院審理中聲請傳喚本件施工期間亦在現場施作
24 門禁及監視器系統之中興保全股份有限公司人員張文豪、交
25 屋後至現場做保全測試之白國鋒、禹道宏到庭作證，以證明
26 系爭房屋之漏水係因被上訴人施工所致（見本院卷第194至
27 195、313至314頁）；然上訴人自承上述3名證人均無法
28 證明施工當時有漏水，張文豪是在清廢土時發現土的顏色改
29 變，白國鋒、禹道宏是在交屋後有到現場，而可間接證明上
30 述待證事實云云（見本院卷第313至314頁）。惟縱如上訴
31 人所稱張文豪清廢土時曾發現土的顏色改變，然可能影響廢

土顏色之因素非僅漏水一端，本件既經送請具有工程專業之鑑定單位鑑定，仍無法判斷滲漏水係因被上訴人施工所致，自難僅憑廢土顏色改變，即推論滲漏水係因被上訴人施工所致；至白國鋒、禹道宏既係在被上訴人交屋後始到現場，而未曾見聞施工期間之情況，自無從證明系爭房屋滲漏水與被上訴人施工之關連性。是上開證人均無再予傳喚之必要，併予敘明。

(2) 附表項次(一) 3.(2) 至(4)、(6)、(7) 部分：

① 附表項次(一) 3.(2) 「牆面、天花板水泥漆」部分：查依鑑定報告之鑑定結論所為認定：「油漆施作瑕疵：全室牆壁凹凸不平、天花板不平有線條狀茶水間壁磚顏色不均等瑕疵為施作不良，宜再修補。」（見外放鑑定報告第7頁），固堪認被上訴人施作之油漆工程有瑕疵，惟觀上訴人所提通知修補瑕疵之Line對話紀錄（見原審卷一第43、44、70至83頁）、上訴人原任法定代理人陳櫻文105年3月23日寄發之文山武功郵局第000072號存證信函（見原審卷一第180頁）、上訴人委由律師寄發之105年4月22日（105）州字第079號函（見原審卷一第182至183頁），均未提及被上訴人施作之油漆工程有瑕疵而要求修補；兩造之友人林宗德亦僅證稱系爭工程完工後，上訴人曾一再要求被上訴人處理漏水事宜（見原審卷二第137至140頁）；上訴人雖陳稱其曾在104年7月至9月間口頭催告被上訴人趙家賢修補此部分瑕疵，然為被上訴人所否認（見本院卷第141頁）。上訴人既未能舉證證明其曾先行通知被上訴人修補油漆工程之瑕疵，依前揭說明，自無權逕行請求減少本項報酬或賠償本項瑕疵修補費用。

② 附表項次(一) 3.(3) 「窗簾零件」部分：此部分經鑑定結果，確有窗簾零件掉落之情（見外放鑑定報告第8頁），足見被上訴人施作之窗簾工程確有零件掉落之瑕疵。另觀兩造104年7月30日Line對話紀錄，上訴人法定代理人楊敏慧曾提及右邊窗簾零件掉落，被上訴人趙家賢則答稱會一起處理（見原審卷一第72頁），被上訴人對於上訴人曾催告其修補本項瑕

疵亦不爭執（見本院卷第141頁），堪認上訴人已於104年7月30日通知被上訴人修補窗簾零件瑕疵，惟迄至鑑定單位105年11月30日、同年12月5日前往現場會勘時（見外放鑑定報告第3頁），窗簾零件掉落之瑕疵仍未修復完成，上訴人依鑑定單位鑑估之本項修復工資560元（見外放鑑定報告第38頁）請求賠償本項修補費用，自屬有據。

③附表項次(一)3.(4)「拆除原有地坪裝修」部分：上訴人主張大辦公室兩旁走道地板有刮痕及高低不平之瑕疵，被上訴人則抗辯此部分非屬系爭工程施工範圍。經查，鑑定報告就此部分係認定：「走道地板有刮痕及高低不平，雙方合約圖說中未敘明需施工平整。但依工程習慣及地板使用上之需要，宜為平整之地板，研判為瑕疵」等語（見外放鑑定報告第8頁），足見被上訴人施作之大辦公室兩旁走道地板確存有刮痕及高低不平之瑕疵。又系爭合約就整平地面之工程，雖另列個別工項為「D泥作、防水工程…2地面打底水平粉光-茶水間」，並以面積2坪計價，有系爭合約所附工程估價單在卷可稽（見原審卷一第20、29頁），然此僅足以認定兩造曾就茶水間另行約定施作地面打底水平粉光工程，被上訴人承攬施作之範圍既包含大辦公室之地面工程（含塑膠地磚，見原審卷一第19、29頁），其完成之工作自須符合平整之使用需求，被上訴人施作之走道地面既存有刮痕及高低不平之情況，自應認屬被上訴人施作之瑕疵。另觀上訴人所提通知修補瑕疵之Line對話紀錄，上訴人曾於104年8月14日向被上訴人趙家賢表示辦公室地板受傷，雖其當時係稱地板有2個洞（見原審卷一第81、151頁），用語未盡精確，然應已表達被上訴人施作之地面工程有瑕疵而要求修補之意；惟迄至鑑定單位前往現場會勘時，上開瑕疵仍未修復完成，上訴人依鑑定單位鑑估之本項修復工資1萬1,800元（見外放鑑定報告第38頁）請求賠償本項修補費用，自屬有據。

④依上所述，上訴人得請求附表項次(一)3.(3)窗簾零件修補費用560元、(4)拆除原有地坪裝修費用1萬1,800元；又上開修

01 補項目既包含拆除原有地坪裝修，依工程實務，應會衍生運
02 費等雜項支出，而附表項次(一)3.(6)「運什費」及(7)「稅捐、
03 利潤及管理費」，均為鑑定單位認依「臺北市建築物工程施
04 工損害鄰房」鑑定手冊估算原則必須列入之必要費用項目（
05 見原審卷二第125至126），另參酌上開鑑定手冊，廢料清
06 理及運什費係以實際工程費用之3%至5%比例計算，稅捐及管
07 理費則係以實際工程費用之10%比例計算；本院審酌本件工
08 程之工作內容，認應以4%計算運什費較為合理，依此計算，
09 前述兩項修補費用即應加計494元之運什費【計算式：（56
10 0元+1萬1,800元）×4%=494元，元以下4捨5入】及
11 1,236元之稅捐、利潤及管理費【計算式：（560元+1萬
12 1,800元）×10%=1,236元】。從而，就附表項次(一)部分
13 ，上訴人得依上開規定減少報酬並請求被上訴人返還或賠償
14 之瑕疵修補費用應為1萬4,090元（計算式：560元+1萬
15 1,800元+494元+1,236元=1萬4,090元），逾此部分
16 之請求則無理由。

17 (二)上訴人無權請求被上訴人返還已受領之監工報酬2萬1,000
18 元：

19 上訴人主張系爭工程存有如附表所示諸多瑕疵，足見被上訴
20 人未盡監工之責，無權請領監工費用，故依民法第494條請
21 求減少報酬，並依同法第179條規定請求被上訴人返還監工
22 報酬2萬1,000元；被上訴人則抗辯趙家賢確有監工之事實
23 ，上訴人無權請求返還此部分報酬。經查，工程監造主要工
24 作乃在負責工程之聯繫、施工流程之管控、材料之查核及施
25 工之監督等事項；而由被上訴人提出之對話記錄（見原審卷
26 一第150至163、166至170、172至176頁），可知被上
27 訴人趙家賢曾於系爭合約簽署前後與上訴人討論建材工法、
28 於施工中與上訴人聯繫溝通確認住家空調維修、追加對講機
29 位移等問題，並於完工後與上訴人溝通確認修理樓梯間燈具
30 、修改燈具迴路等上訴人提出之問題，足見其確有聯繫工班
31 、控管進度及監督施工之事實，難認其未履行監工之責。又

01 民法第493條至495條已規定承攬人完成之工作倘有瑕疵，
02 定作人得定相當期限請求承攬人修補之，承攬人未依限修補
03 ，或拒絕修補或其瑕疵不能修補者，定作人得請求減少報酬
04 ，並得請求損害賠償，對定作人之保護並無不足；而一般室
05 內裝修工程之工項繁多，要求監造逐項監督至完全無瑕疵之
06 程度，顯然過苛；且兩造簽訂系爭合約約定由被上訴人施作
07 者，包含拆除工程、地坪工程、機電工程、泥作及防水工程
08 、鋁窗工程、木作工程、油漆工程、鐵作及五金配件工程、
09 玻璃工程、燈具工程、清潔工程、空調工程、電信及網路系
10 統工程、OA辦公家具、廚具及衛浴設備等十餘項工程，原約
11 定之工程總價為108萬5,000元（未稅），加計追加工程後
12 ，最終結算總價為120萬4,584元（含稅），有工程估價單
13 、尾款暨追加款請款單、發票等附卷可參（見原審卷一第18
14 頁、卷三第43至44頁）；而系爭工程經鑑定單位鑑定屬被上
15 訴人施工之瑕疵者，則僅有油漆瑕疵、窗簾零件掉落、大辦
16 公室走道地板刮痕及高低不平3項，業如前述，鑑定之合
17 理修補費用分別為2萬7,550元、560元、1萬1,800元（
18 見外放鑑定報告第38頁），足見系爭工程之瑕疵並非繁多或
19 重大，上訴人僅以系爭工程存有該等瑕疵，即認被上訴人未
20 盡監工之責，而依民法第494條規定請求減少監工報酬2萬
21 1,000元，並依民法第179條之規定請求被上訴人如數返還
22 ，難認可採。

23 (三)上訴人得請求被上訴人賠償固定成本損失1萬6,000元，其
24 餘請求則無理由：

25 上訴人主張其花費巨額裝修系爭房屋，本已著手計畫營運，
26 而於104年8月26日至9月25日於591出租網登載出租系爭
27 房屋辦公桌之廣告，並有多組人士至系爭房屋看屋，詎其於
28 104年9月24日發現系爭工程廚房塑膠地磚有翹起之情形，
29 僅得暫停招租，其因無法將系爭房屋作為辦公室出租營業使
30 用，受有每月固定成本3萬8,341元之損害（含租金損失1
31 萬6,000元，以及裝潢折舊1萬5,934元、監視器折舊646

元、門禁與保全費用3,333元、電話費428元、影印機費用2,000元，見原審卷一第99頁），扣除104年9月24日至104年10月底合理之1個月抓漏期間，104年11月1日至105年12月15日共計13.5個月之固定成本損失為51萬7,603元，應由被上訴人賠償；被上訴人則否認上訴人受有前揭損害。然查，本件經鑑定單位針對系爭房屋之瑕疵未完成修繕前能否辦公使用加以鑑定，鑑定結果係認系爭房屋未修繕前，因缺廚房、廁所，使用上不方便，辦公室地板整修時辦公室不能使用，修繕合理時間估計約15天（見外放鑑定報告第9頁）；可見影響出租之原因係因缺廚房、廁所不便，以及需整修辦公室地板所致。而廚房、廁所不能使用，係因浴室內舊有污水共同管路有滲漏水之情形所致，此部分並無證據足認係因被上訴人施作系爭工程所致，大辦公室地板整平則屬被上訴人之工作範圍而應負瑕疵修補責任，業經本院認定如前；是上訴人依民法227條第2項、第495條第1項、系爭合約第10條第1項之約定，請求被上訴人賠償瑕疵修復期間無法使用系爭房屋之損害，即屬有據。惟依前述鑑定結果，上開地板平整瑕疵之合理修繕時間約15天，再加計尋找工班進場修繕及收尾所需前後作業時間，影響系爭房屋使用之合理期間約為1個月，是上訴人主張其因無法出租系爭房屋而受有1個月租金之損失，即屬有據；至上訴人所稱裝潢折舊、監視器折舊、門禁與保全費用、電話費、影印機費用，與系爭房屋得否出租使用並無必然關連，尚難認上訴人主張之前述各項損害與被上訴人之行為間有相當因果關係，而應由被上訴人負賠償責任。又系爭房屋出租1個月之租金為1萬6,000元，有上訴人提出且為被上訴人所不爭執之房屋租賃契約附卷可參（見原審卷一第100至101頁、本院卷第177頁），是上訴人得請求被上訴人賠償之金額應為1萬6,000元，逾此部分之請求則無理由。

(四)被上訴人得上訴人應付之營業稅5萬7,361元為抵銷：

被上訴人抗辯依系爭合約第5條第4、5項之約定，被上訴

人應於工程驗收後給付尾款，系爭工程已於104年7月24日
驗收，其得請求上訴人給付尾款即營業稅5萬7,361元，並
與上訴人本件請求為抵銷等語；上訴人則主張被上訴人於10
4年7月中旬施工後將系爭房屋交付予上訴人，直到104年
9月24日上訴人仍陸續發現有瑕疵，其得於被上訴人修補瑕
疵前拒絕給付尾款，且被上訴人之尾款請求權已罹於時效，
不得再為抵銷。經查，系爭合約第5條第4、5項約定：「
4.工程驗收後支付尾款…。5.追加減款項另計之後如有差額
則需與尾款一併支付。」（見原審卷一第15、24頁），是系
爭工程驗收後，被上訴人即得請求上訴人給付系爭工程之尾
款。上訴人既自承被上訴人於104年7月中旬即將系爭房屋
交付上訴人，上訴人法定代理人楊敏慧並於被上訴人良松公
司出具發票請款時，加註：「營業稅稅金NT\$ 57,361元，待
廚房滲水責任釐清後再付。楊敏慧104.12.20」等語（見原
審卷三第44頁），足見當時系爭房屋除漏水爭議外，其他部
分應已完成驗收程序，而舊有污水共同管路既非被上訴人承
攬範圍，且其漏水亦無證據足認係被上訴人施工所致，自應
認系爭工程至遲於104年12月20日即已完成驗收程序，被上
訴人應得請求上訴人給付剩餘之工程款即營業稅5萬7,361
元。按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者
，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；債之請求權雖
經時效而消滅，如在時效未完成前，其債權已適於抵銷者，
亦得為抵銷；民法第334條第1項、第337條分別定有明文
。又依民法第127條第7款之規定，承攬人之承攬報酬請求
權時效為2年，被上訴人上開承攬報酬5萬7,361元之請求
權，應自驗收完成日即104年12月20日起算2年，至106年
12月19日屆滿；然上訴人係於104年7月30日、同年8月14
日分別通知被上訴人修補窗簾零件、辦公室地板瑕疵，而被
上訴人迄至上訴人於105年5月27日提起本件訴訟仍未修補
完成，並經上訴人訴請被上訴人賠償此部分瑕疵修補費用或
請求減少報酬並返還，則於被上訴人之上開承攬報酬請求權

時效未完成前，兩造互負之債務均已屆清償期，而適於抵銷；從而，被上訴人於原審審理中為抵銷之意思表示（見原審卷三第85頁），自屬有據。又經被上訴人以上訴人應給付之營業稅5萬7,361元與上訴人得請求賠償之修補費用1萬4,090元、租金損失1萬6,000元相互抵銷後，上訴人已無餘額得再為請求。

五、綜上所述，上訴人依民法第494條及不當得利法律關係，或依同法第495條第1項規定、系爭合約第10條第1項約定、民法第227第1項、第2項及民法第231條第1項之規定，分別請求被上訴人給付如附表項次(一)至(三)之款項共計69萬1,703元本息，均無理由。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有部分不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 25 日

民 事 第 六 庭

審 判 長 法 官 陶 亞 琴

法 官 黃 書 苑

法 官 陳 蓓 儀

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 108 年 6 月 26 日

書 記 官 葉 國 乾

附表：上訴人請求金額明細表

項 次	內 容	上 訴 人 請 求 金 額
-----	-----	---------------

(續 上 頁)

(一)	瑕疵修補費用	
1.	浴廁間修補費用	4萬3,100元
2.	廚房修補費用	3萬7,700元
3.	辦公室及其他空間修補費用	
(1)	地坪鋪塑膠地磚	1萬7,110元
(2)	牆面、天花板水泥漆	2萬7,550元
(3)	窗簾零件	560元
(4)	拆除原有地坪裝修	1萬1,800元
(5)	其他零星整修	5,702元
(6)	運什費	3,000元
(7)	稅捐、利潤及管理費（前述金額合計之10%）	6,578元
	(1)至(7)小計	7萬2,300元
	1至3項合計	15萬3,100元
(二)	減少監工報酬	2萬1,000元

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

(二)	固定成本損失	51萬7,603元
	(一)至(二)項總計	69萬1,703元