

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹北簡字第322號

原告即反訴

被告 順輝機電有限公司

法定代理人 簡裕政

訴訟代理人 楊一帆律師

被告即反訴

原告 御寶社區管理委員會

法定代理人 許修全

訴訟代理人 王中平律師

林勁律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國110年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬壹仟零壹拾參元，及自民國一〇九年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬壹仟零壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件原告原係向本院聲請核發支付命令，惟被告於法定期間內提出異議，依民事訴訟法第519條第1項規定，即應以原支付命令之聲請視為起訴。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受

其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。本件被告之法定代理人原為李柳萱，嗣於訴訟程序進行中變更法定代理人為余興榕，嗣再改選為許修全，此有新竹縣竹北市公所民國109年4月16日竹市工字第1090007912號函、110年4月15日竹市工字第1100009198號函在卷可稽（見本院卷一第51頁、卷二第167頁），被告並分別提出書狀聲明承受訴訟（見本院卷一第42頁、卷二第162頁），核無不合，應予准許。

三、次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。又所謂「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。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，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照）。經查，反訴原告御寶社區管理委員會於言詞辯論終結前，以其與原告順輝機電有限公司所簽訂之機電維護契約書，原告有債務不履行事由致其受有損害而提起本件反訴，經核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，可認兩者間有牽連關係，其提起反訴合於上揭法條規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

甲、本訴部分：

01 一、原告主張：

02 (一) 兩造於民國(下同)107年6月27日簽訂機電檢測契約(下
03 稱系爭機電檢測契約)，由被告委託原告執行位於新竹縣
04 ○○市○○○街00000號御寶社區機電現況功能檢測，並
05 以檢測結果作為起造方點移交檢測依據。檢測期間為107
06 年7月1日起至108年6月30日止，檢測總費用為新臺幣(下
07 同)242,025元，原告已依約完成檢測。又系爭檢測契約
08 批註條款約定，兩造如簽訂機電維護契約兩年(每月服務
09 費13,500元)，機電現況檢測242,025元全額免費；上述機
10 電維護點檢簽訂一年內，若被告片面取消機電維護點檢契
11 約時，被告需補償原告優惠之差額242,025元，全額負
12 擔，機電維護點檢簽訂二年內，若被告片面取消機電維護
13 點檢契約時，被告需補償原告優惠之差額242,025元，半
14 額負擔。嗣兩造於107年10月1日簽訂機電維護契約書(下
15 稱系爭機電維護契約)，契約期間自107年10月1日起至11
16 0年9月30日止，惟被告嗣於109年2月14日以函文書信往來
17 不實指控片面終止系爭機電維護契約，原告就機電檢測契
18 約投入大量技術人力、物力、時間完成技術服務，被告片
19 面終止機電維護契約，應依前揭批註條款補償原告機電檢
20 測契約所有費用242,025元。

21 (二) 原告於與被告簽約後即於107年10月至107年12月完成機電
22 設備總檢並提出總檢報告，被告於109年7月21日庭訊亦承
23 認有收受檢測報告。另關於總檢報告中建商機電設備之缺
24 失，原告已於108年5月18日進行複檢，此有被告用印之複
25 檢報告書可稽，足認原告確實有依約定完成機電檢查並提
26 出報告書予被告。原告於提出機電檢查報告書後，並針對
27 建商複檢缺失再進行檢測並提出維護點檢表，經被告人員
28 確認後簽收，原告隨即積極協助被告與建商進行公設點
29 交，足認原告確實已依原證2契約之約定提出給付。至於
30 被告辯稱由被證12之機電檢測報告可知仍有陸續工作尚待
31 維修，故而主張原告未完成檢測云云。惟查原告依檢測契

約所負之給付義務為「檢測機電設備」而非維修系爭機電設備，由被證12之機電報告反可證明原告確實有進行檢測並發現部分機電設備有瑕疵，則原告之給付內容即已完成，維修之部分應為點交前建商之義務，被告顯係對於檢測契約之契約義務有所誤會。再者，原告係依據系爭機電檢測契約為據請求被告給付總檢驗之工資242,025元為本件訴訟標的，而被告卻就系爭機電維護契約之部分為抗辯，容有誤會。

(三) 對被告抗辯之陳述：

1. 被告辯稱：無論是系爭機電維護契約或系爭機電檢測契約皆未設有原告違約之處罰規定，有違平等互惠原則，另被告須負擔顯不相當之賠償責任云云。另綜觀系爭機電維護契約及系爭機電檢測契約，並未有限制原告違約時被告不得依民法或消費者保護法之規定向原告求償之規定，亦即縱然系爭機電維護契約與系爭機電檢驗契約未明文約定原告違約時之損害賠償條款，然被告仍得依民法、消費者保護法等相關法律規範向原告訴請損害賠償之責，即難認系爭機電維護契約與系爭機電檢測契約對被告顯失公平之處。

2. 被告復辯稱：原告承攬之工作有重大之瑕疵及缺失且造成被告嚴重失損害，被告前據此為由以御寶字第1090116001號、御寶字第1090214001號函向原告為解除系爭機電維護契約，進而主張既系爭機電維護契約業經解除，原告不得依據系爭機電維護契約請求被告給付總檢驗工資242,025元等語。惟系爭機電維護契約及系爭機電檢測契約係兩獨立之契約，依被證2、3之函文內容均係針對原證1之系爭機電維護契約為「終止」之表示，被告從未針對系爭機電檢測契約為解約之意思表示。被告社區於被證2中係要求原告針對「2018機電維護契約書」限期改善，並要求原告恢復噴灌系統，此明顯係社區設備事後維護之問題，完全未提及原告所提出之「檢測報告」有何瑕疵或要求原告重

01 新製作檢測報告。被證3除於主旨中表示提前終止「2018
02 機電維護契約」外，就其所主張之缺失諸如(1)主張109年
03 2月8日發生授信總機異常原告未派員察看、(2)主張原告
04 公司技師於108年10月22日關閉噴灌系統、(3) 108年12月
05 11日厭壓攪拌機故障未進行維修、(4)109年1月21日防水
06 箱淨球損壞問題、(5) 108年11月11日A棟門禁失效問題、
07 (6)108年9月10日之消防安檢缺失，均係設備事後維修或
08 「2018檢測契約」到期以後後續再進行檢測之問題，均與
09 「2018檢測契約」無關；至於(7)、(8)所指稱之兩項缺失
10 均係針對107年10月26日之總體檢之檢測報告，被告於該
11 函中除未依法請求改善即逕行「終止」外，107年10月26
12 日總體檢之檢測報告於109年2月14日始主張瑕疵亦已超過
13 民法498條一年之短期時效，更何況於被證3中根本未見被
14 告有針對檢測契約為任何權利主張。又原證1、原證2之系
15 爭機電維護契約、系爭機電檢測契約並沒有提及維護契約
16 經終止或解除後檢測契約之效力，且二契約為完全不同內
17 容之獨立契約，原告已先依約完成檢測、提出檢測報告並
18 協助被告社區公設點交，為被告所不否認，則檢測契約之
19 檢測並提出檢測報告之義務與維護契約之事後維護義務兩
20 者明顯係得單獨履行之義務及契約，參酌實務見解二者明
21 顯非契約之聯立，被告辯稱兩契約係契約之聯立並主張原
22 證2檢測契約已因原證1維護契約解除而生解除之效力云
23 云，顯有誤會。至系爭函文雖列舉疑似因原告施作不良所
24 造成之瑕疵，然被告並未能提出其他直接或間接證據，難
25 認被告就此一事實有善盡舉證之責。

26 3. 況原告早於107年10月26日起至107年12月24日完成檢測並
27 提出檢測報告，而被告卻遲至109年1月16日發函要求改
28 善，另於109年2月14日始發函主張終止。則原告檢測縱有
29 瑕疵(原告否認)，亦已超過一年之除斥期間，依法不得再
30 主張權利；更何況被證2、3均係針對原證1之維護契約書
31 主張已如前述，故迄今被告從未針對原證2檢測契約書主

張瑕疵並行使瑕疵擔保之權利，明顯已罹於除斥期間。

4.被告固辯稱依合約原告有無限次複查之義務，然此係指於合約期限內原告有依據總檢報告配合被告進行複檢而言，此由原證2合約第2條中清楚載明：「(契約有效期間)自民國107年7月1日起至108年6月30日止。本約屆滿時，視同甲方與起造方完成點交業務，屆時甲方應清償所有費用。」，足認所稱無限複查之義務係指於合約期限內而言，合約屆滿即視同已完成點交複查義務亦到此為止，於合約期限內原告確實有配合被告進行複查已如前述，被告自不能以建商未於合約期限內完成缺失改善為由而拒絕給付原告之檢測費用。

(四)為此聲明：被告應給付原告242,025元，及自本件支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；願供供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造於107年6月27日簽訂系爭機電維護契約，就被告位於新竹縣○○市○○○街00○00號之「德鑫御寶社區」機電進行維護點檢事宜，契約期間為107年10月1日至109年9月30日止。嗣因原告履行系爭契約有諸多疏失，業經被告於109年1月16日及2月14日分別以御寶字第1090116001號函、御寶字第1090214001號函終止系爭契約。本件原告係以提供御寶社區之公寓大廈機電維護服務為營業，御寶社區住戶亦係以消費為目的而接受其服務(授權管理委員會簽約)，則依消費者保護法第2條第2款、第1款之規定，原告自屬消費者保護法所稱之企業經營者，提供消費者即住戶公寓大廈機電維護之服務，而有消費者保護法第12條之適用。被告為德鑫御寶社區之管理委員會，主任委員及管理委員依公寓大廈管理條例第29條規定，由住戶選任並有任期，且屬義務性質，並無餘暇、精力親自處理御寶社區管理維護事務，更無相關專業知識及經驗等談判能力與原告交涉關於機電方面之合約，因此應認兩造間所簽訂之系

爭契約屬定型化契約，適用消費者保護法。系爭機電維護契約批註條款第九項目僅約定：本約併同機電現況功能檢測，甲方片面終止本契約應補償乙方優惠之差額貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額負擔。此約定被告違約時之處罰規定，然並未設有原告違約之處罰規定，有違平等互惠之原則，且令被告須負擔顯不相當之賠償責任。據消費者保護法施行細則第14條第3款之規定應有違平等互惠原則，則此等約款即因違反消費者保護法第12條第1項、第2項第1款之規定而無效。是以，原告依系爭機電維護契約批註條款第九項目所為之主張，即無所據。

(二) 系爭機電維護契約第3條約定，本約併同機電現況功能檢測契約，甲方未依約履行本約業務中途解約，應按機電現況功能檢測契約約定賠償乙方優惠費用；本約併同機電現況功能檢測合約，甲方與起造方完成點移交業務後，消防安全設備檢查申報年度申報一次，住戶端檢測每戶收費100元整；本約併同機電現況功能檢測契約，甲方與起造方完成點移交業務後，汙水下水道系統水質採樣檢測年度申報一次，水肥抽取及水表校正費用另計。依該約定內容所示，該條款一再強調「本約併同機電現況功能檢測合約」等語，且法律效果上將「機電維護契約」與「機電檢測契約」之工作內容與效力相互影響，顯然「機電維護契約」與「機電檢測契約」同屬一份合約，且乃係原告向被告承攬御寶社區機電設備之維護與檢測，性質上應屬承攬契約。是被告雖於109年1月16日及2月14日發函向原告表示終止合約，惟探究二份函文之內容，不僅細數原告承攬工作之瑕疵及缺失，且亦陳述該瑕疵及缺失之重大，已造成原告嚴重之損害等語，則不論機電維護契約或機電檢測契約，均未依當事人之約定，發生預期之結果，難認原告承攬之機電檢測及維修工作已完成，進而被告始向原告主張瑕疵擔保責任，故該解除契約之意思亦包含機電檢測契約，且此份函文中所稱「終止」即應是「解除」之意。據

01 此，被告於當時既已向原告表示解除系爭契約，則系爭契
02 約之效力即溯及歸於消滅，被告自無須履行系爭契約之義
03 務。從而，原告依系爭合約之約定向被告請求給付系爭報
04 酬，即無所據。至於機電維護契約書第3條第1項約定，本
05 約併同機電現況功能檢測契約，甲方未依約履行本約業務
06 中途解約，應按機電現況功能檢測契約約定賠償乙方優惠
07 費用，其中所指「中途解約」應係指任意解約之情形而
08 言，而類似民法第511條之規定。蓋如係依民法第494條規
09 定，因瑕疵重大而解除契約之情形，原告所承攬工作事項
10 之瑕疵既已造成被告重大損害，如還須因此給付原告報
11 酬，顯然悖於民法第494條之立法意旨。

12 (三) 本件原告公司承攬被告社區之機電工程，乃係因被告自身
13 無機電專業，故被告給付報酬與原告，要求原告公司確實
14 完成機電檢測暨維護工作，惟原告公司不僅檢測不確實，
15 造成被告社區額外損失，更有應告知被告相關機電需送原
16 廠檢修卻未告知情事，是原告確有工作瑕疵之事實存在，
17 分述如下：

18 1.108年2月8日中午，被告社區之消防授信總機異常，回報
19 地下室3樓消防泡沫異常運轉，經被告通知原告後，原告
20 僅依被告社區現場執勤人員口述判定為誤報，並未親自到
21 現場確認，此為原告公司竹北郵局存證號碼第69號存證信
22 函(下稱系爭存證信函)所載。惟查，依內政部發文字號內
23 授消字第1080823088號令，火警授信總機認可基準規定，
24 該消防授信總機屬於火災自動警報及防災連動控制設備用
25 之火警受信總機，是其用途具有連接火警發信機、探測
26 器，並確認有無機械異診之情況。又被告社區於108年9月
27 12日曾因原告檢測不確實，造成被告社區地下室3樓之消
28 防泡沫異常噴灑情事發生，是被告請求原告到場檢測、復
29 歸處理實屬合理，縱未達兩造之機電維護契約緊急叫修之
30 規定，原告公司亦有責任日後再派員檢修，惟原告公司自
31 始拒絕被告之請求並到場檢修，置被告社區住戶生命於度

01 外，明顯逾越承攬工作之義務。

02 2.108年10月22日被告依原告指示關閉被告社區之噴灌系
03 統，為檢查自來水異常之情形，此有LINE對話截圖。惟經
04 原告公司檢查後，卻未即時復歸噴灌系統，更未說明噴灌
05 系統經原告關閉後，為何突然嚴重損害，原告公司雖指摘
06 被告社區之噴灌系統並非伊維修管理，然被告社區之噴灌
07 系統既經原告指派之技師關閉，自應由原告公司說明負
08 責。經被告屢次要求原告公司說明、復歸，直至109年1月
09 16日原告公司始派員開啟，並發現噴灌系統異常，此有原
10 告公司109年1月21日服務工作單為證，足證原告公司自10
11 8年10月23日關閉被告社區之噴灌系統後，拖延至109年1
12 月16日始派員開啟、檢查，堪認原告近三個月的時間對自
13 身維修工程不聞不問，已屬重大瑕疵。

14 3.108年12月11日，原告公司之污水處理系統維護點檢表建
15 議事項記載，厭氧攪拌機故障等語，後續竟未開立服務工
16 作單或告知被告社區供被告盡速處理，而係閒置至109年1
17 月21日，經被告社區詢問技師後，原告公司方開立服務工
18 作單就厭氧攪拌機故障進行維修。被告並非專業之機電人
19 員，就相關機電設備之故障排除或檢修均有賴原告公司及
20 時提醒與告知，然原告卻置之不理，待被告發現並通知原
21 告逾期未處理，原告方開立服務單維修，則原告之行為顯
22 然違反契約上之附隨義務而疏於將上開厭氧攪拌機故障一
23 事即時告知，造成被告未能及時提醒原告或告知原廠修
24 復。

25 4.108年9月10日原告對被告社區執行年度消防安全檢測，然
26 原告未確實執行檢測行為，嗣於同年月12日被告社區地下
27 室3樓(B3至B6車位上方)之消防灑水噴頭因失壓而噴灑泡
28 沫，造成被告社區之住戶車輛受泡沫波及並影響地下室車
29 輛進出，經原告公司再次檢修後，發現是該消防灑水噴頭
30 之法蘭墊片受損導致，足見原告之消防檢修存在嚴重瑕
31 疵。

01 5.108年4月28日住戶受困B棟電梯，經查電梯內之對講機均
02 無連接至管理中心櫃台，然依原告之機電設備總檢紀錄所
03 載，並未檢測出對講機有此項缺失，其更載明：「010.B
04 棟電梯機廂防護板未拆(對講機已測試完成)」，原告於系
05 爭存證信函辯稱圖說未標示均非屬本公司檢查項目內容，
06 則何以檢測紀錄中又有對講機已測試完成等語，堪認原告
07 執行檢測時，並未檢測電梯之對講機是否連線管理中心櫃
08 台，而係敷衍了事，明顯罔顧被告居民生命安全，存有嚴
09 重工作瑕疵。

10 6.被告與建商間分別於108年9月21日、同年10月19日、同年
11 11月30日進行四次公設點交協調會議，並分批就完缺無瑕
12 疵之公設交付與被告，上開會議原告均有出席並簽名，此
13 有歷次公設點交協調會議紀錄可稽(被證16、20參照)，
14 其中就被告社區植栽之噴灌系統、地下室消防管路等，於
15 原告在107年10月26日之機電設備總驗，並未有記載瑕疵
16 或異常問題，復於108年5月18日由被告與建商總複查，亦
17 為發現有任何瑕疵，是就被告社區植栽之噴灌系統、地下
18 室消防管路(即反訴中被告主張因原告操作不當導致損壞
19 之機具)，早於108年9月21日第二次公設點交會議中，即
20 點交完畢，並由被告託付予原告維修管理。又自108年9
21 月21日後，就原告機電設備總驗中無瑕疵部分，既已由建
22 商點交與被告，自應由原告負擔起維護責任，且原告從10
23 7年11月9日起，陸續就已檢測、點交部分列入維護點檢表
24 內，並針對相關設備之缺失提出機電消防設備維護點檢
25 表，此有原告自107年11月9日起至109年2月 26 日止之機
26 電消防設備維護點檢表可稽(被證21參照)。是原告屢次
27 辯稱就被告社區植栽之噴灌系統、地下室消防管路損害，
28 應屬建商之責任云云，惟查：原告既未於107年10月26日
29 之機電設備總驗明列被告社區植栽之噴灌系統、地下室消
30 防管路存有瑕疵存在，原告復未於108年9月21日第二次公
31 設點交協調會議中主張被告社區植栽之噴灌系統、地下室

01 消防管路存有任何瑕疵，並要求被告拒絕點交，更於日後
02 之機電消防設備維護點檢表內，確實就機電設備中給排水
03 項目、消防安全設備中之滅火設備項目進行維護，並勾
04 選「○」（如未點交完畢，不屬於原告之維護範圍內，則
05 斜線劃掉，參被證20第1頁107年11月9日機電消防設備維
06 護點檢表所載），再於108年10月21日指示原告公司之技
07 師於4隔日關閉噴灌系統（被證4參照），足證被告社區植
08 栽之噴灌系統、地下室消防管路最晚於108年9月21日第二
09 次公設點交協調會議中，即由建商交由被告，並由被告交
10 付與原告進行維護管理，否則原告無須就該機電設備之排
11 水項目、消防安全設備中之滅火項目進行勾選有無異常之
12 選項，更不能隨意關閉被告社區之噴灌系統，則原告辯稱
13 被告社區栽植之噴灌系統、地下室消防管路因未點交屬於
14 建商責任云云，顯屬飾詞狡辯之語，並無可採。

15 （四）兩造間所訂定之系爭機電檢測契約第3條第3點約定：「依
16 乙方(即原告)提供「機電現況檢測報告」內容缺失進行
17 實施功能複查無限次」，可知原告提供之機電檢測服務，
18 不因機電總檢查結而終止，而是會持續針對總檢查所發現
19 之瑕疵、缺陷部分，於被告請求訴外人德鑫公司再為維修
20 後，再為第二次、三次之複查，直至社區所有機電設備並
21 無問題方屬完成。又系爭機電檢測契約第六條第三、四項
22 亦明文記載：「.....機電設備若不能通過檢測設施，或
23 其功能有明顯缺陷，原告應於三十日內出具檢查報
24 告.....」；「就本契約時間內或雙方約定次數，由原告
25 針對機電現況功能檢查報告缺失內容進行複查，確認其功
26 能無誤後，移交之」等語，足證原告於總檢查結束後，仍
27 有針對檢查所發現之瑕疵、缺陷提出複檢報告再行複檢之
28 工作義務，並確認御寶社區機電功能無誤後方才得移交予
29 被告，始認原告之檢測工作完成。至系爭機電檢測合約第
30 二雖約定「自107年7月1日起至108年6月30日止。本約屆
31 滿時，視同甲方與起造方完成點移交業務，屆時甲方應清

償所有費用」。細查此合約之目的，乃是被告委託原告協助檢查與測試起造方即建商所移轉之機電設備有無問題，此顯然涉及機電設備之使用安全性，若未能確實檢測，無疑使社區住戶陷於風險之中。然前開條款竟約定「本約屆滿時，視同甲方與起造方完成點移交業務」，顯是於合約期間屆滿後，「無條件」迫使被告承認原告完成所有點交任務，而不論所點交之機電設備是否已經安全無虞，原告即無須再履行合約之義務，無疑免除或減輕原告預定契約條款之當事人之責任，顯然有失合約之公平，依民法第247條之1第1款規定，系爭條款自應歸於無效。是原告依系爭機電檢測合約第二條所為之主張，即無所據。

(五) 原告於 107年10月至12月對被告御寶社區之機電設備進行初次總檢查之工作，而參照前述契約之約定及說明，完成此工作非謂原告已完成機電檢測契約所約定之工作，原告仍應針對建商所為之修繕、補正，持續檢驗機電設備至無瑕疵且安全無虞，方得移交予原告。原告亦自承有重複檢測之行為，說明機電檢測契約之工作，並非檢查一、二次即可完成，而是需配合建商之修繕逐次檢查，否則不會於機電檢測契約上約定實施功能複查「無限次」。惟原告自107年12月24日提出德鑫御寶機電設備總檢後，就未再針對複檢提出任何報告，原告雖陳稱伊於108年5月18日進行複檢並有依約提出報告書與被告云云，但事實上原證6之總複查(5/18)未完成缺失項目報告書，乃係被告自行依前次原告總檢查之結果，針對建商之缺失編輯、製作，並提供予建商約定何時完成，且據原證6所示之內容均無任何原告進行複查後之結果說明，其複查缺失照片亦是被告依原告前次總檢查之內容而來，而非後續複查結果，此從原證5最下頁均印有「順輝機電有限公司」之標誌，而原證6均無亦可知悉。據此可知原告後續之複查均未提出任何報告書或移交檢測機電設備之行為，亦符合機電檢測契約第七條第三項規定：「乙方機電現況功能檢查報告完成後應

於當月提出會議報告一次，於缺失內容複查後提出缺失改善會議報告一次」，顯然原告違反機電檢測契約之約定事項，並未如實完成檢測工作。再者，原告所提出之原證8、9，乃係被告發函予原告要求列席參加被告與訴外人德鑫建設公司之公設點交協商會議，並針對其點交品項檢測。因此，於上開會議後，依約尚需由原告再行複檢以確認建商是否如公設點交協商會議約定之事項完成。惟原告並未依約完成前述事項，其中原證9說明項第四項中之第一、二、四點即是有賴原告驗收之機電相關設備，尚須原告於檢測後提出結果報告，然迄今原告不僅未提出任何書面報告說明該次驗收結果為何，並屢次以各種理由拖延、拒絕給付被告複檢報告，顯然原告已多次違背機電檢測契約之約定，不僅拒絕就被告御寶社區之大樓進行複檢，更拒絕提出被告複檢工作之報告，實難認原告業已依約完成機電設備之檢測任務。

(六) 兩造簽訂系爭機電維護契約及機電檢測契約，不論從契約條款或是契約效力上，均將此二份契約緊密處理，此由系爭機電維護合約第三條表明「本約併同機電現況功能檢測合約」，及二份契約均為107年6月27日由被告攜回審閱，另自原告提供被告之檢驗報價單，亦明確記載「本專案包含維護保養合約專案」、「機電維護總配合維護契約簽訂二年免費」等字句，在在顯示兩份契約相互間具有依存關係，被告願意同時簽立系爭契約，目的即為檢測被告社區大樓機電工程之運作，並同時期待原告能隨時維護社區大樓之各項機電設備功能是否完善運作，始能達成保障被告社區住戶之人身安全，是本件自系爭契約之目的觀之，彼此間具有相互結合之關係，單一合約書之履行均無法達成整體契約之目的，則其性質應屬聯立契約。雖然如此，但檢測與維護顯屬二不同之工作事項(如「機電檢測契約書」與「機電維護契約書」中即分別有不同之約定)，其中「機電維護契約書」第七條所規定「乙方應於每次維護

完畢後，應填寫維護點檢表(含各項設備維護檢查表)，交由甲方簽認，方視為已完成當次定期保養」據此，原證7所示之維護點檢表，顯然即是針對機電設備之維護事項所作之工作記錄，與機電檢測契約所要求之檢測工作，全然不同。再者，原告屢次主張「機電檢測契約」與「機電維護契約」各自獨立云云，然卻以維護點檢表作為代表檢測工作之證據，顯示原告自己對於二者契約是否獨立已然混淆，遑論被告於簽約時是否能分辨二者契約有無獨立；或原告檢測、維護機電時，被告能否分辨該工作屬何契約規範，並從中判斷有無確實履行。是以，原告自稱原證7所示之108年9月24日維護點檢表係指針對建商複檢之缺失複查(被告否認)，即代表不論機電維護行為或機電檢測行為，均屬原告之工作一部分，二者之結果均可由同一份報告書、點檢表列出，則亦證二契約自難割裂、獨立檢視其行為與成果。退步論，縱認二契約分別獨立(僅假設語氣，非自認)。惟查，原證7之「維護點檢表」乃是機電維護契約書第七條所指之維護工作檢查，即每月、每季之例行機電維護檢修，此從該表之檢查內容、頻率可知，明顯與原證5所示之「德鑫御寶機電設備總檢」有別，其內容更是差別甚大，顯然原告誤將機電維護工作與機電檢測工作混為一談；即使該「維護點檢表」代表原告有複檢行為(僅假設語氣，非自認)，然原告仍未如原證5般具體敘述任一項目上有何缺失，並附上缺失照片，供被告向建商請求修繕，則原告辯稱伊有複檢云云，並非可採。

(七) 原告雖陳稱伊於107年12月24日即完成檢測並提出檢測報告，而主張系爭契約之瑕疵發現期間應已於108年12月24日屆滿，認為被告主張瑕疵擔保責任之時點已罹於除斥期間云云。惟查，依德鑫御寶機電總檢報告已完成項目第40頁(被證12參照)記載：總複查(5/18)新增未完成缺失項目」及後續照片證明，原告於108年5月18日前仍持續進行機電檢測之工作，顯然被告於109年5月18日前自得行使瑕

疵擔保權利，並未如原告所稱被告未於法定除斥期間內主張權利。再者，依系爭機電檢測契約第二條規定，契約有效期間自107年7月1日起至108年6月30日止，從上開契約有效期間可知，被告顯然至遲得於109年6月30日前針對原告承攬工作所生之瑕疵請求修補或解約，而本件被告亦於109年1月16日發函請求原告限期改善並修補瑕疵，然原告均置之不理，被告迫於無奈始於同年2月14日解除系爭契約，可證被告並未逾越民法第498條除斥期間之規定。

(八) 原告之複查義務並未因契約期限屆滿即終止，反之依原證8、原證9開會通知可知悉，原告仍持續進行電機設備點交複查之工作：

1. 原告陳稱伊之檢測工作已完成，且建商已完成點交云云，主張伊之複查工作已完備。惟查，依108年11月30日御寶社區第四次公設點交協調會議紀錄所載，原告曾列席參與會議，其中議題一、議題二均記載：「108年12月7日前完成，由社區經理會同順輝機電拍照驗收」、「108年12月3日，由社區經理會同順輝機電進行功能驗收並簽收結案」等語，可證原告同意於合約屆滿後（即108年6月30日後）繼續進行複查工作，並持續針對建商完成之缺失工程進行驗收，況若原告無複查之義務，何以原告同意拍照驗收，是原告辯稱原證2所約定之複查義務至契約期限屆滿云云，並非事實。再者，被證16之會議記錄內既已載明由原告進行功能驗收，然被告迄今均未收受原告任何驗收報告，就機電功能有無異常，原告亦拖延未於期限內向被告報告，至今亦未提出有完成全部驗收之檢驗報告，是被告不得不提前終止系爭契約，並由管委會自行會同建商之營造商順昇營造股份有限公司進行功能性複驗，後續再交由國霖機電管理服務股份有限公司重新檢驗，完成整個驗收工作。

2. 綜上，原告一再陳稱伊已經完成全部檢測工作，惟迄今原告未提出最後之檢驗報告，亦未協助建商進行最後之驗

01 收，連被證16之會議記錄內承諾之工作亦未如期完成，足
02 證原告之檢測工作、複查工作均未完成。是如鈞院認機電
03 檢測契約與機電維護契約分屬不同契約（僅假設語氣，非
04 自認），然原告就機電檢測契約之複查義務亦未完成，難
05 認有發生被告預期保護社區大樓安全之效果，況原告自始
06 均未完整舉證證明其已完成機電檢測契約約定之全部作業
07 項目，並符合當事人之約定，發生預期之結果，則難謂原
08 告之承攬工作已完成，原告即無從請求被告給付承攬報
09 酬。

10 3.再退步言，如鈞院認原告之複查義務已完成（僅假設語
11 氣，非自認），然依機電檢測契約書記載：「批註條款：
12 …三、上述機電維護點檢簽訂二年內，若甲方片面取消機
13 電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新台幣壹
14 拾貳萬壹仟零拾參元整，半額負擔」等語，被告係於109
15 年1月16日及同年2月14日終止系爭契約，即被告係簽訂一
16 年後、兩年內向原告終止系爭契約，自有上開條款之適
17 用，則依此條款規定，原告亦僅得請求121,013元，非謂
18 原告得請求全額242,025元。

19 （九）綜上，原告陳稱伊已完成機電檢測工作云云，然原告不僅
20 無法具體提出複檢報告書證明有如實完成整個檢測工作，
21 更指鹿為馬，將被告自行製作，指摘建商未完成缺失項目
22 之報告書當作複檢報告書搪塞被告，且原告後續之維護工
23 作、檢測工作均混合處理，致被告難認原告進行之行為究
24 屬機電維護抑或機電檢測，況原告迄今均未完整舉證證明
25 其已完成所有機電檢測契約約定之全部作業項目，並符合
26 當事人之約定，發生預期之結果，則難謂原告之承攬工作
27 已完成，原告自無從請求被告給付承攬報酬等語，資為抗
28 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保
29 請准宣告免為假執行。

30 三、經查，兩造前於107年6月27日簽訂系爭機電檢測契約及系爭
31 機電維護契約，由被告委託原告執行位於新竹縣○○市○○

○街00000號御寶社區機電現況功能檢測及機電設備保養維護，機電檢測契約期間自107年7月1日起至108年6月30日止，檢測總費用為新臺幣(下同) 242,025元，機電維護契約期間自107年10月1日起至110年9月30日止，維護費用每月13,500元，系爭機電檢測契約批註條款約定「機電維護點檢簽訂兩年(每月服務費新臺幣壹萬參仟伍佰元)，機電現況檢測新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額免費。上述機電維護點檢簽訂一年內，若甲方(即被告)片面取消機電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額負擔。上述機電維護點檢簽訂二年內，若甲方片面取消機電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣壹拾貳萬壹仟零壹拾參元整，半額負擔。」，另系爭機電維護契約第一項亦特別註明「本約併同機電現況功能檢測契約，甲方未依約履行本約業務中途解約，應按機電現況功能檢測契約約定賠償乙方優惠費用。」。嗣被告於109年1月16日以御寶字第1090116001號函通知原告限期改善，否則依系爭機電維護契約第12條規定解除或終止契約並要求損害賠償、於109年2月14日以御寶字第1090214001號函通知原告提前於109年2月29日終止(解除)系爭機電維護契約等情，此有系爭機電檢測及維護契約書、被告管委員函在卷可稽(見司促卷第11至57頁、本院卷一第53至58頁)，並為兩造所不爭執，自堪信為真實。惟原告主張被告既提前終止系爭機電維護契約，應依前揭批註條款補償原告機電檢測契約所有費用242,025元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭執之點厥為：(一)系爭機電檢測及維護契約批註條款之約定，是否違反消費者保護法第12條第1項、第2項第1款之規定而無效？(二)被告於109年2月14日係終止或解除系爭機電維護契約？效力是否及於系爭機電檢測契約？(三)原告得否請求被告給付檢測費用，金額若干？經查：

(一)系爭機電檢測及系爭機電維護契約批註條款之約定，是否

違反消費者保護法第12條第1項、第2項第1款之規定而無效？

1.按定型化契約條款，指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效，消費者保護法第2條第7款、第12條第1項分別定有明文可循。本件原告與與被告管委會間於107年6月27日所簽訂之系爭機電檢測契約批註條款約定「機電維護點檢簽訂兩年(每月服務費新臺幣壹萬參仟伍佰元)，機電現況檢測新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額免費。上述機電維護點檢簽訂一年內，若甲方(即被告)片面取消機電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額負擔…」，另系爭機電維護契約第一項亦特別註明「本約併同機電現況功能檢測契約，甲方未依約履行本約業務中途解約，應按機電現況功能檢測契約約定賠償乙方優惠費用」等內容，該項解約(終止)賠償之約定，係原告公司預先擬定之契約條款，被告管委會僅能依該條款訂立契約，核屬定型化契約條款，合先敘明。

2.次按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一違反平等互惠原則者。消費者保護法(下稱消保法)第12條第1項、第2項第1、3款定有明文。次按定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之；定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：一、事人間之給付與對待給付顯不相當者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利於消費者之情形者，消保法施行細則第13、14條亦分別定有明文。易言之，定型化契約並非即當

然係不利於消費者或違反誠信原則，仍須就個案為具體之審查。再按司法對定型化契約之規制，應僅在企業經營者濫用其締約優勢地位，以違反誠信原則，對消費者顯失公平之約款圖謀己利之範圍內，始加以介入，若無此等依法應認為無效之情形，法院對當事人意思合致之契約內容即應予尊重，此由消保法第12條、同法施行細則第14條均以約款對消費者「顯」失公平、消費者負擔「顯」不相當、「顯」有不利於消費者等為約款無效之要件，可見一斑，是以僅須契約約款尚未達明顯不公平、不相當之狀況，法律上均應承認其效力，縱該契約係以定型化約款之形式為之，亦與一般私法行為相同，原則上仍均屬有效，僅於有法定情形始例外無效，評價上尚無二致。若僅因契約係以定型化約款之方式為之，即由法院就約款內容之對價關係嚴加審核，一旦不能認定雙方之給付義務客觀價值完全相等，即逕予宣告無效，顯然過度干預前開法律所容許之契約自由範圍，亦與民法之基本精神不符。

- 3.經查，系爭機電檢測契約批註條款約定「機電維護點檢簽訂兩年(每月服務費新臺幣壹萬參仟伍佰元)，機電現況檢測新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額免費。上述機電維護點檢簽訂一年內，若甲方(即被告)片面取消機電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額負擔。上述機電維護點檢簽訂二年內，若甲方片面取消機電維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣壹拾貳萬壹仟零壹拾參元整，半額負擔。」，另系爭機電維護契約第一項亦約定「本約併同機電現況功能檢測契約，甲方未依約履行本約業務中途解約，應按機電現況功能檢測契約約定賠償乙方優惠費用」等語。而本件系爭機電檢測契約乃被告委託原告執行御寶社區機電現況功能檢測，並以檢測結果作為起造方點移交依據；系爭機電維護契約則為被告委託原告執行御寶社區機電維護點檢事宜，包括發電機啟動運轉維

01 護、機電設備維護保養、消防設備檢測維護、閥基式污水
02 處理系統代操作維護等，由被告每月二次派遣技術人員至
03 被告社區代操作維護（見系爭機電維護契約第一條），均
04 側重於一定工作之完成，非僅屬於單純事務處理，是系爭
05 二契約性質上應屬於承攬契約。而按承攬關係中工作未完
06 成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終
07 止而生之損害，民法第511條定有明文，可知依相關法律
08 之衡平精神，定作人縱得隨時終止契約，然並非無庸負擔
09 損害賠償責任。前開契約批註條款所約定於系爭機電維護
10 契約終止時應付之賠償責任，並未限制定作人之契約終止
11 權，且定作人就此應支付代價，與民法承攬終止後仍應負
12 損害賠償責任之衡平精神並無違背。

13 4.再者，系爭檢測費用於原告檢測工作完成時被告原應給
14 付，此見系爭機電檢測契約第三、四條即明。而上開批註
15 條款之記載，則係兩造合意由被告以「同意與原告簽訂為
16 期二年之機電維護契約」換取「免除給付機電檢測報酬」
17 之優惠，此項優惠既係因系爭機電維護契約存續二年而享
18 有，旨在於被告管委員會於二年內終止契約轉交第三人保
19 養維護時，填補原告公司所無法收取之剩餘保養費用。且
20 並非漫無限制，而係由被告依機電維護契約終止期間按比
21 例給付其原應給付之機電檢測費用，並未使原告獲取多餘
22 利益，則於系爭機電維護契約終止後，原告拒絕給予優
23 惠，並請求賠償原價與優惠之差額，並無不當。本院考量
24 兩造間權利義務衡平以及限制被告責任之合理性，暨是否
25 委託原告為社區機電維護係被告所能控制之風險等情，應
26 認系爭批註條款之約定並未違反誠信原則、顯失公平而無
27 效。被告辯稱系爭批註條款違反平等互惠原則顯失公平，
28 依消保法第12條第1項、第2項第1款規定為無效云云，自
29 難採認。

30 （二）被告於109年2月14日係終止或解除系爭機電維護契約？效
31 力是否及於系爭機電檢測契約？被告抗辯原告就系爭機電

01 檢測契約有瑕疵並解除契約，有無理由？

02 1.查被告於109年1月16日以御寶字第1090116001號函，以原
03 告承攬系爭機電維護契約，因原告公司技師檢查社區公共
04 自來水超表異常而關閉噴灌系統未復歸，導致部分植栽枯
05 死等情，要求原告公司限期改善，否則將依系爭機電維護
06 契約第9條規定計罰、第12條規定解除契約、終止契約並
07 要求損害賠償；嗣再於同年2月14日以御寶字第109021400
08 1號函主張被告違反系爭機電維護契約第12條且未限改善
09 而提前終止系爭機電維護契約，有御寶社區管委會函文二
10 紙附卷可稽（見本院卷一第53至58頁）。按所謂繼續性契
11 約，係指不能因一次給付而使債之關係消滅，而須在一段
12 時間內規則地或不斷地給付，始能達成契約目的，使債之
13 關係消滅之契約。故繼續性契約原則上僅得終止契約，而
14 不得解除契約。查系爭機電維護契約就被告社區機電、消
15 防設備定期維護每月一次或以上，並於維護期間協助污水
16 處理設施維護每月一次或以上及代投藥二次，此見系爭契
17 約第一條標的物約定事項即明（見支付命令卷第21頁），
18 可見原告就系爭機電維護契約之給付義務，非屬一次性給
19 付，而為多次、不同方式之給付，核其性質應屬繼續性契
20 約，而被告於本件繼續性契約原告已為一部履行中途要求
21 提前解除或終止契約，核其性質應屬提前終止系爭機電維
22 護契約無誤。

23 2.被告雖辯稱系爭機電檢測契約與系爭機電維護契約屬契約
24 聯立，被告既已向原告表示解除系爭契約，則系爭機電檢
25 測契約契約之效力即溯及歸於消滅，原告依系爭機電檢測
26 契約之約定向被告請求給付報酬，即無所據云云。惟查被
27 告於109年2月14日係以存證信函終止系爭機電維護契約，
28 業如前述，姑不論系爭機電檢測契約與機電維護契約是否
29 為聯立契約，然系爭機電檢測契之有效期限自107年7月1
30 日起至108年6月30日止，被告於109年2月14日始發函終止
31 契約，已逾系爭機電檢測契約之有效期間。被告雖再抗辯

01 稱原告之機電檢測工作應針對建商所為之修繕、補正，持
02 續重複檢測機電設備至無瑕疵且安全無虞，方得移交予被
03 告云云。惟查被告社區大樓之機電消防設備驗收完成及點
04 交時間為109年1月16日，此有德鑫建設公司110年4月27日
05 德字第110042701號函及檢附之御寶社區公設見證點交表
06 影本在卷可稽（見本院卷二第129至137頁），足見原告至
07 遲於109年1月16日前已完成全部系爭機電設備之檢測而由
08 德鑫建設公司點交予被告，縱原告就系爭機電設備有複檢
09 之義務，亦應於系爭機電設備驗收完成點交時消滅，是系
10 爭機電檢測契約亦應於同時屆期而消滅。原告自無從就該
11 已消滅之契約行使終止或解除權之餘地。從而，被告於系
12 爭機電檢測屆滿而消滅後，縱使再為終止系爭機電維護契
13 約之意思表示，亦無可能因契約聯立而生終止系爭機電檢
14 測契約之效力，至為明確。

15 （三）原告得否請求被告給付檢測費用，金額若干？

16 1. 又原告主張其確實有依約完成機電檢測及提出檢測報告並
17 協助被告完成公設點交等情，業據提出機電設備總檢報告
18 為證（見本院卷一第321至525頁），另就總檢報告中建商
19 機電設備之缺失，原告並於108年5月18日進行複檢，亦有
20 三方用印之複檢報告書在卷可稽（見同上卷第527至551
21 頁），嗣於109年1月16日由德鑫建設公司將被告社區大樓
22 之機電消防設備驗收完成並點交予被告，亦如前述。足認
23 原告確實有依約定完成機電設備檢查並提出報告，嗣並針
24 對建商複檢缺失再進行檢測後協助被告與建商進行機電消
25 防等公設驗收點交無訛，是認原告確已依系爭機電檢測契
26 約之約定提出給付。至被告雖辯稱由原告提出之機電檢測
27 報告可知仍有陸續工作尚待維修，故而主張原告未完成檢
28 測云云。惟原告依系爭檢測契約所負之給付義務為檢測機
29 電設備而非維修系爭機電設備，是被告上開所辯，顯無理
30 由。應認原告之給付義務即已完成，其自得請求系爭檢測
31 契約之報酬。

01 2.惟按系爭機電檢測契約批註條款約定「機電維護點檢簽訂
02 兩年(每月服務費新臺幣壹萬參仟伍佰元)，機電現況檢
03 測新臺幣貳拾肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額免費。上述機
04 電維護點檢簽訂一年內，若甲方(即被告)片面取消機電
05 維護點檢契約時，甲方需補償乙方優惠之差額新臺幣貳拾
06 肆萬貳仟零貳拾伍元整，全額負擔。上述機電維護點檢簽
07 訂二年內，若甲方片面取消機電維護點檢契約時，甲方需
08 補償乙方優惠之差額新臺幣壹拾貳萬壹仟零壹拾參元整，
09 半額負擔」等情，而系爭機電維護契約有效期間自107年1
10 0月1日起至110年9月30日止，有各該契約書在卷可按(見
11 支付命令卷第13、41頁)。查被告係於109年2月14日終止
12 系爭系爭機電維護契約，距契約起始日起已逾1年而未滿
13 2年，則依前開批註條款約定，原告僅得請求機電檢測費
14 用之半額即121,013元(242,025元÷2=121,012.5元)，
15 逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

16 四、綜上所述，原告依據系爭機電檢測契約請求被告給付121,01
17 3元，及自支付命令送達被告翌日即109年3月28日(見支付
18 命令卷第123頁)起至清償日止，按年息百分之五計算之利
19 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應
20 予駁回。

21 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告
22 勝訴部分，為民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所
23 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
24 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，宣告被告預
25 供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分假執行之聲請已
26 失所附麗，應併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
28 件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 乙、反訴部分：

31 一、反訴原告主張：

01 (一) 本件反訴被告於108年10月21日指示其公司之技師隔日關
02 閉噴灌系統後，即未再復歸導致反訴原告之社區噴灌系統
03 故障，無法使用，進而造成反訴原告社區之植栽因三個月
04 未澆水而壞死，致反訴原告須再花費312,000元修復噴灌
05 系統及重新種植植栽。由上述事實可知，噴灌系統目的本
06 即為供所鋪設之植栽得定期澆水、保養及維護，惟因反訴
07 被告施工、檢測不當，關閉噴灌系統後即未再開啟，使反
08 訴原告原已安裝之噴灌系統受損，甚而社區所鋪設之植栽
09 亦因未澆水而壞死，堪認反訴原告之固有利益確因反訴被
10 告給付之工作瑕疵而受有損害，自屬瑕疵結果損害，則反
11 訴原告自得向反訴被告請求該修復噴灌系統及重新種植植
12 栽所支出之費用312,000元。再查，反訴被告於108年9月1
13 0日至反訴原告社區執行年度消防安檢，然因反訴被告檢
14 查不確實，未檢查出社區地下室停車場之泡沫灑水噴頭是
15 否有故障，導致108年9月12日灑水噴頭因失壓而噴灑大量
16 泡沫，停車場之車道因而佈滿泡沫，影響車輛通行，且該
17 消防噴灑系統亦因此失去作用。反訴原告為恢復原有功能
18 須再填充新的泡沫而花費23,940元。是反訴被告因未確實
19 執行消防安檢，未注意消防噴頭之法蘭墊片有受損等可歸
20 責之事由，致使該消防噴灑系統無法使用，顯見反訴被告
21 因上開可歸責之事由，確已有損及反訴原告之固有利益，
22 則反訴原告自得請求反訴被告賠償所受損害23,940元。

23 (二) 兩造既就反訴原告之御寶社區水電、消防、發電機等設備
24 訂有檢測、維護契約，而由反訴原告將御寶社區之水電、
25 消防相關設施委由反訴被告進行維修與保養，則反訴被告
26 於水電、消防相關設施維修保養過程中，對於相關之設備
27 即負有照顧、保護之附隨義務。然反訴被告乃於進行水
28 電、消防相關設施維修保養時，為檢測自來水超錶異常而
29 關閉植栽之噴灌系統，反訴原告為非具備專業知識之人
30 員，僅得聽從反訴被告之指示，靜待反訴被告檢測結果。
31 而系爭噴灌系統本即係為灌溉植栽所設置，反訴被告因疏

01 失忘記再重新開啟，而反訴原告又非專業人員，無法操作
02 復歸之工程，縱經反訴原告一再要求反訴被告盡速復歸，
03 反訴被告仍一再拖延，導致反訴原告御寶社區之植栽因久
04 未澆水而枯死、其噴灌系統亦因久未使用，造成馬達空轉
05 而毀損，自屬附隨照顧、保護義務之違反，反訴被告所為
06 應屬不完全給付。再者，反訴原告社區植栽枯死、噴灌系
07 統久未使用而馬達毀損，確係因反訴被告之疏失，漏忘復
08 歸噴灌系統所致，亦即反訴被告若即時復歸噴灌系統，則
09 反訴原告社區植栽就不會枯死、噴灌系統亦不會因久未使
10 用而損壞，顯然反訴原告社區植栽毀損、噴灌系統損壞與
11 反訴被告之過失行為有相當因果關係。

12 (三) 再查，反訴被告於108年9月10日至反訴原告御寶社區執行
13 年度消防安檢，則反訴被告對於相關之設備即需確實檢
14 查，豈料反訴被告卻未檢查出社區地下室停車場之泡沫灑
15 水噴頭發生有故障，導致108年9月12日灑水噴頭因失壓而
16 噴灑大量泡沫，停車場之車道因而佈滿泡沫影響車輛通
17 行，且該消防噴灑系統亦因此失去作用，造成反訴被告需
18 重新再補充泡沫，揆諸前開說明，亦屬不完全給付。是
19 以，反訴原告社區地下室停車場泡沫補充係因反訴被告之
20 漏未檢測出灑水噴頭故障所致，反訴被告已於原證3之竹
21 北郵局存證號碼69號存證信函中自認，顯然反訴原告之御
22 寶社區消防泡沫毀損與反訴被告之過失行為間，存有相當
23 因果關係。

24 (四) 反訴被告一再辯稱反訴原告主張之損害賠償已逾越民法第
25 498條短期時效云云。惟查，本件反訴原告係依民法第2
26 27條第2項，針對反訴被告因工作所生之瑕疵，致該工作
27 以外之其他財產等固有法益所造成之損害，亦即因反訴被
28 告基於其他水電工程，需關閉噴灌系統，嗣又漏忘復歸噴
29 灌系統所致之植栽損害、反訴被告一再拖延復歸噴灌系統
30 所致馬達損害、反訴被告未如實檢測消防噴水系統有無故
31 障，致灑水噴頭失壓，大量泡沫噴灑而需重新補充之損害

01 等，其等均屬反訴被告工作以外之其他反訴原告固有財產
02 損失，則依前揭說明，因反訴被告「加害給付」所生損
03 害，不受民法短期時效之限制，仍應適用民法第125條一
04 般請求權15年時效之規定。

05 (五) 原告依據系爭檢測契約，應於107年7月1日起履行御寶社
06 區相關之機電設備檢測事宜；又依系爭維護契約，其並應
07 於同年10月1日起對上開機電設備進行維護。又細查系爭
08 維護契約之內容可知，雙方並未有以建商德鑫建設公司點
09 交時間作為原告進行機電設備維護之約定，顯然於系爭
10 維護契約生效之始，即應履行系爭維護契約第1條所約定
11 之工作事項，而原告所進行之維護作業有瑕疵，自應負瑕
12 疵擔保責任及債務不履行責任。反訴被告屢次以如係在
13 「建商點交時間」前之一切設備瑕疵均屬建商應負責之範
14 圍與其無關云云至辯，不但脫免其於合約當中所應履行之
15 工作，更將其履行維護作業上之過失推卸予建商承擔。更
16 何況，如契約目的僅係於建商點交後方才進行維護工程，
17 則契約期間又何須自107年10月1日開始，又為何不於建商
18 點交後再進行機電之維護？由此可見，原告所為之抗辯顯
19 無理由。況御寶社區之機電設備乃係分批點交，每次點交
20 會議均會討論社區大樓所有之問題及瑕疵。而植栽噴灌系
21 統、地下室消防管路等機電設備，已於108年6月27日公設
22 點交會議中點交完畢，反訴被告並於斯時隨即著手被告社
23 區機電設備之維護作業。

24 (六) 綜上所述，反訴被告不僅並未依契約本旨履行合約，甚且
25 其因不當、疏失之行為，使反訴原告之固有利益遭受嚴重
26 損害，依民法第227條第2項規定，反訴被告應賠償反訴原
27 告所受損害共335,940元。為此聲明：反訴被告應給付反
28 訴原告335,940元，及自民事反訴起訴狀繕本送達反訴被
29 告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；反
30 訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、反訴被告則以：

01 (一) 反訴原告主張之瑕疵及不完全給付發生之時間點分別為10
02 8年10月21日及108年9月12日，而由原證9之函文可知當時
03 尚未與建商完成點交，則機器設備縱有瑕疵，亦應由出賣
04 之建商負瑕疵擔保之責，反訴原告向反訴被告主張瑕疵擔
05 保顯有誤會。又由被證5之服務工作單亦證反訴原告早已
06 知悉反訴被告有關閉系統進行觀察之行為，卻未按時對於
07 植栽進行澆水，植栽部分之損失實非可歸責於反訴被告。

08 (二) 據德鑫建設公司函覆鈞院表示：「二、經查，御寶社區大
09 樓之機電消防設備驗收完成及點交時間為109年1月16
10 日…」等語，足認反訴原告社區之機電消防設備係於109
11 年1月16日始點交，在此之前之機器設備若有瑕疵，其瑕
12 疵之風險自應由出賣人負責。至反訴原告固提出被證20之
13 會議紀錄主張在108年9月、10月即已點交云云，惟觀該二
14 次會議均係針對點交之事進行協調，只是點交前之預備會
15 議而真正的完成點交。反訴原告另提出被證21之維護點檢
16 表主張已完成點交給反訴被告維護云云。然觀被證21之維
17 護點檢表均係反訴被告代社區檢測系爭設備是否正常、有
18 無缺失之記錄，而非原告修理維護之記錄；而由被證21及
19 德鑫建設公司檢附之點交表反可證明反訴被告確實有履行
20 社區公設之檢查義務。

21 (三) 反訴原告主張之瑕疵行為分別為108年10月21日關閉噴灌
22 系統及108年9月10日之安檢瑕疵，上開承攬之瑕疵及損害
23 與行為間之因果關係除應由反訴原告舉證外，反訴原告遲
24 至109年11月6日始主張損害賠償，明顯均已超過一年而逾
25 越民法498條之短期時效，參酌最高法院108年度台上字第
26 1718號、102年度台上字第1404號判決意旨，亦不得再主
27 張不完全給付之損害賠償等語，資為抗辯。並聲明：反訴
28 駁回；如受不利判決，反訴被告願供擔保請准免為假執行
29 之宣告。

30 三、本院之判斷：

31 (一) 反訴原告主張反訴被告於108年10月21日指示其公司之技

01 師隔日關閉噴灌系統後，即未再復歸導致反訴原告之社區
02 噴灌系統故障，無法使用，進而造成反訴原告社區之植栽
03 因三個月未澆水而壞死，致反訴原告須再花費312,000元
04 修復噴灌系統及重新種植植栽；另反訴被告於108年9月10
05 日至反訴原告社區執行年度消防安檢，因檢查不確實未查
06 出社區地下室停車場之泡沫灑水噴頭是否有故障，導致10
07 8年9月12日灑水噴頭因失壓而噴灑大量泡沫，反訴原告為
08 恢復原有功能須再填充新的泡沫而花費23,940元，是反訴
09 原告共受有335,940元固有利益之損害，則反訴原告自得
10 依民法不完全給付之法律關係，請求反訴被告賠償所受損
11 害335,940元，固據提出原告公司與被告社區管理委員會L
12 ine群組對話截圖、原告公司109年1月21日服務工作單、
13 消防灑水噴頭檢修照片、御寶社區Line群組對話紀錄影本
14 一份、植栽枯死照片、噴灌系統不鏽鋼泵浦報價單及社區
15 植栽報價單、消防泡沫灑水系統修繕報價單（見本院卷一
16 第111、113、119、第183至193頁），惟為反訴被告所否
17 認，並以前詞置辯。經查：

- 18 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
19 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸
20 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求損害賠
21 償。民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。又按
22 「損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
23 並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故上訴人所主
24 張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損
25 害賠償請求權存在。」（最高法院48年台上字第481號判
26 例參照）。故債權人依上開規定請求債務人賠償損害，應
27 證明債務人有給付之義務、債權人受有損害、債務人有可
28 歸責之事實，且損害之發生及有責任原因間具有相當因果
29 關係為其成立要件。
- 30 2.本件反訴原告固主張反訴被告於108年10月21日指示其公
31 司之技師隔日關閉噴灌系統後，即未再復歸導致反訴原告

之社區噴灌系統故障，無法使用，進而造成反訴原告社區之植栽因三個月未澆水而壞死，致反訴原告須再花費312,000元修復噴灌系統及重新種植植栽云云，無非係以原告公司與被告社區管理委員會Line群組對話截圖載有「順輝機電-簡裕政：此為總幹事提供之社區自來水超表異常紀錄，已轉告技師明日優先關閉噴灌系統觀察及檢查各棟上下蓄水池進水設備」及原告公司109年1月12日服務工作單載有「噴灌系統於108年10月22日進行關閉觀察，再到109年1月16日開啟，開啟後噴灌控制異常，需另請原廠或建商維修」等情，惟前開事實至多僅能證明原告公司技師為檢修社區自來水抄表異常而關閉噴灌系統至109年1月16日始行開啟，然就此期間未開啟噴灌系統導致噴灌系統故障，進而造成反訴原告社區之植栽未澆水而壞死等因果關係，並未見反訴原告舉證證明之。況反訴原告於存證信函中亦自承其管理中心於108年11月起要求反訴被告公司復歸噴灌系統而未復歸（見支付命令卷第111頁），足見反訴原告明知噴灌系統係關閉使用中，則如植栽確因噴灌系統係關閉而未能自動澆水，非不得以人工方式養護，況植栽壞死原因多端，尚難遽認反訴原告社區植栽壞死及噴灌控制異常與反訴被告關閉噴灌系統有相當因果關係，是反訴原告此部分之請求，即難採取。

3. 次查反訴原告雖另主張反訴被告因檢查不確實而未查出社區地下室停車場之泡沫灑水噴頭是否有故障，導致108年9月12日灑水噴頭因失壓而噴灑大量泡沫，反訴原告為恢復原有功能須再填充新的泡沫而花費23,940元，反訴被告應負此部分之損害賠償責任云云。惟查反訴原告亦不否認反訴被告於108年9月10日有至反訴原告社區執行年度消防安檢，當時並無滲漏情形，同年9月12日灑水頭損壞係因法蘭墊片受損導致，且反訴被告嗣於同年月16日更換受損之墊片，並全面進行檢測等情，亦有檢測照片在卷可參（見本院卷一第119頁），足見反訴被告確有進行消防設備之

01 安檢維護。反訴原告雖指摘反訴被告檢查不確實致未能查
02 知灑水噴頭是否有故障云云，惟依照內政部公告之各類場
03 所消防安全設備檢修及申報基準第二編第四章自動撒水設
04 備中，就「撒水頭」之檢查方法係：(1)外形：以目視確認
05 有無洩漏、變形及以目視確認有無被利用為支撐、吊架使
06 用等。(2)感熱及撒水分布障礙：以目視確認周圍有無感熱
07 及撒水分布之障礙（見本院卷二第307至311頁），而自動
08 灑水滅火之設備，在該灑水頭之感熱元件未受熱熔解破壞
09 前，灑水頭本屬封閉，墊片是否受損自外觀目視亦難以查
10 覺，再佐以反訴被告於108年9月10日甫經消防設備檢修，
11 其中自動撒水設備等檢修結果均判定為正常，業如前述，
12 自難認反訴被告就此有何未善盡維護保養之責，從而反訴
13 原告此部分之主張，亦屬無據。

14 （二）綜上所述，反訴原告主張反訴被告有不完全給付之情事，
15 請求反訴被告賠償其修復噴灌系統、重新種植植栽費用31
16 2,000元，及重新填充泡沫灑水噴頭費用23,940元，合計
17 335,940元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又反訴原告之
19 訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

20 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
21 件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
24 竹北簡易庭法 官 楊明箴

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 9 月 24 日
29 書記官 劉亭筠