

原告 昇發工程行即謝世昇

訴訟代理人 胡高誠律師

被告 鑫瑞寶開發建設有限公司

法定代理人 董瑞仁

訴訟代理人 黃如流律師

黃宥維律師

上列當事人間請求給付工程保留款事件，本院於中華民國112年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣貳拾捌萬肆仟肆佰柒拾貳元，及自民國一一二年六月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。

本判決第一項得假執行。但被告以新台幣貳拾捌萬肆仟肆佰柒拾貳元為原告預供擔保，得免假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告承攬鑫瑞寶開發建設有限公司（下稱鑫瑞寶公司）「豐禾段#14、14-1、14-2共3筆地號（3戶透天）」（下稱豐禾工程）及「金鼎段#51、51-4、51-5、51-6等地號（4戶透天）」（下稱金鼎工程）等2處泥作工程，雙方於109年8月6日簽立豐禾工程承攬合約書（下稱豐禾契約）及金鼎工程承攬合約書（下稱金鼎契約），約定工程總價分別為新臺幣（下同）237萬9,440元、293萬8,432元。嗣於110年5月20日簽立豐禾工程追加泥作工程（下稱豐禾追加工程，下與豐禾

01 工程、金鼎工程合稱系爭工程）承攬合約書（下稱豐禾追加
02 契約，下與豐禾契約、金鼎契約合稱系爭契約）。依系爭契
03 約第2條第1款第3點「付款辦法」約定：每期估驗需保留1
04 0%工程款，完成所有修繕問題，於交屋後再行放款。

05 (二)原告已於111年間陸續依約完成工作並移交房屋予鑫瑞寶公
06 司：

07 1. 豐禾工程部分：被告已取得111高雄市工建築使字第00696
08 號使用執照，建物竣工日期為111年3月29日，建物地址為
09 高雄市○○區○○○路000號、253-1號以及253-2號，鑫
10 瑞寶公司並以「鑫富貴」建案名稱公開對外銷售，足證原
11 告已完成施工、修繕至驗收合格並交付房屋予被告。

12 2. 金鼎工程部分：被告已取得110高雄市工建築使字第02288
13 至02291號使用執照，建物竣工日期為110年10月12日，建
14 物地址為高雄市○○區○○巷00號、43號、45號及47號，
15 鑫瑞寶公司並以「安居樂YA」建案名稱公開對外銷售，足
16 證原告已完成施工、修繕至驗收合格並交付房屋予被告。

17 (三)工程保留款屬承攬報酬之一部，原告既已核實完成工作，鑫
18 瑞寶公司應依約退還前揭2處泥作工程、1處追加工程價金各
19 10%之保留款，分別為23萬7,944元、29萬3,843元及1萬2,1
20 40元，共計54萬3,927元。經原告於111年11月5日發函屢催
21 未果。

22 (四)至該外籍勞工D君於系爭工地從事防水工程，因原告指揮管
23 理不當，致生工安意外，高雄市政府勞工局查獲，致被告受
24 裁處15萬元罰鍰處分，以及遣返及收容費用1萬5750元，上
25 述罰鍰與費用，被告有民法第217條與有過失情形，應負擔
26 一半責任。爰依系爭契約第2條第1項「付款辦法」中第3款
27 約定、民法第505條規定，請求：(一)被告應給付原告54萬3,9
28 27元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息百分之
29 5計算之利息。(二)願供擔保，請准予宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)系爭契約第2條第1項第3款「付款辦法」約定每期估驗需保

01 留10%工程款，完成所有修繕問題，於交屋後再行放款。所
02 稱完成修繕、交屋，係指系爭房屋銷售後經買方驗屋修繕
03 後，交屋予購屋之買方而言，此參系爭工程承攬合約第2條
04 第3項B款第15、16點約定，原告不得有私下接受客戶變更行
05 為，且客戶變更部分，俟完工後，雙方再依增加或取消數量
06 辦理加減帳，可見，上述完工並非指取得使用執照即足，尚
07 須銷售後經買方完成驗屋修繕後並交屋，且倘有客戶變更部
08 分，並須結算變更部分加減帳後，方屬完成交屋甚明。而豐
09 禾工程部分共有3戶建物，截至目前僅銷售2戶，尚有1戶未
10 為銷售，故此部分依上述工程合約約定及說明，即尚未全部
11 依約完成交屋。依系爭工程承攬合約第2條1項第3款約定，
12 系爭保留款應在完成所有修繕問題，並於交屋後再行放款。

13 (二)按僱傭未經許可之外國人從事工作，乃屬違法行為(參就業
14 服務法第57條第1款、63條)，並可致不知情之工地所有
15 人，遭認定非法容留外國人從事工作而受罰鍰處分(請參同
16 法第44條、第63條第1項)。查原告承攬被告定作之系爭金
17 鼎工程部分之泥作工程，卻非法聘僱越南籍失聯人員，將之
18 使用於系爭工地，從事防水工程，遭高雄市政府勞工局查
19 獲，致被告受裁處15萬元罰鍰處分。嗣後被告因此支付該外
20 國人之遣返及收容費用1萬5750元，上述罰鍰與費用係因原
21 告非法聘僱外勞所致，原告應負不完全給付債務不履行賠償
22 責任，被告自得以之與原告之系爭保留款債權抵銷。另原告
23 非法僱傭該外籍勞工於系爭工地從事防水工程，因原告指揮
24 管理不當，致生工安意外，遭該外籍勞工求償，被告因而支
25 出6萬元，此係因原告僱用非法外勞指揮管理不當之不完全
26 給付所致，被告自得以之與原告之請求主張抵銷。

27 (三)原告施作泥作工程，其中地磚空心瑕疵，經催請修復，均拒
28 不修復，被告不得已乃自行僱工修補，支出地磚空心注射美
29 容工料費用1萬5225元；另因原告施作泥作工程污損室內油
30 漆，被告僱請廠商油漆修復，支出費用1萬8480元，被告亦
31 以之與原告之請求抵銷。綜上，原告請求經被告行使上述抵

銷權後，已無餘額，故原告之請求，應屬無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告承攬鑫瑞寶開發建設有限公司（下稱「鑫瑞寶公司」）「豐禾段# 14、14-1、14-2共3筆地號（3戶透天）」（下稱「豐禾工程」）及「金鼎段#51、51-5、51-6等地號（4戶透天）」（下稱「金鼎工程」）等2處施作工程，雙方於109年8月6日簽立豐禾工程承攬合約書（下稱「豐禾契約」）及金鼎工程承攬合約書（下稱「金鼎契約」），約定工程總價分別為新台幣（下同）237萬9,440元、293萬8,432元，嗣於110年5月20日簽立豐禾工程追加泥作工程（下稱「豐禾追加工程」，下與豐禾工程、金鼎工程合稱「系爭工程」）承攬合約書。依系爭契約第2條第1項第3款「付款辦法」約定：每期估驗需保留10%工程款，完成所有修繕問題，於交屋後再行放款。
- (二)豐禾工程部分，被告已取得111高雄市工建築使字第00696號使用執照，記載建物竣工日期為111年3月29日，建物地址為高雄市○○區○○○路000號、253-1號以及253-2號，鑫瑞寶公司並以「鑫富貴」建案名稱公開對外銷售，而3戶建物，截至目前僅銷售2戶，尚有1戶未為銷售。
- (三)金鼎工程部分，被告已取得110高雄市工建築使字第02288至02291號使用執照，建物竣工日期為110年10月12日，建物地址為高雄市○○區○○巷00號、43號、45號及47號，鑫瑞寶公司並以「安居樂YA」建案名稱公開對外銷售，足證原告已完成施工、修繕至驗收合格並交屋房屋予被告，且4戶建物，業已完銷，並交屋予買方。
- (四)豐禾工程、金鼎工程、豐禾追加工程之工程價金各10%之保留款，分別為23萬7,944元、29萬3,843元及1萬2,140元，共計54萬3,927元。

四、兩造之爭點：

01 (一)原告是否已完成所有修繕問題及交屋？返還保留款之要件是
02 否已完成？

03 (二)原告得否依系爭契約第2條第1項第3款約定、民法第505條規
04 定，請求被告返還保留款？金額為何？

05 五、本院之判斷如下：

06 (一)原告是否已完成所有修繕問題及交屋？返還保留款之要件是
07 否已完成？

08 1.二造對於「系爭工程」之承攬合約書第2條第1項第3款「
09 付款辦法」固約定：「每期估驗需保留10%工程款，完成
10 所有修繕問題，於交屋後再行放款。」（審訴卷第18、2
11 2、26頁），其中金鼎工程、豐禾追加工程部分均已完
12 工，金鼎工程部分之4戶建物，被告業已完銷，並交屋予
13 買方（客戶），如不爭執事項(三)；然就豐禾工程部分，被
14 告已取得使用執照，記載建物竣工日期為111年3月29日，
15 被告公司已以「鑫富貴」建案名稱公開對外銷售，其中3
16 戶建物，截至原告起訴前僅銷售2戶，尚有1戶未為銷售等
17 情，為二造不爭執事項(二)所是認。被告所辯尚有1戶未為
18 銷售一節，是否符合系爭合約書「付款辦法」所約定「於
19 交屋後再行放款。」明文之解釋及契約精神。

20 2.系爭合約書「付款辦法」第2條第1項第3款「每期估驗需
21 保留10%工程款，完成所有修繕問題於交屋後再行放
22 款。」係二造間所約定，該合約並未明定須俟被告交付予
23 其所出售之第三人（即購屋之客戶），且二造於訂約時並
24 無預期被告至遲將於何時完成交付予第三人之時點。從
25 而，該句「於交付後」應解為係於承攬人（原告）於交付
26 定作人（被告）後」，如此始符合民法第373條利益及危
27 險負擔之公平分界，否則無異強令原告須分擔被告能否銷
28 售完畢之風險。本件依上開二造不爭執事項(二)，原告已經
29 峻工點交被告，而被告取得使用執照後，並以「鑫富貴」
30 建案名稱公開對外銷售，截至起訴前已銷售2戶，雖尚有1
31 戶未為銷售，然此為被告以開發建設為職業之利益與風險

01 所在，與原告之負責工程承攬無涉。從而，被告就此部分
02 所辯，委無可採。是原告主張已完成所有修繕問題及交屋
03 與被告，被告返還保留款之要件已完成等情，堪以採信。

04 3.承上，豐禾工程、金鼎工程、豐禾追加工程之工程價金各
05 10%之保留款，分別為23萬7,944元、29萬3,843元及1萬
06 2,140元，共計54萬3,927元，如上開不爭執事項(四)。本件
07 被告返還保留款之要件已完成，原告請求上開系爭工程保
08 留款，應屬有理由。

09 (二)原告得否依系爭契約第2條第1項第3款約定、民法第505條規
10 定，請求被告返還保留款？金額為何？

11 本件因原告於其所承攬系爭金鼎工程部分之泥作工程，非法
12 聘僱越南籍失聯外國人D君（護照號碼**666440），將之使
13 用於系爭工地，D君在現場發生工安意外，遭高雄市政府勞
14 工局查獲，致被告受裁處15萬元罰鍰處分；嗣D君遭遣返，
15 被告再支付該D君之遣返及收容費用1萬5750元；又D君因於
16 系爭工地施工發生意外受傷，向被告求償，經調解成立，被
17 告給付D君6萬元等情，業據被告提出高雄市政府勞工局裁處
18 書、行政罰鍰繳費單、勞動部111年9月13日勞動發事字第11
19 10631009號函、高雄市仁武調解委員會函、仁武區調解委員
20 會調解筆錄各1份在卷可稽（建字卷第21至29頁），原告對
21 於上開訴訟資料之真正並無爭執。原告雖辯稱依民法第217
22 條與有過失情形，被告應負擔罰鍰15萬元之一半責任等語。
23 然查，該高雄市政府裁處書係針對系爭工地之業主即被告開
24 罰，惟實際「未善盡管制及查驗勞工身分之注意義務」之
25 人，應為引進D君至系爭工地之原告，是原告應負實際行為
26 人責任。從而，原告主張被告與有過失，應負擔一半之過失
27 責人云云，尚無可採。其次，原告對於被告所辯之D君之遣
28 返及收容費用1萬5750元，外勞D君因工地意外受傷求償所支
29 出之6萬元部分，被告因原告施作之地磚空心瑕疵自行僱工
30 修補之費用1萬5225元，被告因原告泥作工程污損室內油漆
31 而僱人油漆修復支出費用1萬8480元，合計9萬9455元，此均

01 係因原告僱用非法外勞指揮管理不當、泥作工程所生瑕疵之
02 不完全給付所致，被告抗辯以之與原告之請求抵銷等節，原
03 告並無爭執，自堪採信被告所辯為真實。

04 (三)承上，兩造間豐禾工程、金鼎工程、豐禾追加工程之工程價
05 金各10%之保留款，共計54萬3,927元，原告已經竣工交付
06 被告，被告自應給付該款項與原告。又被告所辯①因D工傷
07 違反繼業服務法案件受裁處15萬元罰鍰，②D君之遣返及收
08 容費用支出1萬5750元，③D君因工地受傷求償支出之6萬
09 元，④地磚空心瑕疵修補之費用1萬5225元，泥作工程污損
10 室內之油漆修復支出費用1萬8480元，合計25萬9455元，均
11 係可歸責於原告之事由、原告不完全給付所致。從而，被告
12 主張以之與原告上開請求抵銷，尚屬有據。是原告得請求給
13 付之範圍，為系爭工程之保留款54萬3927元，扣除被告主張
14 之抵銷款25萬9,455元，從而，本件原告之請求於28萬4472
15 元（54萬3927元－25萬9455元＝28萬4472元）之範圍內，為
16 有理由；逾此部分，為無理由。

17 六、綜上所述，原告依系爭契約第2條第1項第3款之約定、民法
18 第505條之規定，請求被告給付於28萬4472元，及自起訴狀
19 繕本送達翌日即112年6月20日起，至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理
21 由，應予駁回。

22 七、本判決第一項所命給付部分未逾50萬元，依法由本院職權宣
23 告得假執行。並依被告聲請，宣告被告以新台幣28萬4472元
24 為原告預供擔保，得免假執行。原告其餘假執行之聲請因已
25 失所附麗，應予駁回。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法核與判決結果
27 不生影響，毋庸一一論列，併此敘明。

28 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
29 訟法第79條，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日
31 民事第二庭 法 官 李昆南

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日

05 書記官 吳綵蓁