

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1243號

原告 戀戀英國大廈管理委員會

法定代理人 陳武守

訴訟代理人 蔡淑媛律師

被告 江城建設股份有限公司

法定代理人 黃秀媚

訴訟代理人 吳秀宜

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國112年12月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾萬捌仟元，及自民國一一二年七月二十一起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾陸萬玖仟元為被告預供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰肆拾萬捌仟元為原告預供擔保，得免假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告委託高雄市建築師公會郭正一建築師進行系爭大樓111年度建築物公共安全檢查，發現其中：(一)避難層防火門有1百葉門，閉合時妨害逃生動線。(二)各棟各層緊急升降梯之排煙室，裝修採木質材料，材料不符建築物室內裝修管理辦法之規定，亦不符建築技術規則建築設計施工編第88條須採不耐燃材料、耐火板之裝修材料（下稱系爭瑕疵），原告始知被告於96年間點交系爭大樓上開公共設施予原告時，該公共設施並未符合建築法規標準而有系爭瑕疵，原告隨即對系爭瑕疵改善事宜與被告進行協商，過程如附表所示。依附表所示兩造往來函文，原告初對被告主張系爭大樓有系爭瑕疵時，被告先於附表編號2函文否認有系爭瑕疵

01 及不符新修正法規之情，次以附表編號7函文稱上開公共設
02 施與當時法規並無不合，再以附表編號11函文重申上開公共
03 設施與當時法規並無不合等語。然被告嗣後與原告多次勘查
04 現場及函文往來協商，被告於111年11月9日以附表編號9函
05 文表示：被告同意補助工程費用以新臺幣（下同）140萬800
06 0元為上限，由原告自行雇工施作，施工中之監督、驗收，
07 亦應由原告負責等語，被告再於附表編號11函文重申：「本
08 公司基於服務客戶之精神仍同意予以補助更換費用，並於11
09 1年11月9日以江業字第2211021號函復貴會」等語，足認兩
10 造已就系爭瑕疵修補之爭議達成和解無誤。惟原告於111年1
11 1月23日函知被告，請被告就兩造和解之內容簽立和解書，
12 詎被告於111年12月5日發函通知原告不予補助上開費用，拒
13 絕履行和解契約。原告因須於期限內申報公共安全檢查，不
14 得已於000年0月間，委請訴外人台群工程行進行系爭瑕疵改
15 善工程，於000年0月間改善完成，原告並已給付工程款140
16 萬8000元，自得請求被告履行和解契約約定，被告應給付14
17 0萬8000元予原告。爰依兩造和解契約提起本訴，並聲明：
18 (一)被告應給付原告140萬8000元及自起訴狀繕本送達之翌日
19 起，按年利5%計算之利息。(二)願供擔保，請准予宣告假執
20 行。

21 二、被告則以：系爭大樓於93年間掛件申請興建，並於96年1月9
22 日領得使用執照、移交原告，顯見系爭大樓各棟各層緊急升
23 降梯排煙室之裝修材質，與當時之法規並無不合。退步言
24 之，縱認上開公共設施有不符當時法規規定材質之瑕疵存
25 在，然系爭大樓公共設施早於96年間全部移交原告，而原告
26 卻時隔15年後，以附表編號1函文通知被告負瑕疵擔保責
27 任，除已罹於1年之保固時效，依民法365條第1項後段規
28 定，原告5年之物之瑕疵擔保請求權，亦罹於時效而消滅。
29 另被告雖於交屋15年後，基於服務客戶之精神，同意補貼協
30 助原告另行裝修，以附表編號9函文通知原告同意補助工程
31 費用，然係以140萬8000元為上限，且要求原告需於完工後

01 檢具施工前、後之照片、廠商發票（以被告為發票買受人）
02 等文件向被告請款等為條件。惟原告不同意，以附表編號10
03 函文，要求被告須再另行支付施作廠商發票稅金7萬400元，
04 並要求被告於原告施工前即行給付。依上開往來函文可證，
05 有關兩造和解金額尚有差距、付款方式亦有歧異，僅為磋商
06 階段，兩造和解條件尚未達成一致，故並無和解契約存在，
07 亦可由原告於附表編號10函文中要求「煩請貴公司盡快與本
08 會達成共識簽訂同意協議書」，並檢附「和解書」等情，可
09 證當時兩造並未達成和解。況被告不同意原告上開和解書條
10 件，隨即以附表編號11函文通知原告「經本公司評估後決議
11 不予補助」可證，當時兩造間並未達成和解，故並無和解契
12 約之存在。原告起訴請求被告履行和解契約，給付原告140
13 萬8000元及法定利息為無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之
14 訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准免假執行。

15 三、經整理二造往來書狀主張及答辯意旨，兩造不爭執事項如
16 下：

17 (一)系爭大樓於93年間掛件申請興建，於96年取得使用執照並移
18 交予原告（審訴卷第139頁）。

19 (二)原告委託郭正一建築師進行111年度系爭大樓公共安全檢查
20 所出具建議書列有系爭瑕疵。

21 (三)對兩造間如附表所示往返協商函文之形式上真正不爭執（訴
22 卷第43頁）。

23 (四)二造對於原告提出原證1至3、5至17、19至21之內容均無意
24 見（訴卷第43、44頁）。

25 四、兩造之爭點如下：

26 (一)兩造間就系爭瑕疵是否已成立和解契約？

27 (二)若和解契約已成立，原告依此和解契約請求被告應給付原告
28 140萬8000元及法定利息，有無理由？

29 五、本院之判斷如下：

30 (一)兩造間就系爭瑕疵是否已成立之和解契約？

31 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立，民法第153條第1項條定有明文。所謂默示之意思
02 表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承
03 諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定
04 人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思
05 表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。

06 1.查原告於附表編號1函請被告派員參與111年5月27日第15
07 屆管理委員會臨時會議，討論如附表編號1所示之設施瑕
08 疵，被告未派員參與，並以附表編號2函文，表示上開設
09 施與當時法令規定並無不合；嗣二造派員即陳武守委員、
10 被告工務黃榮輝於111年6月14日、16日及27日現場會勘，
11 確認有上開瑕疵，並討論改善方案，顯見，被告已發現並
12 知悉系爭瑕疵，並進行改善方案之討論，已堪認定。其
13 次，原告以附表編號5、6請被告派人參與111年8月7日委
14 員會議，被告未派員，原告委員會議決議自行發包系爭瑕
15 疵改善工程，所需費用140萬8000元由被告全額負擔，並
16 檢附台群工程行報價單（連工帶料工程費用140萬8000
17 元），函知被告（訴卷第95頁），嗣二造於111年10月18
18 日由原告委員陳武守、被告副理陳彥奴共同會勘後，被告
19 於同年11月9日函覆原告：系爭大樓「各棟緊急升降梯旁
20 木作邊框」改善工程，原告請求被告補助費用，由原告自
21 行雇工施作等情，被告同意補助工程費用以140萬8000元
22 為上限，由原告自行雇工施作，施工中之監督、驗收，亦
23 應由原告自行負責，完工後之保固亦由承作廠商直接向原
24 告負責，並請原告於完工後檢具施工前、後之照片、廠商
25 發票（以被告為發票買受人）等文件向被告請款等情（訴
26 卷第101、103頁）。可見，被告已就原告請求被告補助費
27 用，由原告自行雇工施作、被告同意補助工程費用以140
28 萬8000元為上限，由原告自行雇工施作，完工後之保固亦
29 由承作廠商直接向原告負責，請原告於完工後檢具施工
30 前、後之照片、廠商發票等文件向被告請款等節，表示同
31 意，雙方意思表示合致，該項契約實質上已經成立。雖原

01 告事後提出書面和解條款第3項，需被告支付廠商外加5%
02 營業稅，方開立發票予被告，而被告不接受，因此不簽立
03 書面和解書（訴卷第107頁），並拒絕支付系爭款項，然
04 二造關於下稱瑕疵之解決，從雙方各次派員會勘、往來書
05 面函覆內容，雙方已就和解內容之必要之點，互相表示意
06 思一致，不以事後所謂書面「和解書」為限。從而，兩造
07 間就系爭瑕疵已成立和解契約，堪以認定。

08 2.再原告於本院審理時本件已表明請求金額是140萬8000
09 元，沒有含稅金，原告願意退讓等情明確（訴卷第43
10 頁），被告所辯原告要求另外簽切結書、針對金額及時間
11 點，沒有達成合意云云，與上開雙方和解之成立過程及附
12 表編號9之內容（原證18），有所牴觸，委無可採。

13 (二)若和解契約已成立，原告依此和解契約請求被告應給付原告
14 140萬8000元及法定利息，有無理由？

15 承上，二造和解契約成立，原告依此契約，發包施工、施工
16 已完成，並完成按期付款共計140萬8000元，有照片、財物
17 請購憑證等在卷可稽（訴卷第111至119頁），從而，原告已
18 履行依上開和解契約被告所同意「補助工程費用以140萬800
19 0元為上限」之條件，且不另要求被告支付廠商外加5%營業
20 稅，被告於附表編號9條件已成就。是本件原告請求被告給
21 付140萬8000元補助款，應屬有據。

22 六、綜上所述，原告依二造和解契約之法律關係，請求被告應給
23 付140萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日（111年7月21
24 日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
25 予准許。又原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不
26 合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依聲請宣告被告如預供
27 相當擔保金額後，得免假執行。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結
29 果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

30 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決
31 如主文。

中華民國 112 年 12 月 26 日
民事第二庭 法官 李昆南

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 12 月 26 日
書記官 吳綵蓁

附表：

編號	日期	協商過程及內容
1	111年5月23日 (原告證八)	原告函被告，系爭大樓之A、B、C、D、E、F、G、H、J等8棟2樓至15樓之緊急升降梯旁木作邊框不是防火防焰材質，及D、E、F、G、H、J等6棟1樓逃生梯出口之百葉門扇影響逃生動線須拆除，上開公共設施為被告交屋前所建置，已違反目前法令規定。請被告派員參與原告訂於111年5月27日召開之第15屆管理委員會臨時會議，討論上開缺失改善問題。
2	111年5月27日 (原告證九)	被告未出席上開臨時會議，另函覆原告表示：建築技術規則第88條關於裝修材料之規定，係自110年1月1日施行，原告社區之建照早於93年掛件興建，是以上開設施與當時之法規定並無不合。
3	111年6月1日 (原告證十)	原告函被告：系爭大樓93年請領建照時，已有建築技術規則建築施工篇第88條規定，另於安全梯之相關規範，於

		93年時，即有建築技術規則建築設計施工篇第97條規定。
4	111年6月14日、6月16日、6月27日 (原告證十一)	被告派其工務黃榮輝先生及消防廠商至系爭大樓各棟2樓至15樓電梯現場會勘須拆除木質裝潢部分，及與原告工務委員陳武守於現場進行討論改善方案，惟尚有歧見。
5	111年8月1日 (原告證十三)	原告函復被告111年7月26函文，表示兩造於111年6月27日於現場討論改善方案時，雖未取得共識，然經原告工務委員建議：一、請被告提供抵石子或貼磁磚二者之價差報價單。二、建議由被告支付改善費用，再由原告自行雇工施作。並通知原告將於111年8月7日召開委員會議，請被告派人與會，系爭瑕疵逾期未改善而產生相關罰款時，將由被告負起全部責任。
6	111年9月5日 (原告證十四)	原告函被告：經管委會會議結論，將由原告自行發包系爭瑕疵改善工程，所需費用1,408,000元由被告全額負擔，請被告於文到7日內函覆，並檢附台群工程行報價單供參。
7	111年9月14日 (原告證十五)	被告函原告稱：因系爭大樓係於93年掛件興建，並於96年1月9日領得使用執照，顯見上開公共設施與當時法規並無不合。目前正與建築師確認中，在責任尚未釐清、確認前#，若原告貿

		然自行雇工施工，所產生之費用應由原告負擔云云。
8	111年10月18日 (原告證十六)	原告工務委員陳武守與被告公司副理陳彥姣小姐共同會勘。
9	111年11月9日 (原告證十七)	被告函原告：系爭大樓「各棟緊急升降梯旁木作邊框」改善工程，原告請求被告補賠費用，由原告自行雇工施作等情，被告同意補助工程費用以1,408,000元為上限，由原告自行雇工施作，施工中之監督、驗收，亦應由原告自行負責，完工後之保固亦由承作廠商直接向原告負責，並請原告於完工後檢具施工前、後之照片、廠商發票（以被告為發票買受人）等文件向被告請款。
10	111年11月23日 (原告證十八)	原告函被告，請被告就兩造和解之內容簽立和解書。另因施工報價單所報價之總金額1,408,000元為不含稅價格，被告要求廠商出具以被告為買受人之發票，廠商必須外加5%營業稅，故原告乃於和解書第三項載明：被告所需之廠商發票，需被告支付廠商稅金方會開立發票交予被告，被告不得持此作為拒絕給付1,408,000元之理由。
11	111年12月5日 (原告證十九)	被告函原告，表示系爭大樓之公共設施已點交予原告保管維修，原告事隔15年後才對木作邊框提出疑義，被告基於服務客戶之精神仍同意補助更換費

(續上頁)

01

		用，並於111年11月9日以江業字第2211021號函復原告，詎原告再來函為不合理請求，經被告評估後決議不予補助等語。
--	--	---