

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2357號

原告 遠雄大學哈佛管理委員會

法定代理人 徐欣華

訴訟代理人 陳君沛律師

楊鈞任律師

齊偉綦律師

被告 允新方企業股份有限公司

法定代理人 鄭月招

訴訟代理人 邱奕澄律師

吳庭毅律師

上列當事人間履行契約等事件，經本院於民國112年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）91萬4,800元，及自111年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以31萬元供擔保後得假執行。但被告得以91萬4,800元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)緣原告遠雄大學哈佛管理委員會因社區頂樓漏水，故於108年8月21日與被告允新方企業股份有限公司簽立遠雄大學哈佛頂樓防水工程合約書(下稱工程合約書)【原證2】，約定由被告施作原告頂樓之防水工程，施工金額130萬元，以被告進場施工起30個工作天內完工。

(二)詎料，被告自108年9月3日進場施作後，不僅未於約定30天內完工，甚且頂樓漏水問題未能解決反而因其施作不當而使漏水情狀趨於嚴重，造成原告社區多位住戶之損害。為此原

告曾於109年4月14日寄發存證信函予被告請其依約完成工程否則將為求償等語【原證3】，109年4月30日原告社區召開工程修繕檢討會並請被告到場說明，被告除就其施工不當導致漏水加劇造成住戶損害深表歉意外【原證4】，並向原告開立切結書保證修繕後不再漏水否則願無條件賠償施工期間漏水全額維修費用並返還原告已給付之工程款91萬4,800元（參原證1）。

(三)無奈經被告再修繕後，漏水情形依舊存在，迄今不僅修水問題仍未獲解，甚至被告態度轉趨消極不為聞問，放任漏水情況蔓延令社區住戶苦不堪言。因被告無從完成防水修繕明顯可見，原告遂於109年7月8日向被告寄發存證信函【原證5】，要求被告應依切結書約定返還全部工程款91萬4,800元，然被告依舊置若罔聞。為此，原告乃以切結書為本件請求依據提起訴訟，維護自身權益。

(四)請求權基礎：

1.按「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。」、「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」民法第99條第1項、第153條定有明文。

2.次按「又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意」最高法院98年度台上字第1925號判決意旨可資參照。

3.查，被告固不否認未完成工程合約書之防水修繕，此有原證4道歉函可稽。而，被告為展現誠意遂在109年4月30日於原

告社區工程修繕檢討會上，當場簽具切結書向原告保證略以：「本公司(被告)對此結果深感抱歉，因此乙方(被告)願遵守甲方(原告)給予B棟頂樓最後一次施工之機會，施作期限為21個工作天(5月6日進場)，將頂樓防水工程全數施作完成後，保證不再造成住戶端及公共區域、頂樓之任何漏水，否則願無條件賠償施工期間造成多戶天花板漏水全額維修費用並返還之前甲方已給付所有工程款(新臺幣玖拾壹萬肆仟捌佰元整)」等語。

4.次查，原告對於上開切結書內容亦表同意，亦讓被告再為修繕，兩造就切結書所載內容互相意思表示一致無疑，被告自應受切結書效力所拘束。細觀切結書內容，乃以被告修繕後是否漏水作為應否負返還全部工程款之條件，今被告修繕後仍舊漏水始終無法完成切結書保證內容其條件自屬成就當為明顯，被告自應依切結書所載負返還全部工程款責任。原告以切結書為依據請求被告給付91萬4,800元自有理由。

(五)並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

(一)被告已依約完成無瑕疵之防水工程，其餘漏水處並非被告修繕項目，亦非被告修繕所致之瑕疵，故與工程合約書及切結書約定內容無關，原告之請求無理由：

1.遠雄大學哈佛大樓社區頂樓之防水層破損，原告委由被告承攬鋪設全新之防水層，兩造並於108年8月21日簽訂原證二之工程合約書，約定之修繕範圍僅頂樓女兒牆內之防水層，合約書第三條工程項目已明定工程範圍，並經被告敘明工程工序為共三層之防水保護層（詳見原證一第4頁）。

2.被告於108年9月3日開始施作，雖略有遲延仍依約完成鋪設防水層，惟放水測試並未通過仍有部分區域漏水，是被告積極與原告溝通，並未曾拒絕修繕。原告稱被告固不否認防水工程失敗而於109年4月簽訂切結書及道歉函，惟當時是因被告尚未能確認真正漏水原因是被告施工瑕疵所致抑或另有他處破損，被告亦需再為檢查測試後始知漏水之主因，故被告

01 為求良好商譽先為致歉，惟經被告多次查驗、修繕始發現真
02 正漏水原因並非僅因頂樓原本防水層破損所致，是社區頂樓
03 女兒牆周圍另有架設鋁板，鋁板間之縫隙因下雨積水因此滲
04 入室內之天花板，故縱使被告已鋪設全新且無瑕疵之防水
05 層，鋁板間長期因下雨所致之積水仍會直接滲入天花板導致
06 漏水，被告亦將此原因告知原告，是原告亦知悉實際漏水主
07 因及並非被告修繕瑕疵導致之事實，此由被告與社區管委會
08 委員李秉康之對話紀錄可證【參被證一】，李秉康傳送應將
09 鋁板拆除之計劃圖予被告，且嗣後確實另委由他人將頂樓鋁
10 板拆除，兩造並就後續修繕方向另為約定。

11 3.被告實際上已完成契約中約定之鋪設防水層工作，後續之
12 修繕均非原契約中雙方約定之範圍，被告亦尚未就額外增加
13 之修繕工程費用向原告請求。原告雖於109年7月間寄發存證
14 信函要求被告返還全部工程款，惟實際上至111年6月間原告
15 仍多次命被告前往查看漏水處，被告亦確實至社區代為修
16 繕，是雙方均同意繼續修繕之工程，此與李秉康之對話紀錄
17 亦可證，故雙方已就後續之修繕另為約定，否則為何長達兩
18 年原告仍使被告再為修繕。後因鋁板處之漏水問題實無法至
19 頂樓修繕，須由室內天花板處開一維修孔洞，改由下至上之
20 方式修繕，管委會及住戶均已同意施工，被告亦將修繕設備
21 及材料備妥，惟原告卻突然於111年6月後無任何理由拒絕被
22 告進入社區修繕，隨後起訴向被告請求退還費用，並將所有
23 漏水原因歸責於被告。

24 4.兩造就合約書範圍內僅有約定鋪設全新之防水層，其餘漏水
25 處並非約定之修繕範圍內，本非被告應承攬修繕之事項，惟
26 若他處漏水之原因未修補，試水測驗仍屬徒勞，他處亦會漏
27 水致無法通過測試，故縱使非約定之範圍被告仍代為查看、
28 修補，且至今均未作最後之放水測試，以致被告未能向原告
29 請求尾款共390,000元。是被告確實已完成契約中之修繕工
30 程，鋁板、裝飾牆處之破損、漏水並非被告修繕過程中造成
31 之瑕疵，是系爭社區固有之瑕疵，因實際上漏水原因已超出

雙方原始之認知，拆除鋁板、裝飾牆亦非被告能力範圍內所及，且拆除後另須回填水泥等工程，均係簽立合約書、切結書時未約定之工程項目，且至110年8月底及111年1月初始確定拆除工作，兩造是就此部分另約定由被告施作防水塗布工程，故此部分之修繕工程即非合約書及切結書之修繕範圍。被告已合於契約約定之行為，而原證一之切結書亦是由原證二之工程合約書衍生，被告僅就原約定之修繕範圍內為無條件賠償之約定，超出契約範圍外之修繕工程係雙方另約定之工程項目，均非原合約書及切結書所包含之範圍，故原告依切結書請求被告返還91萬4,800元應無理由。

(二)並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其因社區頂樓漏水，於108年8月21日與被告簽立系爭工程合約書，約定由被告施作原告頂樓之防水工程，施工金額130萬元，以被告進場施工起30個工作天內完工，且原告已給付被告工程款91萬4,800元之事實，有工程合約書在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告自108年9月3日進場施作後，不僅未於約定之30天內完工，甚且頂樓漏水問題未能解決，反而因其施作不當而使漏水情狀趨於嚴重，造成原告社區多位住戶之損害，被告乃開立切結書予原告，保證修繕後不再漏水，否則願無條件賠償施工期間漏水全額維修費用，並返還原告已給付之工程款91萬4,800元，惟經被告再修繕後，漏水情形依舊存在，原告自得依切結書約定，請求被告返還已付工程款91萬4,800元等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按「附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力」、「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要

01 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定
02 之」，民法第99條第1項、第153條分別定有明文。次按「又
03 解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
04 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
05 事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及
06 誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經
07 濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全
08 盤觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一
09 二語，任意推解致失其真意」，最高法院亦著有98年度台上
10 字第1925號裁判可資參照。

11 (二)查本件被告於109年4月30日於原告社區工程修繕檢討會上，
12 當場簽具切結書向原告保證略以：「本公司(被告)對此結果
13 深感抱歉，因此乙方(被告)願遵守甲方(原告)給予B棟頂樓
14 最後一次施工之機會，施作期限為21個工作天(5月6日進
15 場)，將頂樓防水工程全數施作完成後，保證不再造成住戶
16 端及公共區域、頂樓之任何漏水，否則願無條件賠償施工期
17 間造成多戶天花板漏水全額維修費用並返還之前甲方已給付
18 所有工程款(新臺幣玖拾壹萬肆仟捌佰元整)」等語，有該切
19 結書在卷足憑。次查，原告對於上開切結書內容亦表同意，
20 讓被告再為修繕，兩造就切結書所載內容互相意思表示一
21 致，被告自應受切結書效力所拘束。再者，觀諸切結書內
22 容，乃以被告修繕後是否漏水作為應否負返還工程款91萬4,
23 800元之條件，是倘被告修繕後仍舊漏水，而始終無法完成
24 切結書保證內容者，其條件自屬成就至為明顯，被告即應依
25 切結書約定返還工程款91萬4,800元予原告。

26 (三)被告固以前詞置辯，惟查：

27 1.本件經本院委託新北市建築師公會鑑定結果，於其鑑定報告
28 書(下稱鑑定報告)已認定被告施作之防水工程現場仍會漏
29 水(參鑑定報告第14頁、鑑定結果說明一)。且漏水原因判定
30 與被告施作不完善有關，研判未將原地坪鬆動部分全部清
31 除，就合約精神而言被告施作方式確有缺失(參鑑定報告第1

4-15頁、鑑定結果說明二)。另就工程具體缺失亦詳細分析
乃被告就屋頂平台女兒牆汎水收頭處理不當，導致雨水滲
入，原有防水層厚度未全部清除，原有鬆動防水層仍存在，
加做防水層因底層鬆動而破裂導致雨水滲漏，施作防水層與
外牆鋁包板介面處理不當，亦未於新施作防水層上面施作保
護層(參鑑定報告第15頁、鑑定結果說明二第1點)。

2.鑑定報告亦認定頂樓外牆鋁板雖於施工前已經存在，但系爭
工程為統包，被告有責任防範鋁包板影響防水功效，鋁包板
所生縫隙非漏水主要原因(參鑑定報告第15頁、鑑定結果說
明二第2點)，並判定系爭漏水除上開主要原因外，尚無其他
原因，故認定系爭漏水乃因系爭工程具體缺失所導致，且漏
水修復工程費用高達208萬5,732元(參鑑定報告第59頁工程
費用明細表)。

3.綜觀鑑定報告意旨，既已認定現場仍會漏水、被告施作方式
顯有缺失而可歸責、被告有責任防範鋁包板是否影響防水功
效及將來具體修復金額等情，自足供本院認定系爭切結書之
條件已經成就，是被告所辯即無可取。

五、從而，原告依切結書約定之法律關係，請求被告應給付原告
91萬4,800元，及起訴狀繕本送達翌日即111年9月19日起至
清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
許。

六、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，經核均無不合，
爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第五庭 法 官 連士綱

以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

04 書記官 游曉婷