

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度建字第114號

原告 和樹建設股份有限公司

法定代理人 蕭敏偉

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

被告 睦昇營造股份有限公司

法定代理人 郭毓民

訴訟代理人 王乃民律師

複代理人 辜倩筠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴第1項聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,805,856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。」（見本院卷一第11頁），嗣於民國113年5月23日本院言詞辯論期中當庭變更第1項聲明為：「被告應給付原告1,236,616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。」（本院卷二第5頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：原告為坐落臺中市○○區○○段00○0000○0000
02 ○00地號土地之「孟然居集合住宅新建工程」（下稱系爭工
03 程）之起造人，被告為系爭工程之承攬人，兩造於108年6月
04 21日簽訂「孟然居集合住宅新建工程契約書」（下稱系爭契
05 約），系爭工程最後複驗日即系爭工程之完工日為110年9月2
06 日。惟系爭工程完工後，尚有如附表所示之瑕疵或未施作之
07 項目，且違反系爭契約之「油漆工程施工要求及說明」、
08 「矽利康填縫工程補充說明」約定，而被告經原告定相當期
09 限請求修補卻拒絕修補，致原告另行僱工修補而支出如附表
10 所示之必要費用合計為1,236,616元。另被告遲未依系爭契
11 約第22條約定，交付系爭工程含隱蔽設施走向之竣工圖。爰
12 依民法第179條、第492條、第493條第2項、第499條規定、
13 系爭契約之「油漆工程施工要求及說明」第11、14、23條約
14 定、「矽利康填縫工程補充說明」第18條、系爭契約第22條
15 約定，請求被告給付前開金額及交付上開竣工圖等語。並聲
16 明：(一)被告應給付原告1,236,616元，及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應將
18 「孟然居集合式住宅」水電配管配線竣工圖交付原告。(三)第
19 一項之聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)系爭工程最後一戶於110年9月2日交屋完成，惟原告以逾期
22 罰款、瑕疵修繕、損害賠償等為由拒絕支付工程款，被告將
23 系爭工程款爭議提付仲裁（下稱系爭仲裁），經中華民國仲
24 裁協會於111年8月17日以110仲中聲和字第011號仲裁判斷
25 （下稱系爭仲裁判斷），認定被告得向原告請求給付工程款
26 9,259,550元，原告因自行修補系爭工程瑕疵支出必要費用
27 可抵銷921,762元、變更設計可抵銷1,006,048元，則原告應
28 給付被告7,331,740元及法定利息。而原告於系爭仲裁程序
29 中提出之抵銷抗辯係以其111年3月28日提出之修繕費用統計
30 表為準，是原告於111年3月28日前已發生之修繕費用，無論
31 主張與否，均應受系爭仲裁判斷之既判力所及，不得再於本

01 件訴訟中主張。另就原告主張系爭工程有附表所示之瑕疵或
02 未施作之項目，說明如下：

- 03 1. 編號1所謂美容126,000元、編號7所示矽利康（工料）12,02
04 3元部分，原證16之單據金額總和僅為10,500元，其金額並
05 不相符；且如有需美容、需補矽利康之瑕疵，當時均已修繕
06 完畢才交屋。再者，本案交屋後住戶陸續搬入，被告已非管
07 理人，其建材外觀輕微瑕疵需美容或需矽利康，應為住戶搬
08 家或裝潢所造成，非被告施工所致，且此等請求於系爭仲裁
09 判斷附表1第2項「美容1式27,100元」、第23項「矽利康
10 （工料）9,862元」已審認不應核給，雖與如附表編號1、7
11 所示之金額有落差，惟此等支出於系爭仲裁程序時已發生，
12 其等金額應已固定，原告不得重複起訴。
- 13 2. 編號2所示油漆、泥作等點工261,843元部分，原告修繕前並
14 未通知被告，且據原證17單據及發票所示，此支出發生於00
15 0年0月00日，應受系爭仲裁判斷效力所及，而系爭仲裁判斷
16 附表1第10項「油漆、泥作等點工（工料）186,774元」已審
17 認不應核給；另其中原證17之外牆清洗支出96,863元部分，
18 係發生在交屋後，非被告之工作範圍，是原告請求無理由。
- 19 3. 編號3所示組工6,300元部分，原告修繕前並未通知被告，且
20 其調工單時間為111年1月25日、111年3月11日、111年3月4
21 日，均受系爭仲裁判斷效力所及，系爭仲裁判斷附表1第14
22 項「組工60,244元」已審認不應核給，雖與本項金額有落
23 差，惟此項支出於系爭仲裁程序時已發生，其金額應已固
24 定，原告不得重複起訴；又111年1月25日之調工單內容為
25 「D6戶浴廁清洗」、111年9月20日工資1,500元，主要內容
26 為「D9車庫前材料清運、社區排水溝蓋網清潔」，均在交屋
27 後發生，且非被告之工作範圍。
- 28 4. 編號4所示廢棄物清運7,875元部分，被告於110年9月2日通
29 過複驗交屋後，已完成垃圾清運，則交屋後新增之垃圾清運
30 工作，非被告工作範圍，且該筆支出日期為111年3月1日，
31 受系爭仲裁判斷效力所及，並於系爭仲裁判斷附表1第16項

01 「廢棄物清運7,875元」已審認核給，原告自不得重複起
02 訴。

03 5.編號5所示排水疏通12,300元部分，原告修繕前並未通知被
04 告，且此筆支出日期為111年9月及111年11月，均於交屋後
05 發生，並非被告施工瑕疵；又原告雖於111年11月7日通知被
06 告D08有水管堵塞情形，惟D08係於110年6月18日複驗通過，
07 已逾1年之保固期間。

08 6.編號6所示油漆點工22,943元部分，依原證21之「油漆工程
09 施工要求及說明」第23條規定：「交屋一年內若有細縫及裂
10 紋，乙方須無償修補，經通知未進場修補甲方得代僱工修
11 補，其工資由保固款扣除」，原告進行油漆修補前未通知被
12 告，逕向被告請求油漆點工費，與上開規定不符。

13 7.編號8所示修繕材料費14,179元部分，並非因系爭工程瑕疵
14 修繕所致，且原告支出前並未通知被告，而其中5張發票金
15 額為880元、800元、65元、174元、32元（共計1,951元）之
16 發生日期均於111年3月28日之前，受系爭仲裁判斷效力所
17 及，原告不得重複主張。

18 8.編號9所示修繕D6浴室滲水及點工費用39,875元部分，系爭
19 工程既經原告驗收通過，驗收當時並無浴室門框、磁磚之瑕
20 疵，則此支出並非被告施工瑕疵所致，且原告提出之2張發
21 票日期均在111年3月28日之前，受系爭仲裁判斷效力所及，
22 原告不得重複主張。

23 9.編號10所示A17落水頭部分零件未移交原告，原告另自費購
24 買支出3,665元部分，其驗收當時並無此瑕疵，且原告支出
25 前並未通知被告，不得逕向被告求償，況此部分支出之發票
26 日期在111年3月28日之前，受系爭仲裁判斷效力所及，原告
27 不得重複主張。

28 10.編號11所示D06浴室滲水而更換木地板支出9,765元部分，該
29 木地板工項並非系爭工程範圍，並否認有因上開浴室滲水致
30 更換上述木地板之情事，且原告支出前並未通知被告，不得
31 逕向被告求償。

- 01 11.編號12所示A9、A17、C9、D1防水工程60,000元支出部分，
02 否認A9、A17、C9、D1防水工程有瑕疵，且原告支出前並未
03 通知被告，又原告係分別於111年5月16日、111年5月14日、
04 111年2月22日、111年5月18日發現瑕疵，則原告之請求權已
05 罹於民法第514條第1項規定之1年消滅時效，另其中111年2
06 月22日發現之瑕疵應受系爭仲裁判斷效力所及，不得重複請
07 求。
- 08 12.編號13所示A15、A17水電修繕費7,875元部分，其中A17維修
09 金額5,000元發生於000年00月0日，受系爭仲裁判斷效力所
10 及，不得重複主張，且原告支出前並未通知被告，不得逕向
11 被告求償。
- 12 13.編號14所示A17之馬桶重新安裝支出5,250元部分，被告否認
13 有此瑕疵。
- 14 14.編號15所示全區牆面油漆裂痕修復支出60,376元部分，原告
15 進行油漆修補前並未通知被告，則原告逕行請求被告賠償點
16 工工資35,438元、5,513元，核與原證21之「油漆工程施工
17 要求及說明」第23條規定不符；又原證30之金額19,425元之
18 發票發生日期為111年9月21日，且油漆工程日期為111年9月
19 6日、111年9月13日，均已逾交屋日（110年9月2日）1年，
20 被告無油漆義務，原告主張不應准許。
- 21 15.編號16所示可燃性廢棄物之清運費33,600元部分，依系爭契
22 約第22條（一）之約定，所有廢棄物及非工程應有設施均需
23 運離或清除始可認定為工程完工，是原告於110年9月2日最
24 後一戶驗收通過，當時廢棄物已經清運完成，至被告交屋後
25 新增之廢棄物清運工作，非被告之工作範圍，且此費用支出
26 時間為111年8月8日，為交屋後約1年發生之廢棄物清運，亦
27 非被告義務範圍。
- 28 16.編號17所示管理室屋簷整修費用73,500元部分，原告業已於
29 系爭仲裁程序中提出「白華、丁掛磚縫質變清洗、抵石子工
30 程、修繕材料」之修繕費用抵銷抗辯，經系爭仲裁判斷認可
31 與被告請求之系爭工程款抵銷，其中已包含原告於110年10

01 月間委由訴外人利基工程有限公司、穎銳有限公司施作之費
02 用，則原告其後再委由訴外人拓建營造股份有限公司對管理
03 室屋簷（裂痕及空心）整修之費用，不應由被告負責。

04 17.編號18所示A17浴缸瑕疵修繕收尾20,370元部分，依原證33
05 顯示，其修繕項目為浴缸人造石平台及相關工項，此非被告
06 承攬範圍，且原告進行本項修繕前並未通知被告。

07 18.編號19所示「RF貯儲式電熱水器冷熱水出水口未施作及管線
08 複查」而支出103,700元部分，被告業於112年2月6日以112
09 睦和字第020601號函向原告說明RF貯儲式電熱水器熱水、冷
10 水出水口設於2樓及施作位置，且原告待最後一戶驗收通過
11 而於110年9月2日發函促請被告處理未完成之缺失項目中，
12 並無此項缺失，可證被告確實已為施作，況且原告修繕前並
13 未通知被告，亦未提出單據，被告否認原告有此部分支出。

14 19.編號20所示A05戶陽台外丁掛白華、冒鏽水而支出16,500元
15 部分，原告未提出支出憑證，且A05於110年6月25日驗收通
16 過，原告於交屋後2年之112年7月25日主張水管內有鹽酸，
17 被告否認該鹽酸為其造成，亦已過保固期；況且原告係將此
18 支出重複列在附表編號2、20而為請求；又原告之前亦已經
19 系爭仲裁判斷附表1第10項「油漆、泥作等點工（工料）18
20 6,774元」審認不應核給，雖二者金額有異，惟原告既已於
21 系爭仲裁程序中提出，自不得重複請求。

22 20.編號21所示D05戶3樓上4樓梯間滲漏水而支出92,111元部
23 分，原告未提出支出憑證，被告否認此項支出，亦否認此滲
24 漏水與被告施工有關，且D05於110年6月17日通過驗收，防
25 水保固依系爭工程契約第23條（一）約定為2年，於112年6
26 月17日到期，原告遲至112年11月29日方通知被告此部分支
27 出，已逾防水保固期間，被告不負修繕責任。

28 21.編號22所示D01戶前、後臥網路插座盒滲水而支出1,575元部
29 分，原告未提出支出憑證，否認與被告施工有關，又D01於1
30 10年6月21日通過驗收，防水保固依系爭工程契約第23條
31 （一）約定為2年，於112年6月21日到期，原告遲至112年8

01 月29日方通知被告此部分支出，已逾防水保固期間，被告不
02 負修繕責任。

03 22.編號23所示B03頂樓水塔間重作工程245,000元部分，原告提
04 出之單據日期均發生於000年0月00日前，為系爭仲裁判斷效
05 力所及，原告不得重複請求，而原告於系爭仲裁程序中自陳
06 其前於110年10月8日委請訴外人穎銳有限公司、百宏工程行
07 施作B03頂樓防水層工項，有將地板打除，破壞被告前已施
08 作之防水接縫，致原告111年9月再次施作，其責任應在上開
09 訴外人而非被告。

10 (二)系爭工程陸續經原告驗收，於110年9月2日完成最後一戶(D
11 07)驗收，如有任何瑕疵應已發現，則原告行使定作人之瑕
12 疵修補請求權、修補費用償還請求權、損害賠償請求權，依
13 民法第514條第1項規定，應於各戶交屋後1年內提出，原告
14 遲至112年8月17日起訴，已罹於其規定之1年消滅時效等
15 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)按仲裁人之判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一
19 效力，仲裁法第37條第1項固有明文。惟按法院關於仲裁事
20 件之程序，除本法另有規定外，適用非訟事件法，非訟事件
21 法未規定者，準用民事訴訟法；主張抵銷之請求，其成立與
22 否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力，仲裁法第52
23 條、民事訴訟法第400條第2項亦各有明文。又按訴訟制度係
24 法院依國家賦予之職權，依民事訴訟法規定，就當事人請求
25 之訴訟標的及聲明，使當事人為完全聲明及陳述，踐行調查
26 證據程序，行言詞辯論後為判決，並有三審之審級救濟，其
27 程序對當事人程序權保障有縝密及周延規定，基於誠信原則
28 及訴訟經濟，於確定判決理由判斷之事項，除有顯然違背法
29 令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之
30 情形外，在同一當事人之另件訴訟中，法院及當事人就已經
31 法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主

01 張。惟仲裁制度本質為當事人自行合意之訴訟外紛爭解決機
02 制，仲裁人之資格不以有相當法律訓練者為限，適用之程序
03 與實體規則可由當事人或仲裁庭選擇或為衡平仲裁（仲裁法
04 第十九條、第三十一條規定參照），無如民事訴訟法程序相
05 同嚴謹之調查證據、審理程序及程序之拘束力，所為仲裁判
06 斷相對欠缺法之安定性與預測性，其救濟亦只有嚴格限制之
07 撤銷仲裁判斷訴訟（仲裁法第四十條規定參照）之有限司法
08 審查，與訴訟程序本質上不同，關於當事人之程序權保障與
09 民事訴訟制度相差甚遠。是仲裁判斷於當事人間，除與法院
10 之確定判決有同一之既判力（仲裁法第三十七條第一項規定
11 參照）外，仲裁判斷理由中所為其他非聲請仲裁標的之重要
12 爭點法律關係判斷，對當事人不生拘束力。同一當事人間提
13 起另件民事訴訟，就相同爭點法律關係，法院或當事人仍得
14 為相反之判斷或主張，始符仲裁制度之本質，亦無違訴訟經
15 濟與誠信（最高法院106年度台上字第305號判決參照）。

16 查，被告雖抗辯原告主張被告承攬系爭工程具有如附表所示
17 之瑕疵應修補，經原告通知被告修補而不修補，故自行修補
18 並向被告請求償還修補必要之費用，此部分因已經原告於系
19 爭仲裁程序中為抵銷抗辯，並經系爭仲裁判斷審酌，無論系
20 爭仲裁判斷認該抵銷抗辯有無理由，應有既判力，故原告不
21 得再提起本件訴訟等語。惟查，系爭仲裁判斷案件係由被告
22 聲請仲裁而聲明相對人（即原告）應給付系爭工程之工程
23 款，有系爭仲裁判斷書在卷可參（見本院卷一第208頁），
24 顯見原告請求被告給付瑕疵修補費用部分，並非系爭仲裁判
25 斷之標的，依首揭說明，並無既判力；又系爭仲裁判斷理由
26 中，固然就原告對被告以瑕疵修補費用為抵銷抗辯之成立與
27 否加以認定，惟依仲裁事件準用民事訴訟法第400條第2項規
28 定及首揭說明，應僅以主張抵銷之額為限，有既判力；參以
29 如附表所示各項修補費用金額，均核與系爭仲裁判斷原告主
30 張抵銷請求成立之各項金額均不同（見系爭仲裁判斷書附表
31 1「修繕費用明細表」，本院卷一第247至248頁），自難認

01 系爭仲裁判斷對於原告本件請求被告給付如附表所示之瑕疵
02 修補費用部分有既判力。

03 (二)經查，被告承攬系爭工程所建造之房屋全部完工日為110年9
04 月2日，且全部屋主均於110年4月起至同年11月間進行初
05 驗、複驗及交屋，最後一戶之複驗、交屋日期各為110年9月
06 2日、110年11月16日等事實，為兩造所不爭執，並有原告提
07 出之「孟然居初複驗及利息補貼明細表」1份在卷可佐（本
08 院卷二第17頁），距系爭仲裁程序中原告以系爭工程有應修
09 補瑕疵之修繕費用主張抵銷之111年3月28日（詳後述），抑或
10 本件起訴時之112年8月17日（見本院卷一第11頁之起訴狀上
11 本院收件日期戳章），均已間隔約4個月或2年而有相當時
12 日；參以原告於110年7月1日、110年9月2日、110年9月7日
13 歷次發函向被告表示統計未完成工項、尚未初驗或初驗缺失
14 未改善完成之戶別及缺失內容（見本院卷一第107、118頁、
15 卷三第35至41頁），均核與如附表各編號所示之瑕疵或未完
16 成項目未盡相符，則原告主張被告承攬系爭工程有如附表所
17 示之瑕疵應修補，是否可採，應有疑義。又查，原告於系爭
18 仲裁程序中之111年3月28日即出具「客戶保固修繕單及瑕疵
19 照片數份」、「聲請人退場後修繕費用統計」之證據資料，
20 對於聲請人（即本件被告）主張抵銷抗辯（見系爭仲裁判斷
21 書第31、36頁，即本院卷一第237、242頁），惟依原告本件
22 所陳報大部分如附表編號1至13、15至18、23所示各瑕疵之
23 客戶報修時間，均在110年8月間至111年3月間之期間（如原
24 告出具之附表三、附表五之項目1至13、15至18、23、附表
25 六所示，見本院卷二第15至16、141至143、447至450頁），
26 足認原告所主張之上揭瑕疵，均於111年3月28日前即發現，
27 而原告自承本件起訴主張如附表所示之瑕疵，均非屬系爭仲
28 裁判斷之範圍（見本院卷一第557至558頁），顯見原告於111
29 年3月28日僅以其他瑕疵向被告主張應給付修補費用之抵銷
30 抗辯，而未以如附表所示之瑕疵為抵銷抗辯，則原告遲至11
31 2年8月17日本件起訴時，始對被告主張其承攬之系爭工程有

01 如附表編號1至13、15至18、23所示各瑕疵應修補，是否可
02 採，顯有疑義。

03 (三)另查，原告主張少部分如附表編號14、19至22所示各瑕疵或
04 未完成工項之客戶報修時間，固然均在111年3月28日以後，
05 原告並提出現場照片、另發包其他廠商檢修或清運單據、向
06 被告報修之修繕紀錄表、兩造人員對話紀錄（見本院卷一第
07 158至169、173至179、287至289、305至350、355至428、43
08 3至441、445至500、505至541頁、卷二第19至100、145至43
09 8、451至639頁）為憑。惟查，該等照片中所示各設施或設
10 備是否確有瑕疵或未完成，實難逕由該等照片究明，況且該
11 等照片、單據均僅為原告自行拍攝、發包及標註時間與相關
12 文字，皆無法證明原告拍攝、檢修或清運之時間及位置，則
13 是否確屬被告承攬系爭工程導致有應補正之瑕疵或工項？該
14 等檢修或清運是否因原告所主張之瑕疵、未完成工項所致而
15 有必要者？均有疑義，無法單憑該等現場照片及單據逕自認
16 定。又查，上開修繕紀錄表大多僅在「通報項目」欄記載部
17 分處所有滲漏水等狀況並附數張照片（見本院卷一第158至1
18 69、173至179、313至349頁、卷二第45、65、79、145至15
19 5、187至401、405、409、413、431、435頁），並未具體記
20 載其原因或責任歸屬，其中部分修繕紀錄表尚記載「預計於
21 4/27請廣華、中歆配合住戶時間派員會勘釐清責任歸屬」、
22 「會勘時，業主已鑿開處理」、「業主主張已處理防水問
23 題」、「業主主張已重做RF防水」、「客戶自行加設採光罩
24 而未做斷水處理，非我方問題」、「業主曾處理過」、「請
25 拓建配合住戶時間派員會勘釐清責任歸屬」等語（見本院卷
26 二第313、314、323、331、333、335、339、345、347、34
27 9、435頁），則有關該等滲漏水等問題，是否係屬應修補之
28 瑕疵？如屬瑕疵是否係因被告承攬行為所致？如確屬被告應
29 修補之瑕疵是否已修補？均無法從該等修繕紀錄表中得知；
30 參以被告已於110年9月9日、111年6月29日向原告函覆表
31 示：客戶所提列保固修繕項目，部分屬設計端問題者（如捲

01 門軌道處並無設計防水)，其責任不應歸屬於我方，貴公司
02 不應以此要求我方無條件處理後續問題，且不應要求我方執
03 行後才處理其他爭議內容；本公司於111年6月13日依貴公司
04 安排之時間前往會勘，其間發現多項修繕項目已在進行當
05 中，另外亦有貴公司於111年6月9日通知前已自行處理後又
06 再次報修之項目，本公司於貴公司來函附件之修繕紀錄表上
07 皆有備註說明，此類項目因貴公司已請其他廠商處理，相關
08 保固責任應由該施工廠商負責，本公司不負保固責任等語
09 （見本院卷一第109、171頁）；佐以被告人員復於兩造人員
10 對話中稱：「剛剛有查了資料，這一項去年貴公司已經有處
11 理過也主張扣款了」、「可以問一下您們是怎麼判斷那是鹽
12 酸造成的呢？」等語（見本院卷一第427頁、卷二第87
13 頁），實難逕以上開修繕紀錄表，逕認被告承攬系爭工程有
14 如附表所示之瑕疵、未完成工項應補正，亦難認被告違反系
15 爭契約之「油漆工程施工要求及說明」第11、14、23條、
16 「矽利康填縫工程補充說明」第18條等約定。

17 (四)有關原告主張被告未施作如附表編號19所示之項目而請領該
18 工項之工程款，據此依民法第179條規定請求被告返還該不
19 當得利部分。按不當得利所稱之「無法律上之原因」，係指
20 欠缺給付目的而言。如給付係為一定目的而對他人之財產有
21 所增益，此種給付目的通常係基於當事人間之合意，在客觀
22 上即為給付行為之原因。是當事人間之給付若本於其等間之
23 合意而為之，即難謂其給付為無法律上之原因。次按主張不
24 當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要
25 件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利
26 益，致其受有損害。如受利益人係因其「給付」而得利時，
27 所謂無法律上之原因，即指其給付欠缺給付之目的，故主張
28 該項不當得利請求權存在之當事人，自應舉證證明其欠缺給
29 付之目的，始符舉證責任分配之原則（最高法院98年度台上
30 字第1913號判決意旨參照）。據此，原告上開主張既為被告
31 所否認，原告就此自應負舉證責任。查，被告業已於原告提

01 出之照片中標明其所施作上開工項之位置，並提出其於112
02 年2月6日向原告表示業已於水電竣工圖中標示相關位置之函
03 文（見本院卷三第14、27至34頁），而原告就其上開主張僅
04 提出「機電器具客戶變更加減項目表」及其促請被告提供水
05 電施工圖查修之函文資料（見本院卷一第527至536頁），均
06 為原告與屋主訂定或其單方陳述之資料，無法證明被告未依
07 系爭契約施作上開工項；參以被告承攬系爭工程所建造之房
08 屋全部完工日為110年9月2日，且全部屋主均於110年4月起
09 至同年11月間進行初驗、複驗及交屋，最後一戶之複驗、交
10 屋日期各為110年9月2日、110年11月16日等情，業經本院認
11 定如前，惟依原告於110年7月1日、110年9月2日、110年9月
12 7日歷次發函向被告表示統計未完成工項、尚未初驗或初驗
13 缺失未改善完成之戶別及缺失內容，均未見原告向被告主張
14 如附表編號19所示之工項未施作（見本院卷一第107、118
15 頁、卷三第35至41頁），自難認其上開主張可採。

16 (五)原告固然主張被告未依系爭契約第22條所訂「乙方（即被
17 告）應於交屋驗收完成日內辦妥工程竣工結算及竣工圖」、
18 依兩造所訂「水電工程施工要求及說明」第21點：「工程完
19 工後交屋初驗前，承包人（即被告）應按實際施工情形繪製
20 竣工圖，以示明一切管路、設備、器具凡而及其他隱藏配件
21 及設備之位置，俾作以後檢修參考及交付管委會之用」之約
22 定，交付兩造所約定含有水電配管配線（含隱蔽設施走向）
23 之竣工圖。惟查，原告自承被告業已將系爭工程「電氣、弱
24 電設備平面圖」、「給排水設備平面圖」均交付被告，經原
25 告於110年8月24日同意備查，且該備查聯絡單上載明「貴司
26 （即被告）110年8月20日（孟）0000000-00聯絡單所提送之全
27 區建築、公設水電、各戶水電竣工圖，我司（即原告）同意
28 備查。」等事實（見本院卷一第278頁），並有上開「電氣、
29 弱電設備平面圖」、「給排水設備平面圖」及聯絡單各1份
30 在卷可稽（本院卷一第119、121、263頁），參以原告於系爭
31 仲裁程序時，並未提出上開主張，遲至本件訴訟中始請求被

01 告交付所謂含有水電配管配線（含隱蔽設施走向）之竣工
02 圖，其主張是否可採，顯有疑義。另查，原告主張被告未依
03 前揭約定交付竣工圖，無非以原告之關係企業於其他建案中
04 所收受竣工圖之圖例及說明，相較於被告所交付「電氣、弱
05 電設備平面圖」、「給排水設備平面圖」更為精細，及前揭
06 兩造所訂「水電工程施工要求及說明」第21點之約定為論
07 據。然而，各房屋建案發包工程之工項與契約內容均依個案
08 而定，實難逕認被告依系爭契約應交付竣工圖之圖例及說
09 明，均必須與其他建案竣工圖之內容一致；另前揭「水電工
10 程施工要求及說明」第21點固有例示相關竣工圖應示明一切
11 管路、設備、器具凡而及其他隱藏配件及設備之位置，惟亦
12 明訂被告應繪製及交付之竣工圖內容，乃依實際施工情形而
13 定，且所謂「隱藏配件及設備」之定義與範圍並不明確；參
14 以前揭原告准予備查之聯絡單上載明：「有關『孟然居集合
15 住宅新建工程』之交屋竣工圖（第八版），如說明，請查照」
16 等語（見本院卷一第263頁），顯見原告對於被告所交付之竣
17 工圖已經多次審查再由被告修正繪製，最終准予備查之版本
18 為第8版，則原告復於本件訴訟中再行主張被告交付之竣工
19 圖不符兩造約定，顯不足採。從而，依原告提供之上開證
20 據，無法證明被告所交付之上開「電氣、弱電設備平面
21 圖」、「給排水設備平面圖」未包含「水電工程施工要求及
22 說明」第21點所訂內容，則原告主張被告未依約交付含有水
23 電配管配線（含隱蔽設施走向）之竣工圖云云，即屬無據。

24 四、綜上所述，原告依民法第179條、第492條、第493條第2項、
25 第499條規定、系爭契約之「油漆工程施工要求及說明」第1
26 1、14、23條、「矽利康填縫工程補充說明」第18條、系爭
27 契約第22條約定，請求被告給付1,236,616元本息，及應將
28 「孟然居集合式住宅」水電配管配線竣工圖交付原告，均無
29 理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁
30 回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各

01 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
02 論述，附此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

05 民事第三庭 法官 林秉賢

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
08 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日

10 書記官 張雅慧

11 附表：

12

編號	項目	金額（新臺幣/元）
1	施工期間造成數戶之鋁門窗多處刮傷凹損、磁磚高低落差之美容等支出費用。	126,000
2	因被告施工瑕疵所致多戶滲水、水管不通等瑕疵，原告另行僱工抓漏、通水管之油漆、泥作等點工（工料）支出費用。	261,843
3	因修繕工程所生之灰塵、因打除工程所生廢棄物清潔工作之組工等支出費用。	6,300
4	施工所生之廢棄物清運等支出費用。	7,875
5	因被告施工瑕疵致多戶排水管內有泥渣、石塊、鐵絲、紗布等阻塞，原告僱工疏通排水管等支出費用。	12,300
6	因被告施工瑕疵致多戶牆面、天花板油漆產生裂痕，原告僱工油漆粉刷之油漆點工等支出費用。	22,934
7	因被告施工瑕疵，有多處需矽利康收尾卻未收尾，原告另僱工施作（工料）等支出費	12,023

	用。	
8	因被告未進行修繕，原告自行購買材料及修繕之修繕材料等支出費用。	14,179
9	因被告施工瑕疵造成D6房屋浴室滲水，原告另行僱工修繕等支出費用。	39,875
10	被告未將A17房屋之磁磚載座、水門濾片、提勾等磁磚型落水頭部分零件交付原告，原告另行購買支出費用。	3,665
11	被告施工瑕疵造成D6房屋浴室滲水，該浴室外之木地板泡水毀損更換之支出費用。	9,765
12	被告施工瑕疵滲水導致A9、A17、C9、D1多戶滲漏水，原告僱工修繕支出費用。	60,000
13	被告施工瑕疵致A15、A17之落水頭、水龍頭、排風機等設備有瑕疵，原告僱工安裝修繕等支出費用。	7,875
14	被告施工瑕疵導致馬桶未安裝妥善，造成A17戶2F、5F浴室臭氣異味嚴重，原告僱工檢修重新安裝等支出費用。	5,250
15	被告施工瑕疵致多戶牆面油漆產生裂痕，原告僱工重新油漆粉刷之費用。	60,376
16	施工所生之可燃性廢棄物清運費。	33,600
17	被告施工瑕疵致管理室屋簷有滲水、裂痕、空心等情形，原告因此僱工打除重新施作之整修支出費用。	73,500
18	被告施工瑕疵致A17房屋浴室浴缸瑕疵，原告因此僱工重新施作支出費用。	20,370
19	被告未依約施作「RF貯儲式電熱水器冷熱水出水口及管線」，原告另僱工施作，被	103,700

	告收取此部分工程款係屬不當得利應予返還。	
20	被告施工瑕疵致A05房屋2樓前陽臺外丁掛白華、冒鏽水，原告為此支出費用。	16,500
21	被告施工瑕疵致D05房屋3樓上4樓梯間滲漏水，被告經通知修繕卻以已過保固為由拒絕修繕，原告因此僱工修繕支出費用。	92,111
22	被告施工瑕疵致D01房屋前、後臥網路插座盒滲水，被告經通知修繕卻以已過保固為由拒絕修繕，原告因此僱工修繕支出費用。	1,575
23	被告施工瑕疵致B03房屋頂樓水塔間有多處白華，且排水孔堵塞不通，被告經通知修繕卻以暫緩後續保固為由拒絕修繕，原告因此僱工修繕支出費用。	245,000
合計		1,236,616