

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第367號

原告 成功營建股份有限公司

法定代理人 翁光裕

訴訟代理人 蕭明哲律師

複代理人 黃頁裏

被告 智遊開發建設股份有限公司

法定代理人 陳游龍

上列當事人間請求返還工程保留款事件，本院於民國110年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰壹拾萬捌仟伍佰貳拾柒元，及自民國一百零八年十月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰參拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰壹拾萬捌仟伍佰貳拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國103年5月23日簽訂「京板澤（建照：102板建字第00806號）承攬合約」（下稱系爭契約），由原

告承攬施作被告位於新北市板橋區光華段1791、1792、1796、1797、1798、1799等地號土地之建築工程（下稱系爭工程），總價為新臺幣（下同）1億4222萬5808元。系爭工程業已竣工，於105年11月9日取得使用執照，且已點交予被告，由被告及京板澤大廈管理委員會（下稱京板澤管委會）進行點交驗收，原告收到被告以106年2月15日電子郵件交付之檢測報告書後，即改善缺失完成，並於106年4月27日完成檢修報告，經兩造於106年5月初進行複驗後，被告未再主張瑕疵請求修繕，且京板澤大廈區分所有權人會議於109年11月14日投票通過同意以現況點交，被告應依系爭契約之工程期款表（下稱系爭期款表）第64項約定，給付「完成公設點交退保留款三」240萬元；又兩造於106年5月初進行複驗後，被告未再主張瑕疵請求修繕，且公共設施為系爭工程最後完成者，則保固期應自斯時起算，自己逾2年保固期間，則依系爭期款表第65、66項約定，被告應給付「保固滿一年退保留款四」170萬8527元及「保固滿二年退保留款五」170萬8527元。為此，爰依系爭契約第27條、系爭期款表第64至66項等約款，請求被告給付581萬7054元（即240萬元＋170萬8527元＋170萬8527元＝581萬7054元）等語。並聲明：（一）被告應給付原告581萬7054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。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告未於最後言詞辯論期日到庭，據其前到庭所辯略以：系爭工程之公共設施尚未點交，保固款之清償期尚未屆至等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

（一）經查，系爭契約所附之期款表約定分別以66期付款條件及金額明細，總金額為1億4222萬5808元等情，有期款表在卷可查（見本院卷第77至79頁），觀之期款表蓋印被告公司騎縫章，且66期之累計金額與系爭契約總價一致，故原告主張該

01 期款表為兩造原所約定之分期付款明細，堪信屬實。從而，
02 依期款表第64期「完成公設點交退保留款三」款為240萬
03 元、第65期「保固滿一年退保留款四」款為175萬2255元、
04 第66期「保固滿二年退保留款五」款為175萬2255元。原告
05 於上開給付條件成就時，即得請求被告予以給付。又，原告
06 主張兩造就上開期款表於105年1月8日有所調整一節，並提
07 出系爭期款表為證（見本院卷第35頁），為被告所未爭執，
08 僅辯稱因條件尚未成就，原告不得請求等語，觀之系爭期款
09 表之期數仍為66期且累計金額亦與系爭契約總價一致，又第
10 65期、第66期約定之款項各為170萬8527元、170萬8527元，
11 與原約定之175萬2255元數額較小，堪認系爭期款表即為兩
12 造另約定之給付期款表。

13 (二)復查，京板澤管委會以110年4月20日京板澤管函字第110042
14 0號函於說明段載有「…四、目前本大樓公設點交部分，尚
15 有部分缺失。但經由109年11月14日第四屆區分所有權人會
16 議同意，在不影響目前生活機能狀況下，經投票通過以現況
17 點交（附件三）。…」，依該次會議說明係京板澤大廈住戶
18 同意社區公設依現況予以驗收等情，有上開函文及附件之會
19 議紀錄在卷可憑（見本院卷第220至246頁），足見系爭工程
20 之公共設施已點交並完成驗收，則原告主張「完成公設點交
21 退保留款三」240萬元為有理由，自得請求被告給付該期
22 款。被告上開所辯，自不足採。

23 (三)次查，依系爭契約第27條第1項第3款約定「3、電梯等機電
24 設施及所有權人專用部份除外，保固期限係自公共設施正式
25 點交社區管理委員會驗收完成日起算。」，有系爭契約附卷
26 可徵（見本院卷第25頁），則依上開約款，公共設施之保固
27 期限應自公共設施正式點交社區管理委員會驗收完成日起
28 算。原告雖主張：系爭期款表第65項「保固滿一年退保留款
29 四」、第66項「保固滿二年退保留款五」之保固，係指原告
30 完成系爭工程取得使用執照即應進入保固期，系爭工程於10
31 5年11月9日取得使用執照等語，然此與上開約定內容不符，

01 不足為採。從而，京板澤管委會既係於109年11月14日經區
02 分所有權人會議決議通過以現況點交，則依上開約定，系爭
03 工程之公共設施保固期限應自斯時起算，於110年11月14日
04 始屆滿1年，準此，原告請求「保固滿一年退保留款四」170
05 萬8527元，為有理由，應予准許。惟原告另請求關於「保固
06 滿二年退保留款五」170萬8527元乙情，依上開說明，因系
07 爭工程之公共設施保固期間應於111年11月14日始屆滿2年，
08 原告自不得請求「保固滿二年退保留款五」170萬8527元，
09 原告此部分請求為無理由，應予駁回。

10 五、綜上所述，原告依系爭契約第27條、系爭期款表第64至66期
11 等，請求被告給付410萬8527元（計算式：240萬元+170萬8
12 527元=410萬8527元），及自起訴狀繕本送達（於108年10
13 月17日送達，見本院卷第45頁）翌日即108年10月18日起至
14 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；原
15 告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

16 六、兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，就原
17 告勝訴部分，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘
18 之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所
19 附麗，不應准許。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及證據，
21 經審酌後認於本件判決結果不生影響，茲不逐一論駁，附此
22 敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
25 工程法庭 法 官 陳智暉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
30 書記官 陳熾舒