

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度建字第407號

原告 偉元企業股份有限公司

法定代理人 葉于瑋

訴訟代理人 黃昭仁律師

複代理人 謝宜蓁律師

被告 泰誠發展營造股份有限公司

法定代理人 陳慶祥

訴訟代理人 李佳蕙

傅嘉和

杜欣鴻

上列當事人間請求返還工程保留款等事件，本院於民國109 年10月8 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、程序事

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之「新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程—輕質隔間牆工程（A6東區A.B.C.E 棟）」契約（下稱系爭輕隔間牆工程契約）第19條第1項、「新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程—天花板工程（A6東區A.B.C.E 棟）」契約（下稱系爭天花板工程契約）第19條第1項約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，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、請求之基礎事實同一者，不在

此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。原告起訴時訴之聲明第一項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）5,777,133元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息」，嗣變更上開聲明為：「被告應給付原告5,777,130元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息」，核屬減縮應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

(一)被告前與訴外人新亞建設開發股份有限公司（下稱新亞公司）聯合承攬業主（起造人）即訴外人日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝生活公司）之「新北市板橋浮洲合宜住宅（下稱浮洲合宜住宅）新建計畫—第一區暨第二區開發案新建工程」，被告並將上開浮洲合宜住宅新建工程之輕質隔間牆工程（下稱系爭輕隔間牆工程）、天花板工程（下稱系爭天花板工程）部分交由原告承作，兩造即陸續於民國102年11月18日、103年4月18日簽署系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約，經加減工程款項後，最終工程總價分別為52,620,149元、22,393,153元，並以各該工程總價之10%作為保留款，而其中系爭輕隔間牆工程契約第7條第1項第5款約定交屋戶數達50%以上時退還2%、交屋完成時退還3%、於檢附保固切結書時應退還2%之保留款，其餘3%轉為保固保證金；系爭天花板工程契約第7條第1項第5款則約定於交屋戶數達50%以上時應退還3%、全數交屋完成時退還2%、於點交管委會並檢附保固切結書時退還2%之保留款，其餘3%則作為保固保證金。

(二)詎原告依約完成系爭輕隔間牆工程、系爭天花板工程後，被告僅依約各返還原告2%即1,052,402元、3%即671,795元之保留款，然被告既將浮洲合宜住宅全數移交起造人即所有權人日勝生活公司，日勝生活公司受領該等房屋後於106年間

01 陸續出售或出租，可見本件確已達交屋率100%，且至遲於1
02 07年2月5日經驗收完成，則系爭輕隔間牆工程、系爭天花板
03 工程之1年保固期間，迄原告提起本件訴訟時業已期滿，原
04 告顯毋庸再提出保固切結書及繳納保固保證金，是系爭輕隔
05 間牆工程契約、系爭天花板工程契約返還保留款之條件均已
06 成就，被告即應交付全數保留款甚明。退言之，縱認前揭返
07 還保留款之契約條件尚未成就，然該等條件未能成就乃因日
08 勝生活公司遲延辦理移交管委會，且被告作為浮洲合宜住宅
09 之總包商，亦未善盡其協力義務所致，顯見被告係以不正當
10 之行為阻礙系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約之
11 返還保留款條件成就，依民法第101條第1項規定，該等條件
12 應視為已成就。縱再認被告未阻止返還保留款之條件成就，
13 惟此等約定條件屬被告片面限制行使原告返還保留款之權
14 利，且能否成就均繫於被告及日勝生活公司，非原告可得控
15 制，顯有權利義務嚴重失衡之情，依民法第247條之1第1
16 款、第3款規定，實屬無效，被告亦不得據以拒絕返還保留
17 款。

18 (三)為此，爰依系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約第
19 7條第1項第5款約定，請求被告返還工程保留款5,777,130元
20 等語。並聲明：1.被告應給付原告5,777,130元，及自起訴
21 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；
22 2.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告答辯則以：依系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程
24 契約之整體文義解釋，被告交屋對象當係指承購戶即所有權
25 人而言，原告主張被告之交屋對象為業主即日勝生活公司，
26 實有誤會。又原告為專業工程公司，非經濟上弱勢，兩造於
27 簽約時既明文訂定退還保留款之條件，自應恪守契約約定，
28 於約定條件成就時，始得向被告請求返還保留款，而A6東區
29 管委會雖已成立，然因承購戶數較多且管委會不具專業知
30 識，遂將公設部分驗收事宜另行委請第三方即訴外人北國霖
31 股份有限公司（下稱北國霖公司）進行查驗，惟目前驗收仍

01 未有結果，難認被告已全數交屋驗收完成，原告自無從出具
02 保固切結書或起算保固期間，故退還保留款之條件均未成
03 就，原告即請求被告返還該等保留款，顯無理由。又系爭天
04 花板工程契約第7條第1項第5款所謂「點交管委會」之意，
05 除係將相關手冊、圖說、資料轉交予管委會之外，亦須經管
06 委會就公設部分之功能能否正常運作進行驗收，現管委會既
07 未就公設部分驗收完畢，原告當亦無從請求被告退還保留
08 款。再者，被告倘未依約完成驗收及交屋，亦未能將1樓店
09 面出售或出租，即須負擔龐大稅務之不利益，被告自無阻礙
10 驗收、交屋等條件成就之動機可言，且公設部分驗收程序為
11 管委會決定遴選北國霖公司進行，非被告或日勝生活公司所
12 得進行干預，要難認被告有何以不正當行為阻止退還保留款
13 條件成就之情。此外，工程保留款係供作驗收完成前之擔
14 保，乃為避免後續發生受領工程款卻不履約之情形，是契約
15 約定於特定條件成就時始得請領保留款之約定，要屬合理，
16 況以第三人驗收合格作為給付條件乃工程慣例所常見，原告
17 為具備承包工程專業知識之公司，當於簽約時已充分斟酌、
18 考量契約內容，足見系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工
19 程契約並無顯失公平等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
20 聲請均駁回；(二)如受不利判決，願以現金或合作金庫銀行營
21 業部無記名可轉讓定存單供擔保免為假執行。

22 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(一)第383至384頁）：

23 (一)兩造前於102年11月18日簽定「新北市板橋浮洲合宜住宅新
24 建工程—輕質隔間牆工程（A6東區A.B.C.E棟）」契約（即
25 系爭輕隔間牆工程契約，見本院卷(一)第181至219頁）；又於
26 103年4月18日簽定「新北市板橋浮洲合宜住宅新建工程—天
27 花板工程（A6東區A.B.C.E棟）」契約（即系爭天花板工程
28 契約，見本院卷(一)第221至257頁）。

29 (二)被告已依系爭輕隔間牆工程契約第7條第1項第5款約定給付
30 2%之保留款計1,052,402元，尚餘4,209,610元之保留款未
31 付（包括：交屋完成退還3%，檢附保固切結書退還2%，保

固期一年屆滿退還3%)；又被告已依系爭天花板工程契約第7條第1項第5款約定給付保留款計671,795元，尚餘1,567,520元之保留款未付（包括：交屋完成100%退還2%，點交管委會並檢附保固切結書退還2%，保固期一年屆滿退還3%）。被告未給付原告工程保留款總計為5,777,130元。

(三)浮洲合宜住宅包括A6東區之2樓以上房屋，業經日勝生活公司將其全數出售及出租並完成交屋作業（見本院卷(一)第371至372頁）。

(四)原告於108年6月10日曾委請律師發函限期被告給付系爭工程保留款（見本院卷(一)第337至339頁），經被告於同年6月26日函覆拒絕給付（見本院卷(一)第341至342頁）。

(五)浮洲合宜住宅A6東區經區分所有權人會議於108年4月20日選任管理委員，並於同年5月14日向主管機關新北市板橋區公所進行報備（見本院卷(一)第375至377頁）。

(六)系爭輕隔間牆工程及天花板工程迄今皆尚未經系爭A6東區之管理委員會驗收合格。

(七)浮洲合宜住宅土地之所有權於取得建照後係先信託登記予臺灣銀行，建物所有權於取得使照後則信託登記予合眾建築經理股份有限公司，並由臺灣銀行、合眾建築經理股份有限公司依日勝生活公司基於信託人地位之指示，而將土地及建物之所有權直接移轉登記予承購戶。

四、本件爭點（見本院卷(一)第385頁）：

(一)原告依系爭輕隔間牆契約及天花板契約之第7條第1項第5款、第9條約定請求工程保留款，有無理由？

1.系爭輕隔間牆契約第7條第1項第5款是否要以「管委會驗收合格」為退還保留款之要件？

2.上開契約約定退還工程保留款之條件是否已成就？

(1)系爭契約條款所約定之交屋對象即所有權人係指承購戶或日勝生活公司？

(2)承上，如認係指日勝生活公司，則浮洲合宜住宅A6東區之房屋是否業經其完成驗收？保固期一年是否業已屆滿？

01 3.被告有無以不正當行為阻止上開契約約定之保留款給付條件
02 成就而視為條件已成就之情形？

03 4.系爭天花板契約第7條第1項第5款以「點交管委會」作為
04 返還工程保留款條件之約定，該部分約定是否違反民法第24
05 7條之1規定而無效？

06 (二)如原告得依上開約定請求工程保留款，其所得請求之金額若
07 干？

08 五、本院之判斷：

09 原告主張兩造約定退還工程保留款之條件均已成就，依系爭
10 輕隔間牆契約及天花板契約之第7條第1項第5款等約定，被
11 告應返還工程保留款共5,777,130元等情，為被告所否認，
12 並以前揭情詞置辯。爰就上開爭點依序論述如下：

13 (一)系爭輕隔間牆契約第7條第1項第5款是否要以「管委會驗
14 收合格」為退還保留款之要件部分：

15 1.按契約文字有疑義時，事實審法院應探求當事人之真意，以
16 解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立
17 約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之
18 事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及
19 誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以
20 為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任
21 意推解致失其真意（最高法院105年度台上字第524號、99年
22 度台上字第852號判決意旨參照）。

23 2.經查，依系爭輕隔間牆工程契約第7條第1項第5款約定：

24 「一、計價方式……5.每期計價款均保留10%作為保留款，
25 配合甲方（即被告）交屋點交戶數50%以上退還2%、交屋
26 完成退還3%、檢附保固切結書，退還2%保留款，其餘3%
27 保留款轉為保固保證金」等語，可見系爭輕隔間牆工程之退
28 還，係以「交屋完成」、「檢附保固切結書」為要件，雖未
29 明文記載應經管委會驗收之文句，然依系爭輕隔間牆工程契
30 約第9條關於工程保固之約定：「本工程自業主（依同契約
31 第1條第1項約定，指日勝生活公司）移交管委會或所有權人

01 驗收結果符合規定後，乙方（即原告）應出具保固切結書，
02 其保固期限為自業主移交管委會或所有權人驗收結果符合規
03 定完成日翌日起算一年整，保固金自保留款扣除3%轉為保
04 固金，待保固期滿後無息退還」，足知原告出具保固切結
05 書，係以工程自業主移交「管委會」或「所有權人」驗收結
06 果符合規定為其前提要件，當應經管委會驗收始可。且衡諸
07 工程實務常情，承攬人（即原告）交付工程保固切結書及保
08 固金之目的，在於其施作範圍之工程完工、驗收後，發生須
09 修繕之情事時，保證負修繕責任之意；在承攬人不負其保固
10 責任時，定作人可另行雇工修繕，並以保固金扣抵修繕費，
11 併參諸同契約第13條第4項第19款約定：「本工程驗收乙方
12 （即原告）須向甲方（即被告）配合辦理，所有驗收缺失，
13 乙方應在複驗時限期完成，否則視同不履行合約」，是於工
14 程驗收完成前，原告之契約義務尚無從確定已履行完畢，自
15 亦無法起算保固期間甚明。綜上，依契約之體系及目的解
16 釋，

17 系爭輕隔間牆工程保留款之退還既以原告出具保固切結書為
18 其要件，而保固切結書之提出又以該工程經管委會或所有權
19 人驗收合格為前提，故解釋上系爭輕隔間牆工程如未經驗收
20 完成，保固期間無從起算，原告尚無由提出保固切結書，自
21 亦難以合致系爭輕隔間牆工程契約第7條第1項第5款之約
22 定。因認被告辯稱：系爭隔間牆契約第7條第1項第5款應
23 以管委會驗收合格為退還保留款之要件等語，應屬可採。

24 3.原告雖主張：系爭輕隔間牆工程契約第9條所謂移交管委會
25 係指公寓大廈管理條例第57條之移交程序而言，與管委會之
26 驗收無涉云云。惟查，系爭輕隔間牆工程契約第9條之契約
27 文字並未載明該移交係指公寓大廈管理條例第57條之情形，
28 原告之主張已難逕採。且按，公寓大廈管理條例第57條第1
29 項、第2項規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共
30 用部分與其附屬設施設備（下統稱公共設施）；設施設備使
31 用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、

01 機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責
02 人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委
03 員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各
04 類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公
05 寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢
06 測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報
07 請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責
08 修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理
09 負責人辦理移交手續」，可知公寓大廈之公共設施須經起造
10 人會同管委會、主管機關人員於現場檢測水電、機械設備、
11 消防設施及各類管線，並確認其功能無誤後，始得移交予管
12 委會，顯見尚須管委會經由一定程序之檢測與驗收等程序，
13 加以確認公共設施之功能正常無誤，要非起造人僅將設施設
14 備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水
15 電、機械設施、消防及管線圖說交付管委會，即可認完成移
16 交。況且，若依照原告主張之契約解釋結果，於業主即日勝
17 生活公司依公寓大廈管理條例第57條規定移交公共設施相關
18 文件予管委會時，即符合系爭輕隔間牆工程契約第9條約
19 定，而得開始起算保固期間，將導致社區之公共設施部分僅
20 須移交管委會，毋庸驗收，而專有部分則須經所有權人驗收
21 合格始可，顯致判斷標準明顯寬嚴不一，亦與前揭工程保固
22 目的相悖，故實難認原告主張為可取。

23 (二)系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約所定退還工程
24 保留款之條件是否已成就部分：

25 系爭輕隔間牆工程契約第7條第1項第5款約定：「一、計價
26 方式……5.每期計價款均保留10%作為保留款，配合甲方
27 （即被告）交屋點交戶數50%以上退還2%、交屋完成退還
28 3%、檢附保固切結書，退還2%保留款，其餘3%保留款轉
29 為保固保證金」（見本院卷(一)第184頁），系爭天花板工程
30 契約第7條第1項第5款約定：「一、計價方式……5.每期計
31 價款均保留10%作為保留款，交屋完成達戶數50%以上退還

01 3%、交屋完100%退還2%，點交管委會並檢附保固切結
02 書，退還2%保留款，其餘3%保留款轉為保固保證金」（見
03 本院卷(一)第224頁），原告主張上開關於退還工程保留款之
04 契約條件均已成就，惟經被告否認，茲就兩造爭執事項論述
05 如下：

06 1.上開契約條款所約定之交屋對象即所有權人應指承購戶：

07 (1)原告主張浮洲合宜住宅係由日勝生活公司實際出資興建，應
08 原始取得該等住宅之所有權，且浮洲合宜住宅之房屋土地預
09 定買賣契約書所載出賣人亦為日勝生活公司，且被告基於聯
10 合承攬主體成員之地位，對於日勝生活公司亦負有完成並交
11 付浮洲合宜住宅之契約義務，均可徵系爭輕隔間牆工程契
12 約、系爭天花板工程契約第7條第1項第5款所指之交屋對象
13 應指日勝生活公司云云，並舉日勝幸福站A○區房屋土地預
14 定買賣契約書為憑（見本院卷(一)第343至370頁）。

15 (2)惟查，浮洲合宜住宅工程係由內政部營建署公開標售土地予
16 日勝生活公司，再由日勝生活公司自行籌資設計興建，其將
17 工程發包予由被告及新亞公司所共同組成之聯合承攬體（J
18 V），再由JV將各工程發包予包含原告在內之各分包商等
19 情，乃兩造所不爭之事實。觀諸兩造簽訂之系爭輕隔間牆工
20 程契約、系爭天花板工程契約第1條第1項均載明所謂「業
21 主」之定義係指日勝生活公司（見本院卷(一)第343至370
22 頁），並就與業主相關之權利義務均載明「業主」文字訂於
23 各契約條款（例如上開契約第4條第5項、第6條第3項、第9
24 條等），其中第9條更將「業主」及「所有權人」併列，可
25 知兩者並非相同，則原告主張日勝生活公司即係系爭輕隔間
26 牆工程契約、系爭天花板工程契約所指之「所有權人」，而
27 為交屋之對象云云，已難認與契約文義及體系解釋相符。再
28 者，工程保留款係定作人於給付承攬人各期估驗計價款中，
29 保留一定百分比之金額，作為日後承攬人有未依約完工、施
30 工進度落後或施工有瑕疵未依約補正等違約情事時，定作人
31 即得自行雇工代為改正違約情事，並自工程保留款中扣抵所

01 支出之費用，如有餘款再予發還承攬人，並可約定部分數額
02 轉為保固款，以降低日後定作人對承攬人求償無著之風險，
03 是工程保留款之目的，係作為工程順利完成之擔保，並就將
04 來承攬人如不履約或履約不良致定作人受有損害賠償之用。
05 準此，系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約第7 條
06 第1項第5款均約定該等工程之保留款須按交屋程度及點交管
07 委會或檢附保固切結書等條件退還，並保留3%轉為保固保
08 證金，而浮洲合宜住宅之承購者為最終實際使用者，故上開
09 契約第9條亦約定該工程於業主移交管委會或所有權人驗收
10 結果符合規定後，原告始應出具保固切結書，以上均在確保
11 原告已盡契約義務，保留款之目的完成而得請求退還，故可
12 推知前揭契約第7 條第1項第5款所稱交屋對象應指浮洲合宜
13 住宅之承購戶而言。

14 (3)況且，浮洲合宜住宅土地之所有權於取得建照後係先信託登
15 記予臺灣銀行，建物所有權於取得使照後則信託登記予合眾
16 建築經理股份有限公司，並由臺灣銀行、合眾建築經理股份
17 有限公司依日勝生活公司基於信託人地位之指示，將土地及
18 建物之所有權直接移轉登記予承購戶，此為雙方不爭執之事
19 項，由此益徵上開契約所稱之「所有權人」應指承購戶無
20 訛。否則，如按照原告主張所有權人為日勝生活公司之解釋
21 結果，於前揭由信託人直接移轉所有權予承購戶之情形下，
22 上開契約第9條所定經所有權人（依原告主張係指日勝生活
23 公司）驗收合格之條件，即無達成之可能，自不符合該條款
24 約定之目的，顯不可採。據上，上開契約條款所約定之交屋
25 對象係指浮洲合宜住宅之承購戶，原告主張交屋對象為日勝
26 生活公司，不足採認。

27 2.浮洲合宜住宅A6東區之房屋尚未完成驗收，且保固期並未屆
28 至：

29 (1)原告主張系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約之交
30 屋對象為日勝生活公司，而浮洲合宜住宅A6東區既經日勝生
31 活公司全數出售或出租完畢，自可推論系爭輕隔間牆工程、

01 系爭天花板工程已經驗收合格，符合上開契約第9條之要件，
02 且日勝生活公司於107年2月5日已開始辦理驗屋及交屋程序，
03 則上開契約之保固期間至遲應自該時間起算1年，至原告本件起訴時已屆滿1年，
04 故被告當應返還全數保留款云云，並舉內政部營建署之板橋浮洲合宜住宅交屋及出租住宅
05 等活動現階段辦理情形說明節本為佐（見本院卷(二)第481至483頁）。
06 惟查，上開契約所稱之交屋對象係指浮洲合宜住宅之承購戶，業經認定如前，
07 則原告前揭主張系爭輕隔間牆工程、系爭天花板工程業經驗收完畢且保固期滿等情，
08 已顯不足採。且查，浮洲合宜住宅A6東區之2樓以上房屋共4,455戶，
09 業經日勝生活公司將其全數出售及出租並完成交屋作業，固為兩造所不爭執之事實，
10 且有內政部營建署109年2月14日營署更字第1090010313號函在卷可參（見本院卷(一)第371至372頁），
11 然浮洲合宜住宅A6東區1樓尚有49戶未出售等情，則有日勝生活公司109年2月18日日營業字第1090200300號函存卷可考（見本院卷(一)第373頁），
12 即難謂已符合前揭契約第7條第1項第5款約定之100%「交屋完成」要件。

13 (2)又查，前揭契約第7條第1項第5款所定「檢附保固切結書」之要件，應經管委會或所有權人驗收合格後，始得由原告出具，
14 並起算保固期間等情，已詳前述。惟浮洲合宜住宅為戶數近1,300戶之超大型社區，第一屆管理委員會自108年4月21日起始完成委員選任，
15 但因無專業能力進行社區共用部分與公共設施之驗收，經正式招標遴選程序後，於109年4月20日委託北國霖公司進行驗收查驗，
16 至109年8月止其均尚未完成第一次驗收程序，預計於109年10月中旬始可得知初驗書面報告結果等情，
17 經日勝幸福站A6東區管理委員會109年8月4日A6東管委字第1090804002號函在卷可稽（見本院卷(二)第425至426頁），
18 足見浮洲合宜住宅A6東區仍在進行公共設施之驗收程序，並未完成，原告尚無從依系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約第9條約定提出保固切結書，
19 1年之保固期間亦尚未起算，則原告主張前揭契約第7條第1項第5

01 款約定之返還保留款條件均已達成云云，要無所據。

02 (3)至原告另主張：系爭天花板工程並非管委會之驗收範圍云
03 云，並舉內政部營建署發布之「公寓大廈管理報備事項處理
04 原則」暨所附「公寓大廈（社區）共用部分、約定共用部分
05 與其附屬設施設備點交表」為憑（見本院卷(二)第443至448
06 頁），然經被告否認。查，浮洲合宜住宅A6東區管委會委託
07 北國霖公司與起造人進行驗收，雙方係針對設施設備使用維
08 護手冊及廠商資料、使用執照謄本、水電、機械設施、消防
09 及管線等竣工圖說進行點交，並未特別區分定義「A/B/C/E
10 棟天花板工程」，而北國霖公司自109年7月中旬起已開始進
11 行土建、電氣、消防、給排水、空調、通風、水景、弱電、
12 電梯、發電機、照明等設施進行初步驗收程序等情，有日勝
13 幸福站A6東區管理委員會109年8月4日A6東管委字第1090804
14 002號函在卷可參（見本院卷(二)第425至426頁），顯見前揭
15 驗收程序並非僅依公寓大廈管理條例第57條第1項規定之移
16 交程序，況參照上開「公寓大廈（社區）共用部分、約定共
17 用部分與其附屬設施設備點交表」說明欄第5點，並不排除
18 雙方於法定點交項目外，自行合意約定點交事項，再觀諸上
19 述管委會函文亦敘明雙方驗收範圍包含土建工程，而系爭天
20 花板工程亦有用於公共設施之情形（例如1樓及管委會暗架
21 矽酸鈣造型天花板），此觀系爭天花板工程契約所附工程明
22 細表即明（見本院卷(一)第222頁），益徵系爭天花板工程屬
23 管委會驗收範圍無訛，是原告執前開文件主張系爭天花板工
24 程不屬A6東區管委會之驗收範圍云云，殊無可採。

25 3.被告有無以不正當行為阻止保留款給付條件成就部分：

26 (1)按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條
27 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
28 文。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不
29 正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬
30 之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀
31 地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作

01 成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、
02 目的，再參酌具體個案情況予以認定之。倘系爭條件成就之
03 促成，係以不作為之方式為之，於評價該不正當性時，更應
04 以作為義務之存在為前提（最高法院103 年度台上字第2068
05 號判決意旨參照）。本件原告主張如認上開契約之交屋對象
06 為被告所辯稱之承購戶，然被告自107年2月5日迄今竟尚未
07 全數完成交屋，顯見其不具任何積極作為，又被告遲延交付
08 相關文件予日勝生活公司，復未盡促成點交之協力義務，致
09 浮洲合宜住宅A6東區至今猶未驗收完成，顯屬以不正當行為
10 阻卻前揭契約條件之成就，依上開規定自應視為條件已成就
11 等語，均經被告否認，即應由原告就其主張事實負舉證責
12 任。

13 (2)經查，浮洲合宜住宅A6東區2樓以上已全數交屋完畢，但1樓
14 仍有49戶未出售等情，固詳前述，然上開戶數至今未銷售完
15 成之原因非寡，價格、市場需求等節均有可能，惟原告並未
16 提出任何事證說明被告有何消極不出售或處理交屋，而有故
17 意阻卻契約關於交屋完成條件成就之情事，即難逕認其主張
18 為真。況且，被告辯稱其因前揭1樓店面及辦公室遲未售
19 出，每年須支出高額房屋稅（108年度為約1,000萬元），對
20 其甚為不利，其顯無任何阻止條件成就之動機可言，並提出
21 108年度房屋稅明細存卷可查（見本院卷(一)第415至418
22 頁），就此未見原告有何爭執，因認被告前開辯稱並非毫無
23 憑據。故原告此部分主張，並無可取。

24 (3)再查，系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程契約第7 條
25 第1項第5款返還保留款之要件，除須交屋全數完成外，尚應
26 以經管委會或所有權人驗收合格為前提，業經論述如前。又
27 因浮洲合宜住宅屬大型社區，A6東區管委會無專業能力，故
28 現正委由第三方北國霖公司就公共設施進行驗收，但尚未完
29 成等情，亦如前述。而被告雖為聯合承攬體成員之一，但並
30 非向內政部承攬興建浮洲合宜住宅之業主，不負責該案之規
31 劃、經營、出售及出租等事宜，與承購戶或管委會間又無任

01 何直接契約上關係，則被告對管委會點交及驗收進度難認有
02 何主導或決定之權限，原告復未提出具體舉證以實其說，故
03 A6東區至今尚未驗收完成，要難認係因被告以不正當行為阻
04 止所致。此外，原告雖主張系爭天花板工程非屬管委會驗收
05 範圍，被告竟將其納入管委會點交及驗收之範圍，自屬以不
06 正當方式阻卻契約條成就云云，然系爭天花板工程屬於管委
07 會驗收範圍乙節，業據認定如前，原告此部分主張顯無理
08 由，併此指明。

09 (4)原告雖主張：被告未盡協力義務，致日勝生活公司遲延交付
10 文件與管委會，始致管委會至今未能完成驗收云云。惟查，
11 浮洲合宜住宅A6東區經區分所有權人會議係於108年4月20日
12 選任管理委員，並於同年5月14日向主管機關新北市板橋區
13 公所進行報備，此有新北市板橋區公所108年5月16日新北板
14 工字第1082039262號函在卷可考（見本院卷(一)第375至377
15 頁），並為兩造所不爭執。依日勝生活公司與承購戶所簽訂
16 之房屋土地預定買賣契約書第18條第2項約定：「乙方（即
17 日勝生活公司）於成立管理委員會或推選管理負責人後7日
18 內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機
19 械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無
20 誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施
21 設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、
22 水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之，乙方並
23 解除本案共有部分管理人責任。上開檢測責任由乙方負責，
24 檢測方式，由乙方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為
25 之，乙方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交」
26 （見本院卷(一)第358頁），而日勝生活公司於浮洲合宜住宅A
27 6東區選出管理委員後，於108年4月30日發函通知A6東區管
28 委會辦理共有部分資料、管理費結算及公共設施點交等事
29 宜，嗣於同年6月22日將設施設備使用維護手冊、使用執照
30 影本、水電、消防、給排水等設施之竣工圖說、機電公共設
31 備之型錄、保養手冊等情，有日勝生活公司108年4月30日日

01 物管字第1080400200號函、新北市板橋浮洲合宜住宅第一階
02 段A6東區公共設施移交清單存卷可查（見本院卷(一)第263至2
03 64頁、本院卷(三)第47至49頁），固可認日勝生活公司並未依
04 上開契約約定程序按期於7日內完成移交相關資料。然查，
05 本件A6東區管委會迄今未能完成驗收之原因，在於浮洲合宜
06 住宅為大型社區，管委會本身並無能力執行公共設施之驗
07 收，於108年11月16日經召開108年度區分所有權人臨時會議
08 後，乃決議委由第三方專業驗收公司進行驗收，現由北國霖
09 公司進行驗收事宜，此有A6東區管委會前揭109年8月4日函
10 文及日勝幸福站A6東區108年度臨時區權會會議手冊在卷可
11 參（見本院卷(一)第265至267頁、本院卷(二)第425至426頁），
12 原告就此並未提出任何證據說明日勝生活公司遲延交付資料
13 與A6東區現未完成驗收間之具體關聯性，實難為其有利之認
14 定。再者，原告主張被告有促使日勝生活公司完成移交程序
15 之協力義務，並舉被告與總承攬廠商（即JV代表廠商新亞公
16 司）間之「裝修工程（第一區）」、「裝修工程（第二
17 區）」之契約為佐（見本院卷(二)第449至479頁），然上開契
18 約究非被告與日勝生活公司或管委會間之契約，要難僅以被
19 告為JV成員之一，即據以推論被告有何促使日勝生活公司完
20 成移交之協力義務，遑論本件日勝生活公司之移交情形，並
21 無證據足認係導致驗收無法完成之因素，已如前述。是以，
22 原告上開主張，亦難憑採。

23 4.系爭天花板契約第7條第1項第5款以「點交管委會」作為
24 返還工程保留款條件之約定，是否違反民法第247條之1規
25 定而無效部分：

26 (1)按民法第247條之1第1款、第3款規定：「依照當事人一方預
27 定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，
28 按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預
29 定契約條款之當事人之責任者。…三、使他方當事人拋棄權
30 利或限制其行使權利者。…」。所稱「免除或減輕預定契約
31 條款之當事人之責任者」、「使他方當事人拋棄權利或限制

其行使權利者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院102年度台上字第2017號、107年度台上字第1653判決意旨參照）。

(2)原告主張：系爭天花板契約第7條第1項第5款無端增加「點交管委會」之不確定要件，限制原告請款之權利，且相較被告與總承攬廠商之間契約條件為嚴格，顯對原告顯失公平，依民法第247條之1第1款、第3款規定，上開契約條款應屬無效云云。然查，保留款之目的在於避免承攬人於工程驗收有瑕疵時不配合修繕，定作人可逕以保留款取償，具有承攬人擔保負修繕責任之意，故為確認承攬人已確實履約及瑕疵修繕範圍，避免雙方爭議，約定由管委會或所有權人等第三人驗收合格作為保留款給付之要件，乃工程實務上所習見，要難僅以此節即認該條件為顯失公平。再者，原告既為專業之工程廠商，非一般消費者，於締約時應已明知前揭保留款返還條件及契約可能衍生之履約風險，且觀諸系爭天花板工程契約其後亦有多次增訂補充契約之情形，亦足徵原告具有相當之議約能力，故其於知悉契約內容後仍決意與被告簽訂上開契約，為被告施作工程，依前揭說明，要難認有民法第247條之1第1款、第3款之適用。此外，依被告與JV間之「裝修工程（第一區）」、「裝修工程（第二區）」契約（見本院卷(二)第449至479頁），其中關於保留款之退還條件雖無「點交管委會」之要件（見本院卷(二)第451頁），然兩者究為各自獨立之契約，按締約情形、當事人之不同，約定條件本不可能完全一致，且被告於JV之地位為轉包商，原告則為實際施作工程之下包商，衡情其契約內容當較為複雜，故無從逕以兩者契約差異，即認系爭天花板契約第7條第1項第5款有顯失公平或限制原告行使權利之情。從而，原告主張系爭天花板契約第7條第1項第5款約定，違反民法第

01 247條之1第1款、第3款而無效，洵屬無據。

02 (三)據上各節，系爭輕隔間牆契約及天花板契約之第7條第1項第
03 5款之條件尚未成就，原告執以請求被告給付保留款，並無
04 理由。

05 六、綜上所述，原告依系爭輕隔間牆工程契約、系爭天花板工程
06 契約第7條第1項第5款約定，請求被告給付原告5,777,130
07 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
08 5計算之利息，皆無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
09 回，其假執行之聲請失所依據，應併駁回之。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
11 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
14 工程法庭 法官 劉娟呈

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
19 書記官 周慈怡