

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1245號

原告 北得建材有限公司

法定代理人 鄭葛蔓

訴訟代理人 黃昭仁律師

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

上列當事人間請求給付保留款事件，本院於民國109年5月15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

一、原告起訴主張：

(一)原告因被告興建「新北市板橋浮洲地區合宜住宅工程」（下稱浮洲合宜住宅工程），向原告採購磁磚材料，兩造於102年至104年間陸續就前開工程所需「磁磚材料（石質二丁掛山形磚、平磚）（A2區）」、「磁磚材料（內裝）（A2/A3區）」、「磁磚材料（內裝）（A6區）」、「磁磚材料（石質二丁掛山形磚、平磚）（二區）」簽訂4份訂貨單及各供應合約補充說明（下統稱系爭契約），其契約價金（含稅）分別為新臺幣（下同）1,585萬6,888元、691萬8,080元、9,483萬4,925元及5,394萬1,617元，嗣兩造數次辦理追加、減，並簽訂供應合約增訂補充說明，變更後之契約價金（含稅）各為1,922萬6,382元、1,042萬8,564元、9,849萬5,514元及7,020萬1,732元。

01 (二)原告僅為浮洲合宜住宅工程之建材供應廠商，非施工廠商，
02 且系爭契約供應合約補充說明第8條明訂原告不負保固責
03 任，是該工程施工品質良劣、能否及何時出售、移交、成立
04 管理委員會（下稱管委會）及驗收，均非原告所得干預或主
05 導，亦與原告無關。惟系爭契約供應合約補充說明第2條第2
06 項卻約定保留款之給付應繫諸於上開條件，致使被告得以前
07 開與原告無干事由藉詞不付，無異脫免或減輕被告本應對原
08 告給付保留款之契約責任，並造成原告權利行使受限，顯不
09 合理，此自原告履約並經被告查驗至今已長達6年，被告仍
10 屢以未經業主、管委會及所有權人驗收合格為由，遲未給付
11 前開保留款予原告，益徵確有顯失公平之情，是依民法第24
12 7條之1第1款、第3款規定，前開供應合約補充說明第2條第2
13 項應屬無效之約定，不生拘束兩造之效力，被告執該約定拒
14 付原告本件保留款，自無理由。

15 (三)原告已依約完成磁磚材料之供應，被告並為業主之成員之一，
16 依系爭契約供應合約補充說明第1條第2項、第7項第3
17 款、第7款、第11款、第12款之約定，可證原告供應之磁磚
18 已經業主驗收合格。又被告為浮洲合宜住宅工程之承攬廠
19 商，負有促成系爭契約供應合約補充說明第2條第2項所約定
20 取得管委會驗收合格之協力義務，而本件浮洲合宜住宅除1
21 樓為日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝生活公司）所有
22 外，2樓以上早已由該公司出售並交屋完畢，各區即A2、A
23 3、A6東區及西區並於107年7月7日、107年2月10日、108年4
24 月20日及108年4月21日分別成立管委會，惟該等管委會迄今
25 仍未就共用部分之設施設備為驗收合格，亦未見日勝生活公
26 司或被告有催請辦理之積極行為，被告顯係以不正當消極行
27 為阻止該等管委會驗收合格之條件成就，依民法第101條第1
28 項規定，應視為該等管委會已驗收合格。另系爭契約所指之
29 所有權人應為日勝生活公司，而本件浮洲合宜住宅房屋必經
30 日勝生活公司驗收合格後，方能出售及出租，亦可見系爭契
31 約供應合約補充說明第2條第2項約定經所有權人交屋驗收合

格之條件亦已成就。從而，浮洲合宜住宅工程既經業主、管委會、所有權人交屋驗收合格，原告亦均未接獲任何主張磁磚材料有瑕疵或扣款情事之通知，可見系爭契約已無任何扣款項目及待辦事項，原告自有權請求被告給付本件保留款，並按變更後之契約價金5%計算即991萬7,610元【計算式：（1,922萬6,382元+1,042萬8,564元+9,849萬5,514元+7,020萬1,732元）×5%=991萬7,610元，元以下四捨五入）】。

(四)綜上所述，爰依系爭契約供應合約補充說明第2條第2項約定提起本件訴訟，並聲明：

1. 被告應給付原告991萬7,610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。
2. 訴訟費用由被告負擔。
3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯主張：

(一)工程保留款之目的在於定作人如於驗收發現缺失，促使承攬人改善之用，或於承攬人拒不改善時，得賠償定作人代為修繕或其他因而所受損害，而物料之買賣仍有契約瑕疵而須由供應者改善之可能，則兩造於系爭契約約定以驗收合格為保留款給付條件，自屬合理。至以第三方之驗收合格為契約雙方當事人給付及請領保留款之條件，實務上亦屬常見，原告為專業之工程建材公司，本於自由意志簽訂系爭契約，其於締約時當已考量相關風險，故基於私法自治及契約嚴守精神，系爭契約之供應合約補充說明第2條第2項以經業主、管委會、所有權人交屋驗收合格為給付保留款之條件，自屬有效而具拘束兩造之效力。

(二)系爭契約供應合約補充說明第1條第2項「經業主廠驗」係指至工廠查驗原告是否有相關設備設施可交付磁磚，為系爭契約生效前提，此與第2條第2項「經驗主驗收合格」係確認原告供應之磁磚建材有無瑕疵，查驗通過後方退還保留款予原告截然不同，另系爭契約供應合約補充說明第1條第7項第3

01 款、第7款、第11款、第12款等約定，亦均非在規範業主驗
02 收合格之事，原告援引上開契約條文主張其所供應之磁磚已
03 通過業主驗收合格云云，自不可採。另本件浮洲合宜住宅A2
04 區、A3區、A6東區及西區，均尚有餘屋未辦理交屋予承購
05 戶，而未經所有權人交屋驗收合格，亦未經各區管委會驗收
06 合格，是本件既尚未經業主、管委會、所有權人交屋驗收合
07 格，依系爭契約供應合約補充說明第2條第2項之約定，原告
08 自無權請求被告給付保留款。至原告所稱浮洲合宜住宅遲延
09 辦理點交，導致管委會未能即時驗收合格，均係針對日勝生
10 活公司之指摘，無法證明被告有以何不正當行為阻止條件成
11 就，且該公司曾多次催請各區管委會辦理點交事宜，管委會
12 刻正委由第三專業廠商進行驗收程序，足見被告抑或日勝生
13 活公司均無刻意拖延或阻止管委會驗收合格之情事等語。

14 (三)綜上所述，並聲明：

- 15 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 16 2. 如受不利判決，被告願以現金或合作金庫銀行營業部無記名
17 可轉讓定存單供擔保免為假執行。
- 18 3. 訴訟費用由原告負擔。

19 三、經查，兩造於102年至104年間簽訂系爭契約，即浮洲合宜住
20 宅工程「磁磚材料（石質二丁掛山形磚、平磚）（A2
21 區）」、「磁磚材料（內裝）（A2/A3區）」、「磁磚材料
22 （內裝）（A6區）」、「磁磚材料（石質二丁掛山形磚、平
23 磚）（二區）」4份訂貨單暨各供應合約補充說明，各供應
24 合約補充說明依序為「A2區磁磚建材(石質二丁掛)供應合約
25 補充說明」、「A2/A3區磁磚建材（內裝）供應合約補充說
26 明」、「A6區磁磚建材（內裝）供應合約補充說明」、「第
27 二區磁磚建材（實質二丁掛）供應合約補充說明」，契約金
28 額（含稅）分別為1,585萬6,888元、691萬8,080元、9,483
29 萬4,925元及5,394萬1,617元，嗣辦理追加、減後，結算金
30 額（含稅）各為1,922萬6,382元、1,042萬8,564元、9,849
31 萬5,514元及7,020萬1,732元；被告就系爭契約尚有保留款

共991萬7,610元未給付予原告等情，有系爭契約之訂貨單、供應合約補充說明及供應合約增訂補充說明在卷可稽（見本院卷一第19頁至第91頁、第193頁至第321頁、第337頁至第471頁），復為兩造所不爭執（見本院卷一第162頁、第498頁），是此部分事實，應堪信為真。

四、至原告主張系爭契約供應合約補充說明第2條第2項約定顯失公平，依民法第247條之1第1款、第3款規定，應屬無效，及被告負有促使管委會就浮洲合宜住宅工程驗收合格之協力義務，被告卻未積極協助，該當故意以不正當之消極行為阻止該約定之保留款給付條件成就，依民法第101條第1項約定，視為條件已成就，且浮洲合宜住宅工程亦經業主及所有權人驗收合格云云，則為被告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：該供應合約補充說明第2條第2項約定是否顯失公平而屬無效？該第2條第2項之保留款給付條件是否均已成就？如未成就，被告有無故意使該約定所訂保留款給付條件不成就之情事？

五、本院之判斷：

（一）系爭契約供應合約補充說明第2條第2項應屬有效之約定：

1. 按民法第247條之1第1款、第3款規定：「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。…三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。…」。所稱「免除或減輕預定契約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107年度台上字第1653判決意旨參照）。

2. 經查，依系爭契約之A2區及第二區磁磚建材（實質二丁掛）供應合約補充說明、A2/A3區及A6區磁磚建材（內裝）供應

01 合約補說明第2條第2項分別約定：「估驗時應由乙方（即原
02 告）提出估驗數量明細表（或數量計算書），經甲方（即被
03 告）按業主當月核定估驗數量核可後，按本契約工程明細表
04 之單價核計應計款，核付95%，其餘5%留作保留款，保留款
05 於經業主、管委會、所有權人交屋驗收合格（含公設）後並
06 無任何扣款項目及待辦事項後無息退還。」、「估驗時應由
07 乙方（即原告）提出估驗數量明細表（或數量計算書），經
08 甲方（即被告）數量核可後，按本契約工程明細表之單價核
09 計應計款，核付95%，其餘5%留作保留款，保留款於經業
10 主、管委會、所有權人交屋驗收合格（含公設）後並無任何
11 扣款項目及待辦事項後無息退還。」（見本院卷一第343
12 頁、第373頁、第407頁、第447頁），可知系爭契約之保留
13 款係被告從應給付原告之一定款項中保留前開款項5%之數
14 額，須原告完成履約，待被告透過相關程序確認原告已無履
15 約責任，始退還之費用，是其性質應屬基於履約擔保之目的
16 所為保留無疑。復依系爭契約之供應合約補充說明第1條第3
17 項及第7項第2款分別約定：「乙方應依甲方通知之數量、時
18 間及地點交貨（甲方指定地點），材料品質須完全符合規
19 定…」、「所有材料及相關事項必須依據所有契約文件（包
20 含施工補充條款、補充說明、施工說明書技術規定、圖說
21 等）規定辦理。」（見本院卷一第339頁、第369頁、第403
22 頁、第443頁），足認原告對被告供應之本件磁磚材料，應
23 遵循相關契約所訂要求或規範，負有一定之履約責任，此部
24 分自與施工廠商對業主就其施作之工作項目依約負履約責任
25 乙情，並無二致。則兩造於前開供應合約補充說明第2條第2
26 項皆明訂，待被告經由一定方式確認原告已完成應負之契約
27 責任後，始退還保留款予被告，究屬常見之履約擔保機制，
28 難謂有何顯失公平之情形，不因原告僅為磁磚建材之供應，
29 非負責施作之施工廠商，而存有相異之標準。

- 30 3. 再依系爭契約供應合約補充說明第4條第2項、第3項所載：
31 「逾期違約金，以日為單位，乙方如未依照本契約規定交

01 貨，應按逾期日數，每日依契約總價千分之三計算逾期違約
02 金，上限為貨款總價之百分之二十為上限。」、「逾期違約
03 金之支付，甲方得自乙方貨款或保留款中扣抵；其有不足者
04 得通知乙方繳納或自其履約等保證金扣抵。」（見本院卷一
05 第343頁、第373頁、第407頁、第447頁），亦可知兩造就原
06 告交貨遲延乙節，除明訂原告應負擔之逾期違約金及其計算
07 方式，更約明被告有權自保留款扣抵逾期違約金，是原告有
08 無依約交付磁磚材料、若原告交貨逾期，被告就所受損害能
09 否填補，而得自保留款有效行使該扣抵權利，應屬其等契約
10 上重要之權利義務。又原告有無遲延，非待原告完成所有履
11 約項目，尚難確定總遲延天數及逾期違約金，是於該等供應
12 合約補充說明第2條第2項有待被告以一定程序確認原告已無
13 未盡之履約責任，始退還保留款之約定，亦可確保被告行使
14 前開扣抵權利，俾完整實現對原告之債權，未偏離兩造就系
15 爭契約主要之權利義務，亦未致兩造權利義務關係嚴重失
16 衡，自無顯失公平之情形，當非屬無效。

- 17 4. 又原告提供被告之本件磁磚材料，係被告為施作於與新亞建
18 設開發股份有限公司聯合承攬之浮洲合宜住宅工程，原告亦
19 屬知悉，此自系爭契約之訂貨單即以浮洲合宜住宅為交貨地
20 點，契約名稱又有該工程，且於供應合約補充說明於第1條
21 第1項亦記載前開聯合承攬主體及工程名稱，並分別以「業
22 主」及「業主契約」稱之等節可明（見本院卷一第337頁至
23 第339頁、第365頁、第369頁、第399頁、第403頁、第441頁
24 至第443頁）。此外，觀諸前開供應合約補充說明第1條第7
25 項，其中第3款及第7款均以被告轉送業主核准作為選用或更
26 換磁磚材料之依據，另第4款更約定除系爭契約別有約定，
27 兩造於系爭契約之權利義務應比照被告與業主間之合約，及
28 原告於工作範圍內應與被告對業主連帶負瑕疵擔保及損害賠
29 償責任（見本院卷一第339頁至第341頁、第369頁至第371
30 頁、第403頁至第405頁、第443頁至第445頁），是就原告之
31 履約是否合於系爭契約，而得否為被告接受，業主、定作

01 人，甚至該等住宅所有權人之意見對被告而言自屬重要，而
02 原告既為專業之工程建材廠商，非一般消費者，自得預見系
03 爭契約可能衍生之履約風險，又於知悉系爭契約供應合約補
04 充說明第2條第2項關於保留款之給付條件須經業主、管委
05 會、所有權人交屋驗收合格之約定後，仍決意與被告簽訂系
06 爭契約，為被告所施作之浮洲合宜住宅工程提供磁磚材料，
07 縱有加重原告契約義務之情形，依上開說明，亦難認有民法
08 第247條之1第1款、第3款之適用。

09 5. 準此，原告主張該供應合約補充說明第2條第2項有民法第24
10 7條之1第1款、第3款所定情形而屬無效云云，並非可採，原
11 告請求保留款，自應受該供應合約補充說明約款之拘束。

12 (二)系爭契約供應合約補充說明第2條第2項約定之保留款給付條
13 件尚未成就，原告請求被告給付該保留款，應無理由：

14 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
15 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項固定有明
16 文，惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。經查，系爭契約供
18 應合約補充說明第2條第2項約定經業主、管委會、所有權人
19 交屋驗收合格（含公設），及無任何扣款項目與待辦事項
20 後，原告方可請求被告退還保留款，已如前述，而前開約定
21 部分，係屬被告給付系爭契約保留款予原告之條件，為兩造
22 所不爭執（見本院卷一第499頁），原告復不爭執本件尚未
23 經管委會驗收合格（見本院卷二第438頁），惟主張該條件
24 因被告以消極不正當行為阻卻其發生，應視為條件成就乙
25 情，則為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事實負舉
26 證之責。

27 2. 查本件浮洲合宜住宅案係由內政部營建署辦理公開招標，得
28 標廠商為日勝生活公司，雙方約定由日勝生活公司負責籌
29 資、規劃設計、興建施工、監造及設備保固與10年出租住宅
30 維護管理，此有內政部營建署109年2月14日營署更字第1090
31 010313號函可稽（見本院卷二第97頁），被告僅為辦理該工

01 程之其一承攬廠商，既非該工程主辦機關或得標廠商，不負
02 責該案之規劃、經營、出售及出租等事宜，與各區管委會間
03 又無契約上關係，則被告對該等管委會點交及驗收進度難認
04 有何主導或決定之權限，是原告主張被告對該等管委會執行
05 點交或驗收之進度，有應促使而未促使之消極不正當行為云
06 云，已難謂有據。況本件浮洲合宜住宅A2區係於107年7月7
07 日經區分所有權人會議選任管理委員，管委會並於107年8月
08 7日報備成立，日勝生活公司已於107年7月26日管委會會議
09 中告知公設點交事宜，嗣又多次發函催請辦理；A3區係於10
10 7年2月10日經區分所有權人會議選任管理委員，並於107年3
11 月21日報備成立，日勝生活公司已於107年3月21日管委會會
12 議中告知公設點交事宜；A6東區及西區分別係於108年4月20
13 日、同年月21日經區分所有權人選任管理委員，並先後於10
14 8年5月14日、同年7月3日報備成立，日勝生活公司已於108
15 年4月30日發函通知公設點交事宜，此有新北市板橋區公所1
16 07年8月8日新北板工字第1072058122號函、107年3月21日新
17 北板工字第1072027050號函、108年5月16日新北板工字第10
18 82039262號函、108年7月4日新北板工字第1082050123號
19 函、A2區及A3區第1屆第1次管委會會議紀錄、日勝生活公司
20 108年4月30日日物管字第1080400200、1080400300號函、10
21 8年9月26日日物管字第1080901200號函存卷可參（見本院卷
22 一第323頁、第327頁至第330頁、卷二第51頁至第71頁），
23 而A3區目前已委由第三廠商進行公設驗收，A2區、A6東區及
24 西區管委會亦皆有意委由專業機構辦理公設點交驗收事宜，
25 亦有A3區初驗報告、A2區第二屆臨時會區分所有權人大會手
26 冊、A6東區臨時區權會會議手冊、A6西區區權會會議手冊節
27 錄影本存卷可參（見本院卷二第39頁至第49頁、第103頁至
28 第244頁），則該等管委會辦理驗收之進度或因需召集會議
29 由區分所有權人討論驗收之執行細節，或因無專業工程背景
30 而需委託專業廠商協助辦理驗收，以致於影響浮洲合宜住宅
31 工程之驗收進度，惟該等管委會既無不辦理驗收之情形，又

01 前揭因素均非被告之阻卻行為所致，則就該等管委會至今未
02 驗收合格，自難認係被告以不正當消極行為阻止其條件之成
03 就。準此，原告主張被告未促使管委會驗收合格，而有故意
04 以不正當行為阻卻條件成就之情事，尚非可採。

05 3. 再就原告主張依系爭契約供應合約補充說明第1條第2項、第
06 7項第3款、第7款、第11款、第12款等約定，可證明原告供
07 應之磁磚業經業主驗收合格乙節，然上開約定乃係就系爭契
08 約須經業主廠驗方生效、樣品須經業主核准、原告不得任意
09 更換磁磚廠牌，以及被告對到場材料驗收不合格之處理方式
10 為約定，屬階段性之查驗，究與系爭契約供應合約補充說明
11 第2條第2項約定經業主驗收合格所為全面性查驗有所不同，
12 自難僅以被告為業主成員之一，逕認本件業經業主驗收合
13 格。原告復又主張本件浮洲合宜住宅2樓以上已全數由日勝
14 生活公司出售並完成交屋，1樓部分亦已出售逾半數，衡情
15 日勝生活公司須驗收合格，始得進行出售及出租行為，且原
16 告迄今均未接獲任何主張磁磚材料有瑕疵或扣款情事之通
17 知，應認系爭契約供應合約補充說明第2條第2項保留款給付
18 條件之經所有權人交屋驗收合格已成就云云，被告則否認系
19 爭契約所稱之所有權人為日勝生活公司，辯稱：系爭契約所
20 指之所有權人係指承購房屋之承購戶，而因本件浮洲合宜住
21 宅尚有餘屋未出售，故關於所有權人交屋驗收合格之付款條
22 件尚未成就等語，然不論本件是否業經所有權人交屋驗收合
23 格，浮洲合宜住宅工程既未能經管委會驗收合格，已如前
24 述，原告復未能就上開條件已成就及被告有何以不正當行為
25 阻止條件成就等有利於己之事實舉證以實其說，則原告主張
26 上開條件均已分別成就及視為成就，自無可採。

27 4. 基此，系爭契約之供應合約補充說明第2條第2項所訂給付保
28 留款之條件，既尚未成就，被告亦無何以消極不正當行為阻
29 止管委會驗收合格之情事，故原告主張被告應依前開約款給
30 付原告系爭契約之保留款云云，洵屬無據。

31 六、綜上所述，本件原告主張系爭契約供應合約補充說明第2條

01 第2項為無效之約定，且被告故意使該約定所訂保留款之給
02 付條件不予成就，被告應給付系爭契約保留款共計991萬7,6
03 10元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
04 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
06 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
07 爰不一一論述，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 109 年 6 月 5 日
10 民事第五庭 法 官 王唯怡

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 109 年 6 月 5 日
15 書記官 鞠云彬