

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度建字第30號

原告 鉅瑩工程股份有限公司

法定代理人 吳狄釗

訴訟代理人 許明桐律師

被告 龍馨建設股份有限公司（原名：百晏建設股份有限公司）

法定代理人 陳美龍

訴訟代理人 曾大中律師

上列當事人間給付工程保留款事件，本院於民國111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,051,386元，及自民國111年9月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,700,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣5,051,386元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、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項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲明第1項：

「被告應給付原告新臺幣（下同）5,051,386元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，嗣減縮利息請求，變更為：「被告應給付原告5,051,386元，及自民國111年9月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第410頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、原告主張：伊於101年3月1日承攬被告百晏建設股份有限公司（109年9月間更名為龍馨建設股份有限公司）位於桃園市慈文段新建工程之石材工程（下稱系爭工程），並簽訂工程合約（下稱系爭契約），採實作實算，並依工程進度估驗請

款，依系爭契約第5條第2項第2款「移交管委會（按即公寓大廈管理委員會，下稱管委會）後付保留款10%」，工程均已完工，並經被告驗收結算完成，且自103年8月起系爭工程即歸被告占有管理，該建案已完工並辦妥所有權第1次總登記，103年8月至今不曾發現有何瑕疵或通知伊修繕，然其迄今僅支付90%工程款，其餘10%工程保留款新臺幣（下同）5,051,386元，卻以管委會尚未成立遲不給付；依公寓大廈管理條例第28條第1項規定，被告為起造人有依規定召集成立管委會之義務，被告拒不辦理，屬民法第101條第1項「以不正當行為阻其條件之成就」，應視為條件已成就，伊以民事準備(一)狀繕本送達催告被告成立管委會，被告已於111年3月30日收受，為此依系爭契約第5條第2項第2款約定請求被告給付工程保留款。並聲明：(一)被告應給付原告5,051,386元，及自111年9月29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、被告則以：依系爭契約第25條第1、3、7、8項約定，原告未依約定填具竣工報告，或提出竣工結算書、初驗記錄申請正式驗收及結算，亦無書面點交記錄，可見系爭工程尚未完工驗收，伊給付90%報酬，係屬簽約訂金及各期工程估驗款，依系爭契約第5條第6項約定「估驗不視為工程已完成部分之驗收」，無從以此證明兩造已驗收完畢；關於系爭契約第5條第2項第2款約定，系爭保留款係於公共設施移交管委會後支付，而管委會之成立及公共設施之移交，屬確定會發生但發生時間不確定之事實，故系爭契約第5條第2項第2款約定，應屬清償期之約定，並非條件；系爭工程既尚未移交管委會，付款期限尚未屆至，原告自不得請求給付；況且管委會成立與公共設施點交管委會，係屬二事，公共設施移交係由管委會依職權認定，而非伊所能決定及控制，管委會縱然成立，亦不表示公設移交即已完成；至民法第101條第1項須具有阻卻條件成就之故意，伊完成點交後即可將公設之危險負擔移轉管委會，亦無庸再負擔社區管理費用，伊並無阻卻

01 條件成就之故意等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行
02 之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執
03 行。

04 四、查原告向被告承攬位於桃園市慈文段新建工程之石材工程，
05 兩造於101年3月1日簽訂系爭契約，工程總價71,500,000元
06 (含稅)，採實作實算，原告依工程進度向被告申請估驗請
07 款，經被告核實確認後，原告開立全額發票(含保留款)請
08 款，被告扣除10%保留款後，給付其餘款項予原告，現已給
09 付90%工程款項，工程款給付明細詳如本院卷第69、71頁工
10 程請款總表明細(已給付11期款+景觀第1期)。另原告於1
11 03年8月間將系爭工程交付被告占有管理，該建案已完工並
12 辦妥所有權第1次總登記，惟尚未成立社區管理委員會等
13 情，有工程合約、工程金額統計表、工程請款總表明細、所
14 有權登記清單、建物登記第二類謄本各期請款單、發票、廠
15 商扣款通知書、支票等件為證(見本院卷第35-225頁、255-
16 353頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷第407頁)，堪信為
17 實。

18 五、本院之判斷：

19 原告主張其承攬之系爭工程已完工，並經被告驗收結算完
20 成，被告拒不成立管委會，依民法第101條第1項規定，應視
21 為條件已成就，自得請求給付工程保留款等情，為被告所否
22 認，並以前詞置辯。是本件爭點為：(一)原告請求給付工程保
23 留款，有無理由？(二)被告可否以尚待驗收、點交為由，拒絕
24 給付保留款？析述如下：

25 (一)原告請求給付工程保留款，有無理由？

26 1. 系爭契約關於保留款約定之性質：

27 按法律行為於符合成立要件時，即已成立。但基於私法自治
28 原則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於
29 一定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目
30 的。民法之條件及期限，均為當事人對其法律行為效力所附
31 加之限制，用以決定其行為效力之發生或消滅，與該法律行

01 為成立之內容本身（如約定履行之契約義務），尚有區別。
02 至當事人約定契約義務之履行，繫於不確定之事實者，則屬
03 權利行使時期即清償期之約定，並非條件或期限，應認該事
04 實發生時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法
05 院111年度台上字第351號）。查系爭契約第5條第2項第2款
06 約定：「簽約完成付訂金5%，...施作完成付85%，...移交
07 管委會後付保留款10%」（見本院卷第38頁），兩造既不爭
08 執被告已給付原告九成之工程款項（見本院卷第407頁），
09 僅就保留款部分未付，依上開說明，可知系爭契約第5條第2
10 項第2款後段「移交管委會後付保留款10%」之約定，屬於就
11 既存承攬報酬債務，約定於預期之不確定事實發生時履行，
12 並非將債務之發生或消滅繫於該不確定事實之發生，應屬債
13 務清償期之約定，並非條件或期限。

14 2. 原告請求被告給付保留款5,051,386元，為有理由：

15 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
17 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
18 遲延利息，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段分別
19 定有明文。所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其
20 屆至之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，後者稱不
21 確定期限之債務。...縱認公視基金會於系爭工程可驗收
22 時，因可歸責於其之事由而不為驗收，類推適用民法第101
23 條第1項規定，應視為清償期已屆至，...（最高法院94年度
24 台上字第1353號判決意旨參照）。經查，原告就系爭工程已
25 按期向被告申請估驗請款，第11期為最後一次請款，於103
26 年8月結算完畢後由原告開立統一發票予被告，被告並開立2
27 紙支票作為給付，此有工程請款總表明細、統一發票、支票
28 2紙可憑（見本院卷第69頁、337），原告並於103年8月間將
29 系爭工程交付被告占有管理，此為被告所不爭執（見本院卷
30 第407頁），且系爭建案已完工，並於103年3月21日辦理辦
31 理建物所有權第一次登記，有建物登記第二類謄本可參（見

01 本院卷第77頁以下），迄今被告占有管理系爭工程工作成果
02 已逾8年，且長達8年期間均未向原告提出任何瑕疵修補之通
03 知或瑕疵扣款之主張，此為被告所自承（見本院卷第499
04 頁）。被告既為起造人，自有依公寓大廈管理條例第28條第
05 1項規定召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管
06 理委員會之義務，卻怠而不為，使原告就系爭工程之保固責
07 任無限延長，亦無法請領保留工程款，係可歸責於被告之事
08 由而不為成立管委會之義務，類推適用民法第101條第1項規
09 定，應視為保留款之清償期已屆至，被告即應給付工程保留
10 款。是原告請求被告給付工程保留款5,051,386元，洵屬有
11 據。至被告抗辯尚有逾4成房屋未售出，買受之住戶私下要
12 求被告繼續管理維護公共設施，暫時不要移交，以致尚未召
13 集成立管委會云云，並非正當事由，此部分抗辯並非可採。

14 (二)被告可否以尚待驗收、點交為由，拒絕給付保留款？

15 1. 按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
16 他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬應於工作交付時給
17 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之；工作係分部交
18 付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該
19 部分之報酬，民法第490條、第505條第1項定有明文。本件
20 工程保留款既為承攬報酬之一部，原告於工作交付時，被告
21 即有給付報酬之義務。

22 2. 被告雖抗辯系爭契約第5條第6項前段約定：「估驗不視為工
23 程已完成部分之驗收」，原告未依系爭契約第25條約定完成
24 初驗、複驗點交事宜，不符系爭契約約定之付款條件云云。
25 查原告並未依系爭契約第6條第3項於工程完成時，通知被告
26 派員確定竣工，亦未依契約第25條約定填具竣工報告，進行
27 進行初驗、複驗、點交程序，惟依系爭契約第5條第6項中
28 段、後段約定：「...惟甲方（按即被告）估驗時發現各階
29 段工程延誤或品質不良或有其他違約不適之情形或不符圖說
30 規定時，在乙方（按即原告）改善前甲方得先逕行扣留當次
31 估驗款50%；工程缺失情節重大時，甲方得停止計價或勒令

01 乙方停工（工期照算），待缺失改善後始得按時放款或續
02 工。」；同條第7項約定：「甲方有權隨時派員抽查工程品
03 質與數量及施工管理情形，如有缺失原告應於被告所訂期限
04 內完成改進或更正，改善前甲方得依本條第6項辦理。」；
05 同條第8項約定：「乙方於各階段請款時須附施工照片；另
06 經甲方人員或監造建築師於施工過程中所指示之工程缺失之
07 記錄或照片，於請款時乙方應將該部分已修繕完成之記錄及
08 照片併同附上並經甲方查驗合格後始可請款。」，足徵原告
09 於各期估驗請款時，業經被告公司派員查驗各期施工品質及
10 數量，始同意按期付款，難謂被告全然未為驗收；況且依系
11 爭契約第25條第7項約定，若工程有檢修事項，原告應儘速
12 修妥，並經承購戶及被告簽認，以示點交完成，然依被告所
13 述，尚有逾4成房屋未售出，原告亦毫無可能依前開約定完
14 成點交程序，本件縱認事後發現原告完成之工作有瑕疵，亦
15 僅被告日後是否依民法第493條以下規定行使瑕疵擔保權利
16 之問題，被告於本件既未為任何瑕疵抵銷抗辯，尚不得以系
17 爭工程未驗收為由拒付保留款，是被告此部分抗辯，並非可
18 採。

19 六、綜上，原告依系爭契約第5條第2項第2款約定，請求被告給
20 付5,051,386元，及自本件最終言詞辯論期日即111年9月29
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准
22 許。

23 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
24 與法律規定相符，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
26 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
29 民事第八庭 法 官 張瓊華

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出

01 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
02 審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
04 書記官 邱美榕