

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度建字第303號

原告 海洋都心社區管理委員會

法定代理人 張雅玲

訴訟代理人 官振忠律師

劉一徵律師

被告 安得室內裝修工程有限公司

法定代理人 林瑞冠

訴訟代理人 黃煒迪律師

田芳綺律師

被告 克莉絲汀國際公寓大廈管理維護股份有限公司

法定代理人 熊玲玲

被告 鄭恒（原名鄭龍偉）

上 二 人

共 同

訴訟代理人 吳于安律師

李明峰律師

上列當事人間請求返還工程款等事件，本院於民國113年5月3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：

一、原告之法定代理人原為盧穎毅，訴訟繫屬中變更為乙○○，  
其並於民國112年2月8日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第2

80頁），於法並無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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2、3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明原為：「1. 被告安得室內裝修工程有限公司（下稱安得公司）應給付原告新臺幣（下同）5706萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告克莉絲汀國際公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱克莉絲汀公司）與被告甲○（原名甲○）應連帶給付原告1111萬6350元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第9至10頁）；嗣於112年8月17日具狀變更聲明為：「1. 被告安得公司應給付原告5700萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告克莉絲汀公司及被告甲○應連帶給付原告5700萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 上開聲明第一項被告及第二項被告中，其中一項被告已為給付，另一項被告在其給付範圍內，免給付義務。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷一第361至362頁）。原告上開聲明變更核屬原因事實同一，且屬減縮應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，亦應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告安得公司部分：

1. 原告第1屆管理委員會於108年6月15日6月份例行性會議中，邀請被告安得公司到場討論本件海洋都心社區地下二層美化裝修工程（下稱系爭工程），經被告安得公司在會場說明以移動隔板方式施工即不違法，原告信賴被告安得公司報告內容，並依此做出施作裝修工程之決議，乃與被告安得公司簽訂室內裝修工程合約書（下稱系爭工程契約）及設計工程契約文件。原告係將被告安得公司表示之「以移動隔板方式施

01 工即不違法」，作為系爭工程合約之要素。未料110年8月18  
02 日、112年7月24日新北市政府工務局派員勘查，原告方知系  
03 爭工程全部（包含天花板、廁所、分間牆等）均屬違規應予  
04 拆除，且因所在位置為防空避難室兼停車空間，無法辦理變  
05 更使用，僅能恢復至未施工前之狀態。因被告安得公司未履  
06 行上開契約要素，原告以民事補充理由一狀繕本送達被告安  
07 得公司起，依民法第256條規定解除系爭工程契約，並請求  
08 返還全部工程款5700萬元。

09 2.原告係因被告安得公司之不實說明，受有詐欺，使原告陷於  
10 錯誤而為系爭工程契約之意思表示，依民法第184條第1項前  
11 段及後段規定，原告得請求被告安得公司負損害賠償責任。

12 又因系爭工程有如上新北市政府工務局所述違規而應予全部  
13 拆除，是原告所受損害範圍為全部工程款5700萬元之損失。

14 3.依被告甲○與被告安得公司於108年12月28日製作原證15系  
15 爭工程實際施作項目書，及原證14合約與實際交付不符列表  
16 可知，系爭工程並未依照契約約定內容施作，即系爭工程尚  
17 未完成。且原告尚未辦理系爭工程驗收作業。故系爭工程之  
18 工程款尚未合於系爭工程契約第7條規定之給付條件，被告  
19 安得公司受領系爭工程之工程款5700萬元並無法律上理由，  
20 爰依民法第179條規定請求返還。

21 (二)被告克莉絲汀公司及被告甲○部分：

22 被告甲○為負責系爭工程驗收業務之人，然並未依系爭工程  
23 契約與設計工程文件辦理驗收，客觀上並未踐行驗收作業確  
24 認工程是否已完成，且系爭工程有原證14及原證15明顯與契  
25 約約定不合之施作，被告甲○於系爭工程未完成下，本不應  
26 製作請款單據交由管委會委員簽章撥款，惟被告甲○於工程  
27 款尚未具備請款條件下，即辦理系爭工程款之撥款程序，致  
28 原告陷於錯誤而給付工程款，侵害原告之財產權。又被告安  
29 得公司於109年2月24日請領第四期驗收款，該款項核撥與否  
30 屬第2屆委員之權責，惟被告鄭偉龍竟於108年12月30日已簽  
31 名送由第1屆委員蓋章，造成第1屆委員之錯誤而核撥該第四

01 期驗收款。是原告因被告甲○之行為受有工程款5700萬元之  
02 損害，而被告甲○受僱於被告克莉絲汀公司，因被告克莉絲  
03 汀公司履行與原告簽訂之「公寓大廈管理維護公司受任管理  
04 維護業務契約」（下稱系爭管理契約），而派遣其雇用之被  
05 告甲○至社區擔任社區經理，被告甲○因執行職務而有侵權  
06 行為致社區受有損害，自得依民法第184條第1項前段及後段  
07 規定請求被告鄭偉龍賠償，並依民法第188條規定請求被告  
08 克莉絲汀公司連帶賠償之。又被告克莉絲汀公司未依系爭管  
09 理契約第7條約定執行職務，致使原告受有損害，應依民法  
10 第227條及第544條規定，負損害賠償責任。

11 (三)並聲明：1. 被告安得公司應給付原告5700萬元，及自起訴狀  
12 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.  
13 被告克莉絲汀公司及被告甲○應連帶給付原告5700萬元，及  
14 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
15 利息。3. 上開聲明第一項被告及第二項被告中，其中一項被  
16 告已為給付，另一項被告在其給付範圍內，免給付義務。4.  
17 願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告安得公司則以：

19 (一)依原告所提出之海洋都心買賣磋商條款可知，原告對於系爭  
20 工程，將建築執照圖面核准之地下二層之部分防空避難室兼  
21 停車空間，變更規劃為健身房、青少年娛樂室、琴房、家庭  
22 劇院室、LOUNGE BAR、KVT、棋藝室、兒童遊戲室及閱讀區  
23 等設施，不符現行相關法令規定，日後可能遭主管機關命令  
24 拆除回復原狀乙節，知之甚詳。被告安得公司係依原告指示  
25 為承攬工作，對於系爭工程是否符合法律規範，無置喙之餘  
26 地。而原告於知悉有拆除風險下，仍決議施作變更規劃之公  
27 共設施，請求被告安得公司施作有違法之虞之工程，自應自  
28 負其責。

29 (二)被告安得公司於108年6月15日6月份例行會議中，並未說明  
30 以移動隔板方式施工即為合法，且已提醒原告注意上開磋商  
31 條款，並告知建議以移動隔板方式施作，係為方便原告於主

01 管機關派員檢查時，移動工作物，達成臨時活動之需求。原  
02 告以此主張被告安得公司施用詐術或侵害其表意權等，殊不  
03 足採。退步言，其於111年11月14日始收受起訴狀繕本，依  
04 原告主張於110年8月25日發現被詐欺，顯已逾1年除斥期  
05 間，故原告不得依民法第92條撤銷意思表示。

06 (三)雙方依系爭工程契約所負之義務分別為完成承攬工作及給付  
07 報酬，原告所謂被告安得公司未依債務本旨給付，乃自行增  
08 加契約未約定之債務要求被告安得公司負擔，指摘被告安得  
09 公司可歸責有給付不能之情事，顯無理由。又被告安得公司  
10 已完成系爭工程交付原告使用，被告安得公司已為承攬工作  
11 之給付，並無民法第226條給付不能之情事，自不得依民法  
12 第256條解除契約。

13 (四)被告安得公司已完成系爭工程之施作，並依系爭工程契約約  
14 定，按工程進度分期請款，經原告簽核，自無返還承攬報酬  
15 之理由。又依系爭工程契約第8條約定，原告對系爭工程有  
16 必要時得變更或增減項目，原告委由被告甲○與安得公司接  
17 洽，就現場工程之變更追加，安得公司並已製作原證15實際  
18 施作項目書，故安得公司係依變更後之項目施作，方未依原  
19 契約約定內容施作。被告甲○已代表原告簽署施工完成確認  
20 單，安得公司並依系爭工程契約第14條約定，於109年2月25  
21 日交付工程保固書予原告，自完成驗收日起負責保固2年，  
22 並經原告簽收保固票，是系爭工程業已驗收完成。故安得公  
23 司受領工程款有法律上原因，並未受有不當得利。

24 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准  
25 宣告免為假執行。

26 三、被告克莉絲汀公司、被告甲○則以：

27 (一)被告克莉絲汀公司、甲○本無協助原告驗收系爭工程之義  
28 務，被告甲○亦未代原告進行系爭工程之驗收：

29 原告與被告克莉絲汀公司於108年5月5日簽訂系爭管理契約  
30 第2條已明確約定被告提供之服務範圍僅有一般事務管理服  
31 務、建築物附屬設施備之檢查及修護、公寓大廈之清潔及環

01 境衛生之維持、公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護之  
02 服務，且明確排除代收管理費等其他費用之服務。另依內政  
03 部頒佈公寓大廈管理維護公司受任管理維護業務契約範本附  
04 件一所列公寓大廈一般事務管理服務事項、附件三所列建築  
05 物附屬設施設備之檢查及修護事項，亦未包含代為驗收工程  
06 事項。故自無從認被告克莉絲汀公司、被告甲○等二人有代  
07 原告驗收系爭工程之義務。原告空口泛稱被告二人有代原告  
08 驗收工程之義務，實屬無據。又原告與被告安得公司間之系  
09 爭工程契約第12條已明確約定，應由原告進行工程之驗收，  
10 故系爭工程之驗收，當與被告克莉絲汀公司、甲○等二人無  
11 關。被告克莉絲汀公司既未提供代為進行工程驗收之服務，  
12 被告克莉絲汀公司派駐至原告之被告甲○，必無可能於被告  
13 克莉絲汀公司未獲原告授權之情況下，代原告進行工程驗  
14 收。被告甲○在原證15簽名，僅係表示其收到安得公司提出  
15 之文件，並非在其上簽名即代表有進行驗收之事實存在，被  
16 告甲○亦未在業主確認欄處簽名，原告實未證明被告甲○即  
17 已進行驗收。原告並無正式授權被告克莉絲汀公司或被告甲  
18 ○負責驗收系爭工程，被告甲○至多僅係基於熱心協助原  
19 告，尚不得謂被告甲○有代為驗收系爭工程之義務。

20 (二)被告甲○並無基於故意或過失侵害原告之權利，亦未基於故  
21 意以背於善良風俗之方法加損害於原告，原告自不得依民法  
22 第184條第1項前段請求被告甲○負賠償之責，被告克莉絲汀  
23 公司亦無庸依同法第188條之規定與被告甲○連帶負賠償之  
24 責：

25 1.原告主張被告甲○於108年12月30日在原證13支出傳票上簽  
26 名，早於被告安得公司之請款時間109年2月24日，惟原證13  
27 上並無被告安得公司請款時間之記載，原告此部分之主張是  
28 否真實本非無疑，應由原告負舉證之責任。又原告之支出應  
29 經主任委員、監察委員及財務委員之簽章，被告甲○並無代  
30 原告決定是否或如何支出款項之權限，對於原告支出款項之  
31 決定被告甲○實無從加以置喙。且系爭管理契約第6條第1項

01 亦明定，原告就管委會之財務仍應自行善盡稽核及核實義  
02 務，原告款項之支用當與被告二人無關。縱被告甲○係於安  
03 得公司請款前即預先準備填載支出傳票，難謂有何故意過失  
04 可言，亦無從認具有不法性。又原告所提出原證14合約與實  
05 際交付不符列表，並無任何簽章，並無法證明安得公司施作  
06 系爭工程有瑕疵；縱施工有瑕疵，原告依民法第493條第1項  
07 及第2項規定，亦應先定期命被告安得公司修補，如被告安  
08 得公司拒絕修不，原告方得自行修補，然原告並未提出任何  
09 證據證明原證14係屬不可修補之瑕疵，或被告安得公司有拒  
10 絕修補瑕疵，自無從向被告二人請求損害賠償。

11 2.被告甲○於原證15之實際施作項目上簽名僅係代表其已收到  
12 安得公司所交付之文件，其會把所收到之文件轉交予原告，  
13 被告甲○並未與安得公司簽訂原證15之實際施作項目書，無  
14 從認被告甲○簽收安得公司所交付之原證15有何不法性及故  
15 意過失存在。原告另空口主張被告甲○對其有以背於善良風  
16 俗之方法施加損害，卻無任何實際之證據證明，亦無相關之  
17 論理說明係何種背於善良風俗之方法，自難謂原告之主張為  
18 真實。又原告所請求之損害內容均與權利無涉，而屬學理上  
19 所稱純粹經濟上損害或純粹財產上損失，故原告依民法第18  
20 4條第1項前段規定請求賠償，應屬無據。況原告主張所受之  
21 損害及支付工程款，均為原告本應給付予被告安得公司之範  
22 圍，當無損害可言。又若認被告安得公司應返還所受領之工  
23 程款，原告即無任何損害得向被告二人請求。

24 3.原告於109年2月25日給付第4期款525萬元予安得公司，自應  
25 於次月之財報及支出明細中詳實載明，是原告至遲於000年0  
26 月間已獲悉給付525萬元予被告安得公司，且支出傳票上被  
27 告甲○係於108年12月30日簽名，倘原告認為被告甲○此舉  
28 為侵權行為，於000年0月間原告即已知有損害及賠償義務  
29 人。又原告主張安得公司係於109年2月24日向原告請領最後  
30 一期工程款，則依系爭工程契約第12條約定，原告至遲應於  
31 109年3月5日前完成驗收，是原告於000年0月間必會知悉安

01 得公司施工完畢之具體情形，倘原告認為被告甲○有驗收之  
02 責任卻怠未為之，而屬侵權行為，於000年0月間原告應已知  
03 悉有損害及賠償義務人。則依民法第197條第1項規定，應於  
04 109年3月起算2年之消滅時效，原告遲延至111年8月19日方  
05 提起本件起訴，顯已逾2年之消滅時效，侵權行為之時效業  
06 已完成，被告得依民法第144條第1項之規定拒絕給付。

07 (三)被告甲○於擔任原告社區經理之期間，其職務之履行並無任  
08 何故意過失存在，被告甲○對於原告之任何費用支出均無從  
09 置喙，均應由原告自行稽核及決定，被告二人亦無代為原告  
10 驗收系爭工程之義務，更未代原告與安得公司簽訂任何協  
11 議，實無從認被告克莉絲汀公司有何給付不完全之情形，處  
12 理委任事務有何過失或逾越委任權限之行為。故原告依民法  
13 第227條及第544條規定請求被告克莉絲汀公司給付，亦無理  
14 由。

15 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項：

18 (一)新北市淡水區新市○路0段000○000號海洋都心社區之住  
19 戶，於買賣社區房屋時均簽訂有「〔海洋都心〕-買賣本約  
20 之個別磋商條款」（下稱磋商條款，見本院卷一第23至36  
21 頁，原證1）。

22 (二)原告與被告克莉絲汀公司於108年5月5日簽訂系爭管理契約  
23 （見本院卷一第131至136頁，原證9），約定契約期間自108  
24 年3月1日起至109年2月28日止，由被告克莉絲汀公司提供公  
25 寓大廈一般事務管理服務、建築物附屬設施備之檢查及修  
26 護、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持、公寓大廈及其周圍  
27 環境安全防災管理維護等服務，並約定被告克莉絲汀公司提  
28 供之服務不包括代收管理費等其他費用。

29 (三)被告甲○為被告克莉絲汀之僱員，被告克莉絲汀公司指派被  
30 告甲○派駐於原告處作為社區經理，代被告克莉絲汀公司為  
31 原告提供服務，被告甲○擔任社區經理亦經原告之同意。

01 (四)原告與被告安得公司於108年7月9日簽訂系爭工程契約（見  
02 本院卷一第87至113頁，原證7），並於108年7月22日簽訂  
03 「海洋都心1期B2美化工程」設計契約文件（見本院卷一第1  
04 15至130頁，原證8），由被告安得公司承攬海洋都心社區地  
05 下二層美化裝修工程（即系爭工程），工程總價為5700萬元  
06 （未稅）。

07 (五)原告已給付被告安得公司系爭工程之第1期工程款1725萬  
08 元、第2期工程款1725萬元、第3期工程款1725萬元、第4期  
09 工程款525萬元，共計5700萬元。有各期支出憑證粘存單、  
10 匯款單、收據、請款單、請款明細（見本院卷一第137至155  
11 頁，原證10至13）在卷可稽。

12 (六)被告甲○與被告安得公司皆於「海洋都心-B2公設美化裝修  
13 工程」實際施作項目書（見本院卷一第161至197頁，原證1  
14 5）簽名或蓋章。

15 (七)原告於000年0月間收受被告安得公司如被證3完工保固票  
16 （票面金額：170萬元，支票號碼BI0000000）及工程保固  
17 書。

18 (八)系爭工程經新北市政府工務局112年6月29日新北工使字第11  
19 21251317號函說明二，系爭工程違規部分包括「未經申請許  
20 可擅自變更用途、外牆、分戶牆、破壞樓板等變更使用情  
21 事，變動或增減室內分間牆、天花板等室內裝修情事」（見  
22 本院卷一第399至400頁，原證20）。

23 (九)系爭工程經新北市政府工務局112年8月11日新北工使字第11  
24 21530421號函認定應予拆除（見本院卷一第401至407頁，原  
25 證21）。

#### 26 五、得心證之理由：

27 原告主張因被告安得公司未履行系爭工程契約要素，其已依  
28 民法第256條規定解除契約，爰請求被告安得公司返還工程  
29 款5700萬元；又被告安得公司以詐欺手法使原告與之締約，  
30 依民法第184條第1項前段及後段規定，請求所受工程款之損  
31 失5700萬元；又系爭工程尚未完成，依民法第179條規定，

01 被告安得公司應返還工程款5700萬元。另被告甲○未依系爭  
02 工程契約辦理檢查及驗收，致原告陷於錯誤而給付工程款，  
03 依民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告甲○賠償57  
04 00萬元，並依民法第188條第1項規定請求被告克莉絲汀公司  
05 連帶賠償。又被告克莉絲汀公司未依約執行職務，依民法第  
06 227條及第544條規定應負損害賠償責任等語。然為被告所否  
07 認，並以前情置辯。是本件兩造爭點即為：(一)原告請求被告  
08 安得公司返還全部工程款5700萬元，有無理由？並與訴之聲  
09 明第二項為不真正連帶債務，有無理由？(二)原告請求被告克  
10 莉絲汀公司、被告甲○連帶給付5700萬元，有無理由？並與  
11 訴之聲明第一項為不真正連帶債務，有無理由？茲析述如  
12 下：

13 (一)原告請求被告安得公司返還全部工程款5700萬元，有無理  
14 由？並與訴之聲明第二項為不真正連帶債務，有無理由？

15 1.原告依民法第256條規定解除系爭工程契約，並請求被告安  
16 得公司返還全部工程款5700萬元，並無理由：

17 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
18 賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履  
19 行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全  
20 部不履行之損害賠償。債權人於有第二百二十六條之情形  
21 時，得解除其契約。民法第226條、第256條分別定有明文。

22 (2)原告主張被告安得公司於108年6月15日及109年3月22日會議  
23 中，說明系爭工程以移動隔板方式施工即不違法，若有人要  
24 來拆除違建，僅要把所有隔板拆除只剩下設備在車位上它不  
25 違法等語，是原告信賴被告安得公司上開報告內容，並依此  
26 做出施作裝修工程之決議，乃與被告安得公司簽訂系爭工程  
27 契約云云。然查，社區住戶於買賣社區房屋所簽定之磋商條  
28 款第8條（或第7條）均約定：「第三十條：『特約事項』，  
29 經雙方個別磋商同意本條增加條款如下：(一)乙方（即興富發  
30 建設股份有限公司或宏泰人壽保險股份有限公司）同意於本  
31 社區第一屆管理委員會完成法定公寓大廈管理組織申請報備

01 程序並取得主管機關報備函及社區管理委員會完成公共設施  
02 點收後一個月內，由乙方與（興富發建設股份有限公司或宏  
03 泰人壽保險股份有限公司）輔助社區美化基金共計新台幣陸  
04 仟萬元正撥付予社區帳戶，作為社區將建築執照圖面核准之  
05 地下二層之部分防空避難室兼停車空間，變更規劃為健身房  
06 房、青少年娛樂室、琴房、家庭劇院室、LOUNGE BAR、KT  
07 V、棋藝室、兒童遊戲室及閱讀區等設施。屆時如本社區第  
08 一屆管理委員會決議施作，則乙方及（興富發建設股份有限  
09 公司或宏泰人壽保險股份有限公司）提供由李天鐸大師所設  
10 計之建議圖面〔詳如附圖三-一〕予第一屆社區管理委員會  
11 並協助發包施作完成。惟甲方已充分明確知悉，上開第一屆  
12 社區管理委員會擬變更規劃之公共設施，不符現行相關法令  
13 規定，日後可能有遭主管機關命令拆除回復原狀之情形，如  
14 發生該情形，概由甲方自行處理，與乙方及（興富發建設股  
15 份有限公司或宏泰人壽保險股份有限公司）無涉。」（見本  
16 院卷一第27、33頁），是原告對於將建築執照圖面核准之地  
17 下二層之部分防空避難室兼停車空間，變更規劃為健身房、  
18 青少年娛樂室、琴房、家庭劇院室、LOUNGE BAR、KVT、棋  
19 藝室、兒童遊戲室及閱讀區等設施，不符現行相關法令規  
20 定，日後可能遭主管機關命令拆除回復原狀等情，應知之甚  
21 詳。

22 (3)次查，依108年6月15日6月份例行會議譯文記載：「A住戶蔡  
23 先生：『在我們合約裡面，妳們有表示說，有表示說這樣子  
24 做的話就不違法嗎？120公分以上拆掉，你們有…』。B安得  
25 公司負責人丙○○：『不是不是，你當初買賣房子的時候，  
26 你簽那個美化工程的時候，你知道他是違法還是不違法的  
27 』。A住戶蔡先生：『不是，我是根據妳剛才說的，說法  
28 規。』。B安得公司負責人丙○○：『應該是法規規定，第  
29 一個，這叫做我的臨時活動庭，這個臨時活動庭我為了方便  
30 我辦活動，要運動要小孩玩，要下棋，這是OK的，你聽得懂  
31 意思嗎？你來檢查就是這種臨時，我想要拿掉我就拿掉，因

01 為他不是防空避難室他是臨時停車位，OK』。…B安得公司  
02 負責人丙○○：『他們做固定式的啊，他們沒有辦法檢查的  
03 時候拉走啊。』…B安得公司負責人丙○○：『例如說我現在  
04 在蓋一個臨時活動區，做一個臨時活動庭，我要做活動的解  
05 釋範圍他是可以被解釋的，因為那個叫活動。』」（見本院  
06 卷一第283頁），是被告安得公司法定代理人丙○○於會議  
07 中，係提出以臨時活動區施作方式辦理系爭工程施作，於檢  
08 查時即將活動區設施拿掉，並就住戶表示是否就此合法之問  
09 題，表示住戶於簽約時應已知悉設置上開設施是否合法各住  
10 戶應知之甚詳，亦即被告安得公司法定代理人並未於該會議  
11 中承諾或表示以移動隔板方式施作即不違法。復依原告第1  
12 屆的主任委員即證人黃聖閔證稱：「我所謂的報拆疑慮是反  
13 對這社區的人，如果他去工務局檢舉，那公設就會被拆，不  
14 管是住戶、住客或外面的人，他只要去檢舉這是違法的，他  
15 就可能會被拆。公設施作前，安得廠商也有跟管委會告知被  
16 報拆的風險，並且針對報拆有提出SOP流程的報告，並且帶  
17 少數委員去參觀別的建案，跟委員解釋被報拆時的SOP流程  
18 及建議的方案為何。…這個報拆的部分，在1658戶的磋商條  
19 款裏面也有約定，所有的住戶同意並且知道這是二工，有違  
20 法報拆風險的疑慮，承購戶同意由第一屆管委會決議是否施  
21 作，若報拆跟建商無關。…」、「（問：是否在明知可能有  
22 報拆之違法情況下，社區仍決議施作二工？）管委會決議施  
23 作，我個人知道他是違法的。」、「（問：安得公司有無說  
24 服社區住戶或委員，即便違法也可以施作？）安得公司只是  
25 告訴我們其他社區到目前還沒有被報拆的SOP處理流程，基  
26 本上施作與否，也是要让社區管委會決定。」、「（問：何  
27 謂被報拆的SOP處理流程？）我的認知當報拆要檢查的時  
28 候，把傢俱移開，劃線停車格，他說別的社區都是這麼處理  
29 的，他只是建議我們，安得公司可以協助我們這樣做。」  
30 （見本院卷一第630至632頁），益徵被告安得公司僅係就報  
31 拆處理流程向原告為說明及建議，是否施作二次工程即系爭

01 工程仍由原告自行決定，並未承諾或表示系爭工程依此方式  
02 之施作即不違法。至原告主張被告安得公司於109年3月22日  
03 例行會議中，表示若有人要來拆除違建，僅要把所有隔板拆  
04 除只剩下設備在車位上它不違法等語；惟查，被告安得公司  
05 於該次會議中，亦僅就系爭工程之報拆處理流程向原告為說  
06 明及建議，並非謂施作之系爭工程並未違法，況該次會議係  
07 於兩造簽訂系爭工程契約之後，該次會議報告之內容自無可  
08 能構成系爭工程契約締約之要件。是原告與被告安得公司並  
09 無以合意「系爭工程以移動隔板方式施作即不違法」為契約  
10 之要素，而簽定系爭工程契約。故原告主張因被告安得公司  
11 未履行該契約要素，其得依民法第256條規定解除系爭工程  
12 契約，並請求返還工程款5700萬元，自屬無據。

13 2.原告依民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告安得公  
14 司賠償全部工程款5700萬元之損失，並無理由：

15 原告主張因被告安得公司之不實說明，其受有詐欺，使其陷  
16 於錯誤而為系爭工程契約之意思表示，依民法第184條第1項  
17 前段及後段規定，原告得請求被告安得公司賠償工程款5700  
18 萬元之損失云云。惟按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯  
19 誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高  
20 法院56年台上字第3380號判例意旨參照）。又主張被詐欺而  
21 為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44  
22 年台上字第75號判例意旨參照）。而查，被告安得公司係建  
23 議以臨時活動區施作方式辦理系爭工程施作，於主管機關檢  
24 查時將活動區設施拿掉，以利原告應對主管機關之檢查，並  
25 無向原告表示系爭工程以移動隔板方式施作，即屬合法，詳  
26 如前述，是自難認被告安得公司有詐欺原告之情。故原告依  
27 民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告安得公司賠償  
28 5700萬元云云，自屬無據。

29 3.原告依民法第179條規定請求返還全部工程款5700萬元，並  
30 無理由：

31 (1)原告主張系爭工程尚未完成及驗收，不合於系爭工程契約第

01 7條給付工程款之條件，故被告安得公司受領5700萬元工程  
02 款，並無法律上理由，爰依民法第179條規定請求返還云  
03 云。然查，依系爭工程契約第7條付款辦法約定：「本工程  
04 依下列規定辦理現金支付款：1. 本工程於簽約日，由甲方  
05 （即原告）支付簽約為工程款之30%，新台幣1725萬元（未  
06 稅）。2. 本工程於木作隔間、冷氣室內配管、泥作完成時由  
07 甲方支付工程款30%，新台幣1725萬元（未稅）。3. 本工程  
08 於油漆、地坪材料、設備、傢俱完成時由甲方支付工程款3  
09 0%，新台幣1725萬元（未稅）。4. 本工程於全部工程內容完  
10 工驗收由甲方支付工程款10%，新台幣575萬元（未  
11 稅）。」，及第12條工程驗收約定：「工程完工之日，乙方  
12 （即被告安得公司）應將所有剩餘材料及設備等一律遷離工  
13 地，並由乙方通知甲方，於十日內辦理驗收完畢，其後乙方  
14 則不負保管之責。」，及第14條保固期限約定：「乙方自完  
15 成驗收之日起負責保固貳年，…」（見本院卷一第89至90  
16 頁）。是原告與被告安得公司約定於簽約時，原告給付系爭  
17 工程之第1期工程款；於木作隔間、冷氣室內配管、泥作完  
18 成時，原告給付第2期工程款；於油漆、地坪材料、設備、  
19 傢俱完成時，原告給付第3期工程款；至全部工程完工驗收  
20 時，原告再支付最後第4期工程款。又系爭工程完工後，經  
21 被告安得公司通知原告辦理驗收，原告應於10日內完成驗  
22 收。經驗收合格後，被告安得公司應負2年保固責任。

23 (2)復查，觀之系爭工程現場照片（見本院卷一第371至397頁）  
24 可知，系爭工程應已完成木作隔間、冷氣室內配管、泥作工  
25 程、油漆工程、地坪工程、設備及傢俱等工程施作。又被告  
26 安得公司於完成系爭工程之施作後，已由原告辦理驗收作  
27 業，並開具缺失改善單（見本院卷一第469至473頁）；嗣經  
28 原告驗收後，被告安得公司已開立保固本票及工程保固書  
29 （見本院卷一第463至467頁）交付原告收受，並於109年2月  
30 25日起負保固責任2年。復依原告第1屆的監察委員即證人潘  
31 建興、財務委員即證人戴惠玲、主任委員即證人黃聖閔亦證

01 述：被告安得公司於完成系爭工程後，社區經理被告甲○已  
02 有辦理檢查及驗收作業，並經原告之委員查驗後，有開始試  
03 營運開放住戶使用（見本院卷一第569至575頁、第615至623  
04 頁、第624至630頁），可認原告已就系爭工程實質完成驗收  
05 作業。是認系爭工程已完成施作，並於109年2月25日驗收完  
06 成，被告安得公司已得依前開約定，請求原告給付全部工程  
07 款，被告安得公司受領上開工程款，係基於兩造間之承攬契  
08 約法律關係，並無不當得利之情。至於原告主張各項缺失部  
09 分，應屬被告安得公司是否應負瑕疵擔保責任之問題，尚不  
10 得認系爭工程未完工及驗收。故原告依民法第179條規定，  
11 請求被告安得公司返還全部之工程款5700萬元，自無可採。

12 (二)原告請求被告克莉絲汀公司、被告甲○連帶給付5700萬元，  
13 有無理由？並與訴之聲明第一項為不真正連帶債務，有無理  
14 由？

15 1.原告依民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告甲○賠  
16 償5700萬元，並依民法第188條規定請求被告克莉絲汀公司  
17 負連帶賠償責任，並無理由：

18 (1)原告主張被告甲○為負責系爭工程驗收業務之人，然並未依  
19 系爭工程契約與設計工程文件辦理驗收，客觀上並未踐行驗  
20 收作業確認工程是否已完成，且系爭工程有明顯與契約約定  
21 不合之施作，被告甲○於系爭工程未完成下，本不應製作請  
22 款單據交由管委會委員簽章撥款，惟被告甲○於工程款尚未  
23 具備請款條件下，即辦理系爭工程款之撥款程序，致原告陷  
24 於錯誤而給付工程款，侵害原告之財產權云云。

25 (2)經查，依系爭管理契約第2條管理維護服務內容約定：「乙  
26 方（即被告克莉絲汀公司）同意提供甲方（即原告）下列服  
27 務項目：1. 公寓大廈一般事務管理服務事項。2. 建築物附屬  
28 設施備之檢查及修護事項。3. 公寓大廈之清潔及環境衛生之  
29 維持事項。4. 公寓大廈及其周圍環境安全防災管理維護事  
30 項。5. 乙方提供之服務不包括代收管理費等其他費用。」  
31 （見本院卷一第132頁），及第7條約定：「一、乙方對於本

01 約所訂應提供之管理維護服務（含治安維護及緊急事故處  
02 理），應善盡善良管理人之注意義務。二、乙方執行業務  
03 時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職  
04 務。」（見本院卷一第133頁），復附參酌內政部87年6月3  
05 日台（87）內營字第0000000號令發布之公寓大廈管理維護  
06 公司受任管理維護業務契約範本，所列「公寓大廈一般事務  
07 管理服務事項」包含：公共事務服務、公共設施管理、檢查  
08 修繕監督、人員督導指揮及其他（見本院卷一第344頁），  
09 是被告克莉絲汀公司依系爭管理契約，僅負責上開約定之管  
10 理維護服務事項，並未包含新增設系爭工程施作之監督及驗  
11 收等服務事項。然依原告第1屆的監察委員即證人潘建興、  
12 財務委員即證人戴惠玲、主任委員即證人黃聖閔證述：因各  
13 委員均屬新上任，並無經驗，而被告甲○表示可以幫忙處理  
14 系爭工程相關事務，經各委員表決同意後，即交由被告甲○  
15 負責處理系爭工程之相關事務（見本院卷一第571至574頁、  
16 第615至617頁、第624至627頁）。是被告甲○應負責處理系  
17 爭工程之相關事務，並善盡善良管理人之注意義務。

18 (3)原告雖主張被告克莉絲汀公司派駐社區經理被告甲○，未盡  
19 踐行驗收作業確認系爭工程是否已完成，且系爭工程有諸多  
20 不合契約之施作云云。惟查，本院認系爭工程業已完成施  
21 作，詳如前述，而原告所主張原證14所列缺失，業經被告所  
22 否認，原告又未提出任何證據舉證以實其說，是自難認系爭  
23 工程有原證14所列瑕疵之情。又縱認系爭工程存有原證14所  
24 列瑕疵，然觀之原告所主張原證14瑕疵部分係品牌不符，而  
25 大部分所列缺失工項之實際施作數量與契約數量相同，所列  
26 缺失工項之金額，僅佔系爭工程契約總金額之比例為10.  
27 2%（586萬6350元/5750萬元=10.2%），難認品項不符合之  
28 比例有過高之情。且依證人潘建興證稱：因契約部分設備係  
29 多年前的品牌及型號，而施作當時有更好的品項及型號，方  
30 更換為更好的品項及型號，更符合住戶需求（見本院卷一第  
31 573、575頁）。況該等缺失原告仍得催請被告安得公司辦理

01 修繕，並非無法改善，自難認原告所主張之上開瑕疵係屬重  
02 大。又一般工程施作存有瑕疵，係屬正常，而被告甲○已就  
03 系爭工程缺失開立改善單（見本院卷一第469至473頁），並  
04 請求被告安得公司修繕，被告安得公司並已有辦理改善。綜  
05 上各情，難認被告甲○有未善盡善良管理人之注意義務。況  
06 原告本即應依系爭工程契約約定，給付工程款5700萬元予安  
07 得公司，詳如前述，自難認原告應給付予安得公司之工程款  
08 5700萬元，與原告因被告甲○未善盡義務所受損害有關。故  
09 原告依民法第184條第1項前段及後段規定，請求被告甲○賠  
10 償5700萬元，並依民法第188條規定請求被告克莉絲汀公司  
11 負連帶賠償責任，難認有據。

12 (4)原告復主張被告安得公司於109年2月24日請領第四期驗收  
13 款，該款項核撥與否屬第2屆委員之權責，惟被告鄭偉龍竟  
14 於108年12月30日已簽名送由第1屆委員蓋章，造成第1屆委  
15 員之錯誤而核撥該第四期驗收款，是原告因被告甲○之行為  
16 受有支付工程款之損害云云。惟查，原告所提出系爭工程之  
17 第4期請款資料（見本院卷一第153至155頁），並未記載安  
18 得公司係於何時向原告請領第4期工程款，是原告主張安得  
19 公司於109年2月24日方向原告請領第4期款，應由第2屆委員  
20 簽章，被告甲○竟於108年12月30日已簽名送由第1屆委員蓋  
21 章云云，尚無可採。復依系爭管理契約第6條第1項第4款約  
22 定：「甲方就管委會之財務仍應盡稽核及核實義務。且經乙  
23 方要求核對帳務，甲方應配合辦理。」（見本院卷一第133  
24 頁），及原告第1屆的監察委員即證人潘建興、財務委員即  
25 證人戴惠玲、主任委員即證人黃聖閔亦證述：被告安得公司  
26 之請款，原告委員有最終審核之權限（見本院卷一第569至5  
27 74、618至621、628頁）。是原告就財務管理仍應自行盡稽  
28 核及核實義務，自不得推諉交由被告克莉絲汀公司派駐社區  
29 之被告甲○負責。況原告依系爭工程契約約定本應給付第4  
30 期款予被告安得公司，且實際亦係於安得公司開立完工保固  
31 票及工程保固書（見本院卷一第465至467頁），方給付第4

01 期款525萬元予被告安得公司（見本院卷一第153頁），自難  
02 認有侵害原告權益之情。故原告依此以民法第184條第1項前  
03 段及後段規定，請求被告甲○賠償5700萬元，並依民法第18  
04 8條規定請求被告克莉絲汀公司負連帶賠償責任，亦屬無  
05 據。

06 2.原告依民法第227條及第544條規定，請求被告克莉絲汀公司  
07 賠償5700萬元，並無理由：

08 原告主張被告克莉絲汀公司未依系爭管理契約第7條約定執  
09 行職務，致使原告受有支出工程款5700萬元之損害，依民法  
10 第227條及第544條規定應負損害賠償責任云云。然查，系爭  
11 工程施作之監督及驗收等服務事項，並非被告克莉絲汀公司  
12 依系爭管理契約約定應辦理之服務事項，詳如前述。又被告  
13 甲○難認有未善盡善良管理人之注意義務，亦如前述。況且  
14 原告本即應依系爭工程契約約定，給付工程款5700萬元予安  
15 得公司，難認原告應給付予安得公司之工程款5700萬元，與  
16 原告因被告克莉絲汀未善盡義務所受損害有關。故原告依民  
17 法第227條及第544條規定，請求被告克莉絲汀公司賠償5700  
18 萬元，自屬無據。

19 六、綜上所述，原告依民法第256條、第184條第1項前段及後  
20 段、第179條規定，請求被告安得公司給付5700萬元，及自  
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
22 息；及依民法第184條第1項前段及後段、第188條第1項、第  
23 227條、第544條規定，請求被告克莉絲汀公司及被告甲○連  
24 帶給付5700萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
25 按週年利率5%計算之利息；並聲明上開所命之給付，如其中  
26 一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內，免給付義務等  
27 語，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執  
28 行之聲請亦失所依據，應併駁回之。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
30 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
31 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

03 工程法庭 法官 張詠惠

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

08 書記官 陳香伶