

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度建字第178號

原告 雷根大廈管理委員會

法定代理人 羅烱烜

訴訟代理人 楊永芳律師

被告 永興勝營造有限公司

法定代理人 曹永安

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3,357,177元，及自民國114年4月17日起至清償日止，按年息百分之5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45，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1,119,059元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣3,357,177元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

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。查本件兩造所簽訂之雷根大廈外牆更新工程契約書（下稱系爭契約），於第19條第2項約定雙方同意以本院為第一審管轄法院（院卷第30頁），是本院就本件有管轄權，合先敘明。

二、再按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。原告之法定代理人原為林憶欣，嗣於本院訴訟程序進行中變更為羅炯烜，業據其具狀聲明承受訴訟，並有臺北市政府都市發展局報備函、委任狀為憑（院卷第169至179頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

三、被告經合法通知，無正當理由未於最後之言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告前任主任委員李明道因認門牌號碼臺北市○○○路0段000號之雷根大廈外牆有拉皮美化需求，以總價新臺幣（下同）1,900萬元委由被告施作，經兩造於111年5月30日簽訂系爭契約，由被告對原告大樓外牆進行拉皮整修工程（下稱系爭工程），惟被告施作系爭工程期間，住戶室內或大樓樓梯間開始發生窗框、牆面滲水等情形（詳原證2列表，院卷第67頁），被告復僅施作大樓3面外牆，尚有一整面外牆未施作，卻仍領取全部報酬，原告乃催告被告改善瑕疵及完成第4面外牆拉皮工作，被告置之不理。原告乃依系爭契約第7條第15項、第14條第1項(一)第5、8款等約定，並以起訴狀繕本送達被告，為終止系爭契約之通知。再者，原告委由精捷工程股份有限公司核算實際施作數量並以系爭契約詳細價目表計算金額之複價13,316,650元，另安辰生活家有限公司就系爭工程瑕疵修繕費用估價為1,660,575元。從而，原告爰民法第179條規定，請求被告返還5,683,350元之溢領報酬（計算式：19,000,000-13,316,650），及依民法第493條、第494條、第495條規定與系爭契約第7條第15項，擇一請求被告賠償修補費用或減少價金1,660,575元等語，並聲明：1.被告應給付原告7,343,925元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.願
02 供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原有系爭工程總金額是2,300萬元，全部工程的
04 面積是四面外牆，因為背面諸多住戶不願拆除鐵窗，後來約
05 定只做三面及原證3最後一頁（院卷第79頁）即背面從左右
06 兩側往內各做2公尺或3公尺的部分，所以原告做結案決標時
07 以總價承攬1,900萬元決標，但被告內部人員未併同調整原
08 始估價單之單價跟工項。又工程已經全部完成，只因現任原
09 告主委是剛搬進來的住戶，以訪價的數字跟合約有很大差距
10 為由起訴。至修繕改善部分，原告寄存證信函來要15天內完
11 成修復，我請總幹事跟前主委報告，給予多一個禮拜時間，
12 對方不肯。另請總幹事提供在下雨時漏水處所狀況照片給我
13 以示公正，對方都未回應，之後也未再提到還在漏水。被告
14 在原告經費欠缺下，同意原告就其他工程以追加預算分期付款
15 款，原告尚未付清，是為了其他工程分期款項未還提出本件
16 訴訟等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
17 回。

18 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第120頁）：

19 (一)兩造於111年5月30日簽立原證1之系爭契約。

20 (二)原告於113年11月11日寄發原證4之存證信函，催告被告於15
21 日內將系爭工程瑕疵改善，及就未施作防火巷牆面拉皮開
22 工，如未完成將暫停每月支付55,000元（大廳追加工程款）
23 以抵銷損害等語，被告有收受通知。

24 (三)原告以起訴狀之送達通知，依系爭工程契約第7條第15項、
25 第14條第1項(一)之約定終止系爭契約，被告是於114年4月
26 16日收受起訴狀繕本。

27 四、得心證之理由：

28 (一)兩造就系爭契約係約定由被告以1,900萬元對價向原告承攬
29 系爭工程，應施作範圍包含全棟四面外牆：

30 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
31 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要

之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之民法第153條第1項、第2項定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

2. 被告主張系爭工程應只做3面及第4面部分外牆拉皮，始由總價2,300萬元經減價以總價承攬1,900萬元決標等語，惟系爭契約第3條（工程範圍及費用）已明白約定「一、工程範圍：（一）全棟各面外牆更新美化工程。...二、契約價金：本工程採總價承攬：總工程款合計：新台幣壹仟玖佰萬元整。」，足認就承攬人的工作項目、定作人應給付報酬等內容特定，系爭契約中必要之點認已明確，兩造意思表示合致，系爭契約即成立生效。又被告為經營商業之綜合營造業者，依其專業背景及智識經驗，應無誤認系爭契約上開條款文義之可能。縱使兩造在締約前，曾對於施作工項範圍或報酬、計價方式有所磋商，其因此調降價金，亦係兩造基於締約自由協議範圍，系爭契約既未記載如被告所稱之更改工項或減價報酬經過之字詞，最後自應以系爭契約條款文義為履約範圍，及論斷雙方權利義務關係。此外，被告復未再就此利己事實加以舉證，或就兩造事後另有變更契約之約定等情以實其說，揆諸前揭說明，契約文字已明示表達當事人的真意，自不能再以其他情形為違反前揭明文約定之解釋，故被告上開所辯即不足採認，其另聲請傳訊證人李明道以證明簽約前議約的經過，亦無調查之必要性。

3. 至原告另於審理中之115年4月24日準備書狀主張被詐欺而依民法第92條規定，撤銷簽署系爭契約之意思表示等語，並以工程預算表部分項次之內容及數量無法對應等情為據（院卷第205頁），惟兩造業就系爭工程之總價及工作內容範圍等必要之點意思表示合致，業如上述，系爭契約既已成立生效，原告就事後得知預算表部分項次等主張如何具交易上之

重要性，及原告若知其情是否即不予締約，未據其再予釋明，難以遽認其於締約時即有陷於錯誤情事，或得逕認被告有詐欺行為，是原告就此事實未盡舉證責任，又系爭契約既經原告主張以起訴狀繕本送達被告而合法終止在先（詳如下段所述），自無再以撤銷簽署意思表示為由論定系爭契約之效力，故原告此部分，無以採認。

(二)系爭契約已經被告合法終止，兩造應結算被告完成系爭工程之工作物價值，原告並得依民法第179條規定，請求被告返還溢領款項2,729,177元：

1.系爭契約第7條第14項、第15項、第14條第1項(一)第5、8款等分別約定：「甲方（原告）於乙方（被告）履約中，若可預見其履約瑕疵，或其有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善」、「乙方不於前款期限內，依照改善，甲方得採行下列措施：...（二）終止或解除契約，並得請求損害賠償」、「一、甲方之終止工程契約權：（一）乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：...5. 無正當理由而不履行契約者。...8. 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知次日起10日內或書面通知所載較長期限內，仍未改正者。...」（院卷第25、27頁）。

2.查，原告於113年11月11日寄發原證4之存證信函，催告被告於15日內將系爭工程瑕疵改善，及就未施作防火巷牆面拉皮開工等語，被告有收受通知。嗣原告依系爭工程契約第7條第15項、第14條第1項(一)之約定以起訴狀之送達通知，終止系爭契約，被告於114年4月16日收受起訴狀繕本等情，已為兩造所不爭執。又被告系爭工程履約中確有瑕疵存在及未依契約規定履約情形（均詳如下述），應認原告已合法行使契約意定終止權，系爭契約並自114年4月16日後失其效力。

3.又按契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思表示，承攬契約在終止前，原承攬契約既仍屬有效，承攬人自得請求已完成工作

部分之結算報酬。是以，系爭工程就被告已經施作之部分，難論對原告全無利益，且縱論工程存在瑕疵，亦僅屬原告可否主張瑕疵擔保及請求損害賠償、減少報酬問題，無法一概否認被告已施作內容之利益。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條規定已明。故給付目的嗣後不存在，受領人受此利益之法律上原因即失其存在，受損人自得依不當得利法律關係請求受益人返還其所受之利益（最高法院111年度台上字第1044號判決意旨參照）。亦即，承攬契約之終止，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及效力，定作人固仍應就契約終止前承攬人已完成工作部分給付報酬，惟定作人於契約終止前如已超付承攬人完成工作所得受領之報酬，於契約終止後，承攬人就該超額報酬受有利益之原因即失其存在，定作人非不得依不當得利規定請求返還之（最高法院108年度台上字第2168號判決意旨參照）。

4. 法院依聲請囑託臺北市結構工程工業技師公會（下稱鑑定單位）進行鑑定，經鑑定人於現場量測建築物四向外觀尺寸，比對建築物各面向施作現況，依系爭契約工程預算表編列項次，逐項清點及量測，計算各工項數量後，鑑定結果認定：「依現況量測之數量、單價計算複價總計為16,270,823元，即被告已施作部分價值，與原工程預算表之價差為2,729,177元，該價差為系爭工程之合理修補費用」等情，有鑑定單位於115年3月6日以115北師徐(十五)字第1150190號函檢附鑑定報告書在卷可認（明細詳鑑定報告書附件七-表11），又被告對於已受領全額工程款未予爭執，亦經原告提出匯款單為證（院卷第209至221頁，惟第219頁上方112年4月10日單據註記係「2F追加款」並非系爭工程，應予排除）。是以，系爭工程款總價金額1,900萬元，扣除上開被告應得金額即鑑定報書之複價總計16,270,823元後，差額為2,729,177元，此部分被告既未相對應地為原告完成工作，

01 自屬原告所超額溢付報酬，故原告依民法第179條規定請求
02 被告返還溢領工程款在2,729,177元範圍內，自屬有據。

03 5.至本件原告起訴時主張被告溢領工程款5,683,350元，被告
04 應依不當得利之規定如數返還，惟依其提出之第三人精捷工
05 程股份有限公司製作之原告外牆更新工程修繕數量核算表為
06 據（院卷第89頁），業經被告爭執其真實性（院卷第121
07 頁），此與其後鑑定單位計算所得之上開複價有相當出入，
08 尚難逕予採認。又本件為給付型之不當得利，係基於受損人
09 之給付而發生之不當得利，自應由主張不當得利返還請求權
10 人即原告，就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負
11 舉證責任，則原告就被告受領工程款超過16,270,823元之部
12 分，並未再證明被告係無法律上原因而受利益，自無從認定
13 其主張逾此之不當得利債權金額為真實。

14 (三)系爭工程有如原告所指之瑕疵，其得請求被告償還修補瑕疵
15 必要費用628,000元，亦有理由：

16 1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
17 之；承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並
18 得向承攬人請求償還修補必要之費用；如修補所需費用過鉅
19 者，承攬人得拒絕修補，前項規定，不適用之，民法第493
20 條第1項、第2項、第3項分別定有明文。此項定作人之自行
21 修補權及修補費用償還請求權，必以承攬之工作有瑕疵，經
22 定作人定相當期限請求承攬人修補，承攬人不於該期限內修
23 補者始足當之（最高法院101年度台上字第661號判決意旨參
24 照）。是以，系爭工程如存有瑕疵，經原告定相當期限催請
25 被告修補，而被告不於所定期限內修補瑕疵或拒絕修補，或
26 其瑕疵不能修補者，原告自得請求被告給付修補必要之修補
27 費用。

28 2.本件經囑託鑑定單位就原告所指即原證2表格所列瑕疵進行
29 現場勘查後，發現所列各住戶室內或公共樓梯間之牆面確實
30 存有滲漏水之瑕疵情狀，鑑定結果認定：「本工程工法為先
31 行剷除原有牆面磁磚及粉刷底層，（被告描述RC面有先塗刷

一層彈性水泥)，鋪抹底層砂漿，再塗刷一層防水層，而後用黏著劑鋪貼磁磚。由住戶提供照片可知，既有窗戶四周水泥砂漿填塞(灌漿)不紮實，即會產生滲漏，磁磚打底抹平前空隙填塞是必要的動作。再則最大缺失概分為磁磚轉角凹向既有窗戶部分，有貼半片磁磚者、有打底尚未貼磁磚者、有完全沒處理者、有塗抹防水膠泥者、有不塗抹防水膠泥者，形形色色，顯示施工極其粗糙(如附件六 各戶工程瑕疵照片編號25)。原證2所列瑕疵判斷之依據、理由及合理補修費用共628,000元」等情，有上開鑑定報告書及附件六瑕疵照片在卷可認(位置、瑕疵情形，則詳附件七-表12)，是以，被告施作系爭工程有可歸責之原因，致生工作物存有瑕疵，合理補修費用共628,000元，堪以認定。另原告起訴時提出之安辰生活家有限公司估價單(院卷第91頁)，主張損害金額為1,660,575元，然此僅係其向單一廠商訪價之報價，相較於鑑定單位以中立客觀的立場，鑑定時復經比對相關卷證資料、徵詢專業意見，對於工程實務及業界慣例亦合於本院囑託鑑定意旨，仍應認上開鑑定結果及判斷之修復費用金額較為可採。

3.再者，原告前於113年11月11日寄發原證4之存證信函，催告被告於15日內將住戶室內牆壁、樓梯間窗戶牆等系爭工程瑕疵改善，被告亦收受通知乙情，為兩造所不爭執，然被告逾期迄今仍未改善，揆諸上開說明，原告對於系爭工程之工作瑕疵，依民法第493條第2項規定，自得在628,000元範圍內，請求被告償還修補必要之費用。

4.原告依前揭規定請求償還修補必要之費用628,000元，既有理由，則其另依民法第494條、第495條等規定與系爭契約第7條第15項為同一聲明部分，即均無再予審究之必要，附此敘明。

(四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

01 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
02 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
03 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據，週年利
04 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
05 分別定有明文。查原告請求被告返還不當得利及償還必要修
06 補費用，核屬未定給付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本
07 係於114年4月16日送達被告，有送達回執為憑（院卷第99
08 頁），亦為兩造所不爭執，揆諸上開說明，原告請求被告給
09 付自114年4月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之法
10 定遲延利息，核無不合，應予准許。

11 五、綜上所述，原告依民法第179條及第493條第2項等規定，請
12 求被告給付3,357,177元（計算式：2,729,177+628,000）
13 及自114年4月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
14 息，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本判決原告勝訴部分，原告業已聲明願供擔保，請求准予宣
17 告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰酌定
18 相當擔保金額，予以准許；另依同法第392條第2項規定，依
19 職權宣告被告如以相當金額為原告預供擔保，亦得免為假執
20 行。至原告敗訴部分，原告假執行之聲請即失所附從，應併
21 予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張、陳述、所提證據
23 暨調查證據之聲請，經審酌後，認均與本件之結論無礙，且
24 無調查之必要，爰不再一一論述，併予敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 8 月 26 日

27 工程法庭 法 官 林瑋桓

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 8 月 26 日

