

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度建字第244號

原告 頌揚工程有限公司

法定代理人 許庭甄

訴訟代理人 黃振

林彥志律師

被告 京富祥營造股份有限公司

法定代理人 吳浚豪

訴訟代理人 徐坤堂

上列當事人間請求給付工程保留款事件，本院於民國115年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時訴之聲明原為：被告應給付原告等新臺幣（下同）80萬4654元，及自民國114年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第9頁），嗣變更為：被告應給付原告30萬4654元，及自114年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第463頁），原告將「原告等」更正為原告，係屬更正法律上陳述，就請求金額部分變更為30萬4654元，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，於程序上均無不合，應予准許。

貳、實體事項：

01 一、原告起訴主張：原告承攬被告林口麗林段488地號集合住宅
02 新建工程之水電及消防工程（下稱系爭工程），兩造簽訂承
03 攬合約書（下稱系爭契約），約定採總價承攬，工程款總價
04 為8680萬元（含稅），系爭工程已完工並已移交予三發嵐海
05 社區管理委員會（下稱管委會），則依系爭契約第6條第4項
06 第4款約定，原告得依約請求被告退還工程保留款1.5%，惟
07 原告於113年10月30日提出請款資料向被告請求工程保留款1
08 30萬4654元，然被告遲未給付。嗣兩造於114年4月1日曾召
09 開協調會（下稱系爭協調會）議定，被告於114年4月30日之
10 前先行給付部分保留款100萬元，原告收訖100萬元後，應於
11 7日內進場負責非系爭契約工作範圍之管路修改項目，並於
12 管路修改完成後，被告應於管委會驗收完成7日內給付尾款3
13 0萬4654元，原告另於114年4月7日依系爭協調會協議簽訂同
14 意書（下稱系爭同意書）予被告。詎被告於114年4月30日僅
15 給付50萬元予原告，經原告以114年5月6日函催被告為限期
16 解除系爭協調會協議及系爭同意書之意思表示，被告另於11
17 4年6月26日再給付50萬元予原告，扣除被告前已給付之100
18 萬元後，被告尚應給付30萬4654元【計算式：130萬4654元
19 （工程保留款1.5%）-50萬元（被告於114年4月30日給付）-
20 50萬元（被告於114年6月26日給付）=30萬4654元】。爰依
21 系爭契約第6條第4項第4款及民法第490條規定提起本件訴訟
22 等語。並聲明：(一)被告應給付原告30萬4654元，及自114年5
23 月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
24 保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約時，已約明原告施工範圍應依
26 系爭契約進行施作，然原告施作系爭工程，存有3樓公設部
27 分內管堵塞，未經被告同意改以外管施作，仍存有漏水之瑕
28 疵，且未為修繕，已構成債務不履行之不完全給付，顯有違
29 反系爭協調會議定待爭議處理完成後付款，及系爭同意書完
30 成修繕並經管委會確認後，方得支付尾款等附停止條件約
31 定，被告亦得依系爭契約第24條約定沒收剩餘之保留款，作

01 為違約金。原告於114年4月30日收受50萬元後，逕自於114
02 年5月6日寄發存證信函，解除系爭協調會之協議，並拒絕進
03 場施作，原告迄未完成修補瑕疵，被告自得以委由第三人施
04 作而支出之修繕費用為抵銷等語資為抗辯，並聲明：(一)原告
05 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
06 行。

07 三、兩造不爭執事項（分見本院卷第197-198頁、第408頁，併酌
08 予文字修正）：

09 (一)原告承攬被告林口麗林段488地號集合住宅新建工程之水電
10 及消防工程（即系爭工程），兩造簽訂承攬合約書（即系爭
11 契約、原證1，見本院卷第19-25頁），約定採總價承攬，工
12 程款總價為8680萬元（含稅）。

13 (二)兩造於114年4月1日有召開系爭協調會（即原證2，見本院卷
14 第27頁），原告於114年4月7日依系爭協調會協議內容簽署
15 系爭同意書（即原證3，見本院卷第29頁）並交付被告。

16 (三)被告於114年4月30日匯款50萬元予原告（即被證4，見本院
17 卷第163-167頁）。

18 (四)原告於114年5月6日有寄發原證4之存證信函予被告、114年5
19 月14日有寄發原證5之存證信函予被告，均經被告收受，原
20 證4是114年5月7日收受，原證5是114年5月15日收受（即原
21 證4、原證5，分見本院卷第31-39頁、41-49頁）。

22 (五)被告於114年6月26日匯款50萬元，被告共計給付工程款100
23 萬元（即被證4，見本院卷第163-167頁）。

24 (六)依系爭契約中原設計圖說冷氣排水幹管是施作於在柱體之增
25 築牆內。

26 (七)目前3樓排水幹管已修復至不漏水狀態，被告是委由第三人
27 施作，施作於外牆內壁中，並非增築牆內。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告主張依民法第229條及第254條等規定解除系爭協調會協
30 議及系爭同意書，應屬合法有據：

31 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
05 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方
06 遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期
07 限內不履行時，得解除其契約。民法第229條及第254條分別
08 定有明文。又契約之給付為可分而有一部給付遲延之情形
09 時，依民法第226條之法理，他方當事人亦得就契約中給付
10 遲延之部分，一部解除之（最高法院102年度台上字第1377
11 號判決意旨參照）。

12 2. 系爭協調會會議紀錄上載「1. 目前因冷氣外管修繕已造成社
13 區爭議問題，且造成公司（按即被告，下同）諸多困擾。2.
14 經彼此協議後，為維護彼此誠信關係，公司同意依合約先行
15 支付部份保留款（\$1,000,000元），待爭議相關問題處理
16 完成後，再支付後續尾款（\$304,654元）。3. 頌揚（按即
17 原告，下同）同意上述內容，並同意全力配合社區爭議維修
18 相關修繕。4. 頌揚公司要求先行支付上述部份尾款後，可立
19 即進場配合處理修繕（\$1,000,000元）。5. 以下空白。」

20 （見本院卷第27頁）。

21 3. 系爭同意書載「本公司（按即原告，下同）前承攬京富祥營
22 造股份有限公司（下稱京富祥公司）坐落新北市○○區○○
23 段000地號上集合住宅新建工程之水電消防工程，茲因該社
24 區冷氣外管修繕問題致生保留款退款爭議，今經雙方誠意協
25 商（114年4月1日會議紀錄），京富祥公司同意於114年4月3
26 0日前支付本公司先行申請部份保留款新臺幣1,000,000元，
27 而本公司同意於收訖上述款項後，應於七日內進場負責進行
28 管路修改，於管路修改完成並經該社區管委會確認完成後，
29 京富祥公司應於社區管委會確認完成後七日內再行支付本公
30 司保留款餘額計304,654元，特立此書為憑。」（見本院卷
31 第29頁），是依系爭協調會協議及系爭同意書約定，被告應

01 於114年4月30日前支付原告100萬元。

02 4. 兩造就被告於114年4月30日係匯款50萬元予原告，且原告確
03 有114年5月6日、114年5月14日以存證信函對被告為催告並
04 表明函到5日內逾期不給付為解除契約之意思表示，被告於1
05 14年6月26日匯款50萬元等事實均不爭執（見上開不爭執
06 (三)、(四)、(五)），是原告主張系爭同意書為系爭契約之一部，
07 因被告遲延給付50萬元，依民法第229條及第254條等規定解
08 除解除系爭協調會協議及系爭同意書，應屬合法有據。

09 (二)依系爭契約第23條約定，原告負有保固並修繕集合住宅3樓
10 公設水管堵塞瑕疵之義務：

11 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，民法第98條亦定有明文。而契約，乃當事人本其自主
13 意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅
14 為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘
15 當事人所訂立之契約真意發生疑義，法院應為闡明性解釋
16 （單純性解釋），即以契約文義為基準、通觀契約全文、斟酌
17 立約當時情形及其他一切資料，考量契約之目的及經濟價
18 值、交易習慣、論理及經驗法則與誠信原則，並檢視其解釋
19 結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸
20 出契約可預測之文義範圍（最高法院114年度台上字第376號
21 判決意旨參照）。

22 2. 系爭契約第23條保固「本工程自點交管委會翌日起算，所有
23 管路乙方（按即原告，下同）保證不漏3年，其餘設備材料
24 保固2年（工務所臨時水電及臨時水申請施工、工區【含工
25 務所】水電及照明、接地設備、…，皆含於保固及日後維修
26 服務範圍內，不得推諉）；在保固期間經甲方（按即被告，
27 下同）認為施工不良而致效果欠佳或損壞者，乙方應盡速無
28 條件負一切修復或重裝完成之責。若因施工不良或材料瑕疵
29 造成其餘任何損害亦應由乙方負責。」（見本院卷第23
30 頁）。

31 3. 依原告出具之保固書可知（見本院卷第211頁），系爭契約

01 第23條點交管委會翌日為112年1月13日，而被告提出原告違
02 反保固約定拒絕修繕漏水之抗辯為114年9月8日（見本院卷
03 第129頁），此時仍在前揭「保證不漏3年」期間範圍內，先
04 予敘明。

05 4. 原告主張集合住宅3樓公設水管堵塞，如欲修繕需將RC結構
06 體拆除重作，但因非原告施作所致，拆除重作需再給付原告
07 費用，被告不採取此方式處理，所以指示原告以外管方式處
08 理，但因社區管委會有不同意見，經與證人陳國禎討論後，
09 雙方同意以重新埋設入社區外牆內壁方式處理（非在增築牆
10 內），但因被告未依系爭協調會協商內容及系爭同意書給付
11 款項，原告既已合法解除系爭協調會協議及系爭同意書，則
12 已無修繕義務等語，被告則抗辯依系爭契約原告本有協調並
13 配合施工義務，且集合住宅3樓公設水管堵塞係因原告施工
14 瑕疵所致，且原告逕以外管方式修繕，該處仍持續漏水，原
15 告應以暗埋牆內施作方式完成修繕，而非僅修繕外管等語，
16 經查：

17 (1)水電工程施工補充說明（通則篇）14. 管路配設完成後，乙
18 方應採取有效之防護措施，並定期巡查，以防止破壞造成阻
19 礙，若發現有他項工程人員破壞時，應立即將該員及所屬工
20 程告知甲方協助處理，判定理賠責任歸屬，否則造成日後阻
21 塞之肇事原因（人）判定困難或它項工程之損失，概由乙方
22 自行負責（見本院卷第341頁）。又水電工程施工補充說明
23 （通則篇）43. 本工程之進行應與建築及其它相關工程密切
24 配合。如遇管線貫穿建築物及吊支架配件等，乙方應先將管
25 槽或管套，配合土木建築工程進度預先埋設，並儘量避免穿
26 鑽已完成之建築物。若管道与其它工程之管線抵觸時，應接
27 受甲方之協調，預先提出配合之補充圖樣始可施工。如因協
28 調不足或情非得已須破壞到建築物及相關工程時，應取得甲
29 方之許可，並與相關單位配合進行，乙方應負責處理完善，
30 並擔負所增加之工程費（見本院卷第345頁）。可知原告於
31 施作系爭工程期間，依約就該新建工程有與其他工種協調並

01 配合施工之義務，如有介面衝突、干擾或不必要挖補等，則
02 有通知被告之義務。

03 (2)證人陳國楨於證稱：我自103年進入被告公司任職，是該案
04 現場最高負責人，水電、消防、土木都是我來管理，核對廠
05 商施作是否和合約相符，任何跟合約不一樣的施工方式要經
06 過我或公司同意。我知道漏水的時間是113年6月，現場是做
07 好明管配置，因為漏水所以做明管，明管做好又漏水，管委
08 會通知我去看，當初漏得蠻嚴重，位置在大門口旁邊，不至
09 於被滴到但有礙觀瞻，113年6月我就有通知原告公司黃振管
10 委會無法接受明管。113年8月我有請黃振一起去現場看，黃
11 振有說我下屬張維安說可以用明管，我當時回應黃振說我不
12 知道有這件事情，管委會就是無法接受明管，請原告改善，
13 有討論現場改善方式，要改在暗埋牆內施作，後來因為款項
14 爭議，原告未進場來修，公司於114年10月份自己施作，就
15 跟我建議原告修繕方式相同。系爭協調會（按即114年4月1
16 日）我有參加並紀錄，當初是想說保留款給100萬元，請原
17 告進來修，修完再給剩餘30幾萬，會議結論是要處理明管改
18 成暗埋管路，在牆內施作，我當初有給黃振看如何施作的圖
19 面，這是管委會的要求，且依照合約本來就要約定牆內施
20 作，所以修繕也應該是以牆內施作方式完成，原告當時有答
21 應做到好，不是只疏通外管。「附注」是原告法定代理人寫
22 得，是在我寫完之後寫，我知道有這件事情。我認為是施工
23 不良導致塞管，在結構體還沒灌漿時就已經把管路埋在裡
24 面。塞管的情形在建案中蠻常發生，有可能是施工時泥沙掉
25 進去，也有可能是管路那時就沒有配置好，有斷管的情形。
26 原則是會先試水，如果試水試不過才會挖掉重做，如果試
27 水有過可能會打CO2進去或是通管條，當初在驗屋時沒有特
28 別針對冷氣外管工程試水，因為原告說有問題他們會負責，
29 以工程來說基本上是不能接受明管等語（見本院卷第372-37
30 9頁）。

31 (3)佐管委會113年10月7日函載「…說明：…2. 本會於113年5月

01 起向貴公司（按指三發地產股份有限公司，下同）反映有白
02 鐵排水管沿著505、503號3F外牆至2F公設戶外排水，經多次
03 場勘確認為505、503號3F冷氣排水管堵塞故重新裝設排水管
04 導引至2F公設戶外排水，此工程未經本會及本社區同意，該
05 排水管尚有漏水問題且已影響本社區外觀，因反映多時貴司
06 遲未安排處理，懇請貴司於113年10月底前盡速安排派員拆
07 除白鐵水管並應恢復該住戶原冷氣排水之流通，…」（見本
08 院卷第159頁）。

09 (4)綜合系爭契約第23條約定、上開證據資料及再參被告所提原
10 告於集合住宅施作明管之照片（見本院卷第155頁），暨酌
11 兩造就集合住宅3樓公設水管依約為原告所施作、依系爭契
12 約中原設計圖說冷氣排水幹管是施作於在柱體之增築牆內，
13 且集合住宅3樓排水幹管已修復至不漏水狀態，被告是委由
14 第三人施作，施作於外牆內壁中，並非增築牆內等事實均不
15 爭執（見本院卷第408頁、上開不爭執事項(六)、(七)），則應
16 可推認系爭工程於施作期間，原告有與其他工種協調並配合
17 施工之義務，如有介面衝突、干擾或不必要挖補等，則有通
18 知被告之義務，且施作完成後，需進行防護措施，避免介面
19 衝突受損。集合住宅3樓公設水管依約原告應施作於柱體之
20 增築牆內，如在保固期間內漏水，原告應予修繕至不漏水之
21 程度。

22 (5)原告固主張訴外人張維安同意施作明管等語，然此為被告所
23 否認，且原告亦未舉證以實其說，且自前開管委會113年10
24 月7日函可知，原告於該處施作明管，亦顯未修繕至不漏水
25 之狀態，難認原告已盡修繕保固義務。

26 (6)原告另主張被告均按期給付估驗款，可知業經驗收而無瑕疵
27 等語，查：依系爭契約第6條請款付款條件方式及附件二付
28 款比例表可知（分見本院卷第21頁、第189頁），係按施工
29 進度為付款、每月估驗請款1次，以現場施工完成為主，並
30 保留10%為保留款，且工程慣例上給付估驗款，係指按工程
31 完成之數量、進度付款之方式，施工期間承商得定期以書面

01 申請估驗計價，經業主核實後付給該期內完成工程數量之一
02 定比例金額，等同對承商融資，避免工程報酬後付原則造成
03 承商財務負擔，不涉及工程驗收交付，僅在確認估驗期內已
04 完成工程之數量與價值（最高法院97年度台上字第60號判決
05 意旨參照），是原告以已領得估驗款而反推經驗收而無瑕
06 疵，顯與工程慣例不符，並不足採。

07 (7)原告再主張依系爭協調會會議紀錄可知，外管修繕工程並非
08 合約範圍內而不負修繕保固義務等語，經查：

09 ①原告既主張外管修繕工程為其得訴外人張維安同意所施作
10 ，且該外管修繕工程原即為處理集合住宅3樓公設水管堵
11 塞所進行，況該集合住宅3樓公設水管本為原告所施作，
12 酌原告依約負有與其他工種協調並配合施工之義務，且施
13 作完成後，需進行防護措施，則原告如何已盡上開義務而
14 非已施工瑕疵仍遭第三人如何干擾所致堵塞故非原告責
15 任，未經原告合理說明，就此，原告主張外管修繕工程並
16 非合約範圍內而不負修繕保固義務，實無可採。

17 ②再觀系爭協調會會議紀錄（見本院卷第27頁），是由訴外人
18 謝昌諭為主席，證人陳國楨為記錄，會議紀錄上除載前
19 開所述1至5點，訴外人謝昌諭並在「5. 以下空白」處簽
20 「謝昌諭4/1」，可知上開內容確為被告認知系爭協調會
21 之共識，至原告法定代理人於系爭協調會紀錄右下方另書
22 寫「附注：1. \$ 1,000,000元請4/30之前支付完成，再動
23 工施作修繕部分。2. 外管修繕工程非頌揚工程合約範
24 圍。」，並分別在旁簽上「許庭甄4/1」，則「2. 外管修
25 繕工程非頌揚工程合約範圍」是否已與被告有合意而成為
26 協議內容，未見原告說明，況證人陳國楨前開明確證稱是
27 在其寫完後所寫，是原告法定代理人自行附加之文字，實
28 無法成為系爭契約內容之補充，再者，系爭協調會協議及
29 系爭同意書後，原告於本件主張均經合法解除業經本院認
30 定有據如前，則上開「2. 外管修繕工程非頌揚工程合約範
31 圍」，亦已無法據為主張外管修繕工程非系爭契約範圍之

01 依據。

02 5. 基此，本院認依系爭契約第23條約定，原告負有保固並修繕
03 集合住宅3樓公設水管堵塞瑕疵之義務。

04 (三)被告抗辯依系爭契約第24條第7項約定，沒收尚餘工程款30
05 萬4654元應屬有據：

06 系爭契約第24條解約終止暨違約罰則第7項「合約訂定後，
07 乙方不得違背合約，無故不履行責任、或自行中途退出，否
08 則甲方得沒收尚餘之工程款，作為違約金，乙方不得異
09 議。」（見本院卷第23-25頁）。本件原告未依系爭契約第2
10 3條約定盡保固暨修繕義務，且所持理由均屬無據，皆經認
11 定如前，則被告抗辯依系爭契約第24條第7項約定，沒收尚
12 餘工程款30萬4654元應為有據。被告此部分抗辯既為有理
13 由，則以已支出修繕費用持為抵銷乙節，已無庸審酌，併此
14 敘明。

15 五、綜上所述，本件原告依系爭契約第6條第4項第4款及民法第4
16 90條規定，提起本件訴訟請求被告應給付原告30萬4654元，
17 及自114年5月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
18 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，則假執行之聲請
19 亦失所附麗，應予一併駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
22 論駁之必要，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
25 工程法庭 法官 何佳蓉

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日
30 書記官 楊滄琳