

臺灣高等法院民事判決

109年度建上字第36號

上 訴 人

即被上訴人 世華置業股份有限公司（原名群象建設股份有限公司）

法定代理人 謝士滄

訴訟代理人 李宜光律師

鄭崇文律師

被上訴人即

上 訴 人 中福營造股份有限公司

法定代理人 唐英傑

訴訟代理人 林佳薇律師

薛松雨律師

上列當事人間請求給付工程款事件，兩造對於中華民國109年3月23日臺灣臺北地方法院101年度建字第27號第一審判決，各自提起一部上訴、上訴，世華置業股份有限公司並為訴之追加，本院於114年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命中福營造股份有限公司給付逾新臺幣96萬2,381元，及自民國105年10月14日起至清償日止按年息5%計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分（除原判決命中福營造股份有限公司給付民國101年2月3日起至105年10月13日止之利息部分外），世華置業股份有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、中福營造股份有限公司其餘上訴駁回。

四、世華置業股份有限公司之上訴及追加之訴均駁回。

五、廢棄部分之第一審訴訟費用由世華置業股份有限公司負擔。第二審訴訟費用，關於世華置業股份有限公司上訴（含追加之訴）部分，由世華置業股份有限公司負擔；關於中福營造

01 股份有限公司上訴部分，由中福營造股份有限公司負擔2
02 9%，餘由世華置業股份有限公司負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、被上訴人即上訴人中福營造股份有限公司（下稱中福公司）
06 法定代理人由盧沂郁變更為唐英傑，有民國110年12月29日
07 新北市政府函及經濟部商工登記公示資料可稽（見本院卷三
08 第511至513頁），唐英傑具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第
09 509至510頁），核無不合，應予准許。

10 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
11 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
12 第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人即被上訴
13 人世華置業股份有限公司（下稱世華公司；原名群象建設股
14 份有限公司，見本院卷四第217至219頁）主張兩造就「三峽
15 大學段124十三層店鋪集合住宅大樓（下稱系爭建物）新建
16 工程」（下稱系爭工程）先後簽署結構工程承攬合約書（下
17 稱結構契約）、機電工程承攬合約書（下稱機電契約）。中
18 福公司逾期完工，且所完成之工作存有瑕疵，爰分別依機電
19 契約及結構契約第8條、第23條、第31條第3款等約定，及民
20 法第184條第1項前段、第2項、第227條、第229條、第347條
21 準用第360條、第493條第2項、第495條第1項等規定，請求
22 中福公司賠償機電工程損害、結構工程損害、其他損害及違
23 約金（各項請求金額詳如總表(1)所示）。嗣於本院審理中追
24 加民法第359條、第360條為請求權基礎，核其所為追加，與
25 原訴均係本於系爭工程所生爭議之同一基礎事實，合於前揭
26 規定，應予准許。

27 三、世華公司於原審請求中福公司給付新臺幣（下同）1億6,421
28 萬4,794元本息，原審判命中福公司給付334萬8,620元本
29 息，世華公司就其敗訴部分於8,285萬2,669元本息範圍內提
30 起一部上訴（見本院卷一第65至67頁，各項上訴請求金額詳
31 如總表(3)所示），嗣擴張或減縮其分別本於機電契約、結構

01 契約所為各項請求金額（見本院卷六第123頁，詳如總表(4)
02 所示），核屬擴張或減縮其就各項請求之上訴聲明，於法並
03 無不合。又世華公司就機電工程、結構工程及其他損害（詳
04 如附表1至3），於本院審理中主張之各細項金額，與原審相
05 較，雖互有增、減，但係各基於機電契約、結構契約，就同
06 一承攬契約法律關係下之不同請求項目間，在原應受判決事
07 項聲明之範圍內，將請求金額予以流用，應為法之所許。

08 四、世華公司於原審109年2月10日最後言詞辯期日已表明其訴之
09 聲明為：中福公司應給付世華公司1億6,421萬4,794元及自
10 105年10月14日（即民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日，見
11 原審卷五第281頁）起至清償日止按年息5%計算之利息（見
12 原審卷九第72頁）。原判決主文第1項命中福公司給付334萬
13 8,620元及自101年2月3日（即起訴狀繕本送達翌日）起算之
14 遲延利息，其利息起算日超過105年10月14日部分，未據世
15 華公司請求，核屬訴外裁判，先予敘明。

16 貳、實體方面：

17 一、世華公司主張：世華公司與訴外人麗寶建設股份有限公司
18 （下稱麗寶公司）於93年3月25日簽署合作興建契約書，約
19 定於麗寶公司所有之新北市○○區○○段0○段000○00000
20 地號土地，及世華公司所有之同段124-2地號土地上合作興
21 建建物，嗣麗寶公司指定中福公司擔任承造人，負責承攬系
22 爭工程。兩造先後簽訂以下合約：1.於94年9月15日簽訂結
23 構契約，約定工程總價8,100萬元，工程期限為653日曆天，
24 自開工日起至建築工程屋突結構體完成日止；2.於95年間簽
25 訂系爭工程之機電契約，約定總價為3,100萬元，工程期限
26 配合主體工程完工，至建築工程點交予世華公司為止。嗣兩
27 造再於97年5月21日簽署協議書（下稱協議書），就上開各
28 項工程進行總結算及保固期間之約定。系爭工程於保固期間
29 發生經常性電壓不穩、跳脫、燈線與無熔絲開關燒毀、電線
30 線徑不一等多項重大安全異常現象，且現場多處與圖說、合
31 約規範不符，致有品質、效用及安全上瑕疵。爰依機電契約

01 及結構契約第8條、第23條、第31條第3款等約定，及民法第
02 184條第1項前段、第2項、第227條、第229條、第347條準用
03 第360條、第493條第2項、第495條第1項等規定，請求中福
04 公司給付1億6,421萬4,794元本息（原審判命中福公司給付
05 世華公司334萬8,620元及自101年2月3日起至清償日止按年
06 息5%計算之利息，駁回世華公司其餘請求。世華公司就其
07 敗訴部分，於8,285萬2,669元本息範圍內提起一部上訴，並
08 追加請求權基礎如前述，其各項請求金額、請求權基礎詳如
09 總表所示；中福公司就其敗訴部分提起上訴）。上訴聲明：
10 (一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分，及該部分假執行之
11 聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)中福公司應再給付世華
12 公司8,285萬2,669元，及自105年10月14日起至清償日止按
13 年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。並答辯
14 聲明：中福公司上訴駁回。

15 二、中福公司則以：系爭建物於96年4月9日取得使用執照，中福
16 公司於同年4月11日向世華公司申報完工，同年8月12日通知
17 世華公司書面申驗，同年10月18日及11月1日會議討論分組
18 驗收事宜，嗣於同年11月2日起陸續辦理工程初驗、功能複
19 驗、複驗等工作，並於97年1月15日完成點交，兩造於97年5
20 月21日簽屬協議書、保固書及結算表，系爭工程已依約完
21 工、驗收及點交，並經兩造協議減價扣款結算在案。機電工
22 程、結構工程均已依約完工，並無世華公司所稱之瑕疵，世
23 華公司所為各項請求均無理由；且世華公司請求之機電工
24 程、結構工程損害，已罹於時效，中福公司得拒絕給付；另
25 機電契約、結構契約均為承攬契約，與買賣契約無涉，世華
26 公司不得依民法第359條及第360條為請求；又系爭工程並無
27 逾期完工情事，世華公司無權請求逾期懲罰性違約金。縱認
28 中福公司需負擔瑕疵修補或損害賠償責任，世華公司於工程
29 結算時，業已就中福公司施工缺失及未施作項目予以扣減
30 273萬9,637元，且系爭工程保固期滿，中福公司得請求返還
31 保固款426萬9,514元，爰以上開款項與世華公司得請求之數

01 額為抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於中福
02 公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，世華公司在第一審之訴及
03 假執行之聲請均駁回。並答辯聲明：(一)世華公司之上訴駁
04 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、下列事項為兩造所不爭執（見本院卷二第33至34頁、卷六第
06 117頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

07 (一)世華公司與麗寶公司於93年3月25日簽署合作興建契約書，
08 約定就麗寶公司所有之台北縣三峽鎮大學段1小段124、
09 124-3等2筆土地，與世華公司所有之同地段124-2號1筆土
10 地，共同申請建築執照，為共同起造人（見新北地院卷第12
11 至14頁）。

12 (二)兩造就系爭工程：1.於94年9月15日簽立結構契約，約定工
13 程總價8,100萬元，工程期限為653日曆天，自開工日起至建
14 築工程屋突結構體完成日止（見外放原證2）；2.於95年間
15 簽署機電契約，約定總價為3,100萬元，工程期限配合主體
16 工程完工，至建築工程點交予世華公司為止（見外放原證
17 3）；3.於95年9月20日簽訂裝修工程(一)承攬合約書（下稱裝
18 修一契約），約定總價4,600萬元，工程期限自建築工程屋
19 突結構體完成日起210個日曆天完工，並以取得使用執照為
20 完工日（見外放原證4）；4.於95年12月25日簽訂裝修工程
21 (二)承攬合約書（下稱裝修二契約），約定總價1,730萬元，
22 工程期限自建築工程屋突結構體完成日起150日曆天完工，
23 並以取得使用執照日為完工日（見外放原證5）。中福公司
24 於97年1月15日點交系爭工程予世華公司。嗣兩造於97年5月
25 21日簽署協議書，就系爭工程之前述4項合約進行總結算及
26 保固期間之約定，中福公司並於同日出具工程保固書予世華
27 公司（見新北地院卷第15、16頁）。

28 (三)世華公司於99年間委由台灣省建築師公會（下稱建築師公
29 會）及訴外人真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）分就
30 結構工程、機電工程進行勘查鑑定，真禾公司於99年4月29
31 日出具「機電設備設施初檢查核紀錄」（下稱真禾公司查核

01 紀錄，見外放原證7），建築師公會則於99年8月19日出具系
02 爭建物「房屋現況校核及部分構材檢測之鑑定報告書」（下
03 稱建築師公會鑑定報告，見外放原證8）；世華公司嗣於100
04 年4月21日寄發台北興安郵局存證號碼000302號存證信函
05 （下稱302號存證信函）要求中福公司於函到3日內確答是否
06 進行瑕疵修補及賠償損害（見新北地院卷第77至83頁）。

07 (四)系爭工程結算時已減價扣款273萬9,637元，尚未退還之保固
08 金數額為426萬9,514元（見本院卷六第117頁）。

09 四、本院得心證之理由：

10 (一)本件結構及機電契約之性質均為承攬契約：

11 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
12 他方俟工作完成，給付報酬之契約；約定由承攬人供給材料
13 者，其材料之價額，推定為報酬之一部，為民法第490條所
14 明定。是契約約定由承攬人供給材料者，如未就材料之內容
15 及其計價有所約定，應推定該材料之價額為報酬之一部，除
16 當事人之意思重在工作物（或材料）財產權之移轉，而有買
17 賣契約之性質外，當事人之契約應定性為承攬契約（最高法
18 院109年度台上字第73號判決意旨參照）。

19 2.兩造簽訂之機電及結構契約名稱均為「工程承攬合約書」
20 （見外放原證2、3），其中第1至3條分別載明工程名稱、工
21 程地點、工程範圍，明確約定中福公司提供勞務以完成特定
22 工作之範圍；第4、5條分別約定工程總價及依實際工作進度
23 估驗計價之付款辦法；第6、22、23條分別約定完工期限、
24 工程驗收及逾期罰款等；第14條第1項約定：本工程所有材
25 料工料概由中福公司購辦，進場之材料由中福公司負責維護
26 之責任；第20條第1項約定：中福公司應按圖樣施工，且其
27 施工品質須符合標準，工程驗收接管前所有已完、未完之建
28 物材料等皆歸中福公司所有且負責保管；第21條約定：工程
29 進行中，所有結構體施工產生之雜物，中福公司應配合進
30 度，適時清理整理，工程完竣所有工地廢料雜物及臨時設備
31 等，應由中福公司負責清除整理完成後點交給世華公司。綜

01 上可知，世華公司係為興建系爭建物，而將結構、機電工程
02 發包予中福公司施作，中福公司提供材料係為完成工作，世
03 華公司則依工程進度估驗計價給付報酬，兩造並未就材料之
04 價值及移轉材料所有權另為約定，而著重於勞務之給付及工
05 作之完成，是依前揭說明，結構契約及機電契約之性質應屬
06 承攬契約甚明。世華公司主張上開契約兼具買賣契約之性
07 質，難認有理。

08 (二)中福公司已完成系爭工程，並經世華公司驗收：

09 1.按承攬工作是否完成與承攬工作有無瑕疵，兩者之概念不
10 同，前者係指是否完成約定之工作；後者則係指完成之工作
11 是否具備約定品質及有無減少或滅失價值或不適於通常或約
12 定使用之瑕疵（最高法院110年度台上字第1938號判決意旨
13 參照）。另工程已完工，縱尚未驗收或驗收未合格，亦不能
14 因此即謂工程未完工。

15 2.經查：

16 (1)系爭工程於94年7月12日申報開工，並於95年11月18日完成
17 屋頂版，有系爭工程建照執照施工勘驗紀錄及施工概況日報
18 表可稽（見原審卷一第232至234頁、卷六第156頁）。系爭
19 建物則於96年4月9日經新北市政府核准發給使用執照（執照
20 編號：96峽使字第00204號，見原審卷一第23頁）。

21 (2)中福公司於96年4月11日發函予世華公司申報完工（見原審
22 卷一第26頁）。世華公司自96年6月21日起至97年1月15日止
23 陸續辦理工程初驗、複驗，並依照各功能臚列進度表，測試
24 檢查項目，各次驗收結果均經雙方核對、簽署：

25 ①96年6月21日初驗會議紀錄記載初驗缺失，並載明初驗缺失
26 預計6/29完成、6/30與世華公司複驗等語（見原審卷一第27
27 至31頁、卷六第112至114頁）。96年6月25日世華公司就工
28 程初驗事宜發函通知中福公司略以：雙方於6/21對各工程相
29 關項目進行會驗後，目前尚有部分未完工及工程品質、施工
30 上之瑕疵尚未改善完成；經此次初驗會檢，工程品質、施工
31 瑕疵方面；不良瑕疵項目，有部份雖已改善，但大部份項目

01 尚未完成（另地下室部份當天不及會檢），請中福公司積極
02 將尚未完成之工程及不良瑕疵部份確實改善完成；6月21日
03 初驗工地會議決議事項，請依預定日期改善完成；機電工程
04 部份尚在施作及收尾，此部份於完工後，請中福公司提出機
05 電工程初驗日期等語（見原審卷六第250頁）。

06 ②中福公司於96年7月5日及11日以書面通知世華公司完成初驗
07 缺失改善（見原審卷一第141頁）；96年7月13日召開1至13F
08 初驗缺失複驗會議，並詳列缺失事項（見原審卷一第32至33
09 頁、卷六第115頁）。96年8月12日中福公司發函通知世華公
10 司：「有關本案土建初驗缺失皆已改善完成，預定96年8月
11 20日可與貴公司辦理土建工程覆驗，惟尚有以下待業主配合
12 事項，敬請協助處理以利後續全案驗收點交（含機電工
13 程）：(1)台電竣工報告書文件用印，機電技師至今無法配
14 合，影響台電送電及機電初驗，請貴公司協助處理。…」
15 （見本院卷五第45頁），於96年9月3日再次發函通知世華公
16 司：有關世華公司8月19日工地查核缺失，均已進行工程缺
17 失改善中，預定96年9月7日可與世華公司辦理土建工程複
18 驗，請世華公司協助處理上開事項（見本院卷五第47頁）；
19 世華公司於96年9月10日函請中福公司攜帶相關文件至榮華
20 電機工業技師事務所用印，並表示：「為免影響台電送電及
21 電機工程初驗，請配合完成以上相關文件用印及送電事宜」
22 （見本院卷五第33頁），嗣於96年9月28日經台電公司核准
23 報竣、同意送電。

24 ③台電公司送電後，兩造於96年10月18日就系爭工程驗收所需
25 資料、測試人員及時間、驗收方法、預定驗收期日等事項先
26 行協調，並以會議紀錄作成書面決議（見本院卷五第49至50
27 頁）；嗣於96年11月1、2日辦理機電工程初驗，進行全棟機
28 電工程之性能測試（見原審卷一第34至58頁）。96年11月9
29 日世華公司檢送前開機電工程功能初驗紀錄予中福公司，擇
30 定96年11月13日辦理機電工程之數量、規格、品質初驗，並
31 排定於96年11月14日至17日間進行土建工程及機電工程複驗

01 (見本院卷五第53至72頁)。

02 ④兩造於96年11月13日至同年月17日間進行前開機電工程初、
03 複驗及土建工程複驗後(見原審卷一第59至79頁)，中福公
04 司於96年12月17日發函世華公司表示已於96年11月24日前完
05 成缺失改善(見本院卷五第73頁)；兩造陸續於96年12月
06 19、24、27日及97年1月15日進行機電、裝修工程(第2、
07 3、4包)複驗(見原審卷一第80至88頁、卷二第138至146
08 頁、卷六第128至137頁)。

09 (3)嗣兩造於97年1月15日簽署點交清冊(見原審卷一第89至90
10 頁、卷六第133至135頁)。世華公司於97年1月31日發函、
11 同年2月4日以電子郵件檢送系爭工程結算資料予中福公司
12 (見本院卷四第471至479頁)；97年2月27日世華公司發函
13 同意將工程缺失以扣款方式由世華公司自辦並先行辦理點
14 交，並表示已於97年2月5日先行匯款1,000萬元予中福公司
15 (見原審卷六第142頁)。

16 (4)其後，兩造於97年5月21日簽署協議書，就結構契約、機電
17 契約、裝修一契約及裝修二契約之總結算及保固事宜達成協
18 議(見新北地院卷第15頁)，世華公司並於97年5月26日給
19 付中福公司扣除保固款之剩餘工程款530萬6,580元(見原審
20 卷四第15至16頁、本院卷五第75頁)；且於保固期屆滿1年
21 後返還機電工程1/2保固款42萬9,906元予中福公司(見原審
22 卷一第231頁)。

23 3.另本件機電工程部分，經原審送中華民國電機技師公會(下
24 稱電機技師公會)鑑定，於105年7月21日作成鑑定報告書
25 (下稱電機技師公會鑑定報告)，認定機電工程業經驗收、
26 點交及結算(見外放電機技師公會鑑定報告第16頁第11
27 點)；結構工程部分，經原審送台北市結構工程工業技師公
28 會(下稱結構技師公會)鑑定，於102年12月24日作成鑑定
29 報告書(下稱結構技師公會鑑定報告)，認定：依結構契約
30 第22條及中福公司102年8月27日所提供系爭工程驗收點交之
31 紀錄文件，研判系爭工程業已依約完成土建工程(含建築、

01 結構工程)之初驗、複驗、點交程序，並已結算，開出保固
02 書(見外放結構技師公會鑑定報告第1冊第9頁)；本院再送
03 中華民國工程技術管理協會(下稱工技管理協會)鑑定，於
04 111年6月28日作成鑑定報告書(下稱工技管理協會鑑定報
05 告)，亦肯認「系爭工程早已完工驗收」(見外放工技管理
06 協會鑑定報告第3頁)。

07 4.依結構契約階段付款比例表，第26期(驗收完成)累計付款
08 7,858萬5,000元、第27期(保固2年期滿)累計付款8,100萬
09 元(見外放原證2)；另依機電契約付款百分比明細表，送
10 電、電信檢驗完成累計付款95%、點交清冊及竣工圖製作完
11 成累計付款95.5%、初驗完成累計付款96.5%、複驗完成累
12 計付款97%、保固保留款為3%(見外放原證3)。綜上可
13 知，系爭工程業經世華公司驗收，並於97年1月15日完成點
14 交，同年5月26日於扣除減價收受款項及保固保證金款項
15 後，其餘工程款均已給付完成，堪認系爭工程客觀上確已全
16 部施作完成並經世華公司驗收。世華公司主張系爭工程未完
17 工、未完成驗收，難以採信。

18 5.世華公司雖主張機電工程僅係暫時性、臨時性驗收扣款，中
19 福公司未依契約第22條約定提出書面申驗通知、未提出竣工
20 圖說或技師簽認之核備圖，故機電工程並未完工驗收，結構
21 工程亦未完工云云，並援引99年11月17日會議紀錄等為據。
22 惟依前述兩造歷次驗收紀錄、結算暨付款資料等，堪認系爭
23 工程確經世華公司驗收。96年12月19日複驗紀錄固記載：今
24 中福提出機電竣工圖，決議暫以中福所提出之機電竣工圖作
25 為本次查驗之依據；所核對之現況若與竣工圖不符得在竣工
26 圖上標示之，待整體查驗完成後再與技師核備圖及合約圖說
27 比對差異作為結算依據等語(本院卷五第91頁)；惟兩造嗣
28 已於97年1月15日辦理複驗並簽署點交清冊，世華公司並辦
29 理減價扣款結算，兩造於97年5月21日簽署協議書達成結算
30 及保固期等協議後，世華公司已給付扣除保固款之剩餘工程
31 款530萬6,580元予中福公司，並退還機電工程1/2保固款42

01 萬9,906元予中福公司，業如前述，自不得僅憑前開複驗紀
02 錄以及中福公司未提出前揭文件，逕認系爭工程並未完工驗
03 收。又世華公司於96年8月6日及同年月24日函文固曾提及系
04 爭工程有部分項目尚未完工（見本院卷五第87至89頁），96
05 年10月18日、11月1日及2日進行第2至4包之工程驗收及機電
06 工程初驗，驗收及初驗紀錄時，亦有部分項目列載「未施
07 作」（見原審卷一第34至50頁、卷六第118至121頁，本院卷
08 五第49至51頁），惟其後世華公司分別於96年11月13日、14
09 日、17日、同年12月19、24、27日辦理複驗（見原審卷一第
10 59至90、353至356頁），複驗紀錄所載項目均屬瑕疵通知項
11 目，且世華公司隨即於96年12月27日開始辦理點交，堪認系
12 爭工程至遲於96年11月13日即已全部完成。另查，99年11月
13 17日會議之議題為「中福營造缺失修繕協調」，該次會議則
14 係兩造針對應以何機電圖面版次作為修繕依據，以及係以價
15 差賠償或重置方式辦理修繕，進行協商，且未達成合意（見
16 原審卷六第25至27頁），堪認該次會議係針對系爭工程完工
17 後，於保固期間內，世華公司提出之瑕疵協商如何處理，無
18 從據以認定系爭工程未完工驗收。

19 (三)世華公司請求中福公司賠償機電工程瑕疵損害部分：

20 1.依民法第493條第2項規定請求部分：

21 (1)按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補
22 之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並
23 得向承攬人請求償還修補必要之費用，民法第493條第1項、
24 第2項定有明文。次按定作人主張工作有瑕疵，請求承攬人
25 負瑕疵擔保責任者，僅須舉證證明工作有瑕疵之事實，無庸
26 證明承攬人有可歸責之事由；定作人依民法第493條第2項規
27 定請求承攬人償還修補必要之費用，應於發現瑕疵後，先行
28 限期催告承攬人修補之，承攬人如未於期限內修補或拒絕修
29 補，定作人始得自行修補並請求修補必要之費用，並以其已
30 支出該等必要費用為前題。

31 (2)世華公司於本院審理期間，就其主張之系爭工程各項瑕疵，

01 委由民間公證人於110年間進行事實體驗，作成7冊公證書
02 （外放，世華公司彙整內容見本院卷三第59至99頁），再經
03 本院囑託工技管理協會就公證缺失是否屬系爭工程之施工瑕
04 疵進行鑑定，作成工技管理協會鑑定報告（見本院卷三第
05 231至232頁、卷四第3頁，鑑定報告外放）；世華公司並主
06 張其已於110年1月至111年9月間，委由第三人施作並完成瑕
07 疵修補，因而支出機電瑕疵修補費用980萬1,593元（細項詳
08 如附表1。見本院卷四第77至99頁、卷六第175至189頁、卷
09 七第143頁）。惟依前所述，機電工程經世華公司於96年11
10 月12日至97年1月15日間，陸續辦理初驗、功能複驗、複驗
11 等驗收程序（96年4月15日會議決議水電工程不辦理點交，
12 見本院卷七第178至179頁）；世華公司並於97年2月27日發
13 函通知中福公司表示為避免工程繼續延誤而造成銷售風險，
14 雙方同意將工程缺失以扣款方式由業主自辦，先行辦理點交
15 等語（見本院卷二第417頁）；並分別於97年3月25日及同年
16 4月28日發函重申相關未完成修繕之缺失已無需中福公司修
17 繕，將於結算時以減價收受方式進行結算（見本院卷七第
18 273頁、卷二第419頁）；兩造嗣於97年5月21日就系爭工程
19 之結算及保固等事宜進行協議，並達成結算金額為1億5,855
20 萬4,183元之合意（其中機電工程扣款273萬9,637元，見新
21 北地院卷第15至66頁）。可知機電工程於驗收結算前，世華
22 公司所稱缺失，均經中福公司依初驗、複驗結果進行缺失改
23 善，最後未完成改善部分則以減價收受方式結算，且結構、
24 裝修及機電工程之保固期均約定自97年1月15日（點交日）
25 起算（見新北地院卷第16頁）。故兩造結算時減價收受之項
26 目，世華公司既已同意以扣款方式自行修繕，自不得再請求
27 中福公司給付該等部分之修繕費用。又世華公司提出之真禾
28 公司查核紀錄，係其自行委託真禾公司製作，且內容僅係真
29 禾公司依其自行認定之缺失加以紀錄，是本件機電工程是否
30 存有如附表1所示各項瑕疵，仍應依本院囑託工技管理協會
31 鑑定結果為據，合先敘明。

01 (3)茲就世華公司如附表1所示各項請求是否有理由，審認如
02 下：

03 ①項次42、44屬機電工程結算當時減價收受之瑕疵項目，世華
04 公司不得再為請求：

05 查96年11月2日查驗紀錄表第4頁最後一行記載「一樓大理石
06 外牆多處未預留設備開孔」，96年11月13日複驗時仍未完成
07 改善，同年11月14日查驗紀錄表第7頁「電氣」第2行載明「全
08 棟冷氣插座、電鈴按鈕及電鈴未裝」（見本院卷七第211、
09 218、228頁），堪認本件項次42「一樓店鋪1之門鈴未開
10 孔，無法安裝門鈴押扣」、44「一樓店鋪2之門鈴未開孔，
11 無法安裝門鈴押扣」，確屬世華公司初驗時發現之缺失。嗣
12 世華公司於96年12月17日發函通知：「如經查驗仍有不符合
13 合約規定事項者，本公司將不再予貴公司進行修繕，而以逕
14 行雇工修繕方式處理，相關費用由工程款中扣抵」（見本院
15 卷七第252頁），並於同年12月26日、97年1月11日發函重申
16 將依上開96年12月17日函辦理（見本院卷七第258、263
17 頁）；嗣兩造於97年1月15日辦理點交，並於機電裝修（第
18 2、3、4包）複驗紀錄載明「尚未修繕完成部分另行議決」
19 （見本院卷七第264頁）；97年3月27日會議紀錄記載：將缺
20 失分為需改善與不擬改善(扣款處理)，對於可改善部分，中
21 福公司於3/28提供時程給世華公司做最後一次的修繕，如未
22 在時限完成，依市價由世華公司自行修繕，費用由中福公司
23 負責等語（見本院卷七第274至275頁）；其後兩造於97年5
24 月21日達成結算及保固協議，並針對機電工程進行減價收受
25 扣款，其中「機電工程結算表（第2包）-現場未施做項目
26 （減帳）表」之「三、照明及插座設備工程」，列載扣減項
27 次13門鈴壓扣費用2,700元及項次27工資8萬8,375元（見本院
28 卷四第497至498頁），並於「機電工程（第2包）合約規範不
29 符金額表-合約規範不符項目」之「六、監控、防盜、監視
30 保全系統設備工程」，列載扣減項次2「大門門口機、緊急
31 押扣未依圖面預留出口」30,000元及項次3「大理石多處弱

01 電出線口未開孔」20,000元(見本院卷四第528頁)，97年5月
02 21日兩造協議書所附機電工程結算表(第2包)亦列有前開扣
03 減項目及金額(見本院卷四第531至533、535頁)，堪認世華
04 公司就編號42、44已減價收受，自不得再行請求此部分修繕
05 費用。

06 ②項次1-3「電力接地電阻超過標準」部分，中福公司辯稱伊
07 於完工辦理送電過程中有經台電公司檢測，台電公司檢測合
08 格始會送電，故機電工程於完工當時電力電阻符合規定。工
09 技管理協會鑑定報告固認定此部分有電力接地電阻超過標準
10 之瑕疵，然衡諸鑑定標的屬用戶配電場所之接地設施，須依
11 「台灣電力股份有限公司新增設用戶配電場所設置規範」第
12 3條第2項第7款規定設置(見本院卷四第349至351頁)，其接
13 地電阻值依電業法第32條規定，須經台電公司檢驗合格方得
14 接電。而機電工程已於96年9月28日經台電送電在案，足認
15 電力系統之接地設施確經台電檢查合格，始完成送電，斯時
16 並無電力接地電阻值異常情形；又世華公司於97年1月15日
17 點交時進行最後一次機電工程複驗，彙整歷次複驗所列缺失
18 項目後逐一查核，其中項次6「各層各設備絕緣接地電阻測
19 試」業經世華公司人員確認改善完成而予以刪除(見原審卷
20 六第135頁反面)，益徵接地電阻值斯時合於契約規範。另
21 真禾公司查核紀錄係於99年4月間作成，距離97年1月15日點
22 交時已間隔2年，僅能證明電力系統於99年4月間真禾公司檢
23 查時有接地電阻超過標準之事實，無從據此認定97年1月15
24 日點交時電力系統接地電阻不符標準。故項次1-3「電力接
25 地電阻超過標準」應非屬中福公司施作電機工程所致瑕疵。

26 ③項次1-2(電信電阻超過標準)、6、8至11、13、14、17、
27 19、22、23、25、26、29、33、34、45至48、50至52、55至
28 79、81至83及增項2，經工技管理協會鑑定屬兩造契約範
29 圍，且不符契約約定(見外放工技管理協會鑑定報告附表
30 AA)，世華公司主張中福公司施作之機電工程有上開各項瑕
31 疵，應屬有據。其餘項目，則經工技管理協會鑑定認部分非

01 契約範圍、部分符合契約約定而難認屬瑕疵（詳如附表
02 1），自難認世華公司之請求有據。

03 ④又兩造於97年5月21日完成結算及保固協議，世華公司於同
04 年月26日給付尾款530萬6,580元（見本院卷五第75至77
05 頁），其後世華公司於98年3月24日通知中福公司系爭建物
06 一樓大廳漏水，中福公司則於同年4月9日函覆該漏水係因世
07 華公司給水管修改不當所致；世華公司旋於98年4月30日返
08 還第一期保固款（見原審卷一第222至231頁），迄至99年4
09 月19日始發函中福公司表示：世華公司依據合約及修繕協議
10 內容，已啟動「保固期滿工程保留款」作業程序，但於本月
11 初經開啟動力全載使用，並經專業第三方協助檢測另發現機
12 電施工品質有多處不良，有違工程慣例及合約規範，為顧及
13 日後建物使用安全及商譽，世華公司需進行查查，與發包內
14 容比對，避免日後與客戶交屋後之交易糾紛等語（見本院卷
15 七第276至277頁）；亦即世華公司係於保固期滿即將返還保
16 固金之際，通知中福公司將進行最後瑕疵查驗。就機電工程
17 部分，世華公司係委請真禾公司進行查核，經真禾公司於99
18 年4月29日出具查核紀錄（見外放真禾公司查核紀錄），世
19 華公司雖於99年5月19日通知中福公司出面協調後續處置事
20 宜（見本院卷七第278頁），但未定相當期間請求中福公司
21 修補，迄至100年4月21日始以302號存證信函通知中福公
22 司：系爭工程於保固期間發生電壓不穩、跳脫、鋼筋保護層
23 厚度不足等多項重大異常現象，經委請專業公信之建築師公
24 會、真禾公司，分別就結構工程、機電工程進行鑑定，並出
25 具鑑定報告，鑑定結果在結構工程上有八大項與圖面標示不
26 符及未按圖施工，在消防、機電工程上有600多項缺失等
27 語，並催告中福公司於函到後3日內確答對工程缺失之補救
28 及損害賠償具體負責方案（見本院卷七第302至308頁），可
29 知世華公司最早係於100年4月21日以302號存證信函催告中
30 福公司修補真禾公司查核紀錄所列機電工程瑕疵。故附表1
31 各項次，屬真禾公司查核紀錄所列缺失部分，世華公司係以

01 302號存證信函為催告；非屬真禾公司查核紀錄所列缺失部
02 分，則係起訴後世華公司囑託公證人進行事實體驗時始發見
03 之缺失，依前揭說明，世華公司需先行限期催告中福公司修
04 補瑕疵，始得請求瑕疵修補必要費用。

05 ⑤就上開③世華公司之主張有理由部分，其中項次10、13、
06 47、55至79及增項2，核屬真禾公司查核紀錄所列項目，堪
07 認世華公司業以302號存證信函催告中福公司修補瑕疵。至
08 於項次1-2、6、8、9、11、14、17、19、22、23、25、26、
09 29、33、34、45、46、48、50至52、81至83等，則非真禾公
10 司查核紀錄所列瑕疵，不在302號存證信函催告範圍；世華
11 公司雖主張其有另行催告中福公司修補瑕疵，然其表列之各
12 項催告證據（見本院卷七第147至154頁），核其內容多僅泛
13 稱機電施工品質有多處施工不良、有違工程慣例與合約規
14 範、系爭建物發現經常性電壓不穩、跳脫、多處工程不符圖
15 說、合約、對使用安全有影響請改善等語，無法特定缺失位
16 置及內容，自難認其已合法催告。

17 ⑥綜上，非減價收受，屬中福公司應負責之瑕疵，且經世華公
18 司先行催告修補瑕疵之項目，經工技管理協會鑑定合理之修
19 繕金額合計應為183萬8,411元（詳如附表1「本院認定」欄
20 所示），且經世華公司提出其委請第三人修補瑕疵而支付費
21 用之發票及相關憑證（見本院卷四第77至99頁），足認世華
22 公司已支出該部分修補費用。世華公司雖主張其實際支出之
23 費用較工技管理協會鑑定之修繕必要費用為高，應以其實際
24 支出費用為據，然審酌工技管理協會鑑定報告已參考估價單
25 據詳列各項修補必要費用（見外放工技管理協會鑑定報
26 告），應屬合理有據，且就世華公司請求有理由部分，其係
27 在99年至100年間即發現並催告中福公司修補瑕疵，卻拖延
28 至110年6月至111年7月疫情期間，始委由第三人施作並完成
29 瑕疵修補，因物價上漲、疫情等因素所增加之費用，自不可
30 歸責中福公司，是其得請求之修補必要費用，仍應以鑑定金
31 額為據。從而，世華公司依民法第493條第2項規定得請求中

01 福公司償還之機電工程瑕疵修補必要費用應為183萬8,411
02 元，逾此範圍之請求則無理由。

03 2.依民法第227條第1項規定請求部分：

04 按定作人行使不完全給付之損害賠償請求權時，應回歸民法
05 債編通則有關「不完全給付」之規範，適用同法第227條第1
06 項之規定，若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲延之規定行
07 使其權利；不能補正時，則依給付不能之規定發生法律效
08 果；因此，定作人對於有瑕疵之工作原得拒絕受領；倘已受
09 領，並因可歸責於承攬人之事由致工作發生瑕疵，而該瑕疵
10 為承攬人可能補正，其補正給付無確定期限者，定作人行使
11 上開損害賠償請求權，必先依民法第229條第2項或第3項規
12 定，催告或定有期限催告承攬人補正而未為給付後，承攬人
13 自受催告或自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦於此時
14 始得謂有該項損害賠償請求權存在。故依前述要件判斷，世
15 華公司依民法第227條第1項規定所為請求，尚無從使其受更
16 有利之判斷。

17 3.依民法第359條、第360條規定請求部分：

18 機電契約性質上屬承攬契約，業如前述，世華公司依民法第
19 359條、第360條買賣契約相關規定為請求，自無理由。

20 (四)世華公司請求中福公司賠償結構工程瑕疵損害部分：

21 1.依民法第493條第2項規定請求部分：

22 (1)同前所述，定作人欲請求承攬人償還瑕疵修補必要費用，應
23 於發現瑕疵後，先行限期催告承攬人修補，若承攬人未於期
24 限內修補或拒絕修補，定作人始得自行修補並請求已支出之
25 修補必要費用。

26 (2)原審就世華公司主張之結構工程14項瑕疵囑託結構技師公會
27 鑑定（見外放結構技師公會鑑定報告，鑑定結果如第一冊第
28 13至49頁），其中項次9、10、13世華公司已不再請求，其
29 餘項目經鑑定屬施工瑕疵，世華公司主張其已於110年1月至
30 111年9月間委由第三人施作並完成瑕疵修補（見本院卷四第
31 77至99頁、卷七第144頁），共支出瑕疵修補費用1,266萬3,

01 712元（詳如附表2），應由中福公司償還該部分費用。

02 (3)茲就世華公司如附表2所示各項請求是否有理由，審認如
03 下：

04 ①就結構工程部分，世華公司曾委請建築師公會檢測，經建築
05 師公司於99年8月19日出具鑑定報告（見外放建築師公會鑑
06 定報告），附表2項次1、2、3、6、7等項瑕疵，屬建築師公
07 會鑑定報告所列瑕疵，為兩造所均不爭執（見本院卷七第
08 84、141頁）。項次5「穿梁開口補強配筋是否依照結構標準
09 圖施作」，世華公司主張屬建築師公會鑑定報告第6頁第(三)
10 點所列缺失。經查，建築師公會鑑定報告第6頁第(三)點略
11 為：「…現場抽檢梁、柱、版等構材之鋼筋配置與型號，其
12 結果部份配筋與圖面標示並不相符。」，附件六所列檢測梁
13 柱位置，其中梁編號RB4、13G7、11G6、11B3、B2B110比對
14 結果為「檢測梁腹部穿孔開口處，未見側面施作應有之斜向
15 補強筋」（見外放建築師公會鑑定報告第6頁、附件六第48
16 至49頁），與上開項次5「穿梁開口補強配筋」有關，足認
17 項次5屬建築師公會鑑定報告所列缺失。項次14「系爭工程
18 之所有梁柱其主鋼筋及箍筋數量是否按圖施作？是否影響結
19 構安全？」，世華公司主張此缺失屬建築師公會鑑定報告第
20 8頁第(十)點。惟查，建築師公會鑑定報告第8頁第(十)點為：
21 「部份樓版地坪有不平整狀況，也明顯有鋼筋露痕跡象，疑
22 似樓版保護層厚度不足所致。」（見外放建築師公會鑑定報
23 告第8頁），係針對部分樓版之「保護層厚度」與圖說不
24 符，與上開項次14之缺失不同；然觀諸前揭建築師公會鑑定
25 報告第6頁第(三)點之記載，以及附件六所列檢測梁柱位置，
26 其中梁柱編號13C7、13C6A、RB4、12C6A、12C7、11B3、10C
27 7、6B3、2G9、2G11、B1G77、B3C6A等梁或柱之主筋或箍筋
28 經比對均有不符契約圖說之情形（見外放建築師公會鑑定報
29 告第6頁、附件六第48至49頁），堪認項次14「梁柱主筋與
30 箍筋是否按圖施作」亦屬建築師公會鑑定報告所列缺失。世
31 華公司於取得建築師公會鑑定報告後，業於100年4月21日以

01 302號存證信函限期催告中福公司修補瑕疵（見新北地院卷
02 第77至83頁），堪認就項次1、2、3、5、6、7、14，世華公
03 司已踐行限期催告程序。

04 ②另就項次4「地下室及樓上各樓層穿梁開孔部位是否正
05 確」，世華公司主張此缺失屬建築師公會鑑定報告第7頁第
06 (七)點；惟查，建築師公會鑑定報告第7頁第(七)點為：「…部
07 分梁（如B3、B4、B6、G6、G7）由版底丈量之側面深度再加
08 上圖面樓版厚度，其總梁深度卻與圖面深度尺寸並不相
09 符。」（見外放建築師公會鑑定報告第7頁），係針對部分
10 梁之「梁深」與圖說不符，與上開項次4之缺失不同，且遍
11 觀建築師公會鑑定報告亦無關於穿梁開孔位置之缺失描述。
12 至於項次8「一樓騎樓鋪貼磁磚下方及一樓店舖內之玻璃帷
13 幕牆下方之回填土夯實度，是否符合設計圖說、結構契約相
14 關規範或建築規範要求」、11「2至頂樓(RF)女兒牆底部是
15 否以砌磚方式施工，以及其強度與安全性是否符合設計圖
16 說、結構契約相關規範、或建築法規要求」、12「2至13層
17 外圍牆有無傾斜情況」等項，世華公司並未說明屬建築師公
18 會鑑定報告何內容，且遍觀建築師公會鑑定報告並無關於回
19 填土夯實度及女兒牆施作方式是否不符之缺失描述。足認項
20 次4、8、11及12等項均非建築師公會鑑定報告所列缺失，不
21 在302號存證信函催告範圍，世華公司復未舉證證明其曾另
22 行定相當期限請求中福公司修補上開各項瑕疵，自難認其已
23 合法催告。

24 ③綜上，屬中福公司應負責之瑕疵，且經世華公司先行催告修
25 補瑕疵之項目為項次1、2、3、5、6、7、14，世華公司並提
26 出其委請第三人修補瑕疵而支付費用之發票及相關憑證（見
27 本院卷四第77至99頁），足認世華公司已支出該部分修補費
28 用。又依結構技師公會鑑定結果，上開項目合理之修繕金額
29 如附表2「結構技師公會鑑定報告」欄所示（見外放結構技
30 師公會鑑定報告第一冊第40至49頁），已詳列施作各項修繕
31 工程所需進行之工項、單價及總價，應屬可採；惟其中項次

01 3、5，世華公司請求金額低於鑑定金額，應依世華公司請求
02 金額計算；項次1、2、6、7、14世華公司雖主張其實際支出
03 之費用較鑑定之修繕必要費用為高，應以其實際支出費用為
04 據，然審酌結構技師公會鑑定報告已依修補方法詳列各項修
05 補必要費用，應屬合理有據，且就世華公司請求有理由部
06 分，其係在99年至100年間即發現並催告中福公司修補瑕
07 疵，卻拖延至110年1月至111年9月疫情期間，始委由第三人
08 施作並完成瑕疵修補，因物價上漲、疫情等因素所增加之費
09 用，自不可歸責中福公司，是其得請求之修補必要費用，仍
10 應以鑑定金額為據。從而，世華公司依民法第493條第2項規
11 定得請求中福公司償還之結構工程瑕疵修補必要費用應為
12 316萬6,789元（詳如附表2「本院認定」欄），逾此範圍之
13 請求則無理由。

14 2.依民法第227條第1項規定請求部分：

15 依前述要件判斷，世華公司依民法第227條第1項規定所為請
16 求，尚無從使其受更有利之判斷。

17 3.依民法第359條、第360條規定請求部分：

18 依前所述，結構契約性質上屬承攬契約，世華公司依民法第
19 359條、第360條買賣契約相關規定為請求，自無理由。

20 (五)世華公司請求中福公司賠償其他損害部分：

21 1.世華公司主張其所受損害包含97年至111年間支出之保全
22 費、水電費、房屋稅、企劃銷售（行銷費用）、銀行借款利
23 息、預期可得售屋利息收益、勞健保、建物火險及設備等附
24 加險、建案現場9次公證費用等，共計1億1,389萬5,696元
25 （見本院卷六第153頁），加計原列於結構工程損害部分之
26 「編號16號停車位受損」金額200萬元，合計1億1,589萬
27 5,696元；如依結構及機電工程之施工成本，以法定利率年
28 息5%計算迄今約15年，亦達8,400萬元（詳如附表3），得請
29 求中福公司賠償。中福公司則否認上情。

30 2.依機電契約及結構契約第31條第3款請求部分：

31 機電契約、結構契約第31條第3款均約定：「乙方（即中福

01 公司，下同)於承作本工程期間如有下列情事之一，甲方
02 (即世華公司，下同)得將本合約予以終止。…三、乙方偷
03 工減料，違背合約，或發生變故不能履行時。甲方得因上項
04 情形終止合約，乙方於接獲書面通知一週內需提出申辯書，
05 倘上項事實確屬成立，乙方應立即停工，並負責遣散工人，
06 且將以到場材料機具等交由甲方使用，無論甲方自辦或另行
07 招商承辦，應俟全部工程完工，再行結算，甲方因此所受一
08 切損失應由乙方負責賠繳。」(見外放機電契約第8頁、結
09 構契約第8至9頁)。是依上揭約定，若中福公司偷工減料，
10 違背合約，或發生變故不能履行時，世華公司得終止契約，
11 並請求賠償因終止契約所受之損失。惟系爭工程已完工，經
12 世華公司驗收結算，業如前述，世華公司未曾終止機電契
13 約、結構契約，自不生前揭約款所定損害賠償責任，世華公
14 司無從據此請求中福公司賠償。

15 **3.依民法第495條第1項、第227條第1項、第2項規定請求部**
16 **分：**

17 (1)按因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人除
18 依前二條之規定，請求修補或解除契約，或請求減少報酬
19 外，並得請求損害賠償，民法第495條第1項定有明文。復按
20 不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事
21 由，致給付內容不符債務本旨，而造成債權人之損害所應負
22 之債務不履行損害賠償責任(民法第227條規定參照)；民
23 法所定不完全給付，包括瑕疵給付(第1項)、加害給付
24 (第2項)兩種類型，瑕疵給付僅發生原來債務不履行之損
25 害，加害給付則發生原來債務不履行損害以外之損害，即履
26 行利益以外(即固有利益)之損害(最高法院112年度台上
27 字第2911號判決意旨參照)。

28 (2)附表3項次15「編號16號停車位受損」部分：

29 ①本項瑕疵經結構技師公會鑑定結果為：位於B3F第15、16號
30 車位，其上地下二層B102梁之梁下淨高約介於171~195~
31 203cm，不符建築技術規則第62條規定停車空間淨高最少需

01 達210cm之規定，第16號車位前方梁下空間淨高仍不符210cm
02 （見外放結構技師公會鑑定報告第一冊第14、40頁），足見
03 地下三樓第16號車位確有淨高不符契約約定之210公分之瑕
04 疵。本項瑕疵依建築師公會鑑定結果，亦認：勘察地下二層
05 往地下三層之車道斜坡時，其斜坡之起始點位置有提前下
06 坡，與圖面標示不符，致造成該下方梁B102梁底淨高度之不
07 足等語（見外放建築師公會鑑定報告第7頁），堪認本項屬
08 建築師公會鑑定報告所列瑕疵，且世華公司業以302號存證
09 信函催告中福公司修補瑕疵，其依民法第495條第1項規定請
10 求中福公司賠償此部分損害，自屬有據。

11 ②惟依建築技術規則建築設計施工編第60條第1項：「停車空
12 間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：…三、機械
13 停車位每輛為寬2.5公尺，長5.5公尺，淨高1.8公尺以上。
14 但不供乘車人進出使用部分，寬得為2.2公尺，淨高為1.6公
15 尺以上。」可見編號16號車位淨高雖不足契約約定之210公
16 分，但仍可作為淨高受限之停車位使用，縱未增設機械停車
17 設備，亦可用以停放一般轎車，並非全無價值。世華公司主
18 張該車位完全無法作為停車位使用、應照市價全額賠償，難
19 認可採。又損害賠償之目的，在於填補債權人因給付不能所
20 生之損害，其應回復者，並非原有狀態，而係應有狀態，即
21 應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，故給付標的物之
22 價格，當以債務人應為給付之時為準，即算定標的物價格
23 時，應以起訴時之市價為準，於起訴前債權人曾為請求者，
24 以請求時之市價為準，此觀民法第213條第1項及第216條規
25 定自明。查世華公司係於105年10月5日民事擴張訴之聲明狀
26 始為本項請求（見原審卷五第267至271頁），依前揭說明，
27 該車位之價值減損數額，應依105年之市價判斷，惟就該車
28 位價值減損之數額為何，兩造均不聲請鑑定（見本院卷七第
29 96至97頁），中福公司則表明願以坡道平面車位與機械車位
30 之價差22萬6,695元作為編號16號停車位價值減損之損害金
31 額（見本院卷七第96頁），參酌新北市三峽區車位105年1月

01 至105年12月間之實價登錄價格（見本院卷七第337至339
02 頁），經統計計算，平面車位平均每坪約為11.09245萬元，
03 機械停車位平均每坪為9.37082萬元（詳如附表4），兩造不
04 爭執編號16號停車位面積為10坪（見本院卷七第467、468
05 頁），故因淨高不足價值減損之價差為17萬2,163元【計算
06 式： $(11.09245-9.000000) \times 10 = 172,163$ 】，本院依民事
07 訴訟法第222條第2項規定，審酌一切情況，認中福公司所稱
08 價差22萬6,695元，應屬合理。故世華公司得請求之本項金
09 額為22萬6,695元。

10 (3)附表3其餘項次部分：

11 前揭本院認定應由中福公司負責之機電、結構工程瑕疵，依
12 其內容觀之，尚未達於影響系爭建物整體使用、銷售之程
13 度；且系爭工程經世華公司驗收並點交，故點交後依前引機
14 電、結構契約第20條第1項反面解釋，中福公司自不負保管
15 責任；又世華公司係於99年間即經真禾公司查核及建築師公
16 會鑑定，發現系爭工程存有前揭瑕疵，而得依民法承攬編瑕
17 疵擔保相關規定或契約保固約定，自行委託第三人逕為修
18 繕，並於修繕完成後進行銷售，然世華公司遲至110年至111
19 年間始委由第三人修補瑕疵，其主張之97年至111年間之保
20 全費、水電費、房屋稅、企劃銷售（行銷費用）、銀行借款
21 利息、預期可得售屋利息收益、勞健保、建物火險及設備附
22 加險、公證費等，或依機電及結構工程契約價金以法定利率
23 年息5%計算迄今約15年之利息8,400萬元，尚難認與前揭瑕
24 疵有相當因果關係。故世華公司依民法第495條第1項、第
25 227條第1項、第2項規定請求中福公司賠償此部分損害，均
26 無理由。

27 4.依民法第231條第1項規定請求部分：

28 按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，
29 民法第231條第1項定有明文。經查，中福公司施作機電工
30 程、結構工程契約並無逾期（詳見後述(六)），世華公司依民
31 法第231條第1項規定請求中福公司賠償附表3各項金額，亦

01 無理由。

02 5.依民法第347條準用第360條或第360條規定請求部分：

03 按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，但為其契
04 約性質所不許者，不在此限，民法第347條定有明文，是並
05 非所有有償契約均得準用買賣之規定。依前所述，本件機
06 電、結構契約性質上屬承攬契約，重在工作之完成，與買賣
07 契約著重於標的物財產權之移轉，性質並不相同；再者，民
08 法就承攬之瑕疵擔保責任，已於民法第492條至第501條之
09 1、第514條為特別規定，自無依民法第347條前段準用買賣
10 相關規定之餘地。從而，世華公司依民法第347條前段準用
11 第360條，或依民法第360條規定，請求中福公司賠償附表3
12 各項金額，均無理由。

13 6.依民法第184條第1項前段、第2項規定請求部分：

14 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
16 任，民法第184條第1項前段、第2項固已有明文。民法第184
17 條第1項前段之侵權行為，須行為人之行為須具備歸責性、
18 違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，
19 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
20 要件應負舉證責任。民法第184條第2項所稱保護他人之法
21 律，則係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他
22 人權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護
23 他人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不
24 受侵害者，亦屬之；惟仍須以行為人有違反該保護他人法律
25 之行為，並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相
26 當因果關係為必要。

27 (2)中福公司為系爭工程之承攬人，固有依各項工程契約履行之
28 義務，如有未依約履行情形，應負債務不履行責任，惟尚難
29 僅以中福公司之債務不履行，逕認其另構成民法第184條第1
30 項前段之侵權行為。世華公司雖主張中福公司施作系爭工程
31 違反建築法第39條規定，惟按建築法第39條係規定：「起造

01 人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中
02 變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或
03 位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置
04 者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」中
05 福公司則為系爭建物之承造人，並非起造人，非屬前開規定
06 規範對象，自難認其有違反建築法第39條規定之情。況建築
07 物起造人若不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不
08 變更建築物設備內容或位置者，亦得於竣工時，備具竣工
09 圖，一次報驗。而系爭建物業經主管機關核發使用執照（見
10 原審卷二第147頁），亦難認系爭建物最終報驗之竣工圖有
11 違反前開規定之情。從而，世華公司依民法第184條第1項前
12 段、第2項規定，請求中福公司賠償附表3各項金額，均屬無
13 據。

14 (六)世華公司請求中福公司賠償逾期懲罰性違約金部分：

- 15 1.查結構契約第6條約定：「自開工日起653個日曆天內完工。
16 本約所稱完工，係指本建築工程屋突物結構完成日為完工日
17 （乙方以書面函通知甲方驗收）。」（見外放原證2第2
18 頁），機電契約第6條約定：「自開工日起配合主體工程完
19 工。本約所稱完工，係指本建築工程點交給甲方日為完工日
20 （乙方以書面函通知甲方驗收）。」（見外放原證3第2
21 頁），又民法第490條第1項規定：「稱承攬者，謂當事人約
22 定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報
23 酬之契約。」，所稱完成工作，係指完成契約所約定之全部
24 工作而言，結構契約將結構工程完工定義為「屋突物結構完
25 成日」，機電契約將機電工程完工日定義為「點交給甲方
26 日」，與前述完成契約所定全部工作不同，是上開結構契約
27 及機電契約第6條應屬工期之「里程碑」約款，即結構工程
28 工期為653日曆天內完成至屋突物結構，機電工程工期則配
29 合主體工程，並計算至點交日止。故結構工程在屋突物結構
30 完成以後之工作，屬未定期限之約定，機電工程則全部屬未
31 定期限之約定。

01 2.經查，系爭建物係於94年7月12日申報開工，並於95年11月1
02 8日完成屋突結構，有系爭工程建照執照施工勘驗紀錄及施
03 工概況日報表可稽（見原審卷一第232至234頁、卷六第156
04 頁）。上開里程碑實際施工期間為495日曆天（即95年11月
05 18日－94年7月12日＋1日），未逾結構契約第6條約定之工
06 期，至於結構工程剩餘未完成部分或機電工程之工期，均屬
07 未定期限之約定，應經催告始有逾期問題，然世華公司並未
08 催告中福公司限期完工，自難認中福公司有施工逾期之情。
09 世華公司主張中福公司逾期完工，而依機電及結構契約第8
10 條、第23條，以及民法第229條規定請求逾期違約金2,240萬
11 元，均屬無據。

12 (七)中福公司為時效抗辯拒絕給付，並以機電工程減價金額273
13 萬9,637元及未發還之保固保證金426萬9,514元為抵銷部
14 分：

15 1.本件結構及機電契約屬承攬契約，應適用承攬契約時效相關
16 規定：

17 (1)按承攬之工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人
18 修補之，此項定作人請求承攬人負瑕疵擔保責任之期間，分
19 為瑕疵發見期間及權利行使期間。前者為定作人非於其期間
20 內發見瑕疵，不得主張其有瑕疵擔保權利之期間，後者指擔
21 保責任發生後，定作人之權利應於一定期間內行使，否則歸
22 於消滅之期間。承攬之工作，除依其性質無須交付者外，承
23 攬人負交付工作之義務，而承攬人於交付工作前，得隨時自
24 行修補瑕疵，故定作人發見承攬工作瑕疵之期間，即應自工
25 作交付時起算，一般之工作，其瑕疵發見期間自工作交付後
26 1年，工作為建築物或其他土地上之工作物或為此等工作物
27 之重大修繕者，其瑕疵發見期間延為5年，而定作人於受領
28 工作物發見瑕疵後，其瑕疵修補請求權須從速行使，如於發
29 見後1年間不行使，其權利消滅，此觀民法第493條、第498
30 條、第499條及第514條規定自明（最高法院111年度台上字
31 第720號判決意旨參照）。復按承攬工作物因可歸責於承攬

01 人之事由，致工作物發生瑕疵，定作人之損害賠償請求權，
02 其行使期間，民法債編各論基於承攬之性質及法律安定性，
03 於第514條第1項既已定有1年短期時效，應優先適用。定作
04 人另依同法第227條請求不完全給付損害賠償，亦無再適用
05 第125條所定一般消滅時效期間為15年之餘地（最高法院112
06 年度台上字第61號判決意旨參照）。又民法第499條所定建
07 築物，係指建築物本身結構體而言，消防、機電等設備依建
08 築法第10條規定乃建築物設備，如未因附合而成為不動產重
09 要成分，尚無前揭規定之適用。

10 (2)關於瑕疵發見期間，系爭工程（含結構、機電及裝修一、裝
11 修二）業經兩造結算，並於97年1月15日點交予世華公司，
12 有經世華公司員工林立民簽認之「三峽124工地-E棟點交清
13 冊」（點交日期：97年1月15日）、「三峽124工地-E棟鑰匙
14 點交清單」（點交日期：97年1月15日）可稽（見原審卷一
15 第89、90頁），兩造於97年5月21日簽署之協議書所附工程
16 保固書亦載明：「二、裝修及機電部份負責保固2年。保固
17 期：自97年01月15日至99年01月14日）」（見新北地院卷第
18 16頁），堪認系爭工程係於97年1月15日交付，依民法第498
19 條及第499條規定，工作物為建築物（含附合而成為建築物
20 之成分）部分，瑕疵發見期間為工作交付後5年，即至102年
21 1月14日止；前述範圍以外部分，瑕疵發見期間因兩造特約
22 而延長為2年，即至99年1月14日止。世華公司雖主張中福公
23 司故意不告知瑕疵，依民法第500條之規定，瑕疵發見時間
24 應予延長云云；惟按承攬人故意不告知其工作之瑕疵者，第
25 498條所定之期限，延為5年，第499條所定之期限，延為10
26 年，民法第500條固有明文，惟本條立法理由為：所謂承攬
27 人故意不告知其工作之瑕疵者，即指承攬人明知定作人所供
28 給材料之性質，或其指示不適當，足以發生瑕疵，而故意不
29 告知定作人而言，關於此種情形，定作人行使權利之期限，
30 自應酌予延長，方足以昭公允。世華公司主張中福公司有民
31 法第500條所定故意不告知其工作之瑕疵情事，既為中福公

01 司否認，自應由世華公司就上開事實負舉證責任，然世華公
02 司並未提出任何證據證明中福公司有前揭明知定作人即世華
03 公司所供給材料之性質或其指示不適當，足以發生瑕疵，而
04 故意不告知世華公司之情形，則其主張瑕疵發見期間應予延
05 長，自無可採。另世華公司之瑕疵修補請求權、修補費用償
06 還請求權、損害賠償請求權，均應適用民法第514條第1項所
07 定1年時效期間。

08 (3)機電工程損害本院認定世華公司請求有理由之項目，即附表
09 1項次10、13、47、55至79及增項2部分：

10 ①增項2屬實作數量差額，於96年12月27日辦理複驗時即已發
11 見，未逾前述瑕疵發見期限，惟世華公司係於100年4月21日
12 始以302號存證信函為請求，已罹於民法第514條規定之1年
13 時效期間，中福公司為時效抗辯拒絕給付本項金額44萬9,96
14 6元，為有理由。

15 ②其餘項次10、13、47、55至79，均屬真禾公司查核時始發現
16 之瑕疵。其中項次10「地下三層15、16號車位旁之消防泡沫
17 閥鏽蝕」，參酌工技管理協會鑑定報告，係針對固定於建物
18 之消防泡沫閥，且修復項目包括「1/2”鋼管CNS6445及另
19 料」、「1/2”泡沫手動開關」（見外放工技管理協會鑑定
20 報告附件P3第1頁）；項次13「地下三層之避雷針接地箱未
21 配排水管，接地線有虹吸現象，造成箱體銹蝕之情事」係針
22 對固定於建物排水管之瑕疵，且修復項目包括「修復材料
23 (含填堵防水材料等)」、「接地測試箱(與契約一樣規格)」（
24 見外放工技管理協會鑑定報告附件P4第2頁）；編號47
25 「B1樓梯弱電箱接地線未銜接至電信接地箱，如有漏電時，
26 將導致設備燒毀」係針對建物內配管之接地線瑕疵，且修復
27 項目包括「PVC管20mm ϕ (t=2.0mm)」、「配管另件
28 15.7%」、「PVC Wire 600V 14mm²接地線(綠)」、「配線另
29 料5.99%」（見外放工技管理協會鑑定報告附件P1第1頁）
30 等，均係固定並埋於建築物內，均屬附合於系爭建物內項
31 目。至於編號55至79關於配管及拉線錯誤部分，參酌工技管

01 理協會鑑定報告，修復項目包括變壓器共管修復費、變壓器
02 容量恢復原契約規格修復費、冷氣共管修復費等，其中變壓
03 器容量恢復原契約規格修復費係針對設備安裝修繕（即變壓
04 器），非附合於系爭建物，須扣除變壓器121萬9,195元外，
05 其餘15萬3,428元管線部分（見外放工技管理協會鑑定報告
06 附件P1第1頁附表AA第13頁）則係附合於系爭建物，而真禾
07 公司係於99年4月21日及28日至現場查核，並於同年月29日
08 完成查核報告，故其中非附合於系爭建物部分（即121萬
09 9,195元）已逾2年之瑕疵發見期間，餘附合於系爭建物部
10 分，尚未逾5年之瑕疵發見期間；世華公司係於100年4月21
11 日以302號存證信函為請求，該存證信函於100年4月22日送
12 達中福公司（見新北地院卷第77至83頁、本院卷四第239
13 頁），消滅時效因請求而中斷，世華公司於請求後6個月內
14 之100年7月27日聲請調解（見本院卷四第241頁），並於100
15 年11月14日收到調解不成立證明書（見本院卷四第251頁）
16 後10日內，於100年11月23日提起本件訴訟（見新北地院卷
17 第1頁），依民事訴訟法第419條第3項規定，視為自聲請調
18 解時即100年7月27日已起訴，未罹於民法第514條第1項規定
19 之1年時效期間。

20 ③綜上，機電工程部分，世華公司得依民法第493條第1項請求
21 之金額為183萬8,411元，扣除前揭罹於時效之增項2金額44
22 萬9,966元，以及逾瑕疵發見期間之變壓器121萬9,195元，
23 世華公司得請求之機電工程損害為16萬9,250元（183萬
24 8,411元－44萬9,966元－121萬9,195元＝16萬9,250元）。

25 (4)結構工程損害本院認定世華公司請求有理由之項目，即附表
26 2項次1至3、5至7、14部分：

27 本件結構工程所列瑕疵均屬建築物，依民法第499條規定，
28 瑕疵發見期間為5年。世華公司係依99年8月19日建築師公會
29 鑑定報告發現瑕疵，未逾5年；同前所述，世華公司係於100
30 年4月21日以302號存證信函催告中福公司給付，並於6個月
31 內聲請調解，於收到調解不成立證明書後10日內提起本件訴

01 訟，未罹於民法第514條第1項所定1年時效期間，故得請求
02 之金額為附表2所示316萬6,789元。

03 (5)其他損害本院認定世華公司請求有理由之項目，即附表3項
04 次15「編號16號停車位受損」部分：

05 此部分屬建築物，同上開(4)所述，未逾瑕疵發見期間5年，
06 亦未罹於1年時效期間，故世華公司得請求之金額為附表3所
07 示22萬6,695元。

08 2.中福公司另以機電工程減價金額273萬9,637元及未發還之剩
09 餘保固保證金426萬9,514元為抵銷抗辯。經查：

10 (1)系爭工程結算時，機電工程已減價扣款273萬9,637元，固為
11 兩造所不爭執（見本院卷六第117頁），惟本院判斷世華公
12 司得否請求附表1各項機電工程瑕疵修補費用時，已扣除減
13 價收受部分，業如前述，中福公司自不得再執此部分減價金
14 額為抵銷。

15 (2)保固保證金部分：

16 ①依結構契約第30條約定，主要結構部分（如樑、柱等）保固
17 15年（見外放原證2第8頁），機電工程及裝修一契約第30
18 條、裝修二契約第29條均約定：自完工點交日起負責保固2
19 年（見外放原證3、4第8頁，原證5第9頁）。兩造於97年5月
20 21日結算時，已確定結構部分保固期滿日為112年1月14日，
21 裝修及機電部分保固期滿日為99年1月14日（見新北地院卷
22 第16頁）。又兩造不爭執尚未退還之保固金為426萬9,514元
23 （見本院卷六第117頁），是中福公司主張系爭工程之保固
24 期限已滿，剩餘保固保證金426萬9,514元應予退還等語，應
25 屬有據。

26 ②按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
27 得以其債務與他方之債務，互為抵銷。債之請求權雖經時效
28 而消滅，如在時效未完成前，其債務已適於抵銷者，亦得為
29 抵銷，民法第334條第1項前段、第337條分別定有明文。中
30 福公司對於世華公司之剩餘保固款返還債權為426萬9,514
31 元，前述世華公司得請求之機電工程瑕疵修補費用中，增項

01 2金額44萬9,966元、變壓器121萬9,195元雖已罹於時效，依
02 民法第337條規定，仍得為抵銷，經世華公司以之與前揭保
03 固款426萬9,514元為抵銷（見本院卷五第331至333頁）後，
04 中福公司得請求返還之保固款為260萬0,353元（計算式：
05 426萬9,514元－44萬9,966元－121萬9,195元＝260萬0,353
06 元）。又依前所述，世華公司得請求中福公司賠償機電工程
07 瑕疵修補費用16萬9,250元、結構工程瑕疵修補費用316萬
08 6,789元、編號16號停車位價值減損22萬6,695元，共計356
09 萬2,734元，經中福公司以前揭得請求返還之保固款260萬
10 0,353元為抵銷後，世華公司得請求之金額為96萬2,381元
11 【計算式：（16萬9,250元＋316萬6,789元＋22萬6,695元）
12 －260萬0,353元＝96萬2,381元】。

13 五、綜上所述，世華公司依民法第493條第2項、第495條第1項規
14 定，請求中福公司給付96萬2,381元，及自105年10月14日起
15 至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予
16 准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過
17 上開應准許部分，為中福公司敗訴之判決，並為假執行之宣
18 告，自有未洽，中福公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，
19 求予廢棄改判，為有理由；其中原判決命中福公司給付101
20 年2月3日起至105年10月13日止之遲延利息部分，逾世華公
21 司請求範圍，屬訴外裁判，本院廢棄後無庸另行諭知駁回；
22 其餘部分爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。原審
23 就上開應准許部分，判命中福公司給付，及不應准許部分，
24 駁回世華公司之請求，均無不合，中福公司、世華公司上訴
25 意旨分別指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理
26 由，應駁回此部分上訴。世華公司追加依民法第359條、第
27 360條請求部分，亦無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
29 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件中福公司之上訴為一部有理由、一部無理
31 由，世華公司之上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主

01 文。
02 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

03 工程法庭

04 審判長法官 陳蒨儀

05 法官 廖珮伶

06 法官 宋家瑋

07 正本係照原本作成。

08 中福公司不得上訴。

09 世華公司如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
11 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
12 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
13 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
14 之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
15 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 29 日

17 書記官 張淑芬

18 總表：

19

項次	項目	原 審		本 院			
		(1)世華公司請求金額	(2)原審認定金額	(3)世華公司109年4月10日上訴狀請求金額（本院卷一第67頁）	(4)世華公司113年7月22日準備程序請求金額（本院卷六第123頁）	(5)本院認定金額	(6)世華公司主張之請求權基礎（本院卷八第127頁）
一	損害賠償						
(一)	機電工程	4,625萬0,953元	0元	4,625萬0,952元	980萬1,593元 （詳如附表1，包含鑑定報告認定之修復費用246萬7,072元、世華公司主張實際支出之修復費用733萬4,521元）	183萬8,411元 （含罹於時效之166萬9,161元、未罹於時效之16萬9,250元）	民法第493條第2項、第227條第1項 追加民法第359條、第360條
(二)	結構工程	3,980萬4,851元	520萬3,134元	3,460萬1,717元	746萬0,578元（詳如附表2，主張之總額1,266萬3,71	316萬6,789元	民法第493條第2項、第227條第1項

(續上頁)

01

					2元—原審認定之 520萬3,134元)		追加民法第359 條、第360條
(三)	其他 損害	5,575萬8,9 91元	0元	100萬元	1億1,589萬5,696 元(詳如附表3)	22萬6,695元	機電契約及結構 契約第31條第3 款 民法第495條第1 項、第347條準 用第360條、第2 27條第1項、第2 項、第231條第1 項、第184條第1 項前段、第2項 追加民法第360 條
	小計				1億3,315萬7,867 元(僅請求6,045 萬2,669元)	523萬1,895元	
二	懲罰 性違 約金	2,240萬元	0元	100萬元	2,240萬元	0元	結構契約及機電 契約第8條、第2 3條 民法第229條
合 計		1億6,421萬 4,795元 (世華公司 聲明請求1 億6,421萬 4,794元)	原審判命 中福公司給 付334萬8,620 元(520萬 3,134元— 世華公司應 返還之保固 款185萬4,5 14元=334 萬8,620 元)	8,285萬2,669元	8,285萬2,669元	經中福公司以 保固款426萬,9 514元相互抵銷 後,中福公司 應給付96萬2,3 81元	