

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度建字第103號

原告 寶鴻建設實業股份有限公司

法定代理人 陳明仁

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 陳念心律師

被告 寶祥營造廠有限公司

法定代理人 吳滿月

訴訟代理人 林梅清

上列當事人間請求給付瑕疵修補費等事件，本院於民國107年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰零捌萬柒仟貳佰陸拾肆元，及自民國一百零七年十月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾陸萬貳仟肆佰貳拾壹元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰零捌萬柒仟貳佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 兩造於民國102、103年間分別訂立「利民段14樓集合住宅新建工程工程契約書」、「清美大廈集合住宅公設工程工程契約書」、「清美大廈集合住宅景觀工程工程契約書」，由被告承攬上開寶鴻清美大廈（下稱系爭建物）相關興建工程（下稱系爭工程），系爭工程已完成驗收移交寶鴻清美大廈管理委員會（下稱系爭大廈管委會）之手續。兩造前因給付工程款之爭議，被告曾請求原告給付工程款，經中華工程仲裁協會以104年度工仲協字第036號案件仲裁，兩造於105年6月13日成立和解（下稱系爭仲裁和解），惟系爭仲裁時係工程款價金上的折衝，原告不可能拋棄保固責任，亦未拋棄對被告請求保固責任及瑕疵擔保

01 請求權之權利。

02 (二) 系爭建物於105年6月起迄今陸陸續續發生多次玻璃自爆
03 、外牆法拉利側板脫落、防水損壞、多戶木地板因漏水或
04 滲水損壞、建(石)材美容等瑕疵，如附表摘要欄所示。
05 上開瑕疵係因被告施工工法及建造材料不良所致，顯屬可
06 歸責於被告事由，亦屬不完全給付。原告於發現上開瑕疵
07 後即多次發存證信函通知被告修補瑕疵，惟被告對上開通
08 知均置之不理，並以兩造間已於105年6月13日成立仲裁
09 和解且系爭建物已過保固期限為由，拒絕修補上開瑕疵，
10 原告僅得先尋求第三人修補瑕疵維護住戶權益，並代墊修
11 繕費用，如附表金額欄所示。爰依民法第493條第1、2
12 項及不完全給付之法律關係，請求被告給付如附表所示之
13 修繕金額。並聲明：除供擔保金額外，如主文所示。

14 二、被告則以：系爭工程之保固期自原告104年5月30日向原告
15 請求尾款時起算1年，迄今已逾保固期限。系爭工程完工後
16 ，因原告有很多工程款未付，被告乃提出仲裁，仲裁時有講
17 到瑕疵的問題，但未做成紀錄，被告既未拿到所有的工程款
18 ，亦不應負擔往後的保固責任，若仲裁之後發生的問題還要
19 被告負責，被告就不會以仲裁金額達成仲裁結果，且系爭仲
20 裁和解內容亦已載明原告不得再為其他請求。被告對原告所
21 有的請求都不接受等語置辯。並聲明：駁回原告之訴及假執
22 行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一) 兩造於102、103年間分別訂立「利民段14樓集合住宅新
25 建工程工程契約書」、「清美大廈集合住宅公設工程工程
26 契約書」、「清美大廈集合住宅景觀工程工程契約書」，
27 由被告承攬系爭工程等情，為兩造所不爭執，復有上開工
28 程款契約書在卷可憑。上開工程契約書關於保固期間，均
29 約定於第16條(二)「1、保固期間：為自公共設備、工
30 程驗收合格後，乙方(被告)需會同甲方(原告)建築公
31 會監證人與社區管理委員會委員，完成公共設備監證移交

01 簽認程序後，起算24個月。但同一處所或同一工法或同一
02 材料之瑕疵，均自最後一次改善日重算保固期間」（見本
03 院卷第118、143、168頁），是被告辯稱應自104年5
04 月30日向原告請求尾款時起算1年云云，洵無可採。又被
05 告自承系爭工程係於104年7月移交系爭大廈管委會（見
06 本院卷第90頁），此為原告所不爭執（見本院卷第189頁
07 ），堪信真實。準此，參照系爭工程契約之約定，被告之
08 保固期間應自104年7月移交系爭大廈管委會時起24個月
09 即106年7月屆滿。

10 （二）兩造間前因給付工程款之爭議，被告曾請求原告給付工程
11 款，經中華工程仲裁協會仲裁，兩造於105年6月13日成
12 立系爭仲裁和解等情，為兩造所不爭執，復有系爭仲裁和
13 解書在卷可憑（見本院卷第82-84頁）。該仲裁案係被告
14 所提，而原告於仲裁過程中曾援用系爭大廈管委會105年
15 5月6日函文，主張被告施作之系爭工程有瑕疵等抗辯事
16 由，業據原告提出系爭仲裁答辯狀附卷可稽（見本院卷第
17 199、201頁）。兩造於105年6月13日成立系爭仲裁和
18 解，載明被告拋棄其餘請求，原告亦不得主張其他之請求
19 ，堪認兩造仲裁和解之範圍，包含和解之前原告就被告施
20 作系爭工程當時已發現之瑕疵所得請求之權利，兩造既已
21 就各自之權利互相讓步而達成和解，原告嗣後自不得再就
22 已發現之瑕疵對被告有所請求。惟系爭仲裁和解書就系爭
23 仲裁和解成立後始發現之瑕疵應如何處理，並未提及，參
24 以系爭工程之保固期限迄106年7月始屆滿，於105年6
25 月13日系爭仲裁和解時尚未屆至，是原告主張系爭仲裁時
26 係工程款價金上的折衝，原告不可能拋棄保固責任，亦未
27 拋棄對被告請求保固責任及瑕疵擔保請求權之權利等語，
28 尚非無據。此外，被告亦未舉證證明原告已於系爭仲裁和
29 解拋棄之後始發現之瑕疵請求權，或兩造有因系爭仲裁和
30 解而合意提前終止保固期限，是被告辯稱原告因系爭仲裁
31 和解而不得再請求本件修繕費用云云，尚無可取。

01 (三) 依民法 499 條、501 條規定，工作為建築物，其瑕疵損害
02 賠償請求權，僅須於工作交付後 5 年期限發現者，即得行
03 使，且不得縮短，故為強制規定，違反該規定自屬無效（
04 最高法院 87 年度台上字第 135 號判決意旨參照）。上開關
05 於保固期限之約定雖為 24 個月，惟系爭工程係建築物之興
06 建，依上開法律規定，於工作交付後 5 年期限發現之瑕疵
07 ，原告均得行使瑕疵擔保請求權。

08 (四) 原告主張於系爭仲裁和解後，發現系爭大樓有附表所示之
09 瑕疵，經原告通知被告補正，遭被告以業經系爭仲裁和解
10 為由而拒絕，原告乃自行雇工修補，並代墊修繕費用，如
11 附表金額欄所示等情，業據原告提出存證信函、律師函、
12 請款單、收據等為證。被告於 107 年 11 月 14 日言詞辯論期
13 日，對於附表編號 1 至 17 所列之瑕疵項目及修復金額並不
14 爭執，僅爭執其不應負責（見本院卷第 90 頁）。準此，被
15 告就原告所主張之附表編號 1 至 17 所列之瑕疵項目及修復
16 金額，應認已生自認之效力。被告於 107 年 12 月 26 日言詞
17 辯論期日雖辯稱所有請求均不接受云云（見本院卷第 188
18 頁），惟被告並未舉證證明其上開自認與事實不符，尚不
19 生撤銷自認之效力，是本院仍應以附表編號 1 至 17 所列之
20 瑕疵項目及修復金額，作為裁判基礎。又上開瑕疵項目，
21 屬施工工法及建造材料不良所致，皆與系爭工程之施作有
22 關，應可歸責於被告。是原告依民法第 493 條第 1、2 項
23 及不完全給付之法律關係，請求被告給付如附表所示之修
24 繕金額，自屬有據。

25 四、綜上所述，原告依民法第 493 條第 1、2 項及不完全給付之
26 法律關係，請求被告給付如附表所示之修繕金額共計 1,087,
27 264 元，及自起訴狀繕本送達翌日即 107 年 10 月 5 日起（見
28 本院卷第 77 頁）至清償日止，按週年利率百分之五計算之法
29 定遲延利息，為有理由，應予准許。

30 五、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無
31 不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

七、據上結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 9 日
民事第七庭 法官 陳宗賢

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 108 年 1 月 9 日
書記官 林玉門

附表：清美大廈修繕明細

	發生時間	摘要	金額(新台幣)	證據出處
1	105年6月	4C、14D、店D(一樓)玻璃自爆更新	64,561元	原證4-1
2	105年8月	5A落地窗玻璃自爆破損及店D(夾層)玻璃自爆	35,600元	原證4-2
3	105年12月	11D浴廁防水打除重做	12,000元	原證4-3
4	105年12月	9B室內木地板因漏水損壞重做	14,700元	原證4-4
5	105年12月	3A石材美容工程，次浴無縫處理及馬桶刮傷修補水磨	9,975元	原證4-5
6	105年12月	13A、12D、6A、5D、3B建材美容工程	13,500元	原證4-6
7	105年12月	5D、6D、11C、13A、13B、13C、3D、3B、11D及樓梯間，油漆工程	39,375元	原證4-7

(續上頁)

8	106年1月	3B浴門檻抓漏	7,875元	原證4-8
9	106年1月	石材工程	29,295元	原證4-9
10	106年1月	矽利康工程	17,378元	原證4-10
11	106年3月	木地板3A、3B、5A、13A、13B	94,000元	原證4-11
12	106年3月	建材美容5A、11D、13A、13C	9,000元	原證4-12
13	106年10月	3B主浴及次浴門口木地板滲水	12,500元	原證4-13
14	106年10月	3B主浴及次浴石材美容(排水不良)	10,500元	原證4-14
15	106年11月	13B落地窗玻璃自爆破損更新	8,505元	原證4-15
16	107年1月	清美大廈外牆法拉利板修繕	700,000元	原證4-16
17	107年6月	10C落地窗玻璃自爆破損更新	8,500元	
18	107年7月	店D夾層中間玻璃自爆	不請求	