

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第149號

原告 佑霖營造股份有限公司

法定代理人 李志忠

訴訟代理人 蔡志揚律師

複代理人 王玲櫻律師

被告 晶寶建設股份有限公司

法定代理人 陳中權

訴訟代理人 房樹貴律師

陳文鑾

上列當事人間請求返還工程保固款事件，本院於民國108年7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

甲、程序方面

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。本件依兩造所簽之工程契約第34條約定（見本院卷一第57頁），合意以本院為第一審管轄法院，是依前開規定，本院就本件訴訟應有管轄權。

乙、實體方面

一、原告主張：原告前承攬被告晶寶建設三重永德集合住宅新建工程（下稱系爭工程），兩造於104年3月26日簽訂工程契約（下稱系爭契約），約定工程總價248,380,000元（含稅）。原告依約完成系爭工程7樓樓版灌漿作業時，被告突然於105年11月23日寄發存證信函以原告未事先訂貨造成斷貨致其受有損失為由終止系爭契約，原告於105年11月24日以存證信函向被告澄清，被告乃於105年11月25日同意施工至七樓版完成並終止契約。嗣兩造於106年1月9日會同進行現場勘查及初步結算，並於106年1月20日簽訂終止協議書（下稱

系爭協議），約定結算至七樓底版，於扣除被告已付款項後，將剩餘款項7,720,400元分二期給付予原告，並由原告保留保固款5,000,000元，於到期日107年1月30日返還。詎料，被告於約定保固款返還期限前之107年1月24日寄發存證信函，訛稱系爭工程存在如七樓多處陽台及壁面鋼筋未綁紮造成牆面龜裂、地下室機坑嚴重漏水、違規將筏基填入垃圾及棄土、每戶皆有一根垃圾模、模板放樣差距過大、遺留垃圾甚多等瑕疵，非保固款所能支付，然兩造係考量107年1月30日結構工程體應可完成，始將之約定為保固款返還之日期，且兩造就原告施作部分已辦理結算點交，約定原告僅負系爭工程七樓以下結構保固之責，就地下室漏水、水電等相關瑕疵，結算點交前已討論綦詳，非原告保固範圍，另鋼筋綁紮、垃圾模、模板放樣差距、遺留垃圾等瑕疵均非結構保固事項，被告自不得要求原告負修繕保固之責。兩造約定之保固款返還期日既已屆至，系爭工程復無結任構保固事由發生，依系爭契約、系爭協議及民法第179條規定，被告應返還保固款5,000,000元及自保固期滿翌日即107年1月31日起之遲延利息。並聲明：(一)被告應給付原告5,000,000元，及自107年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第33條、第12條等約定可知，系爭工程之工程保固保證金為總工程費之百分之二，保固期限自正式驗收交屋及公共設施移交大樓管委會之日起算，由原告對主要結構部分負責保固15年，並於保固期分別滿三年、五年後，各發還1/2之保固保證金。又系爭協議第1條約定轉讓前原告仍須依本合約宗旨負擔結構保固及善良管理人責任，不因主合約之轉讓或終止而有變動，結構保固依主合約約定辦理，系爭協議書第2條並約定雙方同意於原告建築完成至第七層底版工程完竣並經被告驗收無誤後為雙方權利義務結算日，系爭協議書第3條復約定已完成之工作物仍為免責保固等責任，故系爭協議相關結構保固條款之真意應係原告依主

01 合約即系爭契約第33條履行保固責任，被告依系爭契約第12
02 條第2項約定發還保固保證金。原告迄今未依約報請被告驗
03 收，且系爭工程尚未領得使用執照，復未進行正式驗收及公
04 共設施移交大樓管委會，保固期自無從起算，保固期限尚未
05 屆至，原告自不得請求被告返還保固保證金。系爭協議雖有
06 保固款到期日為107年1月30日之記載，並非指兩造合意保固
07 期限至107年1月30日屆至，若認兩造確有前開合意，亦因兩
08 造協議之保固期間低於民法所訂瑕疵擔保期間，違反民法第
09 501條之強制規定而無效，故原告尚不得據以請求被告返還
10 保固保證金。縱認本件原告得請求被告返還保固保證金，系
11 爭工程重新發包新建趕工後於106年8月13日完成屋頂版勘驗
12 ，被告進行內部裝修及外牆工程放樣吊線時始發現①七樓以
13 下每處陽台鋼筋及壁面鋼筋未綁紮，造成牆面龜裂、②地下
14 室機坑嚴重漏水、垃圾及棄土不當填入筏基內，亦無防水處
15 理、③每戶一樑未以清水模板施作、④放樣誤差大、須打石
16 處理等瑕疵，經被告通知後原告均置之不理，被告得以瑕疵
17 修補費用主張抵銷，經抵銷後原告已無餘額可得請求等語置
18 辯。答辯聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）
19 如獲不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第10至11頁，且依本院論述
21 之妥適，調整其內容）

22 （一）兩造於104年3月26日簽訂「晶寶建設三重永德集合住宅新建
23 工程」（即系爭工程）之工程契約（即系爭契約），依系爭
24 契約第33條工程保固約定：「（一）本工程保固期期限，自正
25 式驗收交屋及公共設施移交大樓管委會之日起算，由乙方（
26 指原告）對主要結構部份（如基礎、主要樑柱、室內樓梯、
27 樓地板等）之結構負責保固十五年，其他固定設備部份（如
28 電梯設備等）負責保固五年保養三年，外牆（含地下室）及
29 屋頂工程不漏水保固五年，且乙方應出具工程保固切結書。
30 （二）在保固期間工程倘有損壞坍塌、屋漏等或其他之損壞時
31 ，乙方應負責免費於甲方通知七日內修復並取得住戶簽認之

01 缺失修繕完成驗收單始得結案，乙方逾期不予辦理時，甲方
02 得自行修復，乙方事後對甲方所自行修理方式及所耗費用不
03 得提出任何異議及規避保固責任，並應負責償付予甲方所需
04 之一切費用。」（見本院卷一第56頁）。

05 (二)兩造於106年1月20日簽訂終止協議書（即系爭協議），系爭
06 協議第1條約定：「雙方協議上述『主合約』中七樓底板工
07 程完竣後所有工程內容事宜及相關權利義務將轉讓予甲方所
08 指定之任意第三方乙方絕無異議，且轉讓前（七樓底板結構
09 工程完竣前）乙方仍須依本合約宗旨負擔結構保固及善良管
10 理人責任，不因主合約之轉讓或終止而有變動。七樓底板完
11 工前之各項工程款，款項由乙方（承包商）負責與小包結清
12 若有積欠，乙方自負清償責任。結構保固及保留款並依主合
13 約規定辦理，完成項目及請款比例、計算之。」，第2條約
14 定：「雙方協議乙方須於簽訂本協議書後內，須完成前條轉
15 讓前（七樓底板）之工程完竣並經甲方驗收無誤（如延期依
16 本合約內容處理）。雙方同意於乙方建築完成至第七層底版
17 工程完竣並經甲方驗收無誤後即為雙方權利義務結算日。」
18 ，第3條則約定：「本協議書簽署前之權利義務之處理依主
19 合約內容處理。簽署後乙方已無任何繼續承攬本工程之權利
20 ，惟已完成之工作物仍未免責保固等責任…。」（本院卷一
21 第109至111頁）。

22 (三)依系爭協議結算結果欄、附件及清冊，迄至七樓底版截止已
23 完工工程款為80,395,000元，扣除被告已付67,674,600元後
24 ，未付金額為12,720,400元，雙方同意由被告保留保固款
25 5,000,000元（到期日：107年1月30日），另扣除105年11、
26 12月電費11,056元後，被告尚應給付原告7,709,344元，由
27 被告分二期給付（見本院卷一第109頁）。

28 (四)原告就已終止但已完成之系爭工程結構物，仍擔負結構保固
29 責任。

30 四、本院得心證之理由：

31 原告主張兩造約定之保固期已屆至，其得請求被告返還保固

01 款5,000,000元，惟為被告否認，並以上開情詞置辯。是本
02 件爭點為：(一)原告依系爭契約、兩造106年1月20日系爭協
03 議及民法第179條規定請求被告給付保固款5,000,000元是否
04 有理由？(二)系爭工程經被告重新發包趕工，於106年8月13
05 日完成屋頂版勘驗，被告抗辯，斯時被告進行內部裝修及外
06 牆工程放樣吊線時始發現①七樓以下每處陽台鋼筋及壁面鋼
07 筋未綁紮，造成牆面龜裂、②地下室機坑嚴重漏水、垃圾及
08 棄土不當填入筏基內，亦無防水處理、③每戶一樑未以清水
09 模板施作、④放樣誤差大、須打石處理等等瑕疵（原證7，
10 原告107年1月24日寄發存證信函），上開瑕疵是否存在？又
11 是否為結構瑕疵？是否屬兩造於106年1月20日終止協議時通
12 常檢查可知之瑕疵？被告可否依據主合約第33條之約定，由
13 被告自行修復，所需修復費用由原告負責？基此，倘原告請
14 求被告返還保固款為有理由，則被告是否得以修復費用之金
15 額主張抵銷？析述如下：

16 (一)原告不得請求被告給付保固款5,000,000元：

17 1.按系爭協議第1條約定：「雙方協議上述『主合約』中七樓
18 底板工程完竣後所有工程內容事宜及相關權利義務將轉讓予
19 甲方所指定之任意第三方乙方絕無異議，且轉讓前（七樓底
20 板結構工程完竣前）乙方仍須依本合約宗旨負擔結構保固及
21 善良管理人責任，不因主合約之轉讓或終止而有變動。七樓
22 底板完工前之各項工程款，款項由乙方（承包商）負責與小
23 包結清若有積欠，乙方自負清償責任。結構保固及保留款並
24 依主合約規定辦理，完成項目及請款比例、計算之。」，為
25 兩造不爭之事實，可知兩造合意於原告施作之七樓底板工程
26 完竣後終止契約，並將系爭契約相關權利義務轉由被告指定
27 之第三方承擔，結構保固則依主合約（即系爭契約）相關約
28 定辦理。又系爭契約第33條約定：「本工程保固期限，自正
29 式驗收交屋及公共設施移交大樓管委會之日起算，由乙方對
30 主要結構部分（如基礎、主要梁柱、室內樓梯、樓地板等）
31 之結構負責保固十五年，其他固定設備部分（如電梯設備等

01) 負責保固五年保養三年，外牆（含地下室）即屋頂工程不
02 漏水保固五年，且乙方應出具工程保固切結書。」，復為兩
03 造所不爭執，而原告完成之七樓底版以下之結構體係屬主要
04 結構，依上開約定，應由原告負責保固15年。是本件繼應審
05 究者為：原告完成之結構體部分保固期起訖日應為何？

06 2.原告雖主張兩造約定保固款5,000,000元於到期日107年1月
07 30日返還云云，惟按解釋意思表示，應探求當事人之真意，
08 不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約
09 ，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
10 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
11 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則
12 ，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷
13 之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致
14 失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參照）
15 。查系爭協議書結算欄固有「保固款（到期日：107年1月30
16 日）」之記載（見本院卷一第109頁），惟原告當庭稱：「
17 …何以終止協議書當初是押保固款到期日是107年1月30日，
18 當初有預期於107年1月30日結構體會完工…。」（見本院卷
19 一第250頁），核與證人李耀斌之證述：「（問：這份協議
20 書下方有一個雙方協議金額小計如下欄，其中第四行的『保
21 固款』是什麼？）保固款到期日107年1月30日是被告公司代
22 表人陳文鑾小姐開出來的。因為被告公司代表人陳文鑾小姐
23 要押保固款，原告公司負責人李志忠先生說不能押到什麼時
24 候不知道，陳文鑾小姐預計完工的日期是107年1月30日，所
25 以就以107年1月30日為到期日，雙方達成協議。」等語相符
26 （見本院卷一第284頁），證人陳文鑾並證稱：「（提示本
27 院卷第109頁問：上載保固款500萬到期日為107年1月30日，
28 證人李耀斌說是妳開出來的條件，是這樣嗎？）…這個時間
29 即107年1月30日是原告公司的李志忠先生提出來的，因為他
30 是職業在做營造，所以他說他了解這個過程，他說拿到使用
31 執照的時間綽綽有餘…。」（見本院卷一第288至289頁），

足徵107年1月30日之真意，係兩造簽訂系爭協議書當時預定完工之日期或使用執照取得之日期，尚非保固期限。又工程實務上，保固期間通常係工程驗收合格始起算，於約定保固期限屆滿始返還保固款，此觀系爭契約第33條約定亦明（見本院卷一第56頁），兩造均以營造工程為業，自不得諉為不知。酌以系爭契約業經兩造終止，於契約存續期間雖無完成系爭契約第33條所定正式驗收交屋及公共設施移交大樓管委會之可能，然衡諸一般經驗法則，保固期並無可能因此即不予起算。本院綜上開事證，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，認原告完成之結構體，應自107年1月30日起算保固期。

- 3.再按系爭契約第12條第2項約定：「乙方之保固保證金，於保固期滿三年且修繕完成經甲方確認無誤後，無息發還1/2保固保證金；於保固期滿五年且修繕完成經甲方確認無誤後，無息發還1/2保固保證金。」（見本院卷一第49頁）。本件結構保固則依主合約（即系爭契約）相關約定辦理，業如前述。原告完成之結構體應自107年1月30日起算保固期，復經本院認定如前。揆諸上開約定，關於兩造於系爭協議所約定之5,000,000元保固保證金，被告於110年1月30日保固期滿3年且無待解決事項時，應無息發還1/2即2,500,000元，於112年1月30日保固期滿5年且無待解決事項時，無息發還剩餘之2,500,000元。是以，本件保固期發還之期限均尚未屆至，原告主張依系爭契約、兩造106年1月20日系爭協議書及民法第179條規定請求被告給付保固款5,000,000元云云，即無理由，不應准許。

- (二)系爭工程經被告重新發包新建趕工，於106年8月13日完成屋頂版勘驗，被告抗辯，斯時被告進行內部裝修及外牆工程放樣吊線時始發現①七樓以下每處陽台鋼筋及壁面鋼筋未綁紮，造成牆面龜裂、②地下室機坑嚴重漏水、垃圾及棄土不當填入筏基內，亦無防水處理、③每戶一樑未以清水模板施作

、④放樣誤差大、須打石處理等等瑕疵（原證7，原告107年1月24日寄發存證信函），上開瑕疵是否存在？又是否為結構瑕疵？是否屬兩造於106年1月20日終止協議時通常檢查可知之瑕疵？被告可否依據主合約第33條之約定，由被告自行修復，所需修復費用由原告負責？基此，倘原告請求被告返還保固款為有理由，則被告是否得以修復費用之金額主張抵銷？經查，本件原告依系爭契約、兩造106年1月20日系爭協議書及民法第179條規定請求被告給付保固款5,000,000元，為無理由，既如前述，則被告所為相關保固款之抵銷抗辯，本院自無再予審酌之必要。

五、從而，原告依系爭契約、系爭協議書之法律關係及民法第179條規定，請求被告返還5,000,000元及自107年1月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應於駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果無影響，爰不予一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 7 月 29 日
民 事 工 程 法 庭 法 官 王 育 珍

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日內向本院提出上訴狀。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 7 月 29 日
書 記 官 賴 俊 宏