

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第191號

原告 老圃造園工程股份有限公司

法定代理人 蔡秀瓊

訴訟代理人 林明賢律師

複代理人 王銘滄

被告 泰誠發展營造股份有限公司

法定代理人 陳慶祥

訴訟代理人 陳宗和

林玉峰

蔡朝安律師

魏妸瑩律師

張仕翰律師

上列當事人間請求返還工程保留款等事件，本院於民國108年3月20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

一、原告主張：

(一)原告承攬被告「捷運新店線新店機廠聯合開發案新建工程」之「住宅東區景觀工程」（下稱系爭工程），兩造並於民國100年8月31日簽訂工程契約書（下稱系爭契約），承攬金額為新臺幣（下同）1億500萬元（含稅），嗣兩造於102年6月25日簽訂「第一次工程變更補充契約書」，103年10月7日簽訂「第二次工程變更結算補充契約書」，經議價後約定系爭工程最後承攬總金額為1億1020萬元（含稅）。原告已完成系爭工程，協助被告於101年11月15日取得使用執照，並經被告驗收合格，另經美河市社區管理委員會（下稱管委會）初驗、複驗合格，且全部交付（含管委會公設點交）完畢，並於106年1月13日交付被告保固書及保固票據。嗣原告依系爭契約第7條第3款約定，請求被告給付5%工程保留款，惟被

告拒絕付款，原告乃於106年10月25日另起訴請求被告給付該工程保留款，案經鈞院106年度他調字第127號進行調解，被告同意於106年11月27日給付該工程保留款，原告業已收訖該筆款項，顯見被告就系爭工程業已完竣並不爭執。系爭工程於104年11月24日完工，經被告同意發給完工證明，依約2年之保固期應於106年11月23日屆期，且被告並未於保固期間內通知系爭工程尚存有待解決事項，故依系爭契約第7條第3款約定，被告應返還保固票據及剩餘5%保固金（保留款）551萬元。

(二)對被告答辯之陳述：

- 1.兩造會同管委會完成系爭工程之現場履勘及複驗合格，並完成清點工程項目及數量，被告並已將工程之圖冊移交管委會委任之物業管理公司點收並繕造清冊存管。管委會既已受領系爭工程，並經相當期間使用，管委會並會同兩造進行驗收，由原告將瑕疵修復完畢後，業經被告及社區管委會出具複驗之完工證明書，應認系爭工程已完成交付及點交之程序。復以系爭工程已完全交付社區管委會管理使用，美河市社區居民早已進駐生活多時，基於危險移轉一般以交付為原則，系爭工程既已經被告要求而交付管委會，居民使用所造成之損害，實無理由要求原告負擔。又系爭工程為園藝工程，保固、保活責任將需耗費極大成本，若管委會遲不簽具公設點交完成證明，以點交尚未完成為由，透過被告要求原告一再修復，不符誠信原則。又管委會應簽具公設點交完成證明，係被告與管委會間之約定，與實際上是否完成交付及點交程序無關，亦非兩造間契約所約定之契約義務，被告自不得據以為拒絕給付工程保留款。美河市社區自101年11月15日取得使用執照並開放住戶入住迄今已近六年，被告授權住戶使用工作物或移轉工作物之占有予住戶或管委會，並進而使其得使用工作物，依實務見解，應認為承攬人即原告完成之工作部分，業已完成驗收程序，而已進入保固階段，保固時點則顯然已經開始起算，否則定作人所授權之人得享有先行受

01 領工作物之利益及享受保固之利益，另一方面又已有瑕疵、
02 未完工、未驗收為由拒絕起算保固期，無端延長承攬人保固
03 責任，要難謂無違反誠實信用原則。況被告已收受保固票及
04 工程保固切結書，益證被告明確知悉且同意保固期間已開始
05 計算。

06 2.系爭工程之土壤業經被告人員簽認，確認土壤成分適合系爭
07 工程使用，並無直徑2.5公分以上之雜質、垃圾、餘廢料或
08 磚、石塊。就系爭工程後續土壤改良之問題，管委會及被告
09 並未定期催告原告修補瑕疵，管委會即逕自雇工修繕完成，
10 則依民法第492條、第493條及實務見解之意旨，該土壤改良
11 費用無從要求原告負擔。況兩造、管委會、順興園藝有限公
12 司與進行土壤改良之台旌景觀設計工程有限公司於106年7月
13 13日會議中討論此問題，並辦理現場履勘，當下業已釐清問
14 題歸屬，確認縱未進行土質改良，該土壤部分對植物生長並
15 無影響，並經被告於土壤進場時檢驗土壤粒徑合乎要求。此
16 外，下方坩土（silt）為上層土壤之坩粒經長時間雨水及澆
17 灌向下沖刷所自然形成之積聚，且土壤中若含80%坩粒、12%
18 以下之粘粒，即稱為坩土，土壤分類中是屬於壤質土之土壤
19 ，亦符合契約要求。至被告106年6月16日來函所稱走道邊溝
20 及哨所落水頭排水管之管路未連接至陰井之問題，已於106
21 年7月13日現場履勘發現該部分問題並非原告所應負責。

22 3.被告所稱土壤問題及管線問題並不存在，已如前述，故本案
23 並無任何待解決之事項；縱有待解決事項存在，只需於申請
24 保固期滿驗收後，將該待解決事項改善完成即可，不影響原
25 告申請保固驗收之契約權利。且依系爭契約第13條第2項約
26 定，一旦原告主動向被告於保固期滿30日前申請保固驗收，
27 被告即應配合進行保固驗收動作，非於確認無待解決事項後
28 始能進行。而原告已於107年8月20日言詞辯論程序中，向被
29 告表示目前並無待解決事項，請求進行保固期滿驗收程序，
30 惟被告仍以土壤問題及管線問題尚未解決，拒絕進行保固期
31 滿驗收程序，顯見係被告無正當理由拒絕配合進行保固期滿

01 驗收程序；縱認原告於107年8月20日言詞辯論中申請保固期
02 滿驗收程序時，係在保固期間屆滿前30日，迄今亦已超過30
03 日，應認保固期間業已屆滿。況保固期間之起算，應自工作
04 物開放使用之101年11月15日起算，但原告僅主張以104年11
05 月24日為保固起算點，故系爭工程之保固期確已屆滿。又保
06 固驗收程序係讓兩造於保固期滿後，會同檢核原告承攬之保
07 固工作，是否合於契約規定、有無瑕疵、應否扣款等，藉以
08 確定被告應退還之保固金數額，故不應僅從契約之字面文義
09 ，而解為保固工作必須經被告驗收合格，原告始得請求保固
10 金及保固票據之返還。況就原告已完工並交付被告使用多年
11 之情況下，雖保固期滿後，仍未經被告驗收合格通過，然就
12 保固工作是否有瑕疵、應否扣抵保固金等爭執事項，既已於
13 本件訴訟加以主張，即得由鈞院加以審認，以確定原告得請
14 求退還之保固金數額，則被告以系爭契約第7條第3款約定，
15 強令原告承擔保固工作一旦無法經被告驗收合格即無法請求
16 保固金及保固票據返還之風險，即非妥適。

17 4. 系爭契約第25條及第26條處簽名蓋印之原因，係為確認刪除
18 其中「試營運驗收」、「本工程營運單位」及「或所有權人
19 」之字樣，蓋因系爭工程為景觀工程，其性質並無營運上之
20 問題；又系爭工程為公共設施之一部分，事實上亦無法由特
21 定區分所有權人進行點交，故僅係就不合系爭契約性質之部
22 分文字為消極性之刪除，並未一一積極確認如此眾多顯然對
23 承攬人不利之條件，尚難單憑於刪除文字之處蓋章之行為，
24 遽認兩造對系爭契約第25條及第26條有特別積極磋商並達成
25 合意之情。

26 5. 本件保固金返還請求權係在保固責任結束，原告申請保固驗
27 收，保固驗收通過後，保固金返還請求權始得行使，然被告
28 無正當理由不配合進行保固驗收阻礙報故驗收進行，應認依
29 民法第101條第1項規定，視為保固驗收已經完成，此時保固
30 金返還請求權始得行使，自不生保固金返還請求權時效消滅
31 問題。又系爭工程於104年11月24日完工，保固期滿時間為

106年11月24日，原告係於107年1月28日請求，尚在承攬報酬請求時間。

(二)並聲明：1.被告應返還票據正本支票號碼AY00000000，票面金額新臺幣伍佰伍拾壹萬元，發票日106年1月16日，到期日未載之本票一紙（下稱保固保證票，見本院卷一第29頁）予原告。2.被告應給付原告551萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止以週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭契約第7條第3款、第13條第1項、第25條、第26條，經兩造特別增刪修改，特別約定系爭工程須經管委會初驗、複驗合格，且工程全部交付（含美河市管委會公設點交）完畢後，方得視為正式完工。而管委會就包含系爭工程在內之全部社區公設驗收工作，係委請太古華電實業股份有限公司（下稱太古華電）協助辦理，太古華電固曾代表管委會辦理初驗，並列出多項缺失，惟後續管委會或太古華電均未辦理系爭工程之複驗，則依系爭契約第7條第3款、第13條第1項約定，難認系爭工程業已正式完工，自無從起算保固期。原告雖提出原證3之完工證明書，然該完工證明書係由原告單方面所出具，非由管委會及被告所出具，而被告員工沈志達於其上之簽名，僅係確認收訖該文件之意；又該完工證明書上並無加蓋被告之大小章，且被告事前未授與員工沈志達代理權，事後亦拒絕承認員工沈志達之行為，自不得認被告已認同系爭工程已完工。又被告於105年12月間通知原告請領工程保留款，原告乃依系爭契約第7條第3款約定，於106年1月13日交付保固切結書及保固票據，作為請領工程保留款之條件，然保留款與保固款退還之條件並不相同，不得以被告就保留款退讓，即謂被告就保固款亦應退讓，更非謂被告已承認系爭工程已正式完工。

(二)被告於106年6月16日發函通知原告，系爭工程有瑕疵待改善解決之事項包含：1.系爭工程有土質問題，少部分區域業經

管委會自行改善，產生費用277,880元，造成被告的損失，需依合約執行；2.其他區域是否亦有土質問題的釐清及改善；3.走道邊溝及廁所屋頂落水頭排水管之管路未接至陰井所造成積水現象的釐清及改善。惟被告迄今尚未接獲原告通知已完成上開瑕疵待改善解決事項，兩造亦未曾到現場確認該等事項已解決。又系爭工程目前僅經管委會辦理初驗，尚未取得管委會複驗合格，亦無從逕認已無待解決事項。則系爭工程既仍有上述待解決事項，自與系爭契約第7條第3款、第13條第1項約定，返還保固票據及保固金之要件不符。

(三)又被告迄今未曾接獲原告申請辦理保固驗收，且兩造亦未曾到現場確認無保固責任、無待解決事項，是系爭工程之保固驗收程序迄今尚未完成，原告逕為請求返還保固票據及保固金，自與系爭契約第13條第2項所定要件不符。

(四)本件保固金及保固票據，其功能與保固切結書相同，均係為擔保原告履行保固責任之性質所約定，其中保固金雖逕由被告將工程保留款之一半轉換為保固金，此僅係便利兩造辦理保固金之提交，並無改其屬擔保原告履行保固責任之性質。

(五)縱認本件保固金及保固票據之性質為承攬報酬，則依原告主張保固期間起算點101年11月15日起算2年，至103年11月14日保固期間屆滿，於次日起算民法第127條第7款規定之承攬報酬時效2年，至105年11月14日為請求權時效之末日，原告於107年1月28日始提起本件訴訟，早已罹於時效。

(六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願以現金或合作金庫銀行營業部無記名可轉讓定存單供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第484頁）：

(一)原告承攬被告「捷運新店線新店機廠聯合開發案新建工程」中之「住宅東區景觀工程」（即系爭工程），雙方並於100年8月31日簽訂系爭契約，承攬金額為1億500萬元。其後雙方分別於102年6月25日及103年10月7日簽訂「第一次工程變更補充契約書」及「第二次工程變更（結算）補充契約書」

，經兩造議價後約定系爭工程之最後承攬總價額為1億1020萬元（見本院卷第31至71頁）。

(二)原告交付被告之104年12月11日完工證明書，由林文生以原告代表之身分簽名其上，並由被告公司員工沈志達簽名確認簽收；該完工證明書並未有被告公司大小章之用印，亦未有美河市管委會之用印（見本院卷第73頁），另原告、被告及美河市管委會亦未辦理複驗合格。

(三)原告於106年1月13日出具工程保固切結書與被告，並開立發票日106年1月16日、票面金額551萬元之保固保證票與被告，有工程保固切結書、保固保證票可稽（見本院卷第29、75頁）。

(四)原告於106年10月25日另案起訴請求被告給付5%工程保留款，經本院106年度他調字第127號調解成立（見本院卷第131至132頁），被告已依調解筆錄給付原告551萬元。

(五)美河市管委會於106年3月9日以美管住字第1060309001號函通知被告，要求撥付土質改善費用27萬7880元（見本院卷第133至187頁）；被告於106年6月16日以泰新店（備）字第000000000號備忘錄通知原告，請其儘速釐清土壤及邊溝排水等問題，並表示對於造成的損失，將依合約執行（見本院卷第189頁）。嗣兩造會同美河市管委會於106年7月13日到現場會勘。

四、兩造爭執之事項（原列爭執事項詳本院卷第485頁，以下就爭點順序作修正，把時效抗辯的爭點放在最後）：

(一)系爭工程是否已正式完工？

(二)系爭工程之保固期間是否已屆滿？

(三)系爭工程是否已無待解決事項？

(四)系爭工程是否已完成保固期滿驗收程序？

(五)原告請求被告退還保固金551萬元及保固票據是否有理由？

(六)系爭保固款的性質是否為承攬報酬？系爭保固款及保固票據的退還請求是否已罹於時效？

五、得心證之理由：

01 (一)系爭工程尚未經管委會複驗合格，原告尚不得請求被告返還
02 系爭保固款及保固票據：

03 1.依系爭契約第7條第3款約定：「保留款退還方式說明：依前
04 款約定保留之10%工程款，於本工程全部竣工取得執照並經
05 正式驗收及交屋驗收合格且經管委會初驗、複驗合格且本工程
06 全部交付（含管委會公設點交）完畢後無息退還保留之5%
07 工程款，乙方（即原告）請領保留款同時應出具保固切結書
08 及保固票據，前揭剩餘保留之5%工程款轉為保固金。自保固
09 期滿時，經保固驗收合格且無待解決事項後，無息退還保固
10 金及保固票據。」（見本院卷第37頁），及第13條第1項及
11 第2項約定：「本工程需經由全部竣工取得使用執照並經正
12 式驗收及交屋驗收合格且經管委會初驗、複驗合格且本工程
13 全部交付（含管委會公設點交）完畢後，方得視為正式完工
14 。本工程自正式完工日起算，由乙方依工程單價分析表所載
15 內容負責保固，保固期限二年，乙方應於請領5%保留款之同
16 時出具保固書及保固票據，且其餘5%保留款應轉作保固金，
17 …，保固票據、保固金於本工程保固期滿且無待解決事項時
18 無息退還。…」、「保固期滿乙方應主動於保固期滿30日前
19 申請保固期滿驗收程序，經甲乙雙方於確認現場無保固責任
20 且無待解決事項後辦理相關保固責任解除作業，逾期者順延
21 保固期限，並以乙方實際提出日之30日後為保固期滿日。」
22 （見本院卷第43至45頁），及第25條第5項及第26條約定：
23 「正式完工認定以乙方將正式驗收及交屋驗收、管委會初驗
24 、複驗時發現之工程缺失修繕完成，並經正式驗收合格及交
25 屋驗收合格且交付予甲方、業主、管委會（含公設點交）無
26 誤後才算正式完工，乙方不得藉詞要求任何補償。」、「本
27 工程全部竣工且經正式驗收合格及交屋驗收合格且經管委會
28 初驗、複驗合格，並交付予甲方、業主、管委會（含公設點
29 交）無誤後才算正式完工。」（見本院卷第53頁）可知，系
30 爭工程於全部竣工、取得執照、正式驗收及交屋驗收合格，
31 且經美河市管委會初驗、複驗合格，並將工程全部交付（含

管委會公設點交)完畢後，方得視為正式完工。又系爭工程之保固期間係於正式完工日起算2年，並於保固期限屆滿之30日前，由原告向被告申請保固期滿驗收作業，經兩造確認現場無保固相關責任，且無待解決事項後，即辦理相關保固責任解除作業，原告斯時方得請求被告返還系爭保固款及保固票據。

2. 原告雖主張系爭工程業經被告及管委會複驗合格云云，固據提出原證3之完工證明書等為證（見本院卷第73頁）。然觀之原告之工地主任即證人林文生證稱：「我們在原證三號上面所載的時間點都已經修繕完成，由沈志達先生確認，也有改善前、中、後的照片，我們在當初電郵往來，還有一些資料都有給沈志達先生，經沈志達先生查閱無誤後，簽原證三號的完工證明書給我們。」（見本院卷第563頁），復觀之被告施工處經理即證人沈志達證稱：「（問：簽署原證三前，就老圃負責的景觀工程部分，美河市管委會有或無通知泰誠公司已經複驗合格？）沒有。」、「（問：原證三上面記載『配合貴公司與美河市管委會景觀點交作業，履勘所列景觀缺失已於民國一百零四年十一月二十四日前修繕完成』，請問這是什麼意思？）這是我跟原告公司的林文生先生去現場會勘，我的認知是他已經修繕完成，所以我簽署，是針對履勘所列的缺失已修繕完成。履勘所列的缺失，是初勘完沒有改善的缺失，就是履勘的缺失，我確認有修繕完成。」、「（問：你方才所說，確認有修繕完成，是指確認有去修繕的動作，還是修繕已符合管委會的標準？）有修繕，但管委會沒有來驗收，所以無法確認是否達到管委會的要求。所以我指的是有修繕，並不是指有達到管委會修繕的標準。」、「（問：既然不清楚契約約定的完工條件，為何您會簽署原證三？）原告公司有進來修，花了很長的時間，再來證人林文生花了很多的時間，說要跟公司交代，所以我才簽了這份文件。因為管委會沒有驗收，所以原證三只是我跟原告公司簽署他們有來修的文件，證明原告公司有進來修。」（見本

院卷第568、569頁），足徵證人沈志達所簽署之原證3之完工證明，僅係證明原告有進場施作缺失改善作業，然管委會就系爭工程尚未複驗合格，則依前開約定，尚難認系爭工程已達上開約款所定之正式完工。又依美河市公寓大廈管理委員會（下稱美河市管委會）108年3月8日函覆，有關美河市社區K棟到P棟景觀公設工程尚未複驗合格等語，有美河市管委會108年3月8日美管字第1080308001號函附卷可稽（本院卷第21至53頁），原告負責之景觀工程係包括美河市社區K棟到P棟景觀公設工程，亦為原告所不否認（本院卷第98頁）。則依前所述，系爭工程尚難認已正式完工，自無法依前開之約定起算2年之保固期間，則系爭工程之保固期既尚未開始起算，自無保固期屆至之情，故原告請求被告返還系爭保固款及保固票據，難認可採。

3. 又原告主張系爭契約第7條第3款約定：「保留款退還方式說明：依前款約定保留之10%工程款，於本工程全部竣工取得使照並經正式驗收及交屋驗收合格且經管委會初驗、複驗合格且本工程全部交付（含管委會公設點交）完畢後無息退還保留之5%工程款，乙方（即原告）請領保留款同時應出具保固切結書及保固票據，前揭剩餘保留之5%工程款轉為保固金。自保固期滿時，經保固驗收合格且無待解決事項後，無息退還保固金及保固票據。」之條款屬被告預定用於同類契約條款而訂立，為免除或減輕被告之契約責任，並限制原告請求工程款之權利，其情形顯失公平，依民法第247條之1之立法理由，上開條款應屬無效云云。按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第1款定有明文。經查：系爭契約第7條第3款、第13條第1項、第25條、第26條，經兩造特別增刪修改並蓋章，特別約定系爭工程須經管委會初驗、複驗合格，且工程全部交付（含美河市管委會公設點交）完畢後，方得視為正式完工，有系爭契約附卷可稽，堪認上開條文為兩

01 造於簽約時所合意之條件，系爭契約並非民法第247條之1所
02 規定之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，況且原
03 告並非一般消費者，簽約時當能判斷系爭契約之相關風險，
04 而原告既同意上開系爭契約條文，難認有何顯失公平之情形
05 。是原告主張系爭契約第7條第3款依民法第247條之1之立法
06 理由，應屬無效云云，為無理由。

07 4.原告雖主張被告已收受其所開具保固票及工程保固切結書，
08 益證被告明確知悉且同意保固期間已開始計算云云。惟查，
09 被告雖已於106年1月13日收受交付保固切結書及保固票據，
10 然並無法證明被告已認可系爭工程已正式完工，並開始起算
11 保固期，蓋原告嗣後仍因就工程保留款之給付爭議，另案起
12 訴請求被告給付工程保留款，嗣經本院106年度他調字第127
13 號於106年11月23日調解成立，被告同意給付原告工程保留
14 款551萬元（見本院卷第131至132頁），足徵被告雖已收受
15 原告所開具保固票及工程保固切結書，然就系爭工程是否已
16 正式完工仍有爭議，而拒付工程保留款，是自難以被告已收
17 受原告所開具保固票及工程保固切結書，而認被告承認系爭
18 工程已正式完工，開始起算保固期間。故原告主張被告已收
19 受其所開具保固票及工程保固切結書，可認已同意保固期間
20 開始計算云云，自無可採。

21 (二)系爭工程之保固期既尚未開始起算，已如前述，則系爭工程
22 之保固期間是否已屆滿？是否已無待解決事項？是否已完成
23 保固期滿驗收程序？系爭保固款的性質是否為承攬報酬？系
24 爭保固款及保固票據的退還請求是否已罹於時效？等上開爭
25 點已毋庸再予審酌，併與敘明。

26 六、綜上所述，原告尚不得請求被告返還系爭保固款及保固票據
27 。從而，原告依系爭契約第7條第3款約定，請求被告返還系
28 爭保固保證票予原告；並給付原告551萬元及自起訴狀繕本
29 送達翌日起至清償日止以週年利率5%計算之利息，均無理由
30 ，應予駁回。其假執行之聲請失所附麗，亦應並予駁回。

31 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，

核均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 3 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 3 月 29 日

書記官 賴俊宏