

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建字第88號

原告 喬閱工程有限公司

法定代理人 王瓊華

訴訟代理人 賈世民律師

複代理人 李龍生律師

被告 日升月恆公寓大廈管理委員會

法定代理人 羅姮妤

訴訟代理人 顏文正律師

複代理人 曾子興律師

參加人 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 康信鴻

訴訟代理人 陳添信律師

上列當事人間請求給付工程款事件，本院於民國109年1月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾貳萬元，及自民國一百零六年九月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查本件被告法定代理人起訴時原為史芳銘，於訴訟程序進行中變更為羅姮妤，據其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷二第109頁），並有臺北市政府都市發展局北市都建字第1083051588號函1紙在卷可按（見本院卷二第113頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

01 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
02 法律上利害關係之第三人。兩造之訴訟有法律上利害關係之
03 第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民
04 事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。本件
05 被告抗辯參加人有實際給付工程款之義務，此亦為參加人所
06 不爭（見本院卷二第10頁），被告爰聲請對參加人為訴訟告
07 知（本院卷一第157頁），參加人則於受告知後具狀表明參
08 加訴訟（本院卷一第232頁），核與上開規定相符，應予准
09 許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：兩造於民國106年4月11日簽訂工程合約書（下
12 稱系爭契約），約由原告承攬施作被告所屬「日升月恆公寓
13 大廈」（下稱系爭大廈）外牆金屬燈飾噴塗修繕工程，工程
14 總價新臺幣（下同）2,580萬元（含稅），其中社區LOGO製
15 作工程佔180萬元、系爭大廈外牆金屬燈飾噴塗修繕工程（
16 下稱系爭工程）佔2,400萬元；付款辦法採訂金30%、工程款
17 65%、保留款5%方式給付；其中工程款65%部分依原告實際施
18 作完成之縱列數分階段請款，每列報酬為系爭工程總工程款
19 之2%。原告於受領被告給付之訂金720萬元後進場施作，並
20 於106年8月3日完成西向第一列-A1、東向第一列-A3、南向
21 第一列-A5及南向第一列-B5等共4縱列（下稱系爭4縱列）之
22 燈飾噴塗修繕。每縱列按系爭工程總價2,400萬元之2%計算
23 ，原告得請求之工程期款計為192萬元（含稅）（計算式：4
24 縱列×2%×2,400萬元=192萬元）。原告於106年8月7日函請
25 被告於5日內派員至現場會勘驗收，並於同年月22日通知將
26 請款，再於同年月25日檢具發票及請款單，並於同年9月6日
27 以存證信函向被告請求付款，皆未獲被告置理。依系爭契約
28 第9條第3項約定，被告未於原告提出驗收通知之日（106年8
29 月7日）起算30日內進行驗收，系爭4縱列工程視同驗收完成
30 ，爰依系爭契約第6條第2項、第9條第3項、民法第490條、
31 第505條規定，請求系爭4縱列之工程款等語。並聲明：被告

01 應給付原告192萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止
02 按週年利率5%計算之利息。

03 二、被告則以：被告固不爭執原告已完成系爭4縱列之工程施作
04 惟系爭契約工程款高達2,580萬元，依系爭大廈社區規約
05 （下稱系爭規約）第19條約定，系爭大廈共有部分修繕金額
06 在50萬元以上者，即屬重大修繕，依公寓大廈管理條例第11
07 條第1項規定及系爭規約第7條第2項第2款約定，應經系
08 爭大廈區分所有權人會議決議通過始能進行。系爭工程未經
09 區分所有權人會議決議通過，僅由被告自行議決後，逕由前
10 主委陳螢雪代表簽訂，事後亦不曾提交區分所有權人會議決
11 議追認，則系爭契約違反公寓大廈管理條例第11條第1項及
12 第37條之強制規定，依民法第71條規定為無效。縱系爭契約
13 有效，依系爭契約第5條第2項約定，「日升月恆外牆金屬
14 鋁燈飾塗裝修補施工說明」（下稱系爭施工說明）為系爭契
15 約之一部，依該施工說明所載，被告應於施作前預作1組樣
16 品供被告檢驗通過，再以該樣品為依據，且施作過程中需經
17 被告檢查底漆、中途漆、面漆是否為原廠新品，施工計畫一
18 、(11)之驗收標準更明訂有7道程序，然原告未提出油漆供被
19 告查驗，或提出經檢驗機關查驗為原廠新品之證明，其要求
20 驗收顯不符系爭施工說明約定。再原告所提系爭契約其中第
21 9條第4項記載：「驗收標準，以B2-8F窗台上施作燈箱（下
22 稱系爭燈箱）為驗收之標準」，惟被告所持之系爭契約第9
23 條並無此記載，難認兩造有以系爭燈箱為標準進行驗收之合
24 意，本件當應以系爭施工說明為準。則原告未依約施作樣品
25 、提供油漆查驗，被告即無法驗收，非無故不會同驗收，原
26 告請求給付工程款之條件未成就等語置辯。並聲明：原告之
27 訴駁回。

28 三、參加人陳述略以：參加人為系爭大廈起造人，當初進行公設
29 點交時，因住戶對外牆燈箱不滿，參加人爰與被告協議由被告
30 與原告訂定系爭契約，進行燈飾噴塗修繕工程及外牆LOGO
31 施作，相關金額由參加人支付，惟參加人非契約當事人，無

從逕行付款予原告。本件被告就系爭工程驗收完畢給付相關工程款予原告後，即可向參加人請款，參加人會如數給付等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷二第15-17頁）：

(一)、於105年7月系爭大廈B2-8F窗台上燈箱（即系爭燈箱）施作完畢。

(二)、兩造於106年4月11日簽訂工程合約書（即系爭契約），約定由原告承作「日升月恆住宅外牆金屬燈飾噴塗修繕工程」。工程地點：臺北市○○區○○○路○○○巷；工程期限為150個工作天；工程總價2,580萬元含稅（社區LOGO製作工程180萬元、外牆金屬燈飾噴塗修繕工程2,400萬元）；付款辦法採訂金30%、工程款65%、保留款5%方式給付；其中工程款65%部分，依工程進行中原告實際施作完成之縱列數，以每列2%計算被告應分期給付原告工程款；原告應於每月25日前將請款資料提送被告審核，並於次月5日放款。

(三)、原證1契約（見本院卷一第19-25頁）上被告之大小章印文為真正，其中第9條第4項約定「驗收標準，以B2-8F窗台上施作燈箱為驗收之標準」，被告所持有之被證3契約書（見本院卷第92-95頁）並無此記載。

(四)、系爭施工說明（見本院卷第77-91頁）為系爭契約之一部。

(五)、系爭大廈區分所有權人會議並未決議通過授權被告簽訂系爭契約。

(六)、106年6月7日被告召開第二屆管理委員會會議，內容如本院卷一第160頁至第161頁背面所載。

(七)、106年6月9日被告支付訂金720萬元予原告。

(八)、106年8月3日原告完成系爭4縱列之燈飾噴塗修繕工程施作（見本院卷一第182頁）。

(九)、106年8月7日原告發函被告，主張系爭4縱列完工，請被告派員於5日內至現場查驗系爭4縱列，被告於同日收文（見本院卷一第48頁，原證5）。

(十)、106年8月22日原告發函予被告，稱後續將請款，請被告於

次月5日放款，經被告於同日收受（見本院卷一第49頁，原證6）。

(四)、106年8月25日原告檢附原證4照片（見本院卷一第28-47頁）開立發票、請款單就系爭4縱列向被告請款192萬元（見本院卷一第50-51頁）。

(五)、106年9月6日原告對被告寄發南港郵局932號存證信函，催告被告於文到7日內付款192萬元，經被告於同年月7日收受（見本院卷一第52-55頁，原證8）。

(六)、106年9月12日被告委託顏文正律師事務所以106律文字第091201號函請原告於文到3日內提送系爭施工說明之壹、產品說明及規範之一所指之FUSON(2K)氟碳樹脂漆及之二所指之SEPO(2K)環氧底漆各1公升予被告送檢（見本院卷一第97頁，被證4）。

(七)、原告於106年9月18日發函回覆被告，稱將提供全新未拆封之底漆及面漆予被告，請被告提供檢驗單位、地點、時間，經被告於同年月19日收受【見臺灣士林地方法院卷（下稱士院卷）第35-36頁，聲證5】

五、兩造爭執事項（見本院卷二第17頁）：

(一)、系爭契約之效力如何？

1、系爭工程是否屬重大修繕或改良工程？或共用部分之點收及保管？

2、被告就系爭契約的簽訂，是否應經系爭大廈區分所有權人會議決議通過授權？

3、被告未經系爭社區區分所有權人會議決議通過授權而簽訂系爭契約，是否影響系爭契約對外之效力？

(二)、系爭4縱列工程是否已經驗收完成？

(三)、原告請求被告依系爭契約第6條第2項約定給付工程款192萬元，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)、系爭契約及系爭工程非屬公寓大廈管理條例第11條第1項規定所指之共有部分重大修繕：

01 1、按公寓大廈管理條例第36條第11款規定管理委員會之職務，
02 包括共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保
03 管。且依同條例第57條第1項規定：「起造人應將公寓大廈
04 共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用
05 維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機
06 械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人
07 推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員
08 會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類
09 管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。」，此規
10 定旨在課予起造人就區分所有建物現有共有部分、約定共有
11 部分及附屬設施進行水電、機械設施、消防設施管線檢測功
12 能正常無誤後移交予管理委員會之義務，以確保所移交區分
13 所有建物公共設施設備功能正常運作無虞，達到維護建物區
14 分所有權人乃至社區住戶身體、生命及財產安全之規範目的
15 。蓋因公寓大廈區分所有權人與起造人間之各別房地買賣法
16 律關係具有集體性，為免區分所有權人各自與起造人就公
17 設施進行檢測、移交之繁瑣，故規定統由公寓大廈管理委員
18 會或管理負責人代表區分所有權人與起造人進行檢查、移交
19 ，俾免於起造人與區分所有權人各自辦理易生混亂，是公寓
20 大廈管理委員會或管理負責人就公共設施之所以得向起造人
21 請求檢測及移交，係本於各區分所有權人與起造人間之買賣
22 契約而生之請求權，透過法律規定由管理委員會或管理負責
23 人統一行使。

24 2、查系爭契約之簽訂緣由，乃身為系爭大廈建商之參加人與被
25 告會同進行公寓大廈管理條例36條第11款、第57條第1項規
26 定之共有部分驗收、移交程序時，因社區住戶對參加人施作
27 之外牆燈箱工程品質認未達驗收標準，經協議2年後，參加
28 人尋覓原告為廠商，雙方協議由被告出面與原告簽訂系爭契
29 約進行燈飾之噴塗修繕工程，款項則由參加人支付，以作為
30 起造人將上開共有部分修繕後點交予被告之方式等事實，有
31 被告106年6月7日第2屆會議紀錄關於「議案一」之內容

可稽（見本院卷一第160-161頁），亦據證人即代表被告簽訂系爭契約之前主委陳螢雪到庭證稱：公設點交與燈箱修繕是經過被告與參加人協調了2年的時間，好不容易在106年6月7日雙方協議由參加人回饋6,500萬元回饋金給被告，並同意簽署2,580萬元的燈箱修繕合約，由參加人付款修繕燈箱，故本件工程的發包不需要再通過區分所有權人會議的授權，且在105年5、6月就已經修改規約了，只要通過1/2以上委員的同意就可以點交了等語明確（見本院卷二第12頁背面至第13頁）；系爭規約第24條第6項復載明：「全體住戶授權管委會遴選公設驗收專業公司及相關授權提案之文字如下：本社區全體住戶同意授權管委會遴選專業之公司（三家以上並經委員二分之一以上同意），進行本社區公設點交之事宜。上述公設點交事宜，因屬社區重大事項，需經管委會委員二分之一以上同意始生效力。」等語（見本院卷一第73頁背面），且為兩造、參加人所不爭執（見本院卷二第10頁、第35頁）。由此脈絡以觀，系爭契約之簽訂及系爭工程之施作乃於公設驗收過程中，參加人基於修補系爭大廈共有部分外牆瑕疵而生，渠等雖協議由被告出面為系爭契約之當事人，惟亦表明將由參加人給付修繕費用，顯然參加人係在履行其依買賣契約所生之瑕疵擔保、不完全給付之損害賠償責任，並以此作為系爭大廈外牆燈飾驗收、移交被告之定案，是原告主張系爭契約簽訂屬系爭大廈公設點交事宜，即非無憑。

3、被告雖抗辯：系爭工程內容為系爭大廈共有部分之外牆燈飾噴塗修繕，且工程總金額達2,580萬元，逾系爭社區規約第19條所定50萬元甚遠，屬重大修繕，依公寓大廈管理條例第11條第1項規定，應由區分所有權人會議決議為之，本件未經區分所有權人開會通過，系爭契約應屬無效云云。按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。公寓大廈管理條例第11條第1項固規定甚明，惟同條第2項亦明定：前項費用，由公共基金支付

或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔。蓋此立法目的在於公寓大廈共有部分之重大修繕因費用較鉅，為恐管理委員會巧立名目挪用而損及區分所有權人利益，故需經由區分所有權人會議之決議，以為公共基金之支出把關。而本件工程款最終係由參加人支付，業如前述，系爭大廈區分所有權人即未因系爭工程施作而負擔相應成本，與上開法規目的已有不合；又系爭契約簽訂及系爭工程既係參加人為盡其瑕疵擔保及修繕義務所生，自與一般公寓大廈共有部分於移交後，再次行重大修繕有間；況於簽訂系爭契約前，參加人已事先委請原告施作位在B2棟8樓窗台上之系爭燈箱，由參加人、系爭大廈住戶、被告之委員檢視無誤後，兩造方簽訂系爭契約並開工，此據證人陳螢雪證述明確在卷（見本院卷二第11頁），足認系爭工程開始前，系爭大廈之區分所有權人及被告，均知悉此事且未表示反對。現原告本於系爭契約向被告請求給付工程款，參加人亦表示同意支付（見本院卷二第10頁），被告竟以其無權簽訂系爭契約為由否認契約效力，顯係在主張自己之不法情事，倘認被告此部分抗辯有理，無異於鼓勵不法行為，並生「不法即合法」之不公平結果，難認與誠信原則相符，是被告所辯上情，洵不足採。

4、是以，系爭工程施作依法無須再經系爭大廈區分所有權人會議決議通過，被告主張系爭契約無效，並無理由。

(二)、系爭4縱列工程已視同驗收完成，原告請求被告給付工程款192萬元，為有理由：

1、按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之，民法第490條第1項、第505條第1項定有明文。另系爭契約第9條第1至3項約定：「乙方於本契約所約定之分期或全部工程完成時，應即書面通知甲方驗收。甲方於接獲乙方通知後，應於通知日起十日內完成驗收並以書面主張瑕疵與否。經驗收合格者，甲方應於放款日付清工程價款。若驗收發現有瑕疵者

，乙方應在甲方指定之適當期限內改善後再請甲方複驗。乙方提出之書面通知內容除相關請款文件資料外，應另附各工項施作前、中、後之照片以利甲方進行驗收審核。甲方如未進行驗收，自乙方提出驗收通知日起算30天後，則視同驗收完成。」等語（見本院卷一第22頁）。

2、查原告於106年8月3日完成系爭4縱列之燈飾噴塗修繕工程施作，此為兩造所不爭（見不爭執事項(八)），又原告於106年8月7日發函被告，主張系爭4縱列完工，請被告派員於5日內至現場會勘驗收系爭4縱列，被告於同日收文此情，亦為被告所無異詞（見不爭執事項(九)），則被告未於收受此通知之日起30日內即106年9月6日前通知原告進行驗收，依前揭系爭契約第9條第3項約定，系爭4縱列之施作已於106年9月7日起視同驗收完成。被告遲於106年9月12日委託顏文正律師事務所以106律文字第091201號函請原告於文到3日內提送系爭施工說明所示之油漆供被告送檢云云（見不爭執事項(四)），已無礙於系爭4縱列工程依約視同驗收完畢之結果。又系爭4縱列工程既已驗收完畢，從而，原告依系爭契約第6條第2項付款辦法之約定，請求被告給付系爭4縱列工程之192萬元期款（計算式：4縱列×2%×2,400萬元=192萬元），為有理由。

(二)、另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第1、2項、第233條第1項分別定有明文。查本件原告請求工程款192萬元之支付命令係於106年9月25日送達被告（見士院卷第69頁送達證書），依民法第229條第2項後段均已生催告給付之效力，被告應自受催告時起負遲延責任。從而，原告依上開法條規定請求被告給付自支付命令送達翌日即106年9月26日起至清償日止，按週年利

01 率 5 % 計算之遲延利息，亦屬有理。

02 七、綜上所述，原告依系爭契約第 6 條第 2 項、第 9 條第 3 項、
03 民法第 490 條、第 505 條規定，請求被告給付原告 192 萬元
04 ，及自支付命令送達翌日即 106 年 9 月 26 日起至清償日止，
05 按週年利率 5% 計算之利息，為有理由，應予准許。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
07 酌與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條、第 86 條第 1 項前
09 段。

10 中 華 民 國 109 年 2 月 14 日

11 工程法庭 法官 蔡牧容

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 2 月 14 日

16 書記官 周芳安