

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度建簡上字第14號

上訴人 家新工程顧問有限公司

法定代理人 蘇家新

被上訴人 堤香大廈管理委員會

法定代理人 曹雪娥

訴訟代理人 張家豪律師

訴訟代理人 林輝燦

上列當事人間給付工程款等事件，上訴人對於中華民國107年3月30日本院新店簡易庭106年度店建簡字第2號第一審判決提起上訴，本院於108年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣參拾壹萬陸仟玖佰陸拾元，及自民國一百零五年十二月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人之法定代理人原為劉昌運，於民國107年6月1日起改由曹雪娥認法定代理人等情，有被上訴人所提臺北市政府都市發展局同意備查函在卷可參（見本院卷第51頁），經被上訴人具狀聲明由曹雪娥承受訴訟，並經本院依法將繕本送達被告等情，有相關書狀及送達證書在卷（見本院卷第53-59頁）可佐，被上訴人上開聲明核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

二、上訴人起訴主張：臺北市○○區○○街○○號堤香社區所屬法定空地（下稱系爭法定空地），因已經使用19年，地面瓷磚嚴重損害，周圍部分為老舊磚造及鐵製鏤空生鏽損壞之圍籬，有妨礙通行及肇生公共安全之虞，故被上訴人與伊成立「堤香社區空地停車場整修工程」契約（下稱系爭契約），並簽訂估價單（下稱系爭估價單），約定由伊就系爭社區法定空地如附表編

號一、二1.至二5.、三3.所示之工程項目（下稱系爭工程）進行整修工程，其中附表編號三3.部分經伊接獲被上訴人指示不要施作而未施作，其餘各項均經伊施作完成，並於105年4月17日交付被上訴人，被上訴人依系爭契約之約定就附表編號一、二1.至二5.所示之工程項目應給付新臺幣（下同）30萬5760元，被上訴人卻拒不付款；嗣被上訴人於105年4月24日另與伊達成合意以2萬8000元之價格委由伊就系爭法定空地取得可供合法停車使用之證明文件，伊亦依約取得臺北市建築管理工程處105年6月2日所發北市都建使字第10534436700號函（下稱系爭函文），扣除被上訴人已支付之1萬4000元，尚有尾款1萬4000元未給付，伊乃依上開契約及民法第505條之規定訴請被上訴人給付31萬9760元（計算式：305760+14000=319760）及自起訴狀送達翌日即105年12月15日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息等語（原審為上訴人部分勝敗之判決，上訴人不服提起本件上訴，被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，不在本院審理範圍），聲明：（一）原判決不利上訴人部分廢棄。（二）前開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人31萬6960元及自105年12月15日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

三、被上訴人則以：依據建築法第25條第1項、第78條第1款、第83條、第73條等相關規定，拆除系爭法定空地之舊有圍牆需辦理拆除執照，增繪停車位需按建築法第73條之規定委由建築師申請使用執照變更，另上訴人進行附表編號二1.、二2.、二4.施作實，亦需申請雜項執照，而上訴人為專業工程顧問公司，對於上開法律規定自不得推諉不知，而上訴人卻未於遊說被上訴人簽訂系爭契約之前告知上情，且進行系爭工程施作時，亦未按上開法律規定進行，顯未完成系爭契約所約定之工作，亦未達可做停車場使用之目的，上訴人並未於105年4月17日交付系爭工程完成之工作內容，再按上訴人施作繪製之停車格線，接近短邊的2至3個停車位將不足長度5.5公尺之要求，若有車輛停放該處將導致占用公共道路及影響公共交通，此外，

被上訴人亦於105年7月24日經區權人會議決議不同意將系爭法定空地改建為停車空間，被上訴人自無須給付30萬5760元之工程款；另就上訴人提出之系爭函文，並未證明被上訴人得合法使用系爭法定空地作為停車使用，是上訴人自不得請求該部分尾款等語，資為抗辯，聲明：上訴駁回。

四兩造均不爭執簽立系爭契約，約定由上訴人就系爭社區法定空地如附表編號一、二1.至二5.、三3.所示之工程項目（下稱系爭工程）進行整修工程，上訴人業已施作附表編號一、二1.至二5.工程項目，上訴人施作前並未申請拆除執照、雜項執照，亦未辦理使用執照之變更；另兩造於105年4月24日達成合意以2萬8000元之價格委由上訴人就系爭法定空地取得可供合法停車使用之證明文件，上訴人事後亦取得系爭函文，被上訴人就此部分亦已事先給付1萬4000元等情，並有系爭估價單、現場照片及LINE通訊軟體訊息截圖各1份在卷可稽（見本院卷第7頁至第10頁、第134頁），自堪信上開事實為真實。上訴人主張依其已依約完成系爭工程及取得系爭函文，被上訴人本應給付31萬9760元，扣除原審判決被上訴人應給付2800元部分，應再給付31萬6960元，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

（一）本件上訴人主張其業已依系爭契約於105年4月17日完成並交付系爭工程中附表編號一、二1.至二5.之工作與被上訴人，而系爭工程中附表編號三3.之阻車器，係因被上訴人已告知不要施作而未施作，其餘附表編號三1.、三2.早已完成取得對價部分，被上訴人訴訟代理人於本院審理時自稱：上訴人報價及施工時都是18屆管委會處理，當時主委蔡文琮最清楚，上訴人主張於105年7月24日前就估價單除阻車器以外部分都已經施工完成是正確的等語（見本院卷第125頁）；被上訴人訴訟代理人蔡文琮於原審陳稱：系爭工程是在105年4月17日完成並交付等語（見原審卷第75頁背面）；證人即被上訴人第18屆財務委員孫慧蘭於本院審理中結證稱：估價單第三大項（即指附表編號三1.、三2.）與本案爭執無關，上訴人已做完該部分，被

01 上訴人也已付款。105年4月24日區權人開會前，伊就知道社
02 區內部有些人對這個整修有異議，經伊事先與主委提及此事且
03 經管委會討論，伊即在105年4月24日前通知上訴人說阻車器
04 不要做了，所以在第18屆管委會105年7月17日之對區權人之
05 說明書上才會寫到「上述法定空地除整平地面外，即不再增設
06 任何設施」等文字，伊於105年7月24日區權人會議上也表示
07 阻車器不做了等語（見本院卷第245頁、第247頁），並有上
08 訴人提出其已完成附表編號一、二1.至二5.之工項之照片及被
09 上訴人第18屆管委會105年7月17日之說明書在卷可參（分見
10 原審卷第9頁、第62頁），是上訴人前開主張，應認與事實相
11 符而可採信。

12 (二)按建築物之拆除應先請領拆除執照。但同法第16條規定之建築
13 物及雜項工作物，無同法第83條規定情形者，不在此限；建築
14 物及雜項工作物造價在一定金額以下或規模在一定標準以下者
15 ，得免由建築師設計，或監造或營造業承造。前項造價金額或
16 規模標準，由直轄市、縣（市）政府於建築管理規則中定之。
17 經指定為古蹟之古建築物、遺址及其他文化遺跡，地方政府或
18 其所有人應予管理維護，其修復應報經古蹟主管機關許可後，
19 始得為之，建築法第78條但書第1款、第16條、第83條分別定
20 有明文。次按起造人申請建築執照時，得免由建築師設計及簽
21 章之工程如下：三、雜項工作物中，圍牆及駁坎（不含山坡地
22 整地及擋土工程）高度在二公尺以下；水塔、廣告塔（臺）及
23 煙囪，高度在三公尺以下者，臺北市建築管理自治條例第10條
24 第1項第3款定有明文，是依據前開規定，未經指定為古蹟之
25 古建築物、遺址及其他文化遺跡而高度2公尺以下圍牆之拆除
26 ，無須請領拆除執照；而系爭法定空地之舊有圍牆高度低於2
27 公尺一節，亦經上訴人提出照片為佐（見原審卷第8頁、本院
28 卷第351頁），且證人即被上訴人第18屆財務委員孫慧蘭於本
29 院審理中亦結證稱：伊有量過事後主管機關要求回復之舊有法
30 定空地圍牆高度是100公分，按照法令規定，拆除圍牆在2公
31 尺以內不需要拆除執照等語（見本院卷第248頁），再系爭法

01 定空地之舊有圍牆之高度在使用執照平面圖上並無明確標示，
02 竣工照片亦無呈現，臺北市政府都市發展局106年10月6日函
03 文中提及「另法定空地圍牆擅自拆除不符建築法第78條免辦理
04 拆除執照規定，故該圍牆擅自拆除違反建築法第28條第4項規
05 定自應請領拆除執照」之內容有誤，應修正為「另法定空地圍
06 牆擅自拆除，倘該系爭圍牆高度在2公尺以下，則依建築法第
07 78條規定免辦理拆除執照，惟據使用執照原卷，系爭圍牆原核
08 准高度無明確資料可稽」等情，亦有臺北市政府都市發展局10
09 7年11月21日函覆資料在卷可參（見本院卷第275-279頁），
10 是上訴人主張其依系爭契約進行附表編號一之系爭法定空地舊
11 有圍牆之拆除無須事先聲請拆除執照一節，核與規定及事實相
12 符，可以採信。

13 (三)按雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照；本法所稱
14 雜項工作物，為營業爐竈、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣
15 告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、
16 地下儲藏庫、建築所需駁坎、挖填土石方等工程及建築物興建
17 完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設
18 備、防空避難設備、污物處理設施等，建築法第28條第2款、
19 第7條分別定有明文，而本件上訴人依系爭契約施作附表編號
20 二1.、二2.、二4.之工程項目，經核並非建築法第7條、第28
21 條第2款所定應請領雜項執照之項目，是上訴人主張其施作前
22 開工程項目未請領雜項執照核與法律規定無違等情，亦可認定
23 。

24 (四)證人蔡文琮於本院審理中到庭結證稱：管委會財務委員孫慧蘭
25 提到說系爭法定空地可以由上訴人改建成停車場，伊才請孫慧
26 蘭幫忙去向上訴人詢價，孫慧蘭問了以後就拿到系爭估價單，
27 當時管委會是考慮社區停車位不夠所有住戶使用，也需要固定
28 財源，才會花錢進行整修，管委會也有將上情告知上訴人，後
29 來第18屆管委會有做105年7月17日對區權人之說明書也有說
30 明上開內容等語（見本院卷169頁）；證人孫慧蘭於本院審理
31 中到庭結證稱：伊開始試管委會要做附表編號三地下室排水溝

01 修繕，就找上訴人之法定代理人蘇家新來估價，蘇家新來估價
02 時將車停在系爭法定空地旁邊，有看到系爭法定空地處插一個
03 請大家不要隨意進入的牌子，蘇家新說系爭法定空地可以停車
04 ，並當場跟建管處的人確認，伊就在管委會提到這件事，當時
05 管委會是想可以增加4、5個停車位給社區大家使用，要停的
06 人當然要付一定的費用，費用可以用來充抵維修費用及當社區
07 之基金，且怕因系爭法定空地欄杆年久失修損及旁邊停車車輛
08 ，管委會成員也沒想到其他廠商，伊就請蘇家新一起報價，當
09 時管委會本來就不是要對外開放收費停車，至於作對內停車收
10 費是否要委託建築師申請變更使用執照，管委會並不知道，因
11 管委會也有其他三個停車位在地下室給大家社區共用，有對停
12 車之人酌收費用，後來第18屆管委會有做105年7月17日對區
13 權人之說明書也有說明上開內容等語（見本院卷第245-248頁
14 ）；另觀諸被上訴人第18屆管委會於105年7月17日對區權人
15 製發之說明書：「…。二、本社區第18屆管委會即前一屆管委
16 會（下稱「本管委會」）因聽聞某建築業人士提醒法定空地是
17 可以做為停車使用，法律上是被允許的，本管委會獲悉此一訊
18 息，再口頭詢問建管單位答覆亦同，因此如獲至寶，因為若該
19 筆法定空地可以提供給社區住戶臨時停車，即可比照目前社區
20 地下室三個停車位的運作方式執行。…。」（見原審卷第61頁
21 ），顯見被上訴人管委會於簽訂系爭契約時之目的係將系爭法
22 定空地整修成適於提供被上訴人社區內住戶臨時停車使用之空
23 間，並酌收相關費用，而非要將系爭法定空地之用途永久改為
24 停車空間使用，亦非要對外向不特定之社會大眾收取費用以供
25 停車使用。

26 (五)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第
27 九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防
28 設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變
29 更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限
30 ，固為建築法第73條第2項所明定，然經本院詳細敘述本件前
31 開情況而函詢主管機關，臺北市政府都市發展局亦於107年11

01 月21日函覆：「...。三、來文說明二部分，法定空地為公寓大廈
02 大廈之共用部分，並未指定用途，若非防火間隔、防火巷弄、開
03 放空間、無遮簷人行道、私設通路等處所，社區以約定專用權
04 方式授予特定人專屬使用（如停放車輛），並非建築法或公寓
05 大廈管理條例所不許。四、鑑於都市停車空間日益不足，本府
06 除逐年增闢公有停車場外，亦希望社區能盡量自行吸納並管理
07 住戶之停車位，發揮管理組織效能。是基於社區自治精神及維
08 護多數住戶之權益，社區於法定空地自行調整劃設臨時性停車
09 使用，在無影響公共安全及公共交通之情形下，尚無涉及違反
10 建築法第73條需辦理變更使用執照之規定，且無法定用途變更
11 。至若管理委員會認社區有設置自設停車位之需求，需將法定
12 空地變更為停車空間，得依建築法第73條規定向本局申辦變更
13 使用執照。」（見本院卷第276頁），亦可見主管機關亦認定
14 系爭法定空地在非屬防火間隔、防火巷弄、開放空間、無遮簷
15 人行道、私設通路等處所及不影響公共安全及公共交通之情況
16 下，由社區以約定專用權、自行調整劃設供臨時性停車之方式
17 授予社區住戶專屬停車使用，核與規定並無違背，亦無需依建
18 築法第73條之規定辦理變更使用執照；並參以系爭法定空地經
19 上訴人整修後之照片及系爭法定空地經被上訴人事後回復圍牆
20 之照片（分見原審卷第9頁、第112頁），系爭法定空地雖為
21 一梯型空間，然在最短處停放車輛，車輛後輪亦僅稍微接觸道
22 路兩旁的水溝蓋處，該處道路接近系爭法定空地處復未繪製禁
23 止臨時停車或禁止停車之標線，又無任何證據資料顯示系爭法
24 定空地屬前開主管機關所述之處所或有何影響公共安全及公共
25 交通之情，是上訴人主張其依系爭契約進行相關之施作並無須
26 依建築法第73條之規定辦理使用執照變更等語，並非無據。

27 (六)按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因
28 契約終止而生之損害；報酬應於工作交付時給付之，無須交付
29 者，應於工作完成時給付之，民法第511條、第505條第1項
30 分別定有明文。本件上訴人於被上訴人於105年7月24日區權
31 人會議決議不同意將系爭法定空地改建為停車空間前，即早已

完成系爭估價單所列除附表編號三3.之阻車器以外之項目（即附表編號一、二1.至二5.、三1.、三2.之工程項目），而前開阻車器則係因被上訴人事先指示無庸施作而未施作，且上訴人施作附表編號一所示拆除圍牆工項未申請拆除執照、施作附表編號二1.、二2.、二4.之工程項目無須申請雜項執照、進行相關施作無須依建築法第73條第2項申請變更使用執照等情，均如本院認定如前，可知上訴人已於被上訴人於105年7月24日區權人會議決議不同意將系爭法定空地改建為停車空間前完成系爭契約之施作，依據前開規定，上訴人主張被上訴人應依系爭契約給付工程款30萬5760元等語，為有理由，應予准許。又上訴人業已依約取得載明：「若將建築物法定空地作為臨時停車使用上非法所不許，惟若涉及增繪停車位，應依建築法第73條第2項規定申請變更使用執照」等相關符合本院前開認定內容之系爭函文，均如前述，則上訴人主張被上訴人應依兩造間之約定給付尾款1萬4000元，亦應認有理。

四、綜上，上訴人主張依系爭契約、其與被上訴人關於取得文件之約定及民法第505條之規定請求被上訴人本應給付31萬9760元，扣除原審判決被上訴人應給付2800元部分，應再給付31萬6960元及自起訴狀繕本送達翌日（即105年12月15日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 22 日
工 程 法 庭 審 判 長 法 官 匡 偉
法 官 楊 承 翰
法 官 唐 于 智

01 以上正本係照原本作成。

02 本判決不得上訴。

03 中 華 民 國 108 年 2 月 22 日

04 書記官 鞠云彬