

中華民國仲裁協會仲裁判斷書

110 仲雄聲義字第 006 號

聲請人 常詠營造股份有限公司 台南市安南區海佃路四段 55 巷
11 號 2 樓
法定代理人 方秀麗 同上
代理人 許世烜律師 台南市安平區慶平路 573 號 12 樓
楊家明律師 同上
相對人 嘉義市立玉山國民中學 嘉義市友忠路 1 號
法定代理人 鄭振銘 同上
代理人 葉眉伸 同上

1 為上開當事人間請求返還保固保證金事件，本會仲裁判斷如下：

2 主 文

- 3 一、相對人應給付聲請人新臺幣壹佰玖拾貳萬伍仟玖佰伍拾柒元，及自民
4 國 108 年 7 月 14 日起，按年息百分之五計算之利息。
5 二、聲請人之其餘請求駁回。
6 三、仲裁費用由聲請人負擔。

7 事 實

8 壹、聲請人常詠營造股份有限公司之陳述

9 一、仲裁聲明：

- 10 (一) 相對人應給付聲請人新台幣 2,732,607 元，及自民國 108 年 7 月
11 14 日至清償日止，按周年利率 5% 計算之利息。
12 (二) 程序費用由相對人負擔。

13 二、事實理由陳述

- 14 (一) 兩造於民國（下同）100 年 1 月 6 日訂立嘉義玉山國民中學工程
15 採購契約書（原證 1，下稱系爭採購契約），由聲請人承攬嘉義
16 市玉山國民中學活動中心興建工程（下稱系爭工程），約定契約
17 總價金新台幣(下同)90,480,000 元。系爭工程自 100 年 1 月 26 日
18 開工，101 年 4 月 25 日竣工，但因有變更追加工程及相對人拖延
19 驗收等，遲至 103 年 6 月 13 日始完成驗收，相對人核算結算總價
20

1 為 91,086,889 元（原證 2，工程結算驗收證明），然因結算金額
2 仍有實際施作數量超過契約所定數量、拖延驗收程序與不當扣減
3 工程款等爭議，經聲請人提起民事訴訟，由臺灣嘉義地方法院、
4 臺灣高等法院臺南分院三審判決，於 109 年 3 月 6 日確定。相對
5 人除結算工程款外，應再給付之工程款與遲延利息等（聲證 3，
6 三審判決書及確定證明）。

7 (二) 依系爭採購契約第十四條第九、「保固保證金」之約定：「(一)
8 保固保證金之額度為結算總價百分之 3」；相對人工程結算驗收
9 證明書所載總價 91,086,889 元，故而結算時，相對人保留保固保
10 證金 2,732,607 元。系爭工程驗收合格日為 103 年 6 月 13 日。依
11 系爭採購契約第十六條「保固」之約定，本契約自全部完工經驗
12 收合格日之日起，除損耗品外，由廠商保固 3 年，但建築物結構
13 體、暗渠、橋涵、隧道、堤防等新建工程或重大修繕者，為 3 年
14 至 5 年，兩造約定以 5 年為保固。聲請人於 5 年保固期屆滿後向
15 相對人請求返還保固金，然相對人卻以二期工程（系爭工程為一
16 期工程）造成之瑕疵，要求聲請人應負修復責任為由，不願返還
17 該保固金。雖經雙方多次協調，相對人雖仍未返還，但同意經由
18 仲裁程序，由仲裁人進行仲裁（聲證 4，相對人 109 年 9 月 20 日
19 發文函及函附之 108 年 9 月 6 日仲裁同意書）。

20 (三) 依系爭採購契約第十四條第九項「保固保證金」第(五)款約定：
21 「保固保證金除有不予發還之情形，於保固期滿且無待解決事項
22 後三十日內無息發還」。按民法第 229 條第 1 項規定：「給付有
23 確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任」。經查，保
24 固期間末日為 108 年 6 月 13 日，除非相對人證明有不予發還之情
25 形外，應自保固期滿後三十日內返還。則相對人至遲應於 108 年
26 7 月 13 日返還保固金與聲請人。

27 (四) 至相對人主張仍有聲請人應負之保固責任未完成云云：

28 1. 查相對人 106 年 7 月 28 日發文所稱：「...感謝貴公司多次前
29 來盡保固修繕義務...」、106 年 9 月 21 日發文「漏水區屬一期
30 工程區域範圍部分：貴公司董事長兩天多次前來觀察...善盡修
31 繕義務不感激」；以及 106 年 11 月 30 日發文函：「揚水泵馬
32 達確已修繕完成」等等情事，已經聲請人整理於「相對人（相

1 證 6) 各次發函主張瑕疵項目暨聲請人之說明一覽表」，並可
2 證明聲請人就應負保固事項均予以修繕完成。

3 2. 至於相對人 107 年 1 月 29 日函文及 107 年 6 月 21 日函文所舉
4 之漏水，因其位置不在 106 年 5 月 2 日嘉義市建築師公會鑑定
5 報告所判定聲請人應負責之漏水點 A、B 位置（位於活動中心
6 北側），而是在第二期工程振谷公司應負責之漏水點 C 位置
7 （即活動中心西側）下方，顯非可歸責於聲請人。而相證 10
8 所示之 107 年 8 月 23 日豪雨期間造成多處漏水一事，因一二期
9 施工界面責任區分問題未釐清，且因相對人正在辦理原二期
10 防雨、阻水等相關工程之改善計畫而要求聲請人暫勿施工。可
11 知係相對人要求聲請人等待其改善計畫，暫勿施工，肆由相對
12 人另行設計，且於保固責任期滿後於 109 年 12 月 31 日發包給
13 案外人義蒼土木包工業施作「防水隔熱工程」，因保固期已於
14 108 年 6 月 13 日屆滿，保固責任解除。

15 3. 且早在系爭第一期工程施工中，聲請人即發現活動中心屋頂隔
16 柵未設計防雨設備工程，故聲請人於 101 年 6 月 8 日旋發函要
17 求相對人將二期工程中的屋頂防雨工程一併交付予聲請人施
18 工，然為相對人拒絕，並仍將屋頂防雨工程延至二期工程交與
19 振谷公司施工，然而，一、二期施工界面在屋頂，銜接處在屋
20 頂，風吹日曬雨淋之處，防水工程之防水效果並不理想（聲證
21 7，葉世宗建築師事務所函）。因此二期工程施工後，從施工
22 界面處一再發生漏水問題。因漏水問題係因施工界面產生，此
23 問題本可避免，卻因相對人的預算等問題，不願面對解決，導
24 致界面滲漏水之後果難解，以至於決定重做屋頂防水隔熱，並
25 不可歸責於聲請人。

26 (五) 另相對人主張其 109 年「防水隔熱工程」總經費共計 3,749,782
27 元，得自保固金扣除云云，聲請人否認之，經查，此部分工程非
28 本件系爭工程之一部分，而係重新設計規劃之「防水隔熱工
29 程」，已遠遠超出系爭工程契約之範圍，自不在聲請人應負保固
30 責任之範圍：

31 1. 相對人於 109 年重新發包之「防水隔熱工程」，已非兩造間原
32 工程契約之範圍，而是將整個屋頂防水工程重新打除重作，此

1 由相對人提出之相證 9 之詳細價目表：壹.二「防水工程」第 1
2 項、PVC 系統防水膜屋頂中空板上方 (t=1.5mm) 數量達 395
3 m²、PVC 系統防水膜屋頂玻璃上方 (t=1.5mm) 數量達 168
4 m²，以及工程竣工圖—施工範圍係整個屋頂重做防水隔熱。既
5 然是整個重作，則顯然不是「保固修繕」工程。

6 2. 相對人提出相證 7 之「防水隔熱工程」，金額高達 3,794,782
7 元。比對 109 年重新發包之「防水隔熱工程」與屋頂工程發生
8 漏水部位所需進行之修繕之施工面積、工程金額，即不難辨
9 別，相對人所舉 109 年「防水隔熱工程」，顯是全部屋頂重新
10 施作防水及隔熱，顯非保固修繕之施工，自不在聲請人應負保
11 固責任範圍。相對人自不能將系爭之保固金用以支付與原工程
12 契約無關之工程項目。

13 3. 退步言之，若聲請人就屋頂防水仍應負保固責任，相對人所主
14 張之「防水隔熱工程」全部工程款 3,794,782 亦無理由。此係
15 因對照原工程契約完工驗收之結算明細表，有關「屋頂平台」
16 之結算金額為：屋頂平台防水(施作洩水坡)60,710 元、屋頂平
17 台女兒牆泛水收邊 28,020 元 (結算明細表第 7 頁項次 2、
18 3)，以及屋頂平台 65,270 元 (結算明細表第 11 頁項次第
19 16)，全部合計不過 154,000 元 (聲證 6：工程竣工結算書第
20 二版)，如相對人得主張扣抵保固金，亦僅能於金額 154,000
21 原範圍內予以扣抵。

22 三、所提證物

23 原證 1：100 年 1 月 6 日嘉義市玉山國民中學工程採購契約書。

24 原證 2：填發日期 103 年 7 月 7 日工程結算驗收證明。

25 聲證 3：三審判決書及確定證明。

26 聲證 4：相對人 109 年 9 月 20 日發文函及函附之 108 年 9 月 6 日仲裁
27 同意書。

28 聲證 5：臺灣高等法院臺南分院 108 年度上易字第 1 號判決。

29 聲證 6：工程竣工結算書第二版。

30 聲證 7：葉世宗建築師事務所 101 年 6 月 11 日世建字第 1010000341

1 號函。

2 聲證 8：109 年 12 月 26 日修繕確認單。

3 貳、相對人嘉義市立玉山國民中學之陳述

4 一、答辯聲明：

5 (一) 聲請人之請求駁回。

6 (二) 仲裁費用由聲請人負擔。

7 二、答辯陳述：

8 (一) 聲請人與相對人就工程款之其他爭議已經三審定讞，與所聲請本
9 工程保固保證金返還無關。

10 (二) 保固保證金扣除鑑定費用 22,500 元、臺灣高等法院臺南分院 107
11 年度建上易字第 13 號判決認相對人得由保固保證金中扣抵之
12 224,016 元及利息 5548 元後，餘額為 2,480,543 元。

13 (三) 聲請人於保固期內未完成修繕義務，尚須負保固責任：

14 1. 驗收合格日為 103 年 6 月 13 日，5 年為保固期限為契約所明
15 定，相對人不爭執。

16 2. 惟每逢大雨或颱風期間必定發生漏水情況，相對人皆發公文請
17 求聲請人處理漏水事宜(相證 2，嘉玉中總字第 1090003991 號
18 函及其他函文)，聲請人亦依約前來修繕，因漏水區域分屬第
19 一期廠商(即聲請人)及第二期廠商(即訴外人振谷有限公司)，
20 為釐清廠商保固區域範圍，相對人與聲請人協議請求嘉義市建
21 築師公會前來鑑定漏水責任歸屬，根據其作成之 106 年 5 月 12
22 日鑑定報告第 4 頁十、鑑定分析及結果(一)：「漏水位置屬第
23 一期廠商有關者:依校方本次鑑定申請書.(詳附件(六))漏水位置
24 A.B:施工界面皆為第一期廠商，第一期廠商給校方函(.詳附件
25 (七))其承諾依與校方所訂合約.做好工程防漏保固。...」等語可
26 知，除漏水點 C 位置為振谷有限公司責任範圍，其餘 A,B 區域
27 均屬於聲請人保固責任歸屬區域，且實際漏水區域非僅有鑑定
28 報告所指區域而已，尚包括如相證 10、18 所示之一樓及地下
29 室區域。由此可知，聲請人並未完成保固修繕之義務亦即改善
30 漏水情形，屬於採購契約第十四條第九項「保固保證金」第

1 (五)款前段內容，有不予發還之情形。

2 (四) 按工程契約第十六條第三項，保固期內發現之瑕疵，若廠商逾期
3 不為改正，機關得逕為處理，所需費用由廠商負擔。因聲請人對
4 上述漏水問題已經無法進行修繕，為避免漏水導致室內球場木地板
5 及其他設施浸濕毀損，相對人僱工於 109 年進行活動中心防水
6 隔熱工程，工程經費總計 3,749,782 元，直接工程費 3,089,292
7 元，有關二期廠商區域防水工程費用 (305 型牆面平面鋼板施工含
8 鐵件) 為 272,160 元，扣除後為 2,817,132 元 (3,089,292-272,610
9 =2,817,132)，金額超過所餘保固保證金金額 2,480,543 元。

10 (五) 至聲請人所稱「防水隔熱工程」是全部屋頂重新施作防水及隔
11 熱，自不在聲請人應負保固責任範圍云云：

- 12 1. 防水隔熱工程係對既有設施施以防水膜、鋼板覆蓋，重新施打
13 矽利康進行改善漏水，並非聲請人所謂之拆除重作。
- 14 2. 聲請人所稱屋頂平台防水費用 154,000 元僅為「防水」工項部
15 分，難謂就現況漏水狀況做整體改善，防水工程施作並不能保
16 證可以防止漏水問題，若能以所提之 154,000 元就能處理漏水
17 狀況，何以聲請人一直未能解決？相對人亦不用大費周章申請
18 防水隔熱經費僱工逕為修繕，聲請人所主張的工程金額不合
19 理，並不可採。

20 三、所提證物

21 相證 1：工程契約第十六條四及詠玉字 106 字 011 號函。

22 相證 2：嘉玉中總字第 1090003991 號函及其他函文。

23 相證 3：107 建上易第 17 號判決書。

24 相證 4：嘉玉中總字第 1090003881 號函。

25 相證 5：嘉義市立玉山國民中學活動中心興建工程漏水事件鑑定報告
26 書。

27 相證 6：106 年 6 月至 107 年 6 月相關公文。

28 相證 7：嘉玉中總字第 1080004695 號函。

29 相證 8：嘉義市立玉山國民中學工程契約(108 年度公立國民中小學校

1 舍防水隔熱工程)。

2 相證 9：詳細價目表及圖說。

3 相證 10：嘉玉中總字第 1070004374 號函及附件。

4 相證 11：詠玉 107 字第 006 號函。

5 相證 12：107 玉字第 107112801 號函。

6 相證 13：漏水修繕先期規劃相片紀錄 107.10.3。

7 相證 14：工程契約第十六條第三項。

8 相證 15：舞台木地板公文及驗收紀錄。

9 相證 16：高等法院臺南分院 105 年建上字第 17 號民事判決。

10 相證 17：嘉玉中總字第 1060003266 號函及附件。

11 相證 18：嘉玉中總字第 1100002093 號函及附件。

12 判斷理由

13 甲、程序部分

14 本件聲請人聲請仲裁，程序上合法，應予准許：

15 一、按「有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由仲裁人
16 一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之。」、「仲裁協議，應以書面為
17 之。」仲裁法第 1 條第 1 項、第 3 項定有明文。

18 二、兩造於 100 年 1 月 6 日簽署系爭採購契約(原證 1)第 21 條第 1 項第 2
19 款，明文約定因履行系爭採購契約所生之爭議於徵得機關同意並簽訂
20 仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以機關指定之仲裁處所為
21 其仲裁處所。

22 三、相對人於 108 年 9 月 20 日覆函同意聲請人於 108 年 9 月 6 日函中針對
23 「嘉義市立玉山國民中學活動中心興建工程」(即系爭工程)提付仲裁
24 之請求(聲證 4、相證 7)，是聲請人依系爭採購契約前開規定提起本
25 件，合於程式，應予准許。
26

27 乙、實體部分

28 壹、本件爭點整理及簡化結果
29

1 一、兩造不爭執事項(本仲裁庭採為判斷基礎)

2 (一) 兩造於 100 年 1 月 6 日訂立系爭採購契約，由聲請人承攬系爭工
3 程，約定契約總價金新台幣 90,480,000 元。

4 (二) 系爭工程自 100 年 1 月 26 日開工，101 年 4 月 25 日竣工，至 103
5 年 6 月 13 日完成驗收，相對人核算結算總價為 91,086,889 元，相
6 對人保留保固保證金 2,732,607 元。

7 (三) 系爭工程 103 年 6 月 13 日驗收合格，依系爭採購契約第十六條
8 「保固」之約定，系爭契約自全部完工經驗收合格日之日起，除
9 損耗品外，由廠商保固 3 年，但建築物結構體、暗渠、橋涵、隧
10 道、堤防等新建工程或重大修繕者，為 3 年至 5 年。系爭工程兩
11 造約定以 5 年為保固期，並於 108 年 6 月 13 日保固期屆滿。

12 (四) 系爭工程因漏水狀況，於 106 年 5 月 2 日交由嘉義市建築公會鑑
13 定責任歸屬，並由保固保證金中扣除鑑定費用 22,500 元。

14 (五) 兩造曾因系爭工程款爭議經相對人提起民事訴訟，經臺灣高等法
15 院臺南分院 107 年度建上易字第 13 號民事判決確定，相對人得由
16 保固保證金中扣抵 224,016 元及利息 5548 元。

17 以上事實，為兩造所不爭執，並有系爭採購合約書主文、工程結算驗
18 收證明、系爭工程合約保固保證金條文、臺灣高等法院臺南分院 107
19 年度建上易字第 13 號判決書、聲請人之詠玉 108 字第 001 號函等可
20 考，自堪信為真實。

21 二、聲請人主張伊就系爭工程已無保固責任，相對人應退還其扣留之保證
22 金等語，惟為相對人所否認，並以前揭情詞置辯。本件爭點如下：

23 (一) 相對人抗辯系爭工程中存有一樓部分區域與地下室區域漏水瑕
24 疵，並未經聲請人修繕，相對人因此不返還保固保證金，是否有
25 理由？

26 (二) 相對人抗辯系爭工程中存有一樓部分區域與地下室區域漏水瑕
27 疵，且屬聲請人應負保固責任之範疇，其得依系爭採購合約之法
28 律關係，自保證金中扣除另外施作之「防水隔熱工程」之金額，
29 是否有理由？

30 (三) 聲請人請求相對人返還保固保證金 2,732,607 元，及就所生之遲延

1 利息，是否有理由？

2 貳、本仲裁庭之判斷

3 一、相對人抗辯系爭工程中仍有如相證 10、18 所示漏水瑕疵，聲請人並
4 未修繕，相對人因此無須返還保固保證金云云，並非全然有理，除相
5 對人有權扣除之費用外，應返還保固保證金予聲請人：

6 (一) 系爭採購契約第 14 條第 9 項第 5 款規定：「保固保證金除有不
7 予發還之情形外，於保固期滿且無待解決事項後三十日內無息發
8 還」；同條第 6 款規定：「保固保證金及其孳息不予發還之情
9 形，準用第 3 款履約保證金之規定」；第 16 條第 1 項及第 3 項規
10 定：「本契約自全部完工經驗收合格日之日起，除損耗品外，由
11 廠商保固 3 年，但建築物結構體、暗渠、橋涵、隧道、堤防等新
12 建工程或重大修繕者，為 3 年至 5 年」以及兩造約定保固期間為
13 5 年以觀，系爭工程保固期自正式驗收完成日起算 5 年屆滿，除
14 非於保固期限屆滿前，發生系爭採購合約第 14 條第 3 項第 3 款
15 之情事或有其他尚待解決之事項，否則於保固期限屆滿後 30 日
16 內，相對人應無息退還保固保證金。

17 (二) 系爭採購合約第 14 條第 3 項第 3 款規定：「廠商所繳納之履約
18 保證金及其孳息，得部分或全部不予發還之情形如下：1.有政府
19 採購法第五十條第一項第三款至第五款情形之一，依同條第 2 二
20 項前段得追償損失者，與追償金額相等之保證金。2.違反採購法
21 第六十五條規定轉包者，全部保證金。3.擅自減省工料，其減省
22 工料及所造成損失之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與
23 該不足金額相等之保證金。4.因可歸責於廠商之事由，致部分終
24 止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之保證金；全
25 部終止或解除契約者，全部保證金。5.查驗或驗收不合格，且未
26 於通知期限內依規定辦理，其不合格部分及所造成損失、額外費
27 用或懲罰性違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與
28 該不足金額相等之保證金。6.未依契約規定期限或機關同意之延
29 長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自待付契
30 約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之保證金。7.須返還
31 已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之保證金。8.
32 未依契約規定延長保證金之有效期者，其應延長之保證金。9.其

1 他因可歸責於廠商之事由，致機關遭受損害，其應由廠商賠償而
2 未賠償者，與應賠償金額相等之保證金」。依據上述規定以觀，
3 雖相對人抗辯聲請人並未完成保固修繕之義務，亦即系爭工程之
4 漏水情形並未改善，惟其並不符合上開系爭採購合約明文規定得
5 不返還保固保證金之事由，相對人自不得依據本條之規定拒絕返
6 還保固保證金。

7 (三) 至於相對人雖稱每逢大雨或颱風期間必定漏水並請求聲請人進行
8 修繕，且提出相證 6 之函文為證。惟相證 6 所示之漏水情事，相
9 對人既不爭執於保固期間內系爭工程發生之漏水瑕疵中，屬聲請
10 人負責之區域均經聲請人加以修繕，而聲請人亦提出經相對人確
11 認修繕完成之函文為憑，自應認聲請人已完成保固期間之保固義
12 務。相對人所主張之漏水範圍亦於 110 年 9 月 15 日仲裁詢問會
13 經仲裁人詢問確認：「(陳主仲問：相對人還認為他沒有盡到保固
14 責任的是哪幾個項目？請你告訴我)相對人答：一樓部分區域跟地
15 下室的區域還有漏水狀況」，參照相對人所提出之證據可知，相
16 對人所主張之上開其餘漏水範圍係指相證 10 與相證 18 照片所示
17 之漏水狀況，此部分漏水情形雖相對人先請求聲請人進行保固修
18 繕作業，但復又以其正在辦理原二期防雨、阻水等相關工程之改
19 善計畫而要求聲請人暫勿施工，並於 107 年 10 月 3 日與聲請人
20 現場會勘後協議提付仲裁解決，且於保固責任期滿後 109 年 12
21 月 31 日發包給案外人義蒼土木包工業施作「防水隔熱工程」，
22 此有相證 10、11 之函文內容、相證 13 之現場會勘照片、相證 8
23 之防水隔熱工程契約可稽，應堪認定為真實。準此，相對人雖稱
24 一樓部分區域與地下室區域有漏水，但卻要求聲請人暫勿施工，
25 並於保固期後逕自發包予第三人修繕，而非請求聲請人提供保固
26 修繕，自堪認相對人確知該漏水事由不應由聲請人負責，才會另
27 請第三人辦理，從而相對人自無從主張系爭工程之漏水瑕疵為尚
28 待解決事項而拒絕返還保固保證金。

29 (四) 綜上，系爭工程保固期間自驗收合格日之日 103 年 6 月 13 日起
30 算 5 年，已於 108 年 6 月 13 日保固期間屆滿，且相對人並無證明
31 有不予發還之情形，亦無尚待解決之事項，則除相對人有權扣除
32 之費用外(詳下述)，按系爭採購契約第 14 條第 9 項第 5 款規定，

1 相對人自應於保固期間屆滿 30 天內，返還保固保證金予聲請
2 人。

3 二、一樓部分區域跟地下室區域之漏水情形若屬被聲請人應負之保固範
4 圍，相對人已依約踐行書面通知，且因相對人未能在保固期限屆滿前
5 為改善，相對人有權自保固金中扣除改善費用：

6 (一) 依系爭採購契約第 16 條第 3 項「凡在保固期內發現瑕疵者，應
7 由廠商於機關指定之期限免費無條件改正，逾期不為改正時，機
8 關得逕為處理，所需費用由廠商負擔，或動用保固保證金逕為處
9 理，不足時向廠商追償」之約定以觀，若於保固期限屆滿前，發
10 生應由聲請人負擔之保固瑕疵情事，並經相對人通知改善後，且
11 聲請人未能在通知期限內為改正時，相對人始有權自行辦理，而
12 改正費用即自保固金中扣除。換言之，若相對人未依前開約定以
13 書面通知聲請人改善相關具體保固缺失事項時，則保固期限屆滿
14 後，聲請人即無保固責任，相對人自應返還前開保證金。

15 (二) 本案於 107 年 8 月 23 至 8 月 27 日颱風所造成之漏水情形發生
16 後，相對人即以相證 10 所示之函文通知聲請人進行修繕，其後
17 更於同年 10 月 3 日進行會勘，由於聲請人未能為有效之修繕方
18 式處理漏水問題，故雙方協議提付仲裁解決，有相證 13 之會勘
19 紀錄及相證 7 之函文可參。因此，一樓部分區域跟地下室區域的
20 漏水缺失，既已經相對人於保固期限屆滿前通知聲請人，並召開
21 前揭現地會勘，自堪認相對人就上開缺失，已踐行請求聲請人應
22 為改正之通知。雖該通知未定有改正之期限，但因聲請人已於會
23 勘時明示無法改正，而協議以仲裁解決，自應認聲請人之改正期
24 限至遲應於保固期限屆滿時屆至。果爾，一樓部分區域跟地下室
25 區域的漏水缺失若屬聲請人應負之保固範圍，而聲請人未能在保
26 固期限屆滿前為改正，相對人即有權自行辦理，而自保固金中扣
27 除改正費用。

28 三、相對人抗辯系爭工程存有一樓部分區域跟地下室區域之漏水瑕疵，且
29 屬聲請人應負保固責任之範疇，其得依系爭工程合約之法律關係，自
30 保證金中扣除 554,586 元之費用，為有理由：

31 (一) 相對人有權自行辦理系爭工程之修繕，而自保固金中扣除改正費
32 用乙節，詳如上述。惟相對人以一樓部分區域跟地下室區域屬聲

1 請人應負之保固範圍，其因聲請人未為改善，相對人即自行發包
2 與第三人改正，並自保固金中扣除 2,817,132 元之改正費用，既
3 為聲請人所爭執。是以，就一樓部分區域跟地下室區域的漏水瑕
4 疵，是否屬聲請人應負保固責任之範疇？相證 9 所示之改正費用
5 範圍中，相對人得扣除之改正費用為何？自應分別審究之：

6 1. 一樓部分區域跟地下室區域之漏水瑕疵確屬聲請人應負保固責
7 任之範圍：

8 上訴人主張 107 年 8 月 23 日至 27 日之豪雨漏水區域為聲請人
9 之保固責任範圍，復提出相證 10 體育館各側走道上方、球場、
10 看台以及地下室天花板與桌球教室漏水之照片，並以相證
11 18 補充上開區域防水隔熱工程施作前之漏水照片。對此，聲請
12 人並非爭執漏水區域非為聲請人之保固責任範圍，而係抗辯相
13 對人請求改正時已逾保固期間，故而聲請人並無修繕義務，此
14 有 110 年仲裁詢問會紀錄可稽：「(陳主仲問：回到本件的核心，
15 假設這是保固期限內發現還沒有修好的，請問聲請人對這
16 個的意見是什麼？您認為是不必修、願意再修、還是時效過
17 了?)聲請人答：保固期已經過了，為什麼？在保固期內聲請人
18 是要去修，後來是相對人的意見說要整個重新規劃，所以暫停，
19 事實上施作的項目也遠遠超過聲請人當時的施工項目跟應
20 該負的保固責任，所以相對人還要以這點認為當時的漏水還有
21 不返還的原因，我們認為已經逾保固期，沒有理由。」是以，
22 一樓部分區域跟地下室區域之漏水瑕疵屬聲請人應負保固責任
23 之範圍，應堪認定。

24 2. 相對人得扣除之改善費用為 554,586 元：

25 (1) 相對人為改善上述缺失，於 109 年時發包「防水隔熱工
26 程」予第三人，有相證 18 之改善計畫書及相證 9 詳細價目
27 表可稽，因相對人所稱有漏水情形之一樓部分區域跟地下
28 室區域為聲請人應負保固責任之區域，相對人得主張扣除
29 之部分自應為該工程中針對上開區域漏水部分之保固修繕
30 工程。

31 (2) 承上，相對人主張扣除費用之計算方法，乃為將改正部分

1 區域面積乘上聲請人承作系爭工程時於結算明細表所列之
2 相關費用，充作若由聲請人進行修繕改正所應支出之費
3 用。其主張尚屬合理，據以計算費用如下：相證 9 之詳細
4 價目表中 PVC 系統防水膜屋頂中空板上方 (t=1.5mm) 面
5 積 395 平方公尺及 PVC 系統防水膜屋頂玻璃上方
6 (t=1.5mm) 面積 168 平方公尺，合計為 563 平方公尺，乘
7 上聲證 6 結算明細表所列屋頂防水費用每平方公尺 467
8 元，合計為 262,921 元【計算式： $(395+168) \times 467 =$
9 $262,921(\text{元})$ 】；相證 18 第 12 頁所示之 1、2、3 屋頂防水區
10 域，面積分別為 102 平方公尺、126 平方公尺、66 平方公
11 尺，共計 294 平方公尺，乘上聲證 6 結算明細表所列屋頂
12 防水費用每平方公尺 467 元，合計為 137,298 元【計算
13 式： $(102+126+66) \times 467 = 137,298(\text{元})$ 】；相證 18 第 13 頁
14 地下室防水區域共 257 平方公尺，乘上聲證 6 結算明細表
15 所列地下室外牆防水每平方公尺 431 元，合計為 110,767 元
16 【計算式： $257 \times 431 = 110,767(\text{元})$ 】；相證 18 第 14 頁外
17 牆立面玻璃部分防水面積 872 平方公尺，乘上矽利康之目
18 前行情價格，兩造同意為每平方公尺 50 元，合計為 43,600
19 元【計算式： $872 \times 50 = 43,600(\text{元})$ 】。

20 (二) 綜上，上訴人抗辯系爭工程存有一樓部分區域跟地下室區域之漏
21 水瑕疵，且屬被上訴人應負保固責任之範疇，其得依系爭工程合
22 約之法律關係，自保證金中依序扣除 262,921 元、137,298 元、
23 110,767 元、43,600 元，合計 554,586 元之費用【計算式：
24 $262,921 + 137,298 + 110,767 + 43,600 = 554,586$ 】，應予准許，至
25 逾上開範圍之扣款，尚乏所據，應予駁回。

26 參、綜上所述，相對人抗辯系爭工程存有一樓部分區域跟地下室區域之漏
27 水瑕疵，且屬聲請人應負保固責任之範疇，其得依系爭工程合約之法
28 律關係，自保固保證金中扣除 554,586 元之費用，為有理由。因此，
29 扣除上開相對人之自行改善費用 554,586 元及兩造不爭執之鑑定費用
30 22,500 元、臺灣高等法院臺南分院 107 年度建上易字第 13 號判決認相
31 對人得由保固保證金中扣抵之 224,016 元及利息 5548 元，相對人應返
32 還之保固保證金餘額為 1,925,957 元【計算式： $2,732,607 - 22,500 -$

1 224,016 - 5,548 - 554,586 = 1,925,957(元)】，從而本件聲請人依系爭採
2 購契約之法律關係請求相對人返還保固保證金 1,925,957 元，及自民
3 國 108 年 7 月 14 日起至實際清償日止，按周年利率 5%計算之利息，
4 為有理由，應予准許。其餘部分之請求，為無理由，應予駁回。

5 肆、據上論斷，本件聲請人之請求一部有理由，一部無理由。爰依仲裁法
6 第 33 條及仲裁機構組織與調解程序及費用規則第 34 條規定，於中華
7 民國臺北市作成判斷如主文所示。

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 1 8 日

主任仲裁人：陳彥希

仲 裁 人：林 軒

仲 裁 人：李復甸

以上正本係照原本作成

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 1 9 日

案件管理人 傅寶源