

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第402號

原告 楊熹章

訴訟代理人 詹家杰律師

被告 台日國際住宅股份有限公司

法定代理人 李斐雯

訴訟代理人 林碧祿

李政昌律師

上列當事人間請求返還定金等事件，本院於民國110年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告應給付原告新臺幣2,752,800元，及自民國110年4月27日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

貳、原告其餘之訴駁回。

參、訴訟費用由被告負擔百分之60，餘由原告負擔。

肆、本判決原告以新台幣917,600元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新台幣2,752,800元為被告供擔保後得免為假執行。

伍、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告楊熹章名下有彰化縣○○鎮○○段 00 地號土地（原證1），因原告欲在其土地上建造日式建築以供自住，故於民國（下同）109 年 6 月間與被告台日國際住宅股份有限公司之董事兼執行業務人員林碧祿接洽（原證2），而親至被告事務所所在地洽談建屋事宜，全程由被告代理人林碧祿出面接洽，經雙方反覆討論後，於 109 年 7 月 9 日協議簽訂委任設計契約書（原證3），約定由被告委託其指定之建築師為原告規劃住宅設計事宜，並依序給付第一期、第二期相關費用計新臺幣（下同） 18 萬元。嗣

01 經原告與其家人討論、並兩造多次協商後，兩造始於 109
02 年 8 月 13 日就新建工程設計圖達成合意（原證 4：109
03 年 8 月 13 日新建工程設計圖，下稱第一次工程圖）。
04 被告即以此第一次工程圖進行報價，而於 109 年 9 月 1
05 日提供工程估價單與原告（原證 5：109 年 9 月 1 日彰
06 化北斗楊公館工程估價單），報價新建工程總計費用為 1
07 1,470,000 元，並經雙方於同日簽訂「房屋新建工程合
08 約」（原證 6：109 年 9 月 1 日房屋新建工程合約，下
09 稱系爭契約），系爭契約第四條第一款約定：「房屋建築
10 工程總價為新臺幣壹仟壹佰肆拾柒萬元整（含稅，含管理
11 費），簽約金40%一週內匯款，簽約金付款後若因建照無
12 法取得，乙方保證簽約金全額退款」。同時被告要求原告
13 於簽約後儘速先行支付總價40%之定金，而由被告著手處
14 理申請建照等建屋事宜。

15 二、然於簽訂系爭契約後隔日，原告於被告設立之官方網站
16 「台日國際住宅公司」及 FACEBOOK 粉絲專頁，曾見一則
17 處理流程圖（原證 7：被告 FACEBOOK 粉絲專頁擷取相
18 片；該圖原於官方網站亦可看到，然於官網已撤下），其
19 中流程係先由被告處理「建照取得」後，始進行「工程營
20 造簽約」，原告遂有疑而向被告詢問，被告則解釋：「多
21 年來我們也沒有特別去注意流程圖與實際作業不同，我已
22 要求網站管理人員立即改正」，並說明：「3. 為確保客戶
23 權益零風險，我們在工程興建合約的第四條第一款就明確
24 註明“若因建照無法取得，我方保證簽約金全額退款”，
25 所以在前置設計過程我們都非常慎重，經過兩個建築師確
26 認興建地目是否符合法規，確定取得建照沒有問題後我們
27 才會跟客戶簽約，因為我公司才是承受建照取得與否的風
28 險一方。4. ……信譽是企業生命，更是我們的經營態度，
29 請您信任我們公司」（原證 8）。以保證本案取得建照沒
30 有問題，以及被告將會完全負擔建照無法取得之風險，並
31 保證簽約金全額退款，經其為此等擔保後，原告遂於 109

01 年 9 月 3 日匯款簽約金40%即 4,588,000 元至其指定
02 之帳戶中（原證9：玉山銀行存款回條），並經被告回覆
03 「您新屋40%訂金 458.8 萬元匯款收到」（原證8），並
04 於 109 年 9、10 月間，雙方均以建照定可到手之前提
05 下，持續討論房屋之水電、通訊工程等事宜。

06 三、兩造於簽訂系爭契約前之 109 年 8 月 24 日，被告之代
07 理人林碧祿業經建築師明確告知原告提供建屋之土地「需
08 做都市設計審議計畫書，經都市審議委員會審議」（原證
09 10：109 年 8 月 24 日 LINE 通訊軟體對話紀錄）。是
10 以自雙方簽訂系爭承攬契約前，被告既已明確得知該土地
11 應受都市計畫相關規範，惟於 109 年 10 月 29 日彰化
12 縣政府建設處進行都市設計審議時，被告所提交審查之第
13 一次工程圖（原證4），因未注意原告之土地位於彰化縣
14 都市計畫區內，經彰化縣政府建設處審議決議為「2. 本案
15 未通過幹事會審議」，並陳明「1. ……請逐條檢討『擬定
16 北斗都市計畫（原『公五』公園用地暨『廣停四』廣場兼
17 停車場用地變更為住宅區）細部計畫』都市設計準則內
18 容」（原證 11：109 年 10 月 29 日彰化縣都市設計審
19 議幹事會會議記錄之案由2）。因此，被告提交之第一次
20 工程圖無法通過取得建照，經被告說明此次無法通過審議
21 之原因為送交審議之第一次工程圖（原證4），未能符合
22 「擬定北斗都市計畫（原『公五』公園用地暨『廣停四』
23 廣場兼停車場用地變更為住宅區）細部計畫書」內容中
24 （原證12），第七節土地使用分區管制要點之「五、住宅
25 區之建築物基地於申請建築時，為考量都市發展，訂定停
26 車空間設置標準如下…：【總樓地板面積：11 250 平方
27 公尺以下／停車設置標準：設置一部】」以及「六、本計
28 畫訂定退縮建築規定如下…：【分區及用地別：住宅區／
29 退縮建築規定：自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如
30 有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3
31 公尺」／備註：1. 退縮建築之空地應植栽綠化……】」之

規定。亦即原證 4 之第一次工程圖未於建物前方保留 5 米寬之綠地，同時綠地不應與停車位重疊等原因，致未能通過審議。

四、旋於隔日即 109 年 10 月 30 日，被告解釋：「昨天的都審會議呂建築師說新上任的科長要求的細節特別多（跟他的以往經驗比較），呂建（呂衍義建築師）和郭建（郭代原建築師）他們會盡快補齊這次會議的要求資料，希望努力趕快完成都審，以利建照申請作業（原證13）。然而被告隨後在未告知原告、亦未將新圖傳與原告確認之情形下，自行使用原告留存於被告處所之印章，蓋印於修改後之新建工程圖上並送件彰化縣政府再行審查（原證14：109 年 12 月 9 日第 2 次都審全區配置圖，下稱第二次工程圖），致原告於 109 年 12 月 9 日進行都市設計審議當日全然無法瞭解與會縣府人員針對修改後圖面之說明，且修改後之新建工程圖，於當日之案由 1 審議決議結果亦為「1. 設計單位同意依下列事項修正報告書並補充相關資料……」「2. 全案修正後通過，請申請人依審議意見修正本案內容，並於修正完竣後檢送報告書……。申請核定報告書如未依委員會意見修正，申請人應依照本府通知改正事項改正完竣後再報府核定」（原證 15：109 年 12 月 09 日彰化縣都市設計審議幹事會會議記錄）。參其決議既言「申請核定報告書如未依委員會意見修正，申請人應依照本府通知改正事項改正完竣後再報府核定」，可知縣府對於本案係採依審議意見修正後始予通過之立場，如未依其意見修改，自仍屬未通過，故被告以未經原告確認如原證 14 之第二次工程圖送審後，審議仍未通過。

五、第二次審議後隔日即 109 年 12 月 10 日，被告提供第三次工程圖予原告，並稱「……將停車位設計在屋內，並使照取得後可快速回復原來的設計……很告興告訴您找到解決方案了，謝謝您！」以及「這樣二次工程時再將藍色隔間牆及起步樓梯裝上去，落地窗裝回去就好了，請理

01 解！感謝」等語（原證16）。自第三次工程圖之內容及其
02 說明，可知被告為使停車位與綠地不重疊，而將停車位設
03 計改於房屋一樓室內，且欲在使用執照取得後進行二次施
04 工，但經原告審視後電洽說明無法接受停車位設於房屋一
05 樓室內之設計、更無法接受在取得使用執照後進行二次施
06 工之違法作法。被告後續再於 109 年 12 月 21 日至原
07 告家中提出同原證 21 之三張修正工程圖（原證17），向
08 原告說明此三張工程圖之修正處並說明可進行二次施工，
09 但經原告告知不接受違法之二次施工後，雙方就未再進行
10 討論。

11 六、經原告明確表示無法接受被告第三次新建工程圖之設計以
12 及 109 年 12 月 21 日至原告家中提出之三張修正圖
13 （原證16、21）、亦不願接受二次施工之違法作法後，被
14 告處理態度即轉為消極，僅持續告知原告：「還需要請您
15 幫忙與建築師去一趟縣府建設處會面一下相關主辦人員，
16 站在業主立場表示極力爭取土地法規上的合法權益」、
17 「彰化縣政府的都市計畫審議委員會要求屋前 5 米盡
18 量綠化不要規劃停車位，有違法及罔顧地主權益之疑，以
19 上已向相關主辦先行溝通說明，相信再加上您的幫助，我
20 們齊心協力必定會有好的結果」、「剛剛收到縣府的會議
21 記錄，意見也寫得模糊不明，請您與建築師再依法據理力
22 爭了，麻煩您，謝謝」等語（原證17），形同要求原告自
23 行與彰化縣政府溝通、施壓以使建照通過，原告隨即回覆
24 無法據此與彰化縣政府爭執，明確要求應由被告方依合法
25 程序申請建照。

26 七、原告為避免再次發生如同 109 年 12 月 10 日第二次審
27 議之工程設計圖，被告於未與原告討論並經同意即自行蓋
28 印送件之情事，故於 110 年 1 月 3 日向彰化縣政府提
29 出陳情書（原證18），請求彰化縣政府受理本案審議應有
30 原告之簽名始為正當，並經彰化縣政府於同年月 13 日回
31 函要求雙方「達成共識後再行送件」（原證19）；同時原

告並於 110 年 1 月 9 日明確告知被告：「……我也多次告知您“我無法接受二次施工“這種違法的方式，更何況我花 RC 結構二倍的建築成本，最終卻落得必須以違法的“二次施工“方式來完成，還得在未來時時擔心他人的檢舉……」「您假如有其他的合法修正停車空間方式，煩請儘快以 Line 傳 PDF 檔案告知。但如果仍是以違法的二次施工方式，我還是無法接受」等語（原證20），再次明確表示不同意被告 109 年 12 月 21 日提出之同原證 21 所示之修正工程圖、亦不接受違法的二次施工，同時告知被告如有其他合法修正停車空間方式則請再提供討論，明確要求被告提出其他修正方式以供雙方繼續進行討論。

八、被告於此之後僅將溝通之責交予負責繪製各次工程設計圖之郭代原建築師，並由郭建築師於 110 年 1 月 18 日提供三紙建築設計圖（原證21），然而原證 21 之各方案與被告代理人林碧祿在 109 年 12 月 21 日至原告家中提出之三張工程圖相同，此圖分別有下列問題：

(一)原證 21 第 2 頁之方案一仍將停車位置設於一樓室內，惟自原證 4 第 4 頁至第 7 頁可知該日式房屋有墊高之設計，如欲使汽車駛入室內停放，勢必需將門口以水泥等材質建一斜坡始可駛入，然建造斜坡此舉勢必同時破壞都市計畫所要求之緊鄰道路處 5 公尺綠化，另將停車位置設於室內亦非原告得以接受之方案，故此方案一原告無法同意。

(二)原證 21 第 3 頁之方案二則係將房屋與上方鄰地之距離縮短少於 1 公尺，僅餘 75 公分（見原證 21 第 3 頁標示 A 處，與境界線僅有 75 公分距離），而違反建築技術規則建築設計施工編第 45 條第 2 款之規定：「建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，依下列規定：二、緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺。但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達

一公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限」。導致方案二使該屋上方牆壁無法開窗，但被告仍係口頭告知可以二次施工做開窗，原告不接受二次施工之違法方法，因此方案二原告亦無法同意。

(三)原證 21 第 4 頁之方案三則係將房屋建築位置下移，跨越占用原告之子即訴外人楊湛吉之土地，而楊湛吉亦無法同意此等占用行為，故方案三原告亦無法同意。

九、原告既已於 110 年 1 月 9 日明確告知「您假如有其他的合法修正停車空間方式，煩請儘快以 Line 傳 PDF 檔案告知」（原證20），業已通知被告儘速提出其他毋庸二次施工之方案以進行討論，然而自此之後，被告代理人林碧祿即未再向原告就工程圖提出任何新方案或討論，而僅由郭代原建築師於 110 年 1 月 18 日提出原證 21 三個方案修正工程圖，又該三個修正工程圖均同被告代理人於 109 年 12 月 21 日在原告家中提出之圖，是以等同被告於 109 年 12 月 21 日後，被告就未再提出任何修正方案供原告參酌。

十、因感受到被告已無心積極聯絡或提出新方案，故原告於 110 年 1 月 25 日發出存證信函向被告表明終止委任契約、解除承攬契約之意思，並要求返還先前所匯之定金 4,588,000 元（原證22）；其後雖經被告於 110 年 2 月 3 日回覆希望繼續進行契約（原證23），然於 110 年 3 月 9 日被告以訊息通知原告同意解除、終止相關合約（原證24），是以被告自此即同意兩造朝解除契約之方向進行。

十一、兩造簽訂之房屋新建工程合約即系爭契約屬承攬契約之性質，系爭契約第四條第一款之約定屬雙方合意約定之解除權：

(一)按繼續性契約，若當事人之一方發生給付遲延或給付不能時，雖無終止契約之明文規定，但對於不履行契約之債務人，債權人對於將來之給付必感不安，自得類推適

01 用民法第 254 條至第 256 條之規定，許其終止將來之
02 契約關係（最高法院105年度台上字第1424號民事判決
03 意旨參照）。次按民法第 254 條之規定，僅為法律所
04 認解除權之一種，並非禁止契約當事人間另有保留解除
05 權之特別約定。故買賣契約當事人間，就買受人一方支
06 付價金之履行期有特別重要之意思表示，如買受人一方
07 不按照時期履行者，則出賣人一方自得依同法第 255
08 條之規定，不經催告逕行解除其契約（最高法院46年台
09 上字第1685號民事判例意旨參照）。復按解釋契約，應
10 於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
11 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事
12 實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
13 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀
14 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中
15 一二語，任意推解致失其真意。尤以當事人自行簽訂契
16 約用詞之真意，應以一般人之理解斷定之，非得因該用
17 詞恰與法律專業術語相同，即逕以該詞之法律意義，作
18 為解釋之依據（最高法院108年台上字第1992號民事判
19 決意旨參照）。又按解釋意思表示，應探求當事人之真
20 意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第 98 條所明定，
21 而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，
22 應從該意思表示所根基之原因事實、一般客觀情事、經
23 驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為
24 探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是
25 否符合公平原則（最高法院110年台上字第349號民事判
26 決意旨參照）。

27 (二)系爭契約第四條第一款（原證6）約定「房屋建築工程
28 總價為新台幣壹仟壹佰肆拾柒萬元整（含稅，含管理
29 費），簽約金40%一週末內匯款，簽約金付款後若因建
30 照無法取得，乙方保證簽約金全額退款」。今本件工程
31 建案業經被告委託建築師於 109 年 10 月 29 日、12

01 月 9 日兩次向彰化縣政府送件進行都市設計審查，皆
02 因未符合都市計畫之要求致未能通過審查不能取得建
03 照，且被告係以建造鋼構住宅為主要業務，其官方網頁
04 亦稱：「我們的願景是：為台灣人興建最好的『安全』
05 『耐震』『節能』『健康』鋼構住宅，而我們的工作不
06 只是責任、更是使命」等語（原證25）。就建築結構之
07 安全性、建照之取得自應擔負抽象輕過失責任，則未能
08 符合彰化縣政府都市計畫之要求致不能取得建照，自屬
09 可歸責於被告之事由。

10 (三)兩造於 109 年 7 月 9 日簽訂之委任設計契約書（原
11 證 3），其上受任人明確載明為「台日國際住宅(股)公
12 司」，該契約內容為「受任人將於以上土地興建日本新
13 日鐵鋼骨住宅建築物，特行委託台日國際住宅股公司建
14 築師擔任規劃設計事宜」。依契約文義可明確得知該委
15 任設計契約書之受任人為被告，縱使該契約後載「註：
16 因設計費代收代付建築師事務所設計請照及日本新日鐵
17 工法權利金。註：匯款銀行台灣銀行斗六分行帳戶林碧
18 祿」，此僅係付款收付對象以及被告與其聘用建築師間
19 之酬勞給付之問題，不影響被告為委任設計契約當事人
20 之本旨。

21 (四)第一次工程圖既經該日都市審議後確認屬無從取得建照
22 之圖面，則與原告簽訂委任設計契約書、負責圖面設
23 計、且具有專業知識及經驗之被告，自應負擔修改圖面
24 後續行提出與原告討論之義務，然而被告於 109 年 12
25 月 9 日提出之第二次工程圖未與原告討論即行提出，
26 此舉業已違反系爭契約第三條：「一、房屋工程乙方
27 （即本案被告）依甲方（即本案原告）確認之建築藍圖
28 為施工範圍」之約定，且被告後續於 109 年 12 月 21
29 日及 110 年 1 月 18 日由郭代原建築師提出之工程設
30 計圖（原證 21），方案一、二、三不論係因停車位仍
31 設於屋內、房屋與鄰地距離過近無法開窗、越界占用他

01 人土地而受原告拒絕，或被告要求待取得使用執照後進
02 行二次施工等方案，均屬原告無法接受，亦不符合系爭
03 契約之要求，不能將無法送件致建照無法取得之情事歸
04 咎於原告。

05 (五)系爭契約業於第四條第一款明文約定「一、……簽約金
06 付款後若因建照無法取得，乙方保證簽約金全額退
07 款」。則「建照無法取得」之情事既未約定應歸責於何
08 方始可退款，而依被告代理人林碧祿於 109 年 9 月 2
09 日與原告之通訊軟體對話紀錄（原證 8）亦明確陳述
10 「為確保客戶權益零風險，我們在工程興建合約的第四
11 條第一款就明確註明“若因建照無法取得，我方保證簽
12 約金全額退款”，所以在前置設計過程我們都非常慎
13 重，經過兩個建築師確認興建地目是否符合法規，確定
14 取得建照沒有問題後我們才會跟客戶簽約，因為我公司
15 才是承受建照取得與否的風險一方」。是依前開最高法
16 院判決意旨，解釋契約應斟酌訂立契約當時及過去之事
17 實等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從
18 契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷
19 之基礎，綜合被告代理人林碧祿之通訊軟體對話紀錄之
20 保證，可知被告自應負擔建照無法取得後全額退款之風
21 險，系爭契約第四條第一款之約定自不以可歸責於被告
22 方為必要；且簽約前於 109 年 8 月 24 日，被告之代
23 理人林碧祿業經建築師明確告知原告提供建屋之土地
24 「需做都市設計審議計畫書，經都市審議委員會審議」
25 （原證10）。是以自雙方簽訂系爭承攬契約前，被告既
26 已明確得知該土地應受都市計畫相關規範，則依其等有
27 償契約所應擔負之責任，被告自應注意提出之工程設計
28 圖有無違反相關辦法及規定，故本案建照無法核發之情
29 形，自應歸責予被告；縱使不可歸責於兩造，被告亦應
30 擔負退還全額簽約金即定金之責任。

31 (六)依上所述，系爭契約第四條第一款自屬系爭契約所約定

之解除事由，同時亦為雙方於契約中明定之簽約金全額退還事由，且不以歸責於被告方為必要，今建照既經彰化縣政府進行兩次之都市設計審議均未通過，且被告代理人林碧祿業於 110 年 3 月 9 日告知原告進行解約及終止事宜（原證24），可知被告已無再行提出修改工程圖與原告協商討論之計畫，則被告自應依系爭契約第四條第一款之約定，退還全額定金與原告。

十二、被告經原告告知提出修正工程設計圖以進行討論後仍未提出，應負給付遲延之責任，原告業已發出存證信函告知解除契約，被告自應退還全額定金：

(一)原告曾於 110 年 1 月 9 日曾對被告說明：「假如有其他的合法修正停車空間方式，煩請儘快以 Line 傳 PDF 檔案告知。但如果仍是以違法的二次施工方式，我還是無法接受」等語（原證20）。要求被告再行提出修改且符合規定之工程設計圖，其係指 109 年 12 月 21 日被告代理人林碧祿至其家中所提出之三張設計圖均有不能接受之理由。

(二)然而被告僅於同年月 18 日由郭代原建築師提出三張業已於 109 年 12 月 21 日提出過之修改工程設計圖，且自原告 110 年 1 月 9 日告知被告後，被告代理人林碧祿即一反殷勤聯絡之常態，消極不與原告聯繫，亦不說明是否提出新方案，是以被告應負給付遲延之責任，故於兩週後，原告於 110 年 1 月 25 日發出存證信函與被告解除契約之意思表示，則自被告收受該存證信函時起，即生解除契約之效力。

十三、被告於 110 年 3 月 9 日告知原告終止契約之意，業已明示給付拒絕之意，原告得不催告逕行解除契約：

(一)按債務人於履行期限前即對債權人預示將來屆期後拒絕給付，應認債務人已拋棄原有期限利益，債權人即得依給付遲延相關規定行使解除、終止之權，並請求債務人賠償因其拒絕所致之損害（最高法院 105 年度台上字

第 1424 號民事判決意旨參照)。是以債務人表示拒絕給付後，債務人即因此負債務不履行責任。

(二)原告於 110 年 1 月 25 日發出解除契約之存證信函後(原證22)，旋遭被告回覆存證信函否認之(原證23)，此際被告尚未同意解約。被告之代理人林碧祿於 110 年 3 月 9 日及其後以訊息告知原告：「我想雙方終止所有簽訂的契約、合約是必然，建議您我誠意會面討論終止契約事宜，找出雙方可接受方案，希望房屋沒建成沒關係，我們還是朋友的心情態度完滿這件事，個人意見請您指教！」「楊先生您好，我一直不希望您我浪費時間、金錢、精力在單純的房屋不興建解約的和解事件上，我公司律師理解我的處事態度後，律師給您我的建議是我們相約去北斗鎮的調解委員會申請調解就好，由政府的公正第三人參與協調完成和解即可……」等語(原證24)。顯經被告明確告知欲終止契約，亦並未再提出新修改之工程圖，即屬明確拒絕給付。縱認約定解除權之行使及給付遲延之告知均不生解除契約之效力，依前開最高法院見解，既被告業已明確拒絕給付，原告自得以起訴狀為解除系爭契約之通知，請求返還已給付之定金。

十四、而按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。民法第 249 條定有明文。系爭契約既係因被告即受定金當事人之事由而致解除時，原告本得向被告請求加倍返還其所受之定金，然而原告原僅期盼得於其所有之土地上蓋有日式房屋，以供自己及家人居住，享受退休生活，對於被告最初完成之工程設計圖亦十分滿意，惟因被告未及注意都市計畫之規定，致建照無法取得。雙方既已解除系爭契約，原告僅期盼被告得以返還系爭契約中已給付之全額定

01 金，並無另行請求賠償或要求更多給付之意。

02 十五、退步言，如鈞院認原告不得解除系爭契約，則原告即依民
03 法第 511 條終止系爭契約，並得依民法第 179 條請求被
04 告返還承攬報酬 4,588,000 元：

05 (一)按工作未完成前，定作人得隨時終止契約，民法第 511
06 條前段定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他
07 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
08 後已不存在者，亦同，民法第 179 條定有明文。

09 (二)如鈞院認原告不得解除契約，則原告以起訴狀作為終止
10 系爭契約之意思表示，又系爭契約既已終止，則被告受
11 領原告給付之 4,588,000 元定金，即屬無法律上之原
12 因而受有利益，並致原告受有損害，原告自得依民法第
13 179 條請求被告返還 4,588,000 元。

14 十六、原告聲明：

15 (一)被告應給付原告楊熹章新臺幣 4,588,000 元，及自起
16 訴狀繕本送達翌日即 110 年 4 月 27 日起至清償日
17 止，按年息百分之五計算之利息。

18 (二)訴訟費用由被告負擔。

19 (三)原告願供擔保，請准予宣告假執行。

20 貳、原告對被告答辯之陳述：

21 一、就被告指責原告不配合辦理意見修正部份，原告絕非藉詞
22 拖延或刻意刁難後續修正之工程圖而不予同意。兩造間係
23 先簽訂「委任設計契約書」（原證3），委任被告繪製建
24 屋之工程圖，該契約前言陳明「特行委託台日國際住宅股
25 公司建築師擔任規劃設計事宜」，暨言委任，依民法第 5
26 35 條規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指
27 示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應
28 以善良管理人之注意為之」。可知雙方對於一定事務之完
29 成，自應由被告展現專業之同時，亦須尊重委任人即原告
30 之意見進行設計，且住屋使用者為原告，對於工程圖自有
31 權利提出意見要求被告修正，斷無照單全收之理。

01 二、原告對於被告提出之第一份工程圖（原證4）甚為滿意，
02 而該工程圖係於 110 年 7 月 9 日簽訂委任設計契約書
03 後，至同年 8 月 13 日完成協議而生此份工程圖，最終
04 設計成果需得原告同意乃是常理；然而被告未將第二次設
05 計圖先行提出與原告閱覽、亦未知會原告之情形下，即行
06 送件審查，此舉即有害原告之信任。

07 三、又後續對於原證 21 之三份工程圖部份，原告亦均有明確
08 指出該三份工程圖不可行或不能接受之處，皆有充分理由
09 要求再行修正，絕非刻意刁難。方案一部分需建造斜坡始
10 可將汽車駛入挑高建造之日式房屋，若建造斜坡勢必破壞
11 兩次審議會議記錄所要求之綠化方案（原證11、15）；方
12 案二則因上方牆壁無法開窗，且原告不願接受二次施工之
13 違法做法；方案三則因房屋建築位置下移，需占用原告之
14 子之土地，原告之子不願同意；另雖原證3委任設計書及
15 及原證6房屋新建工程合約係將同段 36 至 38 地號土地
16 一併納入設計，惟原告於簽約前即已言明房屋建造範圍須
17 限於同段 36 及 37 地號土地內，而 38 地號土地為其子
18 所有，由其子未來決定是否另行搭建房屋，現在另以鐵皮
19 圍起即可，此等協議可見第一次及第三次工程圖，以及原
20 證21之方案一、二，皆僅就同段 36、37 地號土地範圍進
21 行設計，均未佔用同段 38 地號土地（原證11、15），僅
22 有原證 21 之方案三始行提出佔用同段 38 地號「80公分
23 寬度」此等面積不大之設計，可見兩造確實有須限於同段
24 36 及 37 地號土地內此協議內容甚明。

25 四、不論條款之約定係為解除權或解除條件之約定，其意義均
26 係表達被告業已承諾於其無法取得建照時，即應將原告所
27 繳納定金全額退還，且被告既於答辯狀中陳明「設計是一
28 種見仁見智的感覺，沒有所謂的 $1+1=2$ 的直接答案」，
29 則原告對於被告提出之原證21之三種工程方案，如前所述
30 皆有充分拒絕理由，且原告在 110 年 1 月 9 日亦曾請
31 被告再次提出修正方案（原證20），可知原告曾主動請被

告再行修正、討論，然而被告代理人林碧祿僅在 110 年 1 月 18 日提出前已曾在 109 年 12 月 21 日提出之三個方案（原證17、21），自不能將原告拒絕該三種方案即行連結為民法第 101 條第 2 項之故意促成解除條件成就之行為。

五、第二次審議之結論為「依審查意見修正後始予通過」（原證15），可知都市審議委員會已給予指導要求修正，屬「有條件通過」，而在未提出修正、未符合條件之前，仍屬未通過，故依審議意見修正並提出原告滿意之方案，仍屬被告依相關合約之權責，被告提出如原證21之修正圖，原告既有拒絕之理由，自應由被告再行邀集建築師與原告，三方共同討論進行修正方屬妥適，而非逕行將責任歸於原告；且於雙方簽訂系爭契約之前，109 年 8 月 24 日訴外人郭代原建築師業已明確告知被告本案需做都市設計審議計畫書，經都市審議委員會審議（原證10），可知被告既已明確知悉需進行都市設計審議，則其提出之第一份工程圖自應先行注意並符合都市計畫之要求，惟被告仍未注意郭代原建築師此等警示，致原告滿意之第一份工程圖未能通過審議。而後續之修正圖，因未經原告閱覽或原告有充分理由拒絕，使本案未能通過都市審議取得建照之責任，自不應歸責於原告。

六、縱鈞院認原告並無解除權而應以民法第 511 條承攬人之損害賠償處理，惟被告並未提出相關證物以證其受有損害及其數額，被告自應返還全部定金。

參、被告答辯內容：

一、系爭契約建築案之基地位於彰化縣都市計畫區範圍內，依據本區都市計畫土地使用管制規則，本案須經由都市設計審議程序核可通過後，始得繼續申請建築執照，故都市設計審議程序乃係必經之程序，而依據都市設計審議會會議紀錄，會議結論亦為意見修正後通過本案，由此可見本案已即將進入申請建築執照之程序，然原告卻因其個人因素

01 不配合辦理意見修正，致案件程序無法繼續進行。本案建
02 築設計係經由建築師與原告共同討論多次，再配合結構技
03 師、水電技師建議設計結構耐震系統及給水供電規劃，經
04 歷無數次改圖、修正，終而定稿。如今原告卻藉詞法定停
05 車位設置之位置不符其要求云云，即欲推翻本建築案且避
06 不見面，不與被告討論後續修正方案。原告更無視因自己
07 之行為，造成委託設計契約書及系爭契約無法進行，致被
08 告在內之多人產生重大之損害於不顧，反而主張系爭契約
09 業已解除或終止為由，請求被告返還4,588,000元。

10 二、系爭契約並未經兩造合意解除，原告於民事起訴狀第9頁
11 第十點主張「被告自此即同意兩造朝解除契約之方向進
12 行」云云，自非可採：

13 (一)都市設計審議委員會於109年12月9日進行第二次審議，作
14 成「全案修正後通過」之結論後，原告即避不見面，不願
15 意與建築師即訴外人郭代原、呂衍義碰面討論後續修改事
16 宜，亦不願與建築師即訴外人郭代原、呂衍義一同至縣政
17 府尋求主辦科長爭取合法之法律權益。而於110年1月9日
18 以LINE通訊軟體通知被告，要求被告提出其他方案(原證2
19 0)，嗣更在未與被告或訴外人郭代原、呂衍義討論之情況
20 下，即於同年月25日以存證信函通知被告表示終止系爭契
21 約，並要求被告返還4,588,000元(原證22)。被告則於1
22 10年2月2日以存證信函，表示不同意原告解除系爭工程契
23 約及敦促原告「重新慎重考慮，否則若對我方造成損害，
24 我方將依據委任設計契約第七條及房屋新建工程合約第二
25 十條第二項條約規定，要求損失賠償及終止契約」(原證
26 23)。足徵系爭契約並未經兩造合意解除。

27 (二)被告之副總經理林碧祿固於110年3月9日、11日分別以LIN
28 E即時通訊軟體告知原告「我想雙方終止所有簽訂的契
29 約、合約是必然，建議您我誠意會面討論終止契約事宜，
30 找出雙方可接受方案，希望房屋沒建成沒關係，我們還是
31 朋友的心情態度完滿這件事，個人意見請您指教！」「楊

01 先生您好，我一直不希望您我浪費時間、金錢、精力在單
02 純的房屋不興建解約的和解事件上，我公司律師理解我的
03 處事態度後，律師給您我的建議是我們相約去北斗鎮的調
04 解委員會申請調解就好，由政府的公正第三人參與協調完
05 成和解即可……」等情（原證24）。惟林碧祿上開意見純
06 屬其個人意見，被告並未同意與原告合意解除或終止系爭
07 契約，遑論原告始終未依林碧祿之提議，與被告合議進行
08 解除或終止系爭契約之討論，更未與被告一同至北斗鎮調
09 解委員會進行調解，兩造並無任何合意解除或終止系爭契
10 約之情事。

11 三、原告另於民事起訴狀第9至13頁第十一點主張系爭契約第4
12 條第1款之約定，係屬雙方合意約定之解除權云云，亦非
13 可採：

14 (一)按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。民
15 法第 99 條第 2 項固定有明文。惟次按因條件成就而受
16 利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為
17 條件不成就。民法第 101 條第 2 項亦有明文。

18 (二)系爭契約第4條第1款約定：「房屋建築工程總價為新臺幣
19 壹仟壹佰肆拾柒萬元整（含稅，含管理費），簽約金40%
20 一週內匯款，簽約金付款後若因建照無法取得，乙方（指
21 被告）保證簽約金全額退款。」觀其全文未見有解除契約
22 之相關文字，上揭約定乃指當「建照無法取得」之條件成
23 就時，被告應將簽約金全額退款與原告，故探究兩造締約
24 時之真意，關於上揭「簽約金付款後若因建照無法取得，
25 乙方（指被告）保證簽約金全額退款」約定之定性，應屬
26 附解除條件之法律行為，而非原告主張之雙方合意約定之
27 解除權。

28 (三)系爭契約之建築執照之取得，需經都市計畫審議委員會審
29 議通過後，始得由建築師依法申請建築執照，而都市計畫
30 審議委員會於109年12月9日進行第二次審議後，作成「全
31 案修正後通過」之結論，原告均有出席上揭兩次審議會會

01 議，但均未曾於會議中表示不同意或提出其他意見。詎原
02 告嗣後卻藉詞法定停車位設計之位置不符其要求云云，即
03 欲推翻本建築案，並且避不見面，亦不願與建築師即訴外
04 人郭代原、呂衍義一同至縣政府尋求主辦科長爭取合法之
05 法律權益。設計係一種見仁見智之感，必係經過多次之討
06 論、彼此腦力激盪，方能呈現最終結果，然原告卻執意不
07 出面討論後續修改事宜，拒不配合辦理意見修正，致本案
08 雖經都市計畫審議委員會決議通過，但迄今仍未送交修正
09 版本以取得核准文件之窘境，使被告無力繼續執行本案。
10 是原告顯然有以不正之行為，致被告之建築師即訴外人郭
11 代原無法申請建築執照，造成系爭契約第4條第1款關於
12 「建照無法取得」之解除條件有成就之情事，則依民法第
13 101條第2項規定，自應視為上開「建照無法取得」之解除
14 條件尚不成就。

15 四、原告於民事起訴狀第14頁第十二點主張其已以存證信函解
16 除系爭契約云云，於法未合，原告自不得請求被告返還定
17 金4,588,000元：

18 (一)由原告於民事起訴狀自陳其曾於110年1月9日對被告說明
19 「假如有其他的合法修正停車空間方式，煩請儘快以Line
20 傳PDF檔案告知。但如果仍是以違法的二次施工方式，我
21 還是無法接受」觀之（民事起訴狀第4至6頁），原告並無
22 不同意就新建工程設計圖進行變更及修正，亦即被告亦知
23 其負有配合辦理意見修正之義務。

24 (二)被告履行系爭契約並無任何可歸責事由，反而係原告以不
25 正之行為，使案件程序無法繼續進行，致有原告所謂「建
26 照無法取得」之結果，詳如前述。原告既為履行系爭契約
27 具有可歸責之一方，原告率以原證22存證信函主張解除系
28 爭契約云云，實屬無據。

29 五、原告於民事起訴狀第15頁第十五點主張依民法第511條規
30 定終止系爭契約部分：

31 按工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬

01 人因契約終止而生之損害，民法第511條定有明文。原告
02 因無繼續履行系爭契約之意，而據民法第511條之規定，
03 終止系爭契約部分，既屬原告依法主張之合法權益，被告
04 自無由再強迫原告履行系爭契約之理。惟被告確因原告任
05 意終止系爭契約之行為，而受有損害，被告將依民法第51
06 1條但書之規定，請求原告負損害賠償責任。

07 六、按民法第 249 條規定，定金，除當事人另有訂定外，適
08 用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付
09 之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不
10 能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定
11 金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其
12 所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，
13 致不能履行時，定金應返還之。其中第2款所謂因可歸責
14 於付定金當事人之事由致不能履行，不僅包括其「不能履
15 行」，縱因可歸責於付定金當事人之事由而「不為履行」
16 時，亦應有該條規定之適用（臺灣臺北地方法院民事判決
17 107年度北小字第2994號意旨參照）。系爭契約無法繼續
18 履行，乃因原告拒不配合辦理意見修正內容之行為所致，
19 縱原告依民法第511條規定得終止系爭契約，亦不影響系
20 爭契約不能履行係因可歸責於原告不履行之事實，故依民
21 法第249條第2款規定，原告請求返還定金，應無理由。

22 肆、兩造不爭執事項：

- 23 一、本件房屋新建工程合約即系爭契約係由兩造合意簽訂。
24 二、原告於109年9月3日交付簽約金即定金新臺幣 4,588,000
25 元與被告。
26 三、第二次工程圖未經原告確認，被告即送請彰化縣都市設計
27 審議幹事會審議。
28 四、第三次工程圖以及修正工程圖三份，皆須經二次施工始符
29 原告之需求。
30 五、系爭契約所需之建築執照因仍未經彰化縣都市設計審議幹
31 事會審議通過而不能申請。

01 伍、兩造爭執事項：

02 一、系爭契約所需之建築執照尚未能申請，是否可歸責於一造
03 當事人？

04 二、系爭契約是否已經原告解除或因解除條件成就而解除之？

05 三、系爭契約是否經被告之代理人林碧祿同意解除或終止？

06 四、系爭契約若係經原告終止，原告是否得請求返還簽約金即
07 定金新臺幣 4,588,000 元？

08 陸、本院之判斷：

09 一、本件原告委託被告設計及建造日式房屋，雙方所訂之契約
10 含有委任設計契約及房屋新建工程合約，核屬委任與承攬
11 聯立契約，如遇定作人終止契約時，於設計及監造部分廠
12 商對業主報酬請求權基礎分別為民法第511條「工作未完
13 成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終
14 止而生之損害。」及548條第2項「因非可歸責於受任人之
15 事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處
16 理之部分，請求報酬。」，本件雙方已同意終止契約（見
17 原證24），所爭執者為原告是否有權請求返還系爭定金45
18 萬8千元。

19 二、本件雙方爭執之設計圖須經都市計畫審議方能許可建築執
20 照，查都市設計及土地開發許可，政府於108年12月13日
21 於行政訴訟法修正增訂都市計畫審查程序，適見都市計畫
22 審查日趨重要，期使引導管制空間使用，而本例就土地使
23 用開發之建築申請，規定須經都審程序審查，目的係藉以
24 防範特定種類的建築物或工程對於基地周邊環境之公共安
25 全、衛生、安寧，景觀有重大妨礙，除使一般人民享有規
26 範保護之反射利益外，亦兼具保障符合相關條件而具體特
27 定之範圍內居民，有請求主管機關進行都審程序，使其等
28 有經由當地地區性代表在都審程序列席提供其等對於所居
29 住在基地周邊環境之公共安全，衛生，安寧，景觀有何重
30 大妨礙的意見程序參與權，以預期都審會為更合目的性之
31 審議，保障其等在此限度內之生活環境權益（台北高等行

政法院107年度訴更一字第31號行政法院判決參照），則本件被告屬監造單位，對建築進行規劃並設計時，係以申請當時之建築法等相關規範，應屬更能掌握發照之風險，本件爭執之所在雖然縣政府都市計畫審查二次告知如附條件修正可通過（見原證15），但業主對所附條件如車庫改在一樓，所留綠地將占用其子之土地等條件表示拒絕，核屬權利合理行使，並非可歸責於單方事由。

三、本院審酌被告雖為專業建築專家，但對都市計畫如何審核建照並無法確實探知，原告對於都市計畫附條件發給建照將1樓作為車庫，於一般日式建築亦難以接受，即便可循二次施工方式修建，究屬違法，亦不接受，囿於都市計畫審核要求，客觀上被告亦無法重新設計出合乎原告居住要求又不違都市計畫審核發照所規定之要件，雙方知悉此等情形同意終止契約，本件因此無法領到建照核屬履約中建建築發照風險，究應如何由雙方分攤，雖原告主張依民法第249條第1項第4款規定契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之規定命被告返還定金等語，本院認該法條並不能適用於本件建築設計及承攬建築之聯立契約，因本契約已開始履行，並非不能履行，核屬不能繼續履行，自無該法條適用，本院認應適用民法第511條「工作未完成前，定作人得隨時終止契約。但應賠償承攬人因契約終止而生之損害。」及548條第2項「因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬。」本件雙方雖均無可歸責處，惟查在履約之始原告即提醒被告有都審建照問題，被告亦承諾會考慮，則在建照核發且能為定作業主接受前，是否適合收取高額定金，其數額達總價金之百分之40，或急於備料即值探討，本院認原告雖可要求被告返還定金，同時被告依民法511條及548條第2項規定及風險衡平分攤原則考要求原告分攤本件違約金，復參考前開法條亦未規定是否可歸責於業主始負賠償責任，應有賦予法院

就個案之裁量權，原告自不能主張非可歸責於己，故被告應返還全部定金，置被告之付出如流水，顯違背正義及法律追求公平正義之基本要求，本院認定被告應返還原告定金6成為合理，其餘4成應屬原告應付予被告之委任及承攬契約終止前之相關報酬。是原告請求被告給付275萬2,800元（0000000元×60%＝275萬2800元）為合理有理由，超過部分於法不合，不應准許。

四、綜上，兩造契約合法終止後，原告請求被告返還定金，本院審核認定原告所請於275萬2,800元範圍內有理由，應予准許，超過部分，於法不合，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，酌定相當金額宣告之，被告部分職權酌定供擔保免為假執行之金額。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
民事第四庭 法 官 李言孫

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 110 年 9 月 30 日
書記官 梁永慶