

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度虎簡字第142號

原告 鍾旻成即旻成建築師事務所

被告 洪啟智

廖松妹

共同

訴訟代理人 洪君芳

上列當事人間請求給付報酬事件，於民國112年11月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣146,905元，及被告洪啟智自民國111年5月12日起、被告廖松妹自民國111年5月13日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之98，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣146,905元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，該規定依同法第436條第2項規定，於簡易程序適用之。本件原告之起訴狀訴之聲明第1項原求為判決：被告洪啟智、洪君芳、洪玉琳、廖松妹等應連帶給付原告新臺幣（下同）148,572元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本案卷一第7頁）。嗣於民國111年7月19日以民事補充理由狀變更上開訴之聲明為：被

01 告洪啟智或洪君芳或洪玉琳或廖松妹應給付原告148,572  
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
03 算之利息（見本案卷一第365頁）。又於111年10月4日以民  
04 事陳報狀變更上開訴之聲明為：被告廖松妹及洪啟智應給付  
05 原告148,572元（見本案卷一第487頁、第501頁，並撤回對  
06 被告洪君芳、洪玉琳之起訴）。原告所為上開變更之訴與原  
07 訴均係主張其受託辦理門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00○○  
08 號等老舊房屋（下稱系爭房屋）之改建事宜而請求報酬等事  
09 實，變更之訴與原訴有其社會事實上之共通性及關聯性，就  
10 原請求所主張之事實及證據資料，於變更之訴得加以利用，  
11 請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

## 12 二、原告起訴主張：

13 (一)原告為建築師，被告洪啟智為被告廖松妹之子，原告於000  
14 年0月間，自訴外人洪士傑得知坐落雲林縣○○鄉○○段000  
15 00○○00000○○000000地號土地（下分稱系爭204-1、204-2、  
16 204-3地號土地，合稱系爭土地，系爭204-3地號土地後已合  
17 併入系爭204-2地號土地）上之系爭房屋有意改建，乃引進  
18 危老房屋改建之輔導團隊即長榮大學人員先行就系爭房屋進  
19 行「危老重建初步評估（同年6月3日進行評估）」，並指示  
20 系爭房屋之所有人或管理人向雲林縣崙背鄉公所申請「舊有  
21 房屋證明書」，以就系爭房屋之改建預作準備。

22 (二)經訴外人洪士傑於109年8月6日告知原告系爭房屋之危老重  
23 建初步評估完成，且雲林縣崙背鄉公所已核發舊有房屋證明  
24 書後，原告乃於同年月23日上午10時許，在雲林縣○○鄉○○  
25 ○路00號，召集系爭房屋改建所涉及相關土地及建物之所有  
26 權人、管理人等人，包括被告洪啟智、廖松妹及訴外人林秀  
27 雲、洪政全、陳香吟、洪士傑，及輔導團隊即長榮大學人員  
28 盧裕文、駐點雲林縣政府人員張仔萱等人，共同參加108-11  
29 0年度「內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重  
30 建輔導團」整合說明會，會中由原告以建築師之身分擔任主  
31 持人，而由輔導團隊長榮大學（盧裕文）、駐點雲林縣政府

人員（張仔萱）就危老重建初步評估進行解說，起造人方（按即包括被告洪啟智及廖松妹）均同意原告主持之說明會內容，雙方乃約定由起造人委託原告辦理系爭房屋之危老重建之規畫及設計，因起造人分住多處，多所不便，其中不乏年長者，基於彼此信賴及給予起造人方便，故未造具委任契約之書面，惟原告後續依次第開展危老重建之程序，例如由起造人向雲林縣政府申請補助都市危險及老舊建築物結構安全性評估-耐震能力初步評估之費用、協助澄清建築線無法指定問題、告知耐震能力評估人員勘驗現場之時間並協助土地合併之問題澄清、與耐震能力評估人員勘查現場、協請測量公司就現場實測及建築線申請之費用完成報價、指示起造人方向地政申請鑑界成果圖、進行圖說平面之討論、將結構分析結果透過通訊軟體LINE群組告知起造人、進行圖說立面及3D討論、告知鑽探報價單、請起造人方填寫起造人之相關資料、提供再次修正後之圖說、確定本案送審之圖說等等事務，承作、協助系爭房屋之危老重建諸多事項，並在LINE群組中就本件委辦事項多所說明，在在可見原告就承受委託處理本件系爭房屋之危老重建事務之公然表示，被告於知悉後，未為拒絕之表示，應認委任契約已成立生效。嗣被告廖松妹之女即訴外人洪君芳於110年8月13日透過LINE群組向原告請教相關費用之事宜，後於同年9月6日透過LINE群組代表終止本件委託，惟原告本件整個規劃設計已達九成，即將向雲林縣政府遞件，卻遭被告等人終止本件委託，原告自得依委任契約向被告請求本件相關報酬。

(三)本件委任契約關於申請建造執照之費用為210,716元、老屋重建計畫書費用為20萬元、基本3D外觀模擬為35,000元，共計445,716元，因系爭房屋之改建是由洪家三大房所共同決定，故應由三大房共同給付上開相關費用，又經原告折讓後之服務費用含稅總額為147,000元，經原告向被告洪啟智及訴外人洪士偉、洪堯富等代表三人開立請款單，請求各自給付49,000元，惟被告洪啟智並未給付，原告乃不再折讓服務

費，故大房子孫即被告洪啟智及廖松妹等人自應負擔3分之1費用即148,572元（計算式：445,716÷3=148,572）（另訴外人洪士偉《洪千惠、洪如億、林秀雲》、訴外人洪堯富《薛麗雪》已給付折讓後之服務費用各49,000元）。退步言之，縱認本件委任契約未曾成立生效，則被告既已獲得相當於上開金額之利益，原告付出勞務未獲報酬而受有損害，且被告之獲利與原告之受損之間具有直接因果關係，爰依民法第179條之規定請求被告返還所獲得之利益。

(四)對被告答辯所為之陳述：

1.原告提出之報價單，實質上相當於「請款單」之性質，該報價單乃係本件危老重建在原告提供諸多勞務「之後」而即將送件之前，因洪家不願意續行重建始向被告提出請款之用。故該「報價單」是委任契約成立之後，原告施作清單費用計算，而非原告尚未提供勞務前之預先報價。此由該報價單內包含已完成之「圖面繪製」、「老屋重建計畫書」及「基本3D外觀模擬」即可得知。況且，本件危老重建之建築線測繪、結構草圖與結構分析等皆已支付費用，顯然已非屬估價之列。

2.被告雖表示「有請2位建築師評估洪家老宅無需作老屋重建申請，自地自建即可」，然老屋重建規劃乃為洪家家族會議之共識，並不是原告所主張，原告得知洪家之意願後，乃引入輔導團隊，且採取危老重建規劃有地價稅及房屋稅減免之優惠，另有容積獎勵，此乃洪家家族會議採取危老重建規劃之動機。

(五)並聲明：

1.被告洪啟智及廖松妹應給付原告148,572元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息

2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告洪啟智、訴外人洪堯富及薛麗雪為系爭204-2地號土地之共有人，另訴外人林秀雲及洪士偉則為系爭204-1地號土

01 地之共有人。被告洪啟智自屬一戶、訴外人洪堯富及薛麗雪  
02 為同一戶之家人、訴外人林秀雲及洪士偉為同一戶之家人，  
03 總共3戶，該3戶分別為各戶，各戶係以個別持有土地之所有  
04 權人及是否屬於同一家庭之成員所區分，當中之二戶對於本  
05 案相關事宜如有委託或承諾，被告洪啟智等人與訴外人洪堯  
06 富、薛麗雪、林秀雲、洪士偉間並無任何委任或代理關係存  
07 在，故訴外人洪堯富等人與原告間之契約，對被告洪啟智、  
08 廖松妹並無任何拘束力，原告自不得依其與訴外人洪堯富等  
09 人間之契約，要求被告洪啟智、廖松妹依同條件負責。

10 (二)被告洪啟智為系爭204-2地號土地之共有人，自始至終只有  
11 參加109年8月23日之老屋重建說明會，被告廖松妹並非本案  
12 系爭土地之所有人，亦非本案起造人，僅參加109年8月23日  
13 之老屋重建說明會及於110年4月26日、同年月29日至原告之  
14 建築師事務所瞭解規劃狀況，且已向原告提到本案圖說平面  
15 不是被告所需要之房屋規劃，即不符合被告所要求興建套房  
16 之樣子。而原告逕以109年8月23日整合說明會之簽到單，認  
17 定兩造間成立委任契約，實屬荒謬，上開說明會只是兩造之  
18 溝通，並無具體會議紀錄，兩造於說明會中並未表示及以任  
19 何文字記載，說明會之召開即視為兩造委任契約之成立。

20 (三)當初證人洪士傑表示其配偶陳香吟擁有危老推動師證照比較  
21 了解，也可以協助家族處理一些事宜，因此3戶初期才會想  
22 以危老重建方向進行，但並非已決定。109年8月23日為洪家  
23 家族第一次家族會議，會議內容只是家族擬定建築計畫進行  
24 方向之討論，並非就是家族達成簽訂危老重建合約或對任何  
25 業者委任，且於110年7月底決定起造人後，於同年8月20日  
26 舉行洪家家族第二次會議（因疫情採線上會議），在線上會  
27 議中各戶起造人未聽過與原告有委任及合意酬金之情事，因  
28 此在線上會議中提出另2戶再找2位建築師詢價比較後再做決  
29 定，同時也討論預計111年上半年進行送件、申請建築執  
30 照，由此可知送件及申請建築執照尚未確定及委託原告。

31 (四)被告洪啟智及廖松妹皆未加入原告所稱之LINE群組，對於該

01 群組討論之內容並不知悉，只有訴外人洪玉琳及洪君芳於11  
02 0年7月底，經告知應成為起造人時才加入該LINE群組，加入  
03 後，訴外人洪君芳於該群組詢問其他起造人有關報價之事情  
04 卻無人知道，經於110年8月13日向原告詢問有關報價之事，  
05 原告始提供報價單，在此之前，原告從未向被告提及酬金，  
06 且自其110年8月13日提供報價單至提起本件訴訟，原告仍未  
07 與被告就委任本案相關事宜及費用達成任何合意，原告提供  
08 之圖說平面，頂多屬於本案之前置規劃階段，實際委任事務  
09 之處理，仍應以兩造簽訂委任契約為準。

10 (五)建築師法第22條規定為強制規定，依該規定原告受託辦理業  
11 務，包括但不限於本案之情形，本應就工作範圍及應收酬  
12 金，應與委託人包括但不限於被告於事前訂立書面契約，惟  
13 本案之開始發生時點為109年5月起，歷經1年多之時間，原  
14 告於110年8月13日才提供報價單予被告等人，惟被告等人並  
15 未與原告就報價單上之工作範圍及應收酬金達成任何合意。  
16 又報價單上載明有效期間為報價日起30日，若超過有效期限  
17 (即110年9月12日)，報價單即為失效，逾期簽章回傳，則  
18 視為報價單不成立，若報價單於上開有效期限內簽章回傳，  
19 效力視同合約。基此，除代表原告承認上開報價單等同於委  
20 任契約之要約，尚待被告等人於上開有效期限內簽章回傳，  
21 為委任契約之承諾外，亦即原告已肯認本案之情形有建築師  
22 法第22條規定之適用，然被告等人既未於報價單上簽章回  
23 傳，故兩造間未曾成立委任契約。

24 (六)本案歷經兩造討論，但原告從未告知明確委任報酬金額及是  
25 否有徵詢費用或初步規劃費用，且所提出之初步規劃內容不  
26 符合被告等人之需求，故被告等人決定不委任原告辦理本  
27 案，誠如上述，更遑論簽訂委任契約，故原告請求被告等人  
28 給付報酬，顯無理由。

29 (七)原告於民事起訴狀所檢附之附件圖面是原告當時要求被告等  
30 人確認之圖面，未經被告等人同意下，之後擅自製作修改而  
31 成之圖面，而老屋重建計畫書之制定幾乎可參考網路各縣市

01 資料從中修改，老屋重建計畫書後面需要檢附之事項，原告  
02 也都沒有製作，原告卻仍向被告要求收取費用？且重點是只  
03 要有一位土地或合法建築物所有權人反對老屋重建，該老屋  
04 重建計畫將無法成立（而且已將無法申請完成），況且原告  
05 使用參與老屋重建說明會當成成立委任契約之存在，那北部  
06 這幾年在推廣都更及危老重建說明會，參會之人不就常常被  
07 建商或建築師提起訴訟？老屋重建申請包括但不限於本案，  
08 本係經土地及合法建築物所有權人同意下，始可進行。由於  
09 被告並未同意執行本案老屋重建計畫，未簽訂任何委任契  
10 約，何來申請建造執照費用210,716元之收取及老屋重建計  
11 畫書費用20萬元之收取？被告從未委託要求原告就本案需提  
12 供3D外觀模擬，且對被告而言並無必要性及需求性，何來費  
13 用35,000元之請款？

14 (八)被告等本於契約自由之原則，本可自由決定是否與原告成立  
15 委任契約，而被告迄今未曾與原告談定委託服務工作內容、  
16 完成期限、委託酬金金額，亦即兩造尚未達成契約內容包括  
17 但不限於兩造應履行之權利義務關係、價金等之合意，被告  
18 等人並未委託原告執行本案事務。又原告既已出具上開報價  
19 單予被告等人，上開報價單除記載原告提出之工作報酬外，  
20 亦記載報價單成立之方式及其生效視同合約等，故原告明確  
21 承認兩造契約之成立方式，以報價單為依據，已如上述，故  
22 排除民法第530條及第547條規定之適用。本件兩造既未成立  
23 任何契約，亦無民法第530條、第547條規定之契約推定成立  
24 情形，則原告請求被告給付報酬148,572元，顯無理由。

25 (九)原告自行主張原告有為被告等人進行老屋重建規劃設計而取  
26 得成果，然而被告等人後續是否由原告或改由其他建築師繼  
27 續推行或續行，並未可知，也許就此停止老屋重建，或者依  
28 據其他建築師之評估，多年後進行自地自建。故被告等人實  
29 際上並未因此節省建築師規劃及相關規費等費用之支出，原  
30 告據此主張被告等人受有利益，顯係原告虛幻想像被告等人  
31 受有此等利益，故原告主張民法179條不當得利法律關係向

01 被告等人請求返還所受利益，並無理由。

02 (十)並聲明：

03 1.原告之訴駁回。2.被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 四、兩造之不爭執事項：

05 (一)原告為建築師，被告洪啟智及訴外人洪君芳、洪玉琳均為被  
06 告廖松妹之子女。

07 (二)原告於000年0月間，自訴外人洪士傑得知坐落雲林縣○○鄉  
08 ○○段00000○00000○00000○地號土地上之門牌號碼雲林  
09 縣○○鄉○○路00號、14號房屋有意改建，乃引進危老房屋  
10 改建之輔導團隊即長榮大學人員於同年6月3日就上開房屋進  
11 行「危老重建初步評估」，並指示南光路12號房屋之所有人  
12 林秀雲及南光路14號房屋之所有人廖松妹於109年7月20日向  
13 雲林縣崙背鄉公所申請「舊有房屋證明書」，經雲林縣崙背  
14 鄉公所核發「舊有房屋證明書」。

15 (三)雲林縣○○鄉○○段00000地號土地為被告洪啟智（持分1/  
16 2）與訴外人洪堯富（持分1/4）、薛麗雪（持分1/4）所共  
17 有，於109年12月25日合併自同段204-3地號土地。

18 (四)原告於109年8月23日上午，在雲林縣○○鄉○○路00號，召  
19 集本件老舊房屋改建所涉及相關土地及建物之所有權人、管  
20 理權人等人、輔導團隊即長榮大學人員盧裕文、駐點雲林縣  
21 政府人員張仔萱等人，共同參加108-110年度「內政部補助  
22 委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團」整合說明  
23 會，由原告擔任主持人，由盧裕文及張仔萱就危老重建初步  
24 評估進行解說，被告洪啟智、廖松妹有參加與會。

25 (五)洪家於109年8月23日召開老宅重建會議，與會人員有被告廖  
26 松妹、洪政全、林秀雲、洪堯富、洪士偉等人，討論決議1.  
27 擬訂建築計畫；2.天后段204-1、204-2、204-3地號土地合  
28 併；3.申請耐震評估；4.鄰房鑑定；5.拆除執照等事項。

29 (六)其後由南光路12號房屋所有人林秀雲為代表，委任洪士偉於  
30 109年8月27日，向雲林縣政府申請補助都市危險及老舊建築  
31 物結構安全性能評估費用，經雲林縣政府委託社團法人臺灣



01 建築發展學會評估後提出初步評估報告書。

02 (七)原告於000年0月00日下午，在雲林縣○○鎮○○街00號建築  
03 師事務所，邀集被告廖松妹、訴外人洪士傑、薛麗雪、洪士  
04 偉、林秀雲、陳香吟、洪政全等人，進行圖說平面之討論。  
05 嗣於同年月00日下午，在上開事務所，再邀集被告廖松妹、  
06 訴外人洪士傑、薛麗雪、林秀雲、陳香吟等人，再次進行圖  
07 說平面討論，於同日晚間7時許，原告透過LINE群組提供當  
08 日討論後修正圖面，並無人提出意見。

09 (八)原告於110年7月20日透過LINE群組，請求起造人方填寫起造  
10 人之相關資料，並由訴外人陳香吟於110年8月2日透過LINE  
11 群組，提供各樓層起造人及土地所有人之姓名、身分證統一  
12 編號、聯絡電話、住址等基本資料（起造人包括被告洪啟  
13 智、訴外人洪玉琳、洪君芳）。

14 (九)訴外人陳香吟於110年7月31日邀請訴外人洪君芳（名稱「櫻  
15 桃」）及洪玉琳（名稱「Vivian」）加入原告所創立之「崙  
16 背洪家危老專區」LINE群組，被告洪啟智及廖松妹則未加  
17 入。

18 (十)原告於110年8月6日透過LINE群組，提供再次修正後之圖  
19 說。

20 (十一)訴外人洪君芳於110年8月13日透過LINE，向原告詢問相關費  
21 用支出之事宜。後於110年9月6日透過LINE私訊原告表示崙  
22 背老家重建計畫終止，原告則表示有些規劃設計費用必須收  
23 取。

24 (十二)原告於110年9月29日，向洪家請求支付折讓後之報酬，並分  
25 成3位起造人代表人為請款對象，另行開立折讓後請款單，  
26 分別向被告洪啟智、訴外人洪士偉、洪堯富請求支付報酬各  
27 49,000元（含稅），訴外人洪堯富、洪士偉部分已先後支  
28 付。

## 29 五、兩造之爭點：

30 (一)兩造間就系爭房屋危老重建計畫有無成立委任契約？

31 (二)原告依委任契約請求被告洪啟智、廖松妹給付報酬148,572

01 元，有無理由？

02 (三)原告依不當得利之法律關係請求被告洪啟智、廖松妹返還14  
03 8,572元，有無理由？

04 六、本院之判斷：

05 (一)兩造間有無委任關係存在：

06 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約  
07 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要  
08 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要  
09 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之；  
10 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允  
11 為處理之契約；報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性  
12 質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，民法第153條、第5  
13 28條、第547條分別定有明文。是以報酬並非委任契約必要  
14 之點，縱使當事人未約定報酬亦不影響委任契約之成立。又  
15 按建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調  
16 查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務並得  
17 代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其  
18 他工程上之接洽事項，建築師法第16條定有明文。足見建築  
19 師一面受委託人之酬金、一面運用其藝術及技術上之學術與  
20 經驗盡其業務上應有之各項業務。在設計時期，建築師對於  
21 委託人處於顧問之地位，提供貢獻及設計繪圖，故建築師之  
22 主要業務為勘測規劃、詳細設計、現場監造等等，可知建築  
23 師受任辦理各項業務，其與業主間之勞務性契約，應屬「委  
24 任」關係。

25 2.系爭房屋經過洪家家族會議包含被告廖松妹之參與討論決  
26 定，要採取危老建物重建之方式進行重建，並有意委託原告  
27 辦理相關重建事務一情，已據證人洪士傑到庭證述：「（與  
28 原告怎麼認識的？）我們當初決定要作危老建築的時候我們  
29 有去問建設科，他說有兩個建築師有承辦的經驗，那時候危  
30 老剛開始，一位是虎尾的黃金成建築師，我們有去找他，但  
31 是他那時候不在，另外一位就是原告，因為地緣及洽談的時

候可以覺得信任的關係，後來長輩決定委任原告。我們決定用危老的原因是因為有獎勵容積率可以解決分產的問題。…」、「…家族會議是同意用重建的方式辦理，因為危老的獎勵條例當時剛好通過，崙背的建築法規當時又強迫退縮，我們的土地空有容積率與建蔽率，重建後還是無法均分。」、「（去找原告是誰去找的？）第一次我們是電話聯絡，聯絡好之後，我車上載家母、內人、廖松妹、林秀雲一起去找原告。」、「（第一次去找原告之前，你們家族已經討論完畢了嗎？）我們家族在第一次去找原告之前，已經有家族會議，共同決議要重建，並且以危老的方式進行。…」、「（你可以確定有委託原告辦理事務的內容嗎？）家族有在一起共同決議要由原告負責協助辦理重建的事宜，事情也都在進行中，我們也有委託辦理建築線跟耐震評估還有一些細項也都已經完成了。」等語在卷。核與原告及證人洪士傑所提出之109年8月23日洪家老宅重建會議紀錄（見本案卷一第379至381頁、第529至531頁）記載(1)擬訂建築計畫；(2)天后段204-1、204-2、204-3地號土地合併；(3)申請耐震評估；(4)鄰房鑑定；(5)拆除執照等事項，其中「擬訂建築計畫」部分關於三至五樓記載「待鍾旻成建築師完成建築設計圖，約定開會日期，抽籤決定樓層」，「中山路275號後面部分的修補」亦記載「待鍾旻成建築師完成建築設計圖，約定開會，一併講解說明」等內容相符，而該老宅重建會議由被告廖松妹及訴外人洪政全、林秀雲、洪堯富、洪士偉等人共同參加，足見上開洪家老宅重建會議包含被告廖松妹確有共同討論決定日後要委任原告處理系爭房屋之重建事務。

- 3.依被告洪啟智於109年8月30日參與簽立之土地合併契約書及其附約（見本案卷一第383至387頁），其附約就土地合併之目的已載明是為了「依危險老屋重建條例，共同興建樓高5.5層（暫定樓高…）之複合式建築」，嗣後系爭204-3地號土地也確實併入系爭204-2地號土地，有系爭204-2地號土地之登記第一類謄本在卷可稽（見本案卷一第389頁），其後洪

01 家又於110年1月18日進行「洪家大樓樓層抽籤決定」，由被  
02 告洪啟智委託被告廖松妹出席而抽籤決定洪家大樓3個各戶  
03 專有樓層，有證人洪士傑提出之洪家大樓樓層抽籤決定契約  
04 書、委託書等附卷可憑（見本案卷一第539至541頁），足見  
05 被告廖松妹、洪啟智與其他等洪家家族確有依上開老宅重建  
06 會議之決議內容逐步推展系爭房屋之危老重建相關事務。而  
07 由上開所述，可知洪家大樓之重建是由被告廖松妹及洪啟智  
08 為一戶（即大房）之代表參與重建之相關會議，且為經由洪  
09 家家族共同討論決定，並非只是被告廖松妹、洪啟智等一戶  
10 以外之其他戶對於原告有所委託或承諾而已。

11 4.被告雖抗辯被告洪啟智為系爭204-2地號土地之共有人，只  
12 有參加109年8月23日老屋重建說明會，被告廖松妹並非系爭  
13 204-1～204-3地號土地之所有人，亦非本案起造人，僅參加  
14 109年8月23日之老屋重建說明會及於110年4月26日、同年月  
15 29日至原告之建築師事務所瞭解規劃狀況，且已向原告提到  
16 本案圖說平面不是被告所需要之房屋規劃，即不符合被告所  
17 要求興建套房之樣子，被告洪啟智及廖松妹應非適格之當事  
18 人云云。惟被告廖松妹已代表該戶參與洪家老宅重建會議之  
19 相關討論決定，並曾於109年7月20日，以南光路14號房屋之  
20 所有人名義，向雲林縣崙背鄉公所申請「舊有房屋證明  
21 書」，又於109年4月26日、29日與證人洪士傑及訴外人林秀  
22 雲、陳香吟等人前往原告之事務所共同與原告接洽並討論圖  
23 說平面，且嗣後並由被告廖松妹決定以被告洪啟智及訴外人  
24 洪君芳、洪玉琳3人為該戶所獲分配重建後房屋之起造人  
25 （見本案卷二第207至208頁被告訴訟代理人所述）等，足見  
26 被告廖松妹有決定該戶關於系爭房屋重建事務之權限。另被  
27 告洪啟智為系爭204-2地號土地之共有人，也參與系爭204-1  
28 ～204-3地號土地合併之相關決定，其後並委託被告廖松妹  
29 出席110年1月18日之抽籤決定洪家大樓3個各戶專有樓層，  
30 亦如上述，是被告洪啟智亦有代表其所屬該戶參與系爭房屋  
31 之重建事務。故被告廖松妹、洪啟智有代表其等所屬一戶

（即大房）而與其他洪家家族成員共同委託原告處理系爭房屋之老宅重建事務，被告抗辯其等並非本件委任關係之適格當事人云云，應非可採。

5.原告主張其於109年9月2日有協助澄清系爭房屋之建築線無法指示問題、於同年月15日有與擔任耐震能力評估之社團法人臺灣建築發展學會人員勘查現場、於同月17日有協請測量公司就現場實測及建築線申請之費用完成報價、於110年4月26日有與被告廖松妹等人在原告事務所進行圖說平面之討論、於同年月29日有再與被告廖松妹等人在原告事務所進行圖說平面討論、於同日晚間7時許有透過LINE群組提出當日討論後之修正圖面、於同年7月20日有透過LINE群組請求填寫起造人之相關資料、於同年8月6日有透過LINE群組提供再次修正後之圖說等事實，已據其提出訴外人陳香吟與洪君芳間於109年4月26日之LINE群組對話紀錄、110年4月29日討論圖面後之修正稿、在事務所討論之照片、同年7月20日及8月6日之LINE群組對話紀錄等為憑（見本案卷一第199至201頁、第393至401頁、第409頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。被告雖抗辯：原告於110年8月13日前，從未向被告提及酬金，其提供之圖說平面，頂多是屬於本案之前置規劃階段，實際委任事務之處理，仍應以兩造簽訂委任契約為準云云。惟如上所述，報酬並非委任契約必要之點，縱使原告未提及報酬或提出報價或當事人未約定報酬，亦不影響委任契約之成立。又本件系爭房屋之重建事務雖尚未到向建管單位送件申請建造執照之進度，惟原告上開所為相關事務均屬於老宅重建之規畫設計階段，縱屬前置規畫階段，亦屬於原告擔任建築師之業務範圍，若原告未受委任處理系爭房屋之危老重建事務，其何需花費精神與時間等勞費協助被告等家族成員辦理相關事務或繪製系爭房屋之重建設計圖說？並與被告等人多次討論修改相關設計圖說？又何必平白無故協助被告等家族成員進行系爭房屋之重建前置規劃？是原告主張其已受委任處理系爭房屋之相關重建事務一情，應可採信。

01 6.被告雖辯稱109年8月23日之洪家老宅重建會議，只是家族擬  
02 定建築計畫進行方向之討論，並非達成簽訂危老重建合約或  
03 對任何業者委任，且依後來110年8月20日之洪家家族線上會  
04 議也有提出另2戶再找2位建築師詢價比較後再做決定，可知  
05 送件及申請建築執照尚未確定及委任原告云云。惟第一次洪  
06 家老宅重建會議已經討論決定要採取危老重建之方式進行，  
07 並將委任原告處理相關事務，其後也有推進相關危老重建之  
08 事務，已如上述，是被告辯稱該次會議只是討論，尚未決定  
09 採取危老重建云云，並非可採。又本件原告於110年7月20日  
10 已在LINE群組上，要求洪家家族成員填寫起造人及土地所有  
11 權人等相關資料，並經訴外人陳香吟於同年8月2日在該群組  
12 上提供起造人及土地所有權人之相關資料，有該LINE群組對  
13 話紀錄在卷可參（見本案卷一第203至207頁），足見當時仍  
14 依照進度本欲委任原告為送件及申請相關建造執照之事務。  
15 至於洪家家族第二次線上會議雖討論要由另2戶再找2位建築  
16 師詢價比較後再做決定，惟關於向建管單位送件申請建築執  
17 照，乃屬於下一個階段之事務，洪家家族成員本可依其等自  
18 身意願，將系爭房屋重建之申請建造執照及後續相關事務委  
19 由其他建築師處理，然此並不影響原告已受委任處理系爭房  
20 屋危老重建之相關事務。故被告以洪家家族第二次線上會議  
21 之討論決定而主張其等並未委任原告處理相關事務，亦非可  
22 採。

23 7.建築師法第22條固規定：「建築師受委託辦理業務，其工作  
24 範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約，共同遵  
25 守。」，然委任契約為諾成契約，故當事人間雖未訂立書面  
26 契約，並不影響委任契約之成立，而上開建築師法第22條規  
27 定乃屬關於建築師管理之行政規範，建築師與委託人間之委  
28 任契約尚不因此而成為要式契約，自不以簽訂書面契約為必  
29 要。是被告抗辯兩造間並未訂立書面契約，故尚未成立委任  
30 契約云云，實難認可採。

31 8.又被告雖抗辯依原告提出之報價單所載，該報價單等同於委

01 任契約之要約，尚待被告於有效期限內簽章回傳，而為委任  
02 契約之承諾，始成立委任契約云云。惟原告提出該報價單  
03 （見本案卷一第241頁）是因為訴外人洪君芳已告知要終止  
04 系爭房屋之老宅重建計畫，因此原告表示必須收取規劃設計  
05 費用，有其兩人之LINE對話紀錄在卷可佐（見本案卷一第23  
06 9頁），始對被告等人提出該報價單，是該等報價單應僅為  
07 原告報酬之計算單據，而非是委任契約之要約，蓋原告此時  
08 已無為委任契約要約之必要。故被告上開抗辯，亦非可採。

09 9.綜上所述，原告主張其有受洪家家族包含被告廖松妹及洪啟  
10 智等人之委任，處理系爭房屋之危老重建事務，兩造已成立  
11 委任契約等事實，應屬有據。

12 (二)原告依委任契約請求被告給付報酬，有無理由？

13 1.按委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完  
14 畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，民  
15 法第548條第2項定有明文。委任乃受任人本於一定之目的提  
16 供勞務，為委任人處理事務，該契約之標的（內容）重在提  
17 供勞務而為事務之處理，至於有無完成一定之工作，則非所  
18 問；因此，於約定有報酬之情形，苟受任人已為事務之處  
19 理，並於委任關係終止及為明確報告顛末後，不問事務是否  
20 已發生預期效果或成功，原則上即得請求報酬（最高法院10  
21 3年度台上字第2189號判決意旨參照）。又委任之報酬縱未  
22 約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任  
23 人得請求報酬，民法第547條定有明文。而民法第547條規定  
24 所謂依「習慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方  
25 習慣或商業習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，  
26 始足當之（最高法院88年度台上字第2724號判決意旨參  
27 照）。

28 2.原告為執業建築師，洪家家族包含被告洪啟智及廖松妹等人  
29 則因系爭房屋之老宅重建事務，委託原告處理規劃設計等事  
30 務，已如前述，而該等事務之處理本為原告之業務，則依前  
31 開說明，兩造間就該委任契約之報酬雖未為合意，然委任建

01 築規畫設計事務之處理為原告之業務，依其性質應給與報  
02 酬，故原告仍得請求報酬。又訴外人洪君芳於110年9月6日  
03 在通訊軟體LINE上通知原告「我們崙背老家重建計畫終  
04 止」，有兩人之對話紀錄在卷可佐（見本案卷一第239  
05 頁），堪認原告主張被告在本件委任契約事務尚未處理完畢  
06 前，已於110年9月6日終止本件委任契約等情，當為屬實而  
07 可採信。則原告就其受委任已處理之規畫設計等事務之部  
08 分，依民法第548條第2項規定請求被告等人給付報酬，即為  
09 有據。

10 3.原告主張其就本件委任契約已處理之部分包含申請建造執  
11 照、老屋重建計劃書、基本3D外觀模擬等事項，已據其提出  
12 旻成建築師事務所函稿、擬定雲林縣○○鄉○○段00000○○  
13 0000地號等2筆土地重建計畫案（包含申請書、起造人名  
14 冊、切結書、申請重建同意書、重建計畫範圍、土地使用規  
15 定、申請容積獎勵項目及額度、建築物配置及設計圖說、土  
16 地登記及地籍圖謄本、合法建築物證明文件、都市危險及老  
17 舊建築認定項目證明文件、非經指定具有歷史、文化、藝術  
18 及紀念價值之證明文件、綠建築標章及智慧建築標章協議  
19 書、輔導團輔導證明文件，及其附圖、附表）、建築圖說、  
20 結構計算書、110年8月13日報價單、建佑工程技術顧問有限  
21 公司之報價單、社團法人雲林縣建築師公會建造(雜項)執照  
22 協檢作業（設計建築師圖說檢視表）、建築執照掛號申請  
23 書、建造執照及雜項執照規定項目審查表、建造執照申請  
24 書、建築物概要表、地號表、建造執照及雜項執照建築師簽  
25 證表、土地使用權同意書、切結書、雲林縣建造執照及雜項  
26 執照簽證案件基地現況照片及調查報告、施工說明書等為憑  
27 （見本案卷一第21至195頁、第241頁、卷二第31頁、第111  
28 至141頁）。被告雖抗辯該等圖面是未經被告等人同意下，  
29 擅自製作修改而成之圖面云云，惟原告受委任處理系爭房屋  
30 之老宅重建規畫設計，倘無必要，原告何須製作該等書面資  
31 料及圖說？且依原告提出之LINE群組對話紀錄（見本案卷一



第203至207頁），訴外人陳香吟於110年8月2日已提供原告本件起訴人之相關資料，原告於同年月6日在該群組也傳送相關圖說，訴外人陳香吟並於同年月7日在該群組表示：

「請家人們這二天仔細看設計圖的內容，…預計下週將送縣府審查，審查通過後，圖面就不能更改了…」等語，足見當時申請建造執照之相關資料應該已經準備的差不多。

- 4.原告就其於本件受委任處理之相關事務，主張其已完成事務之報酬為申請建造執照費用210,716元、老屋重建計畫書費用200,000元、基本3D外觀模擬費用35,000元，共計445,716元，有其提出之報價單在卷可參（見本案卷一第241頁，另關於申請拆除執照50,000元及綠建築評估系統檢討則經原告捨棄），因被告爭執此部分金額，經本院將原告提供之上開相關資料送請臺中市建築師公會鑑定結果，認為(1)本案設計為地上5樓，基地面積173.83m<sup>2</sup>，總樓地板面積626.23m<sup>2</sup>，工程造價3,480,785元，本案依老屋重建方案設計，依雲林縣建築師公會建築師設計酬金標準表計算，一般建築收費計算，設計費自186,635元至313,071元之間，本案以210,716元之報價，尚屬合理；(2)老屋重建計畫書，雖公會及相關單位並無編列相關收費參考資料，經多方詢問建築同業，一般報價在20萬至35萬元之間，故本案原告以20萬元之報價，尚屬合理；依臺中市建築師公會會員各項代辦業務成本參考表，都市更新審議案件危險老舊建築重建條例，成本費用分三項合計依設計酬金收費，即依設計酬金210,716元計算之報價，本案原告以20萬元之報價，尚屬合理；另依高雄市建築師公會會員都市危險及老舊建築物加速重建計畫書作業務費用，公寓設計基本收費300,000元，本案原告以20萬元之報價，尚屬合理；(3)依函文附件所提供3D模擬圖樣，係使用專業3D軟體由專業人員繪製而成，本案係用Sketchup軟體繪製，為最基本的表現，建議以30,000元收取，較為合理等語，有該建築師公會之鑑定報告書在卷可參，足認原告主張其所完成事務之報酬關於申請建造執照費用210,716元、老

01 屋重建計劃書費用200,000元、基本3D外觀模擬費用30,000  
02 元等共計440,716元應為合理可採。

03 5.又本件洪家家族之老宅重建計畫是由洪家分3戶為代表而決  
04 定，已如上述，是原告請求被告洪啟智、廖松妹應共同負擔  
05 其中1戶之報酬費用即上開費用報酬1/3，應屬有據。故原告  
06 請求被告洪啟智、廖松妹共同給付其報酬146,905元（計算  
07 式： $440,716 \div 3 \div 146,905$ ，元以下四捨五入），即屬有據。

08 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
14 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203  
15 條分別定有明文。本件原告之民事起訴狀繕本是於111年5月  
16 11日送達於被告洪啟智、於111年5月12日送達於被告廖松  
17 妹，有本院虎尾簡易庭送達通知書附卷可稽（見本案卷一第  
18 305頁、第313頁），則原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即  
19 被告洪啟智自111年5月12日起、被告廖松妹自111年5月13日  
20 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並無不合，應  
21 予准許。

22 (四)綜上所述，原告依民法548條第2項規定，請求被告洪啟智、  
23 廖松妹共同給付146,905元，及被告洪啟智自111年5月12日  
24 起、被告廖松妹自111年5月13日起，均至清償日止，按年息  
25 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍所為之請  
26 求，則無理由，應予駁回。

27 七、原告先位依委任契約之法律關係請求被告給付報酬，既有理  
28 由，則備位依不當得利之法律關係請求，本院即毋庸予以審  
29 酌，併予敘明。

30 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經  
31 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此

01 敘明。

02 九、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依  
03 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，本院應依職權宣告假  
04 執行，而原告雖聲明願供擔保請求准予宣告假執行，惟此僅  
05 為促使本院為此職權之行使，自毋庸再命原告供擔保之必  
06 要。而被告陳明願供擔保聲請免為假執行，核無不合，爰酌  
07 定金額宣告之。至於原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請  
08 即失所附麗，應予駁回。

09 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日  
11 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法院  
14 虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

15 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日  
16 書記官 曾鈺仁