

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2377號

原告 華廷室內裝修設計工程股份有限公司

法定代理人 曹凱華

訴訟代理人 陳佑仲律師

被告 瓦城泰統股份有限公司

法定代理人 徐承義

訴訟代理人 張菟萱律師

複代理人 黃筱涵律師

上列當事人間請求給付服務報酬等事件，經本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新台幣（下同）8萬4,656元，及自民國112年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除撤回部分外），由被告負擔10%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以8萬4,656元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告維安建築物公共安全檢查股份有限公司（下稱維安建築公司）起訴時聲明請求被告應給付2萬4,675元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於113

01 年5月20日言詞辯論期日當庭撤回對於被告之起訴，並經被
02 告當庭表示同意等情，有民事準備一狀及言詞辯論筆錄在卷
03 可證（本院卷第71頁、第257至258頁），依前揭規定，此部
04 分已生撤回之效力，本院就上開已撤回部分無庸審理，先予
05 敘明。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：被告委託原告辦理原告坐落於新北市○○區○○
08 ○路000號1F、2F、B1F之天母店（下稱天母店建物）之土地
09 使用分區申請變更許可，並約定應給付原告80萬元。原告已
10 依受任工作辦理申請，臺北市政府都市發展局（下稱臺北市
11 都發局）函文核准被告天母店建物坐落土地為第三種商業
12 區，並繳訖142萬3,355元回饋金，原告已完成受任事項，並
13 開立統一發票予被告，且屢經催討後均未獲被告回應。爰依
14 兩造間協議及委任關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
15 應給付原告80萬元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至
16 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准
17 為假執行之宣告。

18 二、被告則以：依據被告公司與天母店房東之租約，房東應保證
19 租賃標的物可為餐廳合法使用，被告天母店建物之土地使用
20 分區變更，係屬房東保證範圍應由房東負責，且實際上土地
21 使用分區變更之回饋金亦係由被告公司先行繳納後，後續由
22 房東以房租扣抵之方式返還全額，被告公司並無委外辦理土
23 地使用分區變更（即回饋金繳納）之任何客觀需求。被告天
24 母店建物違反都市計畫法之狀況，僅需按臺北市都發局函文
25 內容，依法繳納固定公式計算之回饋金後，即可符合都市計
26 畫法之使用，並無額外申請、建築師簽證或代辦之必要。被
27 告公司前員工即訴外人黃富承於辦妥繳納回饋金後，虛偽簽
28 署報價單（即聲證1，112年度司促字第12747號卷《下稱促
29 卷》第11頁，下稱系爭報價單），系爭報價單為原告公司與
30 黃富承通謀虛偽之意思表示，屬無效之法律行為。又倘系爭
31 報價單非屬無效之法律行為，原告依約應完成之工作約定含

01 「土地使用分區變更為商業區建築物申請作業」、「建築師
02 簽證作業（室內裝修申請）」、「代辦申請事宜及配合現勘
03 引導事項」，並明訂付款方式與比例為「送件20%」、「施
04 工許可取得時，請款50%」、「取得室裝合格證時，請款3
05 0%」，兩造間有關係爭報價單協議內容之性質為承攬契約，
06 原告必須完成工作方得請款，原告公司並未執行系爭報價單
07 內容所載之工作，未達成系爭報價單約定提送室內裝修申
08 請、取得施工許可、取得室內裝修合格等付款條件，依約
09 （否認有契約）依法均不得請求款項。甚至原告根本沒有提
10 供任何實質服務，亦無權請求任何報酬等語，資為抗辯。並
11 聲明：(一)駁回原告之訴及假執行之聲請。(二)如受不利判決，
12 願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事實：

- 14 (一)、臺北市都發局於110年6月21日發函予被告公司，對於天母店
15 請儘速另覓合法地點營業或改善為符合規定之使用，或依相
16 關規定向本局繳納回饋金。
- 17 (二)、臺北市都發局於110年9月28日發函予被告公司，對被告天母
18 店裁處6萬元罰鍰。
- 19 (三)、臺北市都發局於111年2月9日發函予被告公司，對被告天母
20 店裁處10萬元罰鍰。
- 21 (四)、臺北市都發局於111年4月19日發函予被告公司，對被告天母
22 店裁處10萬元罰鍰。
- 23 (五)、被告公司於111年5月19日就天母店繳納回饋金142萬3,355
24 元，臺北市都發局於111年5月23日發函予被告公司，確認已
25 繳訖回饋金。

26 四、本院之判斷：

- 27 (一)、有關係爭報價單之協議是否合法有效成立？
- 28 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
29 即為成立，民法第153條定有明文。
- 30 2.經查，原告提出如附表所示之報價單，經黃富承代表被告公
31 司與原告議價，雙方達成原告完成系爭報價單項目之報酬總

01 價金為80萬元（含稅）後，由黃富承於111年5月25日在系爭
02 報價單上簽名確認等情，有系爭報價單在卷可參（促卷第11
03 頁）。次查，黃富承於本院審理時證稱：我在被告公司任職
04 時之職務是工程部協理，負責掌理工程部的運作，如分店維
05 修、展店，報價單上的「David5/25」是我的簽名及筆跡，
06 原告報價是90幾萬，電話議價後80萬，工程部協理之權限為
07 10萬元，價格超過我的權限，所以有經過3家議價、比價，
08 及財務長及總經理簽核確認，才委託原告公司去執行；我在
09 報價單簽名代表我有議價，確認對方同意的金額，確認金額
10 後再送財務部門確認、總經理確認後，再與廠商確認合意的
11 金額，才會回傳給廠商，內部的簽核都是用電子請採流程E.
12 I.P，主管簽核後會回到請採購單位，工程部的行政助理，
13 收到電子請採流程公文後，就會將確認之金額回傳給廠商確
14 認，就會請廠商執行。華廷公司與生季公司的報價單都是在
15 5月25日確認議價金額，因為是以最低價來決定承作廠商，
16 所以我決定給華廷公司承作，我同時將其他廠商的報價送主
17 管，證明本案有進行議價、比價之程序等語，有言詞辯論筆
18 錄在卷可證（本院卷第175至177頁、第181頁）。又審以被
19 告於本院審理時提出黃富承於簽核系爭報價單時所檢附其他
20 廠商即生季公司之報價單乙節，足證黃富承證述已將系爭報
21 價單等相關資料提出於被告公司之權責單位審核及簽准乙
22 節，並非虛假。兩造對於系爭報價單協議內容之意思表示已
23 達合致，則系爭報價單協議內容自係合法有效，兩造均需受
24 系爭報價單協議所拘束。

25 (二)、被告抗辯系爭報價單之協議為原告與黃富承通謀虛偽意思表
26 示所為，而屬無效之法律行為，有無理由？

27 1.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無
28 效。但不得以其無效對抗善意第三人，民法第87條定有明
29 文。又所謂通謀虛偽表示，係指表意人與相對人相互明知為
30 非真意之表示而言。次按當事人主張有利於己之事實者，就
31 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條第1項前段定有明

01 文，主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須
02 具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利於己之
03 事實（變更或消滅之特別要件），則應由他造舉證證明。系
04 爭報價單之協議為合法有效乙節，業經本院認定如上，被告
05 抗辯系爭報價單之協議係屬通謀虛偽意思表示而無效，自應
06 由被告就此有利於己之事實負舉證責任。

07 2.被告主張系爭協議書為原告與黃富承通謀虛偽意思表示所
08 為，無非係以被告天母店房東已保證租賃標的物可為餐廳合
09 法使用，被告為符合都市計畫法而繳納之回饋金，亦係由被
10 告先行繳納後，再由房東之房租扣除，並無委由原告辦理系
11 爭報價單所示項目之必要等情為據。然查，臺北市都發局於
12 110年4月22日稽查天母店建物，發現有違反建築法第73條規
13 定之情事，嗣被告向臺北市都發局陳報天母店建物2樓清空
14 不續使用，惟臺北市都發局仍於110年6月21日發函予被告公
15 司表示，請被告就天母店儘速另覓合法地點營業或改善為符
16 合規定之使用，後續並分別於110年9月28日、111年2月9日
17 及111年4月19日共3次對於被告天母店裁罰等情，有被告公
18 司函文及臺北市都發局函文在卷可參（本院卷第127至153
19 頁、第215頁），且為兩造所不爭執（詳兩造不爭執事實(一)
20 至(四)）。足證被告天母店建物經營餐館業之營業型態確實不
21 符合臺北市政府相關法規，而必須改善後始能合法營業之事
22 實，洵堪認定。次查，被告受到臺北市都發局通知天母店建
23 物有違反建築法第73條規定之函文後，原告即至現場指導被
24 告公司員工將天母店之營業場所「恢復原狀」、繪圖、拍
25 照、代為製作函文回覆臺北市都發局天母店建物已將二樓清
26 空且不續使用等情，有函文、現場繪圖、現場照片及兩造員
27 工Line對話紀錄在卷可參（本院卷第215至226頁、第308至3
28 09）。臺北市都發局收到被告公司上開函文後於110年8月4
29 日回函表示，按址建築物坐落於第3種商業區特（原屬第3種
30 住宅區），該建築物稽查認定為「餐館業」之經營態樣。歸
31 屬自治條例第5條規定之22組，餐飲業營業樓地板面積超過1

01 50平方公尺之飲食業，原屬第三種住宅區，不允許作為第22
02 組餐飲業使用，應依都市計畫案規定辦理回饋後，始得作該
03 業別使用。有關貴公司來函陳述2樓清空不再使用，惟旨揭
04 天母西路111號1樓及地下1樓登載合計為291.39平方公尺，
05 營業樓地板面積超過150平方公尺，仍應依都市計畫案規定
06 辦理回饋後，始得做餐館業使用等語，有臺北市都發局函文
07 在卷可參（本院卷第225至226頁）。原告公司則針對上開臺
08 北市都發局函文內容於110年8月9日及111年2月14日提供書
09 面分析及後續處理程序等情，有書面資料在卷可參（本院卷
10 第227至233頁）；又為使天母店建物能合法經營餐館，原告
11 公司代被告申請繳納回饋金以變更天母店建物為商業區，製
12 作申請書及調取申請書需檢附之附件，並於嗣後補正相關資
13 料等情，有雙方員工Line對話紀錄及申請書與送件相關資料
14 等件在卷可參（本院卷第235至249頁、第309至318頁）。足
15 證被告公司員工於收到臺北市都發局函文有關天母店建物違
16 反法令規定使用時，確實有求助於原告公司提供專業意見，
17 原告公司並進而代理被告公司向臺北市都發局提出繳納回饋
18 金之申請，於繳納回饋金後，天母店建物使符合法規可合法
19 經營餐館業。基上，天母店建物係被告提出繳納回饋金之申
20 請及實際繳納後始符合法令之規定可合法營業，天母店房東
21 雖保證租賃物可為餐廳合法使用，但實際上並無任何積極作
22 為，僅係於被告以繳納回饋金方式變更為商業區取得合法經
23 營之資格後，始消極同意已繳納之回饋金可由日後應給付之
24 租金扣抵。則被告以房東保證租賃物可為餐廳合法使用為
25 由，抗辯被告公司本無需就天母店建物違法使用為任何作
26 為，亦無委由原告辦理變更天母店建物土地分區之必要，進
27 而推論系爭報價單協議內容為原告與黃富承間通謀虛偽意思
28 表示所為，洵屬無據。至於被告主張原告並未完全履行系爭
29 報價單約定項目，及黃富承有隱瞞部分事實浮報金額之情形
30 等情。惟此部分縱認屬實，亦係原告有無依債之本旨履行義
31 務得否請求報酬，或係黃富承有無違背職務侵害被告公司權

01 益，均無從執此主張兩造有關係爭報價協議內容係基於通謀
02 虛偽意思表示所為而為無效之法律行為。

03 (三)、原告依系爭報價單協議請求被告給付報酬，有無理由？如有
04 理由，得請求之金額為何？

05 1.經查，系爭報價單記載工程案名為委辦土地使用分區申請許
06 可等語，有系爭報價單在卷可證（促卷第11頁）；證人黃富
07 承於本院證稱：收到市政府的來函，說天母店用途不符，不
08 能當餐飲使用，所以就找代辦公司幫忙申請土地使用分區變
09 更許可，跟廠商說明要如何讓天母店合法繼續營業下去，請
10 廠商報價等語（本院卷第175頁、第180頁）。復佐以天母店
11 建物係因坐落基地原屬第3種住宅區，且營業樓地板面積超
12 過150平方公尺，在土地變更前不得為經營餐飲業。益徵原
13 告依據系爭報價單需完成之工作係變更天母店建物坐落土地
14 之使用分區使天母店建物符合餐館業經營之相關規定乙節，
15 應堪認定。次查，原告代被告向臺北市都發局申請以繳納回
16 饋金方式將天母店坐落之土地自住宅區變更為商業區，經繳
17 納回饋金後，臺北市都發局於111年5月23日函文通知被告：
18 貴公司依府108年10月25日府都規字第10830977741號公告
19 「修訂『臺北市主要商業區（通盤檢討）計畫案內有關商業
20 區變更回饋相關規定案』（第二次修訂）」計畫書規定，申
21 請變更該建築物1、2樓及地下1樓（店舖部分）坐落土地為
22 第三種商業區，並繳訖新臺幣142萬3,355元回饋金，變更完
23 成等情，有臺北市都發局函文在卷可證（本卷第75頁）。從
24 而，原告主張其已依據系爭報價單協議完成天母店建物坐落
25 土地變更，並請求被告公司依系爭報價協議內容給付報酬等
26 情，應屬有據，足堪認定。

27 2.原告雖已完成系爭報價單所委任之土地使用分區申請。惟觀
28 諸原告提出系爭報價單內容，對於為完成土地使用分區申
29 請，已分項列明需執行項目及各項目之報酬費用，原告自應
30 完成各項目之工作內容始符合債之本旨而得被告請求該項目
31 之報酬費用。經查，其中項次1工作內容為土地分區變更為

01 商業區建築物申請作業，費用金額為45萬元。惟查，臺北市
02 都發局111年5月23日函文表示：申請繳納回饋金辦理建築物
03 坐落土地使用分區變更係屬都市計畫法之規定，惟案址建築
04 物變更坐落土地使用分區與建築法相關規定分屬二事，故針
05 對案址是否涉及相關規定一節，仍建請貴公司應先洽本市建
06 築管理工程處確認，以資適法等語；復佐以原告於111年2月
07 14日向被告員工說明資料中亦表示：確認案件申報方向及申
08 報內容，建議需另請市議員協助進一步與承辦確認案件進行
09 回饋金繳納後，是否還需辦理「變更使用等建築」相關申請
10 事宜等語（本院卷第231頁）。是原告公司有關項次1之工作
11 內容應係與天母店建物本身有關之相關申請事項，惟原告僅
12 提出申請變更土地分區及繳納回饋金之相關資料，原告公司
13 並未提出有就天母店建物提出申請之相關資料。況且天母店
14 符合法令規定合法經營餐飲業，除需變更土地之使用分區
15 外，是否尚須有與建物本身有關需配合提出之申請事項，亦
16 未見原告所提出具體說明。從而，原告就項次1之項目並未
17 進行任何具體之工作內容，即無由向被告請求此部分報酬。
18 次查，項次2之工作內容為建築師簽證作業，費用金額為35
19 萬元，然遍觀被告向臺北市都發局提出之申請資料中，並未
20 有建築師簽證之資料。而原告亦不否認申請變更土地分區，
21 無需提出建築師簽證。原告既未提供被告建築師簽證，即無
22 向被告請求此部分報酬之正當理由。再查，項次3之工作內
23 容為代辦事項及配合現勘引導事項，費用為10萬元。原告於
24 被告天母店經臺北市都發局通知有違反建築法第73條規定及
25 多次罰鍰裁處，均有至現場繪圖、拍照、提出書面分析資
26 料、代為申請繳納回饋金變更土地分區等情，業經本院認定
27 如上。足證原告確已依債之本旨履行項次3所示之工作內
28 容。又審以訴外人生季企業管理顧問有限公司之報價單內容
29 中，有關於代辦申請事宜及配合現勘引導事項之費用為15萬
30 元等情，有該報價單在卷可參（本院卷第187頁）。顯見原
31 告就此項目所為之報價尚屬適當，並無超出一般市場行情。

01 再依照兩造合意之總價金額與原報價單之比例計算項次3之
02 費用金額應折減為8萬4,656元（計算式：100,000元 \square 800,0
03 00元/945,000元=84,656元，元以下四捨五入）。從而，原
04 告依據系爭報價協議得請求被告公司給付之金額為8萬4,656
05 元，逾此部分，則為無理由，應予駁回。

06 (四)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
13 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付報酬，係以
14 支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自
15 支付命令聲請狀繕本送達被告翌日即112年6月3日（促卷第5
16 5頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有
17 據，應予准許。

18 五、綜上所述：原告依據系爭報價單協議，請求被告給付8萬4,6
19 56元，及自112年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算
20 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
21 據，應予駁回。

22 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條
23 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明
24 願供擔保，聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權
25 之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。惟被告陳明願供擔保
26 請准免為假執行之宣告，亦無不合，爰酌定相當擔保金額准
27 許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，不應准
28 許，應予駁回。

29 七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方
30 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本
31 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

01 八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此
02 判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
04 民事第七庭 法官 王婉如

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
09 書記官 許宸和

10 附表：
11

工程名稱：委辦土地使用分區許可				
項次	項 目	數 量	單 位	金 額
1	土地使用分區變更為商業建築物申請作業	1	式	450,000元
2	建築物簽證作業	1	式	350,000元
3	代辦申請事宜及配合現勘引導事項	1	式	100,000元
		小計		900,000元
		稅金5%		45,000元
		總計		945,000元
一、工作項目說明： 1. 相關圖說申請、建物勘查及現況、繪製送審圖樣、法規檢討。 2. 辦理變更許可相關建、消防圖說、檢討簽證事宜。 二、業主提供資料： 1. 房屋權利證明文件（建築改良物所有權狀影本）。 2. 建物所有權人身分證影本。 三、付款方式： 1. 送件時，請款20%。 2. 施工許可取得時，請款50%。 3. 取得室裝合格證時，請款30%				