

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度建字第30號

原告 方景建設有限公司

法定代理人 呂學威

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

洪法岡律師

朱怡瑄律師

被告 內山文化設計有限公司

法定代理人 溫助香

訴訟代理人 羅傑

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、民國(下同)110年8月間，原告擬於新竹縣○○鎮○○段000○○000○○000000地號土地上興建地下2層、地上10層RC造集合住宅(下稱系爭工程)，乃委託被告公司辦理「勘察建築基地」、「擬定規劃草圖」、「繪製設計圖樣及編訂施工說明書」、「向主管建築機關請領建築執照」、「解釋工程上之疑問」等，兩造訂有建築設計合約書(下稱系爭合約)，價金為新台幣(下同)178萬5,000元，原告已付160萬6,500元。嗣於111年10月4日接獲新竹縣政府來函表示：「查本案送審原卷，僅檢附申請書1份，相關書圖皆未補齊，請貴公

01 司按本縣建築執照申請應有資料，備齊正確之書圖及文件後
02 再核。」。經被告補件之後，新竹縣政府於112年4月13日發
03 給建造執照，惟工程設計上仍未臻完善，結構、機電部分亦
04 有整合修改之必要，否則無法辦理開工，故被告向新竹縣政
05 府申請遲延至113年1月27日開工，此期間經原告多次催促被
06 告應速辦理改善及整合修正，但被告均未置理，原告不得已
07 於113年4月間，向新竹縣政府繳回建造執照正本、解除套繪
08 （即廢照），致原告受有合計新臺幣(下同)263萬3,162元之
09 損失，應由被告負責賠償。本件被告於建案之規劃設計、整
10 合上存有瑕疵，原告多次催告補正，但被告均未置理，原告
11 特依民法第254條規定主張解除契約，並以起訴狀繕本之送
12 達為解除契約之意思表示，爰依民法第259條、第260條、第
13 227條、第226條等規定起訴。

14 (二)、訴之聲明：

- 15 1.被告應給付原告263萬3162元，並自起訴狀繕本送達翌日起
16 至清償日止，按年息百分之5計付利息。
17 2.訴訟費用由被告負擔。
18 3.原告願供擔保，請准宣告假執行

19 二、被告答辯：

- 20 (一)、被告已依110年8月11日雙方簽訂之建築設計合約書，完成建
21 築設計、圖說繪製及建造執照申請等全部約定義務，並於11
22 2年4月13日取得新竹縣政府核發之建造執照（府建字第0015
23 7號）。依合約約定，取得建照後原告應支付設計費尾款1
24 0%，惟原告迄今未履行付款義務，亦未支付副委託之機電設
25 計費用，導致後續變更設計及整合作業無法進行。合約附件
26 已明確規定，副委託項目及相關規費（結構計算、機電設
27 計、地質鑽探、測量、建築師簽證費、變更設計規費等）均
28 不包含於本合約內；又依現行法令，取得建照後即得依法申
29 報開工，若施工中發現需調整者，得於竣工或使用執照申請
30 前一併修正，此為業界普遍常態。被告於取得建照後，亦於
31 112年至113年間兩度以書面及通訊方式催促原告申報開工，

01 惟原告未予配合。其延宕原因顯係資金調度與內部決策所
02 致，與被告毫無關聯。又變更設計係建築工程之常態，被告
03 已依誠信原則主動協助進行變更設計，惟因原告未付款，後
04 續程序方受阻。被告於112年4月及7月均以書面通知，表示
05 願協助辦理變更設計，並承諾承擔「變更設計規費」部分，
06 惟機電設計費及申報規費，非屬被告負擔範圍，且被告多次
07 以通訊說明：結構變更部分已完成，惟機電圖說尚未提供；
08 變更設計規費由我司承擔，其餘由業主自理等語。建築工程
09 因地況、法規或材料變動，需於完工前進行一次完整變更整
10 合，實屬常態。被告契約範圍止於建照核准階段，後續協助
11 屬善意支援，非契約義務，被告自無墊付或負責之義務。

12 (二)、答辯聲明：

13 1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。

14 2.訴訟費用由原告負擔。

15 3.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行

16 三、本院之判斷：

17 (一)、原告主張於110年8月間原告委託被告設計建築合約，並簽立
18 建築設計合約書，約定價金178萬5,000元，而原告已匯款16
19 0萬6,500元，且本件於112年4月13日取得建築執照，並申請
20 遲延至113年1月27日開工，原告於113年4月向縣政府繳回建
21 築執照正本，並因逾開工日期未開工，原告申請該案建築執
22 照廢照解除套繪之事實，提出建築設計合約書、被告存摺封
23 面影本、新竹縣政府(112)府建字第00157號建造執照影本、
24 新竹縣政府113年4月17日府工建字第113001630號函、支票
25 等為證(本院卷(一)第23-33、37、57-65頁)，被告不爭執，並
26 經新竹縣政府114年2月14日府工建字第1130404191號函附資
27 料：該案建築執照已逾開工日期未開工，方景建設有限公司
28 於113年4月11日依建築法第54條規定向本府申請該案建造執
29 照解除套繪，後續本府於113年4月17日府工建字第11300168
30 30號函同意讓建照及土地解除套繪在案(本院卷(一)第449-50
31 0頁)。原告此部分主張堪信為真實。

01 (二)、原告主張本件工程之建造執照雖已取得，然經被告公司告知
02 本件工程地下一樓、地下二樓之結構、機電部分仍須變更設
03 計及整合，惟被告公司卻始終未說明具體應變更設計之部
04 分、範圍，亦未履行變更設計之義務，即便已取得建照，實
05 際上仍無法進行本件工程之施工，原告自行聯絡德記機電技
06 術有限公司(下稱德記公司)並支付機電部分費用，後因被告
07 未完成結構部分之變更設計，並交付變更設計後之結構圖予
08 該公司，導致德記公司之作業無法順利進行、機電圖無法產
09 出，被告就系爭工程設計上存有瑕疵，且因該等瑕疵致原告
10 無法按圖施工，而需撤回建築執照申請，致受有損害等語，
11 提出兩造於通訊軟體LINE對話紀錄擷圖，展期申報書、新竹
12 縣政府函文為證(本院卷(一)第39-59頁)，被告否認，辯稱：
13 被告於取得建照後，於112年至113年間兩度以書面及通訊方
14 式催促原告申報開工，惟原告未予配合，延宕原因顯係資金
15 調度與內部決策所致，與被告毫無關聯。系爭工程結構已完
16 成變更設計，然因原告未支付尾款及機電費用，原告報價單
17 未回簽，故機電部分尚未提供變更設計圖，後續程序方受阻
18 等語，提出兩造通訊軟體LINE之對話紀錄為證。是以本件應
19 審究者為：系爭工程是否因被告設計上瑕疵，致原告無法按
20 圖施工，需撤回建築執照申請，而生損害？

21 (三)、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
22 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；而因可歸責
23 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；
24 債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第227條
25 第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。是以需債務
26 人所為給付係不完全，亦即債務人之給付內容不符合債務本
27 旨，且有可歸責於債務人之事由，債權人始得依上開規定，
28 請求債務人負損害賠償責任。

29 (四)、經查，經本院囑託社團法人桃園市建築師公會鑑定，依該會
30 114年6月16日114025號損害賠償鑑定報告書(下稱系爭鑑定
31 報告)記載：(1)鑑定分析：依原告及被告雙方簽訂合約內

容，被告承攬的服務在建照取得後，即完成工作，且合約備註欄也標示：以上費用不包含：A. 結構計算B. 機電計算(含五大管線) C. 地質鑽探(含鑽探報告書、簽證) D. 基地測量(含測量報告書、簽證) E. 建築師簽證費用、建築執照申請費用F. 簡易水保費(依工程造價計算，實報實銷) G. 建築線指示申請(依工程造價計算，實報實銷) H. 其他政府規費，又依據法令，申報開工應由營造廠提出，檢視本案建築設計合約書工作內容中，申報開工並非被告包含項目，申報開工所需檢附之文件也非被告工作內容包含項目；因此原告在民訴起訴中所主張被告所提供圖說未臻完善，結構及機電部分亦有整合修改之必要，均因被告未妥善處理導致原告於113年4月間向新竹縣政府繳回建造執照正本、解除套繪，與事實並不完全相符。此外，原告提出幾項質疑，但均不影響申報開工事宜，詳說明如下：①原告提出是否因建照抽查意見影響申報開工之情事，依據新竹縣政府之抽查意見表內容，且抽查缺失也很快就改正完畢並不會影響開工之申報。②原告提出因設計缺失以致營造廠無法施工之情事，按業界為因應法令之變動為搶新法令適用日會先行掛號俟日後變更設計是常見之事，就算是已施工狀態，後續變更設計時也可透過工程款加減帳來處理。③原告於113年4月11日申請「解除套繪」，該時已逾申報期限，建照已依法失效，與被告無責任關聯。④原告提出係因設計瑕疵致無法施作為由要求損害賠償、檢視內容地下1F、地下2F建築圖與結構圖興建範圍確有明顯未相符，但仍不影響本案申報開工。本案建築執照失效，係起造人未於法定期限內申報開工所致。被告依合約已完成其工作項目，且開工申報所需文件與程序皆不屬於其責任範圍。原告所提出之指控，缺乏事實依據，無法構成設計瑕疵導致執照失效之合理因果關係等語（鑑定報告第6-7頁）。(2)鑑定結論：①依提供之建照核准圖檢視其中地下一層及地下二層之建築平面圖及結構平面圖興建範圍明顯有不相符之處，此部分雖存在瑕疵，但不影響開工申報，然而這

一部分之瑕疵是必須辦理變更設計使圖面正確一致。②本案會被撤回建築執照申請原因在於未於規定時間申報開工完成。③變更設計在業界是經常會發生的過程，檢視本案件變更所需時間被告稱約1.5-2個月左右，而報開工期限加上一次展延共有9個月是有充裕時間來辦理變更設計，尚不致導致原告無從依圖建築，被告也願意負擔變更設計費用，不足以將執照作廢之責任歸咎於被告。④本案建照已取得，原告主張撤回損失並要求返還支付被告公司、翊喬工程規劃有限公司、建照規費、築青廷設計顧問有限公司、德記機電技術有限公司、杰林工程科技股份有限公司、陳國禧建築師事務所、新竹縣建築師公會、大磊技術工程有限公司、鍾心怡建築師事務所等費用，上開各項費用或有政府規費、建照需檢附資料、完成之工作內容申請、公會規費等，非屬合理要求，且非完全為被告設計瑕疵所導致(系爭鑑定報告第7-8頁)。準此，被告承攬的服務在建照取得後，即完成工作，且系爭工程除地下一層及地下二層之建築平面圖及結構平面圖興建範圍雖有不相符之處，此部分雖存在瑕疵，必須辦理變更設計圖，然並不影響開工申報，是被告已完成系爭契約之約定，亦難遽認系爭工程有何關於建築、結構、機電部分之設計上瑕疵，致原告無法按圖施工，而需撤回建築執照申請之情。

(五)、次查，證人之證述—

- 1.證人王俊耀即系爭鑑定報告之建築師於本院審理中具結證稱：由鑑定報告書附件十可知地下一層與地下二層建築及結構平面圖，紅框處為結構平面圖範圍之外牆較為完整，建築平面圖則有內凹，即結構平面圖之範圍與建築平面圖在配置與外牆範圍有明顯不符，地下二層也相同，通常地下室開挖會一起上來，地下二層範圍與建築平面圖範圍仍為不一致，從所提供之資料中發現此處有所不符，其餘樓層則未發現明顯瑕疵或問題，無明顯重大錯誤或不相符之處；又取得建照後圖面有不符之處，建築法規定有不符或錯誤可進行變更設

計，有些不需要報備即可，本案方式明顯需要變更設計，原則上本案確定要進行施作，真的要做變更設計才能依照核准圖面即變更設計完成之圖面施作；又營造廠要施作則依據核准之建築圖施作，因申請建照即取得建照後，依照建築核准圖取得使用執照，使用執照則依據建照圖審核，若確定要進行變更設計，若是建築師業務疏失要自行處理，若是業主要求變更通常會有合約約定追加減費用處理；工程上建築圖、結構圖、水電圖分別由專業人員所繪製，可能因時間差底圖難免會有錯誤，若發生錯誤營造廠要施作，圖面仍需統一；變更設計是業界常常發生的事情；系爭工程機電部分有汗水、台電預審圖面，送建照需要台電預審圖面且經許可，經許可取得建照後辦理正式水電、消防審查，目前僅由提供資料發現確實停止送審，中間費用未給付、設計問題未確認而停滯、是否溝通不良我無法得知，最後結論以程序有無做到、所作程度為何而作判斷；水、電部分並非如此複雜，小細節如變更衛浴設備、插座等可在現場修正，我所述內容是整個系統是否需要變更，規劃圖雖未送審但有計算數量及昇位圖，看起來並非太大問題；圖面上該繪製的內容如昇位圖、容量等均有表示。關於本院卷(一)第43-45頁通訊軟體LINE對話紀錄之意見，水電、消防圖均是依據建築圖底圖做規劃設計，建築圖與結構圖不相符，若要修正建築圖與結構圖需先搭配，此部分可能與目前底圖不一致，我認為對話內容意思是待配合完成、均相符後，再提供圖面修正，在業界會如此處理，底圖、建築圖、結構圖需一致，將來施工才會一致性，在對話中看到被告公司有將修正圖PASS給原告建設公司，因此水電圖、消防圖則要以此作修正。在鑑定過程中，沒有看到被告有向縣政府申請辦理變更設計之申請文件，我看到LINE對話中，被告有與代號「天」說我們要做變更原則上差不多是一個半月至兩個月可以完成，此處被告有提到變更設計若要變更設計需經業主同意，並非設計單位可自行決定，因變更設計需業主於申請書蓋章、簽名，核備後準備相

01 關資料才可送縣政府申請變更設計，因此建設公司未簽名、
02 用印，設計公司無法送件；營造廠在簽約時發現圖面問題就
03 會提出依據何圖面估算，有此資料以先報開工為前提，至於
04 增加費用、後續如何處理、費用如何處理是另外一回事，這
05 是業界常常發生的事，常常碰到因法令變更為搶時效性而先
06 掛號後續再作變更；圖面不符部分，建設公司都有辦法處
07 理，外面的案子很多都是如此處理的，並非只有本案，後續
08 變更設計於加減帳就可處理，若先行施作，若有變更設計不
09 會重做，通常變更設計圖面是事務所一定要檢討相關法令如
10 何變更，法定程序上是施作前需變更設計完成且核可才可施
11 工，如此才算是形式完成，否則有先行動工問題會有罰款、
12 鑑定問題。建築法規程序上不是要變更設計完成才可動工，
13 要繼續往下做是如此，這是正常程序，若有先行動工可就先
14 行施工樓層做鑑定報告取得核可。常規是先變更設計完成再
15 施作，先行動工則有補救措施可行；取得建照後要辦理相關
16 建照加註事項，以及準備新竹縣政府辦理開工所需資料及流
17 程，完成後才可報開工，取得建照未辦理後續流程無法報開
18 工。被告一定要去做變更設計後再交給業主，業主方可按圖
19 施工，否則無法取得使用執照；已知要變更設計一定會再跟
20 業主、結構、水電確認，更改後先讓業主看過，業主同意後
21 再與平面、結構、水電討論以此做變更設計或審查或送審有
22 無問題，均無問題才會施作，通常搶案、搶時間是為了時效
23 性，第一次變更可能會有較完整圖面，因要施作討論較為仔
24 細。變更設計有可能會有多次，變更設計在未取得使用執照
25 前，程序都是有效的。有可能會是邊蓋、邊改；本件我看到的
26 圖面是可以施工的，重點是無法開工被撤照，已過建照有
27 效時間，本案是已取得建照可依核准之建照圖申請水電、消
28 防，此部分是沒問題的，亦可先變更設計再去辦理，因被告
29 有提到變更設計需要一個半月至兩個月，加上取得建照後六
30 個月未開工可展期三個月，原則上會有九個月時間可辦理，
31 我認為過程中若有積極辦理，中間無延後或停止，以本案圖

面而言變更並非相當困難，本件僅平面圖外牆不符，樓上未
做變動，以變更地下室圖面而言，在審圖或畫圖過程中並不
會花太多時間，複雜性並非很大，原則上我認為變更設計時
間一個半月是合理原則上時間是綽綽有餘，不至於造成建照
時效性過期問題；其實業界有很多種做法，要搶掛號的意思
是要繳掛號費給公會，有些業主會請設計公司先墊付，有些
設計公司為了做到設計會答應，有的會請業主先墊付，若後
續要變更，這些費用都是一開始就要談好，因設計公司熟知
程序上如何進行，因此設計費用等會先談清楚，依個案而
定。本案以變更設計而言算是蠻單純的案子；本案水電圖未
正式送審僅是草稿，送建照審查過程中可能會發現問題需要
修正，因個人看法及對法規解釋不同，修正完成核准才是正
式圖面，未審圖前都可以修正則無法判定是否是最終版本，
且建築平面圖與結構平面圖不相符，必須予以修正，但修正
後當時的底圖可能與現在修正後的底圖不符而需要修正，當
底圖不符時都要重新套圖、重新畫過，我判斷所謂的「修」
是因底圖不符，因此要求修正完成，「修」指的是水電、消
防，底圖不一致就要重新套圖，否則對不起來，包括水箱位
置、機電位置、發電機室、消防泵浦室等，若與平面圖不符
位置就會改變，因此需要調整。若被告需負責到水電、結
構、消防等，當然有其義務完成，後續修圖部分，若有重
大變化可能要做法定變更設計程序，但有些可能不需要修改
竣工圖或報備即可，因此視完工、施工過程中，是否有大範
圍改變，要以何種程序辦理，則依現場狀況判斷；如面積、
主要結構、防火避難等重大改變才需要做變更設計，其餘如
改門窗、外觀微調等不影響安全、衛生情況下，以竣工修正
即可；變更設計是一種程序，因變更設計程序需要花時間，
且要找相關技師簽證，若平面圖改變可能消防要再送一次，
因此程序會比較複雜，若以竣工圖修正則是變更部分不涉及
安全、公共衛生問題，以減少不必要的行政流程，但最後仍
要修圖，建築師、建照單位、營造廠均要簽證，代表對圖面

負責；最後審查取得使用執照時，是依據最後圖面與建築物本身是否相符，若審查認為涉及變更程序而未做變更設計，則無法取得使用執照，若屬竣工圖修正範疇，圖面修正完成後則可取得使用執照；外牆不同屬於主要結構改變，本案一定要變更設計等語（本院卷(二)第33-45頁）。

2. 證人莊恩智即德記公司負責人機電技師於本院審理中具結證稱：我於112年間有規劃過新竹縣關西鎮東安古橋住宅興建工程之機電部分，規劃至進行一部分，因不明原因而停止。此部分由建築師提供，一開始合約並非對接建設公司。一般不會記公司名稱，都是E-MAIL往來，我們本來就不認識，細節與承辦是何人我都不記得；本案合約我們是對原告方景建設公司由其指揮，但為了讓本案完成大家必須協同，建築師也可以指揮；一開始是建築師提供結構圖面給我做機電規劃，我按照建築師的圖面去做規劃，一般建築師的圖面一開始都是草案會不斷修正，其實光是規劃圖就進行10幾版，我們只專注機電部分，其他問題並不清楚；本案進行到最後我們沒有拿到合約，後來是建設公司與他們簽約，我們好像請了2期款，是簽約款與建照取得款；圖說設計完成之第3期款沒有請款，圖說僅進行一部分，有一部分尚未完成，而無繼續請款，原則上原告方景建設公司有按照期款付款；建照取得後即完成合約，總共有4期，第2期款是40%，還有2期未請款。我們請了第1、2期，第3、4期加起來是60%，不能算是尾款，是第3、4期；付款第3期所載圖說設計完成要付款50%，此部分是細部設計，還要搭配各式各樣的需求，此部分需求不清楚、資料不完全無法進行，因此尚未完成；再者我們也會判斷案件是否真的要動，若業主或建築師都很積極，代表案件是要動的，若聯絡不積極，我們當然要配合業主或建築師的節奏來進行；若我覺得資料不完全，相關的人我們都會去要求配合提供資料，本案我們跟陳國禧建築師要還是被告內山文化設計公司，各方面我們都會去進行，但我們不會很積極，我們會配合對方節奏，並非我們主動要資料，他

01 會給我們資料，若無給資料可能是各式各樣的原因delay
02 到，我跟他催也沒有用，我現在的合約方是原告方景建設公
03 司，中間與我聯繫的是初期規劃階段是建築師，我所認為的
04 建築師是是建築設計單位，是建築師跟我們聯絡的；建築師
05 有給我建築圖我依照建築師的建築圖去規劃，因建築師對機
06 電空間、管道間大小並不清楚；我看到建築圖是先規劃但尚
07 未繪製圖面，細部設計有進行一部分，細部要繪製部分到建
08 築圖上，規劃部分算是完成了，後面是因為各式各樣的原
09 因，如可能他的節奏不夠快、建材設備表、傢配圖不完整、
10 需求不完整，我們的節奏就會放下來，規劃部分已往返10幾
11 次，算是定案了，細部設計有一部分交了、有一部分還沒
12 交，第2期款的要件是建照取得，其實他付的是規劃部分；
13 我有先送給他部分圖面才會請第2期款，請第2期款是建照取
14 得為要件，那些資料我都給了，一般進行我們的圖面即使是
15 草圖也會給業主或建築師看，看他們有無意見，我們會再調
16 整，我已經把草圖都交給他了，草圖的意思是業主尚未拍板
17 定案，都算是草圖；不一定是先把建照拿到，我再配合去做
18 細部設計，有一些是在規劃階段，業主需求第1版、第2版就
19 會陸陸續續出來，並非到一個節點他才會提供下一個階段；
20 只是到了第2階段拿到建照，後來整個緩下來，感覺沒有要
21 動。我們做太久了，我70幾年開始畫圖，會知道業主的動
22 作。我的意思是他給我第2期期款，給了之後我們會繼續
23 做，做完之後再給他，他再給錢，但重點不是錢，重點是他
24 的需求。他都沒有下指令，要下指令才有辦法繼續往前走。
25 我的意思是建照拿到後，他未再與我們聯絡，就整個緩下
26 來，沒有很積極。也沒有給我下指令，也沒有提供我規劃所
27 需資料，只能說不完整。本案的節奏就是不積極，如果他要
28 繼續動，我們會配合他們的節奏繼續；我不記得他給我們規
29 劃設計的時間，但我們規劃出去第1版好像是111年8月22
30 日，再來是111年9月6日、9月13日、12月28日、112年3月9
31 日、6月5日、6月29日、6月30日、7月4日、7月13日都各有

一版。我的意思是我就繪製這麼多版的圖面給他，因建築會調整，機電要配合跟著調整，最後一次是到112年7月13日，之後當然還是有，我們也有提供安全維護的圖，我看檔案是111年12月2日有給過一版，112年2月1日、113年12月23日都有給過。（庭呈手寫紀錄），還有其他圖我沒有寫上來，如通風圖我覺得不重要就沒有抄過來。我的檔案打開我最後一次進行的日期是113年12月13日、23日各有一版；第2期款於112年8月30日他給我們支票。112年8月30日給付第2期款，但我做到113年12月23日，本案本來都會有這樣的狀況。我的意思是他雖然沒有給你資料，我還是會先跑；我的意思是最後檔案被打開的時間是113年12月23日，是檔案打開的時間，最後聯繫至113年12月23日，但不會紀錄為何打開檔案等語（本院卷(二)第130-148頁）。

3. 證人陳喬琪即翊喬工程規劃有限公司(下稱翊喬公司)之負責人於本院審理中具結證稱：翊喬公司經營建照及執照相關代辦業務，本件係內山文化設計有限公司委託翊喬公司代辦建照，本院卷(一)第57頁之開工展期申報書，上方記載「復工不易」之文字，不是被告公司請我填寫的，在協助業主開工展期之理由，常態使用「復工不易」之文字，此文字是我自行填寫的，沒有問過被告公司，且當時建照已近逾期，基於協助立場詢問是否辦理展期，因當時知道五大管線即開工申報所需檢附資料尚未完成，具體內容、完成程度我不清楚，因此確實無法做開工申請，而協助辦理開工展期；五大管線相關資料要完成，這是後續開工程序。我承辦過程中，有聽過被告講本案建照需辦理工程設計變更，當時是由被告公司反應，因當時建照審查有期限，有向他們反應尚未補正完整圖說程序會重來，因此當下聽到的指示是建照先核准，後續再辦理變更設計，是我們向內山公司詢問希望重審還是先拿執照再變更，當時接收到的訊息是執照先取得。我於辦理建照展延程序，窗口都是內山公司等語（本院卷(二)第46-48頁）。

01 (六)、參酌證人王俊耀依其專業知識作成系爭鑑定報告，對兩造之
02 系爭契約工程流程等各項，說明綦詳，依證人王俊耀證述，
03 系爭建案變更設計圖並非困難，僅需1個半月至2個月，取得
04 建照後加上展延之時間，有9個月可辦理開工事宜，顯見變
05 更不影響原告申請開工程序；再者，證人莊恩智即德記公司
06 負責人機電技師亦證述，原告於112年4月13日取得建築執照
07 後，支付第2期機電設計費用，有將機電規劃圖交予建築
08 師，之後原告沒有下指令，也沒有提供規劃所需之完整資
09 料，導致本案未再進一步進行。翊喬公司負責人證人陳喬琪
10 就系爭工程開工展期之真實情形並不知情，「復工不易」之
11 文字係其自行填寫的，沒有問過被告公司。由以上證人證述
12 以觀，足認本案原告取得建築執照後，即可依核准的建造圖
13 申請水電、消防，先辦理開工事宜，此亦為業界所常見，並
14 不會因系爭工程需作變更設計圖而無法開工，而取得建照後
15 加上展延之時間，有9個月可辦理開工事宜，系爭建案雖需
16 作機電變更設計，然並未影響原告申請開工。

17 (七)、又查，被告公司人員羅傑於112年7月21日傳訊給原告公司
18 稱：目前結構已完成變更設計內容，機電部分則尚未提供，
19 對方表示因報價單您尚未提供，對方表示因報價單尚未回簽
20 給他們，但他們已完成大部分工作了，所以要先請您完成回
21 簽及訂金的動作，讓技師能繼續作業(價差平分費用9.5萬元
22 《含稅》可以在我司尚未請款的尾款內扣除)…有關開工的
23 部分可以先行申報開工，可以利用辦理開工的相關作業時間
24 來等待變更設計核准，由於需要申辦變更設計故保留建照資
25 料，如需開工有關建照資料的部分可以與我司聯繫等語；被
26 告另於112年7月31日亦再傳訊提醒原告公司變更設計圖需要
27 時間處理，請盡速回簽報價單給機電技師，不然對方無法再
28 配合，以免錯過最後開工期限等語（本院卷(二)第105-107
29 頁）。依證人莊恩智證述，原告至112年8月30日給付機電變
30 更設計第2期款之後，進度即趨緩，也沒有下指令。原告於1
31 12年4月13日領得建造執照，於112年8月1日向新竹縣政府申

01 請開工展期，經新竹縣政府准予展期至於113年2月27日前開
02 工，有新竹縣政府113年11月25日府工建字第1130393826號
03 函附卷可稽（本院卷(一)第161頁）。關於機電設計最後於113
04 年12月23日有開啟檔案之紀錄。依上所述，原告變更設計依
05 期限開工並無困難，原告於113年4月11日依建築法第54條規
06 定向新竹縣政府申請該案建造執照解除套繪，並繳回建築執
07 照正本，有新竹縣政府114年2月14日府工建字第1130404191
08 號函在卷足憑(本院卷(一)第449頁)，隨即於113年4月18日出
09 售系爭建案之土地，有實價登錄資料在卷可稽，兩造均不爭
10 執。綜上以觀，原告未依前開建築執照期限開工之原因，尚
11 難認係因原告主張被告規劃設計瑕疵所致，原告主張被告規
12 劃設計瑕疵，致原告無法按圖施工，需撤回建築執照申請，
13 受有損害，為無理由，應予駁回。

14 (八)、綜上所述，原告依民法第254條、第259條、第260條、第227
15 條 第226條等規定，請求被告應給付原告263萬3,162元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5之利
17 息，為無理由，應予駁回。原告訴部分既經駁回，其假執行
18 之聲請亦失所依附，應併予駁回。

19 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或所舉證據，經
20 本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，爰不逐一論
21 述，併此敘明。

22 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
24 民事第一庭 法 官 林麗玉

25 以上正本係照原本作成。

26 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，並
27 應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
29 書記官 高嘉彤