

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第400號

原告 德益有限公司

法定代理人 李青益

訴訟代理人 廖威淵律師

廖禹喬律師

被告 台灣農林股份有限公司

法定代理人 吳清源

訴訟代理人 田振慶律師

邱瑞元律師

張揚律師

上列當事人間請求給付委託費用事件，本院於民國114年10月16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

壹、程序方面

一、按因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，民事訴訟法第15條第1項定有明文，所謂行為地，凡為一部實行行為或其一部行為結果發生之地皆屬之。另按被告住所、不動產所在地、侵權行為地或其他據以定管轄法院之地，跨連或散在數法院管轄區域內者，各該法院俱有管轄權；同一訴訟，數法院有管轄權者，原告得任向其中一法院起訴，民事訴訟法第21條、第22條分別定有明文。又管轄權之有無，應依原告主張之事實，按諸法律關於管轄之規定為認定，與其請求之是否成立無涉（最高法院65年台抗字第162號裁定意旨參照）。查本件起訴時，被告台灣農林公司之營業所已於民國112年7月4日自臺北市○○區○○街000號遷移至新竹縣○○

01 鄉○○村○○路0號，惟原告起訴主張請求其中關於兩造間  
02 就被告所有門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00號地下1  
03 至3樓建物（下稱系爭建物），於109年4月起成立規劃、工  
04 程及招商之委任關係，而原告本已完成大部分招商規劃，詎  
05 被告卻於接近完成招商規劃時，於111年10月28日惡意終止  
06 招商委任，不簽訂租賃契約，復於終止委任後立即將完成之  
07 招商規劃交予他人，並為類似之規劃，顯有違商業倫理，並  
08 惡性榨取原告努力成果，以背於善良風俗之方式侵害其利  
09 益，應依民法第184條第1項後段賠償損害1,072萬0,100元。  
10 則原告並主張以被告先前營業所在之臺北市○○區○○街00  
11 0號為上揭侵權行為行為地，即為可採。堪認本院為原告主  
12 張被告對其為侵權行為之行為地管轄範圍內，依照前揭法規  
13 意旨，本院對本件訴訟有管轄權，合先敘明。

14 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙  
15 被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255  
16 條第1項第7款定有明文。被告抗辯原告於本件審理即將終結  
17 之際，始追加民法第245條之1第3款之請求權基礎，有礙被  
18 告防禦及訴訟終結，應不許原告追加等語。查原告起訴狀確  
19 有引用民法第245條之1之條文，復於起訴狀主張：其因被告  
20 以違反誠實及信用方法不簽訂租賃契約將系爭建物作為商場  
21 營運，故得向被告請求賠償等語（見本院卷第14至16頁），  
22 應認原告於起訴時已依民法第245條之1第3款規定請求損害  
23 賠償，非屬訴之追加，是被告上開所辯，應非可採。

## 24 貳、實體方面

### 25 一、原告主張：

#### 26 (一)門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號地下1至3樓建物

27 (即系爭建物)為被告所有，兩造於109年4月起就系爭建物  
28 地下1至3樓成立規劃、工程及招商之委任關係，且伊已將處  
29 理委任事務所取得之室內設計圖、機電設計圖、承租意願  
30 書、設櫃意願書等文件交予被告，定期向被告報告委任事務  
31 處理進度，被告更曾於111年8月3日出具同意書，同意將系

01 爭建物地下1至3樓委託伊作為商場招商營運規劃（下稱系爭  
02 同意書），足認兩造間確有上開委任契約存在，伊為執行委  
03 託事務確有支付：1.室內設計費新臺幣（下同）180萬元、  
04 2.機電空調製圖費120萬元、3.招商規劃委託費261萬元、4.  
05 招商健身工廠進駐之仲介費132萬元及5.伊僱員招商所支付  
06 之僱員薪水892萬7,224元等必要費用，自得依民法第546條  
07 第1項請求被告償還必要費用合計1,585萬7,224元。

08 (二)伊本已完成大部分招商規劃，詎被告卻於不利於伊之時期，  
09 突於111年10月28日終止委任，使伊無法獲得經營系爭建物  
10 地下1樓至3樓商場之預期利益1,072萬0,100元，爰依民法第  
11 549條第2項規定請求被告賠償伊未能獲得上開預期利益之損  
12 害。又被告惡意終止招商委任，於伊接近完成招商規劃時，  
13 不與伊簽訂租賃契約，復於終止委任後立即將伊所完成之招  
14 商規劃交予他人，並為類似之規劃，顯有違商業倫理，並惡  
15 性榨取伊努力成果，而以背於善良風俗之方式侵害伊利益，  
16 應依民法第184條第1項後段賠償伊之損害1,072萬0,100元。

17 (三)備位主張，如法院認定兩造間未成立委任契約關係，則被告  
18 高階主管多次出面予伊洽商系爭建物地下1樓至3樓之規劃、  
19 招商及工程設計事宜，伊更曾向被告董事長彙報系爭建物地  
20 下1至3樓規劃、招商進度，致伊信賴被告確有締結系爭建物  
21 地下1至3樓租賃契約之真意，竟突然無理由終止合作，拒絕  
22 給付伊因規劃、招商所支出之費用，顯屬違反誠實及信用方  
23 法，自應對於伊非因過失而信契約能成立致受有2,657萬7,3  
24 24元損害，負損害賠償責任，爰依民法第245條之1第3款規  
25 定請求被告賠償上開損害。

26 (四)並聲明：1.被告應給付原告2,657萬7,324元，及自起訴狀繕  
27 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.前  
28 項請求，願供擔保請准宣告假執行。

## 29 二、被告答辯：

30 (一)伊於108年6月25日與原告簽署「亞洲廣場招商廠商合作契約  
31 書」將系爭建物地下3樓自同年7月1日起出租予原告，供原

01 告招攬休閒廠商進駐銷售商品使用，兩造曾簽署7次增補協  
02 議書將租賃期限延長至110年12月31日止。

03 (二)伊從未委託原告處理系爭建物地下1至3樓之籌備、工程、招  
04 商及規劃等全部事項，兩造縱使曾就系爭建物之招商事項進  
05 行討論，亦僅止於兩造就原告有無能力承租系爭建物地下1  
06 至3樓營運所為討論，非屬民法第540條之報告，兩造間並無  
07 委任關係存在，原告顯非基於委任關係而支出費用，乃至損  
08 害賠償，其依民法第546條第1項請求償還必要費用1,585萬  
09 7,224元，並依民法第549條第2項請求賠償預期利益之損害  
10 1,072萬0,100元，均無理由。

11 (三)兩造始終無法就系爭建物地下1至3樓之租賃條件達成共識，  
12 故兩造未就系爭建物地下1至2樓簽立租賃契約，伊提出終止  
13 合作，終止商議洽談，本為正當權利行使，並無以背於善良  
14 風俗之方式為之，而後續出租予第三人後，第三人就系爭建  
15 物地下1至3樓所為規劃使用與伊無涉，伊並無違反商業倫理  
16 惡性榨取原告努力成果之情，原告主張依民法第184條第1項  
17 後段請求損害賠償，亦無理由。

18 (四)原告所提出系爭建物地下1至3樓經營模式、兩造租賃方式、  
19 租金500萬元保證等租賃規劃或租約草稿，僅為原告單方提  
20 出，均未經伊同意，原告並無信契約能成立之實據；至原告  
21 所提出其負責人與被告人員即訴外人李紫綸經理(下逕稱其  
22 名)間之Line對話紀錄內容，然李紫綸僅擔任被告資產部經  
23 理，非屬有權代表伊簽約之人，自無從由其等間之對話，推  
24 認原告有非因過失而信契約能成立之情形，而自該對話內容  
25 可知，李紫綸係請原告人員向伊進行簡報，可見兩造仍在磋  
26 商、討論階段，並無原告所稱「非因過失而信契約能成立」  
27 之情形，是原告主張依民法第245條之1第3款規定請求損害  
28 賠償，難認可採。

29 (五)並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張系爭建物地下1至3樓為被告所有，被告曾於108年7

01 月1日至110年12月31日將系爭建物地下3樓出租予原告，兩  
02 造復於108年12月27日簽立招商委託契約書，就系爭建  
03 物地下1至3樓委託原告擔任招商顧問，委託招商期間為109  
04 年1月1日起至同年3月31日止，被告並曾於111年8月3日出具  
05 同意將系爭建物地下1至3樓予原告作商場招商營運規劃之系  
06 爭同意書予原告，被告人員於同年10月28日通知原告終止合  
07 作，有兩造間所簽訂之亞洲廣場招商廠商合作契約書及歷次  
08 增補協議書、招商委託契約書、系爭同意書、被告人員李紫  
09 綸與原告人員間之電子郵件(見本院卷一第148至168、430、  
10 18、34頁)，被告對上情均不爭執(見本院卷第238至240  
11 頁)，堪信為真實。

12 (二)原告主張兩造間於109年4月起就系爭建物地下1至3樓成立規  
13 劃、工程及招商之委任關係，其得依民法第546條第1項請求  
14 被告償還必要費用合計1,585萬7,224元，並依民法第549條  
15 第2項、第184條第1項後段請求被告賠償無法獲得經營系爭  
16 建物地下1樓至3樓商場之預期利益1,072萬0,100元，如認兩  
17 造間未成立委任關係，其亦得依民法第245條之1第3款規定  
18 請求被告賠償2,657萬7,324元之損害等情，為被告所否認，  
19 並以上揭情詞置辯，是本件爭點厥為：1.兩造間有無成立自  
20 109年4月起就系爭建物地下1至3樓成立規劃、工程及招商之  
21 委任關係？2.原告依民法第546條第1項請求被告償還必要費  
22 用1,585萬7,224元，有無理由？3.原告依民法第549條第2  
23 項、第184條第1項後段請求預期利益1,072萬0,100元之損  
24 害，是否可採？4.原告依民法第245條之1第3款規定請求被  
25 告賠償2,657萬7,324元，是否有理由？茲認定論述如下。

26 (三)原告未能證明兩造於109年4月起成立系爭建物地下1至3樓規  
27 劃、工程及招商之委任關係，自不得依民法第546條第1項規  
28 定請求償還必要費用，亦不得依民法第549條第2項規定請求  
29 損害賠償，茲認定如下：

30 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
31 民事訴訟法第277條定有明文。又主張法律關係存在之當事

01 人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責  
02 任。而委任契約，係以當事人約定，一方委託他方處理事  
03 務，他方允為處理而成立（最高法院83年度台上字第2775號  
04 判決意旨參照）。準此，原告主張其與被告間於109年4月起  
05 就系爭建物地下1至3樓規劃、工程及招商事項有委任關係存  
06 在，既為被告所否認，則原告即應就被告曾委託原告於109  
07 年4月起就系爭建物地下1至3樓辦理規劃、工程及招商等事  
08 項，原告允為辦理之事實，負舉證責任。

09 2.原告主張係由訴外人即時任被告總經理林金燕(下逕稱其名)  
10 於109年4月會議中親口委託原告以預算5,000萬元辦理系爭  
11 建物地下1至3樓之規劃、工程、招商等事項，完成後再將系  
12 爭建物出租予原告負責招商經營，被告收取租金收益，被告  
13 並與原告約定先由原告墊付委任過程支出之必要費用，該次  
14 會議林金燕、李紫綸均有出席等語（見本院卷一第423、492  
15 至494頁），惟證人林金燕係證稱：伊不記得曾於109年4月  
16 間與原告負責人李青益在被告南港辦公室開會，伊於109年  
17 間僅擔任被告之總經理，依被告公司權責，總經理無權限答  
18 應委託的內容，若要完成委託，需與董事長開會方能決定等  
19 語（見本院卷二第53頁），依證人林金燕前揭證述可知，其  
20 對於原告所主張之上揭事實並無印象，且其並無委任原告辦  
21 理系爭建物地下1至3樓之規劃、工程、招商等事項之權限，  
22 而證人李紫綸亦證稱：對於原告主張109年4月間曾與伊、林  
23 金燕開會，口頭約定有關係爭建物地下1至3樓營運招商合約  
24 部分，並無印象等語（見本院卷二第62頁），故原告主張兩  
25 造係由林金燕口頭委託原告辦理系爭建物地下1至3樓之規  
26 劃、工程、招商等事項之方式成立委任契約，已難認可採。

27 4.原告固主張其已將處理委任事務所取得之室內設計圖、機電  
28 設計圖、承租意願書、設櫃意願書等文件交予被告，定期向  
29 被告報告委任事務處理進度等語，然原告亦自承其於110年3  
30 月間有向被告提出系爭建物地下1至3樓之經營模式、兩造租  
31 賃方式，擬向被告承租系爭建物地下1至3樓作為經營百貨商

01 場使用等語(見本院卷二第290頁)，亦有原告所提出其擬定  
02 與被告簽訂之不動產租賃契約草稿、原告人員張詠策於111  
03 年7月1日將租約草稿寄送予李紫綸之電子郵件可憑(件本院  
04 卷一第20至32頁、卷二第148頁)，而原告與訴外人王創有限  
05 公司(下稱王創公司)於109年8月4日簽署之「德益時代廣場  
06 商場招商委任合約書」係約定：「茲由甲方(即原告)委託乙  
07 方(即王創公司)擔任德益時代廣場招商工作」，(見本院卷  
08 一第66頁)，而將原告擬經營之「德益時代廣場」商場招商  
09 事項委託王創公司辦理，並非為被告招商而委託王創公司，  
10 從而，被告抗辯原告所提出之上開資料，係就其原告自己未  
11 來承租系爭建物後之招商事項進行規劃，並以此向被告提出  
12 說明，供被告作為評估是否就系爭建物地下1至3樓與原告簽  
13 訂租賃契約之判斷依據，藉此爭取與被告合作等語(見本院  
14 卷一第402頁、卷二第358頁)，尚非無據，自不得僅以原告  
15 提出上開資料予被告，逕認原告係基於委任契約向被告報告  
16 委任事務，進而推認委任關係存在。

17 5.原告雖主張兩造於109年4月起即約定於原告辦理委任事務完  
18 畢，被告承諾將系爭建物地下1至3樓出租予原告經營商場使  
19 用等語，惟依原告所提出名稱為「亞廣以合作招商模式概估  
20 租金收入」之簡報係記載：「一、以包底抽成模式進行合作  
21 招商，所有管銷費用由廠商負擔。二、固定設備如排煙、排  
22 油等設備擬由農林負擔(估約4000萬)。三、廠商保證500萬  
23 元/月租金...PS. 以上合作招商模式尚在討論中，如能於109  
24 年底前確認，預計110年9月亞廣有機會開幕營運，目前積極  
25 洽談中，固定設備費用亦尚在討論中。」(見本院卷二第146  
26 頁)，依該簡報內容可知，兩造對於系爭建物地下1至3樓之  
27 租賃條件並未合致，尚在討論、洽商階段，復參以被告所提  
28 出原告負責人李青益於111年1月18日將被告公司人員訊息轉  
29 傳予李紫綸之Line對話紀錄記載：「今年預算編列也不明  
30 確，如果你(即李青益)再不提租賃條件及資金需求，這案子  
31 應該就沒有了」(見本院卷一第488頁)，足認兩造對於系爭

01 建物地下1至3樓之租賃條件及合作模式於111年1月間尚在洽  
02 談中，是原告主張兩造已於109年4月間達成被告承諾於原告  
03 辦理委任事務完畢後，即將系爭建物地下1至3樓出租予原告  
04 經營商場使用之合意，難認有據。

05 6.兩造雖曾於108年12月27日簽立招商委託契約書，就系爭建  
06 物地下1至3樓委託原告擔任招商顧問，委託招商期間自109  
07 年1月1日起至同年3月31日止，並約定委託期間得經兩造以  
08 書面同意延長，有上開招商委託契約書在卷為憑（見本院卷  
09 一第430頁），兩造於期滿後未以書面同意延長，亦有證人李  
10 紫綸之證述可佐（見本院卷二第62頁），而原告亦自承109  
11 年4月起就其所稱之委任招商、設計、工程等事項確未簽署  
12 書面合約（見本院卷一第494至495頁），被告嗣於109年5月  
13 1日則與台灣樂地建築股份有限公司（下稱樂地公司）簽署專  
14 任委託契約書，約定由樂地公司就系爭建物地下1至3樓進行  
15 租賃招攬業務，專任委託期間為109年5月1日至同年10月30  
16 日，而該契約書第5條第1項並約定：「專任委託期間，甲方  
17 （即被告）不得再委託第三人進行相同業務」（見本院卷二  
18 第188至189頁），足認被告已於109年5月間將系爭建物租賃  
19 事宜，專任委託予樂地公司，並與樂地公司約定不得再委託  
20 第三人進行相同業務，而原告復未提出被告於此期間委任其  
21 處理租賃事務之其他事證，益徵被告辯稱其於109年4月間並  
22 無以口頭約定方式將系爭建物地下1至3樓之規劃、工程、招  
23 商事項委託原告等語，應為可採。

24 7.至原告主張依據被告所出具之系爭同意書，可證兩造委任關  
25 係存在，且原告有持此份同意書與訴外人柏文健康事業股份  
26 有限公司（下稱柏文公司）簽訂招商意向書、租約等語（見本  
27 院卷二第349頁），然該同意書係記載：被告同意將系爭建  
28 物地下1至3樓予原告作商場招商營運規劃等語（見本院卷一  
29 第18頁），並未記載被告委託原告進行商場招商營運規畫或  
30 設計、工程、出租等事項之意旨，且依原告所陳，其係以此  
31 同意書與訴外人柏文公司簽定招商意向書、租約，則被告辯

01 稱當初會出具該份同意書係原告主張其要對外招商，需有被  
02 告之同意書以利其進行，僅止於同意原告來規劃，並無同意  
03 其他事項等語(件本院卷二第349頁)，尚非無據，況原告亦  
04 是持以作為其自行與第三人簽定招商意向書、租約之用，自  
05 難藉此認定原告係為被告處理委任事務，是原告上開主張，  
06 亦難採憑。

07 8.原告主張依證人即王創公司負責人黃永錡證述：伊於109年  
08 2、3月間，伊當時要承租，被告承辦李小姐向伊表示現在商  
09 場事由原告主導招商經營，若伊想承租只能與原告接洽，伊  
10 有看過王創公司與原告公司之合約，亦有參與該契約之招商  
11 業務等語(見本院卷二第249至250頁)，且證人黃永錡曾與  
12 被告人員商談該商場之硬體、機電、消防、空調之使用，可  
13 證被告於109年4月起有委託原告就系爭建物地下1至3樓為規  
14 劃、工程設計、招商等語，然證人黃永錡所稱之109年2、3  
15 月間係兩造簽立招商委託契約書所約定委託招商期間內，有  
16 招商委託契約書可佐(見本院卷一第430頁)，而李紫綸於109  
17 年2、3月間向證人黃永錡所為前述表示，亦與上開契約書意  
18 旨相符，惟此無法證明被告於109年4月後仍有委託原告辦理  
19 招商事宜，另其擔任負責人之王創公司係受原告委託就其擬  
20 自行經營之「德益時代廣場」辦理招商業務，是證人黃永錡  
21 與被告人員就上開事項開會，仍屬王創公司受原告委託辦理  
22 德益時代廣場招商事務之範疇，自難逕以證人黃永錡前揭證  
23 述，遽認兩造於109年4月起已成立原告所稱之委任關係。

24 9.另原告委託與柏文公司仲介聯繫健身工廠招商事宜之證人歐  
25 陽瀚雖於本院審理中提出其於109年12月間與李紫綸之Line  
26 對話紀錄，並證稱：伊認定被告有全權委託德益公司，係依  
27 據伊問李紫綸是不是全包了，李紫綸回答目前算是，伊問李  
28 紫綸它們是仲介公司嗎？李紫綸說不是等兩句對話所認定，  
29 且原告與柏文公司簽約前，原告也提出被告出具之同意書等  
30 語(見本院卷二第78頁)，然被告所出具之同意書，無法證  
31 明兩造間有原告所稱之委任關係存在，業如前述，而證人歐

- 01 陽瀚與李紫綸間之Line對話紀錄(見本院卷二第96至98頁)，  
02 亦未記載被告委任原告辦理招商、設計、工程規畫等意旨，  
03 且李紫綸所回覆內容亦非明確，尚難以證人歐陽瀚之證述及  
04 其與李紫綸間之Line對話紀錄，逕認兩造間存在委任關係。
- 05 10.證人即原告委託辦理系爭建物地下1至3樓之機電設計專案委  
06 任事務之勁捷工程有限公司(下稱勁捷公司)負責人蕭光廷，  
07 雖證稱其於110年3月與原告簽署合約書後，曾與被告公司人  
08 員會議討論，並曾至系爭建物地下1樓被告之會議室、南港  
09 辦公室、湖口總部開會討論、向被告董事長作簡報等語(見  
10 本院卷二第67至70頁)，然依原告與勁捷公司簽署之機電設  
11 計專案委任合約書係由原告委託勁捷公司辦理「德益時代廣  
12 場」機電設計工作，依該合約第2條第5款約定可知，其約定  
13 工作範圍亦包含：襄助業主招商投標，且該合約第3條約定  
14 設計費用第二、三期款分別為「圖說及標書完成」、「招商  
15 投標完成」(見本院卷一第52至54頁)，可見原告係為規劃  
16 擬自行經營之「德益時代廣場」機電設計，並為向被告公司  
17 說明其具有承租系爭建物地下1至3樓之能力，方委託勁捷公  
18 司辦理上開事務，從而，證人蕭光廷係為處理原告委任機電  
19 設計事務方與被告公司人員開會討論，並至被告公司進行簡  
20 報，是證人蕭光廷之證述，亦不足以為有利於原告之認定。
- 21 11.關於原告所提出被告108至110年度營業報告記載：現階段持  
22 續與知名招商團隊合作、維持商場營業活動等情(見本院卷  
23 一第352至396頁)，然此並未記載「知名招商團隊」究為何  
24 人，亦未記載合作之內容，尚難以此認定兩造間確有原告所  
25 稱之委任關係存在。
- 26 12.基上，原告未證明兩造自109年4月起成立系爭建物地下1至3  
27 樓規劃、工程及招商之委任關係，自不得依民法第546條第1  
28 項規定請求償還必要費用，亦不得依民法第549條第2項規定  
29 請求損害賠償。
- 30 (四)原告依民法第184條第1項後段請求1,072萬0,100元之損害賠  
31 償，並無理由：

01 1.原告主張被告於其接近完成招商規劃時，惡意不與其簽訂租  
02 賃契約，並惡意與終止招商委任，復於終止委任後，立即將  
03 原告所為招商規劃交予他人，並為類似之規劃等語(見本院  
04 卷二第287頁)，然原告係為自己擬經營「德益時代廣場」，  
05 並提供予被告作為是否與原告簽訂租賃契約之判斷依據，方  
06 進行室內設計、機電設計及與廠商洽詢承租、設櫃之意願等  
07 規劃，並不足以認定被告惡意終止招商委任之情事。

08 2.被告抗辯原告曾向其提出「由被告出資建置部分系爭建物之  
09 設施，另由被告提供融資予原告，原告日後再就收益分期返  
10 還予被告」之合作方案，考量被告另需投資鉅額資金，且疫  
11 情嚴峻，此合作方案有高度營運風險，故兩造無法就租賃契  
12 約達成合意等語，亦有原告所提出之簡報資料所載：「台灣  
13 農林投資款項」或「固定設備如排煙、排油等設備擬由農林  
14 負擔(估約4000萬)」(見本院卷一第446頁、本院卷二第146  
15 頁)可憑，此亦與被告公司人員與李紫綸111年10月27日電子  
16 郵件所載：「關於亞廣與德益之合作案，經內部評估，因此  
17 案公司需投入之預算龐大且未來營運之不可控風險過高，確  
18 定不與德益進行合作，再請收到通知後儘速通知，並辦理後  
19 續事宜」，李紫綸即依此於同年月28日轉知原告終止合作案  
20 等情(見本院卷一第38至40頁)相合，是被告前揭所辯，尚屬  
21 有據。是被告評估自身風險，而未與原告簽訂租賃契約，自  
22 難認有何惡意榨取原告努力或違反商業倫理之情事。至原告  
23 主張被告將原告之招商規劃交由他人，並為類似之規劃等  
24 語，惟原告並未就上開事實舉證以實其說，亦難認被告有何  
25 故意以背於善良風俗，加損害於原告之情事，是原告依民法  
26 第184條第1項後段請求損害賠償，並無理由。

27 (五)原告依民法第245條之1第3款規定請求被告賠償2,657萬7,32  
28 4元，尚非可採：

29 1.按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有其他顯  
30 然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致  
31 受損害之他方當事人，負賠償責任，為民法第245之1條第1

01 項第3款所明定。惟民法第245條之1所定之締約過失責  
02 任，係指締結契約前之準備階段，或於締結契約之際，當事  
03 人一方違反進行締約時應遵守之誠信原則，致他方信賴可順  
04 利締結契約之目的不能達成，或發生未曾預期之損害，一方  
05 應負損害賠償之責任而言。

06 2.原告主張被告高階人員多次與其洽談系爭建物地下1至3樓之  
07 規劃、招商、工程設計事宜，致其信賴被告確有與其締結租  
08 賃契約之意，因而多次向被告簡報、交付室內設計圖、機電  
09 設計圖、承租意向書等具經濟價值之工作成果，惟被告竟無  
10 理由通知其不合作，並拒絕支付上開費用，而屬違反誠實信  
11 用方法等語(見本院卷二第23頁)，然被告係因衡酌自身風  
12 險，而未與原告就系爭建物地下1至3樓簽訂租賃契約，業經  
13 本院認定如前，自非顯然違反誠實信用方法之行為，蓋於訂  
14 約準備及商議期間，雙方交涉方式、態度，以及其後斟酌利  
15 害得失，自由抉擇是否成立契約，此即屬私法自治及自由競  
16 爭原則之範疇，故除有顯然違反進行締約時應遵守之誠實及  
17 信用方法之情事，否則尚難謂拒絕締約一方須就他方因準備  
18 締約所支出之費用或損害負責，故原告依民法第245條之1第  
19 3款規定請求被告賠償2,657萬7,324元，亦非可採。

20 四、綜上，原告依民法第546條第1項規定請求被告償還必要費用  
21 1,585萬7,224元，並依民法第549條第2項、民法第184條第1  
22 項後段規定請求損害賠償1,072萬0,100元，復備位主張依民  
23 法第245條之1第3款請求被告賠償2,657萬7,324元，均無理  
24 由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦失所  
25 附麗，併予駁回。

26 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
27 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
28 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，  
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

民事第一庭 法官 方鴻愷

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
書記官 吳紫音