臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第208號

原　　告　方圓建築師事務所即方禔賢

000000000000000000

訴訟代理人　方瑜

　　王博鑫律師

被　　告　梅華精密工業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊恩立

訴訟代理人　徐維良律師

　　林坤賢律師

　　王怡潔律師

上列當事人間請求給付工作酬金事件，本院於民國111年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰陸拾肆萬玖仟捌佰參拾元，及自民國108年4月10日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之十三，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，但此規定於有訴訟代理人時不適用之；又依前述規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。被告之法定代理人原為楊鴻斌，嗣變更為楊恩立，茲據其於民國111年4月11日聲明承受訴訟（見本院卷二第365頁），核無不合，應予准許。

乙、實體方面

壹、原告主張：原告於104年間受被告委託設計被告所有坐落臺中市○○區○○段000地號（被告所有土地、106年3月售出）、411-0地號（被告所有土地、106年3月售出）、414地號（被告所有土地、106年3月售出）、415地號（被告所有土地、106年3月售出）、418地號（被告所有土地、106年3月售出）、420地號（被告所有土地、106年3月售出）、421地號（被告所有土地、106年3月售出）、426地號（被告所有土地、106年3月售出）、429地號（被告所有土地、106年3月售出）、391地號（被告所有土地、未售出）、392地號（被告所有土地未售出）、393地號（被告所有土地未售出）、401-2地號（被告所有土地未售出）、402地號（被告所有土地未售出）、402-1地號（被告所有土地未售出）、403地號（被告所有土地未售出）、403-3地號（被告所有土地未售出）、417地號（被告所有土地未售出）、419地號（被告所有土地未售出）等19筆土地（下稱406地號等19筆地號土地）建案，並分為A（臺中市○○區○○段000地號等14筆，2照）、B（臺中市○○區○○段000地號等10筆，3照）、C（臺中市○○區○○段000地號等22筆，3照）、D（臺中市○○區○○段000地號等17 筆，3照）共4案（以下稱A、B、C、D案） 之4案11件建築執照申請，雙方依合約內容約定辦理：1、勘查基地現場。2、擬定規劃草圖。3、繪製建照設計圖樣。4、建照執照審查。5、都市更新審查。6、都市設計審議。7、依法辦理監造有關事宜。8、解釋工程設計上之疑問。預估總工程法定造價為新臺幣(下同)606,423,000元，換算工作之設計酬金為42,650,000元。原告於104年5月22日向被告做整體土地建築規劃設計簡報，包含土地規劃及房地產景氣分析與興辦都市更新優缺點、設計方向及開發建議；於104年6月24日即向被告提出雙方合意之內容製作合約書，但被告卻拒絕用印，僅口頭允諾日後會完成用印，要原告不需擔心。被告於104年6月28日簽發建築執照委託書，委託原告向臺中市政府都市發展局（下簡稱都發局）

申請建照，原告於104年6月30日進行申請，並繳交被告支付之建築師公會掛號費用8,668,600元。於104年7月15日原告至被告公司進行開發申請案簡報，經被告同意後，隨即展開都市更新籌備工作；於105年3月9日原告針對本開發案與相關團隊進行都市更新工作之實質評估及研討，於105年5月16日向被告說明都更之內容及程序；又於105年6月28日向被告提出開發案之工作簡報；於106年3月17日，被告請原告提交該4案11件建築執照之土地明細表；於106年3月31日向都發局申請建造執照複審。被告竟於106年3月31日寄送存證信函給原告（原告於106年4月5日收受），片面終止本件委任。原告依契約本可請求被告給付總服務酬金之50%即21,325,000元，被告應予賠償。並聲明：被告應給付原告21,325,000元，及自106 年3月31日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

貳、被告抗辯：104年6月間原告向被告公司董事長楊鴻斌稱臺中市建築法令有關容積獎勵上限，於104年7月1將作修正，建議被告名下位於臺中市大里區東湖段土地，可先於104年6月30日前掛件以適用舊法令，其願意先提供免費掛件服務，並宣稱依舊法令共可興建總樓地板面積為82,000平方公尺，後續若要確定詳細規劃、設計監造，雙方再討論並議價。被告於104年6月28日出具同意委託原告代為掛件申請建案之委託書後，於104年6月29日原告以電子信件通知被告掛件申請須向臺中市建築師公會預繳費用8,668,600元，建造執照申請分為A、B、C、D共4個建案（A案2照1,623,300元、B案3照2,024,000元、C案3照2,056,800元、D案3照2,964,500元），且表示所有預繳費用待取得建照後將全數退還予被告，當日原告尚提供前一日（即104年6月28日）製作之申請建築執照委託書予被告，被告用印後交予原告，被告因此開立4紙金額合計8,668,600元支票予原告，由原告指派之人簽名領取後至臺中市建築師公會繳納，於104年6月30日臺中市建築師公會兌現前揭支票金額，同日原告並向都發局掛件申請4件

建造執照並完成登記在案。因本件僅為搶容積率先行掛件，兩造就建築內容各項細節，均未有任何討論，被告否認原告有向被告簡報等事實，且原告就都發局發函通知補正之事項，均未依法補正，於106年3月31日被告發函予原告終止掛件服務之委託，並於106年5、6月間向臺中市政府都發局申請退件，除C案外，其他申請資料均由原告領回，原告所提出申請建造執照資料，除諸多不符法律規定外，原告猶將諸多非被告所有土地列入建築基地，更明系爭申請事項僅先掛申請而已，非真實辦理建造執照之申請，原告請求被告給付報酬於法無據。並聲明：原告之訴駁回。

參、兩造經協商簡化爭點，就下列事項不為爭執，本院自得採為判斷之基礎：

一、104年6月29日原告以電子信件通知被告申請建築執照需向臺中市建築師公會預繳費用共計8,668,600元，建照申請分為A、B、C、D四個建案，又原告陳稱所有預繳費用待取得建照後將全數退還予被告。同日，原告提供前一日（即104年6月28日）製作之申請建造執照委託書予被告，被告用印後交予原告。

二、104年6月29日，被告開立四紙金額合計8,668,600元支票予原告，由原告指派之人簽名領取後至臺中市建築師公會繳納。

三、原告製作之「梅華精密工業股份有限公司台中市○○區○○段000地號等土地整體開發工程申請案」之委託規劃服務契約書，被告並未用印。

四、104年7月9日都發局發函通知被告104年6月30日掛件申請之大里區東湖段421、422、422-1、424、409-1、414、415、418、420、426地號10筆土地建造執照共3照連照申請（收文號：000000000000號，下稱系爭3照連照申請案）乙案檢具之書圖文件尚有諸多未齊備部分，請依規檢具齊備後，再申請排程審查。

五、104年9月2日都發局再次發函通知被告，104年6月30日之掛

件系爭3照連照申請案尚有諸多書圖文件未予齊備（詳原104年7月9日中市都建字第1040107598號函補正通知在案），經通知補正已逾2星期以上未予檢送補正資料，請依建築法相關規定改正完竣後再送交重新排審。

六、106年4月6日都發局再次發函通知被告，104年6月30日之掛件系爭3照連照申請案，該局已於104年7月9日、104年9月2日通知補正，惟迄今仍未辦理完成補正，請盡速於文到10日內辦理複審、補正作業，否則將予以退件。

七、104年9月16日都發局發函通知被告，104年6月30日之掛件申請之大里區東湖段391地號等17筆土地建造執照（收文號：00000000000000號）乙案，該局已於104年7月29日中市都建字第1040107604號函通知補正在案，經通知補正已逾2星期以上未予檢送補正資料，請依建築法相關規定改正完竣後再送交重新排審。

肆、本院之判斷：

原告主張：被告其有406地號等19筆土地，委任原告設計規劃建案，惟系爭規劃建案所在之土地，被告事後已出售予他人，被告向原告終止契約，致原告受有損害，原告自得請求被告賠償原告本得依約向被告請求之21,325,000元工作酬金等語，惟原告之主張，業經被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為①被告是否有委任原告為其設計規劃建案而申請建造執照？②兩造合意委託服務事項究為有償，抑或無償？倘為有償，兩造是否有約定報酬數額及給付之日期？③原告請求被告給付21,325,000元，是否有理由？④原告之請求權是否已罹於時效？經查：

一、被告是否有委任原告為其設計規劃建案而申請建造執照？

原告主張被告就其所有406地號等19筆地號土地，有委任原告為其設計規劃建案並申請建造執照等語，惟為被告所否認，經查：

㈠原告有以被告為起造人，而向都發局辦理掛件申請系爭A、B、C、D四個建案，且於104年6月29日以電子信件通知被告

申請建築執照需向臺中市建築師公會預繳費用共計8,668,600元，建照申請分為A、B、C、D四個建案，原告並表示所有預繳費用待取得建照後將全數退還予被告，同日，原告提供前一日（即104年6月28日）製作之申請建築執照委託書予被告，被告用印後交予原告，且被告於104年6月29日，開立四紙金額合計8,668,600元支票予原告，由原告指派之人簽名領取後至臺中市建築師公會繳納等事實，為兩造所不爭執，並有原告所提出之委託書影本(見本院卷一第9頁)、建造執照申請書(見本院卷一第261-271頁)、委託書（見外放卷附件六）、繳交建築師公會申請費用收據（見外放卷附件八）、 被告於104年5月29日email(見本院卷一第99-100頁)、被告於104年6月26日、29日email(見本院卷一第104-106頁)，及被告提出之預繳公會費用通知(見本院卷一第33-34頁)、原告領取建築師公會款項支票簽收紀錄(見本院卷一第35頁）、臺中市建築師公會支票代收明細單(見本院卷一第36頁)、被告公司支票類存款戶對帳單(見本院卷一第37頁)等，在卷可憑，堪信為真。

㈡原告主張其係正常為被告規劃申請建造執照而非僅先辦理掛件而已云云，惟查：

1.經本院向都發局函調系爭四案建造執照相關卷宗，除C案之申請資料仍在都發局處，並由都發局影印卷宗一份（見調卷之影印資料卷）供本院參酌後，其他申請資料業已發還，並由原告領回等情，有都發局 108年6月5日中市都建字第1080093860號函、108年8月9日中市都建字第1080136578號函（見本院卷一第112頁、129頁）在卷可參，而原告於108年5月6日亦提出A、B、C、D四個建案之相關圖說（見外放卷附件十八）供參，合先敘明。

2.又被告就原告為其辦理建造執照申請事務進行之程度有所質疑，乃由本院檢附原告之起訴狀影本（見本院卷第6-8頁）、108年4月20日補充狀影本（見本院卷第17-22頁），及109年4月22日陳報暨準備四狀A、B、C、D案之建造執照申

請書影本、原告提出之A、B、C、D案之建造執照卷宗為附件：送請臺中市建築師公會鑑定下列事項：㈠依A案、B案、C案、D案之建築執照卷宗-目錄表所標示之圖說，是否均為符合各建案之土地及營建法規需求之設計？上開圖說是否已達符合申請建照執照之標準?㈡系爭申請案中有部分土地非委任人所有，若最終委任人無法整合取得該等土地，是否可剔除該等地號土地，於補正後，再為申請建築執照？㈢依A案、B案、C案、D案之建築執照卷宗、目錄表所標示之相關文件、圖說(符合各建案之土地及營建法規要求及符合申請建照標準為限)及台中市政府都發局之審查結果，上開各申請案，依建築師請領報酬之習慣或價目表是否已達可請領報酬之標準?若已達可請領報酬之標準，上開各案依最低標準可向業主請領多少報酬?請依各案及目錄表各圖號一一分別計算說明，並請將參酌請領報酬之習慣或價目表資料於鑑定後送院參辦。㈣承上，如委任人應給付報酬予受任人，則該報酬依本案之情況應於何時給付？㈤依原告設計A案、B案、C案、D案之建築執照，其各基地多有重覆，若取得建築執照，是否僅能興建其中一案，而無法同時興建設四案?此種規劃方式，是否會影響到上述報酬之計算? 及檢附被告民事補充鑑定一狀影本為附件，函請鑑定人增加鑑定下列事項：㈠原告所檢附之鑑定圖說，依卷內相關資料判斷，是否可判斷該等圖說確有送至臺中市政府都發局?若有，其遞送之時間點為何時? 請依各案目錄表及圖號逐一說明。㈡A、B、C、D四案之建造執照申請書所列之「5建物概要」各項目，與原告所檢附之圖說是否有差異?若有，該等差異之處為何？請依各案逐一說明等事項。經臺中市建築師公會鑑定並以110年中市建師字（000-0000）鑑字第285號函送（109）053號鑑定報告書（外放），其中就A、B、C、D案「卷宗目錄表所標示之圖說，其是否為已符合各建案之土地及營建法規需求之設計?是否已達符合申請建造執照之標準等事項之調查結果說明表及結論，則如附表所示。

3.依附表所示，A、B、C、D案建築圖雖屬符合提出申請程序之要件，惟圖說多處未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管單位核發建照之各項審查標準；其中A、B、C案結構圖亦是同樣情形，而D案結構圖則不符合提出申請程序之要件，且結構圖均有未經結構技師簽證之情事。一般建築師受委任處理事務，依建築師公會建築師業務章則所定，其業務有辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造等業務，而其主要業務為勘測規劃、詳細設計、現場監造等（見鑑定報告書第230頁），本件原告固有前述為被告掛件申請建造執照之情事，然系爭申請資料並無地質勘測，結構圖無結構技師之簽證，且有如附表「是否符合各建案之土地及營建法規要求」欄所示不符法規之情事，而圖說與各建造執照申請書所列建物概要，亦有如附表鑑定結論欄所示不相吻合之處，客觀上，依原告之申請資料，未修改補正之前，不可能取得建造執照之核可，應可認定。

4.又A、B、C、D案，均於104年6月30日掛件申請建造執照，都發局於104年7月9日、104年7月15日已發函就四個申請案，要求原告辦理遵期補正事宜（見本院卷一第75-78頁），因原告未遵期補正，該局於104年9月2日、104年9月3日、104年9月16日，再以上開申請案諸多圖書文件未備齊而退還，並函示改正後再送交重新排審（見本院卷一第79-82頁）。其中①A案部分，於106年3月13日申請複審，都發局於107年5月1日以中市都建字第1070068331函退件，並由原告取回申請資料（見本院卷一第233頁）；②B案部分，都發局於106年4月6日以中市都建字第1060055336號函，請原告函到10日內辦理複審補正（見本院卷一第42頁），原告於106年4月17日辦理退件取回申請資料，都發局於106年5月5日以中市都建字第1060063761號函發還申請資料（見本院卷一第44頁）；③C案部分，該卷雖未經原告領回，但都發局未許可申請，有都發局於108年6月5日中市都建字第1080093860號函（見本院卷一第112頁）可參；④D案部分，原告未予補

正，於106年5月31日辦理退件取回申請資料，都發局於106年6 月7日以中市都建字第1060092857號函發還申請資料（見本院卷一第45頁）。足見系爭四個申請案，於原告先行掛件後，內容均不符合法令規定，原告於受通知補正，複未積極加以補正之事實，應可認定。

5.基上，前述A、B、C、D申請案，原告於104年6月28日製作申請建築執照委託書予被告，待被告用印後交予原告，被告因此開立4紙金額合計8,668,600元支票予原告，由原告指派之人簽名領取後至臺中市建築師公會繳納，於104年6月30日臺中市建築師公會兌現前揭支票金額，同日原告並向都發局掛件申請4件建築執照並完成登記在案。於如此短之時程內，原告豈會有足夠之時間完成勘查基地現場、擬定規劃草圖、繪製建照設計圖樣、建照執照審查、都市更新審查、都市設計審議、依法辦理監造有關事宜、解釋工程設計上之疑問等事項？且本件為基地面積甚大之建案，原告何能於短短幾日即為被告設計規劃，並辦申請掛件？又原告為被告提出之申請案，於104年間主管機關已告知申請之事項不符法令應加以修正，原告受通知後未積極遵期補正，被告於106年3月31日通知終止契約（原告自承於106年4月5日收受通知）時，方就A案申請複審，仍未獲許可；又審諸原告為被告申請之A、B、C、D申請案，圖說多處未符合法規檢討要求，結構圖均有未經結構技師簽證，更無地質勘測之紀錄，設計圖更將非屬被告所有之土地列入建築基地內（詳見本院卷一第152頁之比對表），依申請書所載之現狀，根本無從取得建造執照之可能。是被告抗辯：其係因應政府相關法令規定變更，為期在期限內先提出申請以符合法令之獎勵建築容積，而委由原告先行辦理掛件，就建築之內容實未與原告詳細研議，應非無據。

㈢被告抗辯兩造就A、B、C、D申請案之建築實體之具體內容未詳加研議，而原告就有研議之事實復未能舉證證明，被告抗辯應屬可採。又被告委請原告先行掛件申請建造執照，以取

得適用較優之容積率法規，其目的無非係待適當時機提出合法之申請案，以取得合法建造執照，原告主張被告委任原告提出建造執照申請，其最終目的亦在設計規劃建案，雖屬可採，但依上開系爭四個建造執照申請案之現階段申請及補件現況而言，系爭申請案仍屬掛件階段，如無補正則無法取得建造執照之狀況，應屬無訛。至於原告主張其於104年7月15日有至被告公司進行開發申請案簡報，隨即展開都市更新籌備工作，由被告負責進行整合周邊土地以利本案都更推動；於105年3月9日原告針對本開發案與相關團隊進行都市更新工作之實質評估及研討，於105年5月16日向被告說明都更之內容及程序，又於105年6月28日向被告提出開發案之工作簡報，於106年3月17日被告請原告提交該4案11件建築執照之土地明細表等情，均為被告所否認，且原告提出相關簡報文件（104年5月22日簡報內容、104年7月15日簡報內容、都更案件相關評估與研討、105年5月16日簡報內容、105年6月28日簡報內容、106年3月17日交辦工作內容，分見外放卷附件5、附件9、附件10、附件11、附件12、附件13）均為原告單方所製作，並無被告簽認之證據存在，尚難依原告片面主張及單方製作之文件，即認其主張之上開簡報事實為真。

㈣基上，就系爭相關建造執照之申請過程，兩造確是因應政府相關法令規定變更，為期在期限內先提出申請以符合法令之獎勵建築容積，被告僅委由原告先行辦理掛件，然就建築之內容及將來是否委由原告繼續辦理後續建築相關事務，兩造確未詳細研議，應可認定。

二、兩造合意委託服務事項究為有償，抑或無償？倘為有償，兩造是否有約定報酬數額及何時給付時間？

㈠被告抗辯：兩造合意委託服務事項係約定無償云云，惟為原告所否認，被告雖舉證人李添祥為證，然查：

1.證人李添祥到庭陳證稱：兩造洽談建照申請事務時，伊有在場一、二次，伊有向兩造告知雙方要辦理契約才算數，後來原告有把契約草稿給伊看，伊拿給被告看，被告之法定代理

人說他不願意，因為當時景氣不好，說五、六年以後再談，兩造沒有就承攬報酬加以磋商，因為他們以後要自己談，伊沒有參與，所以不知道最後的結果等語（詳見本院卷二第246-250頁），依證人李添祥前開證述內容，尚難認原告有向被告承諾本件申請事件係無償為被告代為辦理。

2.按稱承攬者，謂當事人一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成後給付報酬之契約。民法第490條定有明文。徵之原告所訴，其為被告完成一定之工作（掛件申請建造執照等工作），因被告終止契約，其受有損害乃據而請求給付相當於報酬之事實。按建築師之設計、監造委託契約，一般實務上，均認為係屬承攬契約，且兩造就系爭建造執照委託申請及將來可能進行委託設計、監造契約之性質，屬民法上之承攬關係，復未爭執，是兩造間之委託事務屬承攬性質，應可認定。次按承攬，如依情形，非受報酬即不為完成其工作者，視為允與報酬；報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該部分之報酬。民法第491條第1項、第505條分別定有明文。衡諸原告身為一專業建築師，其不論受託處理個案之規劃、監造、興建，抑或其他代辦事務，均有公認之酬金或收費標準可依，此有卷附建築師酬金標準表（見鑑定卷第234頁）可參。加以被告當時之法定代理人楊鴻斌具有豐富之社會閱歷，對於委請專業建築師處理事務須支付一定酬金之社會事實，自當知之甚稔。是被告既未能舉證證明原告有承諾代辦系爭申請事務，係無償代辦之事實存在，被告抗辯其委託原告從事本件建造執照申請事務，原告承諾無償辦理，應無可採。

㈡兩造是否有明確約定報酬數額及何時給付時間？

1.原告提出委託規劃服務契約書（見本院卷一第68-73頁）主張兩造有約定總酬金為42,650,000元，被告應於106年3月31日付云云，惟為被告所否認，審諸前述契約書，僅有乙方（即原告）單方之簽名用印，而甲方（即被告）則為空白，

顯見被告就原告提出之契約書並未同意，此核諸前述證人李添祥亦到庭證述：原告之契約書，伊有交被告之法定代理人觀看後，被告不同意等情，被告抗辯其就原告提出之契約書並未同意簽署，不受該契約書所拘束，應屬可採，是原告主張兩造有依契約書約定報酬為42,650,000元，自無可採。

2.又原告主張被告應於106年3月31日給付報酬，惟為被告所否認，按兩造就系爭建造執照委託申請事項，固非屬無償，惟就報酬之數額及給付之日期均未以契約約定，已如前述，是兩造就報酬之給付，並未確定給付之日期，應可認定，原告主張被告應於106年3月31日給付報酬，尚難採認。

三、原告請求被告給付21,325,000元是否有理由？

㈠原告單方所製之契約書固記載總造價606,423,000元，報酬42,650,000元，惟該契約書非兩造合意成立，被告不受其拘束，已如前述，原告逕以該契約書記載之內容，主張被告應給付之報酬數額為該約定報酬之50%即21,325,000元，尚難遽採。

㈡經本院委由臺中市建築師公會鑑定：「依A案、B案、C案、D案之建築執照卷宗、目錄表所標示之相關文件、圖說(符合各建案之土地及營建法規要求及符合申請建照標準為限)及台中市政府都發局之審查結果，上開各申請案，依建築師請領報酬之習慣或價目表是否已達可請領報酬之標準?若已達可請領報酬之標準，上開各案依最低標準可向業主請領多少報酬?請依各案及目錄表各圖號一一分別計算說明，並請將參酌請領報酬之習慣或價目表資料於鑑定後送院參辦。」，雖鑑定人依原告所提出之圖說加以計算評估，其中A案工程造價核算為58,749,000元，報酬總價為2,748,705元，建議以40%即1,099,842元為合理報酬數額（見鑑定報告第135-140頁）；B案工程造價核算為114,034,000元，報酬總價為4,966,360元，建議以40%即1,986,6544為合理報酬數額（見鑑定報告第141-146頁）；C案工程造價核算為129,526,000元，報酬總價為5,586,040元，建議以40%即2,234,416元為

合理報酬數額（見鑑定報告第147-152頁）；D案工程造價核算為371,171,000元，報酬總價為13,395,985元，建議以40%即5,358,416元為合理報酬數額（見鑑定報告第153-158頁）云云，惟審諸兩造約定之初，A案之工程造價約定為24,599,000元、B案之工程造價約定為23,290,000元、C案之工程造價約定為27,194,000元、D案之工程造價約定為135,258,000元，並以此造價計算應繳交建築師公會之費用，且由被告先行墊支等情，為兩造所不爭執，並有前述申請書繳款資料可證，顯見被告委託原告申請建造執照，與原告合意之建案造價為前述申請書所載之造價無誤。又被告固有委託原告先掛件申請建造執照，惟兩造就建物實體，詳細內容應如何建造一節，尚未合意，已如前述，且經本院向都發局函調系爭申請文件時，除C案之文件外，其他文件均由原告領回，雖系爭圖說經鑑定單位表示剔除原告受任時非屬被告所有之土地，於補正後，仍有可能取得建造執照等語，然除C案（都發局函覆本院時有圖說）外，經鑑定單位鑑定亦表示無法從卷內資料判斷原告於提出申請時，是否有將該等圖說送請主管機關審核（見鑑定報告第162-168頁），即無從知悉原告就A、B、D案之圖說，是否有確實提付審查？況該等圖說多未符法令，且將非被告所有之土地列入建築基地，難認該等圖說，為兩造合意將來興建建物之確定圖說，自不應以該等圖說計算造價，並用以計算原告之報酬。本院認應以前述兩造合意之造價為計算報酬之基礎，方屬合理。原告主張之造價總價既非兩造合意之造價，亦無證據證明兩造合意以原告主張之圖說計算造價，做為建案造價之總價，原告主張之總價及鑑定報告依原告提出之圖說計算之造價總價，本院尚難遽採為計算原告報酬之依據，謹此載明。

㈢鑑定人依建築酬金標準表（鑑定報告書第234頁），建議依造價未達億元以上之A、B、C案其計算報酬標準：300萬元以下以6%計算，300萬元至1,500萬元以5%計算，1,500萬元至6,000萬元以4.5%計算，超過6,000萬元部分以4%計算；而造

價已達億元以上之D案，則建議300萬元以下以5.5%計算，300萬元至1,500萬元以4.5%計算，1,500萬元至6,000萬元以4%計算；逾6,000萬元以3.5%計算（見鑑定報告第64-65頁、第72-73頁、第80-81頁、88-89頁），本院認尚屬公允，應以此標準計算各案之報酬總價。是依上開基準，A、B、C、D各案之報酬總價計算如下：

1.A案：造價24,599,000元【計算標準：1.總工程費300萬元以下部分:6%；2.總工程費超過300萬至1,500萬元部份:5%；3.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份:4.5%】。計算式：

a.總工程費300萬元以下部分之酬金=300萬元x6%=18萬元。

b.總工程費超過300萬元至1,500萬元部份之酬金=（1,500-300)萬元x 5%=1,200萬元x 5%=60萬元。

c.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份之酬金（2459.9-1,500)萬元x 4.5%=959.9萬元 x 4.5%= 431,955元。

d.酬金總額=(a)+(b)+(C)= 18萬元+60萬元+431,955元=1,211,955元。

2.B案：造價23,290,000元【計算標準：1.總工程費300萬元以下部分:6%；2.總工程費超過300萬至1,500萬元部份:5%；3.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份:4.5%】。計算式：

a.工程費300萬元以下部分之酬金=300萬元x6%=18萬元。

b.總工程費超過300萬元至1,500萬元部份之酬金=（1,500- 300)萬x 5%=1,200萬元x 5%=60萬元。

c.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份之酬金（2,329-1,500)萬元x 4.5%=959.9萬元x 4.5%= 373,050元。

d.酬金總額=(a)+(b)+(C)= 18萬元+60萬元+ 373,050元=1,153,050元。

3. C案：造價27,194,000元【計算標準：1.總工程費300萬元以下部分:6%；2.總工程費超過300萬至1,500萬元部份:5%；3.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份:4.5%】。

計算式：

a.工程費300萬元以下部分之酬金=300萬元x6%=18萬元。

b.總工程費超過300萬元至1500萬元部份之酬金=（1,500-300)萬x 5%=1,200萬元x 5%=60萬元。

c.總工程費超過1500萬元至6,000萬元部份之酬金（2719.4-1,500)萬元x 4.5%=1219.9萬元x 4.5%= 548,730元。

d.酬金總額=(a)+(b)+(C)= 18萬元+60萬元+ 548,730元=1,328,730元。

4.D案：造價135,258,000元【計算標準：1.總工程費300萬元以下部分:5.5%；2.總工程費超過300萬元至1,500萬元部份:4.5%；3.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份:4%；4.總工程費超過6,000萬元以上部份:3.5%】。

計算式：

a.工程費300萬元以下部分之酬金，=300萬x5.5%=165,000元。

b.總工程費超過300萬元至1,500萬元部份之酬金=（1,500-3 00)萬元x4.5%=1,200萬元x4. 5%=54萬元

c.總工程費超過1,500萬元至6,000萬元部份之酬金（6000-1,500)萬元x 4%=4,500萬元x 4%=180萬元。

d.總工程費超過6,000萬元部份之酬金（13525.8-6,000)萬元x 3.5%=7525.8萬元x3.5%=2,634,030元。

e.酬金總額=(a)+(b)+(C)+(d)= 165,000元+54萬元+180萬元+2,634,030元=5,139,030元。

5.以上四項申請案依兩造最初約定造價計算之總報酬應為8,832,765元（1,211,955元 +1,153,050元+1,328,730元 +5,139,030元）。

㈣按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」民事訴訟法第222條第2項定有明文。又民法第511條規定，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。因在終止前，原承攬契約既仍屬有

效，是此項定作人應賠償因契約終止而生之損害，自應包括承攬人已完成工作部分之報酬（積極損害）及所失其就未完成部分應可取得之利益（消極損害）。（最高法院99年台上字818號判決意旨參照）。依鑑定報告所附省(市)建築師公會建築師業務章則（見鑑定書第230-233頁），其第15條規定建築師之酬金應按下列期限由委託人付給之:第一期:訂立委託契約時付百分之十(按全部工程概算核計之)。第二期:勘測規劃完成時付百分之二十(按全部工程概算核計之）。第三期:建照執照設計圖完成時付百分之二十。第四期:建照核發時給付總酬金之百分之二十。第五期:開工時給付總酬金之百分之十。第六期:工程完竣半數時給付總酬金之百分之十。第七期:申請使用執照時給付總酬金之百分之十。且第十七條委託人中途停止委託時，須以書面通知建築師，並應根據建築師之工作進度結算酬金。本件原告受被告委任，本欲先辦理系爭土地之建造執照掛件申請，容其後再就建造事宜加以協商，惟原告為被告提出系爭建造執照申請後，原告於受通知補正，未依期補正前，即因被告於106年3月31日通知原告終止契約，原告於106年4月5日收受通知而生效，已如前述，是兩造即應結算報酬。因兩造就報酬之數額、計算及給付之時期均未有約定，本院參酌前述章則規定及本件原告為被告提出掛件申請，惟未及從事勘測、結構技師簽證，且原告提出製作之圖說，現在尚不符法規，惟經補正有可能作為申請建造使用等情，認原告之報酬數額應以前開總報酬30%計算為宜，是原告於被告終止時得請求被告賠償相當於報酬之數額為2,649,830元（8,832,765元×30%＝2,649,830元，元以下四捨五入），原告逾此部分之主張，尚屬無據。

四、原告之承攬報酬請求權是否已罹於時效？

㈠按承攬人之報酬及其墊款其請求之消滅時效期間為2年，民法第127條第7款定有明文。又消滅時效，自請求權可行使時起算。民法第128條前段亦定有明文 。

㈡本件被告委由原告辦理申請建造執照事務，其契約性質為承攬契約，已如前述，是原告請求被告終止契約賠償報酬部分，其請求權消滅時效期間為2年，應可認定。又兩造約定辦理系爭事務時，就承攬報酬之數額及給付期間均未約定，且申請建造執照之規費，本應由原告繳納之款項，亦由被告先行墊支，顯見兩造有意將來結算時以該墊款抵充報酬，今因被告終止契約，原告於契約終止後，方知受有損害，而請求被告賠償相當於報酬之數額，客觀上，原告之請求權於被告終止契約後，方得知可以行使，是原告請求權之消滅時效，即應以被告終止意思表示到達原告之翌日（即106年4月6日）起算，是原告於108年3月28日起訴到院（見本院卷一第6頁起訴狀戳章），原告之行使請求權尚未逾2年，其消滅時效期間未完成，被告抗辯原告請求權已罹時效，其得拒絕給付，並無理由。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段規定甚明。本件原告所請求被告給付者，係以支付金錢為標的；且被告應為之給付無確定之期限，而原告於108年3月28日起訴，其繕本於108年4月9日送達被告（見本院卷一第15頁），而生催告之效力，被告未為給付已陷遲延，原告請求被告給付自其知悉遭起訴之翌日（即108年4月10日）起，至清償日止，依年息百分之五計算之法定遲延利息，洵屬正當，亦應准許。

六、綜上所述，原告因被告終止承攬契約，而請求被告賠償其本於承攬契約可得請求之報酬，於於有據，是原告請求被告給付2,649,830元及自108年4月10日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、抗辯暨攻擊防禦方法及舉證，經審酌亦均於判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　4　　日

民事第三庭法　官　王金洲

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　　111　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　吳欣叡

附表：

★A案卷宗目錄表所標示之圖說，其是否為已符合各建案之土地及營建法規需求之設計?是否已達符合申請建造執照之標準?調查結果說明表：

(1)建築圖說調查結果說明表（見鑑定報告109-110頁）

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
A1-1	圖號索引表、位置圖、無遮簷人行道剖面圖、現況測量圖、地籍套繪圖、土地使用管制檢討表、面積計算總表	1.「面積計算表」與「地籍圖」2者之基地範圍標示不一致 2.「土管使用分區管制要點」引用內容非屬提出建照申請當時適用之法令 3.地籍套繪圖：未依規定留設法定騎樓或人行道 ※未完全符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件。 2.圖說多處尚未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之各項審查標準。
A1-2	法規檢討表	1.「土管使用分區管制要點」引用非依當時最新時程發布法令 2.是否得以設置公益性設施增加獎勵樓地板面積，尚有疑慮。開放空間預審亦尚有疑慮，可興建之容積規模尚為未定數。 ※未完全符合法規檢討要求	
A1-3	綠化面積檢討	未依規定留設法定騎樓或人行道 ※未符合法規檢討要求	
A1-4	無障礙建築檢討	尚符	
A2-1	地下二層、地下三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	地下二、三層設計範圍超出地界 ※未符合法規檢討要求	
A2-2	地上一層、地下一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	1.地上一層未依規定留設法定騎樓或人行道 2.地下一層設計範圍超出地界 ※未符合法規檢討要求	
A2-3	地上二~三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	1.各樓層相關法規檢討尚符合法規需求 2.A2-4圖說面積計算與設計圖及A1-1「面積計算表」標示之內容不一致，應做確認 3.因可建樓地板規模未定、一樓未依規定留設騎樓、建築物高度不符合規定等因素，各該樓層之設計仍需做調整修正	
A2-4	地上四~六層及七層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-5	地上八層及屋突一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-6	屋突二層及屋頂平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A3-1	各向立面圖(一)及法規檢討	1.高度未符法規 2.一樓未留設騎樓或無遮簷人行道 ※未符合法規檢討要求	
A3-2	各向立面圖(二)及法規檢討		
A4-1	各向剖面圖及剖面大樣示意圖	1.高度未符法規 2.一樓未留設騎樓或無遮簷人行道	

		3.地下一~地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規檢討要求	
A4-2	車道剖面圖及剖面大樣示意圖	地下一~地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規檢討要求	
A5-1	門窗詳圖	尚符	
A6-1	避雷針設計詳圖	尚符	
A6-2	汙水處理設備詳圖	尚符	
A6-3	升降機設備詳圖	尚符	
A6-4	無障礙升降機設備詳圖	尚符	

（以下空白）

(2)結構圖說調查結果說明表

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
S1-1	筏基結構平面圖	1.依「建築法」第13條規定，本案建築物結構應由申請建照之建築師交由依法登記開業之專業工業技師(亦即結構土木等專業技師)負責辦理，建築師並附連帶責任 2.查相關結構圖說內容，尚未經開業專業技師簽證，未符核照規定 3.結構設計依循建築設計成果為之，尚須配合修正符合法規要求之建築設計內容修正後方符規定 ※尚未符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建照執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件 2.圖說未符合法規要求，尚需逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之審查標準 3.結構設計圖說應由專業技師負責辦理，並於結構設計圖說辦理簽證，方符合建築主管機關核發建照之審查標準
S1-2	地下三層結構平面圖		
S1-3	地下二層結構平面圖		
S1-4	地下一層結構平面圖		
S1-5	地上一層結構面圖		
S1-6	地上二層結構面圖		
S1-7	地上三層結構面圖		
S1-8	地上四~六層結構面圖		
S1-9	地上七層結構面圖		
S1-10	地上八層結構面圖		
S1-11	屋突一層結構面圖		
S1-12	屋突各層結構面圖		
S6-1	安全措施結構平面圖		
S6-2	安全支撐剖面圖		
S7-1 至 S7-8	鋼筋標準圖(一)~(八)		

（以下空白）

【A案鑑定結論】為連照申請，共2照，惟卷宗內僅檢附1照之圖說。建造執照申請書所列之「5建物概要」各項目與圖說差異比對如下表：（見鑑定報告104頁）

項目	申請書填列內容 第1、2照	圖說設計內容	參考圖說圖號
建築物用途	住宅	住宅	A1-1 A2-1~A2-6
設計建築物高度(m)	32	30.75	A1-1
簷高(m)	31.85	30.6	A4-1
建築面積(m2)	396.38	836.88	A1-1
總樓地板面積(m2)	3324.2	9502.17	A1-1
設計建蔽率(%)	40.5	45.9	A1-1
設計容積率(%)	179.85	175.39	A1-1
建造類別	新建	新建	A1-1
工程造價概算(元)	24,599,000	73,806,000 (鑑定價格為58,749,000元，計算列式詳如系爭鑑定報告「捌、鑑定調查及分析-【鑑定項目三】A-8，63~64」)	A1-1
構造種類	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	A2-1~A2-6 S1-1~S1-12
法定防空避難室面積(m2)	0	1373.97	A1-1
層棟戶數	1幢1棟、地上8層、地下2	1幢1棟、地上8層、地下3層，21戶	A2-1~A2-6

	層，8戶		
總設計停車輛數(輛)	28	95	A1-1
法定輛數(輛)	21	61	A1-1
鼓勵輛數(輛)	0	0	A1-1
自行增設輛數(輛)	7	34	A1-1

（以下空白）

★B案卷宗目錄表所標示之圖說，其是否為已符合各建案之土地及營建法規需求之設計?是否已達符合申請建造執照之標準?調查結果說明表：

(1)建築圖說調查結果說明表（見鑑定報告112-113頁）

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
A1-1	圖號索引表、位置圖、無遮簷人行道剖面圖、現況測量圖、地籍套繪圖、土地使用管制檢討表、面積計算總表	1.「面積計算表」與「地籍圖」2者之基地範圍標示不一致 2.「土管使用分區管制要點」引用內容非屬提出建照申請當時適用之法令 3.地籍套繪圖：未依規定留設法定騎樓或人行道 ※未完全符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件。 2.圖說多處尚未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之各項審查標準。
A1-2	法規檢討表	1.「土管使用分區管制要點」引用非依當時最新時程發布法令 2.是否得以設置公益性設施增加獎勵樓地板面積，尚有疑慮。開放空間預審亦尚有疑慮，可興建之容積規模尚為未定數。 ※未完全符合法規檢討要求	
A1-3	綠化面積檢討	設計內容非關本案基地，經查或許應為C案基地 ※未符合法規檢討要求	
A1-4	無障礙建築檢討	尚符	
A2-1	地下二層、地下三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	地下二、三層設計範圍超出地界 ※未符合法規檢討要求	
A2-2	地上一層平面配置圖、地下一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	地上一層未依規定留設法定騎樓或人行道 ※未符合法規檢討要求	
A2-3	地上二~三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	1.各樓層相關法規檢討尚符合法規需求 2.A2-4圖說面積計算與設計圖及A1-1「面積計算表」標示之內容不一致，應作確認 3.因可建樓地板規模未定、一樓未依規定留設騎樓、建築物高度不符合規定等因素，各該樓層之設計仍需做調整修正	
A2-4	地上四~六層及七~九層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-5	地上十層及十一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-6	屋突一~三層及屋頂平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A3-1	各向立面圖(一)及法規檢討	1.高度未符法規 2.一樓未留設騎樓或無遮簷人行道 ※未符合法規檢討要求	
A3-2	各向立面圖(二)及法規檢討		
A4-1	各向剖面圖及剖面大樣示意圖	1.高度未符法規 2.一樓未留設騎樓或無遮簷人行道 3.地下二及地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規檢討要求	
A4-2	車道剖面圖及剖面大樣示意圖	地下一~地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規檢討要求	
A5-1	門窗詳圖	尚符	
A6-1	避雷針設計詳圖	尚符	
A6-2	升降機設備詳圖	尚符	
A6-3	無障礙升降機設備詳圖	尚符	
A6-4	汙水處理設備詳圖	尚符	

（以下空白）

(2)結構圖說調查結果說明表

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
S1-1	筏基結構平面圖	1.依「建築法」第13條規定，本案建築物結構應由申請建照之建	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提

S1-2	地下三層結構平面圖	築師交由依法登記開業之專業工業技師(亦即結構土木等專業技師)負責辦理，建築師並附連帶責任 2.查相關結構圖說內容，尚未經開業專業技師簽證，未符核照規定 3.結構設計依循建築設計成果為之，尚須配合修正符合法規要求之建築設計內容修正後方符規定 ※尚未符合法規檢討要求	送申請建照執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件 2.圖說未符合法規要求，尚需逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之審查標準 3.結構設計圖說應由專業技師負責辦理，並於結構設計圖說辦理簽證，方符合建築主管機關核發建照之審查標準
S1-3	地下二層結構平面圖		
S1-4	地下一層結構平面圖		
S1-5	地上一層結構面圖		
S1-6	地上二層結構面圖		
S1-7	地上三層結構面圖		
S1-8	地上四~六層結構面圖		
S1-9	地上七~十層結構面圖		
S1-10	地上八層結構面圖		
S1-11	屋突一層結構面圖		
S1-12	屋突各層結構面圖		
S6-1	安全措施結構平面圖		
S6-2	安全支撐剖面圖		
S7-1 至 S7-8	鋼筋標準圖(一)~(八)		

（以下空白）

【B案鑑定結論】為連照申請，共3照，惟卷宗內僅檢附1照之圖說。建造執照申請書所列之「5建物概要」各項目與圖說差異比對如下表：（見鑑定報告105頁）

項目	申請書填列內容 第1、2、3照	圖說設計內容	參考圖說圖號
建築物用途	住宅	住宅	A1-1 A2-1~A2-6
設計建築物高度(m)	32	43.55	A1-1
簷高(m)	31.85	43.40	A4-1
建築面積(m2)	394.85	836.88	A1-1
總樓地板面積(m2)	3147.32	11740.63	A1-1
設計建蔽率(%)	40.50	32.3	A1-1
設計容積率(%)	179.85	171.69	A1-1
建造類別	新建	新建	A1-1
工程造價概算(元)	23,290,000	136,425,000 (鑑定價格為114,034,000元，計算列式詳如系爭鑑定報告「捌、鑑定調查及分析-【鑑定項目三】B-8，70~72」)	A1-1
構造種類	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	A2-1~A2-6 S1-1~S1-12
法定防空避難室面積(m2)	0	1373.97	A1-1
層棟戶數	1幢1棟、地上8層、地下2層，8戶	1幢1棟、地上11層、地下3層，34戶	A2-1~A2-6
總設計停車輛數(輛)	26	95	A1-1
法定輛數(輛)	20	66	A1-1
鼓勵輛數(輛)	0	0	A1-1
自行增設輛數(輛)	6	29	A1-1

（以下空白）

★C案卷宗目錄表所標示之圖說，其是否為已符合各建案之土地及營建法規需求之設計?是否已達符合申請建造執照之標準?調查結果說明表：

(1)建築圖說調查結果說明表（見鑑定報告115-116頁）

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
A1-1	圖號索引表、位置圖、無遮簷人行道剖面圖、現況測量圖、地籍套繪圖、土地使用管制檢討表、面積計算總表	1.「面積計算表」與「地籍圖」2者之基地範圍標示不一致 2.臺中市○○區○○段000地號為都市計畫工業區，土地使用分區不符合可供本案使用之條件，基地範圍應剔除419地號，修正基地範圍及相關之圖說 3.「土管使用分區管制要點」引用內容非屬提出建照申請當時適用之法令 ※未完全符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件。 2.圖說多處尚未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之各項審查標準。
A1-2	法規檢討表	1.「土管使用分區管制要點」引用非依當時最新時程發布法令 2.是否得以設置公益性設施增加獎勵樓地板面積，尚有疑慮。開放空間預審亦尚有疑慮，可興建之容積規模尚為未定數。 ※未完全符合法規檢討要求	
A1-3	綠化面積檢討	基地範圍應剔除臺中市○○區○○段000地號之範圍 ※未完全符合法規檢討要求	
A1-4	無障礙建築檢討	尚符	
A2-1	地下二層、地下三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	地下二、三層設計範圍超出地界 ※未符合法規檢討要求	
A2-2	地上一層平面配置圖、地下一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討	1.地下一層設計範圍超出地界 2.地上一層平面圖基地範圍應剔除臺中市○○區○○段000地號之範圍 ※未符合法規要求	
A2-3	地上二~三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討	1.各樓層相關法規檢討尚符合法規需求 2.A2-5圖說面積計算與設計圖及A1-1「面積計算表」標示之內容不一致，應作確認 3.因可建樓地板規模未定、建築物高度不符合規定等因素，各該樓層之設計仍需做調整修正	
A2-4	地上四~六層及七~十層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-5	地上十~十二層及十三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-6	屋突一~三層及屋頂平面圖、面積計算與檢討		
A3-1	各向立面圖(一)及法規檢討	1.高度未符法規 ※未符合法規檢討要求	
A3-2	各向立面圖(二)及法規檢討		
A4-1	各向剖面圖及剖面大樣示意圖	1.高度未符法規 2.地下一~地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規檢討要求	
A4-2	車道剖面圖及剖面大樣示意圖	地下一~地下三層之設計範圍超出基地界線 ※未符合法規要求	
A5-1	門窗詳圖	尚符	
A6-1	避雷針設計詳圖	尚符	
A6-2	汙水處理設備詳圖	尚符	
A6-3	升降機設備詳圖	尚符	
A6-4	無障礙升降機設備詳圖	尚符	

（以下空白）

(2)結構圖說調查結果說明表

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
S1-1	筏基結構平面圖	1.依「建築法」第13條規定，本案建築物結構應由申請建照之建築師交由依法登記開業之專業工業技師(亦即結構土木等專業技師)負責辦理，建築師並附連帶責任 2.查相關結構圖說內容，尚未經開業專業技師簽證，未符核照規定 3.結構設計依循建築設計成果為之，尚須配合修正符合法規要求之建築設計內容修正後方符規定 ※尚未符合法規要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建照執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件 2.圖說未符合法規要求，尚需逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之審查標準 3.結構設計圖說應由專業技師負責辦理，並於結構設計圖說辦理簽證，方符合建築主管機關核發審查標準
S1-2	地下三層結構平面圖		
S1-3	地下二層結構平面圖		
S1-4	地下一層結構平面圖		
S1-5	地上一層結構面圖		
S1-6	地上二層結構面圖		
S1-7	地上三層結構面圖		
S1-8	地上四~六層結構面圖		
S1-9	地上七~十層結構面圖		
S1-10	地上十一~十二層結構面圖		
S1-11	地上十三層結構面圖		
S1-12	屋突一層結構面圖		
S1-13	屋突各層結構面圖		
S6-1	安全措施結構平面圖		
S6-2	安全支撐剖面圖		
S7-1 至	鋼筋標準圖(一)~(八)		

S7-8			

（以下空白）

【C案鑑定結論】為連照申請，共3照，惟卷宗內僅檢附1照之圖說。建造執照申請書所列之「5建物概要」各項目與圖說差異比對如下表：（見鑑定報告106頁）

項目	申請書填列內容 第1、2、3照	圖說設計內容	參考圖說圖號
建築物用途	住宅	住宅	A1-1 A2-1~A2-6
設計建築物高度(m)	32	46.75	A1-1
簷高(m)	31.85	46.60	A4-1
建築面積(m2)	479.23	836.88	A1-1
總樓地板面積(m2)	3674.82	13023.87	A1-1
設計建蔽率(%)	40.50	27.6	A1-1
設計容積率(%)	179.85	178.05	A1-1
建造類別	新建	新建	A1-1
工程造價概算(元)	27,194,000	151,909,000 (鑑定價格為129,526,000元，計算列式詳如系爭鑑定報告「捌、鑑定調查及分析-【鑑定項目三】C-8，79~80」)	A1-1
構造種類	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造	A2-1~A2-6 S1-1~S1-12
法定防空避難室面積(m2)	0	1373.97	A1-1
層棟戶數	1幢1棟、地上8層、地下2層，8戶	1幢1棟、地上13層、地下3層，37戶	A2-1~A2-6
總設計停車輛數(輛)	31	95	A1-1
法定輛數(輛)	23	78	A1-1
鼓勵輛數(輛)	0	0	A1-1
自行增設輛數(輛)	8	17	A1-1

（以下空白）

★D案卷宗目錄表所標示之圖說，其是否為已符合各建案之土地及營建法規需求之設計?是否已達符合申請建造執照之標準?調查結果說明表：

(1)建築圖說調查結果說明表-1（見鑑定報告118-121頁）

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
A1-1	圖號索引表、無遮簷人行道剖面圖、現況測量圖、地籍套繪圖、土地使用管制檢討表	1.「土管使用分區管制要點」引用內容非屬提出建照申請當時適用之法令 2.地籍套繪圖未套匯本次申請建築物 ※未完全符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件。 2.面積計算表、平面圖、立面圖及剖面圖設計內容不一致，究採何者?應作確認檢討修正 3.未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之各項審查標準。
A1-2	面積計算總表(D1棟+D2棟)	1.「土管使用分區管制要點」引用內容非屬提出建照申請當時適用之法令 2.地範圍與A1-1「地籍圖」標示之基地範圍不一致 3.面積表標示之層數、平面圖說、立面圖及剖面圖說之設計內容不一致，究採何者?應作確認檢討修正 ※未完全符合法規檢討要求	
A1-3	法規檢討表(D1棟+D2棟)	尚符(圖號誤繕為A1-2)	
A1-4	綠化面積檢討(D1棟+D2棟)	基地未留設法定空地面積1/2已上作為停車場及裝卸貨物使用	

（續上頁）

		※未完全符合法規檢討要求	
A1-5	無障礙建築檢討(D1棟+D2棟)	尚符(圖號誤繕為A1-4)	
D1棟			
A2-1	地下三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	尚符	
A2-2	地下二層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	尚符	
A2-3	地下一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	尚符	
A2-4	一層平面配置圖、面積計算與檢討、法規檢討表	1.樓層相關法規檢討尚符規定 2.「A2-4~A2-11各層平面圖」，D1棟之設計為地上六層、屋突三層，而「A1-2面積計算表」表列之樓層為地上七層、屋突二層，「A3-1~A3-立面圖」及「A4-1~A4-2剖面圖」標示為地上七層、屋突二層，各圖說其內容多處不一致 ※未完全符合法規檢討要求	
A2-5	地上二層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-6	地上三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-7	地上四層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-8	地上五層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-9	地上六層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表		
A2-10	屋突一層平面圖、面積計算與檢討		
A2-11	屋突各層平面圖及屋頂平面圖		
A3-1	正向立面圖及法規檢討	立面圖樓層之標示為地上七層、屋突二層，其與「A2-4~A2-11各層平面圖」設計地上六層、屋突三層等內容不一致，高度標示與「A1-2面積計算表」不一致 ※未完全符合法規檢討要求	
A3-2	右向立面圖		
A3-3	左向立面圖		
A3-4	背向立面圖		

（以下空白）

(1)建築圖說調查結果說明表-2

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
D1棟			
A4-1	縱向剖面圖	剖面圖樓層之標示為地上七層、屋突二層，其與「A2-4~A2-11各層平面圖」設計地上六層、屋突三層等內容不一致，究採何者?應作確認檢討修正 ※未完全符合法規檢討要求	1.相關圖說項目尚符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」，應屬已符合可提出申請程序之要件。 2.面積計算表、平面圖、立面圖及剖面圖設計內容不一致，究採何者?應作確認檢討修正 3.未符合法規檢討要求，尚須逐一檢討修正後，方符合建築主管機關核發建照之各項審查標準。
A4-2	橫向剖面圖		
A4-3	車道剖面圖及車道防水閘門立面圖、剖面圖	1.卷宗圖說無「A4-3」圖號之圖說 2.本圖說圖號應為「A4-4」，尚符法規檢討要求	
A5-1	門窗詳圖	尚符	
A6-1	避雷針設計詳圖	尚符	
A6-2	汙水處理設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「升降機設備詳圖」，尚符	
A6-3	升降機設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「無障礙升降機設備詳圖」，尚符	
A6-4	無障礙升降機設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「汙水處理設備詳圖」，尚符	
D2棟			
A2-1	地下三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	本圖號卷宗圖說為「地下二層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表」，尚符	
A2-2	地下二層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	卷宗內無「A2-2」圖號之圖說	
A2-3	地下一層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討表	尚符	
A2-4	一層平面配置圖、面積計算與檢討、法規檢討表	1.各樓層相關法規檢討尚符規定 2.依「A2-4~A2-11各層平面圖」，D2棟設計為地上六層、屋突三層，而「A1-2面積計算表」表列之樓層為地上七層、屋突三層，「A3-1~A3-3各向立面圖」標示為地上七層、屋突二層，「A4-1~A4-2剖面圖」標示為地上七層、屋突三層，各圖說其內容多處不一致 ※未完全符合法規檢討要求	
A2-5	地上二層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-6	地上三層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-7	地上四層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-8	地上五層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		

（續上頁）

A2-9	地上六層平面圖、面積計算與檢討、法規檢討		
A2-10	屋突一層平面圖、面積計算與檢討		
A2-11	屋突二~三層平面圖及屋頂平面圖		
A3-1	正向及背向立面圖，法規檢討	立面圖樓層之標示為地上七層、屋突二層，其與「A2-4~A2-11各層平面圖」設計地上六層、屋突三層等內容不一致，高度標示與「A1-2面積計算表」不一致 ※未完全符合法規檢討要求	
A3-2	右向立面圖		
A3-3	左向立面圖		
A4-1	縱向剖面圖	剖面圖樓層之標示為地上七層、屋突三層，其與「A2-4~A2-11各層平面圖」設計地上六層、屋突三層等內容不一致 ※未完全符合法規檢討要求	
A4-2	橫向剖面圖		
A4-3	車道剖面圖及車道防水閘門立面圖、剖面圖	尚符	
A5-1	門窗詳圖	尚符	
A6-1	避雷針設計詳圖	尚符	
A6-2	汙水處理設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「升降機設備詳圖」，尚符	
A6-3	升降機設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「無障礙升降機設備詳圖」，尚符	
A6-4	無障礙升降機設備詳圖	本圖號卷宗圖說為「汙水處理設備詳圖」，尚符	

（以下空白）

(2)結構圖說調查結果說明表-1

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
D1棟			1.相關圖說項目尚有疏漏，未符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」要件 2.圖說未符合法規要求，尚需逐一補正後，方符合建築主管機關核發建照之審查標準 3.結構設計圖說應由專業技師負責辦理，並於結構設計圖說辦理簽證，方符合建築主管機關核發建照之審查標準
S1-1	地下三層結構平面圖	卷宗內無「S1-1」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-2	地下二層結構平面圖	卷宗內無「S1-2」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-3	地下一層結構平面圖	卷宗內無「S1-3」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-4	地上一層結構面圖	卷宗內無「S1-4」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-5	地上二層結構面圖	本圖號卷宗圖說為「地上三層結構平面圖」	
S1-6	地上三層結構面圖	本圖號卷宗圖說為「地上四層結構平面圖」	
S1-7	地上四層結構面圖	本圖號卷宗圖說為「地上五層結構平面圖」	
S1-8	地上五層結構面圖	本圖號卷宗圖說為「地上六層結構平面圖」	
S1-9	地上六層結構面圖	卷宗內無「S1-9」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-10	屋突一層結構面圖	卷宗內無「S1-10」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-11	屋突二~三層結構面圖	卷宗內無「S1-11」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-12	屋頂結構平面圖	卷宗內無「S1-12」圖號之圖說，未符合法規檢討要求	
S2-1	樑配筋圖1	尚符	
S2-2	樑配筋圖2	尚符	
S2-3	樑配筋圖3	尚符	
S2-4	樑配筋圖4	尚符	
S2-5	樑配筋圖5	尚符	
S2-6	樑配筋圖6	尚符	
S2-7	樑配筋圖7	尚符	
S2-8	樑配筋圖8	尚符	
S2-9	樑配筋圖9	尚符	
S2-10	樑配筋圖10	尚符	
S2-11	樑配筋圖11	尚符	
S2-12	樑配筋圖12	尚符	
S2-13	樑配筋圖13	尚符	
S2-14	樑配筋圖14	尚符	
S2-15	樑配筋圖15	尚符	
S2-16	樑配筋圖16	卷宗內無「S2-16」~「S2-25」等10張圖號之圖說	
S2-17	樑配筋圖17		
S2-18	樑配筋圖18		
S2-19	樑配筋圖19		
S2-20	樑配筋圖20		
S2-21	樑配筋圖21		
S2-22	樑配筋圖22		
S2-23	樑配筋圖23		
S2-24	樑配筋圖24		
S2-25	樑配筋圖25		

S3-1	柱、牆、樓梯配筋圖	卷宗內無「S3-1」~「S3-2」等2張圖號之圖說	
S3-2	版配筋圖		
1.結構平面圖：圖說尚有疏漏不完整 2.依「建築法」第13條規定，本案建築物結構應由申請建照之建築師交由依法登記開業之專業工業技師(亦即結構土木等專業技師)負責辦理，建築師並負連帶責任 3.查相關結構圖說內容，尚未經開業專業技師簽證，未符核照規定 ※尚未符合法規要求			

（以下空白）

(2)結構圖說調查結果說明表-2

圖號	圖說內容	是否符合各建案之土地及營建法規要求	是否符合申請建照標準
D2棟			1.相關圖說項目尚有疏漏，未符「可向主管機關提送申請建造執照階段應備圖說項目」要件 2.圖說未符合法規要求，尚需逐一補正後，方符合建築主管機關核發建照之審查標準 3.結構設計圖說應由專業技師負責辦理，並於結構設計圖說辦理簽證，方符合建築主管機關核發建照之審查標準
		卷宗內未檢附「地下一層結構平面圖」之圖說，未符合法規檢討要求	
		卷宗內未檢附「地下二層結構平面圖」之圖說，未符合法規檢討要求	
S1-3	地上一層結構面圖	尚符	
S1-4	地上二層結構面圖	尚符	
S1-5	地上三層結構面圖	尚符	
S1-6	地上四層結構面圖	尚符	
S1-7	地上五層結構面圖	尚符	
S1-8	地上六層結構面圖	尚符	
S1-9	屋突一層結構面圖	尚符	
S1-10	屋突二~三層結構面圖及屋頂層結構平面圖	圖說內容無屋突三層結構平面圖，未符合法規檢討要求	
S2-1	樑配筋圖1	尚符	
S2-2	樑配筋圖2	尚符	
S2-3	樑配筋圖3	尚符	
S2-4	樑配筋圖4	尚符	
S2-5	樑配筋圖5	尚符	
S2-6	樑配筋圖6	尚符	
S2-7	樑配筋圖7	尚符	
S2-8	樑配筋圖8	尚符	
S2-9	樑配筋圖9	尚符	
S2-10	樑配筋圖10	尚符	
S2-11	樑配筋圖11	尚符	
S2-12	樑配筋圖12	尚符	
S2-13	樑配筋圖13	尚符	
S2-14	樑配筋圖14	尚符	
S2-15	樑配筋圖15	尚符	
S3-1	柱、牆、樓梯配筋圖	尚符	
S4-1	版配筋圖	尚符	
S4-2	版配筋圖	尚符	
S6-1	安全措施結構平面圖	尚符	
S6-2	安全支撐剖面圖	尚符	
S7-1 至 S7-8	鋼筋標準圖(一)~(八)	尚符	
1.結構平面圖：圖說尚有疏漏不完整 2.依「建築法」第13條規定，本案建築物結構應由申請建照之建築師交由依法登記開業之專業工業技師(亦即結構土木等專業技師)負責辦理，建築師並負連帶責任 3.查相關結構圖說內容，尚未經開業專業技師簽證，未符核照規定 ※尚未符合法規要求			

（以下空白）

【D案鑑定結論】為連照申請，共3照，惟卷宗內僅檢附1照之圖說。建造執照申請書所列之「5建物概要」各項目與圖說差異比對如下表：　（見鑑定報告第107頁）

（續上頁）

項目	申請書填列內容 第1、2、3照	圖說設計內容	參考圖說圖號D1棟、D2棟
建築物用途	工廠	工廠	A1-1、A1-2 A2-1~A2-11
設計建築物高度(m)	46	43.2	A1-2
簷高(m)	45.85	43.05	A4-1
建築面積(m2)	1555.58	5786.42	A1-2
總樓地板面積(m2)	18278.1	53373.76	A1-2
設計建蔽率(%)	35	43.3	A1-2
設計容積率(%)	209.99	206.16	A1-2
建造類別	新建	新建	A1-2
工程造價概算(元)	135,258,000	394,966,000 (鑑定價格為371,171,000元，計算列式詳如系爭鑑定報告「捌、鑑定調查及分析-【鑑定項目三】D-8，87~88」)	A1-2
構造種類	鋼骨鋼筋混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造	A2-1~A2-11 S2-1~S2-15
法定防空避難室面積(m2)	0	D1棟：5633.44 D2棟：3115.91	A1-2
層棟戶數	1幢1棟、地上9層、地下2層，9戶	2幢2棟、地上7層、地下3層，1戶	A2-1~A2-11
總設計停車輛數(輛)	144	D1棟：175、D2棟：111，合計286	A1-2
法定輛數(輛)	72	D1棟：104、D2棟：95，合計199	A1-2
鼓勵輛數(輛)	0	D1棟：0、D2棟：0，合計0	A1-2
自行增設輛數(輛)	72	D1棟：71、D2棟：16，合計87	A1-2

（以下空白）