

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1693號

原告 隆磐建設股份有限公司

法定代理人 莊之林

訴訟代理人 林三元律師

廖宛淇律師

被告 洪本源

訴訟代理人 李育錚律師

張祐誠律師

當事人間損害賠償事件，本院於民國110年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

甲、原告方面：

壹、原告主張：

一、兩造間之委任契約有約定報酬1303萬2000元，原告亦已處理委任事務，原告自得請求被告給付委任報酬130萬3200元：

(一)原告公司於民國109年2月22日受被告之委託，為被告所有之南投縣○○鎮○○段000000○000000地號等土地及訴外人王家麟、劉憶慧所有之土地共同辦理南投縣都市危險及老舊建築物加速重建（下稱系爭合建案），雙方並簽訂合併開發委建同意書（下稱系爭同意書），期間自109年2月22日起至110年5月19日止，兩造並於109年12月間商議下一階段之建築設計。系爭合建案若如約開發完成，按全案管理同業顧問費收費標準，原告管理顧問費之計算方式為銷售總額之6至10%或總重建費用20%，兩者取其一。且原告公司經理廖建誠亦已於110年1月25日以LINE通訊向被告言明，收費標準是銷售總額的10%，系爭合建案之總售坪為651.6坪，以其坐落

01 區域之建築每坪平均售價新臺幣（下同）20萬元為計算基
02 礎，原告於委任期間亦多次告知被告、劉憶慧及王家麟收費
03 標準，是原告本件管理顧問費為1303萬2000元（計算式：65
04 1.6坪×20萬元/坪×10%=1303萬2000元）。原告係辦理被告
05 及第三人等土地之合建，三人之土地為合併一同辦理，實難
06 分別論價，且係被告一人單獨造成無法續為系爭合建案承辦
07 之結果，應由可歸責之被告負全責，毋庸再以被告於系爭合
08 建案所佔之土地比例計算之。又因系爭合建案未辦理成功
09 （被告等人終止契約），原告為展現誠意，願意依民法第54
10 8條規定，僅向被告請求原報酬之百分之10，即130萬3200元
11 （計算式：1303萬2000元×10%=30萬3200元）。

12 （二）縱使未約定報酬，依照習慣或委任事務的性質，應給予報酬
13 者，受任人得請求報酬。系爭合建案自原告承辦迄今，已付
14 出諸多人力進行現場勘查、至相關處所申辦以取得所需證
15 明、持續與相關人員接洽、與當事人協商並回報申辦進度
16 等，藉此蒐集諸多資料以合乎申請危老建築重建之條件，所
17 蒐集之資料亦接近完備，即原告已準備交付重建計畫書予南
18 投縣政府，並達申辦之前期程序階段，且於承辦期間原告亦
19 逐項向被告說明辦理進度及提供相關資料供被告參酌。是系
20 爭合建案最終符合都市危險及老舊建築物加速重建條例之規
21 範，均係有賴於原告所付出之勞力、時間等成本。前開成本
22 分別以臺中市大臺中建築師公會會員各項代辦業務成本參考
23 表、地政士執行業務收費表、高鐵、大都會計程車計價表、
24 財團法人張榮發基金會國際會議中心場地租借價目表、桃花
25 園二樓多功能會議中心收費一覽表等為計價之標準，並提出
26 訴外人郭凱文建築師之請款單共計37萬8000元，其餘承辦成
27 本因涉及原告之專業性及時間、勞務成本，難以明確量化。
28 況若原告於收受報酬前，即應就各承辦項目開立發票，尚須
29 自行繳交稅額，對原告顯然過苛，亦與社會常規有違。另自
30 108年10月22日起原告即受被告委託辦理危老重建相關事
31 宜，有兩造間LINE通訊紀錄及108年12月21日代刻印章授權

書可佐。綜上原告所支出之費用總計72萬1690元。

二、終止係可歸責於被告所致：被告因認原告代為辦理之資產信託，將使被告自身資產落入原告手中，遂拒絕原告公司再為承辦，並終止委任關係。惟實際上信託乃是營建署規定申報危險及老舊建築物的條件之一，故被告請求終止委任關係之理由並不成立。被告復於109年12月15日將南投縣○○鎮○○段000000地號土地，以買賣為由移轉登記予其二名親屬，以致系爭合建因該二名親屬未能同意原告公司續為辦理，造成原告公司受有極大損失，被告顯係自己故意私自移轉土地予其親屬而違反契約，且與系爭合建案之其他土地所有人無涉，被告應就原告之損失負全部責任。

三、請求權基礎及金額：依照民法第548條規定，請求委任報酬130萬3200元。

貳、並聲明：

一、被告應給付原告新臺幣130萬3200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告願供擔保，請准宣告為假執行。

三、訴訟費用由被告負擔。

乙、被告方面：

壹、被告答辯：

一、兩造間之合併開發委建同意書並未約定委任報酬，且就已處理之事務部分，業已受償，原告自不得請求委任報酬：

(一)系爭同意書為委任關係，僅為表達被告、劉憶慧及王家麟三人共同委託原告持該同意書及相關證明文件到南投縣政府辦理獎勵意願的文件，至於三方如何合併土地，委託原告興建幾層、幾坪、何種建造之房屋、造價多少、資金來源、原告出資多少、建完如何分配，及如何保固等，均未明確約定，尚待兩造另簽訂委建契約本約。又原告提出之LINE截圖，僅係單方面稱管理顧問費為總銷10%，被告未曾答應，亦未訂明於契約中，原告之主張有約定委任報酬顯屬無據。且原告就系爭契約中已經處理的部份的報酬，已經受償，並有溢

01 收，縱依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，原告仍
02 無報酬可得請求。

03 (二)原告係建商，公示提供危老重建免費諮詢評估之廣告網頁，
04 並稱係免費諮詢評估，免費評估之服務內容應包含系爭合建
05 案之場勘費、見面費、洽談費、行政庶務承辦費、證明申請
06 費、查詢資料費用等，被告為消費者，原告利用資訊優勢預
07 先擬定之係爭同意書及告知系爭合建案合於法規且可行，兩
08 造始簽訂系爭約定書，其中約定「若申辦期間任何一方因故
09 不參與重建必須賠償申辦為老重建過程中相關之費用」，亦
10 不當限制並加重被告之責任。原告嗣於於109年12月27日提
11 出「房屋重建全程管理委託契約」，以損害地主為目的，要
12 求委任相關費用均應由被告等三位土地所有人負擔，原告卻
13 毋庸出資，僅需代為叫工，即可請求總營建費用百分之十之
14 巨額管理服務費1303萬2000元，該服務費之性質應屬原告依
15 系爭合建案可預期獲得之報酬，該本約顯違反保護他人之法
16 律及平等互惠原則，被告始於110年1月29日終止委任契約，
17 且被告於109年11月26日即表明因服務費過高不願再訂立本
18 約，原告自不得逕以本約（即房屋重建全程委託管理委託契
19 約書）之內容請求被告履行之，被告基於所有權人之地位行
20 使權利，洵屬正當，亦難謂有違反契約精神而應負全部之責
21 任。是兩造既未就系爭合建案簽訂本約，亦未約定原告之管
22 理顧問費，原告請求承攬報酬130萬3200元，即屬無據。

23 (三)況原告就系爭契約終止前已處理之事務部分，業已受償並有
24 溢收，即被告預付之8萬0569元，扣除郭凱文建築師聲請合
25 法房屋證明4000元、土地及房屋現況測量與建築線指定1萬6
26 650元、代墊初步評估款2萬元，原告尚溢收3萬9919元，原
27 告自無任何成本費用可得請求。且原告於109年2月22日簽訂
28 系爭同意書前，即開始計算相關費用，亦顯違誠信原則。另
29 原告均僅單方面提出內部自行填載之工作日誌及收費標準，
30 並未提出具體得證明原告有辦理委任事務產生費用的單據或
31 簽收單，亦未曾與被告約定相關收費並經被告同意，其中郭

01 凱文建築師之請款單亦均未記載請款日期及用印日期，該請
02 款單應僅係確認金額之單據，尚難謂原告業已憑單有付款之
03 實。是原告未就辦理委任事務所生之費用盡舉證責任。

04 二、終止契約係可歸責於原告所致：因原告違反善良管理人注
05 意、處理事務之專屬性及權利行使之界線等義務，致被告不
06 得不終止委任。原告係建商，應明知都市危險及老舊建築物
07 加速重建條例規定之適用範圍及其申請、評估方式等。南投
08 縣建築師公會初步評估收費標準單幢獨棟店鋪住宅每棟9,60
09 0元，南投縣建築師有48人、測量公司有6家，原告竟於僅明
10 正巷25、26號2棟房屋之屋齡達85年，逕自違反都市危險及
11 老舊建築物加速重建條例規定，而複委託創興工程顧問公
12 司，從事土地及房屋現況測量與建築線指定，亦未報價詢問
13 被告是否同意，即於109年2月24日要被告先匯8萬0569元給
14 郭凱文建築師，然110年2月2日收據只有開4萬8807元。同年
15 3月13日初步評估報價4萬3千元，因不合內政部營建署評估
16 費用計算方式，被告拒絕給付。又系爭契約無計畫、定價、
17 預定進度，致案件停滯不前，被告申請複印全卷時，經南投
18 縣政府於110年1月15日函覆原告並未向南投縣政府提出重建
19 案件之申請。嗣於109年12月29日原告另交付被告「房屋重
20 建全程管理委託契約書」，被告發現其中第五條第二項不得
21 將土地出租出售設定抵押條款太苛刻，且第六項約定委託原
22 告全程管理服務費為總營建費用之百分之十，即650萬元
23 （每坪以10萬元計算，總計650坪），顯然超過行情。依原
24 告於110年1月26日所提出之報價單，建照申請圖說每坪1500
25 元、危老重建計劃書製作及申請每件30萬元，均較被告自行
26 查詢之行情（每坪1200元、每件10萬元）為高，被告無法認
27 同。被告並依相同條件查價土地現況測量、房屋四棟現況測
28 量等，永興測量公司報價只要16,650元，原告刻意灌水63,9
29 19元，110年1月27日查估申請該合法房屋證明僅4,000元，
30 原告並要求如有虛偽不實及任何紛爭均由被告負法律責任，
31 原告無法律責任，顯係意圖灌價卸責，以損害被告為主要目

01 的，被告、王家麟及劉憶慧等人遂於110年1月29日通知原告
02 終止契約。是本件原告有諸如溢收預付款、破壞委任意旨，
03 委託他人辦理、原告所委託之人無建築工程相關履歷及專業
04 技能，亦非地政士，難謂屬符合承辦資格之人員、及要求被
05 告簽訂不合理之管理委託契約書等可歸責於原告之事由。

06 三、原告並未報告始末：被告於110年1月29日終止委任，原告於
07 110年2月1日收受通知，系爭契約即於同日終止，原告應該
08 依照民法規定報告委任之始末，並將因處理委任事務使第三
09 人郭凱文建築師代為處理委任事務，所溢收之金錢3萬9919
10 元（計算式：00000－0000－00000－00000＝39919）、所收
11 取初步評估報告書、收據發票等物品、權利交還予被告。

12 貳、並聲明：

13 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 二、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、訴訟費用由原告負擔。

16 理 由

17 壹、得心證之理由：

18 一、原告主張兩造於109年2月22日簽訂「合併開發委建同意
19 書」，雙方為委任關係，其委任事務係辦理南投縣都市危險
20 及老舊建築物加速重建申請容積獎勵及其合建之一切事務，
21 即南投縣政府所需之合法房屋認定、房屋結構安全性能評
22 估、重建計畫書、重建規劃設計等資料之準備，並向南投縣
23 政府辦理申請，委任期間應至110年5月9日期滿乙節，為兩
24 造所不爭執（見本院卷第450頁），並有原告提出系爭契約
25 書在卷可參（本院卷第17至19頁），首堪信為真實。

26 二、被告答辯其與另兩名委任人劉憶慧、王家麟於110年1月29日
27 以書面通知原告終止契約，經原告於110年2月1日收受之事
28 實，為原告所不爭執（見本院卷第229、450頁），並有被告
29 提出之終止委任（託）書及回執（見本院卷第149至153頁）
30 可證，亦堪認定為真。

31 三、按受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係

01 終止時，應明確報告其顛末。受任人應受報酬者，除契約另
02 有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請
03 求給付。委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處
04 理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報
05 酬，民法第540條、第548條分別定有明文。復按委任乃受任
06 人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事務，該契約之
07 標的（內容）重在提供勞務而為事務之處理，至於有無完成
08 一定之工作，則非所問；因此，於約定有報酬之情形，苟受
09 任人已為事務之處理，並於委任關係終止及為明確報告顛末
10 後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得請求
11 報酬（最高法院103年度台上第2189號判決、106年度台上字
12 第484號判決意旨參照）。又委任之報酬縱未約定，如依習
13 慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報
14 酬，民法第547條定有明文。而民法第547條規定所謂依「習
15 慣」或「依委任事務之性質」，前者一般指地方習慣或商業
16 習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之
17 （最高法院88年度台上第2724號判決意旨參照）。

18 四、原告主張依照民法第548條規定，請求被告給付委任報酬，
19 並稱依照民法第547條之規定，報酬縱未約定，如依習慣或
20 依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬，固
21 非無見。然查：

22 （一）系爭契約書並未約定報酬計算方式，是原告請求依照其預期
23 利益1303萬3200元之10%為報酬，尚屬無據，蓋被告個人土
24 地面積僅有266平方公尺，系爭合建案總土地面積為436平方
25 公尺（換算為131.89坪），此為原告民事陳報狀所自承（見
26 本院卷第72頁），然原告主張之報酬計算式，係以總售面積
27 2154.05平方公尺（換算為651.60坪、見本院卷第53頁）、
28 房地坐落區域之每坪平均售價20萬元（見本院卷第56頁）計
29 算之。原告預估之銷售面積高達2154.05平方公尺，已遠遠
30 超出被告土地面積436平方公尺，是否可能在被告預期中，
31 實有疑義，自難僅憑原告片面之預估作為報酬標準。依照被

告提出之「房屋重建全程管理委託契約書」，其中第六條：「本約甲方（即地主）委託乙方（即原告）全程管理服務費為總營建費用百分之十，管理服務內容為房屋耐震初評、危老重建計畫書、建築規劃設計、跑照流程申請、測量、鑑界、鑽探工程、估算發包、土地融資、建物融資、信託、營建管理、法律諮詢、委託興建、工程管控監督、工程進度查核、信託結算、完工交屋、產權點交、協助管委會成立、工程保固，上開事務費由甲方支付」（見本院卷第135至136頁），內容顯然涵蓋了兩造就系爭合建契約所訂內容（由原告負責至南投縣政府辦理獎勵之事項，就過程中衍生土地及房屋現況測量與建築線指定、房屋結構安全性能評估、重建計畫書、重建規劃設計（郭凱文建築師）、全案管理顧問費等費用），而「房屋重建全程管理委託契約書」上僅印有乙方為原告之字樣，地主（甲方）仍為空白，若兩造於109年2月22日成立系爭委任契約時，雙方就有縱使該委任事項未全部完成，被告也應給付全部報酬之合意，原告當毋庸另行製作、交付此份「房屋重建全程管理委託契約書」，希望被告簽立。

（二）是本件之情況，兩造顯未約定委任報酬，至於原告提出110年1月25日之LINE對話，主張原告之受僱人廖建誠曾表明公司收費標準是「建築成本10%」（見本院卷第44、79頁），除與原告主張報酬是「銷售總額10%」不符（見本院卷第470頁可參），況該訊息為原告於109年2月22日簽約後片面所發，被告否認答應該條件，實難認為經被告同意。綜上，本件應屬「依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬」之情形，首堪認定。

（三）次查：依照民法第548條第2項規定，依照委任關係，因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止者，受任人得就其已處理之部分，請求報酬，原告亦應就系爭委任契約乃因「不可歸責於受任人之事由而終止」負擔舉證責任。就系爭委任契約「非可歸責於原告」而終止部分，原告僅稱

01 被告於109年12月15日將南投縣○○鎮○○段000000地號土
02 地，以買賣為由移轉登記予其二名親屬，以致系爭合建因該
03 二名親屬未能同意原告公司續為辦理，造成原告公司受有極
04 大損失，被告顯係自己故意私自移轉土地予其親屬而違反契
05 約，可歸責於被告，並由其負全部責任云云，並無其餘舉
06 證。然被告指摘原告有報價灌水，即原告於109年2月24日要
07 求被告、王家麟及劉憶慧預付郭凱文建築師房屋現況測量與
08 建築線指定和初步評估費用共8萬0569元，經被告查詢內政
09 部營建署評估費用計算方式，南投縣建築師公會初步評估收
10 費標準單幢獨棟店鋪住宅每棟只要9,600元，且被告於110年
11 1月26日間向訴外人永興測量有限公司、訴外人李東潮地政
12 士詢問代辦費之估價，永興測量有限公司表示現況測量（50
13 00元）、高程測量含套地籍圖（3000元）、建築線（3000
14 元）、送件費（4000元）、稅額（750元），及規費（900
15 元），總計1萬6650元（見本院卷第145頁永興公司估價
16 單）、李東潮地政士就申請合法房屋證明僅報價4千元、申
17 請房屋稅籍證明、地籍圖、登記謄本、使用分區證明，均無
18 須費用，申請地籍圖謄本費、登記謄本費、使用分區證明
19 費，每張20或30元，已實際支出為準，多退少補（見本院卷
20 第147頁李東潮地政士事務所估價單），且原告迄至110年1
21 月15日，並未向南投縣政府提出危老建物重建之案件申請
22 （見本院卷第133頁，110年1月15日南投縣政府函（府建使
23 字第1100015359號），故對原告喪失信任關係，而終止契
24 約，尚非無據，原告請求終止前已處理事務之委任報酬，未
25 能證明有何「不可歸責於原告」之事由，尚難准許。

26 （四）末查：因兩造均不爭執，系爭委任契約係於原告在事務處理
27 未完畢前，即已由被告於110年1月29日終止契約（該意思表
28 示於同年2月1日到達原告而生效），依照民法第540條和第5
29 48條之規定，原告自應於委任關係終止後，明確報告顛末，
30 始得請求報酬。本院已於110年10月22日發函闡明「如係請
31 求報酬，應舉證已經向被告明確報告顛末」（本院卷第301~3

02頁)，原告僅以110年10月22日民事陳報三狀提出陳證十九，主張原告自始至終逐項向被告說明辦理進度，亦有提供相關資料與被告參酌云云(本院卷第307頁)，然該LINE群組對話紀錄係108年10月22日到109年1月26日(本院卷第323~369頁)，顯係在被告終止委任契約之前，當時委任契約尚未終止，聯繫內容多半係相約見面、索取文件，依照民法第540條規定：「受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關係終止時，應明確報告其顛末」，委任事務進行中的狀況報告跟委任關係終止時的顛末報告係屬二事，原告徒以委任事務進行中的狀況報告作為顛末報告，顯然並未舉證，其請求報酬自難准許。

貳、原告依照民法第548條請求被告給付委任報酬，因原告並未舉證被告期前終止契約乃不可歸責於原告、原告已經在委任關係終止後明確向被告報告顛末，本院認為原告請求尚屬無據，應予駁回。

參、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

肆、假執行之宣告：原告之訴既經駁回，假執行聲請失所附麗，一併駁回。

伍、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 22 日
民事第一庭 法 官 蕭一弘

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 110 年 11 月 22 日
書記官 黃馨萱