

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第518號

上訴人

即被上訴人 楊熹章

訴訟代理人 賴忠明律師

複代理人 洪綠鴻律師

被上訴人

即上訴人 台日國際住宅股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 李斐雯

訴訟代理人 李政昌律師

林碧祿

上列當事人間請求返還定金等事件，上訴人對於民國110年9月30日臺灣彰化地方法院110年度訴字第402號第一審判決提起上訴，本院於111年7月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回楊熹章後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

台日國際住宅股份有限公司應再給付楊熹章新臺幣183萬5200元，及自民國110年4月27日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

台日國際住宅股份有限公司之上訴駁回。

第一審及第二審（含兩造上訴）訴訟費用由台日國際住宅股份有限公司負擔。

本判決第二項，於楊熹章以新臺幣61萬1000元為台日國際住宅股份有限公司供擔保後得假執行，但如台日國際住宅股份有限公司以新臺幣183萬5200元為楊熹章預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人楊熹章（下稱楊熹章）主張：兩造於民國109年7月9日簽立委任設計契約書（下稱系爭設計契約），約定由伊委託被上訴人即上訴人台日國際住宅股份有限公司

（下稱台日公司）就彰化縣○○鎮○○段00○○地號（以下分稱00、00、00地號，合稱系爭3筆土地）建築用地興建住宅（下稱系爭建案），並由台日公司指定之建築師擔任規劃設計事宜。兩造同意以台日公司於同年8月13日提出之原證4房屋建築設計圖（下稱系爭8月13日設計圖）報價，並於同年9月1日簽立房屋新建工程合約（下稱系爭新建工程合約），約定工程總價為新臺幣（下同）1147萬元，並於該合約第4條第1項約定以總價之40%為簽約金，且若建照無法取得，台日公司應全額退還簽約金。台日公司並向伊保證可取得系爭建案之建照，伊遂於同年9月3日依約匯款簽約金458萬8000元予台日公司。台日公司於簽約前應知系爭建案應受都市計畫相關規範，然其所提交予彰化縣政府之工程設計圖，經兩次彰化縣都市設計審議幹事會議（下稱都審會議）卻均未通過。其後台日公司又於同年12月10日提出工程設計圖，將停車位設計更改於房屋一樓室內，須於取得使用執照後進行二次施工，伊告知台日公司無法接受該設計後，台日公司再於同年12月21日至伊家中提出修正圖，伊亦明確表示無法接受後，台日公司處理態度即轉為消極，僅交由繪製各次工程圖之郭代原建築師與伊溝通，惟郭代原建築師於110年1月18日提出之三張修正圖均與先前三張修正圖相同且均有疑義，台日公司始終未能提出符合伊居住要求，且同時符合都市計畫規範之設計，伊遂於110年1月25日以台中大全街郵局第56號存證信函（下稱第56號存證信函）對台日公司為終止系爭設計契約及解除系爭新建工程合約之意思表示，並請求返還已給付之簽約金458萬8000元，台日公司亦於同年3月9日以訊息通知伊同意終止、解除上開契約，故兩造已合意解除或終止系爭新建工程合約，自應退還上開簽約金。縱兩造未合意解除或終止系爭房屋新建工程合約，因台日公司既未依約取得建造執照，伊得依據系爭房屋新建工程合約第4條第1項約定解除兩造上開契約，並依民法第259條、第179條規定請求返還已給付之簽約金；如認系爭新建工程合約第

01 4條第1項是以未取得建造執照為系爭新建工程合約之解除條
02 件，台日公司既未能取得建造執照，伊自得依系爭房屋新建
03 工程合約第4條第1項約定請求返還已給付簽約金。又倘伊均
04 無法依上開規定請求返還已給付之簽約金，則伊依民法第
05 511條規定，主張伊得隨時終止系爭房屋新建工程合約，並
06 依民法第179條規定請求台日公司返還已受領簽約金等語，
07 並聲明求為台日公司應給付伊458萬8000元之本息等語。

08 二、台日公司則以：兩造並未合意解除或終止系爭新建工程合
09 約，伊於110年2月2日業以斗六石榴郵局第8號存證信函（下
10 稱第8號存證信函）表示不同意解除契約，並敦促楊熹章重
11 新審慎考慮。且系爭房屋新建工程合約第4條第1項之約定，
12 係以伊未取得建造執照為返還簽約金之解除條件，非謂楊熹
13 章有單方契約解除權，楊熹章依該約定解除契約並非有據。
14 又因系爭3筆土地位於彰化縣都市計畫區範圍內，依法須經
15 都審會議審議核可後始得申請建築執照，於109年12月9日進
16 行第二次都審會議後，作成「全案修正後通過」之結論，楊
17 熹章亦有出席該次會議，卻嗣後藉詞法定停車位設計不符其
18 要求等個人因素，不配合辦理都審會議之修正意見，致系爭
19 建案雖經都審會議決議通過，但無法送交修正版本以取得核
20 准文件，使伊無力繼續執行後續事宜，楊熹章顯然有以不正
21 當行為，促使建築執照無法取得之解除條件成就，依民法第
22 101條第2項規定，自應視為條件不成就，伊無須依該合約第
23 4條第1項約定退還簽約金。另如楊熹章依民法第511條規定
24 終止契約，則楊熹章應依同條但書規定，賠償伊因向日本新
25 日鐵公司進口系爭建案之材料支出252萬2741元；因進口上
26 開材料支付之稅費28萬9460元、商港服務費3,420元、輻射
27 偵測費3,150元；將上開材料搬運入庫支出推高機費8,925
28 元；為履行兩造契約而將部分工程轉包由顯為營造廠股份有
29 限公司（下稱顯為公司）承攬施作因而支出訂金22萬2476
30 元；及迄至111年4月1日止支出上開材料倉儲費用及人物力
31 支出85萬500元，先請求50萬元；以及以住宅營建工程之淨

01 利率8%計算可得之預期利益91萬7600元等損失，應自楊熹章
02 已給付之458萬8000元扣除等語，資為抗辯。

03 三、原審為楊熹章一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命台日公司
04 應給付楊熹章275萬2800元本息，並分別為准、免假執行之
05 宣告，另駁回楊熹章其餘之訴及假執行之聲請。楊熹章就其
06 敗訴部分提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於楊熹章之
07 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，台日公司應再給付楊熹章183
08 萬5200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百
09 分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。台日公
10 司之答辯聲明：上訴駁回。另台日公司就其敗訴部分亦提起
11 上訴，並聲明：(一)原判決不利於台日公司部分廢棄。(二)上開
12 廢棄部分，楊熹章於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。楊
13 熹章之答辯聲明：上訴駁回。

14 四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第263至265頁、第
15 342至343頁）

16 (一)、不爭執事項：

17 1、兩造於109年7月9日簽立系爭設計契約，約定由楊熹章委託
18 台日公司就系爭3筆土地建築用地興建住宅（即系爭建
19 案），並由台日公司指定之建築師擔任規劃設計事宜。酬金
20 分四期給付，第一期：簽約時給付9萬元，第二期：完成建
21 築草圖及設計詳圖、基礎設計詳圖時給付9萬元，第三期：
22 完成結構計劃書、結構設計詳圖、房屋工程預算書時給付9
23 萬元，第四期：取得建造執照時給付3萬元。楊熹章已給付
24 第一期、第二期酬金共18萬元。

25 2、台日公司於109年8月13日提出系爭8月13日計設圖（見原審
26 卷第41至48頁、見本院卷第169至176頁），並由楊熹章簽名
27 確認。

28 3、呂衍義建築師事務所於109年8月21日向彰化縣政府就系爭3
29 筆土地申請指定建築線。

30 4、楊熹章於109年8月25日於製作都市設計報告書（審議）報價
31 單上簽名確認（見本院卷第183頁）。

- 5、兩造於109年9月1日簽立系爭新建工程合約及原證5所示之估價單，約定由楊熹章以工程總價1147萬元委由台日公司於系爭3筆土地上興建自用住宅。該合約第4條第1項並約定：簽約金40%一周內匯款，簽約金付款後若因建照無法取得，乙方（即台日公司）保證簽約款全額退款。楊熹章於同年9月3日匯款簽約金40%即458萬8000元予台日公司。
- 6、彰化縣政府於109年10月29日就系爭建案召開第一次都審會議，系爭建案未通過審議（見原審卷第67至69頁）。
- 7、彰化縣政府於109年12月9日就系爭建案召開第二次都審會議，系爭建案未通過審議（見原審卷第81至82頁）。
- 8、台日公司於109年12月10日向楊熹章建議如原證16之Line對話及配置圖所示。
- 9、台日公司法定代理人於109年12月21日至楊熹章住處，提出附件22至24之配置圖供楊熹章參考選擇。
- 、楊熹章於110年1月3日以台日公司未取得其協議共識，逕在修改之設計圖上蓋其印章並送第二次都審會議等情，向彰化縣政府提出申訴。
- 、楊熹章於110年1月25日以第56號存證信函對台日公司為終止委任設計契約書及解除系爭新建工程合約之意思表示，並請求返還已給付之簽約金458萬8000元（見原審卷第99至102頁）。
- 12、卷附之兩造間的Line對話記錄之真正不爭執。
- (二)、爭點：
- 1、楊熹章主張兩造合意解除或終止系爭房屋新建工程合約，有無理由？
 - 2、楊熹章主張台日公司未取得建造執照，得依據系爭房屋新建工程合約第4條第1項約定解除兩造契約，並依民法第259條、第179條規定請求返還已給付之458萬8000元，有無理由？
 - 3、楊熹章主張系爭新建工程合約第4條第1項是以台日公司未取得建造執照為返還簽約金的解除條件，因台日公司未取得建

01 造執照，其依系爭新建工程合約第4條第1項約定請求返還已
02 給付之458萬8000元，有無理由？

03 4、台日公司主張系爭新建工程合約第4條第1項以建造執照無法
04 取得做為退還簽約金之解除條件，楊熹章係以不正當行為促
05 其條件成就，視為條件不成就，而不得請求返還，有無理
06 由？

07 5、楊熹章主張如不符合上開解除事由，則依民法第511條終止
08 系爭房屋新建工程合約，並依民法第179條規定請求被上訴
09 人返還已受領458萬8000元，有無理由？

10 6、台日公司主張依民法第511條但書規定，楊熹章應賠償其所
11 受損害及所失利益，並自楊熹章已給付之458萬8000元扣
12 除，有無理由？

13 五、得心證之理由：

14 (一)、兩造於109年7月9日簽立系爭設計契約，約定報酬為30萬
15 元，分4期給付，楊熹章已給付第一、二期共18萬元；台日
16 公司於109年8月13日提出系爭8月13日設計圖予楊熹章簽名
17 確認；兩造嗣於109年9月1日簽立系爭新建工程合約及原證5
18 所示之估價單，約定承攬報酬為1147萬元，有上開契約在卷
19 可稽，並為兩造所不爭執（見不爭執事項1、2、5），堪
20 認為事實。台日公司委託之建築師於109年10月29日將系爭
21 建案送第一次都審會議，惟未通過審議；其後再於109年12
22 月9日送第二次都審會議，審議結果決議為：有關依土管退
23 縮5米部分，仍請保留完整開放空間，停車空間配置請再重
24 新考量，並請強化退縮空間之綠化。全案修正後通過，請申
25 請人依審查意見修正本案內容，並於修正完竣後檢送報告書
26 報府核定。申請報告書如未依委員會意見修正，申請人應依
27 照本府通知改正事項改正完竣後再報府核定等情，有上開2
28 次都審會議記錄在卷可稽（見原審卷第67至69頁、第81至82
29 頁）。而據證人郭代原建築師於本院證稱：伊是在109年8月
30 22日由彰化地區的呂衍義建築師告知才確定知道要另送都市
31 設計審議，都審通過後才能申請建造執照，未取得建造執照

前，不能在工地上施工，都審會議通過的地號與建造執照的地號需一致，配置圖也需一致；系爭8月13日設計圖只是初步設計案，附件13之全區配置圖（見本院卷第207頁）是第一次都審會議提出，附件19之全區配置圖（見本院卷第223頁）是第二次都審會議提出；第一次都審會議審查委員要求要檢討停車位車道的行進路線及停車方式；依據細部計畫規定，要退縮5米並綠化，所以第一次都審會議提出之配置圖設計碎石級配是不符細部計畫規定，故在第二次都審會議提出修正內容，將碎石級配標示為植草磚，第二次都審會議決議記載退縮5米部分，請仍保留完整開放空間，停車空間配置請再重新考慮等語，是指退縮5米部分不能做停車空間；在第二次都審會議後，伊有提出三個方案供楊熹章選擇，但未見楊熹章與伊等討論（見本院卷第266至280頁）；另據證人呂衍義建築師於本院證稱：伊在彰化執業，郭代原是在嘉義執業，伊受託申請系爭建案建築線及都市設計審議；伊有參與系爭建案的2次都審會議；第二次都審會議不希望五米內有停車位，所以會議結論就是停車空間的配置要重新考量，其他就修正後通過；第二次都審會議後伊就沒有參與了（見本院卷第280至285頁）。因系爭建案之都市設計審議經上開2次都審會議均未順利通過，台日公司即於109年12月10日以LINE訊息向楊熹章表示：「早上與縣府主辦討論，他給我室內車庫修正建議最容易通過都審（所有通過的建案都是如此設計），下午我召集結構工程師、建築師、工程同仁討論，如何將停車位設計在屋內，並使照取得後可快速回復原來的設計，大家集思廣義找到最簡單可行的方案如下圖，就是客廳隔間牆先不要裝，樓梯起步階梯轉90度靠北面牆，客廳落地窗先裝為車庫門即可」、「這樣二次工程時再將藍色隔間牆裝及起步樓梯裝上去，落地窗裝回去就好了，請理解，感謝」；於同年月20日以LINE向楊熹章表示：「這幾天我們與建築師為都審計畫法規問題，多方溝通並取得突破共識，還需要請您幫忙與建築師去一趟縣府建設處會面一下相

01 關主辦人員，站在業主立場表示極力爭取土地法規上的合法
02 權益，對建築師處理作業上更有幫助，拜託您了」，於同年
03 月22日再以LINE請楊熹章與建築師與縣府主辦人員溝通及據
04 以力爭等語；楊熹章則於同年月24日以LINE向台日公司表
05 示：「昨天我也拿到了第二次的都審會議記錄，和家人、親
06 戚、朋友討論了一整天，我決定不去縣府依法據理力爭了，
07 因為連你們專業的從業人員都不能依法力爭了，我一個對於
08 建築法規一竅不通的門外漢，如何能依法力爭呢？我年紀大
09 了，家人堅不同意我去縣府做我做不到的事，還請見諒」等
10 情，有兩造之LINE對話內容在卷可稽（見原審卷第83頁、86
11 至87頁）；另台日公司於109年12月21日至楊熹章住處提出
12 郭代原建築師所繪製之如附件22至24之配置圖供楊熹章選
13 擇，郭代原建築師亦於110年1月18日再將上開三個修正設計
14 案傳送訊息楊熹章，請楊熹章決定何方案以便送都審會議
15 （即見原審卷第95至98頁、本院卷第229至233頁），楊熹章
16 則於110年1月25日寄發第56號存證信函予台日公司，以系爭
17 建案之相關設計圖說未經主管機關核准通過，伊新建房屋須
18 合乎法令，不容二次施工行為等語，並向台日公司表示終止
19 系爭設計契約及解除系爭新建工程合約（見原審卷第99至
20 102頁）。

21 (二)、而據系爭設計契約約定，台日公司受任辦理：一、察勘建築
22 基地及現況測量。二、建築設計、空間規畫草圖及設計施工
23 詳圖、基礎施工詳圖、新日鐵結構計算書及結構設計施工詳
24 圖、工程預算書。三、協助委託結構、水電，消防等技師設
25 計或簽證、請照所需要相關圖說。四、依法辦理建照申請、
26 監造有關事項、解釋工程設計上之疑問。五、竣工圖之修改
27 及協助、提供營造廠申請房屋使用執照。台日公司受任酬金
28 則分四期給付，第一期：簽約時給付9萬元，第二期：完成
29 建築草圖及設計詳圖、基礎設計詳圖時給付9萬元，第三
30 期：完成結構計劃書、結構設計詳圖、房屋工程預算書時給
31 付9萬元，第四期：取得建造執照時給付3萬元，亦有系爭設

計契約在卷可稽（見原審卷第39頁）。則依前揭所述兩造履約經過，可知台日公司於簽立系爭設計契約後應僅完成察勘建築基地、現場測量、建築設計、空間規畫草圖等事項，上開二、有部分項目未完成，三、四則尚未完成。其後因系爭建案設計圖說無法通過都審會議，而楊熹章亦無法接受台日公司之提議即由楊熹章與建築師前往拜會彰化縣政府主辦人員爭取都審會議之通過，或接受台日公司提出之須二次施工之設計方案，亦未就台日公司委託郭代原建築師修正方案為選擇而終止系爭設計契約之事實，應可認定。

(三)、而稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。民法第528條、第549條第1項定有明文。系爭設計契約既係楊熹章委託台日公司就系爭建案進行設計規劃及申請建造執照等相關事務，性質上應屬委任契約。依上開規定，楊熹章自得隨時終止。況且，楊熹章為系爭土地所有人，於其上興建之房屋自應尊重其意願及喜好，自難強令其接受台日公司或郭代原建築師提出之設計方案。又系爭設計契約既由楊熹章於110年1月25日以第56號存證信函終止，則台日公司自無再就系爭設計契約進行後續設計規劃、都審會議並進而取得建造執照之可能。

(四)、楊熹章雖主張依台日公司於110年3月9日傳送之LINE，即可證明兩造已合意或終止系爭新建工程合約。惟觀之台日公司於該訊息向楊熹章表示：「我們存證信函給您已經超過一個月了，我想雙方終止所有簽訂的契約、合約是必然，建議您我誠意會面討論終止契約事宜，找出雙方可接受方案…」等語，僅台日公司表示可預見兩造契約無法再繼續，而建議討論終止契約相關事宜，無從認定有合意終止或解除契約之意思表示；且台日公司於110年2月2日即以第8號存證信函表示楊熹章係片面終止或解除合約，請楊熹章重新考慮等語（見原審卷第103至105頁），則楊熹章主張系爭新建工程合約經兩造合意終止或解除，尚屬無據。

01 (五)、依據系爭新建工程合約第4條第1項約定：房屋建築工程總價
02 為1147萬元（含稅，含管理費），簽約金40%一週內匯款，
03 簽約金付款後若因建照無法取得，乙方（即台日公司）保證
04 簽約金全額退款（見原審卷第53頁）。楊熹章雖主張該條項
05 係解除權之約定，因此，台日公司無法取得建造執照，其自
06 得依該條項解除系爭新建工程合約，於解除後，依民法第
07 259條、第179條請求返還簽約金云云。惟依上開約定內容所
08 示，顯非兩造行使解除權之特別約定；此外，楊熹章復未主
09 張或舉證台日公司符合何法定解除事由（遲延、債務不履行
10 等），則楊熹章主張系爭新建工程合約業經解除，而得依民
11 法第259條、第179條規定，請求返還已給付之簽約金，亦屬
12 無據。

13 (六)、而按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，為
14 民法第99條第2項所明定。是以契約附有解除條件者，乃於
15 條件成就時，向後失其效力。此與契約經解除，一切權利義
16 務回復原狀，溯及訂約時失其效力者不同；契約附有解除條
17 件者，於條件成就時，契約當然失其效力，無待於當事人終
18 止權或解除權之行使（最高法院88年度台上字第2033號、87
19 年度台上字第2299號民事裁判意旨參照）。又解釋契約，應
20 探求當事人立約時之真意，而探求當事人之真意，本應通觀
21 契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習
22 慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之
23 觀察（最高法院79年度台上字第1778號民事裁判意旨參
24 照）。查，兩造於109年9月1日簽立系爭新建工程合約，並
25 約定於簽約一週內即應付40%之簽約金，已如前述；而於簽
26 約之翌日楊熹章以LINE傳送台日公司網頁張貼之作業流程，
27 顯示台日公司之作業流程為：與業者簽立建築設計契約後，
28 先進行設計詳圖、工程預算等作業，於建造執照取得後，方
29 簽立工程營造契約，始開始進行工程之施作（見原審卷第59
30 至60頁），此作業流程與兩造在尚未取得建造執照即簽立系
31 爭新建工程合約情形不同。台日公司就此情隨即傳送予楊熹

章之LINE訊息表示：「謝謝您的提醒我們網頁製作的疏失，多年來我們也沒有特別去注意流程圖與實際作業不同，我已要求網站管理人員立即改正。實務流程及客戶保障，說明如下：1.因為台日公司是蓋100%日本房子，也是台灣唯一的板結構工法，我一定是客戶確定興建合約後才會送申請建照，因為結構系統無法修改為樑柱系統興建，因此才會先簽約再送建照申請。2.由於全棟客製化材料日本新日鐵按圖量身訂製生產，材料準備約2至3月才會到台灣，也是需確認興建合約才能下訂單通知日本備料生產，因是客製化生產，新日鐵交易都是先付款再生產。3.為確保客戶權益零風險，我們在工程興建合約的第4條第1款就明確註明「若因建照無法取得，我方保證簽約金全額退款」，所以在前置設計過程我們都非常慎重，經過兩個建築師確認興建地目是否符合法規，確定取得建照沒有問題後我們才會跟客戶簽約，因為我公司才是承受建照取得與否的風險一方…」；楊熹章則回覆：「謝謝林先生您詳細的說明，更謝謝您對處女座挑毛病個性的包容，有了您再次明確的說明，明後兩天內就去玉山銀行匯款，更期待建築執照能早日通過審核」等語（見原審卷第61至62頁），楊熹章則於對話之翌日即109年9月3日即匯款簽約金458萬8000元予台日公司（見原審卷第63頁），足見楊熹章對於在未取得建造執照即與台日公司簽立系爭新建工程合約，而簽約後即應支付40%之簽約金乙節產生疑慮，而經台日公司表示確保客戶權益零風險，保證在未取得建造執照即全數退還簽約金，即楊熹章在未取得建造執照前無須負擔任何契約上風險，楊熹章始支付458萬8000元之簽約金等情，應堪認定。又系爭新建工程合約之履行必須有合法建造執照，為屬當然，倘未能取得建造執照，系爭新建工程合約即無履行之可能。因此，系爭新建工程合約第4條第1項約定內容解釋上應有如未取得建造執照，兩造即不再依系爭新建工程合約內容履行，而由台日公司退還全額簽約金之意旨。是以系爭新建工程合約第4條第1項係以台日公司無法取得建

01 造執照作為系爭新建工程合約之解除條件，洵堪認定。

02 (七)、本件台日公司僅完成相關設計規畫圖說，系爭建案未經都審
03 會議通過，亦未取得建造執照等情，業如前述；又楊熹章基
04 於委任人之地位得隨時終止系爭設計契約，是以楊熹章以第
05 56號存證信函為終止系爭設計契約之意思表示，即發生終止
06 之效力，台日公司自無可能就系爭建案取得建造執照，則系
07 爭新建工程合約因台日公司無法取得建造執照而解除條件成
08 就，系爭新建工程合約因之失其效力，而台日公司自應依系
09 爭新建工程合約第4條第1項約定將簽約金即458萬8000元全
10 額退還予楊熹章。

11 (八)、台日公司雖以楊熹章任意以法定停車位之設置不符其要求，
12 即不配合辦理及討論後續修正方案，導致系爭建案無法取得
13 建造執照，係楊熹章以不正當行為促其條件之成就，依民法
14 第101條第2項規定，應視為條件不成就云云。而查：

15 1、兩造於簽立系爭設計契約後，台日公司委託郭代原建築師進
16 行建築設計規劃，並於109年8月13日向楊熹章提出全區配置
17 圖、1、2層及屋頂平面圖、各向立面圖，並經楊熹章簽名確
18 認（見原審卷第41至48頁），而依上開全區配置圖，可看出
19 系爭建案規畫於建物前設置2個停車位；參以台日公司於109
20 年8月1日傳送予楊熹章之LINE對話：「我們建築師、設計師
21 剛剛完成基地與房屋尺寸的規劃，法規檢討及2部停車需求
22 都考量OK…附上全區規劃的3D圖」（見本院卷第75頁），足
23 見楊熹章一開始即希望建物前面可以停放2部車子，而台日
24 公司向楊熹章表示法規檢討及2部停車位需求都沒問題，始
25 提出系爭8月13日設計圖予楊熹章確定。惟據郭代原所證：
26 當初我們規劃時並不知道該區域都市設計審議的規定；是在
27 109年8月22日以後才經呂衍義告知系爭建案需另送都市設計
28 審議（見本院卷第267頁、275頁），足見台日公司並未事先
29 查明系爭建案於申請建造執照前尚須經過都市設計審議，以
30 致其後送都審會議之設計圖說已與系爭8月13日設計圖有所
31 差異，此難謂無造成楊熹章對台日公司專業之信任度之影

響。

2、此外，於109年10月29日第一次都審會議送件之如附件13所示全區配置圖，空地部分退縮5米，在退縮處鋪碎石級配處停放設置一停車位（見本院卷第207頁），與系爭8月13日設計圖經楊熹章簽認之圖面已不相同，業如前述；而郭代原建築師於第一次都審會議提出之設計圖說，亦因所規劃停車位停車方式與人行道衝突等因素而未經都審會議通過（見原審卷第68頁），其後於109年12月9日再將附件19所示全區平面圖等圖面（見本院卷第223頁）送審，復經第二次都審會議要求退縮5米處應保留開放空間，應再重新考量停車空間之配置（見原審卷第81頁），即系爭建物前方（退縮5米之空地部分）不能有停車空間之配置，顯與楊熹章向台日公司表達要有2個停車位，台日公司表示沒有問題等情相去甚遠。台日公司在二次都審會議後，雖提出三個方案供楊熹章選擇，惟觀諸台日公司於109年12月10日以LINE向楊熹章表示「早上與縣府主辦討論，他給我室內車庫修正建議最容易通過都審（所有通過的建案都是如此設計），下午我召集結構工程師、建築師、工程同仁討論，如何將停車位設計在屋內，並使照取得後可快速回復原來的設計，大家集思廣義找到最簡單可行的方案如下圖，就是客廳隔間牆先不要裝，樓梯起步階梯轉90度靠北面牆，客廳落地窗先裝為車庫門即可」、「這樣二次工程時再將藍色隔間牆裝及起步樓梯裝上去，落地窗裝回去就好了，請理解，感謝」（見原審卷第83頁），及郭代原建築師所述：方案一（即附件22，本院卷第229頁）是將停車位放入系爭8月13日設計圖原本規劃的客廳區，客廳就變成停車空間，不能做客廳使用等語（見本院卷第271至272頁）；另台日公司復於109年12月20日、22日再以LINE建議楊熹章與建築師與縣府主辦人員溝通及據以力爭等語（見原審卷第86至87頁）。惟台日公司上開方案係建議採取違法二次施工方式以解決停車問題，又建議以私下拜會之非正規方式說服彰化縣政府主辦人員，自難期一般嚴謹守

01 法之人能輕易接受。此參之楊熹章於110年1月9日以LINE訊
02 息向台日公司表示：「就您上次LINE來函中你認為立即進場
03 興建新屋，這應該是您我的共同目標，我認為您錯了，『合
04 法興建』才是我的原則目標，我也多次告知您我無法接受二
05 次施工這種違法的方式，更何況我花RC結構二倍的建築成
06 本，最終卻落得必須以違法的二次施工方式來完成，還得在
07 未來時時擔心他人的檢舉，將心比心，換成是您，您心甘情
08 願嗎？您還記得您告訴過我你們台日的建築結構是經很精密
09 的電腦計算過，不能隨意更改嗎？關於您認為土地使用分區
10 管制要點中停車規範與縣府審查會委員意見有見解上的落
11 差，在我個人認知裡，現時的公務人員已不同於舊時的公務
12 人員，沒有法律依據，公務人員那敢刻意刁難人民的案件申
13 請，我們的案件若是合法，你們那麼有規模的公司為什麼都
14 不敢據法力爭呢？您假如有其他的合法修正停車空間方式，
15 煩請儘快以Line傳PDF檔案告知。但如果仍是以違法的二次
16 施工方式，我還是無法接受。」（見原審卷第93頁），是以
17 台日公司上開建議之方案及做法已難謂無減損楊熹章對台日
18 公司專業及規劃能力之信賴。

19 3、台日公司另提出方案二、三（見本院卷第231、233頁），均
20 係將停車空間移置系爭建物之右側，與兩造簽立系爭設計契
21 約之初所規劃之內容相差甚遠，就楊熹章對土地及空間利用
22 期待而言，已難強令其接受。此外，台日公司主張依系爭設
23 計契約，00地號土地包含於設計規劃範圍，已提出之方案三
24 將00地號列入規劃係依約而為，而楊熹章故意不提供00地號
25 供其規劃，並拒絕該方案，亦係以不正當行為促使條件成就
26 云云。惟查，方案三與楊熹章原本預期之土地、空間利用差
27 異甚大，已難強令其接受，業如前述。又雖然00地號土地包
28 括於系爭設計契約範圍，然依據郭代原建築師證稱：系爭8
29 月13日設計圖規劃時沒有用到00地號；楊熹章當時有說盡量
30 不要用到00地號，盡可能只使用00、00地號（見本院卷第
31 277頁）；呂衍義建築師亦證稱：指定建築線是三筆土地申

請，當時他們說蓋房子只要兩筆土地，第三筆土地（即00地號）楊熹章在現場有說將來有其他類似補習班或文教用途，建築線可以申請大一點，將來還可以用，申請建築線不一定要用在同一筆建案（見本院卷第284頁），且參諸呂衍義建築師提出於本院之二次都市設計審議報告書，系爭建案申請都市設計審議之地號均僅00、00二筆地號（見外放資料），足見系爭設計契約雖亦將00地號約定在內，但台日公司對於楊熹章原則上僅要使用00、00地號土地興建系爭建案乙節亦知之甚詳，自難僅以系爭設計契約之約定範圍包括00地號，即強令楊熹章應接受台日公司所提出之方案三。是以台日公司主張楊熹章故意不提供00地號供其規劃，是以不正當行為促其條件成就云云，為屬無據。

4、民法第549條規定當事人之任何一方得隨時終止委任契約。觀其立法理由為：委任根據信用，信用既失，自不能強其繼續委任，故各當事人無論何時，均得聲明解約。而綜觀兩造自簽立系爭設計契約至楊熹章終止系爭設計契約之過程，台日公司既未事先查明系爭建案尚須經過都市設計審議，導致其後送都審會議之設計規劃案與經兩造原先確認之系爭8月13日設計圖已有落差；縱未依系爭8月13日設計圖，之後所送二次都審會議之設計圖說亦均未通過。台日公司之後雖有提出3個修正案，其中方案一須經二次施工始能保留原規劃之客廳空間，方案二、三均與楊熹章預期對土地、空間利用相差甚遠，足見兩造已無足繼續委任契約之信任基礎。是以楊熹章主張台日公司歷經數月，始終無法提出合乎其居住要求，且符合都市計畫規定內容之合法設計方案，無法強令其無止盡等待或接受台日公司設計之方案，因而終止系爭設計契約，並無何故意以不正當行為促使條件成就之情形，應屬可採。

(九)、基上，楊熹章已終止兩造系爭設計契約，台日公司因無法取得建造執照，依據系爭新建工程合約第4條第1項規定，系爭新建工程合約因解除條件成就而失其效力，不待楊熹章另行

解除或終止，楊熹章主張依據該條規定，請求台日公司退還已支付之簽約金458萬8000元，自屬有據。又系爭新建工程合約因未取得建造執照失其效力，已無從履行，亦無待楊熹章解除或終止，則台日公司主張依民法第511條但書主張楊熹章應賠償其向日本新日鐵公司進口系爭建案之材料支出252萬2741元；因進口上開材料支付之稅費28萬9460元、商港服務費3,420元、輻射偵測費3,150元；將上開材料搬運入庫支出推高機費8,925元；為履行兩造契約而將部分工程轉包由顯為公司承攬施作因而支出訂金22萬2476元；及迄至111年4月1日止支出上開材料倉儲費用及人物力支出85萬500元，先請求50萬元；以及以住宅營建工程之淨利率8%計算可得之預期利益91萬7600元等損失，並主張自上開簽約金扣除云云，洵屬無據。

六、綜上所述，楊熹章依據系爭新建工程合約第4條第1項規定，請求台日公司應給付458萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月27日（見原審卷第121頁）至清償日止按年息百分之計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，僅判准其中275萬2800元本息，就其餘應准許之183萬5200元【計算式：458萬8000元-275萬2800元=183萬5200元】本息部分，駁回楊熹章之訴，即有違誤，楊熹章就此部分之上訴，為有理由，爰廢棄原判決此部分，改判如主文第二項所示。並依楊熹章之聲請及依職權，分別酌定相當擔保金額為準、免假執行之宣告；至於台日公司就原審判命其給付部分，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件楊熹章之上訴為有理由；台日公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 111 年 8 月 9 日

民事第五庭 審判長法官 游文科
法官 楊珮瑛
法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

台日國際住宅股份有限公司得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 111 年 8 月 9 日