

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第33號

上訴人 隆磐建設股份有限公司

法定代理人 莊之林

訴訟代理人 蔡苑宜律師

被上訴人 洪本源

訴訟代理人 林見軍律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年11月22日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1693號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經本院於113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判，均應予廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣42萬7,000元及自民國110年6月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、被上訴人應給付上訴人21萬2,280元及自民國111年4月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 五、第一審及第二審關於上訴部分之訴訟費用，由被上訴人負擔百分之33，餘由上訴人負擔。第二審關於追加之訴訴訟費用（除減縮部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者；請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。

- 一、上訴人主張其受被上訴人之委託，為被上訴人所有土地與毗鄰地主所有之土地辦理南投縣都市危險及老舊建築物加速重

建事務（下稱危老重建事務），與被上訴人間就危老重建事務成立委任契約（下稱系爭委任契約），嗣因被上訴人終止系爭委任契約，上訴人乃於原審依民法第548條第2項規定，請求被上訴人應給付其已處理之危老重建事務部分之報酬新臺幣（下同）130萬3,200元。嗣於本院審理時，就其受委任處理危老重建事務部分之損害賠償，追加依後開主張欄所載之兩造在民國109年2月22日所簽訂之合併開發委建同意書（下稱乙同意書）請求判決如同一聲明所示，並擇一為有利判決（本院卷四第113頁）。

- 二、又上訴人於本院審理時主張其因承辦危老重建事務而應支付予第三人即郭凱文建築師（下稱郭凱文）專業服務之必要費用23萬580元（本院卷三第199頁），致其受有損害，乃於本審主張依乙同意書追加先位聲明請求被上訴人應給付23萬580元本息，嗣減縮追加請求之金額為21萬2,280元本息（本院卷三第281頁）。復主張如上開先位請求無理由，則依民法第546條第2項規定，追加備位聲明：被上訴人應代上訴人向郭凱文給付21萬2,280元本息。
- 三、經核，上訴人上開前二項所為之訴之追加，與原訴之請求基礎事實同一，均為兩造間就上訴人受任處理危老重建事務所衍生之爭執，且利用原主張之事實及證據資料，具有事實上之共通性及關聯性，不妨礙審級利益、防禦權保障；又上開第二項所載之追加之訴之減縮金額部分，僅係減縮請求應受判決之事項，均合於前開規定，應予准許。

貳、上訴人主張：

- 一、上訴人自108年10月22日起受被上訴人之委託，為被上訴人所有之南投縣○○鎮○○段000000○000000地號土地（下分稱000-34地號土地、000-68地號土地）及毗鄰於上開二筆土地之訴外人王○○、劉○○（與王○○合稱王○○等2人）所有土地共同辦理危老重建事務之系爭委任契約，被上訴人並出具代刻印章授權書（下稱甲授權書）予上訴人，且兩造並於109年2月22日簽訂乙同意書。惟因辦理危老重建事務之土地信託登記，係內政部營建署規範申報危險及老舊建築物之條件之一，被上訴人認上訴人代為辦理土地資產信託，將

使被上訴人土地資產成為上訴人所有，且被上訴人於109年12月15日將000-68地號土地所有權移轉登記予第三人，且該第三人不同意由上訴人續為辦理危老重建事務，被上訴人乃於110年2月1日終止兩造間系爭委任關係，惟上訴人於被上訴人終止委任危老重建事務前，已付出諸多人力進行委任事務，達到申辦之前期程序階段，並於受委任期間逐項向被上訴人說明辦理進度及提供相關資料如附表一□、□欄所示。被上訴人恣意終止系爭委任關係，自應依危老重建案業界慣例之銷售總額之6至10%或總重建費用20%為核算上訴人已處理委任事務之報酬，而本件危老重建案之總售坪預估為651.6坪，以該區域之每坪售價20萬元為計算基礎，上訴人處理本件委任事務之報酬應為1,303萬2,000元，以上訴人處理委任事務占全部完成之比重為24分之13，或至少達百分之32以上為計算，均超過上訴人在本件訴訟主張之213萬6,393元，而上訴人以213萬6,393元為已處理委任事務之報酬，再據被上訴人在本件委任事務之所有土地面積比例為百分之61為計算，被上訴人應給付上訴人在終止前已處理之委任事務報酬為130萬3,200元。又兩造有簽訂乙同意書，被上訴人除應給付上訴人已處理委任事務部分之報酬外，其於委任期間，派遣多名危老重建推動師為被上訴人服務逾1年時間，花費成本、費用不貲，竟遭被上訴人任意終止系爭委任關係，被上訴人亦應賠償上訴人所受之損害。故依民法第548條第2項及於本院追加主張依乙同意書，請求擇一為有利之判決，並聲明：被上訴人應給付上訴人130萬3,200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、又被上訴人終止兩造間危老重建事務之系爭委任契約前，上訴人因辦理危老重建事務而委由郭凱文辦理附表二□欄所示之服務內容，上訴人因而負有支付郭凱文34萬8,000元之義務，因被上訴人在本件委任事務之所有土地面積比例為百分之61，故以該土地面積比例計算後，上訴人因處理系爭委任關係而對郭凱文負有21萬2,280元之債務，乃於本審提起追加之訴，先位依乙同意書，請求被上訴人應給付上訴人21萬

2,280元，及自111年4月20日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。另備位依民法第546條第2項規定，請求被上訴人應代上訴人向郭凱文給付21萬2,280元，及自111年4月20日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

參、被上訴人抗辯：

一、上訴人於其公開之廣告網頁表明提供危老重建免費諮詢評估，且免費評估之服務內容應包含本件危老重建案之場勘費、見面費、洽談費、行政庶務承辦費、證明申請費、查詢資料費用等，故上訴人主張其所完成之委任事務，在109年2月22日成立乙同意書前部分，均應屬於免費諮詢評估範圍，不得向被上訴人索取報酬及費用。再者，被上訴人毋庸出資，僅需代為叫工，即可請求總營建費用百分之10之管理服務費1,303萬2,000元，顯然違反平等互惠原則，且上訴人違反善良管理人之注意及處理事務之專屬性及權利行使之界線等義務，被上訴人乃於110年2月1日終止兩造間系爭委任關係，上訴人自不得再以上開管理服務費之基準請求報酬及損害賠償費用。又乙同意書並未約定委任報酬，且被上訴人已預付報酬8萬569元，扣除上訴人使郭凱文聲請合法房屋證明4千元、土地及房屋現況測量與建築線指定1萬6,650元、代墊初步評估款2萬元後，上訴人溢收3萬9,919元，上訴人已無任何成本費用可得請求。且上訴人並未向被上訴人報告處理委任事務進行狀況之顛末，被上訴人自無給付委任報酬之義務。

二、被上訴人並未同意上訴人使郭凱文辦理危老重建事務，上訴人與郭凱文間所生之費用，與被上訴人無關，且上訴人請求支付郭凱文之費用21萬2,280元部分，顯與上訴人請求給付之委任報酬、費用130萬3,200元重疊，上訴人巧立名目，要求被上訴人再支付之費用，均應為上訴人免費評估之範圍。

肆、原審駁回上訴人之請求。上訴人不服，提起上訴。兩造於本院聲明：

一、上訴人部分：

(一)上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應給付上訴人130萬3,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

(二)追加之訴部分：

1.先位聲明：被上訴人應給付上訴人21萬2,280元，及自111年4月20日準備狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

2.備位聲明：被上訴人應代上訴人向郭凱文給付21萬2,280元，及自111年4月20日準備狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

伍、本院之判斷：

一、上訴人主張其與被上訴人簽訂甲授權書、乙同意書，並成立系爭委任契約，被上訴人在110年2月1日終止系爭委任關係，自應就上訴人已處理委任事務部分給付報酬等語。被上訴人則辯稱其終止系爭委任契約，係因可歸責於上訴人之情事，其無庸給付報酬；又兩造在109年2月22日簽訂乙同意書前，上訴人於本件訴訟所主張已完成之事務，均屬於免費諮詢評估範圍，故其無須支付報酬云云。經查：

(一)報酬縱未約定，如依習慣或依委任事務之性質，應給與報酬者，受任人得請求報酬。民法第547條定有明文。又上開規定所謂依『習慣』或『依委任事務之性質』，前者一般指地方習慣或商業習慣，後者如受任人以事務之處理為其職業者，始足當之，最高法院88年度台上字第2724號民事判決意旨參照。

(二)上訴人主張其與被上訴人簽訂甲授權書、乙同意書，並成立系爭委任契約，而被上訴人在110年1月29日終止系爭委任契約，上訴人於同年2月1日收受終止委任書等事實，業據上訴人提出甲授權書（原審卷第237頁）、乙同意書（原審卷第17-19頁）、終止委任書及回執（原審卷第149-153頁）等件為證；被上訴人則對於上開文件之真正，並無爭執；且對於其有委任上訴人辦理危老重建事務，並於110年2月1日終止

系爭委任契約等事實，亦無爭執，堪信上訴人此部分主張為真正。

- (三)而被上訴人既於000年00月00日出具甲授權書予上訴人，而該授權書已載明被上訴人委託上訴人辦理危老重建相關事宜代刻印章授權委託切結約定下列事項：(1)授權建方（指上訴人）代刻印章1枚並為保管使用；(2)本式印章僅得於本危老開發案鑑界測量及辦理危老等建築相關申請文件之用；(3)上訴人不得將本印章使用於授權書以外之用途，否則應負相關法律責任；(4)本項委託授權事項應本誠實信用原則等語，並另以手寫方式標註：000-34、000-68、000-1地號土地等語。則被上訴人既已授權上訴人代刻印章，且以之用於辦理危老開發案鑑界測量及辦理危老等建築相關申請文件，堪以認定被上訴人在108年10月22日已有委任上訴人辦理其所有上開土地之危老重建事務之事實。
- (四)依乙同意書所載係由被上訴人與王○○等2人共同委任上訴人，而該終止委任書亦由被上訴人及王○○等2人共同於終止委任書人欄位蓋章，有上開終止委任書為憑，則被上訴人與王○○等2人係共同委任上訴人辦理危老重建事務，且已共同終止該委任，堪以認定系爭委任契約於110年2月1日終止。
- (五)被上訴人雖抗辯其終止系爭委任契約係因可歸責於上訴人違反善良管理人之注意及處理事務之專屬性及權利行使之界線等義務，其無給付委任報酬之義務云云，並提出終止委任（託）書為證（原審卷第149-151頁），上訴人則否認其有可歸責原因。惟查：
- 1.按當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第549條第1項定有明文。又委任關係，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，請求報酬同法第548條第2項亦有明文。
 - 2.被上訴人辯稱上訴人於109年12月29日另提送房屋重建全程管理委託契約書（原審卷第135-136頁），欲以總營建費用百分之10為計價，已有報價灌水之嫌，且依南投縣建築師公會初步評估收費標準單幢獨棟店鋪住宅每棟只要9,600元，

訴外人永興測量有限公司表示代辦現況測量為5千元、高程測量含套地籍圖3千元、建築線3千元、送件費4千元、稅額750元、規費900元，總計1萬6,650元，有永興測量有限公司估價單為據（原審卷第145頁）；而向李東潮地政士詢問代辦費之估價為申請合法房屋證明4千元、申請房屋稅籍證明、地籍圖、登記謄本、使用分區證明，均無須費用，申請地籍圖謄本費、登記謄本費、使用分區證明費，每張20或30元，有李東潮地政士事務所估價單為證（原審卷第147頁），可見上訴人收費過巨，有違常情云云。查被上訴人主張上訴人於109年12月29日另提出房屋重建全程管理委託契約書報價之全程管理服務費用為總營建費用百分之10一情，業據被上訴人提出上開委託契約書為證（原審卷第135-136頁），且為上訴人所不爭執，此部分堪予採信；惟上訴人提出上開委託契約書之內容為其對被上訴人之要約，被上訴人如認該契約報價過高，自得本其意志而有不同意締約之自由，且現實上被上訴人與王○○等2人亦均未同意與上訴人訂立上開契約書，因而兩造並未另行成立上開全程管理委託契約之權利義務關係，故不得以此認上訴人有何可歸責之違反善良管理人注意義務。又被上訴人雖提出永興測量有限公司估價單、李東潮地政士事務所估價單部分，固可證明其等辦理相關事務之報價金額之事實，惟上訴人係以辦理都市更新重建業、都市更新整建維護業、住宅及大樓開發租售業、特定專區開發業等項目為營利之股份有限公司組織，有上訴人公司公示資料查詢結果可佐（原審卷第401頁），與上開永興測量有限公司、李東潮地政士事務所之經營型態，業務籌辦範圍，均不相同，自不能比附援引；且上開南投縣建築師公會初步評估收費標準，亦僅是供該會所屬會員參考辦理相關事務之收費基準，對於上訴人亦無拘束力；復依上訴人提出之其與同業辦理相同事務之契約及新聞報導等所載收費或計價方式，與被上訴人所稱之總營建費用百分之10等節，並無不符之處，有上訴人提出同業收費資料及其與第三人房屋重建全程管理委託契約書、發票可佐（本院卷四第29-65

頁），可見被上訴人辯稱上訴人報價灌水而欲以總營建費用百分之10為計價，違反收費常情云云，並不可採。

3.被上訴人另辯稱上訴人迄至110年1月15日，並未向南投縣政府提出危老重建案件之申請，對上訴人喪失信任關係而終止系爭委任契約云云，並提出南投縣政府110年1月15日函為證（原審卷第133頁），惟被上訴人並未舉證證明兩造有約定上訴人應於110年1月15日前完成向南投縣政府提出危老重建之申請案，自不能認為上訴人有何延遲提出之責任；且依上訴人提出其與被上訴人在109年11月17日之LINE訊息紀錄截圖，被上訴人當時仍表示等待同時拍賣那塊地併進來開發比較好等語（本院卷二第317頁），則被上訴人既於000年00月間尚與上訴人協商本件危老重建基地範圍，兩造間就危老重建所屬基地範疇仍有待商議之下，則上訴人至110年1月15日前，並未向南投縣政府提出危老重建申請案，自不能認為有拒不提出或耽誤處理時程之可歸責情事。故被上訴人以上訴人遲未於110年1月15日前向南投縣政府提出危老重建案件之申請，而主張本件係因可歸責於上訴人之事由而終止系爭委任契約之事由，顯無足取。

4.從而，被上訴人辯稱其終止系爭委任契約，係因可歸責於上訴人之情事，故無庸給付上訴人已處理之委任事務報酬云云，核屬無據。

(六)被上訴人抗辯兩造在109年2月22日成立乙同意書前，上訴人於本件訴訟所主張已處理之委任事務，均屬於免費諮詢評估範圍，其無庸給付報酬云云，固據提出上訴人網頁資料為證（原審卷第399頁）。查該網頁雖有記載「危老重建、免費諮詢評估」等語，該內容至多僅係表示提供有關危老重建之免費諮詢評估，並非指免費受任辦理危老重建事項。且依被上訴人提出之上訴人公司公示資料查詢資料顯示上訴人所營事業載有都市更新重建業、都市更新整建維護業、住宅及大樓開發租售業、特定專區開發業等項目（原審卷第401頁），可見上訴人係以辦理都市更新相關事務為其經營獲利業務，則本件上訴人受任處理危老重建之事務，即為上訴人所為營利之處理事項，被上訴人既已簽訂甲授權書，而委託

上訴人代刻印章，用以辦理危老開發案鑑界測量及辦理危老等建築相關申請文件之用，足認被上訴人已在108年10月22日委任上訴人辦理其所有上開土地之危老重建事務，並非僅係向上訴人提出諮詢而為上訴人依廣告內容為提供諮詢之免支付報酬範圍。故縱認兩造就系爭委任關係尚未約定上訴人之報酬，按民法第547條規定，依上訴人受任辦理危老重建事務之性質，被上訴人應給與上訴人報酬。被上訴人辯稱其於109年2月22日簽訂乙同意書前，上訴人應免費提供危老重建事務之委任服務云云，並不可採。

(七)綜上，上訴人主張依民法第547條及第548條第2項規定，系爭委任關係雖未約定其報酬，惟被上訴人在110年2月1日終止時，仍應就上訴人已處理委任事務部分給付報酬一情，即屬有據。

二、上訴人主張被上訴人應給付委任報酬130萬3,200元一節，被上訴人則辯稱上訴人並未向其報告處理委任事務進行狀況之顛末，被上訴人無庸再給付委任報酬云云。經查：

(一)受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付，民法第548條第1項定有明文。又委任乃受任人本於一定之目的提供勞務，為委任人處理事務（民法第528條參照），該契約之標的（內容）重在提供勞務而為事務之處理，至於有無完成一定之工作，則非所問。因此，於約定有報酬之情形，苟受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後，不問事務是否已發生預期效果或成功，原則上即得請求報酬，最高法院103年度台上字第2189號民事判決意旨參照。

(二)上訴人主張其於110年2月1日系爭委任契約終止前已處理之危老重建事務內容如附表一□欄所示，而各該處理事務之證據則如附表一□欄所示，被上訴人則未否認上訴人提出之附表一□欄所示證據之真正性，堪信上訴人於110年2月1日系爭委任契約終止前已完成之危老重建事務內容如附表一□欄所示。且上訴人於本件訴訟中亦已向被上訴人提出報告書（本院卷一第82、89-155頁），該報告書詳載其處理委任事務之內容，包含整合被上訴人共有之土地，四鄰之土地、取

得合法房屋證明、確認合於危老重建獎勵要件、取得非屬文化資產保護法所列文化資產證明、完成土地及房屋現況測量與建築線指定、完成房屋結構安全性能評估、告知如何申請補助、專業顧問及建築師諮詢、教導重建費用融資、大部分之重建計畫書內容、及重建規劃設計等，足認上訴人已依民法第548條第1項規定，於系爭委任契約終止後，向被上訴人報告處理委任事務之顛末，被上訴人辯稱上訴人未向其報告而不得請領報酬云云，即屬無據。從而，兩造既均不爭執被上訴人及王○○等2人在110年2月1日終止系爭委任契約之事實，則上訴人主張被上訴人應就其在該契約終止前已處理之附表一□欄所示危老重建事務，負給付報酬之義務，即屬有據。

(三)上訴人雖主張其已處理委任事務之報酬，參照危老重建案業界慣例之銷售總額之6至10%或總重建費用20%為核算，而以本件危老重建案之總售坪預估為651.6坪及每坪20萬元為計算基礎，並以其委任事務占完成之比重為24分之13，或至少達百分之32以上，而其僅主張以213萬6,393元為基礎，再依被上訴人在本件委任事務之所有土地面積比例為百分之61為計算，被上訴人應給付上訴人在終止前已處理之委任事務報酬為130萬3,200元等語，被上訴人則否認應以業界慣例之報酬為計算基礎，亦否認上訴人處理委任事務占完成之比重為24分之13，或至少達百分之32以上等語。經查：

1.上訴人主張其已處理委任事務之報酬，參照危老重建案業界慣例之銷售總額之6至10%或總重建費用20%為核算，並以本件危老重建案之總售坪預估為651.6坪及每坪20萬元為計算基礎部分，雖有提出同業收費資料及新聞報導為據（本院卷四第29-35頁），惟本件危老重建案之總售坪數並未確定為651.6坪，且上訴人並未提出本件所屬南投縣草屯鎮之危老重建案預估銷售單價為每坪20萬元之證據，而係以臺中市營造單價（含管銷）為佐證（本院卷四第67頁），倘逕以此等基礎為核算上訴人報酬之單一基礎，容有疑義，尚難逕予採憑。

- 2.上訴人另主張其已完成整合，占全案4分之1，並取得除被上訴人外之其餘地主信任而占全案8分之1，資金籌措無困難占全案6分之1，故應認以其委任事務占完成之比重為24分之13，或至少達百分之32以上為計算部分，雖有提出臺灣金融研訓院112年2月12日之合作金庫銀行協理張聰益所著信託業發展高齡金融特色商品與趨勢之簡報（下稱系爭簡報）為據（本院卷四第171-181頁），惟系爭簡報僅係製圖標示信託結合AMC-問題分析，有整合時程（重建整合期間冗長，潛藏不確定風險，無法確保整合成果）、資金籌措（建商/地主無法獲得銀行或投資者支持，致貸款條件不符預期件）、缺乏信任（地主擔心資訊不對稱，彼此間之信任不足）、完工風險（地主擔心建案無法順利完工，不願參與重建，與上開三項合稱問題分析四大項），並未表明問題分析四大項所佔危老重建事務之比重各為4分之1，而上訴人逕以上開四大項為本件危老重建事務各階段比重之比例依據，尚有可疑；且系爭簡報並未說明危老重建事務內容，亦未就各該危老重建事務內容與所列載之問題分析四大項之關聯性，予以說明及定義，致無從辨別危老重建事務內容究應如何歸類分屬於問題分析四大項之範疇，且經本院數次曉諭上訴人主張已處理委任事務占全案之比重是否提出證據調查（本院卷四第160頁、第311頁），上訴人則表示因營業秘密考量，不願提供資料予無上訴人專業能力之鑑定單位為鑑定等語（本院卷四第315頁）。故上訴人主張以系爭簡報做為劃分其處理委任事務之比重依據，亦不能遽予採信。
- 3.此外，上訴人另主張其係以213萬6,393元為基礎，再依被上訴人在本件委任事務之所有土地面積比例百分之61（被上訴人所有土地面積266m²；劉○○所有土地面積92m²；王○○所有土地面積78m²，合計436m²。266÷436≐0.61）為計算上訴人可受委任報酬為130萬3,200元部分，係因本院詢問上訴人該130萬3,200元是否係以百分之61比例計算而得時，上訴人方主張依該比例計算之母數金額應為213萬6,393元等語（本院卷三第177頁），惟上開所得出之213萬6,393元、130萬3,200元等金額究以何為依據，經本院數次曉諭上訴人是

否提出證據或聲請證據調查（本院卷三第89-90頁之問題三；本院卷三第201頁第29行至第202頁第1行之提問問題），上訴人表明不聲請鑑定，因為接洽的鑑定費用滿高的，要20-30萬元等語，希望由法院依職權認定等語（本院卷三第202頁）。上訴人並未具體說明何以本件其已處理之委任事務報酬為213萬6,393元之來源，則上訴人以此213萬6,393元金額為核算之基礎，亦有疑義之處。

(四)兩造既均不爭執系爭委任契約並未約定委任報酬，則本院就上訴人已處理委任事務如附表一□欄所示事務，認為上訴人得請求之委任報酬，審酌理由如下：

- 1.證人郭凱文證稱：危老從開始推動到取得房屋使用執照之歷程，先取得現有土地上房屋的合法房屋證明、指定建築線、房屋測量、結構初評、建築物平面設計、建築物的立面設計、房屋結構計算，之後才能去南投縣政府建設處建管科申請房屋重建計劃，核准後才能申請建築執照審查，審查後才能開工、機電審查，然後開始興建，及興建中的各樓層勘驗，竣工後要檢查無障礙設施、電梯設備等，才會核發使用執照，使用執照核發後，還要辦理房屋登記。本件已經完成的有取得現有土地上房屋的合法房屋證明、指定建築線、房屋測量、結構初評、建築物平面設計，另外房屋結構計算部分有評估一部分。土地整合部分，應該是上訴人跟地主協調，伊是根據上訴人說的土地面積範圍做規劃。對建築師而言，建造執照的取得就是百分之百完成，本件雖無取得建照執照，但建造執照前的程序已經完成百分之50，但並非全案危老重建的開始到完成的比例是百分之50等語（本院卷四第19-20頁、275頁）。
- 2.證人莊于萱證稱：伊是上訴人之副總經理，上訴人主要業務是辦理都市更新危老重建，做全案管理事務，重建之後不參與房屋土地所有權之分配，重建後之土地及建物百分之百產權屬於原地主，幫業主做產權釐清、規劃、整合（如業主人數二人以上時）、以及房屋產權（因為房屋年代很久產權不清）釐清，並且先確定危老重建之基地是否符合政府危老重建之要件，在確定符合危老重建要件後，並與客戶簽約，請

建築師幫忙建築相關專業事務，溝通業主的想法，之後就開始進行所有重建之事務。上訴人有向被上訴人告知本件危老重建之資金籌措方式係以危老重建之基地信託登記給銀行，有建築經理公司辦理建築工程查核、財務查核，確保可以取得百分之百之融資金額。本件已完成融資之前置工作，伊已經準備給銀行的資料，如興建計畫、產品定位、規劃銷售、土地附近的實價登錄價格、興建案大概需要的融資金額、敏感性分析（各單價與預期銷售量之關係，單價影響銷售量的數字之關聯性）、地主重建分配之比例及數額，但因本件業主沒有簽署要送給縣政府審核的危老重建資料，導致伊無法將已經準備好的資料送給銀行審核融資。若從時程上來說，前面階段是最難的，因取得重建核准之後，開始興建房子是比較容易的，本件已經進行的時程約佔應辦理時程的百分之50。另外，興建計劃書大約完成百分之90，可以馬上送件了等語（本院卷四第218-221頁）。

- 3.再參酌上訴人係以經營危老重建業務為專業，具有一定專業之團隊人員就危老重建事務進行準備作業，其中關於已處理之指定建築線、房屋測量、結構初評、建築物平面設計，另外房屋結構計算部分有評估一部分等事務內容，因涉及建築師專業領域，而由郭凱文建築師處理，上訴人則係協助相關行政事務（如協同業主、南投縣政府承辦人員至基地現場），尚不涉及該等事項之核心專業領域；其餘上訴人另為籌辦本件危老重建而察看基地環境、整合業主意見、申請合法房屋證明、土地登記資料、稅籍文件、並製作簡報資料、準備簡報會議及召開會議，及承辦過程提供業主關於危老重建之行政事項協助等處理委任事務之歷程，則多屬於耗損上訴人之一般人力、物力及資源之營運成本範疇，再佐以上開郭凱文證稱已處理關於建築師部分之委任事務部分有定建築線、房屋測量、結構初評、建築物平面設計，另外房屋結構計算部分有評估一部分，約佔建築師辦理危老重建事務範疇之建造執照前程序之百分之50，莊于萱上開證稱有進行融資之前置工作，及上訴人致力於與被上訴人及其餘地主溝通整合委辦事務等歷程，而有耗費相當之人力、物力及資源籌辦

等情事，應認上訴人受被上訴人及王○○等2人之委任而處理危老重建事務之合理報酬為70萬元。又依兩造不爭執被上訴人在本件危老重建基地面積範圍比例為百分之61計算後，上訴人於被上訴人在終止系爭委任契約前已處理之委任事務，對於被上訴人之合理報酬為42萬7,000元（700,000元×61%=427,000元）。

(五)從而，依民法第548條第2項，上訴人請求被上訴人給付委任報酬42萬7,000元尚屬合理；逾此部分之請求，即無理由。關於本院認定上訴人請求給付42萬7,000元為有理由部分，上訴人另依乙同意書請求同一聲明部分即無審酌之必要，併此敘明。

(六)至於本院認上訴人依民法第548條第2項規定請求逾42萬7,000元，為無理由部分，上訴人另依乙同意書請求被上訴人賠償其因終止系爭委任契約而生之損害費用即相當於87萬6,200元部分（130萬3,200元-42萬7,000元=87萬6,200元）。查兩造均不爭執乙契約書約定：被上訴人同意將名下所持有000-34、000-68土地與毗鄰王○○所有同段000-70地號土地、劉○○所有同段000-1地號土地協議合併開發，並辦理南投縣依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵，進行合建，…在申辦過程中按南投縣政府所需的合法房屋認定、房屋結構安全性能評估、重建計畫書、重建規劃設計（郭凱文）等相關程序中，被上訴人、王○○等2人同意共同委託上訴人（受託人）持本同意書及本案所需相關證明文件至南投縣政府辦理獎勵，而過程中所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）、全案管理顧問費等費用，被上訴人、王○○等2人依土地持分比例共同負擔，若申辦期間任一方因故不參與重建，必須賠償申辦危老重建過程中相關之費用等語，並有乙同意書為證（原審卷第17-19頁），則除上訴人有提出後開關於追加請求部分（即上訴人因處理委任事務而由郭凱文辦理委任事務所生之費用外，詳後開論述），上訴人並未舉出其他因被上訴人終止系爭委任契約而生之損害內容及費用，且依上訴人自陳其依乙同意書請求之

損害賠償，為其服務內容及效益即整合效益、適用危老重建獎勵要件之認識、取得合法房屋證明、取得非屬文化資產保存法所列文化資產之證明、獲由郭凱文進行建築線指定及現況房屋測量、危老建物結構安全性能評估初步報告書、指導被上訴人申請初評補助、獲上訴人及專業建築師有關建築法令專業顧問諮詢、透天或大樓坪效分析試算、告知開發規模及時程對危老重建獎勵之影響、獲上訴人教導重建費用百分之百融資、或重建計畫書稿大部分內容（下合稱損害賠償事項，本院卷三第309頁、164-166頁），而該等損害賠償事項與上開請求委任報酬內容同一等語（本院卷三第309頁），則被上訴人主張上開賠償損害內容及事項，既與上開請求委任報酬之評價標的及內容同一，自不應再予重複評價而令被上訴人負擔，故上訴人另依乙同意書請求因被上訴人終止系爭委任契約而生之損害即87萬6,200元部分，核屬無據。

三、上訴人另於本審追加主張其因辦理危老重建事務而委由郭凱文辦理附表二□欄所示之服務項目，致生必要費用34萬8,000元，依被上訴人在本件委任事務之所有土地面積為百分之61之比例計算，被上訴人應給付上訴人21萬2,280元等語。被上訴人則否認有委任郭凱文處理委任事務云云，並以前詞置辯。經查：

- (一)兩造均不爭執乙契約書約定內容已如上所載，並有乙同意書為證（原審卷第17-19頁），堪以採憑。依乙同意書上開約定，足認被上訴人有委任上訴人辦理土地及現況測量與建築線指定、房屋結構安全性能評估等危老重建事項，且知悉辦理該等事務之人員為郭凱文，被上訴人辯稱其未同意郭凱文處理土地及現況測量與建築線指定、房屋結構安全性能評估等危老重建事項，自無足採。
- (二)上訴人主張其因委由郭凱文辦理如附表二□欄所示之危老重建事務而致生34萬8,000元費用一情，有附表二□欄所示之證據為證，並經郭凱文證稱：伊有出具原審卷第255-263頁之請款單給上訴人，請款內容就是對應請款單所載，請款單之單價是公會的牌價。伊有繪製設計草圖，並對於合法房屋部分，有行文給南投縣政府，另現場測量並繪製建築物的平

面圖，並開很多會，要提出土地面積及銷售面積計算、興建建物成本計算、建築格局跟配置方式，另外完成結構初評評估報告，這是初評機構所收的費用等語（本院卷四第10-14頁），堪信上訴人主張其因郭凱文辦理附表二□欄所示之危老重建事務致生負擔34萬8,000元費用為真實，堪予採信。

- (三)被上訴人雖抗辯其與王○○、劉○○已共同支付8萬569元，其中被上訴人係匯款4萬8,807元，不可重複請款云云（本院卷四第103頁、原審卷第112-113頁），並提出匯款單3張為據（原審卷第123-127頁），惟查，被上訴人與王○○等2人已共同支付8萬569元（其中被上訴人匯款4萬8,807元）部分，依證人郭凱文證稱：地主支付8萬多元部分是針對土地測量、房屋測量、建築線指定的費用，就是伊與創興公司辦理房屋外圍測量、土地現況測量（道路及土地界樁位置）及釘建築線及建築線申請的行政程序等費用，至於伊向上訴人請款部分（指附表二□欄）則是伊申請的交通費及出席費車馬費，伊沒有就8萬569元的項目另外再向上訴人請款，伊是依公會的標準來請領出席的交通費車馬費等語（本院卷四第270頁、273頁）。經核與上訴人提出由郭凱文建築師事務所出具之建築師收費收據收執聯上記載「現況測量、房屋測量、建築線指定」等事項，及上訴人提出創興公司出具並交付予郭凱文建築師事務所之估價單上所載「土地及房屋現況測量、地籍圖套繪、釘建築線、現有路釘中線、建築線申請代辦費」等事項相符（分見原審卷第129頁、本院卷二第265頁）。堪認上訴人主張被上訴人支付8萬569元部分，僅是郭凱文與創興公司施作土地測量、房屋測量、建築線指定等費用，尚不包含附表二□欄所示項目之費用等語，應屬可採。被上訴人辯稱上訴人重複請款云云，要無足取。

- (四)再者，兩造均不爭執被上訴人在110年2月1日終止委任上訴人辦理危老重建事務；及被上訴人在本件危老重建基地面積範圍比例為百分之61等事實，則依乙同意書之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等費用，由被上訴人、王○○、劉○○依土地持分比例共同負擔，及一方因故不參與重建，必須賠償申辦危老重建過程中相關之費用

等約定內容，上訴人主張被上訴人應給付34萬8,000元之百分之61比例之費用即21萬2,280元，即屬有據。

(五)上訴人追加先位依乙同意書為請求部分既有理由，則其備位依民法第546條第2項規定為請求部分，即無庸再予審酌，併此敘明。

四、綜上，上訴人依民法第548條第2項，請求被上訴人應給付委任報酬42萬7,000元及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月25日（原審卷第69頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，駁回上訴人之請求，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄此部分原判決，並改判如主文第二項所示。原審就上開不應准許部分，駁回上訴人之請求，理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予維持，上訴人意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，並無理由，應駁回此部分上訴。上訴人在本審依乙同意書約定，追加先位請求被上訴人應給付上訴人21萬2,280元，及自111年4月20日準備狀繕本送達翌日即111年4月22日（本院卷三第200頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，爰諭知如主文第四項所示。

陸、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，不另論述，併此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；追加之訴為有理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 鄭舜元
法官 林孟和

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官 郭蕙瑜
中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

附表一

上訴人已處理事務內容□	上訴人提出報告書引用之證據編號（本院卷一第91-155頁）	證據□	證據出處
處理納入評估整合土地範圍事務，與處理參與整合地主之溝通事務	1	108年10月22日地籍圖	本院卷二第3頁
	2	108年10月23日地籍資料	本院卷二第5-51頁
	3	108年12月20日地籍圖	本院卷二第53頁
	4	108年度訴字第479號民事判決(洪本源為000-69地號變價分割訴訟之訴訟代理人)	本院卷二第55-71頁
	5	108年10月22日授權書	本院卷二第73頁
	6	000-69地號謄本	本院卷二第75-91頁
	7	000-37地號謄本	本院卷二第93-115頁
	8	109年2月22日合併開發委建同意書	本院卷二第117-121頁
處理取得合法房屋之事務	9	109年1月17日場勘(為核發合法房屋證明用)	本院卷二第123-127頁
	10	南投縣政府109年2月6日府建使字第1090022130號函(合法房屋證明)	本院卷二第129-131頁
處理現況測量及建築線指定之事務	11	109年2月26日創興公司現場測量(是為土地及房屋現況測量與建築線指定)	本院卷二第133頁
	12	南投縣政府109年6月30日府都建字第1090153244號函(指定建築線)	本院卷二第135頁
	13	建築線成果圖	本院卷二第137-141頁
	14	截圖	本院卷二第143-145頁
處理房屋結構安全性評估之事務	15	截圖	本院卷二第147頁
	16	109年7月9日現場結構評估相片	本院卷二第149-155頁
	17	南投建築師公會109年8月27日函送結構評估報告書	本院卷二第157頁
發生被上訴人將危老重建基地所有權過戶登記予他人之情事	00	000-00地號謄本(洪本源於109年12月15日賣予第三人)	本院卷二第159頁
處理與被上訴人間會資料及餐點之事務	19	截圖(洪本源個人的飲料餐點也是本公司負擔)	本院卷二第161頁
	20	危老重建期間零出賣之說明	本院卷二第163-171頁
	21	全國土地使用分區資料查詢	本院卷二第173頁
	22	截圖	本院卷二第175頁
	23	截圖(洪本源表示能跑的先跑)	本院卷二第177頁
	24	截圖(洪本源表示洪本源的120坪先跑，後可以再加)	本院卷二第179頁
處理講解整合危老重建基地範圍事務，及取得土地使用分區證明、房屋稅籍證明、房屋門牌證明、非文化資產證明等歷程	25	土地使用分區證明	本院卷二第181頁
	26	截圖	本院卷二第183頁
	27	截圖	本院卷二第185頁
	28	截圖	本院卷二第187頁
	29	截圖	本院卷二第189頁
	30	截圖	本院卷二第191頁
	31	南投縣函	本院卷二第193頁
	32	截圖	本院卷二第195頁
	33	台電用電資料	本院卷二第197頁
	34	截圖	本院卷二第199頁
	35	截圖	本院卷二第201頁
	36	劉○○先生的除戶謄本	本院卷二第203頁
	37	使用分區證明。	本院卷二第205頁
	38	截圖	本院卷二第207頁
	39	截圖	本院卷二第209頁
	40	截圖	本院卷二第211頁
	41	截圖	本院卷二第213頁
	42	房屋稅籍證明書	本院卷二第215頁
	43	房屋稅籍證明書	本院卷二第217頁
	44	南投縣政府函	本院卷二第219頁
	45	截圖	本院卷二第221頁
	46	截圖（郭凱文親洽主管機關專業溝通）	本院卷二第223頁
	47	截圖（洪本源於108年12月12日仍表示000-69地號納入基地範圍來得及）	本院卷二第225頁
	48	截圖	本院卷二第227頁
	49	截圖	本院卷二第229頁
	50	108年12月17日地籍圖謄本	本院卷二第231頁
	51	郭凱文事務所108年12月20日函及其附件(申請合法房屋證明)	本院卷二第233-249頁
	52	王○○108年12月21日授權書	本院卷二第251頁
	53	截圖	本院卷二第253頁
	54	門牌證明書	本院卷二第255頁
	55	本公司109年2月6日函(函詢是否為文化資產)	本院卷二第257頁
	56	南投縣政府文化局109年2月22日府文資字第1090000852號函(函復非屬文化資產保護法所列文化資產)	本院卷二第259-263頁
處理現場測量費用事務	57	創興工程顧問有限公司致郭凱文之測量估價單	本院卷二第265頁
處理簡報事務及訂約事務	58	109年2月19日洪本源與本公司及郭凱文開會相片。	本院卷二第267頁
	59	109年2月22日洪本源等與本公司及郭凱文、湯凱如建築師開會	本院卷二第269-271頁

(續上頁)

		相片，當天並簽第二次書面契約	
	60	109年2月22日之簡報內容包括000-69地號	本院卷二第273頁
處理危老重建所生相關費用之事務	61	建築線及土地房屋現況測量郭凱文報價單，洪本源親簽確認	本院卷二第275頁
	62	截圖（109/3/13即另報價結構初評）	本院卷二第277頁
處理房屋結構安全性能評估之事務	63	結構評估費用申請書(輔導洪本源申請)	本院卷二第279-281頁
	64	申請結構評估補助之補正函並通知洪本源	本院卷二第283-285頁
處理被上訴人申請登記勝本事務	65	截圖	本院卷二第287頁
	66	舊手抄土地登記勝本	本院卷二第289-297頁
處理基地範圍是否變更之相關事務	67	截圖	本院卷二第299頁
處理危老重建之相關費用事務	68	南投縣建築師公會發票(結構初評)	本院卷二第301頁
	69	南投縣建築師公會核章之黃沛永建築師事務所收據(結構初評)。	本院卷二第303頁
處理告知被上訴人危老重建事務之進程	70	截圖	本院卷二第305頁
	71	截圖	本院卷二第307頁
處理向被上訴人簡報事務	72	截圖	本院卷二第309頁
處理危老重建基地範圍之事務	73	截圖	本院卷二第311頁
	74	分戶樓地板衝擊音規定	本院卷二第313-315頁
	75	截圖	本院卷二第317頁
	76	截圖	本院卷二第319頁
處理危老重建之簡報事務	77	109年12月12日在本公司會議之相片	本院卷二第321-325頁
	78	本公司所製之坪效表	本院卷二第327頁
	79	本公司團隊所製之圖說	本院卷二第329頁
	80	截圖	本院卷二第331頁
	81	截圖	本院卷二第333頁
處理危老重建事務之費用	82	郭凱文事務所轉向本公司之請款單。	本院卷二第335-351頁
處理房屋結構安全性能評估事務	83	結構初評報告書繕本。	本院卷二第353-379頁
提供危老重建事務之資訊	84	截圖	本院卷二第381頁
	85	臺中市政府發予本公司之另案重建計畫核准函	本院卷二第383-385頁
	86	本公司團隊於109年12月31日送件，節省地主衝擊音成本之案例	本院卷二第387頁
	87	坪效試算	本院卷二第389-391頁
	88	洪本源另找別家所製之圖說(不可行)	本院卷二第393頁
	89	洪本源另找別家所製之面積表(不可行)	本院卷二第395-397頁
	90	擔任全案管理實施者必要條件、全案管理服務內容及安全控管機制	本院卷二第399-401頁
	91	本公司為不動產開發商業同業公會會員	本院卷二第403-407頁
	92	本公司公司登記公示資料	本院卷二第409頁
	93	本公司主要負責本案之危老重建推動師之證照與進修	本院卷二第411-431頁
	94	截圖（本公司通知測量費應分擔之具體金額）	本院卷二第433頁
	95	危老重建，整合期間佔重要地位	本院卷二第435頁
處理危老重建計畫書之事務	96	危老重建計畫書稿	本院卷二第437-621頁

附表二

項次	名稱	單位	數量	單價 (元)	請求金額(元)	建築師之服務內容及說明□	證據□
1	2019/12/12協調南投建設處處長合法房屋證明出席	人次	1	22,000	22,000	建築師之專業勞務內容： 郭凱文應上訴人請求，偕同上訴人所屬職員莊于瑩、廖建誠親洽南投縣政府建管處（地點：南投縣○○市○○路000號）與建管處處長溝通協調草屯明正巷「合法房屋」應如何檢附資料舉證確實在草屯都市計畫發佈實施日前已經存在之合法房屋，並由處長安排南投縣政府承辦人員至基地現場進行會勘，及由郭凱文擬搞函詢南投縣政府。	本院卷二第223頁LINE相片；本院卷二第233至249頁郭凱文行文南投縣政府資料。
2	2020/1/17會勘合法房屋（市府人員會勘	人次	1	22,000	22,000	地點：南投縣○○鎮○○巷00號。 參與人員：郭凱文、湯凱如建築師、南投縣府建管承辦人員、廖建誠、蘇晉億、洪本源、劉○○。 建築師專業勞務內容： 郭凱文及湯凱如建築師指引南投縣政府承辦人，確定重建基地範圍（地籍圖、航照圖），並說明基地上的建築物因為保存登記在法律上未設有強制性登記，基地上之建築物僅有稅籍登記、設籍登記、水、電單。因郭凱文之專業指引，本案才能取得合法房屋證明。	本院卷二第123至127頁之相片
3	2020/2/19地主洪先生談話費	件	1	8,000	8,000	上訴人應被上訴人之要求，特別請郭凱文於是日下午2:00共同參加會議（地點：上訴人會議室），接受洪本源之諮詢。 參與人員：地主洪本源、郭凱文、隆馨建設莊于瑩、廖建誠。 建築師之專業勞務服務內容： 再次說明符合危老重建各項優惠專案要件，並討論重建之範圍，當日確定重建之範圍不包括000-37地號土地，被上訴人表示尚須等000-69地號之變價分割結果，故請上訴人及郭凱文先將000-69地號納入規劃範圍。	本院卷二第267頁之相片
4	2020/2/22地主3人，簽訂開發同意書，測量公司建築線會議	人次	2	22,000	44,000	參與者：洪本源、王○○、劉○○、劉○○妹妹、隆馨危老重建推動師莊于瑩、廖建誠、郭凱文、湯凱如建築師。 地點：上訴人會議室。 建築師專業勞務內容： 1. 與上訴人共同再次向地主報告「危老重建」與「一般重建」的差異、「危老重建」成立要件及享有的各項優惠，例如：免費容積獎勵（結構、時程、退縮）稅賦重建前、後的優惠，重建期間可以全額融資。 2. 向地主報告本件進度，含由郭凱文經過不斷努力，找尋方法、突破法規限制、人脈幫忙，終於拿到南投縣政府核准（函）本基地為都市計畫核定民國50年9月20日前已經存在之「合法房屋」，可以享有危老條例危老重建之各項優惠專案。 3. 郭凱文向地主報告「危老重建」合併開發之坪效。 4. 地主與上訴人隆馨建設簽訂乙同意書，並指定由郭凱文負責規劃設計，因被上訴人表示開發基地後方（南投縣○○鎮○○段000000地號土地）正申請變價分割中，希望能夠合併開發，故明定期限截止至110年5月9日止。	本院卷二第269至273頁之相片
5	2020/2/26基地現場會勘測量、建築線現況測量、航照圖對照、範圍對照、地上物會勘、地籍核對	人次	2	22,000	44,000	參與者：洪本源、劉○○、隆馨二名危老重建推動師莊于瑩、廖建誠、郭凱文、湯凱如建築師。 測量公司：創興測量公司邱老闆及其員工。 地點：南投縣○○鎮○○巷00號。 建築師專業勞務內容： 1. 由郭凱文、湯凱如指界創興測量公司基地範圍，路況、土地公廟金爐佔位位置，地上物會勘、地籍核對。 2. 由兩位建築師指引測量公司測量，避免測量點位錯誤。	本院卷二第133頁之相片
6	2020/7/9會同公會結構初步評估現場	人次	2	22,000	44,000	參與者：洪本源、劉○○、隆馨危老重建推動師莊于瑩、廖建誠、郭凱文、黃沛永建築師。 地點：南投縣○○鎮○○巷00號。 建築師專業勞務服務內容： 該基地為土竹造及木石磚造（並非房屋耐震初評內政部營建署系統評分選項，不符合危老初評資格），且三合院坐落於多筆地號上，上訴人及郭凱文親洽現場請黃建築師往有利於初評過件方向去量測。由於該建築物並沒有使用執照，沒有建築竣工圖，郭凱文會勘勾畫量測原建築物，以利結構初評報告書撰寫。	本院卷二第149至155頁之相片
7	2020/12/12新的買方達同原地主5人解說圖說	人次	2	22,000	44,000	參與者：洪本源、劉○○、王○○、2位洪先生、劉○○女兒，劉○○妹妹、隆馨三位危老重建推動師莊于瑩、廖建誠、廖尚賢、郭凱文、湯凱如建築師。地點：上訴人會議室。 建築師專業勞務內容： 1. 由郭凱文負責建築設計（含建築法規、容積率等）解說事宜；由湯凱如建築師負責3D外觀、結構設計事宜。 2. 郭凱文設計規劃可以將容積都使用完的地上七層之平面圖（計18戶住家），並說明按建築法規上平面層240平方公尺或地上8層以上需要設置兩支逃生梯，若要滿足1戶1車可能要開挖地下兩層或使用機械倉儲式停車，會增加不少成本。3. 因地主王○○表示希望可以設計另一版兩支逃生梯及兩支電梯的地上層9樓平面圖，郭凱文表示會再勾畫一版地上8層或9層樓兩支逃生梯、兩支電梯的平面圖供大家選擇。4. 郭凱文回應地主劉○○土地持分可分得之戶數。	本院卷二第325、323、321頁之相片
8	建築規劃草案，僅收最低草圖費7樓	件	1	50,000	50,000	郭凱文信賴上訴人之邀請，並依據乙同意書「重建規劃設計(郭凱文)」而規劃設計7樓建物。	本院卷二第329頁之7樓建築設計圖；原審卷卷

(續上頁)

	設計						第141頁之建築設計報價
9	圖面修改討論8樓設計	件	1	50,000	50,000	郭凱文依據2020/12/12會議地主要求，另規劃設計9樓。	本院卷三第267頁之9樓建築設計圖
10	結構初評正本核發	戶	1	20,000	20,000	郭凱文已代繳。	本院卷二第301頁之發票、第303之收據
說明： 1. 合計金額：348,000元 2. 依上訴人在本件委任事務之所有土地面積比例為百分之61計算後，上訴人請求金額為212,280元（348,000元×61%=212,280元）。							