

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第81號

上訴人即附

帶被上訴人 宜園建設股份有限公司

法定代理人 林新添

訴訟代理人 林聖堯

李學鏞律師

張彩雲律師

被上訴人即

附帶上訴人 黃琮誠

訴訟代理人 陳衍仲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，宜園建設股份有限公司對於民國111年1月28日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第599號第一審判決提起上訴，黃琮誠為附帶上訴，本院於113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回宜園建設股份有限公司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（除減縮部分外）均廢棄。

二、黃琮誠應再給付宜園建設股份有限公司新臺幣58萬9,315元，及自民國109年11月6日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、宜園建設股份有限公司其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

四、黃琮誠附帶上訴駁回。

五、第一、二審訴訟費用（除減縮部分外）由黃琮誠負擔百分之5，餘由宜園公司負擔；附帶上訴之訴訟費用由黃琮誠負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但

擴張、減縮應受判決事項聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。本件宜園建設股份有限公司（下稱宜園公司）上訴聲明原為：(一)原判決不利於宜園公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，黃琮誠應再給付宜園公司新臺幣（下同）1,429萬0,987元及法定遲延利息（見本院卷一第5至6頁）。嗣於本院審理中具狀聲明減縮為：(一)原判決不利於宜園公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，黃琮誠應再給付宜園公司1,332萬2,500元及法定遲延利息（見本院卷二第153至155頁），係屬減縮應受判決事項之聲明，無庸得黃琮誠同意即得為之。宜園公司於民國112年11月7日準備程序期日陳明上開減縮聲明暫為保留云云（見本院卷二第189頁），惟宜園公司減縮上訴聲明實質與撤回減縮部分之上訴無異（最高法院107年度台聲字第544號裁定意旨參照），該減縮部分已生撤回上訴之效力，非本院審理範圍，附此敘明。

貳、實體部分：

一、宜園公司主張：

(一)兩造於109年4月26日簽訂合建分售契約書（下稱系爭合建契約），約定宜園公司於黃琮誠所有之臺中市○○區○○段0000○○○○○○○○地號等4筆土地（下合稱系爭土地）興建地上3樓半透天別墅11戶（下稱系爭建案）。依系爭合建契約第6條約定，黃琮誠同意配合宜園公司至金融機構辦理土地信託登記，並提供系爭土地辦理融資，由宜園公司繳納融資之本金利息，並負擔建築工程及相關營建費用，兩造合建分售之房地按土地款（換算總金額為6,951萬3,800元）及建屋款之比例分配，並應於簽訂系爭合建契約後45日內完成土地信託。

(二)兩造於109年6月16日簽訂系爭合建契約之變更條款協議書（下稱系爭協議書），除變更兩造就合建分售房地之分配辦法外，並將土地信託登記期限延長至簽訂系爭合建契約後3個月內完成。嗣宜園公司尋得元大商銀作為信託銀行，於10

9年7月10日以LINE通知黃琮誠依約配合辦理信託登記及融資借款，黃琮誠拒不配合。宜園公司於109年7月24日以臺中文心路郵局第757號存證信函（下稱第757號信函）要求黃琮誠於7日內配合辦理；黃琮誠卻於109年8月4日以臺中法院郵局第1947號存證信函（下稱第1947號信函）終止系爭合建契約，黃琮誠拒絕配合辦理信託登記及融資借款。系爭建案因黃琮誠給付遲延致無法進行，此係可歸責於黃琮誠之事由，宜園公司以起訴狀繕本送達為解除系爭合建契約之意思表示，並依民法第216、229、230、231、260條規定，請求黃琮誠賠償所受損害及所失利益合計1,435萬0,987元（詳如附表所示）。原審僅判命黃琮誠給付6萬元本息，駁回宜園公司其餘請求，宜園公司不服，上訴聲明：(一)原判決不利於宜園公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，黃琮誠應再給付宜園公司1,332萬2,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。對於黃琮誠附帶上訴之答辯聲明：上訴駁回。

二、黃琮誠抗辯：

(一)系爭合建契約為「甲方（指黃琮誠）提供土地、乙方（指宜園公司）出資之方式合作興建建築物」，然宜園公司從頭到尾並未真正出資，其利用黃琮誠所有系爭土地辦理貸款，將貸款所得作為興建房屋之資金，支付宜園公司員工及工班薪資，倘若宜園公司不繳納貸款致銀行拍賣系爭土地，則由黃琮誠承擔所有風險，雙方權利義務完全不對等，此種手段於業界稱為「空手套白狼」。宜園公司法定代理人林新添於簽約時向黃琮誠宣稱不會將系爭土地設定抵押，僅會設立信託登記，以保障雙方權益，黃琮誠係受詐欺始簽立系爭合建契約及系爭協議書。

(二)兩造於109年4月26日簽訂系爭合建契約，宜園公司未依系爭合建契約第6條第3項約定於45日內完成土地信託，宜園公司已違約在先；兩造雖於109年6月16日再簽訂系爭協議書，改約定宜園公司應於109年7月26日前完成土地信託，宜園公司

01 仍無法於109年7月26日前完成土地信託，已該當給付不能。
02 黃琮誠於109年8月4日以第1947號信函對宜園公司終止系爭
03 合建契約，請宜園公司於文到7日內返還系爭土地所有權狀
04 及將系爭土地回復原狀，宜園公司均置之不理。

05 (三)依系系爭合建契約第6條約定「本合建案因交付信託，須另
06 行開立信託專戶統籌辦理預收房地款收款及支付廣告銷售費
07 用、工程款及管理費用等付款作業」，土地信託之用意係將
08 所有管銷費用皆由信託專戶支付。本件因可歸責於宜園公司
09 遲延之故而未完成信託流程，宜園公司自非由信託專戶支付
10 相關費用。則宜園公司於附表所示之支付款項，依系爭合建
11 契約約定須由信託專戶統籌監管，宜園公司違反系爭合建契
12 約約定之支出行為，係宜園公司之任意作為，而與黃琮誠無
13 關，宜園公司請求自無理由。

14 (四)黃琮誠已於109年8月4日以第1947號信函終止契約，再於109
15 年9月7日以台中法院郵局第2268號存證信函（下稱第2268號
16 信函）請求宜園公司停止在系爭土地上之任何相關行為，並
17 請求宜園公司向臺中市政府都市發展局（下稱都發局）撤銷
18 建築線之申請，宜園公司已收到黃琮誠表示不願合建之意思
19 表示，即應自行暫停合建程序，而非濫編名目無理求償，宜
20 園公司就109年8月4日後之支出行為與有過失，應減輕或免
21 除黃琮誠之損害賠償責任。且宜園公司於系爭土地僅設置圍
22 籬，尚未實際動工，且未申請建築執照，何來管銷費用支出
23 及有何開發利潤損失可言。

24 (五)宜園公司自陳以起訴狀繕本送達解除系爭合建契約，卻遲未
25 將系爭土地所有權狀歸還黃琮誠，宜園公司霸佔系爭土地權
26 狀長達3年，訴外人○○○地產有限公司（下稱○○○公
27 司）開價9,000萬元向黃琮誠購買系爭土地，因宜園公司惡
28 意扣留系爭土地權狀而無法完成過戶，致黃琮誠受有9,000
29 萬元損失，黃琮誠以之與宜園公司請求之債權為抵銷。

30 (六)宜園公司自解除系爭合建契約後，占有系爭土地相當於租金
31 之不當得利計25萬9,086元，經臺灣臺中地方法院（下稱臺

01 中地院) 111年度訴字第2527號判決在案，宜園公司上訴後
02 於本院調解成立，宜園公司同意給付黃琮誠25萬9,086元本
03 息，黃琮誠以該確定債權亦主張抵銷等語，資為抗辯。原審
04 判令黃琮誠給付宜園公司6萬元本息，黃琮誠不服，上訴聲
05 明：(一)原判決不利於黃琮誠部分廢棄。(二)上開廢棄部分，宜
06 園公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對於宜園公司
07 上訴之答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
08 宣告免於假執行。

09 三、兩造不爭執事項：

- 10 (一)兩造於109年4月26日簽訂系爭合建契約，約定黃琮誠所有系
11 爭土地由宜園公司興建地上3樓半透天別墅11戶建築工程及
12 負擔相關營建費用，宜園公司交付保證金400萬元本票（見
13 原審卷第33至40頁契約書、土地謄本及第43頁本票）。
- 14 (二)系爭合建契約第6條第3項約定於自簽訂系爭合建契約45天內
15 完成土地信託（見原審卷第35頁）。
- 16 (三)兩造於109年6月16日簽訂系爭協議書約定於「本合建契約」
17 3個月內完成土地信託（見原審卷第45頁）。
- 18 (四)宜園公司於109年7月10日以LINE通知黃琮誠於信託及融資銀
19 行已經核准，銀行正在準備文件（見原審卷第301頁）。
- 20 (五)宜園公司向元大銀行申請土地融資及申辦不動產信託業務，
21 元大銀行已草擬不動產信託契約書，但兩造未完成簽署（見
22 原審卷第47至58頁、本院卷一第397頁）。
- 23 (六)宜園公司於109年7月24日以台中文心路郵局第757號存證信
24 函要求黃琮誠於文到7日內配合辦理簽署不動產開發信託契
25 約及信託登記、不動產抵押權設定（見原審卷第63至65
26 頁）。
- 27 (七)黃琮誠於109年8月4日以台中法院郵局第1947號存證信函終
28 止系爭合建契約，並要求宜園公司返還系爭土地權狀正本及
29 回復土地原狀（見原審卷第67頁）。
- 30 (八)宜園公司於109年8月10日以台中文心路郵局第823號存證信
31 函通知黃琮誠，宜園公司於3個月內通知黃琮誠配合辦理信

01 託登記及融資抵押權設定，宜園公司並無遲延責任（見原審
02 卷第449至454頁）。

03 (九)宜園公司於109年8月10日以台中文心路郵局第823號存證信
04 函通知黃琮誠，宜園公司合法保管系爭土地權狀，拒絕返還
05 土地權狀，合建案宜園公司會持續進行，黃琮誠應配合辦理
06 辦理簽署不動產開發信託契約及信託登記、不動產抵押權設
07 定（見原審卷第449至454頁）。

08 (十)宜園公司於109年8月21日以台中文心路郵局第916號存證信
09 函通知黃琮誠，合建案之建築線業經都發局核准在案，黃琮
10 誠應於文到後7日內配合辦理辦理簽署不動產開發信託契約
11 及信託登記、不動產抵押權設定（見原審卷第427至428
12 頁）。

13 □黃琮誠於109年9月7日以台中法院郵局第2268號存證信函請
14 求宜園公司停止在系爭土地上之任何相關行為，並請求宜園
15 公司向都發局撤銷建築線之申請（見本院卷一第229至234
16 頁）。

17 □宜園公司於109年10月8日起訴主張以起訴狀繕本送達為解除
18 系爭契約的意思表示，黃琮誠於109年10月26日收受起訴狀
19 繕本（寄存送達）。

20 □黃琮誠請求宜園公司拆除系爭土地上之鐵皮圍籬及返還土地
21 ，並返還系爭土地權狀，業經臺中地院109年度重訴字第715
22 號判決黃琮誠勝訴，宜園公司不服上訴，經本院111年度重
23 上字第177判決上訴駁回確定。

24 □宜園公司於111年8月23日以台中文心路郵局第723號存證信
25 函通知黃琮誠已將系爭土地之地上物拆除完畢（見本院卷一
26 第281至288頁）。

27 □宜園公司於113年6月19日交還系爭土地所有權狀（見本院卷
28 二第356頁）

29 □黃琮誠對宜園公司請求佔用系爭土地相當於租金之不當得利
30 ，於本院以113年度上移調字第12號不當得利事件調解成
31 立，調解內容：宜園公司願給付黃琮誠25萬9,086元及自113

01 年3月8日至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷三第87
02 至88頁）。

03 四、兩造爭點：

04 (一)黃琮誠於109年8月4日以第1947號信函終止系爭合建契約，
05 是否發生效力？黃琮誠主張受詐欺簽訂系爭合建契約，有無
06 理由？

07 (二)宜園公司以起訴狀繕本送達黃琮誠解除系爭合建契約，是否
08 發生效力？

09 (三)宜園公司請求黃琮誠因給付遲延所生之損害賠償，有無理
10 由？

11 (四)宜園公司請求如附表所示之損害賠償，有無理由？

12 (五)黃琮誠抗辯適用民法第217條規定減免賠償金額，有無理
13 由？

14 (六)黃琮誠主張以其對宜園公司之不當得利債權25萬9,086元、
15 損害賠償債權9,000萬元為抵銷，有無理由？

16 五、本院判斷：

17 (一)黃琮誠於109年8月4日終止系爭合建契約不生效力，宜園公
18 司以起訴狀繕本送達解除系爭合建契約已生效力：

19 1.宜園公司主張黃琮誠未依系爭合建契約第6條及系爭協議書
20 第貳項約定，於簽訂系爭合建契約後3個月內配合辦理融資
21 及土地信託，給付遲延致系爭建案無法進行，以起訴狀繕本
22 送達解除系爭合建契約等情；為黃琮誠所否認，並抗辯因宜
23 園公司未如期完成土地信託而有違約情事，其已於109年8月
24 4日以第1947號信函通知宜園公司終止系爭合建契約云云。

25 2.經查，兩造於109年4月26日簽訂系爭合建契約，依系爭合建
26 契約第6條第1項、第3項約定：「甲方（指黃琮誠，下同）
27 同意配合乙方（指宜園公司，下同）找尋之金融機構辦理土
28 地信託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融
29 資，融資額度依據金融機構鑑價規定辦理，其融資之本金及
30 利息由乙方負責償還繳納；建築融資金額應存入信託專戶，
31 並且依照工程進度專款專用於本合建案，不得移作他用」、

「甲乙雙方同意簽訂本合建契約45天內完成土地信託」，此有系爭合建契約附卷可稽（見原審卷第34至35頁）；嗣兩造於109年6月16日再簽訂系爭協議書，系爭協議書第貳項約定「甲乙雙方同意簽訂本合建契約3個月內完成土地信託」，此亦有系爭協議書在卷可憑（見原審卷第45頁）。黃琮誠對於系爭合建契約及系爭協議書上簽名之真正均不爭執（見不爭執事項(一)(二)(三)），可知兩造確於109年4月26日簽約時約定以系爭土地向金融機構辦理供作系爭合建案使用之融資，宜園公司除負有找尋金融機構，並負責辦理相關融資，取得資金應存入信託專戶；黃琮誠則負有配合至該金融機構辦理信託之義務，且應於系爭合建契約簽訂後3個月內完成。宜園公司雖於本院主張「3個月內完成」係自109年6月16日簽訂系爭協議書起算云云（見本院卷二第6頁），惟其於辯論意旨狀亦自認「3個月內完成」係自109年4月26日簽訂系爭合建契約起算等語（見本院卷二第27頁），故兩造約定系爭土地之融資信託應於109年4月26日簽訂系爭合建契約後3個月即109年7月26日內完成。

3. 次查，宜園公司於109年7月初已覓得元大商銀同意承作融資信託案件，此有宜園公司提出之元大商銀不動產信託契約書在卷可憑（見原審卷第47至62頁）；且經元大商銀以112年1月31日元銀字第1110104897號函覆本院：「宜園公司為與黃君（指黃琮誠，下同）合建房屋，曾向本行申請土地融資及申辦不動產信託業務，且依宜園公司與黃君訂立合建分售契約書，黃君同意辦理土地信託，亦即由宜園公司與黃君共同擔任信託委託人，本行依宜園公司提出申請之條件，擬撰不動產信託契約書草稿如貴院來函所附。嗣後因宜園公司與黃君未談妥合建條件，故而未完成信託契約書簽署」等語（見本院卷一第397頁）；再依宜園公司法定代理人林新添於109年7月10日以LINE通知黃琮誠：「黃先生早安：沙鹿區○○段合建案信託及融資銀行已經核准，銀行正在準備文件，再過幾天會約時間簽約。請問7月12日（星期日）下午2點有空

嗎？跟您討論本合建案…」等語（見原審卷第301頁）。由上可知，宜園公司已依系爭合建契約及系爭協議書約定，於109年7月初覓得承作融資信託之金融機構，並於109年7月10日通知黃琮誠準備配合簽約情事，宜園公司自無違約情形。

4.又查，宜園公司於黃琮誠接獲LINE通知後未有配合行動，再於期限屆至前之109年7月24日以第757號信函要求黃琮誠配合辦理簽署不動產開發信託契約及信託登記、不動產抵押權設定（見原審卷第63至65頁之第757號信函），黃琮誠並未依約配合辦理，而於109年8月4日以第1947號信函終止系爭合建契約（見原審卷第67頁之第1947號信函），足認黃琮誠已拒絕配合辦理系爭土地之融資信託，故系爭建案係因黃琮誠拒絕辦理融資信託，致融資信託無法於109年7月26日內完成。黃琮誠雖抗辯宜園公司未依系爭合建契約第6條第3項約定於45日內完成土地信託而違約在先云云，惟依本院前揭論述，兩造已合意就完成土地信託期限自簽訂系爭合建契約後45日延長至3個月，且宜園公司已於109年7月10日以LINE通知黃琮誠配合辦理，黃琮誠自不得再以宜園公司未於簽訂系爭合建契約後45日內完成土地信託作為違約理由而終止系爭合建契約，黃琮誠於109年8月4日以第1947號信函終止系爭合建契約自不生效力。

5.黃琮誠又抗辯林新添向其宣稱不會以系爭土地設定抵押，其係受宜園公司詐欺始簽立系爭合建契約云云。經查，系爭合建契約第6條第1項約定「甲方同意配合乙方找尋之金融機構辦理土地信託，並提供本合建土地供乙方辦理土地融資及建築融資……」等語（見原審卷第35頁）；契約文字已明白記載黃琮誠同意提供系爭土地供宜園公司辦理土地及建築融資等語，黃琮誠自承其職業為五金手工業之製造業（見本院卷一第188頁），黃琮誠同為經商之人，難認其不知融資即為向銀行借款，而提供土地向銀行融資勢必要設定抵押，此為一般常識，黃琮誠應不會有所誤認。且依證人○○○於原審結證稱：她是有巢式東區樂業店業務，黃琮誠於109年3月間

01 找她幫忙尋找買方購買系爭土地，她透過○○○知道宜園公
02 司想要合建，就約雙方見面商談，總共談了4次；第2次見面
03 時就簽意向書，宜園公司有告訴黃琮誠要提出權狀來做土地
04 建物融資；109年4月26日簽系爭合建契約，黃琮誠想要全部
05 分現金，後來黃琮誠想要分1戶房子留給兒子，所以109年6
06 月16日又簽系爭協議書；宜園公司就契約內容有逐條解釋給
07 黃琮誠聽，黃琮誠在現場並無異議，雙方都開開心心等語
08 （見原審卷第362至366頁）；證人○○○於原審結證稱：他
09 代表宜園公司與○○○去拜訪黃琮誠，之後再約宜園公司與
10 黃琮誠當面談；109年4月26日簽訂系爭合建契約時，黃琮誠
11 對合建分售流程不熟悉，宜園公司向黃琮誠解釋土地合建的
12 流程，宜園公司有跟黃琮誠說要用系爭土地向銀行辦理貸
13 款，雖然都是用黃琮誠的土地借款，但償還義務人及利息繳納
14 人都是宜園公司，所以黃琮誠要求保證金從原本600萬元提
15 高至1,000萬元，談的氣氛還蠻熱絡的等語（見原審卷第370
16 至372頁）。由證人○○○、○○○所述可知，兩造商談系
17 爭合建契約時，宜園公司即對黃琮誠說明須提供系爭土地向
18 銀行辦理貸款等事宜，黃琮誠並無異議而同意簽約，黃琮誠
19 事後聽從其他建商意見，而不願依約定提供土地設定抵押，
20 難認宜園公司有何施用詐術，故黃琮誠抗辯其係受詐欺而簽
21 訂系爭合建契約云云，自不足採。

- 22 6.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
24 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法
25 第229條第1項、第254條定有明文。黃琮誠依系爭合建契約
26 及系爭協議書約定，應於系爭合建契約簽訂後3個月即109年
27 7月26日內配合宜園公司辦理土地信託融資相關事宜，宜園
28 公司先於109年7月10日以LINE通知黃琮誠配合，復於109年7
29 月24日以第757號信函催告黃琮誠於文到7日內配合辦理均未
30 果，黃琮誠已有給付遲延情形；宜園公司再於109年8月21日
31 以台中文心路郵局第916號存證信函通知黃琮誠於文到7日內

01 配合辦理等語（見原審卷第427至428頁），宜園公司已催告
02 其履行，黃琮誠仍未依約配合辦理，故宜園公司於109年10
03 月8日提起訴狀繕本送達黃琮誠作為解除系爭合建契約之意
04 思表示，自屬有效。

05 (二)黃琮誠應依給付遲延對宜園公司負損害賠償責任，宜園公司
06 得請求黃琮誠賠償所受損害為64萬9,315元：

07 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任，民法第229條第1項定有明文。又按民法第260條規定，
09 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，係採「契約解除」
10 與「替補賠償」之兩立主義。是契約之解除，無論由於債務
11 不履行之給付不能，抑或給付遲延，均得併行請求債務不履
12 行之損害賠償（替補賠償），該債務不履行所生之舊賠償請
13 求權，祇須其所受之損害與債務不履行（給付不能或給付遲
14 延）有相當因果關係者即足稱之，初不因契約之解除而失其
15 存在（最高法院95年度台上字第2885號判決意旨參照）。

16 2.宜園公司因黃琮誠未於期限內配合辦理融資信託，致系爭建
17 案無法進行，係可歸責於黃琮誠，宜園公司合法解除系爭合
18 建契約，業經本院認定如前，宜園公司自得依民法第229條
19 第1項、第260條規定，請求黃琮誠賠償其所受損害。茲就宜
20 園公司於附表所示之各項請求是否有據，分析如下：

21 (1)附表編號1之仲介費69萬5,138元：

22 宜園公司主張其透過房仲業者知悉黃琮誠有意出售系爭土
23 地，兩造雖係簽訂系爭合建契約，仍需給付房仲業者仲介費
24 用，費用為系爭土地價值6,951萬3,800元之1%即69萬5,138
25 元，此為必要支出費用云云；為黃琮誠所否認，抗辯系爭合
26 建契約非屬買賣事宜，宜園公司未證明仲介費用為系爭土地
27 價值之1%，況系爭合建契約業已解約，宜園公司並未實際支
28 出該項費用等語。經查，宜園公司於本院自陳：「（就仲介
29 費69萬5,138元，宜園公司能提出支付之證明嗎？）我造尚
30 未支付，但有口頭約定，有跟仲介約定我們得到賠償金後會
31 支付，萬一沒有得到賠償的話，尚未討論」等語（見本院卷

一第238頁），故宜園公司與房仲業者就仲介費69萬5,138元之支付並未明確約定，難認有此部分損害，宜園公司此部分請求，不應准許。

(2)附表編號2之整地費用10萬5,000元、編號3之現況圖測量及申請建築線費用4萬2,000元、編號4之地政士鑑界代辦費用2,000元、編號5之土地鑑界規費1萬6,000元、編號10之工地安全圍籬費用8萬4,315元、編號11之水土保持計畫費第一期15萬元、編號12之建築師設計規劃費第一期25萬元：

①宜園公司主張其於簽訂系爭合建契約後即僱工整平系爭土地，於系爭土地設置圍籬以防人車誤入，及確認建築基地與相鄰土地界址，進行基地測量，系爭土地為山坡地，須經水土保持技師審查通過方可興建，故委任水土保持技師規劃及由建築師設計規劃建築圖樣，並於109年5月18日向都發局申請指定建築線等情，而支出附表編號2之整地費用10萬5,000元、編號3之現況圖測量及申請建築線費用4萬2,000元、編號4之地政士鑑界代辦費用2,000元、編號5之土地鑑界規費1萬6,000元、編號10之工地安全圍籬費用8萬4,315元、編號11之水土保持計畫費第一期15萬元、編號12之建築師設計規劃費第一期25萬元，合計64萬9,315元（計算式：105,000+42,000+2,000+16,000+84,315+150,000+250,000=649,315），並提出附表編號2、3、4、5、10、11、12「宜園公司提出之證據」欄所示證據為證。

②經查，宜園公司主張其有支出上開費用，已提出附表編號2、3、4、5、10、11、12「宜園公司提出之證據」欄所示證據為證；且依宜園公司於109年8月21日以台中文心路郵局第916號存證信函通知黃琮誠，合建案之建築線業經都發局核准在案；黃琮誠於109年9月7日以第2268號信函請求宜園公司停止在系爭土地上之任何相關行為，此有上開存證信函在卷可憑（見原審卷第427至428頁、本院卷一第229至234頁）；又依黃琮誠於臺中地院訴請宜園公司拆除系爭土地之鐵皮圍籬（見不爭執事項□），足推宜園公司於簽訂系爭

01 合建契約後確有進行整地、設置圍籬、確認建築基地界址、
02 進行基地測量、委請水土保持技師規劃及建築師設計規劃建
03 築圖樣定建築線等情，而支出費用合計64萬9,315元（計算
04 式：105,000+42,000+2,000+16,000+84,315+150,000
05 +250,000=649,315），本院認上開費用係宜園公司因系爭
06 建案所支出費用，因黃琮誠違約致系爭建案無法進行，黃琮
07 誠自應賠償宜園公司上開損害，宜園公司此部分請求應屬有
08 據。至於黃琮誠抗辯宜園公司此部分費用應由約定之信託專
09 戶支出云云，惟系爭建案係因黃琮誠違約致無法完成土地信
10 託，業如前述，自無可能成立信託專戶，黃琮誠以此為抗
11 辯，自不足採。

12 (3)附表編號6、7、8、9之購買同段0000地號土地之價款165萬
13 元、代辦費1萬1,000元、登記規費114元、仲介費1萬6,500
14 元：

15 宜園公司主張其為使系爭建案之建築基地方正，另向第三人
16 購買同段0000地號土地，因而支出土地價款165萬元、土地
17 登記代辦費用1萬1,000元、土地登記規費114元及尚未支出
18 之仲介費1萬6,500元，並提出附表編號6、7、8「宜園公司
19 提出之證據」欄所示證據為證；為黃琮誠所否認，抗辯其未
20 同意宜園公司向第三人購買同段0000地號土地，且宜園公司
21 自行決定出資購買同段0000地號土地，已取得該土地之所有
22 權，亦無損失等語。經查，宜園公司出資購買同段0000地號
23 土地而支出相關費用，固提出附表編號6、7、8「宜園公司
24 提出之證據」欄所示證據為證；惟依系爭合建契約及系爭協
25 議書，並未約定宜園公司應購買同段0000地號土地，宜園公
26 司自行決定購買同段0000地號土地而取得所有權，未因系爭
27 合建契約解除而受影響，難認宜園公司有何損失，宜園公司
28 此部分請求，不應准許。

29 (4)附表編號13至28之樣品屋及售屋接待中心之相關支出（含接
30 待中心及樣品屋建造費用第一、二、三期之50%53萬1,563
31 元、62萬3,437元；廣告企畫第一期之50%3萬5,000元；9

01 月、10月、11月租金之50%各4萬4,000元；接待中心及樣品
02 屋之馬桶及洗臉盆費之50%5,166元、弱電工程費用之50%5萬
03 6,490元、弱電工程追加費用之50%1萬1,865元、109年10月5
04 日至110年10月4日中興保全費用之50%9,818元；樣品屋之廚
05 具烤漆玻璃費之50%3,150元、玄關門之50%1萬0,500元、鋁
06 門窗費之50%1萬2,328元、磁磚及加工費用之50%2萬0,528
07 元、扶手費之50%3,748元、廚具費之50%3萬5,826元）：

08 ①宜園公司主張其為銷售系爭建案，承租空地設立接待中心及
09 建造樣品屋供消費者參觀，而該接待中心及樣品屋除預供系
10 爭建案使用外，尚提供予宜園公司另一建案「誠境6期」

11 （下稱「誠境6期」建案）使用；宜園公司係因與黃琮誠之
12 合建契約，始會承租較大空間設立接待中心及建造樣品屋，
13 並因而支出附表編號13至28所示之樣品屋及售屋接待中心之
14 相關費用，黃琮誠自應賠償上開支出費用之50%云云；為黃
15 琮誠所否認，抗辯其不知宜園公司計畫系爭建案與「誠境6
16 期」建案要共用接待中心及樣品屋乙事；且依系爭合建契約
17 約定建築基金係由信託基金專款專用，兩造之信託契約尚未
18 簽訂，宜園公司自不須支付上開費用等語。

19 ②經查，觀諸宜園公司提出附表編號13至28「宜園公司提出之
20 證據」欄所示證據，均為各個廠商開立之統一發票及宜園公
21 司之支付證明，惟該等支出是否為宜園公司「誠境6期」建
22 案之接待中心及樣品屋所支出，尚難認定，宜園公司亦未再
23 舉證以實其說。又依宜園公司提出其與龍昇廣告企劃顧問有
24 限公司（下稱龍昇公司）於109年8月24日簽訂之廣告企劃委
25 託約聘合約（見本院卷一第255至256頁），該合約記載宜園
26 公司委託龍昇公司就「誠境6期」建案及系爭建案為銷售，
27 惟依該合約內容可知「誠境6期」建案全部銷售完畢結案
28 後，始進行系爭建案之銷售；且宜園公司於簽約當日109年8
29 月24日始交付第1期款7萬元，黃琮誠已於109年8月4日以第1
30 947號信函終止系爭合建契約，縱使黃琮誠之終止契約不生
31 效力，宜園公司亦應知悉黃琮誠已無履約之意，宜園公司明

01 知黃琮誠已無履約之意，卻仍規劃系爭建案與「誠境6期」
02 建案要共同委託龍昇公司進行銷售；又依該合約記載宜園公
03 司始於110年1月25日交付第2期款7萬元，斯時系爭合建契約
04 早已解除，難認宜園公司支付龍昇公司之款項與系爭建案有
05 因果關係。況依系爭合建契約及系爭協議書並未約定系爭建
06 案與「誠境6期」建案要共用接待中心及樣品屋乙事，宜園
07 公司主張因黃琮誠違約而受有上開損失，即難認定，宜園公
08 司此部分請求，不應准許。

09 (5)附表編號29之5個月管銷費用419萬0,899元：

10 ①宜園公司主張自簽訂系爭合建契約109年4月26日起至109年1
11 0月8日解除契約止，宜園公司因履行系爭合建契約而支出5
12 個月之人事管銷費用419萬0,899元云云；為黃琮誠所否認，
13 抗辯兩造尚未簽訂信託契約，系爭建案並未實際運作，且其
14 於109年8月4日即以第1947號信函終止合建契約，宜園公司
15 應知其已無意繼續履行契約，宜園公司並無因系爭建案支出
16 管銷費用等語。

17 ②經查，本院囑託正心不動產估價師聯合事務所（下稱正心
18 估價師）鑑定結果，評定宜園公司自合建分售契約簽訂之日
19 起算5個月之管銷費用為343萬9,555元（見鑑價報告鑑定事
20 項一之結論）。依正心估價師之鑑定報告說明：「本報告書
21 選定兩種估價方法推估該合建契約期間宜園公司合理之管銷
22 費用，方法一參照不動產估價技術規則等相關法令之規定，
23 求算宜園公司於該契約期間合理之管銷費用為466萬0,300
24 元，而方法二則是以宜園公司於契約期間實際支出費用進行
25 核實，求得管銷費用為291萬6,378元，由於方法一係基於該
26 合建案全案開發興建完成情況下，依各項間接費用比率所預
27 估之管銷費用；而方法二僅就該合建案於前期作業5個月期
28 間實際支出費用核算，因此方法一所推算之管銷費用高於方
29 法二。考量上述兩種估價方法所求得之管銷費用均具有相當
30 程度之可信度，其中衡酌方法二係依照合建案實際支出狀況
31 進行費用核實，因此相較之下，價格可信度略高於方法一，

01 故決定賦予方法二較高之70%權重，而方法一則賦予30%權
02 重，據此評定宜園公司於109年4月26日簽訂合建契約起算5
03 個月之管銷費用為343萬9,555元」（見鑑定報告書第74
04 頁）。

05 ③依上開正心估價師之說明可知，參照不動產估價技術規則相
06 關法令所核算之5個月期間管銷費用466萬0,300元，係基於
07 系爭建案全案開發興建完成之基礎下所為之核算，惟系爭建
08 案自109年4月26日簽約至黃琮誠109年8月4日以第1947號信
09 函終止契約，僅短短3個月即呈破局情勢，故本院認參照不
10 動產估價技術規則等相關法令所核算之管銷費用並無參考餘
11 地。又正心估價師以宜園公司於契約期間實際支出費用核實
12 之管銷費用291萬6,378元，其所依憑之支出金額即為附表編
13 號1至28所示之各項支出，正心估價師扣除附表編號1、5至
14 8、27，及編號21認列1萬1,355元，編號23認列108元，求得
15 管銷費用為291萬6,378元（見鑑定報告第72至73頁）。而就
16 附表編號1至28所示損害，本院已逐一認定如前，而認宜園
17 公司僅得請求64萬9,315元，故正心估價師再依宜園公司於
18 契約期間實際支出費用所核實之管銷費用，已重覆評價而不
19 可採。

20 ④再查，宜園公司於本院自陳：「（宜園公司請求之管銷費用
21 到底有無實際支出？）合建案簽了後公司就需配置人力開始
22 籌備建案，辦公室的房屋、水電、電話、人力、稅捐等這些
23 支出，沒有辦法拿出各筆到底花了多少錢，因為是整體的支
24 出。（宜園公司與黃琮誠簽立系爭契約前，是否已成立運
25 作？有因為簽立系爭契約之後，增加何人力及何支出嗎？）
26 宜園公司與黃琮誠簽立系爭契約前即已成立存在，合建契約
27 簽完約後，我們的人力無法再去其他建案，如果沒有簽立
28 系爭契約，我們公司的人力就可以去做其他建案」等語（見
29 本院卷二第350頁）。由上可知，宜園公司在與黃琮誠簽訂
30 系爭合建契約前即成立營運，且依前述其於簽訂系爭合建契
31 約同時進行「誠境6期」建案之興建銷售，宜園公司就系爭

01 建案是否有額外之管銷費用即難認定，故本院認宜園公司此
02 部分請求，不應准許。

03 (6)附表編號30之5個月利潤損失461萬8,116元：

04 ①按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
05 債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之
06 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
07 益，民法第216條定有明文。又按民法第226條第1項所謂所
08 失利益即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於
09 消極的損害。如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之
10 利益，因責任原因事實之發生，致不能取得者，即可認為係
11 所失之利益（最高法院109年度台上字第1081號民事判決意
12 旨參照）。

13 ②宜園公司主張倘若黃琮誠依約完成融資信託，合建工程順利
14 進行，宜園公司依已定計畫可取得建案總成本1億6,275萬元
15 之15%利潤即2,441萬2,500元，今因黃琮誠違約致宜園公司
16 可得預期之利益未能取得，系爭建案預計2年內興建銷售完
17 畢，黃琮誠應賠償宜園公司自簽訂系爭合建契約109年4月26
18 日起至109年10月8日解約止5個月之所失利益461萬8,116元
19 云云；為黃琮誠所否認，抗辯兩造尚未簽訂信託契約，系爭
20 建案並未實際動工，宜園公司有何所失利益可言等語。

21 ③經查，本院囑託正心估價師鑑定結果，評定宜園公司自合建
22 分售契約簽訂之日起算5個月之利潤損失為393萬0,216元

23 （見鑑價報告鑑定事項三之結論）。依正心估價師之鑑定報
24 告說明：「本報告書選定兩種估價方法推估該合建案之合理
25 利潤總額，方法一係參照不動產估價技術規則等相關法令之
26 規定，求算宜園公司於該合建案預期投入之營建成本、管銷
27 費用及資本利息等開發成本，復依照適當利潤推算其投入之
28 開發成本所應獲得之合理利潤總額為1,599萬0,842元。而方
29 法二則是以合建契約所簽訂之土地價款，依宜園公司之建築
30 規劃，於合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下所為
31 之開發使用，所能獲得之合理利潤總額，復按照兩造於合建

01 契約中簽訂之分配方式計算其分配比例，據此計算宜園公司
02 預期利潤總額為2,173萬9,231元。考量上述兩種估價方法所
03 求得之利潤總額均具有相當程度之可信度，因此分別賦予各
04 50%之權重進行加權平均，據此評定該合建案宜園公司預期
05 可獲得之合理利潤總額為1,886萬5,037元。茲將上述利潤總
06 額，依據本案所訂定之估價條件，以合建案總開發工期兩年
07 （24個月）前提下，計算於109年4月26日簽訂契約至109年1
08 0月8日宜園公司提起訴訟，依宜園公司主張契約有效期間5
09 個月計算，其利潤損失金額為393萬0,216元」（見鑑定報告
10 書第87頁）。

11 ④正心估價師雖依宜園公司預期投入之營建成本、管銷費用及
12 資本利息等開發成本，及依合建契約所簽訂之土地價款、宜
13 園公司之建築規劃，求算宜園公司就系爭建案之預期利潤總
14 額為1,886萬5,037元。惟觀諸兩造自簽訂契約至解除契約之
15 歷程僅歷時5個月，且兩造於109年6月16日補簽系爭協議
16 書，重新約定辦理融資信託期限延至109年7月26日，宜園公
17 司於109年7月10日以LINE通知黃琮誠準備辦理融資信託，黃
18 琮誠即無意辦理，宜園公司雖於109年7月24日以第757號信
19 函催告黃琮誠履行其辦理義務，黃琮誠反於109年8月4日以
20 第1947號信函終止契約，縱使黃琮誠之終止契約不生效力，
21 宜園公司亦應知悉黃琮誠已無履約之意，宜園公司乃於109
22 年10月8日以起訴狀繕本送達解除契約，業經本院認定如
23 前。則系爭合建契約之解除效力雖發生於000年00月0日起訴
24 狀繕本送達時，惟黃琮誠最早於109年7月間已透露無履行系
25 爭合建契約之意願，而宜園公司更未有實際興建銷售之作
26 為，依上開客觀外部情事，宜園公司並無獲取系爭合建案之
27 房屋銷售款之期待可能性，故宜園公司主張其因契約解除而
28 喪失5個月利潤損失461萬8,116元云云，即無理由，不應准
29 許。

30 3.基上，宜園公司得請求黃琮誠賠償所受損害之金額為64萬9,
31 315元，自屬有據，逾此部分，即無理由。

01 (三)黃琮誠抗辯依民法第217條規定減免賠償金額為無理由：

02 1.黃琮誠抗辯其於109年8月4日以第1947號信函終止契約，宜
03 園公司已知悉黃琮誠不願合建之意，就其109年8月4日後之
04 支出行為與有過失，應減輕或免除賠償責任云云，為宜園公
05 司所否認。

06 2.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
07 金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。其適用範圍，
08 原不以侵權行為所生損害賠償之債為限，即債務不履行所生
09 或契約所定之損害賠償，除有反對之特約外，於計算賠償金
10 額時，亦有其適用（最高法院110年度台上字第1113號民事
11 判決意旨參照）；又按民法第217條第1項規定之過失相抵原
12 則，係指加害人與被害人雙方行為為損害發生或擴大之共同
13 原因，且行為與結果有相當因果關係，始足當之（最高法院
14 110年度台上字第153號民事判決意旨參照）。

15 3.經查，本院准許宜園公司得向黃琮誠請求之損害賠償為附表
16 編號2之整地費用10萬5,000元、編號3之現況圖測量及申請
17 建築線費用4萬2,000元、編號4之地政士鑑界代辦費用2,000
18 元、編號5之土地鑑界規費1萬6,000元、編號10之工地安全
19 圍籬費用8萬4,315元、編號11之水土保持計畫費第一期15萬
20 元、編號12之建築師設計規劃費第一期25萬元，合計為64萬
21 9,315元，宜園公司確因系爭建案而有上開支出行為，業經
22 本院認定如前。黃琮誠抗辯宜園公司自黃琮誠於109年8月4
23 日以第1947號信函終止契約後之支出行為係與有過失云云，
24 惟宜園公司於109年8月21日以台中文心路郵局第916號存證
25 信函通知黃琮誠，合建案之建築線業經都發局核准在案（見
26 原審卷第427至428頁），故該等整地、測量、鑑界、設置圍
27 籬、水土保持計畫、建築設計規劃等行為應於109年8月4日
28 之前即著手進行，難認宜園公司與有過失，故黃琮誠此部分
29 抗辯，自不足採。

30 (四)黃琮誠抗辯以其對宜園公司之不當得利債權25萬9,086元、
31 損害賠償債權9,000萬元為抵銷，均無理由：

- 01 1.黃琮誠抗辯因宜園公司扣留系爭土地權狀長達3年，致○○
02 ○公司以9,000萬元向黃琮誠購買系爭土地而無法過戶，黃
03 琮誠受有9,000萬元損失；又兩造於本院調解成立，宜園公
04 司同意給付占有系爭土地相當於租金之不當得利計25萬9,08
05 6元本息，其得以上開二筆債權主張抵銷云云，為宜園公司
06 所否認。
- 07 2.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
08 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
09 固有明文。次按抵銷，須當事人雙方互有對立之債權，並備
10 具抵銷之適狀，始得為之，此觀民法第334條第1項前段之規
11 定自明。所謂抵銷適狀，乃指二人互為對立之債權適合為抵
12 銷之狀態而言。債務人對於債權人主張之債權，提出抵銷之
13 抗辯，祇須其對於債權人確有已備抵銷要件之債權即可，至
14 債權人對於債務人所主張抵銷之債權曾有爭執，或債務人已
15 另案起訴請求，均不影響債務人抵銷權之行使（最高法院11
16 2年度台上字第1583號民事判決意旨參照）
- 17 3.經查，宜園公司於解除系爭合建契約後未返還系爭土地權
18 狀，黃琮誠起訴請求返還系爭土地權狀，經臺中地院109年
19 度重訴字第715號判決黃琮誠勝訴，宜園公司不服上訴，經
20 本院111年度重上字第177判決上訴駁回確定，宜園公司於11
21 3年6月19日交還系爭土地權狀，此為兩造所不爭執（見不爭
22 執事項□□）。觀諸黃琮誠提出之○○○公司111年11月9日
23 出具之不動產購買意願書，其上記載○○○公司願以9,000
24 萬元向黃琮誠購買系爭土地，若黃琮誠同意出售應於111年1
25 2月31日前簽訂不動產買賣契約，若未於111年12月31日前訂
26 立買賣契約，○○○公司之購買意願即失效等語，此有不動
27 產購買意願書在卷可查（見本院卷一第339頁）。惟黃琮誠
28 與○○○公司之後未簽訂不動產買賣契約書之原因多端，尚
29 難認定與宜園公司扣留土地權狀有關，故黃琮誠抗辯其因宜
30 園公司扣留系爭土地權狀致其受有9,000萬元損失，其對宜
31 園公司有9,000萬元損害賠償債權云云，尚無理由，黃琮誠

01 自不得以之主張抵銷。

02 4.次查，黃琮誠對宜園公司請求佔用系爭土地相當於租金之不
03 當得利，於本院以113年度上移調字第12號不當得利事件調
04 解成立，宜園公司願給付黃琮誠25萬9,086元及自113年3月8
05 日至清償日止按年息5%計算之利息，此為兩造所不爭執（見
06 不爭執事項□），故黃琮誠對宜園公司確有25萬9,086元本
07 息之債權存在。惟觀之113年度上移調字第12號不當得利事
08 件調解內容記載：「一、聲請人（指宜園公司）願給付相對
09 人（指黃琮誠）25萬9,086元及自113年3月8日至清償日止按
10 年息5%計算之利息。二、兩造同意於聲請人請求相對人損害
11 賠償事件（即臺中地院109年度重訴字第599號、本院111年
12 度重上字第81號）判決確定後，相對人方得請求或主張抵銷
13 前開第1項金額，兩造不得有任何異議」（見本院卷三第87
14 頁），兩造既於上開調解筆錄約定，黃琮誠須於本件判決確
15 定後始得主張抵銷，故其於本院主張以25萬9,086元本息之
16 債權為抵銷，即與調解筆錄之約定有違，黃琮誠自不得以之
17 主張抵銷。

18 六、綜上所述，宜園公司主張因黃琮誠給付遲延而解除契約，請
19 求黃琮誠給付損害賠償64萬9,315元及自起訴狀繕本送達翌
20 日即109年11月6日（見原審卷第89頁送達證書）起至清償日
21 止按年息5%計算之利息，應予准許；逾此部分之請求，為無
22 理由，不應准許。從而，原審就上開應准許部分僅判准其中
23 6萬元本息，就其餘應准許之58萬9,315元（計算式：649,31
24 5－60,000＝589,315）本息部分，駁回宜園公司之訴即有違
25 誤，宜園公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，
26 爰廢棄原判決此部分，改判如主文第二項所示。而黃琮誠就
27 其敗訴部分（即原審判命給付部分）提起附帶上訴指摘原判
28 決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回；其餘不應
29 准許部分，原審為宜園公司敗訴判決，核無不合，上訴意旨
30 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無理由，應予駁
31 回。又本件所命給付部分，金額未逾150萬元，無假執行宣

告之必要，原審駁回此部分假執行之聲請，理由雖有不同，
結論並無二致，仍予維持。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件宜園公司之上訴為一部有理由、一部無理由，黃琮誠之附帶上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 郭妙俐

法官 廖穗蓁

正本係照原本作成。

黃琮誠不得上訴。

宜園公司如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃美珍

中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

【附表】

編號	項目	宜園公司提出之證據	本院認定
1	仲介費69萬5,138元	尚未實際支付	駁回
2	土地整地費用 10萬5,000元	鉅麟公司統一發票、宜園公司支票（原審卷115至117頁）	准許
3	現況圖測量及申請建築線費用4萬2,000元	都發局109年8月8日函文（原審卷第69頁）、九江測量公司統一發票（原審卷119頁）、宜園公司轉帳資料（原審卷121頁）	准許
4	地政士鑑界代辦費用2,000元	惠明地政士事務所服務收費明細（原審卷123頁）	准許
5	土地鑑界規費 1萬6,000元	惠明地政士事務所服務收費明細（原審卷123頁）、清水地政事務所地政規費徵收聯單（原審卷125頁）	准許
6	購買0000地號土地之價款 165萬元	價金支付支票及土地增值稅繳款書（原審卷131至141頁）	駁回
7	0000地號土地登記代辦費 1萬1,000元	惠明地政士事務所服務收費明細（原審卷123頁）	駁回
8	0000地號土地登記規費114元	惠明地政士事務所服務收費明細（原審卷123頁）	駁回
9	0000地號土地仲介費 1萬6,500元	尚未實際支付	駁回
10	工地安全圍籬費用 8萬4,315元	隆源工程公司109年8月7日統一發票、宜園公司支票及帳戶明細（原審卷149至153頁）	准許
11	水土保持計劃費第一期15萬元	仲欽工程公司109年5月29日統一發票、宜園公司支票及帳戶明細（原審卷155至157頁）、水土保持計畫委託技術服務合約書（本院卷三5至7頁）	准許
12	建築師設計規劃費第一期 25萬元	雅門工房工程顧問公司109年9月16日統一發票、宜園公司支票及帳戶明細（原審卷159至161頁）、建築圖說（本院卷三9至40頁）	准許
13	售屋接待中心及樣品屋建造費用第一期50% 53萬1,563元	支付鴻辰室內設計公司工程款證明（原審卷163至167頁）	駁回

14	廣告企劃費第一期50% 3萬5,000元	支付龍昇廣告企劃顧問公司工程款證明(原審卷169至171頁)	駁回
15	售屋接待中心及樣品屋9月租金50%4萬4,000元	宜園公司支付證明(原審卷173頁)	駁回
16	售屋接待中心及樣品屋建造費用第二、三期50% 62萬3,437元	支付鴻辰室內設計公司工程款證明(原審卷175至181頁)	駁回
17	售屋接待中心及樣品屋馬桶及洗臉盆費50% 5,166元	支付隆昌窯業公司工程款證明(原審卷183至185頁)	駁回
18	樣品屋廚具烤漆玻璃費50% 3,150元	支付合信玻璃公司工程款證明(原審卷187至189頁)	駁回
19	樣品屋玄關門50% 1萬0,500元	支付茂鉅金屬公司工程款證明(原審卷191至193頁)	駁回
20	樣品屋鋁門窗費50% 1萬2,328元	支付威丞鋁業公司工程款證明(原審卷195至197頁)	駁回
21	售屋接待中心及樣品屋10月租金50% 4萬4,000元	宜園公司支付證明(原審卷199頁)、租賃契約書(原審卷201至211頁)	駁回
22	售屋接待中心及樣品屋弱電工程費用50% 5萬6,490元	支付東茂科技公司工程款證明(原審卷213至215頁)	駁回
23	售屋接待中心及樣品屋109年10月5日至110年10月4日中興保全費用50% 9,818元	支付中興保全公司費用證明(原審卷217至221頁)	駁回
24	樣品屋磁磚及加工費用50% 2萬0,528元	支付三羽建材公司工程款證明(原審卷223至225頁)	駁回
25	售屋接待中心及樣品屋之弱電工程追加費用50% 1萬1,865元	支付東茂科技公司工程款證明(原審卷227至229頁)	駁回
26	樣品屋扶手費50% 3,748元	支付東霖實業社費用證明(原審卷231至233頁)	駁回
27	售屋接待中心及樣品屋11月租金50% 4萬4,000元	宜園公司支付證明(原審卷235至237頁)	駁回
28	樣品屋廚具費50% 3萬5,826元	支付台灣櫻花公司費用證明(原審卷239至241頁)	駁回

(續上頁)

01

29	自109年4月26日簽約日起 算5個月之管銷費用 419萬0,899元	正心不動產估價師聯合事務所鑑 定自簽約日起算5個月之管銷費用 為343萬9,555元	駁回
30	自109年4月26日簽約日起 算5個月之開發利潤損失4 61萬8,116元	正心不動產估價師聯合事務所鑑 定契約期間5個月合建分售之利潤 損失為393萬0,216元	駁回
合計	1,332萬2,500元		64萬9,315元