

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1041號

原告 騰竣建設有限公司

法定代理人 黃凱煌

訴訟代理人 陳昭全律師

被告 沈禾珍

訴訟代理人 許猷進律師

郭佩佩律師

複代理人 呂奕賢律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣200萬元，及自民國107年7月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔20%，餘由原告負擔。

本判決於原告以新台幣670,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣2,000,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告之法定代理人黃凱煌前因處理華拓開發建設股份有限公司（下稱華拓公司）所辦理台北市和平東路都更案而結識被告及其家人，嗣後被告及其配偶有不動產之相關問題乃主動諮詢黃凱煌，黃凱煌亦均熱忱義務協助，彼此互動尚稱良好。嗣於104年底被告乃向原告之法定代理人黃凱煌表示其名下所有台北市○○區○○段○○段000地號土地及其上建號為91號之房地，擬與黃凱煌及所配合之建商合作合建，當時黃凱煌雖未成立原告公司，然因與集旺開發建設股份有限公司等公司有專案配合關係，故而當初係以集旺開發建設股

份有限公司之名義與被告洽談合建事宜，並於105年12月間與被告議妥合建協議之內容而邀約進行合作興建房屋契約書之簽約時，於簽約當時被告方卻表示僅願與黃凱煌擔任負責人之公司進行合作合建，故而當時雙方並未簽妥該合建契約書，惟為確保當時擬妥之合建契約書內容不被更動，原告遂將契約書上有關記載建方為集旺開發建設股份有限公司之部份予以刪除，並重新列印裝訂，再當場以被告之印鑑章蓋印於裝訂契約之外觀側面。之後待黃凱煌於106年2月10日成立原告公司後，雙方再於106年5月25日在原蓋用被告印鑑章於外觀側面之合作興建房屋契約書上，就有關建方之空白處部份，即以手寫方式記載原告公司之名稱，再由被告正式簽名用印。

(二)嗣於簽訂分屋協議書前，經建築師規劃之結果，就原証十四第二條第一項約定被告「分回樓層：即地下一樓至地上三樓；共計：權狀坪66坪」，現僅需分回地下一樓至地上二樓即達66坪，且就地下一樓停車位部分，因原本未規劃，故被告並未分得，後因法規規定需設置停車位貳位，故該車位仍歸被告，但被告要求日後就停車位再進行二次施工，且原告同意為被告處理室內裝修事宜及其他契約條件變動，又原本合建契約書、拆屋同意書、代刻印章授權書等，有關原告之記載均以手寫方式填寫，且於原合約所附拆屋同意書仍有記載集旺開發建設股份有限公司之字樣，為當初簽約時漏未修正，另就原合建契約書第十條第一項之記載約定原告應於契約簽訂後二十四個月申請建築執照部分，被告希望縮短時限為12個月，並仍以原證十四契約書簽訂之日起算，茲因原契約書內容有所改變及如上情事，為求慎重，雙方同意重新修訂合作興建契約書內容，且均同意其生效日期仍以原証十四所載之日期為準，故而雙方於106年10月26日簽署如原証二所示之分屋協議書時，一併同時簽署如原証一所示之合作興建契約書，並將此份契約書簽約之日期記載為106年5月25日，再將原証十四之契約書予以作廢。

01 (三)就原証一、二、十四其上關於被告簽名及印文之真正，前經
02 被告於107年12月18日之言詞辯論程序中表明不爭執，且就
03 原証一、二、十四簽署之過程，並經証人徐杰於108年2月26
04 日之言詞辯論程序中証稱「當初我跟黃凱煌先用集旺建設股
05 份有限公司名義，我父親是負責人，與被告談合建事宜，我
06 跟黃凱煌都有跟被告談，後來已經可以簽約，簽約當天是使用
07 集旺建設股份有限公司名義簽約，但是被告與他先生不認識
08 集旺建設股份有限公司負責人徐福明，他們希望跟黃凱煌
09 的公司簽約，那是簽約當日發生的，時間約在105年年底約1
10 2月，地點在大安區信義路4段1號9樓之7，集旺建設股份有
11 限公司的聯絡地址，是公司的辦公室，當時在場有我、黃凱
12 煌、被告、被告的先生共四人，因為他們這樣要求，所以我
13 們把合約書有關乙方集旺建設股份有限公司的名字全部刪
14 除，變成空白，我做好二份乙方空白的契約書，再跟被告及
15 其先生講契約的內容，也有說契約書乙方是空白，當時只有
16 蓋騎縫章，騎縫章是被告的印鑑章，他拿給我蓋的，跟他說
17 等公司成立後，用此份合約把公司乙方的名義補上去，就用
18 這份合約，當時他們也同意，也有交付印鑑證明正本，當時
19 那份契約只有蓋騎縫章，雙方在立契約書人欄位，都沒有簽
20 名用印，算是對他們的保證，代表說到公司成立，這份契約
21 都沒有被抽換內容，當天只有進行蓋騎縫章。之後等106年
22 公司成立之後，公司資本額100萬元，我50萬元，黃凱煌50
23 萬元，邀約他們來公司將合約完成，聯絡地址在大安區信義
24 路4段1號9樓之7，有黃凱煌、我、被告及其先生共四人，在
25 他們來之前，我就原來蓋騎縫章那二份，先把乙方的名義用
26 手寫方式填寫原告公司名字，那二份騎縫章的契約，我之前
27 沒有給被告，因為沒有簽約完成，在106年5月26日請他們來
28 公司，把合約拿出來，由雙方在立契約人欄位簽名用印，簽
29 名部份是被告自己簽的，合約蓋章的部份都是被告將印章交
30 給我，我用印時是在他們面前蓋印，一式二份，一份交給
31 她，一份我們收著，那天只有簽立合作興建契約書，一式二

份，沒有再簽立其他契約，也沒有簽立其他文件。這中間有討論設計、選屋部分，跟被告及其先生討論房子設計規劃、庭院，再與建築師討論修築，等到整個定案之後，在106年10月25日或10月26日，他們決定B1及1、2樓，所以我請他們來前聯絡地址，簽立分屋協議書，那時有我、黃凱煌、被告、朱崇年、朱允菁，因為在簽分屋協議書之前，被告有提到合作興建契約書工程時間太長了，要修改一下，且舊約是用集旺建設股份有限公司的文件改的，中間有一個部份還是集旺建設股份有限公司沒有刪到，所以就在簽立分屋協議書時一併換約，把舊的合作興建契約書換成新的，舊的作廢，這都是當天所做的事情，在場有我、黃凱煌、被告、朱允菁、朱崇年共五人，新的合作興建契約書是把未刪除部分刪除，手寫部份變成打字，被告他們要求時間縮短部份，依照他們的意思修改，當天就簽署分屋契約書、合作興建契約書這二份，簽名是被告親簽的，用印部份是他給我印鑑章，核對與印鑑證明相同之後，我再他們面前用印的，這二份合約書，都是一式二份，都有給對方一份，舊的合作興建契約書有請他們帶來，由我在二份上面註記作廢之後，再交還給被告。(問：在106年10月25日或26日是否僅簽立分屋契約書、合作興建契約書？)是，這是在簽約前一天，我做完那些修訂，裝訂成冊，我有先備好一式二份，他們來簽契約。」，足認二造確有簽署如原證一、二、十四所示之合建契約書及分屋協議書。

(四)被告雖辯稱並無與原告合建之意，其高齡80歲有餘，對合建及法律一竅不通，且原証一、二、十四其上關於被告之簽名及用印，係原告利用處理台北市和平東路都更案時，利用簽署被証二十二同意書、被証二十三分屋協議書之機會，夾帶空白文件而使其簽署及騙取被告之印鑑章及印鑑證明後所蓋用云云，然被告於86年8月14日與富陽建設股份有限公司就其所有位於台北市○○段○○段000地號土地簽立合作興建房屋契約書及協議書，再於91年2月4日簽訂分屋協議書，被

01 告前既有與建設公司合建之經驗，何來對合建一竅不通。且
02 之後被告與富陽建設股份有限公司就該合建案分別於94、99
03 年間發生訴訟紛爭，被告於該兩件訴訟案件於歷審分別委由
04 律師協助及自行處理，並於105年底經最高法院駁回被告之
05 上訴而確定在案，則於歷經多年之開庭程序及與律師討論，
06 實難認被告對合建及法律一竅不通。

07 (五)而於上開訴訟案件確定後，証人徐杰及黃凱煌並曾協助被告
08 與富陽建設股份有限公司處理後續事宜，並由被告於105年1
09 1月25日簽收相關權狀及發票等資料，且就被告所有台北市
10 大安區大安段土地之都市更新信託說明會，被告於106年間
11 均有積極參與華拓公司所召開之會議，此部份並有所有權人
12 簽到簿可稽，且於本件訴訟發生前，更委由原証四、五之不
13 同律師事務所代為發函表達其意見，足見被告年歲雖高，但
14 意識、健康狀況甚佳，且就法律應有相當之認識，並有多次
15 簽約之經驗，不可能於不清楚簽約內容、對象之情形下即輕
16 率於文件上簽名，被告所辯純屬嗣後卸責之詞。

17 (六)被告既不爭執原証十四合作興建房屋契約書上立契約書人甲
18 方有關「沈禾珍」之簽名及印文之真正，而觀之原証十四契
19 約書之末頁，其中與被告簽約之對象即載明為「乙方公司名
20 稱：騰竣建設有限公司 負責人：黃凱煌」即原告，被告無
21 從誤認係與「乙方公司名稱：華拓開發建設股份有限公司負
22 責人：張嘉群」簽署有關和平東路都更案有關之協議，又被
23 告亦不爭執於106年10月26日簽署原證一、二之合作興建契
24 約書及分屋協議書，其上之立契約書人甲方有關「沈禾珍」
25 之簽名及印文之真正，又觀之契約書及協議書之末頁，其中
26 與被告簽約之對象即載明為「乙方公司名稱：騰竣建設有限
27 公司負責人：黃凱煌」即原告，被告無從誤認係與「乙方公
28 司名稱：華拓開發建設股份有限公司 負責人：張嘉群」簽
29 署有關和平東路都更案有關之協議。雖被告稱黃凱煌等前後
30 提出被證十六至二十之5個契約，益見渠等經常騙使不知情
31 之被告於空白文件上簽名，然觀之被告所提上開契約書，其

01 上均有明載簽約之相對人為「乙方：華拓開發建設股份有限
02 公司負責人：張嘉群」，由此更足證被告顯能清楚知悉簽約
03 之對象，且原証一、二、十四文件之簽約對象均明白記載為
04 原告，更與被告所稱空白文件不符。

05 (七)況且若如被告所述原告僅係欲騙取其簽名，則被告既已於10
06 6年5月25日簽署原証十四之合作興建房屋契約書，且原告主
07 要係依原証二分屋協議書之內容請求賠償，原告嗣後何需加
08 以作廢，並再使被告於106年10月26日重新簽署如原證一所
09 示之合作興建契約書，再者若原告僅係要騙取被告之簽名及
10 用印，亦即原告無合建之意，則大致引用或複製原証十四之
11 內容以為原証一之內容即可，原告何需大費周章而修正如被
12 告於108年5月24日答辯狀第8至11頁所記載之修正內容，且
13 比對原證一、十四有關原告應於何時申請建築執照部份，其
14 中於原證十四係約定原告應於簽約後24個月內申請建築執照
15 （第9條），然於原證一係約定原告應於簽約後12個月內申
16 請建築執照（見第11條），二者相較，則以嗣後於106年10
17 月26日（契約書記載日期為106年5月25日即原証十四簽署之
18 日期）所簽署原證一之條款對被告較為有利，此部份內容若
19 非被告提出要求，原告豈會如此修正合約，甚者若原告僅係
20 要騙取被告之簽名及用印，亦即原告無合建之意，原告何需
21 於106年3月18日委託呂城璋建築師事務所進行本合建案之規
22 劃設計、整合及配合行政監造等事項案，並簽署如原證七所
23 示之委託契約書及支付費用，並於106年11月5日與棧樸室內
24 裝修設計工程有限公司簽署如原証九所示之設計合約書及支
25 付費用，而委由該公司進行室內裝修設計繪圖作業，並與投
26 資者洪若培、張承剛分別於107年1月8日及107年2月7日簽署
27 如原証十二之投資協議書，由此足見被告確實就其名下所有
28 位於台北市○○區○○段○○段000號土地，有與原告合作
29 興建之意，並簽署原證一、二、十四之合約。

30 (八)再者，依原証十四契約書有關附件謄本、地籍圖調取時間為
31 105年4、5月間，足見當時被告即有與原告之負責人黃凱煌

01 討論系爭土地之合作事宜，且於當年底本已相約簽約，但因
02 故未完成，惟為確保當時擬妥之合建契約書內容不被更動，
03 原告方遂將契約書上有關記載建方為集旺開發建設股份有限
04 公司之部份予以刪除（附件拆屋同意書漏刪集旺開發建設股
05 份有限公司之字樣），並重新列印再連同附件之謄本、地籍
06 圖一併裝訂，之後再於106年5月25日簽署此份已裝訂成冊、
07 如原證十四所示之契約書。之後因契約書內容有所變動，而
08 欲再重新簽署一份合建契約書，原告遂於106年10月25日再
09 調取系爭土地及建物之謄本資料以為契約書之附件，並連同
10 契約書及相關附件予以裝訂成冊，此時依被告所稱「衡諸一
11 般習慣，合建建商於簽訂合建契約前夕，必定會再次確認所
12 有權歸屬」，則原告於106年10月26日與被告簽署原證一合
13 作興建契約書時，既有如被告所述調取系爭土地連同建物之
14 登記謄本以確認所有權歸屬及設定擔保之情形，足見原告確
15 實有與被告就系爭土地達成合建之共識，之後方有簽署原證
16 一、二等合約之事實。

17 (九)況且系爭土地、建物登記謄本資料本係為對應本件合建之標
18 的，以確定合建之標的及所有權之歸屬，至於究由何人所調
19 取，毫不影響合建合約之內容，本件原告公司負責人黃凱煌
20 確實以京旺開發建設股份有限公司（以下稱京旺公司）之名
21 義調取如原證一、十四契約書附件不動產登記資料，此部份
22 僅係因該公司有申辦網路申請之權限之故，不論係華拓公司
23 或京旺公司本就與本件合建案無關，至於黃凱煌固有將原證
24 一附件土建物謄本係由京旺公司自行列印之字樣予以刪除，
25 但就其餘記載內容並無加以刪除或如被告所稱之變造，然其
26 目的祇係不願被告於106年10月26日簽約時再有是否與非由
27 黃凱煌擔任負責人之公司合建之疑慮，並使契約書內不要出
28 現不同於原告之其他公司名稱，而有一致性而已，此部分並
29 有証人黃凱煌於108年7月30日言詞辯論程序所證述「(問：
30 原證一附件地籍圖及土建物謄本是否係由證人透過網路申領
31 之電子謄本?)對，確實。(問：證人是以何人或何公司之名

01 義申領電子謄本？)我是用京旺開發建設股份有限公司的名
02 義申請的。(問：證人為何不以原告公司名義申領電子謄
03 本？)因為申請謄本時，我公司沒有開通網路申請的功能，
04 我直接用我的電腦，用京旺開發建設股份有限公司的名義申
05 請，這是公開資料。(問：地籍圖下方可見本謄本係網路申
06 領之電子謄本，由京旺開發建設股份有限公司自行列印之字
07 樣，為何於後方土建物謄本未見相同之記載？)這份合約我
08 想要訴求合約的一致性，所以把京旺開發建設股份有限公司
09 的字樣刪掉，地籍圖因為字樣太小，我沒有看到所以沒有刪
10 掉。」(見鈞院卷三第136頁倒數第2行以下)之內容為憑，況
11 且於原證十四所附地籍圖及謄本資料本就有顯示以京旺公司
12 自行列印之資料、原證一亦援用原證十四之地籍圖資料(仍
13 有京旺公司自行列印之字樣)，何來被告所稱變造及「為避
14 免暴露「京旺公司」、「華拓公司」或其他關係企業確實牽
15 涉其中，遂逕予竄改臺北市大安地政事務所核發之系爭瑞安
16 段土地地籍資料，又將其所變造之土地及建物登記第二類謄
17 本，充作系爭合建契約書之附件，欲以此方法掩人耳目，鑿
18 斧之深，可見一斑。」之有，況且此部份又與被告所稱假藉
19 機會騙取簽名有何關係，蓋被告既稱原告方係騙取被告之簽
20 名，意指原告不會讓被告觀看所簽文件之內容，既然被告看
21 不到契約及附件內容，原告何需加以變造或塗銷，如此豈非
22 多此一舉，然由此適足以反証原告確有將完整契約書之內容
23 交與被告審閱，故而方有如上所稱之疑慮。

24 (十)更遑論原告公司負責人黃凱煌確有為華拓公司處理被告另筆
25 和平東路之都更案，此部份由被告所提出被證十三之名片可
26 稽，然若果如被告所述徐杰有為華拓公司處理此筆和平東路
27 之都更案，衡情論理徐杰亦應會交付如被證十三所示之名
28 片，然事實上被告僅能提出黃凱煌如被證十三之名片，但卻
29 無法提出徐杰所交付如被證十三之名片，由此已足反証被告
30 之陳述不實；至於被告所提被證十四、十五、二十一之文件
31 適足証證人徐杰所述其確實有協助處理被告及家人之不動產

01 問題，蓋原證十四之文件係當初華拓公司所提之合作方式，
02 而被告以此詢問證人徐杰，故而徐杰於其上加註修改意見，
03 並應被告要求再留下連絡電話，被告遂依此要求華拓公司修
04 正，並再由黃凱煌將如被證十五之修正內容提交予被告，此
05 時被告再要求黃凱煌將其與證人徐杰之連絡電話留下，黃凱
06 煌遂又依其要求辦理，此部分並有證人黃凱煌、徐杰之証述
07 「（問：提示答辯五狀之被證14、15之鄰地申購水利地合作
08 方式，是否為證人所提供予被告？）對，是我提供的。
09 （問：文件所指之公司及地主分別指何人？）公司是指華拓
10 開發建設股份有限公司，地址是指鄰地所有權人被告沈禾
11 珍，我印象中地主另一位私人及公有，文件範圍只有被告及
12 公有地。（問：是否知悉被證14有關手寫內容，是由何人所
13 填寫？）是證人徐杰寫的，是證人徐杰親口跟我說的。
14 （問：被證15下方有關手寫電話及黃先生及徐杰之內容，是
15 由何人、在何處填寫？）內容中只有證人徐杰的簽名是證人
16 徐杰寫的其他都是我寫的，當時我是在被告家中，討論瑞安
17 街的事宜。（問：其中所載黃先生係指何人？）是指我，電話
18 也是我的電話。（問：為何當天證人與徐杰會前往被告之住
19 處？並在被證15之文件填寫姓名及連絡電話？）主要是跟被告
20 談瑞安街事宜，結束後，被告突然拿出被證15資料問證人徐
21 杰這樣可以嗎？就叫我們留下電話跟姓名，每次去被告都會
22 叫我們留下電話、姓名，這已經很多次了，電話我們沒有每
23 次都留，因此已經留太多次了。（問：證人是在交付被證15
24 之文件予被告時，一併在下方填寫姓名及電話資料，還是先
25 交付被證15之文件予被告，嗣後才應被告之要求在下填寫
26 姓名及電話資料？）一剛開始交付文件我沒有簽署，過幾天
27 之後，才拿給我寫的。…（問：被證14-15過程？）我用電腦打
28 了被證14，當時只有電腦的列印文字，我交給被告，過幾天
29 之後，被告交給我被證14的文件，當時他告訴我說他問過證
30 人徐杰，說要修改，被證15就是我依照被證14修改的狀況繕
31 打的，我將電腦列印版交給被告，過幾天後，被告要求我在

01 上面寫電話，我有照做，為何這樣要求我不清楚，其餘如我
02 剛才所述。過程中有被告說的，也有被告先生說的，但是我
03 無法完全記憶清楚。(問：被告交給我被證14的文件，當時
04 他告訴我說他問過證人徐杰，說要修改，當時有說修改內容
05 為何？)他當時提出被證14文件，只有跟我說這樣可以嗎？
06 證人徐杰後來也有打電話給我，告訴我修改內容為何，我覺得
07 這樣可以的，就修改成這樣。」(見鈞院卷三第134頁及14
08 2頁以下)、「(問：提示被告答辯五狀之被證14之鄰地申購
09 水利地合作方式，此份文件上手寫關於修改內容及姓名、連
10 絡電話內容，是否是證人所填寫？)是。(問：為何證人會於
11 該文件上記載修改內容及姓名、連絡電話？)被告及被告先
12 生說，請我看該文件，問我的意見該如何修改，我有修改成
13 對他們較有利的。(問：證人是以華拓開發公司之名義與被
14 告討論被證14之內容嗎？)我不是用華拓開發建設股份有限
15 公司名義，其實我在跟他們合作的這段期間，他們不管跟誰
16 的契約或房屋有什麼樣的狀況，都找我去處理，我是幫被告
17 處理事情，不是幫華拓開發建設股份有限公司。(問：提示
18 被告答辯五狀之被證15之鄰地申購水利地合作方式，此份文
19 件下方有關手寫電話及黃先生及徐杰之內容，是由何人、在
20 何處填寫？)地點是在被告家中，這二支電話都是證人黃凱
21 煌寫的，證人徐杰的名字是我寫的，因為證人黃凱煌電話
22 來，所以請我幫他寫的。(問：為何當天證人與黃凱煌會前
23 往被告之住處？並在被證15之文件填寫個人資料？)當天我
24 們是去跟被告討論設計內容及規劃，討論完之後，要離開
25 時，被告將被證15拿給我看，詢問我這樣修改是否可以，我
26 看完覺得可以，就告訴他們可以，後來他們要我們留下電
27 話，說怕忘記，我們不只在這二份文件有簽名及留電話，實
28 際上，我在文件上留下的簽名及電話有7、8次之多，只是被
29 告沒有提出而已。」為憑。因此證人黃凱煌、徐杰與被告既
30 已多次接洽，被告不可能僅留有黃凱煌而無徐杰之名片，然
31 卻未見被告提出，實可見被告不敢提出而已，因一提出既可

01 証徐杰並非華拓公司人員，亦未以華拓公司之名義介入處理
02 此筆和平東路之都更案，況且由被告留有黃凱煌之名片，已
03 有黃凱煌之連絡方式，卻又要求黃凱煌留下連絡電話，即可
04 知被告有請相關人留下電話之習慣，由此實無從佐證人徐杰
05 有以華拓公司之名義參與此都更案，因此證人徐杰所稱知道
06 華拓公司擔任實施者之和平東路都更案，但因未任職於華拓
07 公司，故未負責、且未接觸此都更案，更未代表或以華拓公
08 司之名義與被告洽談此都更案，與事實並無不符。

09 (四)被告復又稱証人徐杰利用被告於105年10月17日簽署被証二
10 十一土地承購申請書之機會，而騙取被告交付印鑑証明，並
11 將其夾帶置入簽署日期為106年5月25日之原証十四合作興建
12 房屋契約書云云，然被告於105年10月17日簽署被証二十一
13 土地承購申請書之情形，此據証人徐杰於108年7月30日言詞
14 辯論期日証稱「（提示答辯五狀之被證21之土地承購申請書
15 及背面切結書，此二份文件係證人提供予被告？）不是。

16 （這份土地承購申請書及切結書上手寫之內容，是否部份為
17 證人所填寫？哪些係由證人所填寫？土地承購申請書第1、2
18 條有關土地標示及檢附文件內容是我寫的，切結書部份，地
19 段、地號及面積是我寫的，其餘都是被告在我面前寫的，都
20 是由我幫他們蓋章。（既然這份土地承購申請書及切結書並
21 非證人交給被告，為何證人會在文件上填寫部份內容？）因
22 為被告說他們不會寫，就我幫他們寫，我之前有寫的經驗，
23 所以我就幫他們寫。（被告有無將申請書、切結書及相關附
24 件交給證人？）沒有交給我。」，且証人黃凱煌亦証稱
25 「（提示被告答辯五狀之被證21之地承購申請書及背面之切
26 結書，此二份文件係證人提供予被告？）這二張的原始文件
27 確實是我提供的。（被告有無將這份申請書、切結書及相關
28 附件交給證人？）沒有。（之後就此合作方式，公司及地主
29 有達成協議同意合作並簽署協議書？）沒有。」，則被告
30 是否有將被証二十一土地承購申請書及其附件之印鑑証明交
31 予証人徐杰和黃凱煌，已有可疑。且若証人徐杰於105年10

01 月17日騙取被告交付印鑑證明，已有騙取被告簽名及用印之
02 意，按理証人黃凱煌及証人徐杰本得立即以原証十四契約書
03 之附件拆屋同意書所記載集旺開發建設股份有限公司之名義
04 制作契約書，並騙取被告於契約書上簽名用印，或於原告公
05 司於106年2月10日成立後立刻騙取被告於契約書上簽名用
06 印，豈有可能於7個月後才將騙取所得之印鑑證明使用於106
07 年5月25日之原証十四合作興建房屋契約書內，況且將被告
08 之印鑑證明使用於106年5月25日之原証十四合作興建房屋契
09 約書內，其目的僅係作為證明契約書所蓋用被告之印章，確
10 為被告個人使用且為印鑑章，以避免爭議，故之後於簽署原
11 証一、二之文件時，原告即未再要求被告提出印鑑證明，況
12 且被告確有於原証一、二、十四之文件親筆簽名，原告實無
13 騙取被告印鑑證明以置入其內之必要。

14 (㉔)本件雙方於106年10月26日在原告公司係簽署如原證一、二
15 所示之合作興建契約書、分屋協議書，此部分已如証人徐杰
16 所述，且雙方完成簽約後，被告等人即離開原告公司，期間
17 並未提及被証二十二、二十三之文件，嗣於當日稍晚黃凱煌
18 就其所負責處理華拓公司和平東路都更合建案邀約被告碰
19 面，並將如被証二十二同意書及其它土地所有權人簽署之同
20 意書，再持往被告之住處，希望被告簽署該同意書，經被告
21 同意後遂由其簽名用印於其上，至於被告所提被証二十三部
22 分，如同被証十六至二十之5個契約亦係華拓公司辦理都更
23 案過程中所交予被告之協議書草稿，一者並非於106年10月2
24 6日所交付，且因雙方尚未達成協議，故華拓公司尚未與任
25 何一地主包括被告簽署分屋協議書，此可由立契約書人之乙
26 方部分並無華拓公司之簽名用印足以為証外，另有証人黃凱
27 煌與徐杰亦分別証稱「（提示答辯五狀之被証22同意書，此
28 份文件是否是證人交由被告簽署？）對。（被告於何時、何
29 處簽署？有何人在場？）我記得是在106年10月26日這一天
30 晚餐時間，我到原告家中簽署的，那天有被告，被告先生、
31 大女兒朱永園，但是朱永園在滑手機，沒有參與討論。（提

01 示起訴狀原證一、二合作興建契約書及分屋協議書，此二份
02 文件，雙方係在何時、何處簽署？)是我們原告公司簽署
03 的，時間在106年10月26日中午。(原告公司約被告在106年1
04 0月26日中午要簽署原證1、2文件，為何當天不把剛剛所提
05 示被證22同意書一併給被告簽署？)因為10/26當天中午要討
06 論瑞安街合建事宜，不是要討論和平東路的事情，所以我沒
07 有帶和平東路的文件，所以等瑞安街談完後，很累我需要休
08 息，到傍晚時我才到被告家中請被告簽署文件，這樣兩件事
09 情才不會有衝突。…(提示被證二十三，該協議書第二條記
10 載依被告與華拓開發公司之協商結果，被告應分得房屋樓層
11 為1樓A4房屋、1樓A3房屋、9樓B1、B5房屋及6個停車位等
12 語，請問是否係由證人代表華拓開發公司與被告進行協商？
13 係於何時、何地進行協商？協商時是否有其他人在場？被告
14 係於何時表示欲選定上開房屋及停車位？)協商是我跟被告
15 進行的，時間不記得，只記得是文件送過去給被告，提一下
16 說被證23是什麼，時間是在簽約日之前，正確時間我不記
17 得，時間大約是在106年間，當時我只有告知契約內容，即
18 被告可以做如何的選擇，當場有被告及被告先生、我，共三
19 人，但是被告如何選擇，我未與他協商，後來被告也沒有告
20 訴我，她的選擇是什麼，因為這個協議書沒有完成簽署，所
21 以沒有簽約完成。」、「(提示答辯五狀之被證22、23之同
22 意書及分屋協議書，於106年10月26日在原告公司，被告有
23 無簽署如被證22、23所示文件？)沒有，在原告公司沒有
24 簽，這也不是原告公司的案子。」可稽，故被告曲解事實惡
25 意將非於原告公司所簽署之文件，偽稱係於當日而於原告公
26 司所簽署，意圖魚目混珠。

27 (五)再者，被告就其單方所簽署被証二十二之同意書，包括尚未
28 簽署之被証二十三文件，均知留底為憑，可見被告就其簽署
29 之文件有留存之習慣，則於被告亦不否認有簽署原証一、
30 二、十四之文件，豈可能不要求本件原告所提出、雙方所簽
31 署合約的正本加以留存，且被告前至少有二次分別與富陽建

01 設股份有限公司及華拓公司簽約之經驗，應知須留有合約正
02 本以茲為憑，然為何被告卻不敢提出原告所稱之合約，且被
03 告於106年05月25日上開原証十四之合約簽訂後，若認遭詐
04 騙，豈可能於數月內均未翻閱合約，並向原告提出爭執，反
05 而於106年10月26日同意再簽署二份合約，足証被告亦知確
06 實有簽署原告所提出之原証一、二、十四合約書，且有留
07 存，嗣後為求毀約方稱從未簽約、遭詐約等等，故被告所辯
08 實不足採信，觀其行逕，被告惡意將當天不同時間、地點所
09 簽訂文件，蓄意將其混雜其中，無非在於藉此混淆視聽、模
10 糊焦點罷了。

11 (四)況合建契約內容本依個案而定，何來一定有合建保證金之需
12 求，況且被告所提與富陽公司之合建案，此部分係為86年間
13 之合約，距離本件所稱106年之簽約時間，已有二十年之
14 遙，而不足作為本案應有合建保證金，否則無法認定確有合
15 建事實之基礎，再者，一般合建契約會有保證金，係因提供
16 土地供合建者有拆除房屋無法居住使用之損失，若嗣後建方
17 不履行合建，所有權人方會受有房屋拆除無法使用之損失，
18 故方有擔保金之約定，然本件標的上之建物，本已毀損無人
19 居住使用，被告不致因拆除、未行合建而受損，故而雙方並
20 無關於約定支付保證金之必要，因此被告以本合建案無保證
21 金約定，即認無系爭合約存在，顯屬無據。

22 (五)又証人朱允菁及朱崇年為原告之子女，就原告之財產有相當
23 利害關係，其供述已難期其公允，況且其供述之內容，一者
24 與原証一、二、十四確實由被告之簽名之客觀事實不符，再
25 者於被告簽名之處，其簽約之對象均明白記載原告之名稱及
26 負責人之姓名，在場之人均不致誤認係與負責人為張嘉群之
27 華拓公司簽約，況且亦與証人黃凱煌及徐杰之供述不合，更
28 與一般經驗常情及論理法則不符，實難以據此採信；況且証
29 人黃凱煌於106年2月7日前就被告名下瑞安街之房地曾與被
30 告之女兒朱永園有諸多對話，其中朱永園於105年12月14日
31 當日或稍早曾提及「他(意指朱崇年)是用他的行為來防止他

01 得不到財產…應該是說害怕你們不讓他得到房產吧！...
02 (黃：今天下午跟爸爸和媽媽聊仁愛路跟瑞安街的事，爸爸
03 都口頭答應了，可是感覺崇年還是有點不高興)沒關係的，
04 因為崇年想要我爸爸全部的房產…因為他想得到這二棟房子
05 但還是得不到，所以在生氣」，另於106年01月19日當日或
06 稍早曾提及「(黃：媽媽也同意，但是媽媽說有了2個小孩子
07 不同意)崇年吧…(黃：我們是專業－可以放心將瑞安街交給
08 我們規劃處理)…他怕你們害他得不到房子…(黃：爸爸就是
09 有跟我們談到仁愛路跟瑞安街合建的事，我們也已經把合建
10 契約書給爸爸跟媽媽看了。爸爸跟媽媽都想合建，所以我才
11 要我們拿合建契約書給他們看」，再於106年02月07日當日
12 或稍早曾提及「(黃：新的一年，希望有新的希望…我只想
13 幫爸爸跟媽媽的仁愛路跟瑞安接合建事情處理好)聽我媽媽
14 說：我大弟崇年把瑞安街的合約撕掉了，不知是真的還是假
15 的？應該是沒關係吧？(黃：沒關係阿，那是稿本而已)」，
16 足證對話當時被告就其瑞安街之房地確有與黃凱煌
17 合建之意，且黃凱煌並將瑞安街之合建契約書交予被告，但
18 被告有2個子女不同意合建(其一為證人朱崇年)，更足證證
19 人朱允菁所稱「(有無聽過瑞安街合建的事情?)黃凱煌跟證
20 人徐杰有來我家講過，但是我們不同意，馬上就拒絕，他們
21 的意思是要合建，但是我們不同意，連談我們都不跟他
22 談。」，朱崇年所稱「(你是否知悉被告名下有臺北市○○
23 區○○段○○段000號地號土地(下稱系爭瑞安段土地)?你
24 是否知悉被告有無以該土地與原告公司合建?)知道，沒有
25 合建這個地方。」，與客觀事實不符，實不足採信。

26 (大)而被告雖質疑就原証24之line對話內容，並非完整對話內
27 容，不得採為證據云云，然就關於原告引用朱永園之對話內
28 容，一者並無截頭去尾般僅留下朱永園之對話，且係有呈現
29 朱永園陳述前後之對話內容，並無片面截取、斷章取義之情
30 形，亦無偽造或變造，應無不得採為證據，況且原告僅係以
31 此來質疑証人之可信度，應有例外得為證據之情事。

01 (1)就原告所提出原証24檔案下載紀錄及對話框之內容，以檔案
02 下載紀錄名稱「S_000000000、S_000000000拷貝、修改日期20
03 16/12/14為例」為例，其所對應對話框之列印資料上方亦同
04 相同之檔案編號，則客觀上足証在原証24之各檔案下載(即
05 修改)時間或稍早，黃凱煌與被告女兒朱永園確有該次之對
06 話情形，此部份應無疑義，且此部份資料既為黃凱煌交付予
07 原告使用，其形式上之真正更不容質疑，且原告本就未將各
08 檔案下載(即修改)認為係實際對話日期，此即原告所稱在原
09 証24之各檔案下載(即修改)時間或稍早，黃凱煌確與被告女
10 兒朱永園確有該次之對話情形，因此被告稱「原告所宣稱之
11 對話日期即105年12月14日、106年1月19日、106年2月27
12 日…」，已曲解原告之主張，則其依此所為論述自無採信之
13 可能。

14 (2)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000、S_000000000拷貝、修改
15 日期2016/12/14」及其對話框內容，應可見係同一次之對話
16 內容，而就原告所引述朱永園所稱「(黃：昨天就覺得崇年
17 不太歡迎我們過去…我們還是會盡力幫你們的)他(意指朱崇
18 年)是用他的行為來防止他得不到財產…應該是說害怕你們
19 不讓他得到房產吧！...沒關係的，因為崇年想要我爸爸全
20 部的房產…因為他想得到這二棟房子但還是得不到，所以在
21 生氣」對話內容之前後，均可見黃凱煌與被告女兒朱永園之
22 其他對話，原告並非片斷截取朱永園對話中之某句內容。

23 (3)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000拷貝、修改日期2016/1
24 2/14」及其對話框內容，應可見係該次下載之對話內容，而
25 就原告所引述朱永園所稱「(黃：請問一下，崇年是不是
26 很排斥我們幫你們家處理事情)喔～應該是說害怕你們不讓他
27 (即證人朱崇年)得到房產」對話內容之前後，均可見黃凱煌
28 與被告女兒朱永園之其他對話，原告並非片斷截取朱永園對
29 話中之某句內容。

30 (4)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000拷貝、修改日期2016/1
31 2/14」及其對話框內容，應可見係該次下載之對話內容，而

01 就原告所引述朱永園所稱「(黃：永園姐，今天下午跟爸爸
02 和媽媽聊仁愛路和瑞安街的事，爸爸都口頭答應了，可是感
03 覺崇年還是有點不高興…)沒關係的，因為崇年想要我爸爸
04 全部的房產…因為他想得到這二棟房子但還是得不到，所以
05 在生氣…仁愛路和瑞安街的」對話內容之前後，均可見黃凱
06 煌與被告女兒朱永園之其他對話，原告並非片斷截取朱永園
07 對話中之某句內容。

08 (5)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000拷貝、修改日期2017/1/1
09 9」及其對話框內容，應可見係該次下載之對話內容，而就
10 該次對話中黃凱煌所稱「黃：爸爸就是有跟我們談到仁愛路
11 跟瑞安街合建的事，我們也已經把合建契約書給爸爸跟媽媽
12 看了。爸爸跟媽媽都想合建，所以我才要我們拿合建契約書
13 給他們看」對話內容之前後，均可見黃凱煌與被告女兒朱永
14 園之其他對話，原告並非片斷截取與朱永園對話中之某句內
15 容。

16 (6)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000、S_000000000拷貝、修改
17 日期2017/1/19」及其對話框內容，應可見係同一次之對話
18 內容，而就原告所引述朱永園所稱「(黃：媽媽也同意，但
19 是媽媽說有了2個小孩子不同意)崇年吧…(黃：我們是專
20 業－可以放心將瑞安街交給我們規劃處理)…他怕你們害他
21 得不到房子」對話內容之前後，均可見黃凱煌與被告女兒朱
22 永園之其他對話，原告並非片斷截取與朱永園對話中之某句
23 內容。

24 (7)就檔案下載紀錄名稱「S_000000000拷貝、修改日期2017/2/
25 7」及其對話框內容，應可見係該次下載之對話內容，而就
26 原告所引述朱永園所稱「(黃：新的一年，希望有新的希
27 望…我只想幫爸爸跟媽媽的仁愛路跟瑞安街合建事情處理
28 好)聽我媽媽說：我大弟崇年把瑞安街的合約撕掉了，不知
29 是真的還是假的？應該是沒關係吧？(黃：沒關係阿，那是
30 稿本而已)」對話內容之前後，均可見黃凱煌與被告女兒朱
31 永園之其他對話，原告並非片斷截取與朱永園對話中之某句

01 內容。

02 (8)由上開對話足證當時被告就其瑞安街之房地確有與黃凱煌合
03 建之意，且黃凱煌並將瑞安街之合建契約書交予被告，但被
04 告有2個子女不同意合建(其一為證人朱崇年)，更足證證人
05 朱允菁所稱「(有無聽過瑞安街合建的事情?)黃凱煌跟證人
06 徐杰有來我家講過，但是我們不同意，馬上就拒絕，他們的
07 意思是要合建，但是我們不同意，連談我們都不跟他
08 談。」，朱崇年所稱「(你是否知悉被告名下有臺北市○○
09 區○○段○○段000號地號土地(下稱系爭瑞安段土地)?你
10 是否知悉被告有無以該土地與原告公司合建?)知道，沒有
11 合建這個地方。」，與客觀事實不符，實不足採信。

12 (㉔)依原証二協議書第三、五條約定「甲方(即被告)同意本協議
13 書簽署完成後，甲方配合解除本合建案土地及房屋抵押權設
14 定並塗銷登記，確保本合建案土房產權無慮，且於三十日內
15 騰空房屋搬遷完成」、「甲方(即被告)自本協議書簽署完成
16 日起如有違反本協議書約定事項時，導致本案無法繼續進
17 行，須賠償乙方因本合建案支付之一切費用，損失及因此造
18 成乙方賠償第三方之一切損失，均應由甲方加倍賠償，另甲
19 方需賠償乙方新台幣捌佰萬元整，作為本契約之懲罰性違約
20 金」，本件被告於簽署原証二分屋協議書後，經原告多次催
21 告，然被告迄今尚未履行塗銷抵押權登記及騰空搬遷之義
22 務，甚者否認簽署合建契約，並無端向檢方對原告之法定代
23 理人即証人黃凱煌提出告訴，足認被告確有違反本協議書約
24 定事項，並致本案無法繼續進行，依約自應賠償原告下列損
25 害：

26 (1)而本件合建契約本擬於105年底簽立，然因故延後至106年5
27 月25日，其緣由已上所述，因此原告因本合建案所需，而於
28 106年3月18日委託呂城璋建築師事務所進行本合建案之規劃
29 設計、整合及配合行政監造等事項案，並簽署如原證七所示
30 之委託契約書，於時序上並無任何異常之處，且原告並已於
31 107年2月13日以匯款支付9萬元之費用，另為其扣繳1萬元之

01 執行業務所得稅金，合計10萬元，此部分即為原告之損失。
02 此部分並據證人呂城璋證稱「(原告有無委託你或所屬之事
03 務所辦理建案規劃設計?)有。(與原告有無簽署委託契
04 約?)有。(提示起訴狀原證七委託契約書)此份契約是否為
05 證人與原告簽訂?)沒有錯。(原告有無支付委任費用給證人
06 所屬之事務所?)過一陣子有匯。(提示原證八收據，此份收
07 據是否為證人收受款項所出具?)對，這是我開的沒有錯。
08 (此筆款項是如何交付?)不記得是匯款或是現金，應該是在
09 107年左右或年初時候。(依你與原告所簽訂之委託契約書，
10 你所屬之事務所有做了哪些工作內容?)我們有去基地現場
11 看，再做規劃設計、整個建案面積計算、造型討論。(基地
12 現場地號?)我記得是在瑞安街，一層或二層的老舊建築，
13 基地有一顆大樹，屋頂有雜草，房子老舊，旁邊已經有新式
14 建築，只剩這個房子還沒有改，新式建物是在面向基地右
15 邊，另一邊是連棟式是4、5樓公寓。(目前這個委託案的進
16 度為何?)到107開完收據，就終止再規劃設計。」，足見原
17 告確有給付10萬元予證人呂城璋建築師。

18 (2)原告因本合建案於106年11月5日與棧樸室內裝修設計工程有
19 限公司簽署設計合約書，委由該公司進行室內裝修設計繪圖
20 作業，除於簽約時交付現金30萬元外，並於107年5月24日及
21 6月4日分別匯款30萬元，合計共給付90萬元設計費用，此部
22 分據證人林世昌證稱「(原告有無在106年間委託你或你擔
23 任負責人之公司辦理建案規劃設計?)有。(與原告有無簽
24 署合約?)有。(提示起訴狀原證九設計合約書，此份合約書
25 是否為證人與原告簽訂?)是。(原告有無因此支付設計費用
26 給證人所屬之公司?)有。((提示原證九末頁款項簽收單)此
27 份文件是否為公司收受款項所出具?)有。(提示原證十匯出
28 匯款憑証，貴公司有無收到此二筆款項?)有。(依據你與原
29 告所簽訂之設計合約書，你所屬之公司有做了哪些工作內
30 容?)簽合約之前會先有設計概念，業主合意的話，就簽署
31 合約，進行實質設計工作，目前的階段是設計討論階段，就

是會跟業主討論相關的設計事項，並製作設計圖及3D。(原告公司與棧樸公司之本件室內裝修設計合約書之設計範圍為何？棧樸公司已辦理何等事務？)如剛才所述，接洽案子之前會先發展設計概念，有共識之後會再簽約，簽約後收款，會開始設計範圍，依照原告公司我們的圖檔，我們負責一、二樓及地下室室內設計案，設計範圍包含設計階段的討論，實際的施工圖及重點監工，包含建材的挑選，目前進度還在設計階段部分，已完成的有3D的繪製、空間圖的討論。(棧樸公司是否有與沈禾珍討論設計內容？)沒有，我只有跟原告公司法代進行討論，因為我簽署契約就是針對他。(就室內裝修設計乙事，原告公司是否曾提供設計需求或相關資料予棧樸公司？)有，他提出建築師平面圖，因為我們需要平面圖才可以做設計工作，平面圖就是剛才那3張，也有給我電子檔，是CAD格式，就是我們工作所需要的格式，大致上是這樣，針對空間部份有提出設計方向、風格等等這些。((提示原證九、十)原告公司分別於106年11月5日、107年5月24日、同年6月4日支付棧樸公司各30萬元之是所訂契約第1條第2項之何款項名目？該筆106年之收入，棧樸公司有無申報所得稅？該二筆107年之收入，棧樸公司有無開立發票？申報營業稅？)第一筆106年11月5日30萬元是契約簽訂的款項，107年5月24日是第一階段設計討論我們所申請的款項，107年6月4日也是第一階段的設計款項，設計款項是依照設計的進度向業主申請的，這三筆款項目前沒有開發票，三筆都沒有開，因為作業上是在確定最後總金額之後才會開發票。」，足見原告因本合建案確實於106年11月5日與棧樸室內裝修設計工程有限公司簽署設計合約書，委由該公司進行室內裝修設計繪圖作業，並依合約及證人之請款支付90萬元之費用，現因被告拒絕配合履行，致使合建案無法繼續，致使原告受有90萬元之損失；被告雖質疑證人與原告負責人之關係、棧樸室內裝修設計工程有限公司與原告公司設立之登記地址相同云云，然此部分已據證人林世昌證稱「((提示

01 原證九第3頁)該設計合約書所載「臺北市○○區○○街000
02 ○0號4樓」是否為棧樸公司實際辦公地址？還是公司登記之
03 地址？)辦公室的位置就是在臺北市○區○○街000○0號4
04 樓，我實際上在這裡辦公。(棧樸公司之登記地址為何與原
05 告公司之登記地址相同？)我們跟原告法代是同學，之前就
06 有業務往來，他要成立公司，所以借我的地址提供登記，這
07 個地方是我先成立設計公司，我有實際進行公司業務，他來
08 跟我說要成立公司要借登記用，我也有借給他，房屋所有權
09 人是我太太，他租給棧樸公司。(借給原告公司登記，有無
10 收款？)有，我們有簽立一個公司設立登記位置的約，也有
11 收款，但實際收租要問我太太，他負責帳務，這樣的時間有
12 多久，我不記得。」，被告此部份質疑並不足以證明此設計
13 合約係虛偽不實。

14 (3)原告公司本為本件合建案而成立，而自106年2月迄至107年4
15 月底，因本合建案已發生之營業費用為75萬8599元。

16 (4)綜上，茲因被告拒絕履行合約，致使原告已生之損害金額至
17 少為1,758,599元，依約被告應加倍賠償之金額則為3,517,1
18 98元。

19 (五)依原証二協議書第三、五條約定「甲方(即被告)同意本協議
20 書簽署完成後，甲方配合解除本合建案土地及房屋抵押權設
21 定並塗銷登記，確保本合建案土房產權無慮，且於三十日內
22 騰空房屋搬遷完成」、「甲方(即被告)自本協議書簽署完成
23 日起如有違反本協議書約定事項時，導致本案無法繼續進
24 行，須賠償乙方因本合建案支付之一切費用，損失及因此造
25 成乙方賠償第三方之一切損失，均應由甲方加倍賠償，另甲
26 方需賠償乙方新台幣捌佰萬元整，作為本契約之懲罰性違約
27 金」，然被告迄今尚未履行塗銷抵押權登記之義務，被告依
28 約除應加倍賠償原告因本合建案支付之一切費用、損失及因
29 此造成乙方賠償第三人之一切損失外，被告尚應額外給付80
30 0萬元之懲罰性違約金。且原告因此建案前於106年起即開始
31 與投資者洽談投資事宜，迨至與被告簽署分屋協議後，方才

01 更具體洽談利潤之分派事宜，之後陸續於107年1月8日、107
02 年2月7日分別與証人即出資人洪若培、張承剛簽署投資協議
03 書，由渠等二人分別投資550萬元、1200萬元，而於協議書
04 第二條乙方投資明細中及第四條違約罰則中並約定原告應於
05 107年4月30日前掛件，如超過期限未辦理申請建照掛件視同
06 甲方違約及原告未依第二條之期限辦理相關程序，視同原告
07 違約，原告除應返還投資價款外，尚須支付投資總金額百分
08 之二十五做為懲罰性違約金，此部分並有証人洪若培、張承
09 剛之供述為證，則現因被告拒絕履行合約約定之內容，致使
10 原告無法於107年4月30日前辦理建照申請手續，已致使原告
11 違反與第三人之投資協議，原告除應返還投資款外，投資人
12 尚得向原告索賠4,375,000元(1750萬*25/100)，此為原告
13 可預期之損害，故原告請求之違約金金額，並無過高之嫌。

14 (五)況且原告因本合建案之推動，依土地開發成本分析表計算預
15 估利潤高達22,562,900元，現因被告違約而喪失獲取此部分
16 利潤，且因此違約之事實，日後甚難再獲取投資方、合作建
17 築師、設計公司之信任，而無法獲取資金之投資，原告公司
18 之商譽誠信亦有重大損害，此部份之損害已非800萬元可以
19 彌補，故原告請求之違約金金額，亦無過高之嫌。再者，本
20 案被告明知與原告有合建契約之存在，意圖悔約，而謊稱系
21 爭契約書係偽造，並無端向檢方對原告之法定代理人等提出
22 告訴，被告違約之情節重大，且其本身除有本件不動產外，
23 另有和平東路都更案及前與富陽建設合建所分得之不動產，
24 且有出租與他人使用而定期收取租金，其資力甚佳，故被告
25 實無要求酌減違約金之理由。

26 (六)並聲明：被告應給付原告11,517,198元，及自起訴狀繕本送
27 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並願供
28 擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告則以：

30 (一)被告為大安段436、434地號土地所有人，約於99年間，被告
31 同意提供大安段土地予華拓公司合建開發，雙方並於99年8

01 月9日簽訂「合作興建房屋契約書」，此參該合作興建房屋
02 契約書第一條第一項約定：「甲方(即被告)提供座落：台北
03 市○○區○○段○○段000地號土地面積43m²同地段434地號
04 土地面積51m²二分之一之土地持分與乙方（即華拓公司）合
05 建。…」等語即明。嗣華拓公司以實施者身分擬具系爭都更
06 案計畫書，向臺北市政府申請報核，系爭都更案目前仍由臺
07 北市政府進行審議中。而被告未曾同意將瑞安段278地號土
08 地提供予原告騰竣公司合建，原告公司所執有關係爭瑞安段
09 土地合建之「合作興建房屋契約書」、「合作興建契約書」
10 及「分屋協議書」，應係原告公司之法定代理人黃凱煌及其
11 職員證人徐杰利用渠等協理處理「擬訂臺北市○○區○○段
12 ○○○段000地號等66筆土地都市更新事業計畫案」之機會，
13 趁隙所偽造之假合約。

14 (二)關於商談系爭大安段土地參與系爭都更案之過程，均係由華
15 拓公司之經理黃凱煌（即原告公司之法定代理人）及徐杰代
16 表華拓開發建設公司出面與被告接洽、溝通，並負責整合被
17 告所提出之印鑑證明、身分證等文件，在黃凱煌與被告接洽
18 之初期，黃凱煌乃向被告表明其為華拓開發建設公司之開發
19 部經理，並曾交付如被證十三所示之名片予被告，且該名片
20 確實記載黃凱煌為華拓公司之開發部經理。又於開發系爭都
21 更案期間，華拓公司發現更新單元周邊有一筆台北市瑠公農
22 田水利會所有之畸零地（臺北市○○區○○段○○段000地
23 號，面積約1平方公尺，下稱系爭畸零地），並欲將其納入
24 更新單元內，遂於105年間委派黃凱煌及徐杰代表華拓開發
25 建設公司與被告溝通，希望借用被告名義申購系爭畸零地；
26 為此，黃凱煌及徐杰多次前去與被告討論合作事宜，渠等前
27 後曾提出2份不同內容之「鄰地申購水利地合作方式」予被
28 告，並於該2份「鄰地申購水利地合作方式」分別記載：
29 「…6.如和平東路都更案（即系爭都更案）因任何理由及原
30 因導致無法進行，該土地依然歸地主（即被告）所有，公司
31 （即華拓公司）無條件放棄索回資格。徐杰0000000000」、

「…6.如和平東路都更案因任何理由及原因導致無法進行，該土地依然歸地主所有，公司無條件放棄索回資格。0000000000黃先生（即黃凱煌）0000000000徐杰」等語，足證黃凱煌及徐杰確實曾因系爭都更案之開發需求，而代表華拓公司與被告接洽合作申購系爭畸零地乙事。

(三)有關申購系爭畸零地乙事，在華拓開發建設公司與被告有初步合作共識後，黃凱煌及徐杰前後曾提出2份不同內容之「鄰地申購合作協議書」予被告，該2份「鄰地申購合作協議書」之前言即載明：「立書人華拓開發建設（股）公司（以下簡稱甲方）與沈禾珍（以下簡稱乙方）茲就申購台北市疏公農田水利會（以下簡稱水利會）會有非事業用土地，土地段號為台北市○○區○○段○○段000地號土地所有權範圍1/1，面積共計1米平方（約0.3025坪）土地合作申購案，達成協議，條款如下：…」等語。嗣後，黃凱煌及徐杰又再提出3份不同內容之「合作興建房屋契約書」予被告，該等契約書亦係針對華拓開發建設公司與被告合作申購系爭畸零地乙事，此參該3份契約書第一條第一項皆記載：「甲方（即被告）提供座落：台北市○○區○○段○○段000地號土地面積1m²（即系爭畸零地）與乙方（即華拓公司）合建。」等語即明，益見黃凱煌及徐杰確實曾代表華拓開發建設公司與被告協議合作申購系爭畸零地。

(四)嗣於105年10月間，在黃凱煌及徐杰不斷遊說下，被告同意配合華拓公司申購系爭畸零地，並依照黃凱煌及徐杰之指示，於105年10月12日請領印鑑證明，復於105年10月17日簽署「土地承購申請書」及其所附之切結書，再將上開印鑑證明連同身分證正反面影本交付黃凱煌及徐杰，最終由黃凱煌及徐杰負責彙整申請文件，此有黃凱煌及徐杰當時交付被告之申請文件影本可稽。而於106年9月9日，華拓公司召開系爭都更案之地主會議時，黃凱煌乃以「華拓開發建設公司經理」之身分擔任會議紀錄人員，此有系爭都更案之「和平東路都市更新信託說明會會議紀錄」在卷可查，可徵黃凱煌確

01 係持續代表華拓公司推動系爭都更案。嗣後，黃凱煌以系爭
02 都更案將辦理變更計畫及房屋選配為由，通知被告於106年1
03 0月26日至指定地點開會（下稱系爭106年10月26日會議）；
04 於106年10月26日開會當日，乃由證人朱允菁、朱崇年陪同
05 被告一同出席，而黃凱煌及徐杰當場均係在說明系爭都更案
06 之變更設計等事宜，並要求被告簽署系爭都更案之變更計畫
07 同意書及分屋協議書，此有黃凱煌及徐杰當日交付予被告之
08 「變更臺北市○○區○○段○○段000地號等66筆土地都市
09 更新事業計畫案同意書」及「分屋協議書」影本可證。

10 (五)未料於107年2月間，被告接獲原告公司107年2月6日騰竣建
11 字第10702061號函，來函略謂：被告提供系爭瑞安段土地予
12 原告公司，雙方已於106年5月25日簽訂系爭合建契約書，又
13 於106年10月26日簽訂系爭分屋協議書，被告應依約騰空土
14 地及房屋云云。惟被告固為系爭瑞安段土地之所有人，然被
15 告未曾以系爭瑞安段土地為標的，與任何建設公司合建開
16 發，且被告先前根本未曾聽聞過原告公司此一公司，殊無可
17 能同意將系爭瑞安段土地提供予原告公司興建房屋，遑論與
18 原告公司簽訂任何契約文件，而被告高齡80歲有餘，對合建
19 及法律均一竅不通，故被告於收受上開函文後，甚感莫名。
20 在毫無頭緒之下，被告只得請求律師協助，而經律師查詢經
21 濟部商業司之公司登記資料網頁後，方才發現原告公司之登
22 記負責人即為黃凱煌，被告斯時才回想起黃凱煌及徐杰曾經
23 詢問自己是否為系爭瑞安段土地之所有人，是否想要開發系
24 爭瑞安段土地云云，但當下被告即已向黃凱煌表示無合作意
25 願，且一直以來，黃凱煌及徐杰經常以系爭都更案及相關事
26 宜所需之名目，要求被告於空白文件上簽名，因此系爭合建
27 契約書、系爭分屋協議書及系爭作廢契約書，應係黃凱煌及
28 徐杰利用系爭106年10月26日會議及其他處理系爭都更案之
29 機會，騙使不知情之被告在空白文件上簽名後，復於該完成
30 簽名之文件上盜蓋被告印章，故系爭合建契約書、系爭分屋
31 協議書及系爭作廢契約書均屬偽造之假合約。

01 (六)而系爭合建契約書所載簽約日期為106年5月25日，且其附件
02 一代刻印章授權書（下稱系爭代刻印章授權書）、附件二拆
03 屋同意書（下稱系爭拆屋同意書），亦記載簽署日期為106
04 年5月25日，然觀諸系爭合建契約書之附件四土地及房屋登
05 記謄本，其謄本列印日期卻記載為106年10月25日，顯不合
06 理，析言之，系爭合建契約書及其附件蓋有原告公司及被告
07 之印文作為騎縫章，理論上，於簽署系爭合建契約書時，全
08 部附件應當均已備齊，始得於簽署時連同附件一併加蓋騎縫
09 章，若系爭合建契約書確實係於106年5月25日所簽署，則系
10 爭合建契約書之附件必定在簽署日以前即已準備完畢，但系
11 爭合建契約書之附件四土地及房屋登記謄本，竟遲於106年1
12 0月25日才列印製作，晚了簽署日期整整5個月！由此可證，
13 系爭合建契約書及其附件之製作，必定晚於106年10月25
14 日，原告公司謊稱系爭合建契約書係其與被告於106年5月25
15 日所簽署云云，洵屬虛構。

16 (七)再者，系爭合建契約書之附件三地籍圖，其謄本列印日期為
17 105年4月27日，惟原告公司於106年2月10日始核准設立，猶
18 有進者，該地籍圖謄本明確記載：「本謄本係網路申領之電
19 子謄本，由京旺開發建設股份有限公司自行列印。」等語，
20 又據此查詢經濟部商業司之公司登記資料網頁後，竟發現該
21 地籍圖謄本所載申領人京旺公司，其負責人與華拓公司之負
22 責人皆為訴外人張嘉群，且二家公司過半席之董監事相同，
23 其等公司登記地址均為臺北市○○區○○路0段00號8樓，甚
24 至共同架設官方網頁。由此可知，於申領該地籍圖謄本時，
25 原告公司根本尚未成立，該地籍圖謄本非由原告公司所申
26 領，而係以京旺公司名義所申領，但何以原告公司之契約文
27 件竟附有其他公司所申領之資料？實已啟人疑竇，又加諸華
28 拓開發建設公司與京旺公司之負責人、董監事、登記地址及
29 官方網頁等，均為相同或高度重疊，足認本件應係於系爭都
30 更案開發期間，華拓公司之經理黃凱煌及徐杰得知被告亦為
31 系爭瑞安段土地之所有人，欲與被告合作開發系爭瑞安段土

01 地，但遭被告拒絕，黃凱煌及徐杰遂利用合作系爭都更案之
02 機會，迂迴利用京旺公司之名義查詢地籍資料，又成立原告
03 公司作為簽約名義人，進而偽造系爭合建契約書、系爭分屋
04 協議書等有關係爭瑞安段土地之契約文件。

05 (八)此外，系爭合建契約書第六條第三項記載，於原告公司取得
06 建造執照，並書面通知被告後，被告應將系爭瑞安段土地及
07 其上建物騰空，以辦理重建云云，但自被告取得系爭瑞安段
08 土地及其上建物之所有權迄今，主管機關未曾就系爭瑞安段
09 土地及其上建物核發拆除執照或建造執照，原告公司目前依
10 法、依約均不得逕予拆除坐落於系爭瑞安段土地之建物，然
11 原告公司卻已急切地發函要求被告騰空系爭瑞安段土地及其
12 上建物，核與法令規定及上開契約內容有違，顯屬可疑；
13 又，系爭合建契約書第八條第一項記載，系爭瑞安段土地應
14 信託至原告公司指定之金融機構名下云云，惟系爭瑞安段土
15 地迄今仍登記於被告名下，原告公司未曾委託任何金融機構
16 與被告簽立信託契約並辦理信託登記，此有系爭瑞安段土地
17 107年5月21日土地登記電子謄本可稽，足見系爭合建契約書
18 所載內容，根本未經實際執行；另系爭合建契約書第二十一
19 條及系爭分屋協議書均記載，契約正本一式二份，由原告公
20 司及被告各執乙份云云，且系爭合建契約書文末標註附件五
21 為被告之身分證影本云云，然被告根本未持有任何契約正
22 本，且原告公司所提供之系爭合建契約書，亦未有被告之身
23 分證影本作為附件。

24 (九)尤其，黃凱煌及徐杰為辦理系爭都更案之變更計畫及房屋選
25 配事宜，曾通知被告參與系爭106年10月26日會議，該日正
26 好就是系爭分屋協議書所載簽署日期，且系爭合建契約書之
27 附件四土地及房屋登記謄本所載列印日期，剛好正是該次會
28 議前一日即106年10月25日，自此可知，華拓公司、黃凱煌
29 或徐杰為實質取得系爭瑞安段土地之合建利益，利用106年1
30 0月26日召開系爭都更案會議之機會，先於前一日調取系爭
31 瑞安段土地之土地及建物登記之電子謄本，並彙整、製作系

01 爭合建契約書及系爭分屋協議書，嗣於會議當日，黃凱煌以
02 執行系爭都更案所需為由，要求被告於4、5張紙上簽名，其
03 每一張紙之文書形式均如原證一第11頁、原證二第3頁所
04 示，僅為簽署頁，未附任何契約內容，甚且，黃凱煌及徐杰
05 進一步聲稱將統一由公司人員在契約上蓋章，要求被告交出
06 印章云云，而被告高齡80歲有餘，對合建、都市更新程序更
07 是一竅不通，致誤信黃凱煌之騙詞，於該4、5張紙上簽名
08 後，將自己之印章交予公司相關人員，公司相關人員便將被
09 告完成簽名之簽署頁放入系爭合建契約書、系爭分屋協議書
10 內，再持被告之印章蓋用於系爭合建契約書（含系爭代刻印
11 章授權書、系爭拆屋同意書）及系爭分屋協議書，完成偽造
12 契約之行為。

13 (十)且原告公司聲稱系爭作廢契約書係於106年5月25日簽訂云
14 云，但系爭作廢契約書所附地籍圖謄本之查調時間為一年多
15 前之105年4月27日，而其所附建物、土地登記第二類謄本之
16 查詢列印時間，亦分別為一年多前之105年5月3日、105年4
17 月27日，顯有疑竇，蓋衡諸一般合建習慣，建商於簽訂合建
18 契約前夕，必定會再次確認所有權歸屬狀態，並將最新之地
19 籍資料納為合建契約之附件，以確保於簽約時，簽約對象確
20 實為所有權人，及合建土地未設定其他負擔等節，然而，本
21 件系爭作廢契約書簽署日期記載為106年間，但其所附系爭
22 瑞安段土地地籍資料之查調時間為105年間，二者竟相差一
23 年有餘，明顯不符合建交易習慣！猶有進者，系爭作廢契約
24 書所附之被告印鑑證明及身分證正反面影本，係遭黃凱煌及
25 徐杰利用處理系爭都更案申購系爭畸零地之機會所騙取，蓋
26 如前述，黃凱煌及徐杰於105年間曾因系爭都更案之需求，
27 代表華拓開發公司與被告協議合作申購系爭畸零地，當時被
28 告乃依黃凱煌及徐杰之指示，於105年10月12日請領印鑑證
29 明，再於105年10月17日簽署「土地承購申請書」及其所附
30 之切結書，並將上開印鑑證明連同身分證正反面影本交付黃
31 凱煌及徐杰，再由黃凱煌及徐杰負責彙整申請文件，未料，

01 黃凱煌及徐杰竟將被告為申購系爭畸零地所提供之印鑑證明
02 及身分證正反面影本，私自挪用於系爭作廢契約書，毫無可
03 取！尤其，觀諸上述合作申購系爭畸零地之過程，黃凱煌及
04 徐杰前後提出多達5個版本之契約，益見渠等經常以系爭都
05 更案及相關事宜所需之名目，騙使不知情之被告於空白文件
06 上簽名，而系爭合建契約書、系爭分屋協議書及系爭作廢契
07 約書，亦係遭黃凱煌及徐杰以相同手法騙取被告之簽名後所
08 偽造。

09 (四)再者，原告公司主張：「…於105年間因黃凱煌尚未成立原
10 告公司，且當時係與集旺開發建設股份有限公司等公司有專
11 案配合關係，故而當初係以集旺開發建設股份有限公司之名
12 義與被告洽談合建事宜…」云云，意謂當時黃凱煌係基於其
13 與「集旺開發建設股份有限公司」（下稱集旺公司）之專案
14 配合關係，而與被告接洽系爭瑞安段土地之合建事宜。惟觀
15 諸系爭作廢契約書所附地籍圖謄本、建物及土地登記第二類
16 謄本，卻顯示係由「京旺開發建設股份有限公司」（即京旺
17 公司）查詢列印該等地籍資料，足見黃凱煌應係利用「京旺
18 公司」名義蒐集系爭瑞安段土地之地籍資料及其他前置作
19 業，孰知，原告公司竟謊稱其係以「集旺公司」名義與被告
20 洽談系爭瑞安段土地之合建事宜云云，核與客觀證據齟齬，
21 要無可採。此外，被告前將系爭大安段土地提供予「華拓公
22 司」合建開發，且由黃凱煌及徐杰代表華拓公司出面與被告
23 接洽系爭都更案之相關事宜，已如前述，而「京旺公司」實
24 際上為「華拓公司」之關係企業，此除有被證二、六、七華
25 拓公司及京旺公司之公司登記資料，及被證八華拓公司及京
26 旺公司共同架設之公司網頁資料可佐之外，觀諸被證十三所
27 示黃凱煌之名片，亦係併列華拓公司及京旺公司，足徵「京
28 旺公司」與「華拓開發建設公司」確屬關係企業，且黃凱煌
29 及徐杰當時乃係利用為「華拓公司」處理系爭都更案之機
30 會，迂迴利用「華拓公司」之關係企業即「京旺公司」名義
31 查詢系爭瑞安段土地地籍資料之事實。原告公司明知上情，

01 卻諉稱黃凱煌係因與「集旺公司」之專案配合關係而處理系
02 爭瑞安段土地之合建事務云云，洵無可採，而徐杰更於本件
03 108年2月27日言詞辯論期日謊稱：「（被告訴訟代理人：你
04 是否知悉由華拓公司擔任實施者之『臺北市○○區○○段○
05 ○段000地號等66筆土地都市更新事業計畫案』（下稱系爭
06 和平東路都更案），你是否曾為處理系爭和平東路都更案而
07 與被告、其配偶、朱允菁或朱崇年接洽？）我知道這個事
08 情，但是這個不是我負責的，我完全沒有接觸這個案子，也
09 沒有因為這個案子與被告接洽過。」云云，企圖隱瞞其代表
10 華拓公司處理系爭都更案而接觸被告之事實。猶有進者，稽
11 諸系爭合建契約書所附地籍圖謄本，亦記載係由「京旺公
12 司」查詢列印該謄本，但其所附土地及建物登記第二類謄本
13 申領人之紀錄，竟遭刻意塗銷，益證黃凱煌及徐杰乃為避免
14 曝露「京旺公司」、「華拓公司」或其他關係企業確實牽涉
15 其中，遂逕予竄改臺北市大安地政事務所核發之系爭瑞安段
16 土地地籍資料，又將其所變造之土地及建物登記第二類謄
17 本，充作系爭合建契約書之附件，欲以此方法掩人耳目。

18 (五)另觀諸原告公司107年1月16日騰竣建字第00000000號、107
19 年2月6日騰竣建字第10702061號函文均記載：「…說明：
20 一、本公司於106年5月25日與台端訂立契約書…。二、雙方
21 並於106年10月26日進一步簽訂分屋協議書…」，又於107年
22 3月7日騰竣建字第10703071號函文敘及：「…說明：…二、
23 謹提供本公司於106年5月25日與沈禾珍女士簽立之契約書
24 （附件一）…。雙方於106年10月26日進一步簽訂分屋協議
25 書（附件二）…」，上開函文一再強調系爭合建契約書係於
26 106年5月25日所簽訂，系爭分屋協議書則係於106年10月26
27 日所簽訂；尤其，當被告委託律師寄發存證信函否認曾於10
28 6年5月25日簽訂系爭合建契約書後，原告公司以存證信函覆
29 稱：「…說明：…二、緣本公司與 貴委託人沈女士分別於
30 106年5月25日訂立合作興建契約書…，及106年10月26日訂
31 立分屋協議書…」，再次重申系爭合建契約書係於106年5月

01 25日所簽訂，系爭分屋協議書則係於106年10月26日所簽
02 訂。倘如原告公司變更說詞後所辯，系爭合建契約書確實係
03 於106年10月26日簽訂云云，則為何於上開函文反覆聲稱係
04 於106年5月25日簽訂系爭合建契約書？且如依原告公司變更
05 說詞後所辯，系爭合建契約書及系爭分屋協議書均於106年1
06 0月26日所簽訂云云，則原告公司豈須一而再、再而三地於
07 上開函文刻意區別該二份契約之簽署日期不同？況徐杰於本
08 件108年2月26日言詞辯論期日證稱，原證三之2份信函均係
09 由其與黃凱煌共同擬具確認等語，若確有於106年5月25日簽
10 訂系爭作廢契約書乙事，黃凱煌及徐杰於擬具各該函文時，
11 豈可能全未敘及系爭作廢契約書？由此足證，原告公司事後
12 變更說詞，只是為彌縫其先前捏造事實之不合理，故而再次
13 虛構另一個情節，冀圖混淆法院。

14 (五)而於另案被告對黃凱煌等人所提出之刑事告訴案件（案號：
15 臺灣臺北地方檢察署107年度偵字第22061號）偵訊過程中，
16 黃凱煌之第一次供述全然未提及系爭作廢契約書乙事，嗣於
17 第二次偵訊時，黃凱煌始辯稱尚有系爭作廢契約書之存在，
18 且係因其須處理之案件太多，無法記清楚云云，此番說詞顯
19 不合常情。詳言之，原告公司主張其公司之成立，係因被告
20 僅願與黃凱煌擔任負責人之公司合作系爭瑞安段土地之合建
21 案，黃凱煌始為此特地成立原告公司云云，倘原告公司上開
22 主張屬實，即意謂騰竣公司完全是為了與被告簽訂系爭作廢
23 契約書才設立，並待成立原告公司後，始與被告簽署系爭作
24 廢契約書；又於我國設立一家新的公司，須辦理公司名稱預
25 查、刻製公司大小章、籌措資本、於金融機構開立存款帳
26 戶、由會計師查驗資本額、準備送件資料、申請營業登記證
27 明、辦理稅籍登記等事務，其相關作業相當繁雜，要非易
28 事。由此足見，系爭作廢契約書乃直接涉及原告公司之成
29 立，而原告公司是否成立，又直接涉及被告有無合建之意
30 願，事關重大，且成立公司之程序繁瑣，故黃凱煌對成立原
31 告公司乙節，應有深刻之印象，若非原告公司前開主張為虛

01 構，殊難想像黃凱煌竟能如此輕易地遺忘原告公司成立之背
02 景及過程，進而遺忘系爭作廢契約書乙事，何況原告公司不
03 過是在106年間才完成設立，以黃凱煌之年齡及生理狀況，
04 若非原告公司前開主張為虛構，亦難以想像黃凱煌會如此快
05 速地將真實發生過之情節遺忘得一乾二淨。

06 (四)此外，依一般合建習慣，建商應提供「合建保證金」予地
07 主，以作為地主參與合建之保障，嗣合建完成後，再由地主
08 無息返還「合建保證金」予建商，以原告公司提出之被告與
09 訴外人富陽建設股份有限公司（下稱富陽公司）間合作興建
10 房屋契約書為例，該契約書第一條記載被告提供合建之土地
11 坪數為18.15坪，復於第四條約定富陽公司應給付被告合建
12 保證金每坪10萬元，故富陽公司應給付1,815,000元（100,0
13 00元/坪*18.15坪=1,815,000元）之合建保證金予被告，俾
14 供擔保被告之權益。準此，若系爭瑞安段土地之合建屬實，
15 則原告騰竣公司自應提供「合建保證金」予被告，惟原告公
16 司迄今未曾交付任何款項予被告，甚且，遍查系爭作廢契約
17 書及系爭合建契約書，竟無一般合建定型化契約均會列載之
18 合建保證金條款。就此，原告公司主張一般合建契約會有保
19 證金，係因提供土地供合建者有拆除房屋無法居住使用之損
20 失，但系爭瑞安段土地其上建物已毀損而無人居住，被告不
21 致因拆除、未行合建而受損，故原告公司並無提供合建保證
22 金之必要云云，實屬無據，蓋合建保證金之約定，於法理及
23 實務操作上，係作為建方向地主擔保全案順利興建之用，如
24 興建完成後，地主須將合建保證金返還予建方，此乃適用於
25 全部合建案件類型，非如原告公司上開所陳係限定於地主因
26 拆除房屋而無法居住之情形，而原告公司所指地主因拆除房
27 屋而受有無法居住之損失，於實務操作上均係由建方另行支
28 付租金補貼予地主，原告公司刻意混淆合建保證金及租金補
29 貼之概念，委無可採；況且，本件無論系爭瑞安段土地及其
30 上建物目前是否有人居住，一旦交由建方興建，被告均將於
31 興建期間喪失使用、收益、處分系爭瑞安段土地及其上建物

01 之權益而受有損失，且是否能如期完工均不可知，故本件理
02 應訂定租金補貼及合建保證金以保障被告提供系爭瑞安段土
03 地、拆除其上建物所承受之風險，惟系爭作廢契約書、系爭
04 合建契約書竟均未約定租金補貼及合建保證金條款，不符一
05 般交易常規，益證所謂系爭瑞安段土地合建，要非事實。

06 (五)況原告公司主張系爭作廢契約書、系爭合建契約書、系爭分
07 屋協議書有關被告之簽名及印文為真正，且該等契約書均有
08 記載簽約對象，被告不可能不知簽約對象云云，惟被告高齡
09 80餘歲，視覺、聽覺等感官及身體功能均已退化，亦欠缺閱
10 讀理解能力，此參朱崇年於本件108年2月27日言詞辯論期日
11 結稱：「（母親身體？理解能力？）年紀大了，不如從前，
12 一直退化。…」等語即明，故於黃凱煌及徐杰提出各該簽署
13 文件予被告時，被告要無能力閱讀理解該等文件記載之內
14 容，自無從發現遭黃凱煌及徐杰夾帶系爭作廢契約書、系爭
15 合建契約書、系爭分屋協議書或其他有關係爭瑞安段土地之
16 文件，原告公司前開主張，洵無理由。

17 (六)原告公司復主張相較於系爭作廢契約書，系爭合建契約書對
18 於被告更為有利，若非被告要求，豈會如此修正契約云云，
19 而原告上開主張無非係以徐杰所稱：「（提示原證14，有那
20 些部份是你所說的被修改？）第10條原本24個月改為12個
21 月，還有刪除拆屋同意書有關集旺建設股份有限公司名義改
22 為原告公司，還有當初筆錄錯字，第5條第3款原本記載第8
23 條，是我寫錯的，我改成第7條才是正確的。」云云為據，
24 然而，經比對系爭作廢契約書、系爭合建契約書，可知修改
25 部分不只上開徐杰所指出之處，且相較於系爭作廢契約書，
26 系爭合建契約書明顯更不利於被告，徐杰上開說詞完全避重
27 就輕、遮掩實情，毫無可信，而原告公司明知此情，竟敢大
28 言不慚地表示系爭合建契約書對於被告更為有利云云，實令
29 人咋舌！

30 (七)而原告公司聲稱被告未能提出徐杰之名片，足以反證被告所
31 陳徐杰有為華拓開發建設公司處理系爭都更案乙節為不實云

云，然徐杰是否未曾參與處理系爭都更案，要無從以被告能否提出徐杰之名片證明之，原告公司上開主張，實有邏輯謬誤。且針對被證十四、十五、二十一等有關係系爭都更案之文件，原告公司宣稱當時黃凱煌係代表華拓開發建設公司、徐杰則以其個人身分，二人分別對上開文件表示意見，且黃凱煌與徐杰不會相互溝通、討論或傳遞上開文件，另就被證二十二系爭都更案之同意書，原告公司則稱係黃凱煌在前述106年10月26日會議後，另行隻身前往被告家中，請求被告簽署同意書云云，均屬虛構，蓋原告公司已自認黃凱煌有為華拓開發建設公司處理系爭都更案，且黃凱煌與徐杰又有緊密之投資合作關係，殊難想像黃凱煌與徐杰非共同處理被證十四、十五、二十一、二十二之文件等有關係系爭都更案之事務，原告公司前述情節，顯屬強辯，亦違背常情。

(六) 況朱允菁為被告之女兒，其知悉被告有參與華拓開發建設公司擔任實施者之系爭都更案，並協助被告處理系爭都更案之相關事宜，因此認識黃凱煌及徐杰，而於辦理系爭都更案之過程中，黃凱煌及徐杰曾表示欲合作開發系爭瑞安段土地，但被告一家人均不同意，旋即拒絕之，且黃凱煌及徐杰亦未曾與被告一家人討論系爭瑞安段土地之合作內容，此有朱允菁於本件108年2月27日言詞辯論期日之證詞可稽：「（你是否認識黃凱煌及徐杰？為何認識？）因為他是代表和平東路都更華拓公司的人，來我家談事情。」；「（徐杰或黃凱煌是否曾與你討論過系爭瑞安段土地合建之建物設計或選屋？或與你母親討論過？）沒有，也沒有跟我母親談，我們是說和平東路。」；「（有無聽過瑞安街合建的事情？）黃凱煌跟證人徐杰有來我家講過，但是我們不同意，馬上就拒絕，他們的意思是要合建，但是我們不同意，連談我們都不跟他談。…」，而朱崇年為被告之兒子，其亦有協助被告處理系爭都更案之相關事宜，並因此認識黃凱煌及徐杰，且其知悉被告未曾同意以系爭瑞安段土地與原告公司合建，故黃凱煌及徐杰自未曾與被告一家人討論系爭瑞安段土地之合作內

01 容，此有朱崇年於本件108年2月27日言詞辯論期日之證詞可
02 稽：「（你是否認識黃凱煌及徐杰？為何認識？）認識，他
03 們為了華拓公司都更的事情來找，就認識。（你是否知悉被
04 告名下有臺北市○○區○○段○○段000 地號土地？你是否
05 知悉被告有無以該土地與原告公司合建？）知道，沒有合建
06 這個地方。」、「（徐杰或黃凱煌是否曾與你討論過系爭瑞
07 安段土地合建之建物設計或選屋？或與你母親討論過？）根
08 本沒有要跟他做這個事情，沒有這個。」自上可知，朱允菁
09 及朱崇年基於其等協助被告處理系爭都更案相關事務之經驗
10 及共同生活而同居一家之親屬關係，知悉黃凱煌及徐杰固曾
11 邀約被告一家人合作開發系爭瑞安段土地，但被告一家人已
12 斷然拒絕之，足證被告與原告公司並未就系爭瑞安段土地成
13 立合建關係。

14 (五)又朱允菁曾於106年10月26偕同被告、朱崇年去找黃凱煌討
15 論系爭都更案選屋等事宜，被告於該次會議中有簽署系爭都
16 更案之分屋協議書及同意書，但於被告在文件上簽名之當
17 下，黃凱煌持續與朱允菁對話，徐杰乃趁此時機提供契約之
18 簽署頁予被告簽名，且於該次會議上，黃凱煌及徐杰未曾提
19 出系爭合建契約書及系爭分屋協議書予被告、朱允菁參閱，
20 此有朱允菁於本件108年2月27日言詞辯論期日之證詞可稽：
21 「（你是否有於106年10月26日陪同被告去找黃凱煌？為何事
22 去找黃凱煌？當天談了什麼事情？）10/26是為了和平東路都
23 更的事情，談和平東路都更協議的事情，當天談的有關於都
24 市變更計畫的事，還有和平東路分屋協議的事情…。」、「
25 「（提示原證一、二，黃凱煌或證人徐杰是否有於106 年10
26 月26日提出該合作興建契約書、分屋協議書給被告審閱並說
27 明其內容？被告當天是否有簽署該合作興建契約書、分屋協
28 議書？）沒有，這二份都沒有給我們看，我們是簽和平東路
29 的分屋協議書，還有變更計畫同意書。」、「（10/26的經
30 過？）是我母親、我、我弟弟、黃凱煌到信義路那邊，一個
31 住家型辦公室，沒有招牌，只去過這一次，去談和平東路選

01 屋，他有給我們蠻厚的，裡面講說每層房子設計圖一大本，
02 他原来是要蓋不是很高的，變成31樓，增加原來設計的樓
03 層，談選屋、樓層，跟我們做解釋，講蠻久的，照約定和平
04 東路一樓是給我的，但是少一部份面積，面積有錯誤，我們
05 在問這件事情，當初契約是我父親簽的，地下室停車位要給
06 我們的坪數也不對，但是當初的契約是有生效的，後來我們
07 有簽分屋協議書。不是這二份，當初簽的不是這個，因為我
08 們是華拓公司。（提示原證1、2、14原本，立契約書人欄
09 位，你是否見過簽約人簽約過程？）在和平東路簽分屋協議
10 書時，黃凱煌一直跟我說話，證人徐杰趁這時候，拿給我母
11 親簽，但是我們只有簽和平東路的協議，他有拿印章出去核
12 印，陸續有跑進來拿給我母親簽，但是只有簽署頁。當時簽
13 署文件一頁而已，不是現在看到的一本。」。

14 (二)朱崇年亦有陪同被告為系爭都更案選屋事宜而參與系爭106
15 年10月26日會議，被告於該次會議僅有簽署系爭都更案之分
16 屋協議書及同意書，未簽署系爭合建契約書及系爭分屋協議
17 書，此有朱崇年於本件108年2月27日言詞辯論期日之證詞可
18 稽：「（你是否有於106年10月26日陪同被告去找黃凱煌？
19 為何事去找黃凱煌？當天談了什麼事情？）有，那天黃凱煌
20 請我母親就華拓公司都更的選屋，我陪同去，沒有談其他的
21 事情。（提示原證一、二，黃凱煌及證人徐杰是否有於106
22 年10月26日提出該合作興建契約書、分屋協議書給被告審閱
23 並說明其內容？被告當天是否有簽署該合作興建契約書、分
24 屋協議書？）當時沒有，是選屋。我母親也沒有簽署這二份
25 文件。（於106年10月26日當天，被告有簽署什麼文件？）
26 簽和平東路華拓公司都更，變更計畫同意。」，是依上開朱
27 允菁及朱崇年之證詞，可知被告、朱允菁及朱崇年係為辦理
28 系爭都更案選屋等事宜而參與系爭106年10月26日會議，且
29 黃凱煌及徐杰於該次會議上僅說明系爭都更案之相關事務，
30 未曾提及任何有關係爭瑞安段土地之事宜，至於被告於該次
31 會議上所簽署之文件，就被告、朱允菁及朱崇年之認知，應

01 僅有如被證二十二、二十三所示之系爭都更案同意書及分屋
02 協議書，足證被告要無簽署系爭合建契約書、系爭分屋協議
03 書之意思，亦不知黃凱煌及徐杰趁隙取得其簽名後偽造系爭
04 合建契約書、系爭分屋協議書等契約之情事。

05 (二)徐杰陳稱其與黃凱煌以集旺公司之名義與被告商談系爭瑞安
06 段土地合建事宜，而被告及其配偶約於105年12月間曾至臺
07 北市信義路之辦公處所，原預定簽署系爭作廢契約書，但因
08 被告及其配偶要求簽約對象須為黃凱煌擔任負責人之公司，
09 故當日僅於系爭作廢契約書加蓋被告之印鑑作為騎縫章；嗣
10 原告公司於106年間成立後，被告及其配偶再度於106年5月2
11 6日前往臺北市信義路之辦公處所，完成簽署系爭作廢契約
12 書云云。惟參諸朱允菁於本件108年2月27日言詞辯論期日結
13 稱：「（是否知道之前你父親與母親有去過信義路這件事情？）
14 我沒有聽過，他們也沒去，我父親行動較不方便，他
15 90幾歲，可以走路但要有人攙扶…」等語，朱崇年亦於上開
16 期日證稱：「（母親身體？理解能力？）年紀大了，不如從
17 前，一直退化。父親退化更嚴重，父親90幾歲，可以走路但
18 要人攙扶…」等語，可證被告及其配偶年事甚高，身體機能
19 均已退化，行動能力嚴重受限，殊難想像被告及其配偶得在
20 無任何子女陪同、照料之下，逕自於105年12月間、106年5
21 月26日移動前往臺北市信義路之辦公處所，況依朱允菁與被
22 告及其配偶之緊密同居生活關係，朱允菁亦確認被告及其配
23 偶未曾於105年12月間、106年5月26日前往臺北市信義路之
24 辦公處所，足徵徐杰所為上開證詞，確屬虛偽。

25 (三)徐杰復稱於106年5月26日完成簽署系爭作廢契約書後至106
26 年10月26日止，「這中間有討論設計、選屋部份，跟被告及
27 其先生討論房子設計規劃、庭院，再與建築師討論修築…」
28 云云，亦屬虛構，析言之，若原告公司確曾與被告及其配偶
29 討論房屋及庭院之設計規劃，原公司本應將討論結果詳細告
30 知其所委任之建築師，以利建築師按被告及其配偶之設計需
31 求進行建物規劃，然而，原告公司所委任之建築師即證人呂

01 城璋於本件108年2月19日言詞辯論期日證稱：「（原告公司
02 是否曾提供設計需求或相關資料予你？）只有口頭說希望規
03 劃每一層坪數規劃。」等語，足證原告公司實際上未曾與被
04 告及其配偶討論房屋及庭院之設計規劃，故而未曾向建築師
05 提出具體建築設計需求，僅簡略表達每層規劃之坪數。是
06 以，徐杰謊稱原告公司確曾與被告及其配偶討論房屋及庭院
07 之設計規劃云云，乃屬臨訟編造之詞。至於徐杰所為有關被
08 告於系爭106年10月26日會議上簽署系爭合建契約書、系爭
09 分屋協議書之證詞，核與前述朱允菁、朱崇年之證詞齟齬，
10 要難逕認其所述為真。

11 (三)猶有進者，徐杰自承原告公司之職員僅有其與黃凱煌二人，
12 且其與黃凱煌對原告公司各持股50%，而原告公司係專為系
13 爭瑞安段土地合建案所設立之公司云云，足見原告公司得否
14 承辦系爭瑞安段土地合建案或得否向被告索取款項，均直接
15 影響徐杰所得獲配之報酬及投資利潤，徐杰就本件訴訟具有
16 重大利害關係，故其所為不利於被告之證詞，自無可信；因
17 此徐杰於本件所為有關係爭作廢契約書、系爭合建契約書、
18 系爭分屋協議書之簽署過程，及其他關於系爭瑞安段土地合
19 建案之證述，均屬虛偽。

20 (四)再者，黃凱煌及徐杰曾於106年5月9日一同至被告家中與被
21 告、朱允菁等人討論事務，其前段對話係在討論被告與華拓
22 開發建設公司為系爭都更案合作申購系爭畸零地之事宜，其
23 間提及被告確實曾為申購系爭畸零地乙事而交付印鑑證明予
24 徐杰、黃凱煌，及渠等如何協助送出如被證二十一所示之土
25 地承購申請書、徐杰如何利用私人關係疏通申購系爭畸零地
26 等情，此有106年5月9日錄音檔案00分21秒至15分45秒之錄
27 音內容，及其譯文記載：「我還沒講完，你們簽的不叫合
28 約，你們簽的東西叫什麼，叫水利地申購書，你的、你影本
29 在你那邊，你自己不會看。」、「所以沒有簽合約這點你搞
30 清楚，不要在那邊誣賴我們說有簽合約了，好不好。第二，
31 水利地的事情，我們大概4月份還5月份開始跟你們講，我們

01 說9月以前要送件，9月以前人家要開大會、要送件，請問簽
02 的時候是什麼時候，10月，你們簽那份申購書叫10月。好不
03 容易大家講完，好，簽了，去公司簽，對，準備印鑑證明，
04 為什麼，因為你要申購水利地要有身分證明文件，要確定你
05 本人的章，所以你去準備印鑑證明，請你們去申購。…因為
06 我跟水利地很熟，尤其是他們瑠公圳水利地的會長跟我爸是
07 好朋友，我們走後門送進去的，我還跟朱媽媽（即被告）有
08 講過，這個東西送進去之後，大概會有1、2個月作業的時
09 間，…」等語即明。由此足證，徐杰乃高度涉入系爭都更案
10 之開發事宜，且為申購系爭畸零地乙事，被告乃依徐杰及黃
11 凱煌之指示，申請並交付印鑑證明，又將被證二十一所示之
12 土地承購申請書及其附件正本全部交予徐杰及黃凱煌。詎
13 料，徐杰於本件訴訟作證時，一再否認其有協助處理系爭都
14 更案相關事宜云云，洵與實情不符，而黃凱煌於本件108年7
15 月30日言詞辯論期日證稱：「（被告有無將這份申請書、切
16 結書及相關附件交給證人？）沒有。」、徐杰於同一期日證
17 稱：「（被告有無將這份申請書、切結書及相關附件交給證
18 人？）沒有交給我。」。

19 (三)而106年5月9日之後段對話均在討論被告與訴外人周明德間
20 有關另案仁愛路訴訟和解乙事，其間徐杰曾表示：「之前黃
21 先生也跟你們提過，不然你們瑞安街一起來合建，但朱大哥
22 說瑞安街他要自己弄，那、那就沒得弄啊。」、「成本攤提
23 下是可以平衡下來的，可是你們沒有接受這個理論（即仁愛
24 路與系爭瑞安段土地一併提供合建之方案），那就是數量就
25 是這麼多，那這麼多的數量，就是從這麼多的數量裡面去取
26 捨。」，此有106年5月9日錄音檔案36分09秒至37分13秒之
27 錄音內容及其譯文可稽。由此可知，系爭瑞安段土地合建乙
28 事，係由黃凱煌主動向被告一家人提出之想法，要非如原告
29 公司所稱係被告前與黃凱煌互動良好，被告因而主動希望將
30 系爭瑞安段土地交予黃凱煌合建；再者，直至106年5月9
31 日，被告一家人仍堅決反對系爭瑞安段土地合建乙事，徐

01 杰、黃凱煌亦明知此情，然原告公司與呂城璋建築師事務所
02 竟早於106年3月18日即已簽署「委託契約書」，此意謂徐
03 杰、黃凱煌乃在明知被告一家人不願合建系爭瑞安段土地之
04 下，逕行與建築師簽訂上開契約，足見徐杰、黃凱煌早已謀
05 劃虛偽製作系爭瑞安段土地合建之相關契約，以逼迫被告提
06 供系爭瑞安段土地予渠等合建。

07 (次)且綜觀106年5月9日當天之全部對話，徐杰、黃凱煌與被告
08 一家人多有爭執，徐杰更直言：「不是，我看是沒有要談了
09 啦，為什麼，因為照這個邏輯來講，你們家全家都沒有人相
10 信我們嘛。」，黃凱煌亦隨即表示：「對啊，那其實不幫就
11 沒事了啦，真的啦，朱小姐妳也不用氣了啦。」；此外，徐
12 杰又一再表示被告一家人之前與他人有交易往來時，均不守
13 信用，其與黃凱煌實不敢與被告一家人合作，此參徐杰於10
14 6年5月9日當天表示：「重點是我不敢賣啊。」、「朱媽媽
15 妳可以保證說你們不會像建國北路一樣，人家跟你要錢的時
16 候，結果你們不付，然後打10幾年的官司嗎？」、「那你告
17 訴我，就你們這樣的過往經驗，我敢賣給你們嗎？我敢跟你
18 們說，好，這5坪，好，1坪95萬賣給你們，交屋的時候，你
19 們要給我錢，可是我敢嗎？我敢的話，到時候你們誰能保證
20 說到時候又是搞這套這個、這個、這個，然後齣，錢又不能
21 給。」、徐杰：「對啊，可是我們是希望的是可以這麼順
22 利，可是你們的、對你們這邊的過往經驗來講，我覺得沒有
23 那麼穩妥，說真的沒有那麼穩妥…今天我們跟你們做任何事
24 情，說真的，到現在，對我跟黃先生來講，沒有任何的保
25 障，我們沒有任何的保障，我們沒有任何的保障，對我們來
26 講現在、到現在、目前為止，沒有任何的保障。」等語。由
27 此足見，直至106年5月9日，黃凱煌、徐杰與被告一家人間
28 全然欠缺互信基礎，且如前述，被告一家人於當天仍堅決反
29 對合建系爭瑞安段土地乙事，殊難想像被告會突然於106年5
30 月25日即答應系爭瑞安段土地合建乙事，並與原告公司完成
31 系爭作廢契約書之簽署，亦難想像黃凱煌、徐杰會在強烈懷

01 疑被告一家人履約誠信之情形下逕予同意合建，在在可證被
02 告與原告公司要無可能於106年5月25日就系爭瑞安段土地達
03 成合建之合意，遑論於當天簽訂系爭作廢契約書。

04 (三)因此，系爭作廢契約書、系爭合建契約書及系爭分屋協議書
05 實等契約文件，均係遭黃凱煌、徐杰等人所偽造，故原告公
06 司依系爭分屋協議書第三、五條約定，請求被告給付款項云
07 云，自無理由。況縱認該等契約文件非屬偽造，原告公司依
08 系爭分屋協議書第三、五條約定，請求被告給付款項云云，
09 亦屬無據。析言之，觀諸系爭分屋協議書第五條約定：「甲
10 方（即被告）自本協議書簽署完成日起如有違反本協議書約
11 定事項時，導致本案無法繼續進行，須賠償乙方（即原告公
12 司）因本合建案支付之一切費用、損失及因此造成乙方賠償
13 第三人之一切損失，均應由甲方加倍賠償，另甲方需賠償乙
14 方新台幣捌佰萬元整，作為違反本契約之懲罰性違約
15 金。」，可知該條所訂「加倍賠償損失」及「賠償800萬元
16 懲罰性違約金」，均以被告違約情事致「系爭合建案無法繼
17 續進行」為要件，即須達給付不能之程度，而被告目前固尚
18 未依系爭分屋協議書第三條約定解除並塗銷合建標的之抵押
19 權設定及騰空房屋，然被告僅係給付遲延，該合建尚非無法
20 繼續進行，故原告公司依上開系爭分屋協議書第五條約定，
21 請求被告「加倍賠償損失」及「賠償800萬元懲罰性違約
22 金」云云，洵無理由。

23 (四)再者，原告公司聲稱其為執行系爭瑞安段土地合建乙事，前
24 於106年3月18日與呂城璋建築師事務所簽署「委託契約
25 書」，並已支付10萬元予呂城璋建築師事務所，故計有10萬
26 元之損失云云，然依原告公司所主張之事實，其最初係於
27 「106年5月25日」與被告簽訂原證十四所示之系爭作廢契約
28 書，故原告公司與被告之合建關係乃始於106年5月25日，而
29 上開原告公司與呂城璋建築師事務所間委託契約書之簽署日
30 期為「106年3月18日」，其時點乃早於系爭作廢契約書之簽
31 署日，此意謂原告公司早於「106年3月18日」即與建築師談

妥系爭瑞安段土地合建之建築設計，然斯時原告公司與被告間尚未成立合建關係，原告公司卻已與呂城璋建築師事務所談定系爭合建案之建築設計，已難認該委託契約書為真實，甚且，依前開106年5月9日錄音檔案所示，黃凱煌、徐杰於106年5月9日猶明知被告一家人不願合建系爭瑞安段土地，渠等如何可能於106年3月18日即與建築師完成該委託契約書之簽訂？此舉完全違反常情。此外，呂城璋建築師事務所之負責人即證人呂城璋陳稱：該委託契約書係於106年3月18日簽署，但因為其與黃凱煌是好朋友，故遲於107年2月12日才收受簽約金10萬元，且其已辦理規劃設計、建案面積計算、造型討論等事務云云，惟證人呂城璋上開說詞，顯無可信，蓋衡諸一般常情，呂城璋建築師事務所如已於長達約一年之期間內辦理多項委任事務，其豈可能未要求原告公司支付任何費用？尤其，該委託契約書第二條已訂明原告公司應於簽約時給付10萬元之簽約金，然於簽約後長達約一年之期間內，呂城璋建築師事務所皆未向原告公司收取簽約金，足見原告公司與呂城璋建築師事務所均無受該委託契約書拘束之真意，該委託契約書應係原告公司與呂城璋建築師事務所間以通謀虛偽意思所簽訂。

(五)證人呂城璋自承其為華拓公司所配合之建築師，與黃凱煌是好朋友云云，且證人呂城璋更曾與黃凱煌共同以「華拓建設」副總經理或經理之身分，擔任台北市不動產開發商業同業公會都市更新委員會之委員，此有台北市不動產開發商業同業公會網頁資料可稽，此外，證人呂城璋與華拓公司、華拓建設股份有限公司之負責人及高階經理人素有利益上往來，其更曾因投資某都市更新案，衍生與該等公司總經理、負責人間之詐欺案件，此有臺灣臺北地方法院106年度聲判字第63號刑事裁定可稽。由此足見，證人呂城璋與黃凱煌熟稔，且證人呂城璋經常涉入華拓開發建設公司等相關公司之不動產投資交易，故證人呂城璋與黃凱煌、原告公司、華拓開發建設公司等公司間，當有盤根錯節之利益糾葛，是在此

01 背景下，證人呂城璋乃同意配合以通謀虛偽意思簽訂該委託
02 契約書，俾共同取得後續之合建利益。因此原告公司與呂城
03 璋建築師事務所間之「委託契約書」，應係以通謀虛偽意思
04 所簽訂，且該委託契約書之簽約金給付義務發生時點，早於
05 系爭作廢契約書之簽署日，則原告公司給付簽約金所生之損
06 失，與被告未履行系爭分屋協議書之義務間，並無因果關
07 係，故原告公司自不得主張其依該委託契約書給付予呂城璋
08 建築師事務所之10萬元，係其所受有之損失。

09 (準)又徵諸該設計合約書第3頁所載棧樸公司之地址，及棧樸公
10 司向主管機關登記之公司地址，均為「臺北市○○區○○街
11 000○0號4樓」，而該址亦為原告公司之登記地址，就此，
12 棧樸公司法定代理人即證人林世昌證稱：其與黃凱煌為同
13 學，黃凱煌要成立公司，因而來向其說要借地址作登記用云
14 云，足徵證人林世昌與黃凱煌交情甚篤，且有一定之商業合
15 作關係，否則於黃凱煌成立原告公司時，證人林世昌實無可
16 能同意將棧樸公司之地址借予原告公司辦理公司地址登記。
17 而依該設計合約書第一條第2項第(2)款約定：「…(2)
18 建築執照掛件日，甲方應支付設計費用共計新台幣壹百萬元
19 整，乙方給予甲方設計圖集。…」，亦即，棧樸公司應於建
20 築執照掛件日交付設計圖集予原告公司，由此可見，系爭瑞
21 安段土地申辦建築執照之時程，乃攸關棧樸公司繪製各該圖
22 面之進度及期限，是以，縱算棧樸公司未負責申辦建築執
23 照，其亦應隨時關注、了解請照進度，而原告公司也應即時
24 將申請進度知會棧樸公司，俾督促棧樸公司於期限前完成工
25 作。然而，證人林世昌卻陳稱：「(你是否知悉目前系爭土
26 地合建案建築執照之申請進度?)這不是我的工作範圍，我
27 也沒有經手。」云云，顯見證人林世昌對於申辦建築執照之
28 時程漠不關心，原告公司亦未告知其申請進度，足證原告公
29 司與棧樸公司實無履行該設計合約書之真意。況原告公司支
30 付予棧樸公司之90萬元，包含106年11月5日現金給付之簽約
31 金30萬元，及分別於107年5月24日、同年6月4日各匯款30萬

01 元至棧樸公司銀行帳戶，惟該設計合約書第一條第2項約
02 定：「…（1）設計合約簽訂日，甲方（按：即騰竣公司）
03 支付新台幣叁拾萬整，乙方開始（按：即棧樸公司）開始進
04 行設計繪圖服務。（2）建築執照掛件日，甲方應支付設計
05 費用共計新台幣壹百萬元整，乙方給予甲方設計圖集。
06 …」，而系爭瑞安段土地目前並無任何建築執照掛件，故原
07 告公司依約僅需給付第一期簽約金30萬元予棧樸公司即足，
08 但為何原告公司嗣於107年5月24日、同年6月4日，竟又分別
09 給付30萬元予棧樸公司？原告公司支付該二筆各30萬元款項
10 予棧樸公司，毫無依據；尤其，被告早已委請律師於107年3
11 月20日寄發存證信函予原告公司，並於該存證信函明白否認
12 有系爭合建案之法律關係，原告公司當時即應知悉合建實已
13 無望，其豈可能繼續於107年5月24日、同年6月4日支付款項
14 予棧樸公司？足徵原告公司支付該二筆各30萬元款項予棧樸
15 公司，實別有居心，其應係為自己或棧樸公司之利益，故意
16 以此方式增加支出，充作自己之損失，以墊高對被告之求償
17 金額。因此原告公司與棧樸公司間之「設計合約書」，應係
18 證人林世昌及黃凱煌基於渠等之交情及商業合作關係，以通
19 謀虛偽意思所簽訂，故原告公司自不得主張其依該設計合約
20 書給付予棧樸公司之90萬元，係其所受有之損失。

21 (三)原告公司復主張其自106年2月起至107年4月底之營業費用計
22 75萬8599元，此部分亦屬其所受有之損害云云，惟稽諸原告
23 公司所提供之損益表，其上未有負責人、經理、主辦會計、
24 製表人之簽章，其形式真正顯有疑義，且徐杰已自承：
25 「（原告公司之會計、出納人員為何人？公司有幾人？）沒
26 有請會計，是委外記帳士，公司只有二人，我及黃凱煌，有
27 必要時，我會請我父親集旺建設股份有限公司的員工協助。」云云，足徵原告公司之員工僅有徐杰及黃凱煌二人，
28 其並無獨立之會計、出納人員，亦無完整之帳務處理程序，
29 則上開損益表究係何人、依據何等會計憑證所製作？誠有疑
30 竇；再者，該等損益表所示之各筆費用，均屬原告公司之營
31

01 運庶務費用，已難認各筆費用與系爭合建案具有關聯性，且
02 原告公司亦未舉證證明各筆費用所列金額之真實性，自無足
03 採。

04 (三)再者，本件系爭分屋協議書第五條所約定之違約效果，係被
05 告除應賠償損失外，尚應支付損失之一倍及懲罰性違約金80
06 0萬元，可見雙方並未預定損害賠償額，而須由原告公司自
07 行舉證損害賠償額，故該條所訂加計一倍損失及800萬元之
08 部分，當非為預定損害賠償額之性質，應為懲罰之性質，揆
09 諸最高法院判決意旨，該二筆款項均屬懲罰性違約金，原告
10 公司乃未遑詳究，僅謂800萬元部分為懲罰性違約金云云，
11 容屬有誤；而本件原告公司所請求之懲罰性違約金，包含其
12 所受損害之一倍即1,758,599元，與系爭分屋協議書所訂之8
13 00萬元，合計9,758,599元，惟此數額顯然高於原告公司之
14 實際損害。概依系爭分屋協議書第三條約定，被告應於簽約
15 日後30日即106年11月26日前辦理塗銷抵押權等事宜，且原
16 告公司前曾寄發107年1月16日騰竣建字第00000000號函、10
17 7年2月6日騰竣建字第10702061號函予被告，並於該2份函文
18 敘及被告逾期未配合塗銷抵押權設定等事宜云云，由此足
19 徵，原告公司早已認定被告違約，嗣後屢次發函催請被告履
20 約，被告均否認合建關係之存在，是於被告已違約且持續拒
21 絕履約之下，原告公司應當評估系爭瑞安段合建案已無從依
22 約順利執行，如繼續挹注資金於系爭瑞安段合建案，資金必
23 定無法依約回收，故原告公司要無繼續投入資金之可能；豈
24 料，原告公司嗣後竟於107年1月8日與證人洪若培簽訂如原
25 證十二第1~5頁所示之投資協議書，向證人洪若培募資550萬
26 元，並於同日取得簽約款50萬元，又再於107年2月7日與證
27 人張承剛簽訂如原證十二第7~11頁所示之投資協議書，向證
28 人張承剛募資1200萬元，並於107年2月10日受領簽約款120
29 萬元，誠屬有疑。

30 (三)又參諸證人洪若培陳稱其與徐杰為朋友，因徐杰之邀約而與
31 原告公司簽訂如原證十二第1~5頁所示之投資協議書，其不

01 知道建物何時蓋好，也不知道系爭合建案之最新進度，其只
02 關心獲利，但就徐杰所說之獲利23%，其不知23%如何計算得
03 出，且其還沒有跟原告公司討論該協議書之違約結果云云，
04 證人張承剛則陳稱徐杰係其大學學長，因徐杰之邀約而與原
05 告公司簽訂如原證十二第7~11頁所示之投資協議書，當時徐
06 杰只有照著該投資協議書念一念，其不知系爭合建案之最新
07 進度，而有關違約該協議書之違約結果，徐杰說之後看狀況
08 再討論云云，可證證人洪若培、張承剛對各該投資協議書之
09 內容及執行狀況一無所知，且渠等亦無對原告公司行使違約
10 權利之意思。因此，於被告已明確違反系爭分屋協議書第三
11 條所訂義務下，原告公司如繼續對外募資，只會擴大損失，
12 故原告公司實無向證人洪若培、張承剛募資之動機，另證人
13 洪若培、張承剛對投資系爭合建案乙事，顯無基本認識，難
14 認渠等有履行各該投資協議書之真意，足證原告公司及證人
15 洪若培、張承剛間係以通謀虛偽意思簽訂各該投資協議書，
16 且各該投資協議書第四條固訂有違約金條款，但證人洪若
17 培、張承剛要無依該條約定向原告公司索賠之計畫，自不得
18 認原告公司將須給付違約金予證人洪若培、張承剛而受有損
19 失。

20 (四)再觀諸原告公司與證人洪若培、張承剛簽訂之投資協議書第
21 二條第(二)項第2款約定：「第二期款：建照掛件。新台
22 幣伍佰肆拾萬元整，於建照掛件後十五日內(107年4月30日
23 前掛件；如超過期限未辦理申請建照掛件視同甲方(即原告
24 公司)違約)…」，亦即，原告公司若未於107年4月30日前
25 將建造執照掛件，即屬違約；然而，於簽訂各該投資協議書
26 時，原告公司即已知悉被告違約、甚至拒絕履約，原告公司
27 客觀上不可能於107年4月30日前辦理建造執照掛件，詎原告
28 公司卻主動要求以該日作為建造執照掛件期限，並明白約定
29 如逾期未掛件，視同自己違約，此乃故意使自己陷於違約之
30 處境，顯然不符常情，其用意無非係在假造自己已對證人洪
31 若培、張承剛構成違約而需負擔違約金，再將該等虛偽之違

01 約金債務轉嫁予被告，要無可取。

02 (三)原告公司另主張系爭瑞安段土地合建案之預估利潤為2256萬
03 2900元，其因被告違約而喪失此等利潤云云，惟稽諸原告公
04 司所提供之土地開發成本分析表，其上未有開發部主管、經
05 辦人之簽章，其形式真正顯有疑義，且誠如前述，原告公司
06 之員工僅有徐杰及黃凱煌二人，其並無獨立開發部門、財務
07 會計部門，則上開土地開發成本分析表究係何人、依據何等
08 資料所製作？誠有疑竇；再者，原告公司亦未舉證證明該土
09 地開發成本分析表所列各項目、金額等內容之真實性，難堪
10 採憑；至於原告公司聲稱因被告違約之故，其日後難再取得
11 投資方、建築師、設計師之信任，商譽誠信均有損害云云，
12 然而，徐杰已證稱原告公司乃為系爭合建案所成立之公司，
13 至今只有被告這個案子云云，足見原告公司目前無任何工程
14 實績，已難認其於市場上享有任何商譽價值，況且，系爭合
15 建案之投資方、建築師、設計公司，全部均為黃凱煌或徐杰
16 之好友，已如前述，可證投資方、建築師、設計公司日後是
17 否與原告公司往來交易，乃取決於渠等與黃凱煌或徐杰之交
18 情，並非繫諸於原告公司之商譽誠信，故原告公司主張其日
19 後將因商譽誠信受損而無法取得投資方、建築師、設計師之
20 信任云云，洵無理由。

21 (四)原告公司復稱本件係以投資者之資金支付建築師及設計師之
22 費用，故本件須待建案興建完成後，才會將建築師及設計師
23 之費用計入投資案之成本，再結算利潤予投資者，故如原證
24 十一所示原告公司之損益表，並未計入本件投資者之投資
25 款、建築師及設計師之費用云云。惟如前述，原證十一所示
26 原告公司之損益表，其上無負責人、經理、主辦會計、製表
27 人之簽章，其形式真正顯有疑義，況依原告公司上開所陳，
28 該等損益表所列之收入及費用，均未計入本件之投資款及相
29 關費用，足見該等損益表所載合計758,599元之營業費用，
30 核與本件毫無關聯，詎原告公司竟主張該758,599元之營業
31 費用為其所受損害云云，顯然欠缺損害之因果關係，殊無值

01 採。

02 (四)是故原告公司於系爭瑞安段土地合建案當未受有實際損害，
03 且觀諸原告公司之資本額不過100萬元，其竟要求被告給付
04 9,758,599元之懲罰性違約金，顯屬過高，而被告年事已
05 高、無工作能力、身體狀況亦差，實無力負擔此等債務，為
06 此依民法第253條規定，請求准予核減違約金至0元。

07 (五)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
08 供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出合作興建契約書、分屋
11 協議書、催告信函、律師回函、存證信函、土地及建物謄
12 本、委託契約書、收據、設計合約書、匯款單、損益表、投
13 資協議書、土地開發成本分析表、合作興建房屋契約書、協
14 議書、歷審判決書、簽收單、信託大會所有權人簽到簿、照
15 片、台灣台北地方法院106年度北勞簡字第240號宣示判決筆
16 錄、公司變更登記表、原告公司存摺及各類所得扣繳稅款報
17 繳證明、LINE對話紀錄、遠東銀行三重重陽簡易型分行存
18 摺、匯款單、錄音譯文、台灣台北地方檢察署檢察官不起訴
19 處分書、台灣高等檢察署109年度上聲議字第1024號處分書
20 等文件為證（卷1第21-149、259-443頁，卷2第359-362頁，
21 卷3第11-25、33-37、83-99、167-171、329-334、353-36
22 5、431-445頁），被告則否認原告之主張，並以上揭情詞資
23 為抗辯，並提出原告公司登記資料、華拓公司登記資料、台
24 北市政府都市發展局更新案件進度查詢資料、原告107年3月
25 7日騰竣建字第10703071號函暨附件、京旺公司登記資料、
26 華拓公司登記資料、華拓公司與京旺公司架設官方網頁、系
27 爭瑞安段土地107年5月21日土地登記電子謄本、台灣台北地
28 方檢察署刑事傳票、集旺開發建設股份有限公司登記資料、
29 被告與華拓開發公司於99年8月9日簽訂合作興建房屋契約
30 書、訴外人黃凱煌名片、鄰地申購水利地合作方式、鄰地申
31 購合作協議書、合作興建房屋契約書、土地承購申請書、被

告簽署之土地都市更新事業計畫案同意書、分屋協議書、原告函、華拓公司、京旺公司、華拓開發公司之公司登記卷宗、台灣台北地方法院106年度聲判字第63號刑事判決、台北市不動產開發商業同業公會網頁、棧樸公司登記資料、作廢契約書及系爭合建契約書之條文比較表、錄音譯文、刑事聲請再議狀、刑事聲請交付審判狀等文件為證（卷1第187-222、241-249、467頁，卷2第169-171、209-347、376-413、449頁，卷3第291-319、371-423、453頁），是本件所應審究者為：二造是否確有簽署如原證一、二、十四所示之合建契約書及分屋協議書之合意？被告抗辯系爭合建契約及分屋協議書均為偽造之假合約，有無理由？原告主張受有3,517,198元損害，以及請求800萬元之懲罰性違約金，有無理由？以下分別論述之。

(二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任。私文書之內容及簽名均為真正，所蓋用之印文亦為真正，係屬常態，該印文係偽造，則為變態，倘當事人主張該印文係偽造，自應就此變態事實負舉證之責任（最高法院105年度台簡上字第16號民事判決參照），而本件被告主張系爭合建契約書及分屋協議書均係偽造，因此即應由被告就上開文件為偽造之部分負擔舉證責任。

(三)惟就上開系爭合建契約書及分屋協議書文件上簽名部分（卷1第41、61、279頁），被告對此並不爭執，僅抗辯係黃凱煌及徐杰利用106年10月26日會議及其他處理系爭都更案之機會，騙使不知情之被告在空白文件上簽名後，復於該完成簽名之文件上盜蓋被告印章等語，以為主張；然而，就此本件簽訂之過程，業據證人徐杰證稱：①「（於原告公司所稱之系爭土地合建案，你負責什麼工作？）洽談、整合、設計、簽約、講解內容等等。…（公司何時成立？成立過程？）當初

01 我跟黃凱煌先用集旺建設股份有限公司名義，我父親是負責
02 人，與被告談合建事宜，我跟黃凱煌都有跟被告談，後來已
03 經可以簽約，簽約當天是使用集旺建設股份有限公司名義簽
04 約，但是被告與他先生不認識集旺建設股份有限公司負責人
05 徐福明，他們希望跟黃凱煌的公司簽約，那是簽約當日發生
06 的，時間約在105年年底約12月，地點在大安區信義路4段1
07 號9樓之7，集旺建設股份有限公司的聯絡地址，是公司的辦
08 公室，當時在場有我、黃凱煌、被告、被告的先生共四人，
09 因為他們這樣要求，所以我們把合約書有關乙方集旺建設股
10 份有限公司的名字全部刪除，變成空白，我做好二份乙方空
11 白的契約書，再跟被告及其先生講契約的內容，也有說契約
12 書乙方是空白，當時只有蓋騎縫章，騎縫章是被告的印鑑
13 章，他拿給我蓋的，跟他說等公司成立後，用此份合約把公
14 司乙方的名義補上去，就用這份合約，當時他們也同意，也
15 有交付印鑑證明正本，當時那份契約只有蓋騎縫章，雙方在
16 立契約書人欄位，都沒有簽名用印，算是對他們的保證，代
17 表說到公司成立，這份契約都沒有被抽換內容，當天只有進
18 行蓋騎縫章。之後等106年公司成立之後，公司資本額100萬
19 元，我50萬元，黃凱煌50萬元，邀約他們來公司將合約完
20 成，聯絡地址在大安區信義路4段1號9樓之7，有黃凱煌、
21 我、被告及其先生共四人，在他們來之前，我就原來蓋騎縫
22 章那二份，先把乙方的名義用手寫方式填寫原告公司名字，
23 那二份騎縫章的契約，我之前沒有給被告，因為沒有簽約完
24 成，在106年5月26日請他們來公司，把合約拿出來，由雙方
25 在立契約人欄位簽名用印，簽名部份是被告自己簽的，合約
26 蓋章的部份都是被告將印章交給我，我用印時是在他們面前
27 蓋印，一式二份，一份交給她，一份我們收著，那天只有簽
28 立合作興建契約書，一式二份，沒有再簽立其他契約，也沒
29 有簽立其他文件。這中間有討論設計、選屋部份，跟被告及
30 其先生討論房子設計規劃、庭院，再與建築師討論修築，等
31 到整個定案之後，在106年10/25或10/26，他們決定B1及1、

2樓，所以我請他們來前聯絡地址，簽立分屋協議書，那時有我、黃凱煌、被告、朱崇年、朱允菁，因為在簽分屋協議書之前，被告有提到合作興建契約書工程時間太長了，要修改一下，且舊約是用集旺建設股份有限公司的文件改的，中間有一個部份還是集旺建設股份有限公司沒有刪到，所以就在簽立分屋協議書時一併換約，把舊的合作興建契約書換成新的，舊的作廢，這都是當天所做的事情，在場有我、黃凱煌、被告、朱允菁、朱崇年共五人，新的合作興建契約書是把未刪除部份刪除，手寫部份變成打字，被告他們要求時間縮短部份，依照他們的意思修改，當天就簽署分屋契約書、合作興建契約書這二份，簽名是被告親簽的，用印部份是他給我印鑑章，核對與印鑑證明相同之後，我再他們面前用印的，這二份合約書，都是一式二份，都有給對方一份，舊的合作興建契約書有請他們帶來，由我在二份上面註記作廢之後，再交還給被告。（在106年10月25或26日是否僅簽立分屋契約書、合作興建契約書？）是，這是在簽約前一天，我做完那些修訂，裝訂成冊，我有先備好一式二份，他們來簽契約。（舊的合作興建契約書附件是否有用在新的合作興建契約書作為附件？）重新申請調的，作為附件，地籍圖用原本的，土地謄本是25日那天由網路調的，我請黃凱煌調的。（提示原證14，有那些部份是你所說的被修改？）第10條原本24個月改為12個月，還有刪除拆屋同意書有關集旺建設股份有限公司名義改為原告公司，還有當初筆錄錯字，第5條第3款原本記載第8條，是我寫錯的，我改成第7條才是正確的。…（原告至今有幾個案子？）只有這個案子，實際上是為了被告這個案子他的要求，才成立這家公司，實際上原本是要用集旺建設股份有限公司作業。」、②「（你何時如何認識被告沈禾珍？）被告請黃凱煌做瑞安街合作興建事宜，及仁愛路跟別人打官司，被告年紀大，無法處理，請黃凱煌處理，仁愛路是土地糾紛，已經十多年了，黃凱煌比較忙，請我一起過來處理這件事情。（就被告名下土地，你曾否與

01 被告討論過合建之事？）有，討論過，且次數多到無法計
02 算。（是就哪一筆土地討論合建？）瑞安街的土地。（黃凱
03 煌會與你一起和被告討論合建的事嗎？）有，只要是討論合
04 建案，都是我和黃凱煌去被告家中討論。（提示原證十四，
05 此份合作興建房屋契約書，是否就是你於昨日作證所說一開
06 始你與黃凱煌及被告在105年底議妥但沒有簽署、之後於106
07 年5月才簽立之契約書？）對，就是這份。（正式簽約之日
08 期是否就是契約書上所記載106年5月25日？）對，沒錯。
09 （契約書上關於建方及乙方公司名稱係以手寫記載騰竣建設
10 有限公司之字樣，此部份之內容是否是你與雙方簽約前先行
11 填寫？）對，這些內容都是在簽約前填寫的，簽約日期是當
12 天才寫的。（此份契約書關於被告沈禾珍之簽名及用印是何
13 人所為？）簽名是被告親自簽的，用印部份是他將印章交給
14 我，由我蓋印的。（你在昨日作證時有提到，就這份在105
15 年底經議妥但沒有簽署，之後才在106年5月簽署之契約書，
16 你在105年底當時有蓋用被告之印章當騎縫章，以避免抽
17 換，是否如此？）對，沒錯。（提示原證十四契約書原本，
18 請你描述當初如何翻折，再蓋用被告印章於此份契約書之騎
19 縫？）我把這份合約捲曲拉開每頁文件邊緣距離，之後就蓋
20 印，現在我回復捲曲的樣子就可以看到被告的印文。我們公
21 司的大小章及被告印章蓋印的時間不一樣，所以當時捲曲的
22 距離不太一樣，無法同時顯示，上面是公司大小章，下面是
23 被告的印章，被告的印章因為距離不夠，所以蓋兩次。（在
24 被告於此份契約書簽名前，你有無向被告展示騎縫章，以證
25 明這份契約書就是之前議妥之契約書？）有，我有給她看
26 過。（你在昨日作證時有提到在106年5月簽署這份契約書
27 後，在106年10月間雙方就合建事宜又再簽署合建契約書及
28 分屋協議書，是否如此？）的確。（原證一、二合作興建契
29 約書、分屋協議書，此二份文件是否為當時所簽署之契約文
30 件？）沒錯。（其上關於被告沈禾珍之簽名或用印係何人所
31 為？）簽名都是被告自己簽的，用印他把印章交給我，我核

對是他的印鑑章，我在他面前用印的。（簽約當天被告之子女朱允菁、朱崇年是否有陪同到場？）有的，他們有到場。

（被告簽名前，你或黃凱煌有無將所欲簽署之文件交與被告及其子女觀看或向他們說明文件之內容？）有，我有給他們看過，說明在之前就有說明過。（依分屋協議書記載，此份協議書簽署之日期是否為106年10月26日？）沒錯。（所以這份合作興建契約書也是在106年10月26日同時所簽署，是否如此？）沒錯。（既然此份合作興建契約書是在106年10月26日簽署，為何在此份契約書第10-12頁所記載之日期卻為106年5月25日？）因為我們之前在106年5月25日簽的那份合作興建房屋契約書合約，是作廢，換了新合約要以當時5/25的日期，因為我們的合約是有時效性的，對方的子女要求日期要用5/25，不然他們會吃虧，因為契約約定12個月內要取得建築執照，若改成10/26等於我們的期限延長，對方取得的時程會延後，變成他們會吃虧。（你有無於此二份契約書外側騎縫蓋用被告之印章？）有，這二份都有蓋，每份一式二份，所以共四份。（提示原證一、二合作興建契約書、分屋協議書原本，請你描述當初如何翻折、再蓋用被告印章於此二份契約書之外側騎縫）跟剛才一樣。（雙方在106年10月26日簽署此份合作興建契約書後，就原本於106年5月25日所簽署之契約書如何處理？）我蓋作廢章，騎縫也有蓋作廢章，一樣雙方兩份都有。（原證十四，是否如契約書封面上方所示蓋用「作廢」之印文？）對。（你於昨日及今日所提到與被告合建之相關契約書、協議書等，其簽約之地點都在台北市○○區○○路○段0號9樓之7？）對。…（在106年10月26日簽立分屋協議後，有無口頭催促或提醒被告辦理塗銷土地之抵押權登記及完成搬遷？）有，因為他們的房子已經是廢墟了，還有銀行的設定，所以我有請他們辦理塗銷，不然無法進行建築執照、拆除執照、門牌滅失、建物滅失的程序。（一開始被告之回覆為何？）那天他們說他們會去辦理，我也有問還銀行錢的部分有無困難，他們說差100多萬

元，沒有問題。（之後原告有無發函催告被告塗銷抵押及搬遷之事？）有，我們發了有2-3次的書面文件。（被告有無配合塗銷抵押權及搬遷？）沒有，後來他們一直沒有去執行這個動作。（被告有無向你表示為何遲不配合塗銷抵押權及搬遷？）10/26簽合作興建契約書、分屋協議書時，證人朱允菁也有在場，證人朱允菁在這之前都沒有參與討論合約的事宜，所以等簽完約之後，我們問被告請他趕快辦理時，他有告訴我們說他女兒覺得分配的坪數還不夠，還想要多要，被告說要1-2戶，我們這個建案只有蓋5戶而已，如果再給他們，我們就是賠本了，所以我們請他繼續照合約走，之後就是現在這樣了。」、③「（本件何時開始與被告洽談系爭土地合建案？）大概是105年年中，認識被告的，那時是幫他們處理官司案，過了2個多月後，就洽談本件合作。…（簽訂原證十四之合建契約書後至106年10月26日止，原告公司有執行哪些關於合建之事務？）合建契約的擬定，分屋協議書的擬定，土地產權調查釐清，建築規劃設計，跟建築師討論，水電配置，台電配電箱是否可以不用設置等等，被告選屋之室內的規劃。（簽訂原證十四之合建契約書後至106年10月26日止，原告公司是否有辦理系爭土地之信託事宜？原告公司是否曾與任何金融機構或建經公司商談該合建案之信託事宜？）10/26之前，還沒有辦理塗銷動作，我們沒有請信託銀行處理這件事情，我們也沒有與金融機構或建經公司商談該合建案之信託事宜。（原證一，該合作興建契約書由何人撰擬？）是我跟黃凱煌一起擬的。（證人昨日開庭證稱原證十四有部分條款要變更或更正，當時誰決定要整份契約全部作廢、重新簽定？是否有人提出簽訂增補契約之方式辦理？）我跟黃凱煌一起決定要作廢的，沒有人提出用修正或修補的方式作業，我跟黃凱煌決定後，有告訴被告因為後來作廢之契約有要修正簽約後24月申請建築執照改成12月，手寫改成打字，修正條款錯誤的情形，還有要把集旺公司字樣刪除這些情形，我是跟被告說的，黃凱煌也有一起說，被告

也同意。…（於106年10月26日開會前，系爭土地合建案是否已申請拆除執照？）沒有。（於106年10月26日開會當天，是否有討論系爭和平東路都更案之相關事宜？）我們簽完約之後，被告有問黃凱煌，進度到那裡了，黃凱煌有告訴他們說在走都更的政府流程，還要繼續等待一段時間。」等語（卷2第104-113、124-135頁），則原告援引證人徐杰前揭證述內容，尚無從遽認為其主張無據。

(四)其次，就被告所主張系爭系爭合建契約書及分屋協議書文件遭偽造之部分，被告引用證人朱允菁、朱崇年之證詞為據，經查：

(1)證人朱允菁證稱：「（你是否認識黃凱煌及徐杰？為何認識？）因為他是代表和平東路都更華拓公司的人，來我家談事情。（你是否知悉被告名下有臺北市○○區○○段○○段000地號土地？你是否知悉被告有無以該土地與原告公司合建？為何知悉？）知道，因為我們並沒有與他合建，我們家的事情很多，一件歸一件。（原告公司有無跟妳談過本件瑞安街土地案？或是與你母親談過？）有，但都被我們拒絕。（你是否有於106年10月26日陪同被告去找黃凱煌？為何事去找黃凱煌？當天談了什麼事情？）10/26是為了和平東路都更的事情，談和平東路都更協議的事情，當天談的有關於都市變更計畫的事，還有和平東路分屋協議的事情，蓋章的時候，證人徐杰及黃凱煌說印章要去核印，他們就把我們的印章帶離會議室大約20分鐘。（原證一、二，黃凱煌或證人徐杰是否有於106年10月26日提出該合作興建契約書、分屋協議書給被告審閱並說明其內容？被告當天是否有簽署該合作興契約書、分屋協議書？）沒有，這二份都沒有給我們看，我們是簽和平東路的分屋協議書，還有變更計畫同意書。…（有無聽過瑞安街合建的事情？）黃凱煌跟證人徐杰有來我家講過，但是我們不同意，馬上就拒絕，他們的意思是要合建，但是我們不同意，連談我們都不跟他談。目前土地訴訟只有這個，仁愛路已經在去年有談訴訟和解。（10/2

01 6的經過？)是我母親、我、我弟弟、黃凱煌到信義路那
02 邊，一個住家型辦公室，沒有招牌，只去過這一次，去談和
03 平東路選屋，他有給我們蠻厚的，裡面講說每層房子設計圖
04 一大本，他原來是要蓋不是很高的，變成31樓，增加原來設
05 計的樓層，談選屋、樓層，跟我們做解釋，講蠻久的，照約
06 定和平東路一樓是給我的，但是少一部份面積，面積有錯
07 誤，我們在問這件事情，當初契約是我父親簽的，地下室停
08 車位要給我們的坪數也不對，但是當初的契約是有生效的，
09 後來我們有簽分屋協議書。提示原證1、2，不是這二份，當
10 初簽的不是這個，因為我們是華拓公司。（提示原證1、2、
11 14原本，立契約書人欄位，你是否見過簽約人簽約過程？）
12 在和平東路簽分屋協議書時，黃凱煌一直跟我說話，證人徐
13 杰趁這時候，拿給我母親簽，但是我們只有簽和平東路的協
14 議，他有拿印章出去核印，陸續有跑進來拿給我母親簽，但
15 是只有簽署頁。當時簽署文件一頁而已，不是現在看到的一
16 本。（是否曾經交付瑞安街文件？）沒有。（10/26當天簽
17 署之文件，你及你母親有無留存？）有，在家裡。（是否可
18 以提出？）好，我會提出，有二份，是同意書及協議書。那
19 天簽署完之後，我有要求二份要帶回家看，但是對方不同
20 意，只給我一份。我有要求同意書要影印一份給我，本來要
21 求全部的協議書要帶回家，他們說不行，他們會拿不到，只
22 同意給我們帶一份回去。…（過程中，證人徐杰是否有如剛
23 才螢幕所示之內容對你說？）他不是這樣說，他說不能讓我
24 們帶回去，帶回去，他就拿不到，他還說我們家都是這樣做
25 事，都會很久，且那時候簽約有跟我們說要簽四份，一份給
26 信託銀行、都發局、他們一份、我們一份，所以要簽四份。
27 （有無看過原證14？）沒有。（是否看過你母親在原證14簽
28 名？是否知道？）我沒有見過我母親簽署。（提示原證14原
29 本第10條第1項，有無見過此條文所載？簽訂後24個月內申
30 請建築執照？有無就此事與何人討論過？）沒有。（有無跟
31 證人徐杰及黃凱煌，說24個月要改成12個月的事情？）沒

有。（是否知道之前你父親與母親有去過信義路這件事情？）我沒有聽過，他們也沒去，我父親行動較不方便，他90幾歲，可以走路但要有人攙扶，我們會跟父親說，9月時有開和平東路地主會議，我父親有去，他們告訴我說，和平東路要選屋。」等語（卷2第135-140頁），然就此部分，亦經徐杰證述「（10/26簽約當天製作幾份？）各二份。（當天證人朱允菁要求四份帶回去，但是你及黃凱煌不同意，只同意各壹份帶回去？他要求影印，你及黃凱煌沒有給影印？是否有此過程？）當天是有發生這個過程，當時證人朱允菁說要四份都帶走，我有告訴他們說這是簽約，二份合約都是一式二份，由甲乙雙方各執一份，所以我沒辦法把我那份給她，後來就沒有說什麼。我沒有影印給她，就一份讓他帶回去。」等語（卷2第138-139頁）。

(2)證人朱崇年證稱：「（你是否知悉被告名下有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭瑞安段土地）？你是否知悉被告有無以該土地與原告公司合建？）知道，沒有合建這個地方。（你是否於106年10月26日陪同被告去找黃凱煌？為何事去找黃凱煌？當天談了什麼事情？）有，那天黃凱煌請我母親就華拓公司都更的選屋，我陪同去，沒有談其他的事情。（提示原證一、二，黃凱煌及證人徐杰是否有於106年10月26日提出該合作興建契約書、分屋協議書給被告審閱並說明其內容？被告當天是否有簽署該合作興建契約書、分屋協議書？）當時沒有，是選屋。我母親也沒有簽署這二份文件。（於106年10月26日當天，被告有簽署什麼文件？）簽和平東路華拓公司都更，變更計畫同意。（徐杰或黃凱煌是否曾與你討論過系爭瑞安段土地合建之建物設計或選屋？）根本沒有要跟他做這個事情，沒有這個。…（可否提供所稱106年10月26日與華拓公司就和平東路都更案所簽署契約文件？）有影本。」等語（卷2第140-141頁）。

(3)但是，就上開證人朱允菁、朱崇年證述部分，亦經證人黃凱煌證稱：「（提示答辯五狀之被證14、15之鄰地申購水利地

01 合作方式，是否為證人所提供予被告？）對，是我提供的。
02 （文件所指之公司及地主分別指何人？）公司是指華拓開發
03 建設股份有限公司。地主是指鄰地所有權人被告沈禾珍，我
04 印象中地主另一位私人及公有，文件範圍只有被告及公有
05 地。（是否知悉被證14有關手寫內容，是由何人所填寫？）
06 是證人徐杰寫的，是證人徐杰親口跟我說的。（被證15下方
07 有關手寫電話及黃先生及徐杰之內容，是由何人、在何處填
08 寫？）內容中只有證人徐杰的簽名是證人徐杰寫的其他都是
09 我寫的，當時我是在被告家中，討論瑞安街的事宜。（其中
10 所載黃先生係指何人？）是指我，電話也是我的電話。（為
11 何當天證人與徐杰會前往被告之住處？並在被證15之文件填
12 寫姓名及連絡電話？）主要是跟被告談瑞安街事宜，結束
13 後，被告突然拿出被證15資料問證人徐杰這樣可以嗎？就叫
14 我們留下電話跟姓名，每次去被告都會叫我們留下電話、姓
15 名，這已經很多次了，電話我們沒有每次都留，因為已經留
16 太多次了。（證人是在交付被證15之文件予被告時，一併在
17 下方填寫姓名及電話資料，還是先交付被證15之文件予被
18 告，嗣後才應被告之要求在下方填寫姓名及電話資料？）一
19 剛開始交付文件我沒有簽署，過幾天之後，才拿給我寫的。
20 （提示被告答辯五狀之被證21之土地承購申請書及背面之切
21 結書，此二份文件係證人提供予被告？）這二張的原始文件
22 確實是我提供的。（被告有無將這份申請書、切結書及相關
23 附件交給證人？）沒有。（之後就此合作方式，公司及地主
24 有達成協議同意合作並簽署協議書嗎？）沒有。（提示答辯
25 五狀之被證22同意書，此份文件是否是證人交由被告簽
26 署？）對。（被告於何時、何處簽署？有何人在場？）我記
27 得是在106年10月26日這一天晚餐時間，我到原告家中簽署
28 的，那天有被告，被告先生、大女兒朱永園，但是朱永園在
29 滑手機，沒有參與討論。（提示起訴狀原證一、二合作興建
30 契約書及分屋協議書，此二份文件，雙方係在何時、何處簽
31 署？）是在我們原告公司簽署的，時間在106年10月26日中

01 午。（原告公司有約被告在106年10月26日中午要簽署原證
02 1、2文件，為何當天不把剛剛所提示被證22同意書一併給被
03 告簽署？）因為10/26當天中午要討論瑞安街合建事宜，不
04 是要談論和平東路的事情，所以我沒有帶和平東路的文件，
05 所以等瑞安街談完後，很累我需要休息，到傍晚時我才到被
06 告家中請被告簽署文件，這樣兩件事情才不會有衝突。
07 …」、「…（提示被證23，該協議書是否係由證人所繕打、
08 製作？證人係於何時、何地將該協議書交付被告？當時是否
09 有其他人在場？）是我繕打、製作的，我有交給被告，時間
10 不確定，地點在被告家中，當場有被告先生也在場，共三
11 人。（提示被證23，該協議書第二條記載依被告與華拓開發
12 公司之協商結果，被告應分得房屋樓層為1樓A4房屋、1樓A3
13 房屋、9樓B1、B5房屋及6個停車位等語，請問是否係由證人
14 代表華拓開發公司與被告進行協商？係於何時、何地進行協
15 商？協商時是否有其他人在場？被告係於何時表示欲選定上
16 開房屋及停車位？）協商是我跟被告進行的，時間不記得，
17 只記得是文件送過去給被告，提一下說被證23是什麼，時間
18 是在簽約日之前，正確時間我不記得，時間大約是在106年
19 間，當時我只有告知契約內容，即被告可以做如何的選擇，
20 當場有被告及被告先生、我，共三人，但是被告如何選擇，
21 我未與他協商，後來被告也沒有告訴我，她的選擇是什麼，
22 因為這個協議書沒有完成簽署，所以沒有簽約完成。」（卷
23 3第134-136、143-144頁）等語，以及證人徐杰證述「（提
24 示答辯五狀之被證22、23之同意書及分屋協議書，於106年1
25 0月26日在原告公司，被告有無簽署如被證22、23所示文
26 件？）沒有，在原告公司沒有簽，這也不是原告公司的案
27 子。」等語（卷3第149頁）。

28 (4)而上揭證人所證述情節以觀，其所證述之情形並不相互吻
29 合，而就雙方於106年10月26日會面商談及簽署被證22、23
30 文件之過程，證人朱允菁、朱崇年先是陳述陪同被告及父親
31 前往原告公司位於大安區信義路4段1號9樓之7地址商談和平

東路分屋事宜，但證人朱允菁就106年10月26日簽署文件之細節部分時，則先後陳述「…當時簽署文件一頁而已…」、「有二份，是同意書及協議書。」等語，前後陳述已有不同之情況，則其記憶之內容是否確為當時之狀況，即非無疑；且依被告提出被證22之台北市○○區○○段○○段000地號等66筆土地都市更新事業計畫案同意書上雖有日期「106年10月26日」之記載（卷2第291頁），然其所提出被證23之和平東路分屋協議書上則無日期之記載，亦無華拓公司印鑑印文（卷2第297頁），且此部分亦據證人黃凱煌證述和平東路分屋協議未經華拓公司同意而未成立，因此足見和平東路分屋協議書是否成立，也非無疑；再者，審酌原告所主張之被告既已對曾於106年10月26日就系爭瑞安街合建契約書及分屋協議書之印文及簽名均不爭執（卷2第49頁），倘若雙方果如確於106年10月26日係僅商談和平東路之同意書及分屋協議書，何以同日簽署之瑞安街合建契約書及分屋協議書上均有原告公司之印文，而和平東路之分屋協議書卻無華拓公司之印文，並且當日乃係由證人朱允菁、朱崇年陪同被告及父親前往原告公司址，依其等智識及學經歷，並非毫無經驗之人，尤其朱允菁、朱崇年既得以清楚知悉於文件上簽名之法律效果，更無放任被告在文件上簽名用印之理，則該和平東路分屋協議書是否經被告與華拓公司合意成立，以及雙方是否於106年10月26日原告公司址商談和平東路分屋協議，均非無疑等語，即非不足採信，因此，尚無從僅以證人朱允菁、朱崇年所為「就瑞安段一小段278地號土地…我們並沒有與他合建」之證言，即為被告前揭主張有利之認定。

(5)再者，被告對證人黃凱煌、徐杰及訴外人張嘉群提出刑事偽造文書告訴，經台灣台北地方檢察署檢察官偵查後，於108年12月16日為不起訴處分（卷3第353-365頁），而被告不服於109年1月2日提起再議（卷3第423頁），復經台灣高等檢察署於109年2月10日駁回再議（卷3第431-436頁），被告復又於109年2月27日聲請交付審判（卷3第453頁），惟仍於10

9年9月8日經本院刑事庭以109年度聲判字第63號裁定駁回（卷3第465-473頁），而依上開109年度聲判字第63號裁定之理由欄所記載略以：「(二)關於聲請人主張被告黃凱煌、徐杰辯詞反覆，原處分未調查說詞真實性，即遽認甲、乙合建契約等文件為真正文書部分：1.經查，聲請人於檢察事務官詢問時自陳：106年10月間，被告黃凱煌說和平東路的房子要分屋了，叫我去簽約，我就去簽約，也沒看清楚簽什麼，我忘記自己選哪幾間房屋，都是我的小孩朱崇年在弄等語（見他字卷第110頁）。證人朱崇年亦於檢察事務官詢問時稱：當天是被告黃凱煌叫我們去選屋簽約，其實照理說是與一般都更程序不符，但他就是用這個方法騙聲請人，因為我家本來就是1樓的店面，所以我選1樓跟上面的2樓，上面其他的就都忘記了，其實沒有完全簽完約，就叫我母親簽字了，下午5、6點我有出去一下，當天談了非常久，他們就是放一堆文件在桌上，我媽媽不清楚就簽了等語（見他字卷第110頁）。另輔以聲請人及其代理人許獻進律師均未否認甲、乙合建契約書上聲請人印文之真正及聲請人簽名之真正，倘聲請人未同意瑞安街土地之合建，何以上開合建契約書上除有聲請人之印文外，尚有聲請人之簽名？再以證人即聲請人之女朱允菁於檢察事務官詢問時稱：106年10月所簽者為華拓的分屋協議書，當時有帶一份回家等語（見偵22061卷二第68頁反面），參朱允菁庭呈之分屋協議書（見偵22061卷二第70至71頁），立契約書人乙方為華拓公司、甲方為聲請人，並有聲請人之簽名及印文，聲請人及當場在場之朱允菁亦清楚知悉契約相對人為華拓公司，況甲、乙合建契約書之立契約書人簽署處載明乙方為騰竣公司（見他字卷第53頁；偵22061卷一第101頁），並非字形相差甚遠之華拓公司；是聲請人斷無可能於簽約時所見契約相對人為其所不知悉之騰竣公司卻仍於契約上簽署其姓名並蓋用印文，可認聲請人於簽署時當無誤認之虞，係依其自由意志親簽於上開文件上。則聲請人稱：不知道騰竣公司，接到律師函才知道，

01 之前不知道等語（見他字卷第110頁），推諉不知騰竣公
02 司，卻於甲、乙合建契約書上簽署自己姓名，所言實屬有
03 疑。2.次查，被告黃凱煌於偵訊時稱：5月開始就請設計師
04 開始設計圖面，但他們有其他要求如本來沒有車位，合約內
05 容有修改，直到10月要簽立分屋才一併換約等語（見他字卷
06 第161頁）。細繹乙合建契約書第2條第2項第1款約定：『…
07 甲方（即聲請人）分取：汽車停車位零位、機車停車位零
08 位，其餘汽、機車停車位皆歸乙方（即騰竣公司）所有。』
09 （見偵22061卷一第97頁），甲合建契約書第3條第2項C款約
10 定：『停車位部分：依主管機關核定之合法汽車停車位之數
11 量，甲方（即聲請人）分得本大樓車位貳位。』（見他字卷
12 第45頁），足見被告黃凱煌所言係有所據，堪認甲、乙合建
13 契約書係經換約後將內容修改再行簽訂。又聲請人曾與訴外
14 人騰竣公司有民事糾紛，於本院107年度重訴字第1041號民
15 事事件108年2月19日言詞辯論筆錄中證人呂城璋具結證稱：
16 伊記得基地是在瑞安街，一層或二層的老舊建築，基地有一
17 棵大樹，屋頂有雜草，房子很老舊，旁邊已經有新式建築，
18 只剩這個房子還沒有改，新式建物是在面向基地右邊，另一
19 邊是連棟式是4、5樓公寓等語（見偵22061卷二第97頁），
20 且經呂城璋證述為106年3月18日簽署委託契約書為規劃設
21 計，並於簽約前至現場履勘，佐以呂城璋具體描述瑞安街街
22 景、環境等情，堪信騰竣公司委託規劃設計瑞安段土地為真
23 實。再參以證人朱允菁於檢察事務官詢問時稱：黃凱煌僅與
24 其等談一次，但其等都說不要，黃凱煌主要是談仁愛路的合
25 建，從未有合建之意等語（見他字卷第158頁）。若被告黃
26 凱煌真如證人朱允菁所言僅談過一次瑞安街之合建，何以甘
27 冒風險於尚未簽約之際即委託呂城璋規劃設計並給付報酬？
28 更何況於上開委託設計後，又委託棧樸公司規劃室內設計，
29 並在騰竣公司於107年2月6日第一次發函予聲請人（見偵220
30 61卷一第52頁），聲請人於107年2月26日以律師函回覆騰竣
31 公司後（見偵22061卷一第53至54頁），明知聲請人爭執合

01 建契約之真正，實無需持續於107年5月24日及同年6月4日支
02 付報酬予械樸公司，則證人朱允菁所言是否屬實，已屬有
03 疑。3.末查，觀諸聲請人所簽名或蓋章之文件包括合作興建
04 契約書、分屋協議書、代刻印章授權書及拆屋同意書，文件
05 中之簽約人除聲請人外，緊接於後尚有相對人騰竣建設有限
06 公司及其負責人黃凱煌之大小章於其上，何況代刻印章授權
07 書及拆屋同意書上聲請人之印文亦係密接於該文件內容之
08 下，而文件內容均係就系爭瑞安段土地有關之權義事項有所
09 約定，聲請人實難諉為不知其所簽訂之文件與系爭合建契約
10 有關，而文件中所提及之契約相對人非華拓公司係騰竣公
11 司，亦明顯可見，實無誤認之可能，參以聲請人亦不否認簽
12 約當天尚有聲請人之子女在場，倘所簽訂之文件非和平東路
13 都更案之相關文件，聲請人焉有可能毫無察覺之理，是聲請
14 人指摘甲、乙合建契約等文件為被告黃凱煌、徐杰所偽造之
15 主張，顯與事實不符，聲請人既未能提出相關事證補強以實
16 其說，基於罪疑唯輕、無罪推定之原則，應為對被告有利之
17 認定，礙難逕認被告有何偽造文書之犯行乙節，至為明
18 灼。」等語（卷3第469-471頁），亦足以作為佐據。

19 (6)另外，就被告所提出之錄音譯文（卷3第379-421頁），被告
20 先主張該份錄音乃為106年5月9日所為之，卻又依徐杰於錄
21 音內之陳述主張該份錄音之對話時間為106年6月間，然自錄
22 音譯文內之記載，僅得以證明徐杰與被告之女朱允菁於討論
23 仁愛路土地合建案之坪數分配時，有向朱允菁說明，之前黃
24 凱煌有提議被告同時提供瑞安段及仁愛路2筆土地合建，於
25 成本攤提下，被告可分配較多之坪數，然因被告之子朱崇年
26 反對，致上開2筆土地無法「同時」辦理合建，目前被告就
27 仁愛路土地已無法再多分坪數等情，此有上開錄音譯文在卷
28 可佐，故尚難憑徐杰上開陳述前揭2筆土地未「同時」辦理
29 合建，即逕認未單獨就瑞安段之土地與原告辦理合建，進而
30 推論系爭合建契約書等文件係原告所偽造。

31 (7)是故，就被告所主張因遭詐欺而為意思表示之部分，則證人

01 朱允菁、朱崇年之證詞，尚無從遽以採為有利其主張之認
02 定，而黃凱煌、徐杰亦未有何刑事偽造文書犯罪行為之認定
03 依據，且被告亦未提出證據證明，因此，被告主張：系爭系
04 爭合建契約書及分屋協議書文件遭偽造，即無從認屬有據；
05 因而，原告主張：兩造確有於106年10月26日簽署如原證
06 一、二、十四所示之合建契約書及分屋協議書，即非無據。

07 (五)因此，依照系爭瑞安街分屋協議書第3、5條「甲方（即被
08 告）同意本協議書簽署完成後，甲方配合解除本合建案土地
09 及房屋抵押權設定並塗銷登記，確保本合建案土房產權無
10 慮，且於三十日內騰空房屋搬遷完成」、「甲方（即被告）
11 自本協議書簽署完成日起如有違反本協議書約定事項時，導
12 致本案無法繼續進行，須賠償乙方因本合建案支付之一切費
13 用，損失及因此造成乙方賠償第三方之一切損失，均應由甲
14 方加倍賠償，另甲方需賠償乙方新台幣捌佰萬元整，作為本
15 契約之懲罰性違約金」（卷1第59頁）之約定，被告即應就
16 原告之損失負擔損害賠償責任，以下分別析述如下：

17 (1)就原告主張支付建築師設計費用10萬元部分：

18 ①此部分業經證人呂城璋（即系爭瑞安街合建之建築師）證述
19 略以：「（原告有無委託你或所屬之事務所辦理建案規劃設
20 計？）有。（與原告有無簽署委託契約？）有。…（依據你
21 與原告所簽訂之委託契約書，你所屬之事務所有做了哪些工
22 作內容？）我們有去基地現場看，再做規劃設計、整個建案
23 面積計算、造型討論。（基地現場地號？）我記得是在瑞安
24 街，一層或二層的老舊建築，基地有一顆大樹，屋頂有雜
25 草，房子很老舊，旁邊已經有新式建築，只剩這個房子還沒
26 有改，新式建物是在面向基地右邊，另一邊是連棟式是4、5
27 樓公寓。（目前這個委託案的進度為何？）到107年開完收
28 據，就終止再規劃設計。（為何終止？）原告法代說這個案
29 子需要時間去克服，表示這是一個合建案，本來要掛建築執
30 照，但一定要有土地同意書，到目前無法取得該同意書，至
31 於為何無法取得，我們不知道。」、「（該分屋協議書所附

01 3張設計圖，是否係你繪製的？如是，係於何時繪製？另，
02 有關係爭土地之規劃設計乙事，你已辦理何等事務？）沒有
03 錯，一般我們會先去現場看，確定是否可以承接建築，簽約
04 前約106年間，時間忘記了，我們先畫出草圖，不是這3張，
05 簽約後就進行詳細的規劃設計，就是這3張，但是印象中，
06 設計圖是從地下室到5層樓都有。中間過程改了好幾次，有
07 7、8個版本，基地小不好用，所以每張都要討論。（只跟原
08 告討論？會跟地主討論？）我只跟原告討論，因為只有合約
09 對象討論，本件我沒有見過地主，沒有跟地主討論。」（卷
10 2第84-87頁）等語，是原告此部分請求，即非無由。

11 ②雖然被告答辯略以：原告公司與呂城璋建築師事務所間委託
12 契約書之簽署日期為「106年3月18日」，其時點乃早於系爭
13 作廢契約書之簽署日，斯時原告公司與被告間尚未成立合建
14 關係，原告公司卻已與呂城璋建築師事務所談定系爭合建案
15 之建築設計，已難認該委託契約書為真實，且依前開106年5
16 月9日錄音檔案所示，黃凱煌、徐杰於106年5月9日猶明知被
17 告一家人不願合建系爭瑞安段土地，渠等如何可能於106年3
18 月18日即與建築師完成該委託契約書之簽訂？此舉完全違反
19 常情，尤其該委託契約書第二條已訂明原告公司應於簽約時
20 給付10萬元之簽約金，然於簽約後長達約一年之期間內，呂
21 城璋建築師事務所皆未向原告公司收取簽約金，足見原告公
22 司與呂城璋建築師事務所均無受該委託契約書拘束之真意，
23 該委託契約書應係原告公司與呂城璋建築師事務所間以通謀
24 虛偽意思所簽訂等語，作為答辯。

25 ③惟查，就原告支付呂城璋設計費用10萬元之部分，經證人黃
26 凱煌證述：「（公司設立登記後，帳戶誰做？）由記帳士登
27 記，我負責將憑證交給記帳士，設立登記及記帳都是同一個
28 記帳士，從設立登記開始都是這樣做。（提示原證8、10，
29 原證8、10都有交給記帳士？）沒有，原證8收據沒有交給記
30 帳士，原證10的二筆匯款單，我不確定有無交給記帳士。」
31 （卷3第144-145頁）等語；以及證人徐杰證述：「（就原告

01 所稱與沈禾珍就其名下台北市大安區瑞安段土地之合建案，
02 原告有無委託呂城璋建築師進行建案之規劃設計？有無簽約
03 及支付款項？）有，有簽約，款項是之後才支付。（簽約
04 時，你是否在場？）有，我有在場。（原證七委託契約書，
05 原告與呂城璋建築師所簽之文件，是否是此份委託契約
06 書？）是這份。」、「（公司成立之後，公司帳務何人製
07 作？）記帳士，我有憑證時，大部份是交給證人黃凱煌，證
08 人黃凱煌再跟記帳士聯絡，記帳士派人來收，我也曾經有
09 2、3次是跟記帳士聯絡，直接將憑證交給記帳士。（原證
10 8、9、10，有無經手？）建築師交給我原證8，我就收起
11 來，我有拿給證人黃凱煌看過，證人黃凱煌看完之後沒有說
12 什麼，我就把原證8收起來，我應該有將原證8交給記帳士，
13 因為要報稅，但是這印象有點模糊，事實上我有點忘記了，
14 只有印象有收到收據，但是有沒有給證人黃凱煌，有沒有收
15 起來，有沒有交給記帳士，我都忘記了。…（原證8-10憑
16 證，原證8部份不確定，原證9-10你都未交給記帳士？）
17 對。原證8應該是在我這裡，我們有一個資料夾將相關文件
18 放在一起，打官司用的，原本在資料夾內。（依你所述，原
19 證8之原本在資料夾內，所以未將原本交給記帳士？所以到
20 本件訴訟時才交給律師作為證據提出？過程是否如此？）
21 對，是這樣，我剛才想起來，建築師的款項是用匯款的，記
22 帳士有開一張建築師的勞務所得的憑據一萬元給證人黃凱煌
23 請證人黃凱煌去便利商店繳交，因為這個一萬元是報稅要用的，
24 要交給政府的。我的意思是說，原證8的憑證是建築師
25 有收到款，所以他有開原證8給我們，報稅的時候，是記帳
26 士有開一張建築師的勞務所得的稅單，請證人黃凱煌去繳
27 交，所以我的原證8才不需要給記帳士。（有無看過繳款
28 單？）沒有，這是證人黃凱煌處理的，上面那段過程是證人
29 黃凱煌告訴我的。（建築師款項何人匯款？除原證8外，有
30 無其他憑證？）應該是證人黃凱煌匯款的，是證人黃凱煌告
31 訴我的，除原證8外，有無其他憑證，我不知道，原證8原本

01 是建築師給我的，我跟證人黃凱煌去找建築師，建築師交給
02 我的。我並未向記帳士提到本件公司實際付給建築師金額。

03 （原證8、9、10，這些款項有無經手其他憑證？有無與記帳
04 士聯繫？有無參與？）我沒有經手其他憑證，我個人也沒有
05 跟記帳士聯繫。這些款項所參與部分為：建築師交給我原證
06 8、原證9最後一頁的款項簽收單是我繕打及修改的，原證10
07 二筆30萬元匯款，我有做簽收單，我交給證人黃凱煌，請他
08 找廠商簽收。」（卷2第104-105頁，卷3第152-154頁）等
09 語，而審酌證人黃凱煌、徐杰所述上情，並無從認為有客觀
10 上不當或違誤之情形，是尚無從為其主張虛偽之認定，則其
11 主張，即非無據。

12 ⑤況且，就支付呂城璋建築師設計費用10萬元之部分，亦經原
13 告提出國泰世華商業銀行匯出匯款憑證（客戶收執聯）以及
14 財政部台北國稅局各類所得扣繳稅款報繳證明為證（卷3第1
15 71、37頁），亦與上揭證人黃凱煌、徐杰及呂城璋之證述相
16 符，應堪確認；至被告所辯稱「原告公司與呂城璋建築師事
17 務所均無受該委託契約書拘束之真意，該委託契約書應係原
18 告公司與呂城璋建築師事務所間以通謀虛偽意思所簽訂」之
19 部分，並未據提出任何證據以資佐證，尚無從遽以採信，是
20 故原告主張：因本合建案委託呂城璋建築師事務所並支付10
21 萬元規劃設計費用，迄今因被告未履行瑞安街分屋協議書所
22 載之義務，甚者否認簽署合建契約，導致合建案無法繼續進
23 行，原告受有10萬元規劃設計費用之損失，被告自應負擔損
24 害賠償責任，即非無據。

25 (2)就原告主張支付委託棧樸室內裝修設計工程有限公司90萬元
26 裝修設計繪圖設計費用部分：

27 ①就此部分被告答辯略以：原告公司與棧樸公司間之「設計合
28 約書」，係證人林世昌及黃凱煌基於渠等之交情及商業合作
29 關係，以通謀虛偽意思所簽訂等語，以為主張；然而，就原
30 告支付棧樸公司90萬元設計費用部分，經證人林世昌證稱略
31 以：「（原告有無在106年間委託你或你擔任負責人之公司

01 辦理建案規劃設計？）有。（與原告有無簽署合約？）有。
02 （提示起訴狀原證九設計合約書，此份合約書是否為證人與
03 原告簽訂？）是。（原告有無因此支付設計費用給證人所屬
04 之公司？）有。（提示原證九末頁款項簽收單，此份文件是否
05 為公司收受款項所出具？）有。（提示原證十匯出匯款憑
06 証，貴公司有無收到此二筆款項？）有。（依據你與原告所
07 簽訂之設計合約書，你所屬之公司有做了哪些工作內容？）
08 簽合約之前會先有設計概念，業主合意的話，就簽署合約，
09 進行實質設計工作，目前的階段是設計討論階段，就是會跟
10 業主討論相關的設計事項，並製作設計圖及3D。（原告公司
11 與棧樸公司之本件室內裝修設計合約書之設計範圍為何？棧
12 樸公司已辦理何等事務？）如剛才所述，接洽案子之前會先
13 發展設計概念，有共識之後會再簽約，簽約後收款，會開始
14 設計範圍，依照原告公司我們的圖檔，我們負責一、二樓及
15 地下室室內設計案，設計範圍包含設計階段的討論，實際的
16 施工圖及重點監工，包含建材的挑選，目前進度還在設計階
17 段部分，已完成的有3D的繪製、空間圖的討論。（棧樸公司
18 是否有與沈禾珍討論設計內容？）沒有，我只有跟原告公司
19 法代進行討論，因為我簽署契約就是針對他。（就室內裝修
20 設計乙事，原告公司是否曾提供設計需求或相關資料予棧樸
21 公司？）有，他提出建築師平面圖，因為我們需要平面圖才
22 可以做設計工作，平面圖就是剛才那3張，也有給我電子
23 檔，是CAD格式，就是我們工作所需要的格式，大致上是這
24 樣，針對空間部份有提出設計方向、風格等等這些。（提示
25 原證九、十，原告公司分別於106年11月5日、107年5月24
26 日、同年6月4日支付棧樸公司各30萬元之是所訂契約第1條
27 第2項之何款項名目？該筆106年之收入，棧樸公司有無申報
28 所得稅？該二筆107年之收入，棧樸公司有無開立發票？申
29 報營業稅？）第一筆106年11月5日30萬元是契約簽訂的款
30 項，107年5月24日是第一階段設計討論我們所申請的款項，
31 107年6月4日也是第一階段的設計款項，設計款項是依照設

01 計的進度向業主申請的，這三筆款項目前沒有開發票，三筆
02 都沒有開，因為作業上是在確定最後總金額之後才會開發
03 票。」（卷2第43-46頁）等語，是原告主張，並非無據。

04 ②此部分亦據徐杰證稱略以：「（就原告所稱與沈禾珍就其名
05 下台北市大安區瑞安段土地之合建案，原告有無委託棧樸室
06 內裝修設計工程有限公司進行建案之室內裝修設計？有無簽
07 約及支付款項？）有簽約，也有支付款項。（簽約時，你是
08 否在場？）我不在場。（你不在場，如何知道原告與上開公
09 司有簽立契約？）因為簽好之後交給我收。（原證九設計合
10 約書，原告與棧樸室內裝修設計工程有限公司簽約之文件，
11 是否是此份設計合約書？）對，是這份。」、「（存摺上那
12 幾筆資料是你昨日作證所稱，將張承剛所交付投資款嗣後存
13 入公司帳戶使用之款項？）107年5月31日存入現金20萬元，
14 107年6月1日存入現金10萬元，107年6月8日、6/14各存入現
15 金105000元，107年6月15日存入現金10萬元，這是匯出給設
16 計師，使用張承剛投資的120萬元的錢去存入的。（除此之
17 外，就張承剛所交付投資款，是否還有支應其他較大筆款項
18 支出？）張承剛的款項是在107年才給我們的，我跟黃凱煌
19 在106年與域樸公司簽約時有先支付現金30萬元簽約金，這
20 算是我跟黃凱煌代墊的款項，有從張承剛的120萬元扣除30
21 萬元的代墊款，還有30萬元部份，支付送給地主、建築師、
22 設計師逢年過節的禮品，公司成立之後跟域樸公司租借地
23 址，作為公司的登記址的租金支出，這些都是現金支付，目
24 前保險箱還有18萬多元的現金。」、「（原證8、9、10，有
25 無經手？）…原證9我沒有經手，但是款項簽收單這個單子
26 是我製做的，我做好之後傳給證人黃凱煌要不要修改，他看
27 完之後有調整，之後我照他調整的部份，修改後列印出來，
28 合約不是我做的，是設計公司製作的契約。原證9簽收單及
29 契約是不是一份文件，我不知道，因為當時這個文件不是我
30 簽收的，我也不在場，我將簽收單交給證人黃凱煌，之後我
31 就沒有經手了，但是簽收單的款項我知道他付這筆錢，但是

01 細節不知道。原證10匯款單，我沒有經手，證人黃凱煌有告
02 訴我，因為我是公司股東。（原證8、9、10，這些款項有無
03 經手其他憑證？有無與記帳士聯繫？有無參與？）我沒有經
04 手其他憑證，我個人也沒有跟記帳士聯繫。這些款項所參與
05 部份為：建築師交給我原證8、原證9最後一頁的款項簽收單
06 是我繕打及修改的，原證10二筆30萬元匯款，我有做簽收
07 單，我交給證人黃凱煌，請他找廠商簽收。」等語（卷2第1
08 05-106、130-131頁，卷3第152-154頁）。

09 ③且亦經證人黃凱煌證稱略以：「（原證8、10都有交給記帳
10 士？）沒有，原證8收據沒有交給記帳士，原證10的二筆匯
11 款單，我不確定有無交給記帳士。（原證9簽約，有無交給
12 記帳士？）沒有，合約不用交給記帳士。（所以原證9現金
13 也無憑證？也未交給記帳士？）原證9有收現金，有無憑
14 證，我要想一下，簽約當時我是交付現金30萬元給設計公
15 司，之後進行設計，我們就照約匯款二次付款，之後訴訟就
16 未再進行。原證9當時有收現金，有簽收單就是原證9最後一
17 頁，這個簽收單沒有交給記帳士，因為這是合約的最後一
18 頁。」等語（卷3第144-145頁）。

19 ④就此部分原告並提出設計合約書、國泰世華商業銀行匯出匯
20 款憑證（客戶收執聯）等文件為證（卷1第111-119頁），且
21 與證人林世昌之證述相符，應堪確認；而被告雖以證人林世
22 昌及黃凱煌基於渠等之交情及商業合作關係，以通謀虛偽意
23 思所簽訂設計合約云云資為抗辯，然就上揭抗辯部分，被告
24 並未提出證據證明以實其說，其抗辯自難據為有利之認定；
25 是則原告主張受有支出90萬元設計費用之損害，並請求被告
26 給付該項損害，即非無據。

27 ③就原告主張之營業費用758,599元損失之部分：

28 ①原告就此部分提出損益表（卷1第121、122頁）資為佐證，
29 而依上開損益表加總所計算之金額固為758,599元無訛，然
30 依照證人黃凱煌所證稱：「（原告公司迄今承辦幾個建案？
31 證人與徐杰如何分工原告公司之事務？）算三個，本件一

01 個，其餘2個尚在開發階段。我們分工就是，我負責找地主
02 說明，證人徐杰準備資料，證人徐杰也會補助說明。…（另
03 二個建案，是否已簽約？）一個已經簽約，另一個尚在開發
04 中，簽約的是在107年底或108年初簽的，該案簽約的人數有
05 13-14人。…（原證11何人製作？）是我請記帳士做的，是
06 要準備訴訟用的，時間不記得，我跟記帳士說因為有訴訟需
07 求，我請記帳士準備損益表，記帳士說從公司設立開始到滿
08 一年期間之損益表，更正，當時我跟記帳士說我有需要公司
09 損益表，記帳士就將原證11這份給我，我只有收到一份損益
10 表，就是原證11這份，損益表記載時間應該是從公司成立到
11 我跟他說的時候，全部的時間，這段期間的損益表，不是我
12 剛才說公司設立一年的期間。記帳士沒有另外跟我要憑證、
13 資料，我跟他說我要打官司後，記帳士就說好，之後就給我
14 原證11的損益表，期間沒有再為損益表跟我要任何資料。我
15 給記帳士憑證是每2個月一次。」等語（卷3第145頁）以
16 觀，其所援用記帳士所製作之系爭損益表，既非根據支出憑
17 證所為，且相關數字亦均為黃凱煌單方提供，該份損益表文
18 件上亦未經負責人、主辦會計、製表人於相關欄位簽章，黃
19 凱煌亦自稱該份損益表乃係為本件訴訟所製作，自難以評斷
20 該份損益表果能真實呈現原告於106年2月8日至107年4月1日
21 所產生之營業費用；更何況，該等損益表所示之各筆費用，
22 係屬原告公司之營運庶務費用，而此與系爭合建契約間之關
23 聯，亦未見原告舉證證明之，自難認此部分為原告因系爭合
24 建案之損失。

25 ②其次，就原告所主張投資之部分，證人洪若培證稱：「（是
26 否為原告公司之股東或與原告公司有無任何投資關係？）
27 有，我有投資關係。我不是原告公司股東。（為何會與原告
28 有投資關係？與原告有無簽署投資協議？）我跟徐杰是朋友
29 關係，有跟原告公司簽署投資合約。我跟徐杰是臺北大學進
30 修部認識，我們是不同屆，我是學姐。（提示原証十二投資
31 協議書，此份投資協議書是否為你與原告所簽署？）是。

（根據協議書第二條約定，證人需在簽約後3日內將第一期款簽約金50萬元匯款或交付現金予原告，請問證人是否有支付此筆投資款給原告？）有，我支付現金給徐杰。（證人是何時，以現金交付第一期款簽約金？）今年一月初。（提示此份協議書末頁之款項簽收單，這份文件是否為騰竣建設有限公司所交付？）是。（證人是否有繼續支付第二期投資款？）沒有。（是否知悉原告為何不要求你支付第二期投資款？）徐杰告訴我說，地主不履行合約，有在打官司，目前是暫停的階段。（本件除了剛才提示文件外，你是否有簽署其他投資契約或是文件？）沒有，只有剛才提示的那一份，沒有其他文件，也沒有其他的資料等等。」、「（依協議書第二條、第四條約定原告應於107年4月30日前掛件，但原告尚未達到建照掛件之程序，而屬違約，原告依約應返還本金及賠償違約金，請問原告有無與你討論如何處理此份協議之違約結果？結論為何？）有，他說地主不履行合約，先暫停合約，之後再決定，沒有跟我討論，我還沒有要解除合約，我希望投資可以正常進行。）…」、「（50萬元第一期款，為何不直接用匯款，而用現金交付？有無憑證？）我是用個人交易，不是用公司，所以母親決定用現金，錢是我母親給我的，我沒有跟他去，是我母親直接拿50萬元交給我，是在公司，現場只有我們二人，107年1月初的時候交給我的，那時是我父親剛過世沒有多久，我父親是1月幾號過世，我不記得，我確定交錢時，我父親剛過世，還沒有辦完喪事，公司當時還有正常營運，客人還是會跟我們訂貨，我們還是會出貨，我們是賣原料，貨放在倉庫。（提示原證十二第1-5頁，該投資協議書是否係於107年1月8日完成簽署？）對，當天簽的。地點在證人徐杰公司，現場有證人徐杰、我、黃凱煌共三人，過程證人徐杰有跟我解釋合約的內容，大部份都有講到，算是每一條都有解釋過，就像第2條出資時間，他有解釋簽約金何時付，第一期款何時付，其實他的解釋就是照合約講，簽約內容是事先打好的，我到的時候就拿給我

看，逐條念給我聽，都是證人徐杰念的，黃凱煌沒有念，唸完之後，就契約部份我沒有提問題，然後就簽約，簽約是我簽的，印章部份我忘記我有沒有帶，我簽完之後，他們才蓋章。契約內容之前證人徐杰有跟我講過，因為我是投資，我擔心獲利，我有問他獲利為多少，他說20多%，是說建物蓋好之後可以拿，何時蓋好，他沒有說，期間大約2-3年，何時蓋好，我不知道，契約第3條有約定，獲利23%，其他部份在簽約之前，我沒有特別問證人徐杰，除了第3條之外，其他的契約內容都是簽約當天才看到的，我也沒有提出任何問題，在簽約之前，證人徐杰曾經帶我去看過現場，告訴我說投資案地點在那裡，簽約之前，沒有交給我任何文件，所講的只有契約第3條及地點在那裡，其他都沒有講，簽約之前總投資金額550萬元，他先收50萬元，其餘款項何時收，他沒有講，我只有跟他，要付錢時再告訴我，因為我記不得時間，分幾期他有講，但我有點忘記了，印象中應該是分4期，金額不一樣，我有告訴他，每一期款再告訴我。剛才所述的事情，我有告訴我母親，我母親說要付錢時再告訴他，我母親知道總金額是550萬元。我台北大學金融系，我母親唸到高中，他在公司負責帳務很久了。…（有關你投資系爭土地合建案乙事，你於上次開庭作證時證稱『（問：為何與原告有投資關係？）我跟徐杰是朋友關係』，請說明徐杰是於何時及如何向你募資？）何時我記不起來，就是前幾個月，我們聊天時，他跟我講，要投資，確切時間不記得，第一次沒有確切說要投資，在107年1月前才跟我講要投資，過沒多久，我就付50萬元。（於洽談上開投資乙事時，原告公司有無向你說明、或你有無向原告公司詢問下列事項：（一）原告公司與系爭土地地主間約定合建之情形如何？（二）地主是否已同意提供系爭土地合建？（三）系爭土地合建案之最新進度，包含與地主之溝通情形、建築執照之申請情形等？）（一）沒有。（二）不知道。（三）不知道。我只是投資，並未參與。（提示原證十二第2頁，該投資協議書第二條第（二）項第2款所載建照

『民國107年4月30日前掛件』，該掛件期限係由何人提出？為何決定以該日作為掛件期限？）是他們公司提出的，為何這樣約定，我不知道。（於107年4月30日以後，你是否有詢問原告公司關於系爭土地合建案建築執照之申請進度？）有，我問證人徐杰，問他情況如何，他說跟地主在打官司，所以暫停，沒有繼續，我問的時候，已經在打官司了。」（卷2第47-48、97-99頁）等語。

- ③此部分亦據證人張承剛證稱：「（是否為原告公司之股東或與原告公司有無任何投資關係？）不是股東，有投資關係，我投資瑞安街案子。（為何會與原告有投資關係？與原告有無簽署投資協議？）因為證人徐杰是我大學學長，他介紹我投資，有簽署文件，我是臺灣首府大學資訊多媒體系，證人徐杰也是。（提示原證十二投資協議書，此份投資協議書是否為你與原告所簽署？）是。（根據協議書第二條約定，證人需在簽約後3日內將第一期款簽約金120萬元匯款或交付現金予原告，請問證人是否有支付此筆投資款給原告？）有支付。（證人是何時，以匯款或以現金交付第一期款簽約金？）我是在1月底，請證人徐杰到我店裡拿現金。（提示此份協議書末頁之款項簽收單，這份文件是否為騰竣建設有限公司所交付？）是。（依投資協議書之內容顯示簽約時間為107年2月7日，為何證人於尚未與騰竣建設有限公司簽妥投資協議前，即先行交付第一期款簽約金？）那時剛好是年底，我有現金進來，那時我比較忙，所以請證人徐杰來我店裡拿現金，證人徐杰說之後會補一份正式收據給我。（交付現金時，證人徐杰沒有給你收據？）對，因為那時我比較忙，就說之後再簽約。（120萬元款項是領款而來？或是店內營業款項？）店裡本來就有現金，這錢就是放在店內的錢，都是營業款項所得，都是營業賺到的錢，還有一些週轉金，因為年底放比較多，平常放100萬元左右週轉金，當時是年底放比較多，週轉金用來支付叫手機跟配件的費用，手機跟興瑞手機專業批發，他是通訊行的現金台，這是其中一

01 家，還有新安通訊，這二家都是用現金交易，這筆錢後來我
02 請家人即我母親補這個錢，我母親給我現金，在過完年後才
03 給我錢的，我母親名字王宗平，在家裡給我錢，他分幾次給
04 我，我不記得，總金額我也不記得，時間我也不記得，過年
05 那段時間，店裡是沒有100萬元週轉金。（是否有繼續支付
06 第二期投資款？）沒有。（原告或證人徐杰是否有告訴你，
07 為何不要求你支付第二期投資款？）證人徐杰說對方沒有履
08 行合約，叫我先暫緩。（依協議書第二條、第四條約定原告
09 應於107年4月30日前掛件，但原告尚未達到建照掛件之程
10 序，而屬違約，原告依約應返還本金及賠償違約金，請問原
11 告或證人徐杰有無與你討論如何處理此份協議之違約結果？
12 結論為何？）證人徐杰只有跟我說暫停，之後看狀況再跟我
13 討論。…」、「（於洽談上開投資乙事，原告公司有無向你
14 說明、或你有無向原告公司詢問下列事項：(一)原告公司與系
15 爭土地地主間約定合建之情形如何？(二)地主是否已同意提供
16 系爭土地合建？(三)系爭土地合建案之最新進度（包含與地主
17 之溝通情形、建築執照之申請情形等）？）(一)(二)(三)我都不知
18 道。（提示原證十二第8頁，該投資協議書第二條第(二)項第2
19 款所載建照『民國107年4月30日前掛件』，該掛件期限係由
20 何人出？）這不是我提出的。（於107年4月30日以後，你是
21 否有詢問原告公司關於系爭土地合建案建築執照之申請進
22 度？）證人徐杰有告訴我，我沒有問。」（卷2第100-104
23 頁）等語。

- 24 ④因此由證人洪若培、張承剛上揭證述之內容以觀，其係原告
25 取得向證人取得公司之營運資金，藉以作為履行本件契約之
26 資本，則依此以觀，其乃屬原告為自己營業需求而取得營運
27 資金之作為，而此即為原告於本件契約所應履行義務之成本
28 負擔，倘非如此，否則即非認為被告與原告締結合作契約，
29 卻又要被告負擔原告所有營運成本，顯然與締結合作契約之
30 本旨相違背，且被告可以逕以支付報酬委託處理之方式為
31 之，根本無需要以合作而分享利潤之方式為之，甚為明確，

況且，證人迄未向原告主張依投資協議書約定之懲罰性違約金，且原告公司除系爭瑞安街合建案外，尚有其餘兩件合建案尚在洽談、簽約等階段，而原告所提出之損益表，其上記載所產生之營業費用乃為106年2月8日至107年4月1日所產生，則該等營業費用是否專為系爭瑞安街支出，已非無疑，而原告復未提出其他證據證明業因被告違約而受有投資者訴請賠償，或提出所支出營業費用與被告違約間之關聯性，是故原告請求營業費用758,599元損失，自應予以駁回。

(4)再就原告主張之懲罰性違約金800萬元及加倍賠償之部分：

①復按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。

違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條第1、2項分別定有明文；而所謂違約金，有屬於損害賠償預定之性質者，有屬於懲罰之性質者，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求，自亦不得請求遲延利息賠償損害，而後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，與利息之性質迥然不同，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得依民法第233條規定請求給付遲延利息及請求其他損害賠償；當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條規定，視為損害賠償性違約金；又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經

01 驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之
02 觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一
03 二語，任意推解致失其真意（最高法院62年度台上字第1394
04 號判例、86年度台上字第2165號裁判、83年度台上字第2879
05 號裁判、86年度台上字第3397號裁判、99年度台上字第1421
06 號裁判意旨參照）。查兩造系爭瑞安街分屋協議書第5條係
07 約定「甲方（即被告）自本協議書簽署完成日起如有違反本
08 協議書約定事項時，導致本案無法繼續進行，須賠償乙方因
09 本合建案支付之一切費用，損失及因此造成乙方賠償第三方
10 之一切損失，均應由甲方加倍賠償，另甲方需賠償乙方新台幣
11 捌佰萬元整，作為本契約之懲罰性違約金」（卷1第59
12 頁），是被告於系爭分屋協議書第5條所載之塗銷抵押權及
13 搬遷義務屆期後迄未履行責任，原告依約請求違約金，固非
14 無據，然原告既已另就被告應負擔10萬元之建築規劃設計及
15 90萬元之室內規劃設計等費用損失，此時之違約金即應屬當
16 事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，除原
17 契約應支付之本金、利息外，另確保債權效力所定之強制
18 罰，債權人仍得再請求遲延利息或請求其他損害賠償，而應
19 屬於懲罰性違約金，是以，兩造簽訂系爭分屋協議書所記載
20 之「800萬元」及「加倍賠償」性質均應屬於懲罰性違約金
21 無訛。

- 22 ②又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及
23 自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及
24 契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違
25 約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高
26 者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院
27 得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
28 形，並衡酌並債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受
29 之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比
30 照債權人所受利益，依職權減至相當之金額；若所約定之額
31 數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲

01 罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院79年台上
02 字第1915號判例意旨、82年度台上字第2529號判例意旨、10
03 2年度台上字第1606號判決意旨參照）。本件兩造約定之違
04 約金性質屬於「懲罰性違約金」，已如前述，而原告既因系
05 爭瑞安街合建案支出10萬元之建築規劃設計及90萬元之室內
06 規劃設計等費用（合計100萬元），則本院審酌兩造履約情
07 形、原告所受損害等，以及兩造之身分、經歷後，認為原告
08 因債務不履行所得請求之懲罰性違約金，應以100萬元為適
09 當，為此爰依民法第253條規定予以酌減為100萬元。

10 ③至被告雖稱請求酌減違約金，然其未提出請求酌減之依據，
11 亦未提出主張酌減之金額，況被告復又自稱年事已高、無工
12 作能力、身體狀況亦差，實無力負擔此等債務，然被告既得
13 以其房地與原告商討合建方案，足見其並非毫無資力之人，
14 且並未提出提出證據證明之，其主張自難認採。

15 (六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
19 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
20 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查原告以係爭
21 瑞安街分屋協議書第5條約定請求被告賠償損害及懲罰性違
22 約金合計200萬元，已如前述，而本件起訴狀繕本係於107年
23 7月2日寄存送達於被告住所，依民事訴訟法第138條第2項規
24 定經10日發生合法送達之效力（即107年7月12日），有本院
25 送達證書在卷可稽（見卷1第157頁），則原告請求自民事起
26 訴狀繕本送達翌日（即107年7月13日）起至清償日止之法定
27 遲延利息，即屬有據，應予准許。

28 (七)至原告另提出與訴外人朱永園之Line對話紀錄（卷3第83-99
29 頁），並以此主張證人朱允菁、朱崇年之證詞不實云云，然
30 依該對話紀錄，乃分別係105年12月14日、106年1月19日、1
31 06年2月7日所存檔之修改日期（卷3第83頁），然對話紀錄

內容是否為上開修改日期所為之對話，並未見原告舉證證明之，且依該對話紀錄內容，並非當日完整、前後一貫之對話紀錄，自無從以之確認，自不得作為證據使用，附此敘明。

四、綜上所述，原告請求被告給付10萬元之建築規劃設計及90萬元之室內規劃設計等費用損失，以及100萬元之懲罰性違約金（合計200萬元），及自107年7月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，應予以駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、據上論結，原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 25 日
民事第三庭 法 官 蘇嘉豐

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 109 年 11 月 25 日
書記官 曾東紅