

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4281號

原告 國泰建築經理股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 陳威駿律師

鄭雅文律師

被告 彭錦隆

陳銘松

張仁蓮

樓蕙慈

共同

訴訟代理人 簡文玉律師

上列當事人間給付服務報酬等事件，本院於民國112年4月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人沈粉、李偉瀧共6人為臺北市○○區○○段○○段000地號土地所有權人，前於民國109年2月11日委任伊擔任該土地上都市危險及老舊建築物重建案(下稱系爭專案)之重建顧問，雙方並簽有顧問委託契約書(下稱系爭契約)。系爭專案業於109年4月27日提送臺北市政府建築管理工程處掛件申請、110年2月1日經主管機關核准、並於110年4月23日掛件申請建築執照，依契約第3-2條約定，被告與沈粉、李偉瀧等地主應共同給付第2、3、4期款服務報酬合計新臺幣(下同)1,039,500元，而依契約第4-2條及契約附件四「重建後房屋樓層與車位分配及重建費用負擔協議書」，被告就上開服務報酬，應依出資比例各給付如附表編號(一)所示金額。又專案過程中，被告拒絕依契約第5-6條配

01 合簽署重建計畫變更文件、建照執造展延書等相關文件，伊
02 乃於110年11月9日發函通知終止契約，伊自得另依契約第7-
03 1條(二)、第7-1條(三)約定，請求被告共同給付每逾1日按合約
04 服務報酬總額1%計算之懲罰性違約金54,054元，及請求被告
05 共同賠償伊所受律師費、郵資費等損害455,921元，以上懲
06 罰性違約金及損害賠償金額合計509,975元，被告應平均負
07 擔，即各給付如附表編號(二)所示金額。合計被告分別應給付
08 金額如附表「合計」欄所示。為此依上開契約約定，求為命
09 被告彭錦隆、陳銘松、張仁蓮、樓蕙慈各給付附表「合計」
10 欄所示金額並加付起訴狀繕本送達翌日起法定遲延利息之判
11 決。

12 二、被告則以：伊等與沈粉、李偉瀧等地主為辦理系爭專案，委
13 託原告擔任重建顧問，並由原告與訴外人楊振植建築師事務
14 所簽訂設計監造委任契約，於系爭契約及上開設計監造委任
15 契約中，均明確約定系爭專案係為興建地上11層、地下3
16 層，共10戶之集合式住宅(下稱地上11層樓住宅)。依原告經
17 營團隊之專業，應知依「劃設消防車輛救災活動空間指導原
18 則」之規定，系爭專案巷道不足6米、面寬不足15米，不符
19 合興建地上11層樓住宅之法規要求，卻未盡善良管理人之注
20 意義務，致所規劃之11樓設計與法規不符，復未取得鄰地所
21 有人同意借用鄰地之書面，無法依約完成興建11層樓住宅之
22 契約目的，自無請求報酬、違約金或損害賠償之權利等語，
23 資為抗辯。

24 三、查被告與沈粉、李偉瀧等6人為臺北市○○區○○段○○段
25 000地號土地共有人及該筆土地上建物之區分所有權人，為
26 辦理系爭專案而於109年2月11日委任原告擔任重建顧問，並
27 由原告與楊振植建築師事務所簽訂設計監造委任契約。嗣系
28 爭專案於109年4月27日提出危老重建申請，經臺北市政府都
29 市發展局於109年6月22日通知限期補正，申請人109年8月5
30 日補正相關資料後，臺北市政府都市發展局110年2月1日核
31 准危老重建計畫。及系爭專案經於110年4月23日以興建地上

01 11層樓住宅為標的，掛件申請建築執照，經臺北市政府都市
02 發展局限期依通知改正事項改正完竣送請復審後，迄未申請
03 復審，系爭專案並未完成等情，為兩造所不爭，並有系爭契
04 約、臺北市建築管理工程處函、臺北市政府都市發展局函可
05 佐(本院卷(一)第21至77頁、第215頁、卷(二)第165至167頁)，
06 堪信為真實。

07 四、惟原告主張被告應依系爭契約第3-2條約定給付第2、3、4期
08 款服務報酬，及被告拒絕依契約第5-6條配合簽署重建計畫
09 變更文件、建照執造展延書等相關文件，原告得另依契約第
10 7-1條(二)、第7-1條(三)約定請求違約金及損害賠償等情，則為
11 被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

12 (一)兩造就被告與沈粉、李偉瀧之協力義務，於系爭契約第5-6
13 條約定「為利本專案之執行，於各項行政程序、融資信託作
14 業辦理時，甲方(指被告與沈粉、李偉瀧等地主)應配合乙方
15 (指原告)於乙方通知送達日起算〔壹拾〕個工作日內提供一
16 切必要之相關書類之書面證明文件與申請文件之用印或簽
17 章」等語，有系爭契約可按。依該契約約定，被告與沈粉、
18 李偉瀧等地主係於「有利專案進行」之情形下，始負有配合
19 於行政程序作業相關申請文件用印或簽章之協力義務甚明。

20 (二)查被告與沈粉、李偉瀧等地主係為辦理系爭專案，委請原告
21 擔任重建顧問等情，為兩造所不爭。而依系爭契約附件四
22 「重建後房屋樓層與車位分配及重建費用負擔協議書」記載
23 地主間係就「重建後11層樓地上建物」約定樓層、車位分配
24 及重建費用負擔等語(本院卷(一)第44至49頁)，及兩造於契約
25 第4-2條約明房屋分配與開發費用依附件四辦理等情(本院卷
26 (一)第26頁)，可知兩造已將重建顧問工作係辦理地上11層樓
27 住宅興建工程乙節，約明於契約條件之內。徵以原告於109
28 年3月18日與楊振植建築師事務所簽訂設計監造契約，於簽
29 約事由亦記載：「現為辦理本案建造一幢一棟地上11層、地
30 下3層集合住宅之新建工程，特委託乙方(即楊振植建築師事
31 務所)擔任本案危老重建計畫、建築規劃設計與監造及建築

01 執照申辦…等事項，經雙方合意訂定條款」等語(本院卷(一)
02 第259頁)，亦可知兩造簽署系爭契約之目的，係為興建地上
03 11層樓住宅。原告主張：契約目的本來就沒有要蓋11樓，蓋
04 11樓不是兩造締約目的云云(本院卷(二)第222頁)，核無足
05 採。

06 (三)被告與沈粉、李偉瀧等地主係委任原告擔任系爭專案興建地
07 上11層樓住宅之重建顧問工作，業如前述。而依系爭契約第
08 2-1條「前期作業階段」記載「…(三)危險及老舊建築物專案
09 計畫評估。(四)協助建立及向所有權人說明危險及老舊建築物
10 專案計畫」等語，可知系爭專案可行性之評估，確為原告重
11 建顧問工作之範圍。原告就該委任事務，當依其建築經理公
12 司之本職專業，盡善良管理人之注意義務為之。而查，內政
13 部營建署於102年7月22日即已修正公布「劃設消防車輛救災
14 活動空間指導原則」，其第2點規定「消防車輛救災活動空
15 間之指導原則如下：…(二)6層以上或高度超過20公尺之建築
16 物…應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。(三)供雲梯消防
17 車救災活動之空間需求如下：1. 長寬尺寸：6層以上未達10
18 層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築
19 物，應為寬8公尺、長20公尺以上」等情，有上開規定在卷
20 可佐(本院卷(一)第323頁)。前開規定屬公開資訊，且原告依
21 其專業，應於簽訂系爭契約前即對基地狀況有所評估，當知
22 悉系爭專案規劃興建地上11層樓住宅，需符合前述法規之限
23 制。

24 (四)而系爭專案基地之道路寬度僅5.7公尺至5.98公尺，顯未達8
25 公尺，此為兩造所不爭。觀諸臺北市政府都市發展局110年5
26 月12日之審核通知要求補正消防核備函及消防救災空間圖審
27 (本院卷(一)第335頁)、於110年7月30日函檢附臺北市政府消
28 防局審查意見記載「本案預計新建地上11層建築物，供雲梯
29 消防車救災活動之空間需求應為寬8公尺、長20公尺，惟圖
30 說內救災活動空間皆規劃為寬6公尺、長15公尺，不符前揭
31 指導原則規定」、「目前規劃之救災活動空間部分借用鄰

01 地，應取得土地所有權人同意書並確認鄰地保持平坦、無突
02 出之固定設施或障礙物等，不影響雲梯消防車停放及升梯操
03 作」等情(本院卷(一)第343至347頁)，亦可知系爭專案之基地
04 本身不符合雲梯消防車救災活動之空間需求，須借用鄰地，
05 取得鄰地土地所有權人同意書並確認鄰地保持平坦、無突出
06 之固定設施或障礙物，始可能補正申請建造執照所需之消防
07 核備函。

08 (五)原告雖另主張系爭專案業經地主同意將建築設計改為興建地
09 上9層樓住宅云云，並以110年9月1日會議紀錄單、與地主間
10 LINE群組之會議紀錄訊息為證(本院卷(一)第79、497頁)，然
11 被告則辯以：該次會議僅討論若蓋9層樓可符合法規且保證
12 金由建築師負擔、建造費讓地主瞭解，則地主會討論，後來
13 會議不歡而散。伊等只有在上開會議紀錄單的「出席者簽
14 署」欄簽到，簽名時「會議記錄」欄為空白，該「會議記
15 錄」欄內容並未經地主簽名確認，收到原告於LINE群組張貼
16 之會議紀錄後亦有地主向原告負責之經理表示反對等語(本
17 院卷(二)第64至67頁)。查依上開會議紀錄單以觀，被告簽名
18 位置確實僅在「出席者簽署」欄處，非「會議記錄」位置，
19 而印表機重複使用同一頁紙張進行列印，係屬可行，被告抗
20 辯其等僅於簽到時簽名，未在會議紀錄作成後簽名確認等
21 情，難逕認虛偽。且原告於會議翌日在LINE群組張貼會議紀
22 錄並即以訊息表示「各位好，如昨日會議討論，建經(指原
23 告)今日已電郵建築師『增補條件』並與建築師電話聯
24 繫…」等情，有原告提出之LINE對話紀錄可稽(本院卷(一)第
25 497頁)，核與被告抗辯該次會議中地主對於改為興建9層樓
26 住宅設有條件，並未確定改為興建9樓等情一致，原告主張
27 兩造於110年9月1日會議已合意將原計畫之11層樓住宅改為9
28 層樓住宅云云，並無可採。況查，被告抗辯系爭專案基地長
29 寬尺寸未達6公尺、15公尺乙情，為原告所不爭，該基地條
30 件如欲興建9層樓住宅，仍未符合前述「劃設消防車輛救災
31 活動空間指導原則」第2點之要求。重建計畫縱改為地上9層

樓住宅，如消防救災空間有設置於毗鄰土地，仍需出具鄰地所有權人同意書，亦經臺北市政府都市發展局函覆明確(本院卷(二)第169頁)。系爭專案之重建計畫始終未取得鄰地所有權人同意書，此為原告所不爭，則縱將重建計畫變更為興建9層樓住宅，仍非可行，無從認有利於專案之進行。於此情形，被告自無配合簽署重建計畫變更文件及建築執照展延申請等文件之協力義務可言。原告以被告拒負協力義務為由，請求被告給付違約金及損害賠償，難認可採。

(六)原告雖主張依系爭契約第3-2條「甲方(指被告與沈粉、李偉瀧等地主)應給付乙方(指原告)之重建顧問服務報酬之時程如下：(一)第一期款：本契約簽訂後，並完成銀行融資貸款及信託專戶後，甲方應給付服務報酬之百分之十予乙方。(二)第二期款：危老重建計畫提送臺北市政府建築管理工程處掛件申請後，甲方應給付服務報酬之百分之十予乙方。(三)第三期款：危老重建計畫核准後，甲方應給付服務報酬之百分之十予乙方。(四)第四期款：本專案建築執照掛件申請後，甲方應給付服務報酬之百分之五予乙方」之約定，給付重建顧問服務報酬云云。然查，系爭契約所約定之重建顧問工作，係進行興建地上11層樓住宅之系爭專案，雖曾申請危老重建計畫核准，但於建築執照掛件申請後即因未符規範致未能完成等情，業如前述。原告並以110年10月14日函通知臺北市政府都市發展局危老重建計畫必須變更(本院卷(一)第509頁)，且要求被告配合簽署重建計畫變更之相關文件。可知系爭專案於建築執照掛件申請不獲核准後，原先之危老重建計畫即無實施之可能，在調整危老重建計畫前，無從認已完成危老重建計畫掛件申請之相關委任事務。原告主張被告應給付上開階段之委任報酬，難認有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第3-2條、第7-1條(二)、第7-1條(三)等約定請求被告給付報酬、違約金及損害賠償，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第八庭 法 官 鄧晴馨

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 112 年 4 月 28 日
書記官 林鈞婷

附表：

編號	原告請求項目	彭錦隆	陳銘松	張仁蓮	樓蕙慈
(一)	第2、3、4期服務報酬共 1,039,500元	115,073元	230,145元	115,073元	230,145元
(二)	懲罰性違約金 54,054元及損害 賠償455,921 元，共計 509,975元	127,494元 (計算式： 509975/4=127 494，元以下 四捨五入)	127,494元 (計算式：同 左)	127,494元 (計算式：同 左)	127,494元 (計算式：同 左)
	合計	242,567元	357,639元	242,567元	357,639元