

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第934號

原告 大賞建設股份有限公司

法定代理人 陳明遠

訴訟代理人 蘇錦霞律師

趙偉傑律師

被告 許正忠

許如瓊

許翠華

共同

訴訟代理人 童兆祥律師

複代理人 景萌臻律師

邱亮儒律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣新北地方法院移送本院於民國113年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應各給付原告新臺幣壹佰肆拾肆萬零肆佰陸拾陸元及均自民國一一一年七月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決於原告各以新臺幣肆拾捌萬零壹佰伍拾伍元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣壹佰肆拾肆萬零肆佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
02 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。。經
03 查：原告起訴狀所載訴之聲明為：(一)被告甲○○、乙○○、
04 丙○○（下逕稱其名，合稱被告）應各給付原告新臺幣（下
05 同）275萬121元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假
07 執行。嗣於民國112年1月31日以民事變更訴之聲明及準備
08 (四)狀，變更訴之聲明為：(一)被告應各給付原告新臺幣
09 (下同)273萬6442元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
10 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣
11 告假執行。另追加大賞建設股份有限公司台北市○○區○○
12 ○○段000○000○000○000地號合建契約書（下稱系爭契
13 約）第10條為請求權基礎，核原告追加訴訟標的，並變更應
14 受判決事項之聲明，其請求之基礎事實同一，參諸前揭規
15 定，應予准許。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：兩造於108年10月9日簽訂系爭契約，約定由被告
18 提供坐落於臺北市○○區○○○○段000地號之土地（下稱
19 系爭土地），由原告提供興建資金及依都市危險及老舊建築
20 物加速重建辦法相關規定辦理合建分屋與規劃設計（下稱系
21 爭合建案）。原告於109年4月7日取得政府危老方案40%獎
22 勵，同年12月29日取得臺北市都市發展局109建字第0297號
23 建築執照，並於110年8月17日完成開工報備核准，且於110
24 年9月23日完成鄰房現況鑑定，嗣於111年1月18日函催被告
25 應於函到1個月後將系爭土地上之同區段416號建物（即門牌
26 為臺北市○○區○○街000○000號，下稱系爭建物）全部騰
27 空點交予伊拆除。詎被告竟於000年0月間將系爭建物作為開
28 設卡拉OK「上好歌坊」之營業處所，拒絕將系爭建物點交予
29 原告，致原告受有如附表所示共計273萬6442元之損害，爰
30 依民法第254條之規定、系爭契約第10條、第14條第5項之約
31 定，以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，並請

01 求被告負損害賠償責任等語。並聲明：(一)被告等應各給付原
02 告273萬6,442元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
03 按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
04 行。

05 二、被告則以：被告與原告並未對系爭契約之必要之點達成意思
06 表示合致，系爭契約自始不成立，原告以被告違反系爭契約
07 第10條、第2條第2項約定，主張解除契約及依民法第231條
08 第1項、系爭契約第14條第5項約定請求被告負損害賠償責
09 任，均無理由；原告宣稱其有資力負擔合建房屋工程之建築
10 相關費用，被告僅須提供土地即可，然原告於109年間已合
11 併申請建築融資為由，要求地主提供土地及建物進行土地融
12 資，被告發現系爭契約第5條第6項竟記載被告同意配合辦理
13 土地設定給信託銀行，待被告反映後，原告始表明會將該條
14 項約定刪除，足證重要之點未達成意思表示合致，且被告受
15 原告及王定康之、欺騙，才在系爭契約上簽名用印。被告依
16 民法第92條第1項撤銷意思表示，故系爭契約依民法第1141
17 項規定視為自屬無效，於109年7月29日以存證信函送達原
18 告。原告未依系爭契約第3條第2項約定，將建築圖樣送請被
19 告審月7日後無誤始申請建照，被告自得依民法第226條、第
20 256條及第255條解除契約。系爭契約為原告單方面提出之定
21 型化契約，原告未給予被告合理審閱期間，依消費者保護法
22 第11條之1第1項、第3項規定，系爭契約中定型化契約條
23 款，不構成契約內容。原告依民法第231條第1項請因遲延給
24 付而生之損害，其所列舉費用顯然非屬因遲延而生之損害，
25 原告之請求並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行
26 之聲請均駁回，如受不利之判決，願供擔保准予宣告免為假
27 執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)兩造於108年10月9日簽訂系爭契約、重建計畫案同意書，約
30 定由被告提供渠等共有，權利範圍各三分之一之系爭土地；
31 原告則提供興建資金，並依都市危險及老舊建築物加速重建

01 辦法相關規定辦理合建分屋與規劃設計等。

02 (二)針對系爭合建案，原告於109年4月7日取得政府危老方案40%
03 獎勵；復於109年4月30日向臺北市政府都發局申請建造執
04 照，並於109年12月29日取得臺北市政府都市發展局109建字
05 第0297號建造執照。

06 (三)被告於109年7月28日寄發臺北市府郵局第497號存證信函予
07 原告，原告於109年7月29日收受；被告於110年11月8日寄發
08 臺北市府郵局第358號存證信函予原告，原告於110年11月9
09 日收受。

10 (四)原告於111年1月18日寄發（一一一）衍錦字第111011801 號
11 函予被告，催告被告於函到後1個月內將坐落系爭基地上416
12 建號之系爭建物全部騰空點交予原告拆除，並辦理水、電、
13 瓦斯廢除拆表及建物滅失手續，以配合原告後續興建程序，
14 寄予乙○○函文經林口中正路郵局以招領逾期退回；寄予甲
15 ○○之函文經林口郵局以查無此人退回；寄予丙○○之函文
16 則由管理室收受。

17 (五)原告復於111年3月24日再次以（一一一）衍錦字第00000000
18 0號律師函限被告等在函到1 個月內辦理，否則將依法解除
19 合建契約書與訴請損害賠償，寄予乙○○函文經林口中正路
20 郵局以招領逾期退回；寄予甲○○之函文經林口郵局以查無
21 此人退回；寄予丙○○之函文則由管理室收受。

22 (六)被告迄今未將系爭建物全部騰空點交予原告拆除。

23 四、得心證之理由：

24 (一)系爭契約是否成立？被告得否依民法第92條之規定，以受詐
25 欺而簽訂系爭契約，撤銷訂約之意思表示？

26 1.原告主張系爭契約經兩造意思表示合致業已成立，並提出系
27 爭契約為佐（見臺灣新北地方法院111年度重訴字第453號卷
28 （下稱新北地院卷）第27至97頁）。被告固不否認有於系爭
29 契約上簽名蓋章，然以兩造就系爭契約未達意思表示合致等
30 語置辯，經查：

31 (1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
02 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
03 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，
04 民法第153條第1、2項定有明文。復按當事人締結之契約一
05 經合法、合意成立，雙方均應受其拘束（最高法院18年上字
06 第484、1495號判決意旨參照）。

07 (2)查系爭契約前言記載：「茲為雙方合作興建房屋事宜，由甲
08 方（即被告）提供土地、乙方（即原告）提供興建資金，依
09 『都市危險及老舊建築物加速重建辦法』相關規定辦理，合
10 建方式採合建分屋規劃興建，經雙方誠意協，同意訂立本合
11 建契約條款如後」（見新北地院卷第28、52、74頁），足見
12 系爭契約係由被告提供系爭土地，由原告以危老重建方式興
13 建大樓，且觀諸系爭契約各約款之內容，兩造已就就合建之
14 標的、建物層數、分配比例、工程期限、土地及建物之點
15 交、移轉、建物之構造、建材及設備、工程期限及違約條
16 款、稅捐及費用之負擔、違約處理等重要事項已明文約定其
17 中。況被告雖尚未選屋，然兩造已就合建土地地號、建築房
18 屋層數及其分配比例為約定，且就上開契約重要事項進行商
19 議，堪認兩造已就契約必要之點互為約定，達成意思表示合
20 致，足認系爭契約已成立。

21 (3)被告抗辯原告副總王定康於108年10月9日，僅拿出由原告單
22 方面擬定、尚未裝訂之契約紙張，當場指示被告簽名蓋印，
23 渠等對合建、危老重建法令一無所知，且於系爭契約用印簽
24 名前未經雙方溝通討論，兩造就系爭契約必要之點未達成共
25 識云云。查甲○○與丙○○於108年10月9日簽訂系爭契約
26 前，於000年0月間曾與被告討論建案，亦曾與其他建設公司
27 討論合建事宜，原告已邀請被告參觀原告公司等情，業據甲
28 ○○及丙○○之陳述在卷（見本院卷二第143至151、156至1
29 62頁），佐以原告提出丙○○、甲○○及楊肇棟等人於107
30 年6月18日、6月19日參訪被告建案及初稿討論之照片（見本
31 院卷一第179頁），足見兩造於108年10月9日簽約前，已有

01 數次協商溝通。又從簽約當日之照片可知，原告係提供1本
02 契約書予被告簽約，亦有當日照片可佐（見本院卷一第181
03 頁），質之甲○○經營汽車零建製造，並為公司負責人、乙
04 ○○為五專畢業、丙○○曾從事會計工作，均非無智識社會
05 經驗之人，且被告均自陳系爭契約之簽名用印均屬真正，衡
06 以常情應知簽立契約之效力。參以兩造簽約後，丙○○與王
07 定康曾討論簽署徵信同意書、塗銷抵押權設定、全聯租約及
08 配屋銷售等問題，有LIN對話紀錄可佐（見本院卷一第205至
09 215頁），足證被告所稱系爭契約非正式合約等語，並非可
10 採。

11 2.被告又辯稱原告及王定康以不實說法致被告陷於錯誤，在系
12 爭契約上簽名用印，已於109年7月28日以存證信函依民法第
13 92條撤銷其受詐欺之意思表示云云。按因被詐欺或被脅迫而
14 為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1
15 項前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其
16 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。當
17 事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被
18 詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任。」（最高法院97年度
19 台上字第430號民事判決意旨參照）。是被告自應就因被詐
20 欺而為意思表示一節為舉證。查，兩造簽約過程，已如前所
21 述，質之丙○○與被告副總王定康之LIN對話紀錄，王定康
22 於108年11月12日告知：「許小姐，須請您告知全聯，11/18
23 （一）早上9：00本公司委請技師前往作危老初評現勘」、1
24 08年12月11日王定康傳送大同危老重建案-給地主圖面之檔
25 案、109年1月13日傳送貸款準備資料、109年1月16日傳大龍
26 街危老案結構設計說明-初稿檔案、109年3月5日傳201812聯
27 徵同意書檔案、109年3月13日傳送：「許姐：敬邀您下週五
28 3 20下午2：00，在民權東路三段75巷2弄7號2樓（謝國鐘建
29 築師事務所）為所有地主簡介大龍街新建案申請建造圖面說
30 明，恭請出席。」、109年4月10日：「大賞建設敬邀大龍街
31 新建案地主於本週五（4/17）下午2：30至合作金庫銀行新

01 莊分行拜訪。討論內容：有關貸款及信託流程」（見本院卷
02 一第187、191、193至194、196、207、216頁），綜合上
03 情，足見兩造於108年10月9日簽約後，即陸續進行合建案相
04 關事宜之推動，是被告辯稱受原告之詐欺始簽立系爭契約，
05 僅空言主張，未舉證以實其說，自不可採。

06 (二)被告依民法第226條、第256條、255條規定，以原告違反系
07 爭契約第3條第2項約定解除契約，是否有理？

08 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
09 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；
10 又依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付
11 不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付
12 者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第22
13 6條第1項、第255條、第256條分別定有明文。查系爭契約第
14 3條第2項約定：「建築圖樣（附件三）需經甲方（即被告）
15 審閱7日無誤後，乙方（即原告）始得提出申請建照，但經
16 以方提供建築圖樣7日後，甲方未提出建議或無異議時，則
17 視同甲方已審閱確定完畢，乙方得提出請建照，以利工程進
18 行。」（見新北地院卷第28頁），原告主張其於108年12月1
19 1日已提供建築圖樣予丙○○，再請丙○○轉寄予乙○○及
20 甲○○確認，並提出LINE對話紀錄為佐（見本院卷一第191
21 頁），原告亦於同日向甲○○表示：「許兄，圖面乙傳給丙
22 ○○，請她轉傳給您」、甲○○則回以：「列印中」，有LI
23 NE對話紀錄可佐（見本院卷一第223頁），足見被告已於108
24 年12月11日收到系爭合建案之建築圖樣。從而，自被告收到
25 建築圖樣至原告於109年4月30日向臺北市政府都市發展局申
26 請建造執照間，被告均未表示異議，依系爭契約第3條第2項
27 之約定，即視同已審閱確認完畢，難認原告有何違反系爭契
28 約之情事。是被告抗辯原告違反系爭契約第3條第2項之約定
29 云云，難認可採。

30 2.被告又辯以所謂申請建造執照須提出之建築圖面，應包括基
31 地位置圖、建築物之平面、立面、剖面圖、面積計算等，但

01 原告只有提出平面圖云云。查系爭契約第3條第2項約定建築
02 圖樣（附件三），而附件三依照系爭契約之附件目錄，係
03 指：「建築圖樣（平面參考圖）後補」（見新北地院卷第37
04 頁），足見所謂建築圖樣係指平面參考圖，原告於108年12
05 月11日既提已供予被告確認之建築平面參考圖，益證原告已
06 依約提供被告建築圖樣（平面參考圖）予以確認，是被告上
07 開辯詞，並不足採。

08 3.被告又抗辯原告於108年12月11日提供被告等之建築物平面
09 圖與109年4月30日申請建造執照所附之建築圖面不同，且被
10 告於109年4月30日提出異議，原告違反系爭契約第3條第2項
11 約定云云。查，系爭契約第3條第3項約定：依「本建築工程
12 內容以政府建築主管機關所核准之建造執照設計圖樣並依
13 『都市危險及老舊建築物加速重建辦法』規定申請建造執
14 照，…。」，系爭契約已約定須以行政建築主管機關最後核
15 准的版本為準，故原告於108年12月11日提供被告之建築平
16 面參考圖，縱與主管機關最後審定之圖樣有所不同，亦難認
17 原告有違系爭契約第3條第2項之約定。至被告辯稱於109年4
18 月30日有提出異議云云，並提出與王定康之LINE對話紀錄
19 （見本院卷一第315頁）。惟查，觀之該對話紀錄，丙○○
20 表示：「還有格局圖也要給我。」、「是25也不大，我們公
21 設比多少？」、「這跟住大房沒關係，我有間24.4坪的2房
22 屋，也是一套衛浴都沒啥空間了，是必要與需要問題」、「
23 老大（指楊肇濱）是否又對選店面邊間需附加認C2又反悔
24 了？」顯見該對話內容與建築圖樣（平面參考圖）無關，是
25 被告此部分抗辯，亦不足採。

26 4.綜上，兩造於108年10月8日簽立系爭契約，原告於108年12
27 月11日已經建築圖樣送予被告審閱，復於109年4月30日申請
28 建造執照，被告始於109年7月28日寄發存證信函主張其受詐
29 欺意思表示致契約不成立，並主張原告給付不能，解除系爭
30 契約，並無理由。

31 (三)原告依系爭契約第10條、第14條第5項、民法第254條為據，

01 以起訴狀繕本之送達通知被告等解除系爭契約，是否有理？
02 1.原告主張被告違反系爭契約第10條之約定，其得依系爭契約
03 第14條第5項之約定及民法第254條之規定解除契約等語。
04 查，系爭契約第10條約定：「本案向主管機關提出申請建造
05 執照或拆除執照掛號手續後，本基地之地上建物甲方應於乙
06 方通知後1個月內全部騰空點交乙方拆除，並進行辦理水、
07 電、瓦斯廢除拆表及建物滅失手續。甲方未能於約定時限內
08 騰空房屋交予乙方，致使乙方遭受損失，甲方應負賠償責
09 任，嚴重時乙方有權要求甲方解約、求償損失。」、第14條
10 第5項定：「甲方有違約情事經乙方定期催告仍未改善時，
11 並造成乙方履約本契約之困難，乙方得請求解除本契約。甲
12 方同意解約時應將乙方因本案所支出之一切費用立即返還乙
13 方，乙方已施作部分甲乙雙方應依據公信力評議機構（如建
14 築師公會、各技師公會等）評定工程造價加計利息賠償乙方
15 損失，並依已施工支出費用加計百分之二十賠償。」（見新
16 北地院第31、32頁）。原告已於109年12月29日取得系爭合
17 建之建造執照，有臺北市政府都市發展局建造執照可佐（見
18 新北地院卷第103頁），依系爭契約10條之約定，被告負有
19 提供系爭基地之義務，原告於111年1月18日催告被告於函到
20 後1個月內將系爭建物全部騰空點交原告拆除，並辦理水、
21 電、瓦斯廢除拆表及建物滅失手續，以配合原告後續興建程
22 序，此有衍義國際法律事務所函可佐（見新北地院卷第107
23 至109頁），惟被告迄今未將系爭建物全部騰空點交原告拆
24 除，將系爭建物作為開設卡拉ok「上好歌坊」之營業處所，
25 並於111年2月17日將系爭基地、系爭建物均設定最高限額抵
26 押權予第一商業銀行股份有限公司，擔保債權總金額1560萬
27 元，有土地登記第二類謄本可佐（見新北地院卷第117
28 頁），是被告未將系爭建物全部騰空點交原告拆除之行為已
29 構成給付遲延。原告依民法第254條、系爭合建契約書第10
30 條、第14條第5項約定，以起訴狀繕本之送達通知被告解除
31 系爭契約，應屬有據。

01 2.被告抗辯上開律師函未合法送達，故本件未經合法催告云
02 云。惟按掛號郵件招領通知單雖非表徵意思表示之郵件本
03 身，惟依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛號郵件通
04 知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始製作招領
05 通知單通知領取郵件，如該招領通知單經置於相對人之住居
06 所或營業所，依一般社會觀念，可期待相對人受通知後，於
07 郵局營業時間前往領取郵件，該郵件自斯時起進入相對人之
08 支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人
09 之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取
10 郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無涉，並
11 可避免相對人以任意性行為左右非對話意思表示效力之發生
12 時點。惟基於相對人並非掛號郵件之發動者，其如能證明受
13 招領通知時客觀上有不能領取郵件之正當事由，自不在此
14 限，以兼顧其權益。綜上，表意人將其意思表示以書面郵寄
15 掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，
16 而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客
17 觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，
18 表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實
19 際領取為必要。（最高法院109年度台上大字第908號民事裁
20 定意旨參照）復依系爭契約書第22條約定：「雙方所為之徵
21 詢、洽商、或通知事項應以書面按本約所載地址掛號或存證
22 信函之方式郵寄為之。一方若有變更住址時應以存證信函或
23 掛號通知他方更正，如有未通知更正，致他方之書函無法送
24 達、拒收、退回者均以郵局第一次投遞日期為送達日期，其
25 因此所生之依且損失及責任由歸責之一方負全責。」，原告
26 分別於111年1月18日及3月24日寄發律師函，均以系爭契約
27 所載被告之地址為寄送。揆諸前揭大法庭裁定意旨，縱然招
28 領逾期退回，應認原告之意思表示已到達被告等而發生效
29 力，自不以被告等實際領取郵件為必要，況依系爭契約第22
30 條約定，一方若有變更地址時應以存證信函或掛號通知他方
31 更正，如有未為通知更正，致他方之書函無法送達、拒收、

01 退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期（見新北地院
02 卷第35頁），被告未曾通知原告變更地址，依該條約定應認
03 上開律師函均已合法送達，故被告上開抗辯，並不足採。

04 3.被告又抗辯，系爭契約為原告單方面提出之定型化契約，且
05 原告並未給予30日合理審閱期，所以依消費者保護法第11條
06 之1第1項、第3項規定，系爭契約中預先擬定之條款不構成
07 契約內容云云。惟按為保護消費者權益，促進國民消費生活
08 安全，提昇國民消費生活品質，特制定消保法；所謂消費者
09 者，指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者；而
10 所謂消費關係，指消費者與企業經營者間就商品或服務所發
11 生之法律關係；至消費訴訟，則指因消費關係而向法院提起
12 之訴訟，此觀消保法第1條第1項、第2條第1款、第3款、第5
13 款規定自明。基此，倘於交易、使用商品或接受服務之後，
14 復將該商品或服務另行從事生產、銷售或使用於營利用途，
15 而非最終消費之交易關係者，則因該交易關係所生之爭議，
16 非屬消費訴訟。」（最高法院111年度台抗字第144號民事裁
17 定意旨參照）再按消費者：指以消費為目的而為交易，使用
18 商品或接受服務者，又消費關係：指消費者與企業經營者間
19 就商品或服務所發生之法律關係，消費者保護法第2條第1
20 款、第3款分別均定有明文。本件系爭契約係兼有承攬及互
21 易性質之契約，與消費者保護法所規範之消費目的及消費關
22 係顯然不同，自無消費者保護法之適用。查，依系爭契約約
23 定，由原告原始的取得房屋所有權，於建造完成後，始將部
24 分移轉於土地所有人，被告等則將土地移轉於房屋建築人，
25 以互相交換，性質上應屬於互易契約，與消費者保護法所規
26 範之消費目的及消費關係顯然不同，自無消費者保護法之適
27 用。是被告抗辯系爭契約條款因違反消費者保護法第11條之
28 1第1項、第3項規定而無效云云，洵屬無據。

29 (四)原告依系爭合建契約第10條、第14條第5項、民法第231條第
30 1項、第232條向被告請求損害賠償或已支出費用，是否有
31 理？損害賠償或已支出費用之金額為若干？

01 1.原告主張依民法第231條、232條，以及系爭契約第10條、第
02 14條第5項，擇一為有利於判決等語。按債務人遲延者，債
03 權人得請求其賠償因遲延而生之損害。遲延後之給付，於債
04 權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履
05 行而生之損害。民法第231條第1項、第232條分別定有明
06 文。因被告未於原告通知後1個月內將系爭建物點交予原
07 告，原告得依系爭契約第10條、第14條第5項、民法第254條
08 為據，以起訴狀繕本之送達通知被告解除系爭契約，已如前
09 所述，兩造間已簽立系爭契約，原告自得依系爭契約第10條
10 之約定，請求被告賠償之所受損害。

11 2.原告主張受有如附表所示之損害，茲敘述如下：

12 (1)附表編號1部分：原告主張辦理系爭合建案之都市危險老舊
13 建築物耐震能力初步評估案而支出4萬元，並提出社團法人
14 新北市土木技師公會之統一發票、108年11月14日新北土技
15 字第1080002545號函、華泰銀行跨行匯款回單為佐（見新北
16 地院卷第137頁、本院卷一第429至430頁），被告不爭執上
17 開證據之真正，抗辯發票僅記載審查收入，無法證明與本件
18 合建有關云云。惟查，上開函文已載明：「有關楊朝欽君、
19 丙○○君委託本會辦理『臺北市○○區○○街0000000號』
20 都市危險老舊建築物耐震能力初步評估案，費用新臺幣肆萬
21 元整，請儘速繳款，俾憑辦理後續作業，請查照」等語，足
22 見此部分費用與系爭合建案有關，是原告此部分主張，應屬
23 可採。

24 (2)附表編號2部分：原告主張因系爭合建案支出仲介費用275萬
25 元，並提出欣鼎陽建設股份有限公司（下稱欣鼎陽公司）之
26 發票、原告支票、仲介服務協議書（見新北地院卷第143至1
27 46頁、本院卷一第227頁）。經查，觀之上開仲介服務協議
28 書雖載明原告與欣鼎陽公司就臺北市○○區○○段○○段00
29 0○○0○○0000地號等4筆土地合建仲介服務事宜，然證
30 人丁○○即欣鼎陽公司副總經理到庭具結證稱，我們公司總
31 經理認識地主之一楊朝欽，介紹原告與楊朝欽認識，楊朝欽

01 的土地是496號，公司沒有接觸過被告等語（見本院卷一第4
02 76至481頁），顯見欣鼎陽公司仲介之土地僅有496地號，原
03 告支付此筆仲介費用係為原告為促成合建案而發生之費用，
04 並非因被告未騰空系爭建物提供土地所生之損害，是原告此
05 部分之請求，應屬無據。

06 (3)附表編號3至7部分：原告主張因系爭合建案支出耐震評估審
07 查費用予臺北市土木技師公會，並提出統一發票、收據、華
08 泰銀行跨行匯款回單為佐（見新北地院卷第147至155、本院
09 卷一第431至432頁）。查臺北市土木技師公會收據案號為10
10 84-危345，說明欄上載有「臺北市大同區大龍街153-155危
11 老初評審查」等語，而495地號土地、建號416、門牌153、1
12 55號均為被告所有，原告此部分支出顯與合建案有關，又統
13 一發票記載耐震評估審查，備註欄亦有案號1084-危345字
14 樣，益證上開費用與系爭合建案相關，被告空言辯稱與系爭
15 合建案無關，尚不足採。至於大龍街157號建物雖為楊朝
16 欽、楊肇濱、楊肇棟所有，然此部分亦為原告辦理系爭合建
17 案所支出之費用，是原告此部分之請求，亦屬有據。

18 (4)附表編號8、17、18、24部分：原告主張其因系爭合建案支
19 出此部分費用，並提出設計監造服務委任契約、原告支票、
20 謝國鐘建築師事務所執行業務酬金收據、委任酬金請款單、
21 財政部北區國稅局各類所得扣繳稅額繳款書（見新北地院卷
22 第157至167、178至185、194至196頁）。查，原告與謝國鐘
23 建築師事務所之委任契約前言約定：「受任人謝國鐘建築師
24 事務所（以下簡稱乙方）為委任人（即原告）擬在台北市○
25 ○區○○○○段000○000○000○000○0○地號（基地面積5
26 38m²）上興建地上十一層、地下二層，總地板面積預估約3,
27 942平方公尺（含陽台面積約242平方公尺，不含雨遮）之建
28 築物新建工程，委任乙方規劃設計、及代辦建造執照申請事
29 宜。」（見新北地院卷第161頁），是原告為系爭合建案確
30 有委任謝國鐘建築師事務所規劃建案，又依上開委任契約第
31 4條約定之酬金給付辦法，第1期訂立委任契約時，給付服務

01 酬金10%即42萬5,000元、第2期重建計畫核准給付20%即85
02 萬元、第3期建築執照掛件前給付20%即85萬元、第4期建築
03 執照核准時給付20%即85萬元，原告已於109年12月29日取
04 得系爭合建案之建築執照，是原告請求此部分費用，應屬有
05 據。

06 (5)附表編號9部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
07 並提出開泰工程有限公司（下稱開泰公司）之統一發票及原
08 告支票為證（見新北地院卷第169頁）。查開泰公司之發票
09 品名載有北市○○段○○段000○000○000○000地號鑽探工
10 程費，足認此筆費用與系爭合建案有關，是原告之上開主
11 張，為有理由。

12 (6)附表編號10部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
13 並提出勝榮地政士聯合事務所房地產登記費用明細表及收
14 據、原告支票、臺北市地政規費及其他收入收據、原告華泰
15 銀行中和分行客戶對帳單為證（見新北地院卷第171至172
16 頁）。查上開登記費用明細表之不動產標示為大同區大同段
17 一小段495、496、497、498地號，且其中1萬6,000元為土地
18 複丈費用，申請人為丙○○等2人，顯與系爭合建案有關，
19 是原告之上開主張，為有理由。

20 (7)附表編號11至16部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
21 關，並提出謝國鐘建築師事務所大龍街危老案規費代墊款統
22 計表、原告支票、臺北市地政規費及其他收入收據、臺北市
23 建築管理工程處規費繳款單、臺北市政府都市發展局繳款清
24 單、原告華泰銀行中和分行客戶對帳單為證（見新北地院卷
25 第174至177頁）。查上開費用均為大同段一小段495-498地
26 號土地之相關費用，足認此筆費用與系爭合建案有關，是原
27 告之上開主張，為有理由。

28 (8)附表編號19部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
29 並提出研訊工程顧問有限公司（下稱研訊公司）之統一發票
30 及原告支票為證（見新北地院卷第186頁）。查研訊公司之
31 發票品名載有北市○○段○○段000○000○000○000○0○

01 地號土地現況測量，足認此筆費用與系爭合建案有關，是原
02 告之上開主張，為有理由。

03 (9)附表編號20部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
04 並提出勝榮地政士聯合事務所房地產登記費用明細表及新北
05 市板橋地政事務所規費徵收聯單為證（見新北地院卷第188
06 頁）。查上開規費徵收聯單即記載申請人為乙○○等人，且
07 不動產標示為大同區大同段一小段495、496、497、498地
08 號，顯與系爭合建案有關，是原告之上開主張，為有理由。

09 (10)附表編號21至23部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
10 關，並提出勝榮地政士聯合事務所房地產登記費用明細表、
11 收據及原告支票為證（見新北地院卷第192至193頁），查上
12 開房地產登記費用明細表不動產表示雖為大同區大同段一小
13 段496、496-1、497、498地號及同段798、320建號，屬楊朝
14 欽一家所有，惟此筆支出與系爭合建案相關，故原告之上開
15 主張，為有理由。

16 (11)附表編號25、35、48號部分：原告主張此部分費用與系爭合
17 建案有關，並提出國泰世華銀行信託部收據、收據證明聯、
18 信託報酬協議書為證（見新北地院卷第198、210、238頁、
19 本院卷一第437至439頁）。查原告與國泰世華銀行於109年1
20 2月21日簽立信託報酬協議書，該契約前言，即記載基地坐
21 落為臺北市○○區○○段○○段000○○000○○00000○○000○○00
22 0地號5筆土地，為使順利完工取得使用執照及完成建物所有
23 權第一次登記，而簽訂信託契約，原告因而支出之相關信託
24 登記費用與系爭合建案有關，原告自得請求被告給付此部分
25 費用。

26 (12)附表編號26部分：原告主張此部分綠建築保證金費用因被告
27 違約而無法申請退還，並提出繳款書、臺北市建築管理工程
28 處收款正式收據（見新北地院卷第200頁），被告則抗辯綠
29 建築保證金可以申請退還，所以不構成原告損失或已支出費
30 用等語。經查：經本院函詢臺北市建築管理工程處，關於已
31 繳納之綠建築保證金，倘因建築工程未繼續進行得否退還一

01 節，該處於113年4月8日以北市都建照字第1136098384號函
02 覆以：「查來函案件已領得109建字第0297號建造執照，於1
03 10年8月17日申報開工，法定竣工期限為114年1月16日，並
04 得依建築法第53條第2項申請展期1年，故執照目前尚屬有
05 效，有關擬申請退還已繳納之綠建築保證金一事，應由起造
06 人會同簽證建築師向本處掛件申請撤銷該案件建造執照並繳
07 回原核發執照正本後，本處依程序退還綠建築保證金」等語
08 （見本院卷二第395頁），足認此綠建築保證金於系爭合建
09 案無法繼續進行情況下，得依相關規定申請發還，是原告主
10 張此部分費用為損害賠償之一部，尚不足採。

11 (13)附表編號27至33部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
12 關，並提出謝國鐘建築師事務所大龍街危老案規費代墊款統
13 計表、臺北市地政規費及其他收入收據、臺北市網路申領地
14 政電子謄本交易憑證、上頂有限公司統一發票為證（見新北
15 地院卷第192至193頁、本院卷一第443頁）。查上開地政規
16 費收據載明申請人為甲○○等4人，顯與與系爭合建案相
17 關，故原告之上開主張，為有理由。

18 (14)附表編號34部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
19 並提出臺北市建築管理工程處規費繳款單為佐（見新北地院
20 卷第208頁）。查建築法第29條規定「直轄市、縣（市）
21 （局）主管建築機關核發執照時，應依左列規定，向建築物
22 之起造人或所有人收取規費或工本費：一、建造執照及雜項
23 執照：按建築物造價或雜項工作物造價收取千分之一以下之
24 規費。如有變更設計時，應按變更部分收取千分之一以下之
25 規費。二、使用執照：收取執照工本費。三、拆除執照：免
26 費發給。」，上開繳款單上載明執照號碼為109-建-0297
27 號，參以該建造執照上工程造價為4551萬7,139元（見新北
28 地院卷第103頁），是此筆費用顯與系爭建案相關，原告之
29 主張，為有理由。

30 (15)附表編號36部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
31 並提出臺北市政府環境保護局規費收據、豐佰億工程有限公

01 司代辦作業請款單為佐（見新北地院卷第208頁、本院卷一
02 第445頁），觀之上開請款單上逕流廢水審查規費為3,200
03 元，且工程名稱為大賞建設同區大龍街新建工程、建照號碼
04 為109建字第0297號，足認此筆費用與系爭合建案相關，原
05 告之請求，應屬有據。

06 (16)附表編號37至39部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
07 關，並提出新北市政府電子收據、謝國鐘建築師事務所大龍
08 街危老案規費代墊款統計表、臺北市地政規費及其他收入收
09 據為證（見新北地院卷第216至220頁、本院卷一第447
10 頁）。查上開地政規費收據載明申請人為楊肇濱等3人，顯
11 與系爭合建案相關，故原告之上開主張，為有理由。

12 (17)附表編號40、41部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
13 關，並提出臺北市營建工程空氣污染防制費繳款單為證（見
14 新北地院卷第222至224頁）。查上開繳款單上建照欄記載10
15 9建字第0297號，是與系爭合建案相關，故原告之上開主
16 張，為有理由。

17 (18)附表編號42部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
18 並提出收據為證（見新北地院卷第226頁）。查上開收據記
19 載：「本人劉芄均茲收到大賞建設股份有限公司之大龍街新
20 建集合住宅之建照開工申報完成服務費，並由大賞建設股份
21 有限公司支付本人新台幣貳萬元整無誤」，足認此筆費用與
22 系爭合建案相關，故原告之上開主張，為有理由。

23 (19)附表編號43部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
24 並提出豐佰億工程有限公司統一發票、原告支票、代辦作業
25 請款單為佐（見新北地院卷第228頁、本院卷一第445頁）。
26 觀之上開請款單上記載工程名稱為大賞建設同區大龍街新建
27 工程、建照號碼為109建字第0297號，足認此筆費用與系爭
28 合建案相關，原告此部分之請求，應屬有據。

29 (20)附表編號44、45部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有
30 關，並提出臺北市土木技師公會電子發票證明聯、華泰銀行
31 跨行匯款回單為佐（見新北地院卷第230至232頁）。查該發

01 票備註欄已記載案件名稱：臺北市○○區○○段0○段0000
02 ○0○地號新建工程鄰房現況鑑定，此筆費用顯與系爭合建
03 案相關，是原告之主張，為有理由。

04 □附表編號46部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
05 並提出新北市政府稅捐稽徵處中和分處110年9月印花稅大額
06 憑證應納稅額繳款書為佐（見新北地院卷第234頁）。查該
07 繳款書上記載憑證標的為大龍街11層集合住宅新建工程，此
08 筆費用顯與系爭合建案相關，是原告之主張，為有理由。

09 □附表編號47部分：原告主張此部分費用與系爭合建案有關，
10 並提出永業設計有限公司統一發票及原告支票為佐（見新北
11 地院卷第236頁）。查上開統一發票記載圖說繪製費（大龍
12 街廢管），足見此筆費用與系爭合建案相關，是原告之主
13 張，為有理由。

14 □附表編號49部分：告主張此部分費用與系爭合建案有關，並
15 提出謝國鐘建築師事務所代墊款統計表、臺北自來水事業處
16 其他費用繳費憑證、國家通訊傳播委員會歲入款項繳款憑
17 條、原告支票及華泰銀行客戶對帳單為佐（見本院卷一第44
18 7至452頁）。查此筆費用由謝國鐘建築師事務所代為墊付，
19 顯與系爭合建案相關，是原告此部分主張，應屬有據。

20 □附表編號50部分：告主張此部分費用與系爭合建案有關，並
21 提出岳峰工程行請款單、電子發票證明聯、原告支票為佐
22 （見本院卷一第453至455頁）。查請款單上註明工程名稱為
23 109建字第0297號，且原告已支付此筆款項，並由岳峰工程
24 行開立發票，足見此筆費用與系爭合建案相關，是原告此部
25 分主張，應屬有據。

26 3.綜上所述，原告因合法解除系爭契約，得依系爭契約第10條
27 約定，向被告請求損害賠償責任之金額共計432萬1,397元，
28 核屬有據，應予准許。至原告逾此部分之請求，於法無據，
29 應予駁回。

30 五、綜上所述，原告依系爭契約第10條約定，請求被告各給付原
31 告144萬466元（ $0000000 \div 3 = 0000000$ ，四捨五入）及均自起

01 訴狀繕本送達翌日即111年7月12日起至清償日止，按年息5%
02 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理
03 由，不應准許。

04 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
05 原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保
06 金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之
07 駁回而失所附麗，不應准許。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，核與判決結
09 果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
12 民事第二庭 法官 賴秋萍

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
17 書記官 顏莉妹

18 附表

19

編號	項目	日期	金額 (新臺幣)	給付對象	本院判斷
1	審查收入 (含匯費)	108年11月21日	40,030元	新北市土木技 師公會	有理由
2	仲介費	108年11月25日	2,750,000元	華泰銀行中和 分行	無理由
3	耐震評估審 查收入	108年12月23日	4,000元	臺北市土木技 師公會	有理由
4	耐震評估審 查收入	108年12月23日	4,000元	臺北市土木技 師公會	有理由
5	危老初評審 查	108年12月23日	16,000元	臺北市土木技 師公會	有理由
6	危老初評審 查	108年12月23日	16,000元	臺北市土木技 師公會	有理由
7	危老初評審 查匯費	108年12月23日	30元	華泰銀行中和 分行	有理由

(續上頁)

01

8	設計費謝國鐘	108年11月5日	425,000元	謝國鐘建築師事務所	有理由
9	鑽探報告	109年4月20日	142,000元	開泰工程	有理由
10	鑑界及土地登記費	109年3月11日	24,000元	勝榮地政士聯合事務所	有理由
11	建築線指示圖	109年1月2日	750元	北市都發局	有理由
12	建築線指示圖	109年12月19日	750元	北市都發局	有理由
13	行政規費-證照費	109年4月14日	100元	北市都發局	有理由
14	資料使用費	109年4月14日	100元	建築管理工程處	有理由
15	規費	109年1月18日	100元	北市都發局	有理由
16	建築平面圖謄本	109年4月14日	480元	臺北市地政規費	有理由
17	謝國鐘第2期危老重建案款	109年4月9日	850,000元	謝國鐘建築師事務所	有理由
18	謝國鐘第3期危老重建案款	109年4月20日	850,000元	謝國鐘建築師事務所	有理由
19	現狀測量	109年5月20日	36,750元	研訊工程有限公司	有理由
20	電子謄本	109年12月17日	340元	板橋地政事務所	有理由
21	電子謄本	109年12月25日	220元	古亭地政事務所	有理由
22	信託登記費	109年12月23日	1,480元	古亭地政事務所	有理由
23	信託登記代書費	109年12月28日	14,000元	勝榮地政士聯合事務所	有理由
24	設計費	109年11月19日	850,000元	謝國鐘建築師事務所	有理由
25	帳戶管理費	109年1月7日	130,000元	國泰世華銀行	有理由
26	第一期綠建築	109年12月29日	1,137,928元	北市建築管理工程處	無理由

(續上頁)

01

27	登記謄本	109年9月16日	80元	中山地政事務所	有理由
28	登記謄本	109年8月31日	400元	松山地政事務所	有理由
29	地籍圖	109年8月21日	20元	地政電子謄本	有理由
30	建照發照掃描	109年12月30日	2,804元	三鼎晒圖行	有理由
31	裝訂副本圖	109年12月25日	2,979元	上鼎有限公司	有理由
32	複印	109年12月25日	11,798元	上鼎有限公司	有理由
33	資訊費	109年12月4日	1,122元	建成地政事務所	有理由
34	證照費	109年12月31日	45,517元	臺北富邦銀行	有理由
35	信託徵信費	109年8月28日	270,000元	國泰世華銀行	有理由
36	環境保護局規費	110年7月15日	3,200元	北市環境保護局	有理由
37	電子謄本	110年5月3日	100元	新北市政府	有理由
38	電子謄本-楊肇濱	110年5月4日	320元	臺北市地政	有理由
39	電子謄本-國泰世華	110年5月26日	180元	臺北市地政	有理由
40	空污費-本工程第一期	110年6月21日	14,759元	北市營建工程管理處	有理由
41	空污費-拆除	110年6月21日	1,180元	北市營建工程管理處	有理由
42	跑照費	110年8月30日	20,000元	劉芃均	有理由
43	施工計畫作業代辦	110年7月14日	26,250元	豐佰億	有理由
44	鑑定收入	110年8月3日	256,200元	臺北市土木技師公會	有理由
45	鑑定費匯費	110年8月2日	30元	華泰銀行	有理由
46	印花稅-開工合約	110年9月27日	1,368元	中和稽徵處	有理由
47	廢管圖說製作費	111年2月14日	40,000元	永業設計有限公司	有理由
48	管理帳務費	111年3月15日	120,000元	國泰世華銀行	有理由
49	建築物電信設備電纜窄	111年12月2日	17,160元	謝國鐘建築師事務所	有理由

(續上頁)

01

	頻圖說、內 線審查費				
50	109建字第27 9號工程	111年12月23日	79,800元	岳峰工程行	有理由
			8,209,325元		4,321,397元