臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第654號

原　　告　星聚點壹號文創股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　威理投資股份有限公司

000000000000000000

代　表　人　劉英

訴訟代理人　陳彥希律師

　　黃渝清律師

被　　告　朵力設計股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林明山

訴訟代理人　陳建良律師

　　黃瑋如律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣2,456,066元，及自民國112年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔23%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣819,000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣2,456,066元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查原告法定代理人

原為劉馨雅，嗣於民國115年4月15日變更為威理投資股份有限公司，並指派劉英行使職務，並據其於115年6月8日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第561頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人星聚點文創股份有限公司（下稱星聚點文創）與被告於105年6月4日簽訂「戰略合作協議書」，伊與被告並於同日簽訂「設計服務委任合約書-星聚點壹號延平北路案變更使用服務合約書」（下稱系爭契約），約定設計地點包含臺北市○○區○○○路0段00號（下稱系爭大樓）6樓（下稱系爭房屋），被告應處理建築空間法規檢討、辦理變更使用執照等事務，並確保系爭契約內有關工作人員應確實遵守政府各項法令規章、建築師公會章程及建築師業務章則等之規範，且提供之設計服務均應符合消防、建築、衛生等安全法規。系爭房屋經兩造合意規劃作為視聽歌唱之包廂營業使用，並於109年2月3日經臺北市都市發展局核發109年變使字第15號變更使用執照（下稱109年變更使用執照），用途為「第32組：娛樂服務業（視聽歌唱業）（B1）（下稱娛樂服務業）兼第22組餐飲業（餐廳）（B3）（下稱餐飲業）」使用。嗣臺北市商業處（下稱商業處）以系爭房屋有部分面積坐落「特定專用區（二）（供一般商業使用）」之土地，僅能核准在建築物第2層以下之樓層作為娛樂服務業使用，不合於107年12月18日公告實施之「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」（下稱107年計畫案），不得作為娛樂服務業使用為由，認伊之擴大營業面積申請不符臺北市政府都市發展局（下稱都發局）之規定。被告違反系爭契約第3條第1階段第1項檢討建築設計法規、第2條第1項建築空間法規檢討及第5條第1項、第3項之約定，將系爭房屋全數規劃為包廂，致伊需將系爭房屋中坐落在臺北市○○段○○段000○0地號、面積195.96平方公尺之部分（下稱西半部）之715、716、717號包廂、紐約廳共4間

拆除並重新施作，715、716號包廂重新施作為備餐室，717號重新施作為倉庫，紐約廳則變更為餐廳，至111年3月29日始取得變更使用執照（下稱111年變更使用執照），伊因而受有如附表一「原告主張」欄之損失，爰依民法第544條、第227條第2項提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）10,709,619元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於104年交由伊對系爭房屋進行相關評估並提出意見，當時107年計畫案尚未公布，伊以107年計畫案修正前之89年1月27日版本（下稱89年計畫案）為基準，對系爭房屋進行規劃與考量，是被告於提出評估及作成設計之際，並無違法或不符合建築專業之情形，且作為主管機關之都發局亦未注意到107年計畫案，因而核發109年變更使用執照，若仍要求被告應注意系爭土地之使用分區是否有變化，顯屬過苛。伊既已完成承攬工作，後續申請擴大營業面積許可部分並非伊所需履行之契約義務，自無違反契約義務可言。退步言之，被告收到商業處函文後，隨即與原告聯繫討論修改設計圖以利完備107年計畫案之規定，被告於110年3月26日以變更設計圖向都發局申請變更使用執照並獲都發局准予發給，被告已完成系爭房屋之變更設計圖等瑕疵修補工作；且原告為系爭土地之所有人及實際使用人，於107年計畫案修正公布前即知悉系爭房屋將有部分面積之使用分區改變，卻怠於告知伊，亦與有過失。另原告受107年計畫案所影響之範圍僅有西半部，卻以538.11坪計算損害，原告亦未說明所僱用之19位員工係必要之支出，原告請求之損害範圍，均無理由；伊就西半部已向都發局申請調整建築物使用類組完畢，已無不符合107年計畫案之處，伊亦未向原告收取申請費用，原告並未因此而受有損害；又系爭契約之內容著重在一定工作完成之結果，且約定於伊依約完成各階段之工作後，原告始按完成情形分別給付承攬報酬予伊，此與委

任契約並非必須完成委託事務有間，應為承攬契約，原告於111年3月29日知悉損害發生，至112年7月4日起訴時已罹於1年時效等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第357至359、393至396、401、433頁）：

㈠兩造於105年6月4日簽訂系爭契約，約定設計地點包含系爭房屋，工作項目包含建築空間法規檢討、辦理變更使用執照，工作內容包含檢討建築設計法規、被告之義務包含以最新之建築技術、工法及經驗提供工作內容之設計服務、確保系爭契約內有關工作人員應確實遵守政府各項法令規章、建築師公會章程及建築師業務章則等之規範，且提供之設計服務均應符合消防、建築、衛生等安全法規。

㈡系爭房屋之主建物面積為1296.7平方公尺，西半部面積為195.96平方公尺，坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（即前述西半部），東半部面積為1100.74平方公尺，坐落同小段第113地號土地（下稱東半部）。

㈢系爭房屋於109年2月3日經都發局核發109年變更使用執照。

㈣被告以108年4月3日最終版系爭房屋6樓平面設計圖(本院卷一第353頁)，並於108年7月15日取得室內裝修施工許可證(本院卷一第359頁)，嗣於108年10月28日申報變更使照竣工掛件(本院卷一第361頁)，配置如000000000000000號竣工圖所示（見本院卷一第363頁、本院卷二第201頁），對應113-1地號土地規劃為包廂715、716、717、7A使用，經都發局核發109年變更使用執照。

㈤臺北市政府98年8月11日府都規字第09803474000號修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區107年計畫案對「特定專用區（二）（供一般商業使用）」經營「第32組：娛樂服務業」標示為「△：附條件允許使用」，但在107年12月18日以府都規字第10760567391號公告修訂107年計畫案中，對「特定專用區（二）（供一般商業使用）」經營「第32組：

娛樂服務業」標示為「△⑫：附條件允許使用：限第二層及以下樓層」。

㈥商業處於109年11月18日發函原告，並在說明欄記載：「都市發展局於109年11月13日以北市都規字第1093117887號表示不符規定其內容如下：另查屬「特定專用區（二）（供一般商業使用）」部分依本府107年12月18日府都規字第10760567391號公告實施「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區107年計畫案」之「附表一、土地及建築物使用組別容許表」規定，「特定專用區（二）（供一般商業使用）」得附條件允許作「第32組：娛樂服務業」使用，其核准條件為：「限建築物第二層及以下樓層使用」，…，經檢視本案6樓屬「特定專用區（二）（供一般商業使用）」部分不符合前開核准條件。

㈦系爭房屋於111年3月29日經都發局核發111年變更使用執照，變更後之配置如000000000000000號竣工圖（下稱系爭竣工圖，見本院卷二第217頁）所載，原包廂715、716、717、7A之位置改為餐飲業使用。

㈧系爭房屋之備餐室及機房於111年11月10日取得建築物室內裝修合格證明。

四、本院之判斷：

原告主張被告違反系爭契約，應依民法第544條、第227條第2項負損害賠償責任等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點厥為：㈠系爭契約之定性為何？㈡被告是否違反系爭契約之義務？㈢被告是否應就如附表「原告主張」欄所示損害負賠償責任？茲分述如下：

㈠系爭契約應適用委任契約之規定：

1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約；工作係分部交付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該部分之報酬；稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；受任人應自己處理委任事務；關於勞務

給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定，民法第490條、第505條第2項、第528條、第537條前段、第529條分別定有明文。次按委任與承攬固皆以提供勞務給付為手段，惟委任係受任人基於一定之目的，為委任人處理事務，重視彼此之信賴關係，且得就受任人之權限為約定，受任人應依委任人之指示處理委任事務，並報告委任事務進行之狀況（民法第528條、第532條、第535條、第540條規定參照），並不以有報酬約定及一定結果為必要，契約標的重在「事務處理」；而承攬則係承攬人為獲取報酬，為定作人完成一定之工作，較不重視彼此之信賴關係，承攬人提供勞務具有獨立性，不受定作人之指揮監督，原則上得使第三人代為之，且以有一定結果為必要，契約標的重在「工作完成」。苟當事人所訂立之契約，係由承攬、委任之構成分子混合而成，各具有一定分量，且各該成分之特徵不易截然分解、辨識，而當事人復未約定法律之適用時，其既同時兼有「事務處理」與「工作完成」之特質，不應再將之視為純粹之委任或承攬，而應歸入非典型契約之混合契約，成為一種法律所未規定之無名勞務契約，以利於法律適用，俾符合當事人之利益狀態及契約目的。又委任為最典型及一般性之勞務契約，為便於釐定有名勞務契約以外同性質契約所應適用之規範，使當事人間之權利義務關係有所依循，民法第529條乃規定：「關於勞務給付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定」。故具委任與承攬兩種勞務性質之混合契約，而其成分特徵不易截然分解、辨識時，其整體性質既屬於勞務契約之一種，自應依上開條文規定，適用關於委任規定，使當事人間之權利義務關係得以確立（最高法院111年度台上字第1120號、109年度台上字第215號、107年度台上字第1394號判決意旨參照）。

2.經查，「補充協議書 星聚點壹號延平北路案」（下稱補充協議書）記載：「雙方同意修訂第七條（按：系爭契約）服務費用給付方式，修訂內容如下：一、簽訂補充協議書後，

給付該階段服務費用總額之百分之三十。（扣除甲方已於105年6月30日給付該階段服務費用總額之百分之十，尚須給付乙方該階段服務費用總額之百分之二十）。…。十五、取得6F室內裝修施工許可證或建築物變更使用施工許可備查，給付該階段服務費用總額之百分之四。十六、取得6F變更使用執照，給付該階段服務費用總額之百分之一。…」（第1條）；「本補充協議書為服務費用給付方式調整，原合約"星聚點壹號延平北路案變更使用服務合約書"工作項目不受此協議書影響，持續進行」（第2條），有補充協議書在卷可考（見本院卷一第387、389頁），兩造約定於被告完成一定工作後，原告分期按固定比率分期給付，固似有民法第490條、第505條第2項規定所稱之承攬特性。惟觀諸系爭契約將名稱定為「設計服務『委任』合約書」，並開宗明義約定：「……甲方『委託』乙方擔任星聚點壹號延平北路案變更使用等事宜」，於第2條載明被告之工作項目包含：建築空間法規檢討、配合辦理執照申請、辦理變更使用執照及雜項執照申請、申請室內裝修施工許可證等；於第3條將工作內容分為3階段，第1階段為建築規劃設計、第2階段為室內裝修設計、第3階段為辦理室內裝修圖說審查及室內裝修竣工查驗合格證明，被告並須參與原告之設計協調會議、原告需要之工務會議圖說釋疑；於第5條第5項約定：「乙方（即被告）施工圖完成後交予甲方（即原告）之時，應取得甲方相關業務主管書面同意」；並於第12條第1項約定：「非經甲方書面同意，乙方不得讓渡、轉移或處分其權利、義務，亦不得將工作轉包，分包予他人」，有系爭契約在卷可考（見本院卷一第43至52頁），可見系爭契約除重視被告之設計專業與工作完成之結果，被告具備一定獨立性外，亦以要求被告參與原告會議、向原告彙報、禁止轉包等方式，同等重視原告於契約中之指示地位，以及兩造間處理事務之信任關係，亦含有民法第528條、第535條、第540條所規定委任之構成分子，且難以將系爭契約輕易區分為承攬部分與委任

部分。是以，系爭契約所分具之委任、承攬構成分子，彼此間既不易截然分解及辨識，復具備勞務契約之一般特質，自應依民法第529條之規定，適用關於委任規定。故被告基於承攬契約之瑕疵修補、時效消滅等抗辯，核均與系爭契約之性質不符，並無可採，原告主張系爭契約應適用委任規定等節，為有理由。

㈡被告未盡系爭契約第2條、第3條第1階段第1款之義務，而違反系爭契約第5條第1、3項：

1.按受任人處理委任事務，應依委任人之指示，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之，民法第535條定有明文。經查，系爭契約第5條第1、3項約定：「乙方之義務：一、以最新之建築技術、工法及經驗提供工作內容之設計服務；三、本合約內有關之工作人員應確實遵守政府各項法令規章、建築師公會章程及建築師業務章則等」；第3條第1階段第1款則約定：「工作內容：第一階段（建築規劃設計）1.檢討建築設計法規」，第2條第1款則約定：「工作項目：建築空間法規檢討」等情，有系爭契約在卷可參（見本院卷一第44至47頁），可見兩造明確約定被告所應提供之「工作內容之設計服務」、「遵守政府各項法令規範」，即包含隨時確認系爭房屋之室內設計符合主管機關使用分區之規範。

2.被告於書狀中辯稱：受107年計畫案影響之範圍僅有系爭房屋其中195.96平方公尺之面積，而該部分面積經被告向都發局申請調整建築物使用類組完畢，並取得111年變更使用執照等語（見本院卷二第281、298頁），而自系爭竣工圖可知，所變更使用類組之195.96平方公尺面積，即為西半部之面積，715、716、717號包廂與紐約廳之面積均有包含西半部之面積，有系爭竣工圖在卷可考（見本院卷二第217頁），況被告亦自承：被告於104年12月4日進行系爭房屋在內之設計規劃，因98年度修正之計畫案並未涉及使用分區之調整，被告遂依據當時有效之89年計劃案著手進行等語（見本院卷二第299頁），可見被告亦不爭執西半部依107年計畫

案，不得作為娛樂服務業使用，其係依89年計畫案為系爭房屋之設計等情甚明。

3.自系爭契約可知，被告之義務包含完成系爭契約第3條所定之全部工作內容，則被告自應履行義務至契約內容全部完成而終了為止，是以，被告既於108年7月15日始首次取得系爭房屋之室內裝修施工許可證，系爭房屋西半部之備餐室及機房於111年11月10日取得建築物室內裝修合格證明，則於107年12月18日都發局公布107年計畫案時，系爭契約顯然尚未因義務履行完畢而終了，依系爭契約之約定，被告自應隨時注意細部計畫案等法規狀態變更，惟被告竟疏未注意107年計畫案已將西半部使用分區規範變更，而於107年計畫案實施後，仍繼續以89年計畫案為系爭房屋之設計，自未確實執行建築設計法規之檢討，核與系爭契約第5條第1、3項之約定有違，並未盡善良管理人之注意義務，而可歸責。

㈢被告應就如附表「本院認定」欄所示損害，負賠償責任：

1.按受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責；因不完全給付而生關於給付遲延或給付不能之規定以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第544條、第227條第2項分別定有明文。次按債權人得請求負損害賠償責任者支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第3項亦有明文。再按債務人不完全給付，而其不完全給付不能補正者，債權人得不請求債務不履行之損害賠償（即替代給付之賠償，民法第226條、第232條），而改以其因信賴可取得債務人之給付所合理支出之費用，作為損害，請求債務人賠償之（最高法院112年度台上字第2911號判決意旨參照）。是以，前揭法條及裁判意旨，揭櫫債權人得不請求替代給付之損害賠償，而請求其因信賴能取得給付所支出之合理費用。在債務人違反契約義務，致債權人得依債務不履行之規定請求不履行之損害賠償（即替代原來給付之損害賠償）之情形，應可類推適用民法第213條第3項，允許債權人就其因信賴可取得債務人依約給

付所支出之合理費用，亦得請求債務人賠償，債權人所受之損害乃支出徒勞無益費用，應屬替代履行利益之賠償，故性質上屬履行利益之損害。

2.經查，原告請求如附表編號1至4之請求賠償項目，均非直接請求履行利益之所失利益，而係請求因信賴被告完滿履行契約義務而支出之無益費用，性質上均屬請求履行利益之所受損害，揆諸前揭法條與實務見解，原告既係因被告違反契約義務而支出附表所示費用，則原告自得在合於相當因果關係之要件下，專就此等費用請求賠償，合先敘明。惟若某部分費用無論被告是否違反契約義務，原告均將支出者，或某部分支出乃為原告個人之營運規劃者，均與被告違反契約義務欠缺相當因果關係，而不得請求，自不待言。

3.附表編號1部分：

⑴經查，715、716、717包廂及紐約廳均包含西半部面積，並於申請111年變更使用執照時變更為餐飲業使用等情，有系爭竣工圖在卷可考（見本院卷二第217頁），於107年計畫案後，西半部均不得作為娛樂服務業使用，足認西半部改為餐飲業使用之原因，係被告違反系爭契約之義務所致，先予敘明。

⑵附表「本院認定」欄即原告請求有理由部分：

①自原告所提715、716、717包廂之修改前後圖可見，715、716、717包廂原具顯示器、環狀座椅與餐桌等視聽娛樂器具；715、716包廂修改後則未見該等視聽娛樂器具，而以鐵質層架與烤箱等備餐用品取代，717包廂則堆放紙箱、數組啤酒、層架與鍋碗雜物等情，有原告所提金派對施工前後圖在卷可參（見本院卷二第585至591頁）。又自原告所提原建置金額表可知，715、716、717包廂原設置之黑鐵鋼板桌腳、全包廂踢腳、電視櫃檯面、餐桌、包廂地坪面貼石材（沙發區、平面、舞台）、包廂裝修（木作）、沙發皮（22.5尺）、壁紙（沙發主牆、側牆）部分（下合稱系爭工程），均為經營餐飲業、變更為備餐室、倉庫後之西半部無需進行

之工程，難認對原告有何利益，而屬原告因信賴被告所提法規意見後，所支出之無益費用，其支出與被告義務違反間，具責任成立之相當因果關係。

②就責任範圍部分，系爭工程之花費，有原告所提與訴外人大禹行即洪禹的、上盈石材設計有限公司、新棋室內裝修設計工程股份有限公司、吉隆沙發行即林清龍、岱津實業有限公司之「工程合約」與報價單共5份（契約編號166、174、179、180、183，下合稱工程契約，見本院卷一第77至109頁）在卷可稽，觀諸工程契約之日期介於108年5月14日至108年9月12日間，均簽訂於107年計畫案公布後，堪信原告確係依據被告錯誤之法規建議，委由該等廠商施作如系爭工程，是原告請求如附表編號1「本院認定」欄之損害賠償，為有理由。

③被告抗辯：原告所提原建置金額表中，就716包廂之石材部分，原告逕將713、716、719之總價除以3，就壁紙部分，原告逕將706、716包廂之總價除以2，作為該等部分之建置費用，未說明何以費用可平均分配等語，經查，自原告與訴外人上盈石材設計股份有限公司所簽訂之174號「工程合約」（下稱174號契約）之工程報價單可知，「包廂地坪」編號9、9-1之「包廂地坪面貼石材（沙發區、平面）」、「包廂地坪面貼石材（舞台）」等2項目，其單位均為「間」，數量均為「3」，並標明單價各為85,200元、26,300元，總價分別為255,600元、78,900元，備註均記載：「713、716、719」等情，有174號契約及報價單附卷可參（見本院卷一第83至87頁），可知713、716、719包廂建置石材之報價以間為單位，故原告將716包廂之石材，以85,200元、26,300元計價，並加計5%稅金，核與前開工程報價單所示之計價方式相符；而觀諸原告與訴外人岱津實業有限公司簽訂之183號工程合約（下稱183號契約）之估價單可知，項目編號6、7之「Special FX壁紙[706+716沙發主牆]」、「Special FX壁紙[706+716側牆]」等2項目，其單位均為「坪」，數量為

「6」、「21」，並標明單價均為1,000元，總價分別為6,000、21,000元等情，有183號契約及報價單附卷可參（見本院卷一第107至109頁），可知706、716包廂之價格，係以鋪設面積計價，而觀諸系爭竣工圖之706、716包廂面積（見本院卷二第217頁），前者在圖上長約1.25公分、寬約1.15公分，後者長約1.4公分，寬約1公分，前者略大於後者，但2者面積大略相符，是原告以平均除以2之方式計算此部分之面積，並無超額計算面積之情事。又被告未爭執174號契約、183號契約之形式真正，故前揭契約及報價單既具原告時任法定代理人與廠商法定代理人之簽章，自應認為真正，參諸前開修改前後圖，可知原告主張其確實支付如報價單所示費用變更715、716、717包廂格局等節，足堪信實。是以，原告請求如附表「本院認定」欄部分，為有理由，應予准許。

⑶原告請求無理由部分：

①經查，原告主張715、716、717包廂支出水電工程費用（下稱水電工程費用）各36,600元、63,490元、36,600元乙節，固據原告提出其與訴外人致盛工程有限公司之「工程合約」（編號123，下稱123號契約）及估價單為憑（見本院卷一第111、112、119、120頁），惟123號契約簽訂日期為107年8月29日，顯然早於107年計畫案公布之107年12月18日，是水電工程費用之支出與被告違反契約義務間，已難認有因果關係，原告復未就715、716、717包廂作為娛樂服務業、餐飲業之用所需之水電費差距為何舉證，自難認此部分之損害係被告違反契約義務所致。是原告請求前揭水電工程費用，應予以扣除。

②次查，原告主張紐約廳支出之工程費用1,003,861元部分，包含座位區桌腳、沙發底座、沙發皮、黑金石餐桌等情，固據提出其與與訴外人大禹行即洪禹的、新棋室內裝修設計工程股份有限公司、吉隆沙發行即林清龍、上盈石材設計有限公司之「工程合約」及估價單為憑（見本院卷一第127至155

頁），惟自原告所提紐約廳修改前後圖可知，紐約廳修改前具2顯示器，修改後則否，原黑色桌面變更為木質餐桌（見本院卷二第592至594頁）。惟桌面之色調、其餘裝潢之配置，均與使用分區之變更無涉，前開座位區桌腳、沙發底座、沙發皮、黑金石餐桌仍可作為餐廳使用，是前開金額之花費，並非因使用分區變更所致，而係原告基於室內風格考量等理由置換，尚難認屬無益費用之花費，故原告此部分之請求，洵無理由。

4.附表編號2部分：

⑴按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。次按房屋之使用利益，一般均得以相當之費用換得，且有隨時、立即使用之可能性，在交易觀念上，已具有經濟上利益（最高法院107年度台上字第402號判決意旨參照）。蓋就財產利益保障目的，應包含對財產主體而言，使用該財產實現經濟生活目標之可能性，此種財產之功能性歸屬，亦為財產權能之體現。否則，若僅保障物之實體價值，將使得物之使用可能性暫時喪失時，無法藉由物之回復及對實體補償之利息而受到填補，而此段時間債權人若可利用該財產得以獲致之收益亦無法補回。是以，基於損害賠償法理之完全賠償原則，除債權人顯然無使用該財產之計畫，使得使用可能性之喪失不具可感性之情形外，當不應限制暫時使用可能性喪失之損害，使損害得以公平、完全獲得賠償，此情不應因該財產為個人日常生活自用之財產或營業用財產而有異同。而就民法第216條第1項之「所失利益」，則應以物之使用可能性被剝奪之期間，與物之使用攸關之利益賠償，包含該物於無法使用期間內之孳息，如為自有之物，則得以設算租金計算孳息。

⑵經查，商業處於109年11月18日以「申請案件一次告知單」回覆原告之擴大營業面積許可申請時稱：經檢視本案6樓屬『特定專用區（二）（供一般商業使用）』部分不符合前開

核准條件等語，於110年3月2日以北市商三字第1096039697號函以：都發局函告「6樓屬『特定專用區（二）（供一般商業使用）』部分若仍作娛樂服務業使用，仍不符107年計畫案規定」，都發局3次函告不符規定，爰予以檢還爰申請案件等語；都發局於110年3月19日以北市都築字第1103024848號函稱：案址位屬第三種商業區部分符合視聽歌唱業支付條件規定，惟位屬特定專用區（二）（供一般商業使用）部分，不符合使用條件規定等語，命原告應確保建築物合法使用，若仍有違規情事將依都市計畫法裁處；於110年4月14日以建築執照審核通知以：請檢討本次變更部分是否符合特定專用區細部計畫規定等語，命原告應至該局修正等情，有前開商業處、都發局函在卷可考（見本院卷二第227至238頁、卷一第439頁）；依臺北市政府110年5月14日府產業商字第1106016676號公告視聽歌唱業應暫停營業、經濟部110年10月4日經商字第11000708420號公告視聽歌唱場所防疫管理措施指引及臺北市政府110年10月5日府產業商字第1106035418號公告辦理本市視聽歌唱場所自助式KTV、電話亭KTV)須檢附復業申請書等文件向商業處復業申請，並經同意後始得營業等情，為公知之事實。是以，自前揭商業處、都發局函可知，該等局處並非認定系爭房屋全部不合法使用，而係僅位屬特定專用區（二）之西半部區塊，故109年變更使用執照就東半部之效力始終未受影響，是以，111年變更使用執照核發前，系爭房屋不得營業之範圍，應僅限於西半部，而不及於東半部。準此，原告主張系爭房屋於110年10月6日即可復業等節，核與前揭臺北市政府110年10月5日公告相符，固屬有據，惟原告主張系爭房屋於111年3月29日前全部不得營業等節，則核與事證不符，難以憑採。故原告縱因其自身之經營考量，於110年10月6日至111年3月29日全部停止系爭房屋之營業，其東半部之部分，亦屬原告自身之商業考量，要與被告之義務違反無涉。另被告抗辯：其於110年3月26日即取得變更使用執照等語，並提出110年3月25日變更使用執照

申請書為據（見本院卷一第373頁），惟查，該申請書僅於「收文字號」欄蓋有110年3月26日建管處建照科收件章，惟於「發照字號」欄則未蓋有任何印章，復參以都發局前揭110年4月14日建築執照審核通知，可知該次申請仍存有使用分區之問題，而顯未於110年3月26日通過，是被告前開抗辯，尚乏所據。準此，原告主張因被告違反契約義務而受之影響之部分，限於110年10月6日至111年3月29日間之西半部區域，為有理由，其餘部分則無理由。

⑶從而，西半部既於110年10月6日至111年3月29日間均無法使用，揆諸首揭說明，原告自得向被告請求填補此部分喪失之使用利益，其範圍應包含以設算租金計算之攸關利益賠償。自原告所提房屋租賃契約書可知，原告與訴外人凱揚投資股份有限公司租賃與系爭大樓地下2層房屋（見本院卷一第157至160頁），另就原告主張依該租賃契約，兩造約定每坪單價為1,500元等情，經本院查詢鄰近地區（臺北市○○區○○○路0段000號）於111年間之店面租金實價登錄資訊，每坪單價為1,534元（見本院卷二第602頁），核與該地區行情相符，自得作為系爭房屋使用利益喪失之基準。惟系爭房屋因被告違反契約義務而於110年10月6日至111年3月29日無法營業之部分，僅限西半部區域之195.96平方公尺（即59.2779坪），則逾此範圍之請求，自無理由，不應准許。

5.附表編號3、4部分：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法院98年

度台上字第673號判決意旨參照）。

⑵查原告主張系爭房屋於110年10月6日至111年3月29日間支出電費438,567元、支出員工薪資5,010,844元（請求2,505,422元）部分，固提出系爭大樓B2至6樓於110年6月至10月之電費單、原告員工19人之薪資單、勞健保資料等件為據（見本院卷一第163至171、187至320頁），惟就電費部分，無論被告是否違反系爭契約義務，原告作為系爭房屋之所有人，本應為繳納義務人，而此等無法收益之平白電費支出，業已受前開「喪失使用利益」之所失利益涵蓋，自非屬物之使用利益所得請求之範圍，且原告所提之電費單據之計費期間，均非屬110年10月6日至111年3月29日，要難認原告於上開期間支出所述金額之電費；而就原告主張員工薪資部分，自原告所提薪資單、勞健保投保資料，固可見該19名員工受訴外人星據點文創股份有限公司核發薪資單，勞健保之投保單位並為原告，惟原告既自承：該19名員工於上開期間有協助其他樓層之業務等語（見本院卷一第13頁），且無其他證據可認該19名員工係專為系爭房屋西半部服務而聘僱，自難認與被告違反契約義務有何相當因果關係，是原告此部分之主張，均無理由，應予駁回。

6.本件無與有過失之適用：

⑴按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之；該項規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之，此觀民法第217條第1項、第3項規定自明。上開過失相抵之原則，其立法意旨在於無論何人不得將自己之過失所發生之損害轉嫁於他人，係基於支配損害賠償制度之公平原理與指導債之關係之誠信原則而建立之法律原則；與有過失規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於事故之發生亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過酷，是以賦與法院得減輕其賠償金額或免除之職權。惟所謂被害人與有過失，須被害人之行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之一，行為與結果

有相當因果關係，始足當之。倘被害人之行為與結果之發生並無相當因果關係，尚不能僅以其有過失，即認有過失相抵原則之適用。（最高法院109年度台上字第3257號、95年度台上字第2463號判決意旨參照）。

㈡經查，被告依系爭契約所應負之義務之一，即為注意使用分區等建築法規之變更，並針對該變更為適宜之建議與設計，是原告依照系爭契約，本可正當合理信賴被告將處理都市計畫法規相關之變動，使原告無須時時注意是否出現法規狀態之變更，此亦為系爭契約簽訂之經濟上目的。是以，無論原告有無注意使用分區之變更，被告均應以善良管理人之注意程度，於契約終了前隨時確認，故原告縱使疏未注意法規變更，亦與本件損害結果之發生欠缺相當性，是應認本件無與有過失之適用。被告辯稱：原告身為系爭房屋所有人，亦未注意107年計畫案之變更等語，亦乏所據，洵無可採。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，而遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條分予明定。原告行使對被告之損害賠償債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本訴，而起訴狀繕本業於112年7月18日送達被告事務所（見本院卷一第327頁送達證書），依法即生送達效力，則被告迄未給付，依上開規定應負遲延責任。

五、據上論結，原告依民法第544條、第227條第2項規定，請求被告給付2,456,066元，及自112年7月19日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之部分為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

六、兩造分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核上開勝訴部分於法相符，爰分別酌定相當之擔保金宣告之。至原告敗訴部

分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第六庭　審判長法　官　林瑋桓

法　官　曾育祺

法　官　劉其鷹

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　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　江慧君

附表：

#	請求賠償項目	原告主張		本院認定
1	715、716、717號包廂、紐約廳原裝潢費用	715	561,070元	524,470元
		716	476,463元	409,798元
		717	1,042,679元	1,006,079元
		紐約廳	1,003,861元	0元
		總計	3,084,073元	1,940,347元
2	110年10月6日至111年3月29日無法營業所受相當於租金之損失	4,681,557元		515,719元
		B2每月租金：每坪1,500元*538.11坪=807,165元 期間**6樓**總租金：807,165元*（5+24/30月） =4,681,557元		B2每月租金：每坪1,500元*59.2779坪=88,917元 期間**西半部**總租金： 88,917元*（5+24/30月） =515,719元
3	110年10月6日至111年3月29日電費支出	438,567元		0元
		B2至6樓每月電費：3,168,865元/5月 =633,773元		

		每坪每月電費：633,773元/4,510.23坪=140.52元 6樓每月電費：140.52元*538.11坪=75,615元 期間6樓總電費：75,615元（5+24/30月） =438,567元	
4	110年10月6日至111年3月29日薪資支出	2,505,422元	0元
	總計	10,709,619元	2,456,066元