

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第473號

上訴人 李丞駿

訴訟代理人 施志遠律師

申惟中律師

複代理人 謝昀潔律師

被上訴人 道管理顧問股份有限公司

法定代理人 林世麒

訴訟代理人 王品媛律師

上列當事人間請求給付裝修費用事件，上訴人對於中華民國113年10月28日臺灣宜蘭地方法院113年度訴字第104號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰伍拾萬元，及自民國一一三年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣捌拾參萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰伍拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審主張兩造於民國111年12月21日簽訂合作同意書（下稱系爭契約），約定以上訴人所有門牌號碼○○縣○○鄉○○路000巷00號（A7）房屋（下稱系爭房屋）共同經營招待所，由被上訴人負擔裝修費用新臺幣（下同）250萬元，上訴人負擔其餘裝

01 修費用，並將系爭房屋出租予被上訴人，由被上訴人負責招
02 待所之經營及維護，並於同日簽屬住宅租賃契約書（下稱系
03 爭租約）。上訴人已完成系爭房屋之裝修，被上訴人卻未給
04 付裝修費用250萬元，起訴請求被上訴人應依約給付。嗣本
05 院審理中，上訴人以締約前兩造間因準備或商議訂立契約已
06 建立特殊信賴關係，而支出裝潢費用250萬元，追加民法第2
07 45條之1第1項第1款、第3款規定為備位請求（見本院卷第11
08 4頁），經核其追加請求之基礎事實均係系爭契約所衍生之
09 爭執，核與前揭規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面

11 一、上訴人主張：系爭契約及系爭租約（下合稱系爭2份契約）
12 已於111年12月21日經兩造審閱契約內容，並簽屬用印後達
13 成協議而成立，且後續履約過程，亦由被上訴人與第三人張
14 家榮（下稱姓名）共同規劃系爭房屋之裝潢設計，故兩造確
15 存有契約關係。伊已依約完成系爭房屋之裝修，詎被上訴人
16 卻拒絕給付，伊先位依系爭契約第1條約定，請求被上訴人
17 給付250萬元本息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，其提
18 起上訴）。另於本院追加之訴主張：縱認兩造契約關係不成
19 立，被上訴人迄至112年3月間，均有與張家榮討論系爭房屋
20 之裝修事宜，伊就被上訴人將出資250萬元裝潢費用，以未
21 來出租予被上訴人作為經營招待所使用，完成系爭2份契約
22 之約定等節，已有合理期待，且系爭房屋已完成裝修，伊非
23 因過失而合理期待系爭2份契約成立，受有上開損害，備位
24 依民法第245條之1第1項第1款、第3款規定，請求被上訴人
25 為同一給付之判決。並上訴及追加之訴聲明：(一)原判決廢
26 棄。(二)被上訴人應給付上訴人250萬元，及自民事起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供
28 擔保請准宣告假執行。

29 二、被上訴人則以：兩造嗣後因理念不合而未簽立系爭2份契約
30 約，未就系爭2份契約有意思表示合致之情形。系爭房屋於
31 兩造討論合作簽約前便已經開始裝修，伊無指示上訴人裝修

01 系爭房屋。退步言，縱使兩造存有契約關係，然伊已於112
02 年7月間解除契約，上訴人之請求無理由等語，資為抗辯。
03 並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 (一)先位聲明部分：

07 1.按私文書經本人簽名、蓋章或按指印者，推定為真正，此觀
08 民法第3條第1項、民事訴訟法第358條第1項之規定自明。又
09 契約之成立，係以當事人意思合致為要件，非必當事人到場
10 當面協商，契約始能成立。倘依契約履行之事實，足以推定
11 其契約關係存在時，自不容契約當事人無端否認（最高法院
12 111年度台上字第1735號判決意旨參照）。

13 2.被上訴人固否認系爭2份契約形式上真正，辯以該等契約上
14 之被上訴人公司大小章及法定代理人簽名，均為上訴人及張
15 家榮所偽造云云。惟查：

16 (1)證人張家榮於原審證稱：伊是御閣建設有限公司（下稱御閣
17 公司）實際負責人，○○鄉○○路000巷22號（A5）、26號
18 （A6）房屋（下分稱22號、26號房屋）及系爭房屋是御閣公
19 司興建及銷售。伊介紹兩造簽約前，有先就22號、26號房屋
20 與被上訴人簽立合作同意書及租賃契約。後因上訴人想買系
21 爭房屋，請伊向被上訴人傳達將26號房屋的租賃及合作協議
22 直接挪到他要買的系爭房屋，伊與林世麒協商後，林世麒同
23 意，就將26號房屋租賃及合作協議取消，換到系爭房屋等語
24 （見原審卷第236、240頁），核與被上訴人於原審自陳其曾
25 於111年8月11日與張家榮就22號、26號房屋分別簽訂合作同
26 意書，約定由其各出資250萬元予張家榮作為房屋裝修費
27 用，以向房屋所有權人承租房屋經營招待所使用，並於同日
28 與上開房屋所有權人各簽訂租賃契約，以此與張家榮合作方
29 式，確保張家榮之施作品質及進度等語（見原審卷第118
30 頁）大致相符，並有22號（當時房屋所有權人張家榮）、26
31 號（當時房屋所有權人張至榮）房屋合作同意書、住宅租賃

01 契約書（下合稱22、26號房屋各2份契約）、建物所有權
02 狀、土地所有權狀、宜蘭縣政府使用執照附表、設計平面圖
03 等件附卷可參（見原審卷第129至173頁），足見在系爭2份
04 契約前，被上訴人為在宜蘭經營招待所，曾與張家榮合作以
05 簽訂合作同意書，約定由其出資250萬元裝潢費用，並與房
06 屋所有權人簽訂10年之租賃契約為合作模式。另據上訴人於
07 本院以證人身分證稱：張家榮是建商，伊朋友介紹所認識，
08 告知伊買了之後，林世麒會承租10年，並支付裝修費用250
09 萬元，伊會先取得系爭2份契約後，才會去買系爭房屋。伊
10 是雲林人，在臺北工作，平常不會去宜蘭等語（見本院卷第
11 202頁）、證人張家榮續證稱：上訴人就是要買來租給被上
12 訴人。上訴人要買系爭房屋前，他想透過伊去將之前被上訴
13 人跟張至達簽的租賃契約移到系爭房屋，林世麒有同意要租
14 系爭房屋，上訴人就跟李欣怡確定要買系爭房屋等語（見原
15 審卷第250、251頁），復參上訴人與原屋主李欣怡於111年1
16 2月22日簽立系爭房屋買賣契約書（見原審卷第207至210
17 頁），益徵上訴人主張其與宜蘭無地緣關係，係因張家榮告
18 知其會取得與被上訴人簽立系爭2份契約，將系爭房屋出租
19 予被上訴人長期經營招待所使用，方購買系爭房屋等情，應
20 屬信實，先予敘明。

21 (2)觀諸林世麒於111年12月21日傳送附表編號1系爭租約予張家
22 榮，張家榮於該日前向上訴人表示有寄送合約予上訴人，請
23 上訴人簽名後寄回等情（見附表編號2），核與證人張家榮
24 於原審證稱：伊看過被上訴人簽署用印之原證2合作同意
25 書、原證3住宅租賃契約書，這是一起的，上訴人還沒有簽
26 署，這兩份契約是111年12月21日林世麒親手交給伊。伊取
27 得後就將該兩份契約以郵局掛號信寄給上訴人等語（見原審
28 卷第236至239頁）一致，雖上訴人於111年12月23日方收受
29 張家榮以御閣公司名義寄送包含上開合作同意書、住宅租賃
30 契約書，但其對該等契約內容無異議並在其上簽名、蓋章
31 （見原審卷第9至16頁），復經上訴人於本院就此證稱：張

01 家榮以其店商名稱作為寄件人。寄來時，系爭2份契約上面
02 都已經蓋好林世麒的公司大小章，伊就在伊的欄位上簽名蓋
03 章，用印完不確定是以郵寄方式寄回，或約地點請張家榮過
04 來拿等語（見本院卷第204頁），再參附表所示通訊軟體對
05 話內容，被上訴人於張家榮寄出系爭2份契約予上訴人後，
06 並未表明未收受經上訴人簽署之系爭2份契約，僅要求修正
07 部分契約內容（詳如後述）。是系爭2份契約既經兩造意思
08 表示合致，於111年12月21日成立，堪以認定。次查，附表
09 編號1固僅傳送上開住宅租賃契約書，但上訴人係同時收受
10 張家榮所寄送之上開合作同意書、住宅租賃契約書，經證人
11 張家榮證述如前，並經原審法院當庭勘驗系爭2份契約正本
12 在卷（見原審卷第234頁）；此又與被上訴人所提系爭22、2
13 6號房屋之合作模式，即同時簽訂合作同意書、住宅租賃契
14 約書等節，如出一轍，益徵兩造確於111年12月21日合意成
15 立系爭2份契約。

16 (3)至被上訴人否認系爭2份契約上法定代理人簽名及公司大小
17 章之真正，然被上訴人對上訴人及張家榮所提偽造文書刑事
18 告訴，經臺灣宜蘭地方檢察署檢察官調取林世麒之多家金融
19 帳戶開戶資料及電信服務申辦資料，以該等資料中之「林世
20 麒」簽名與系爭2份契約中之「林世麒」簽名函請法務部調
21 查局為筆跡鑑定，結果林世麒之筆跡筆劃特徵相同，筆跡之
22 結構佈局、書寫習慣相同，有外放之法務部調查局文書暨指
23 紋鑑識實驗室鑑定書影卷可參，並經原審當庭勘驗系爭2份
24 契約關於「林世麒」簽名，核與22、26號房屋各2份契約中
25 之「林世麒」簽名，於筆順、書寫特徵與型態均相同（見原
26 審卷第234頁）。被上訴人雖辯稱系爭2份契約之公司大小章
27 與其公司登記所用大小章不同云云，然公司經營本多有因應
28 事物繁簡而備有不同公司大小章，自難以印文大小相異，而
29 遽認該等公司大小章係屬上訴人及張家榮所偽造；況原審勘
30 驗系爭2份契約關於被上訴人公司大小章，亦與22、26號房
31 屋各2份契約中之公司大小章，於印文大小、型態、字體均

01 相同（見原審卷第234頁）。是被上訴人否認系爭2份契約形
02 式上真正，辯稱兩造間尚未成立契約關係云云，並非可取。

03 3.系爭2份契約成立後，兩造對於該等契約之部分內容有意
04 見，而陸續溝通進行修改等情，經上訴人於本院審理時證
05 稱：當時已經簽立、只是細部林世麒還有要調整變動，林世
06 麒說要修正合作同意書，要將張家榮加入，伊順便提議將原
07 先記載可以將系爭房屋拿去抵押貸款的部分刪除，印象中，
08 張家榮又傳了林世麒想要修正的部分，就是被證11，有被上
09 訴人印章的部分，林世麒寄給伊兩本，伊簽章完後寄回一本
10 給他。伊記得林世麒表示後面沒有附件，但這個協議是對方
11 準備好寄過來，伊簽章完寄回去，東西準備不足，應該是對
12 方的問題。被證11上面沒有張家榮的話，就是沒有三方合作
13 合約書，張家榮表示這不干他的事，他不想牽扯進來，所以
14 就沒有簽成。112年1月7日張家榮傳送修改的檔案，是因為
15 伊看到契約內可讓承租人以系爭房屋抵押，伊認為有問題，
16 所以請張家榮修改，傳給林世麒。112年1月14日林世麒就說
17 不行，要按照原來的。另112年4月24日、112年5月7日簽訂
18 租賃契約部分的談話內容，是伊在詢問修改房屋抵押的部
19 分，而林世麒是在關心要將張家榮納入的部分等語（見本院
20 卷第208至212頁）。觀諸附表所示張家榮與林世麒間或兩造
21 與訴外人楊彥奇間以通訊軟體line之對話內容，其中林世麒
22 曾就合作同意書第2條、住宅租賃契約書第12條、將張家榮
23 納入成三方合作方式及公證、修改合約開始的日期等細節
24 （見附表編號6、7、16、34）；上訴人則就被上訴人得以系
25 爭房屋申請貸款部分，透過張家榮向林世麒表示有意見（見
26 原審卷第273頁張家榮特別以螢光筆畫出、第281頁張家榮以
27 紅色粗筆畫出），並希望能提供裝潢裝修的保固等節（見附
28 表編號7、19至21），各自提出修正意見，核與上訴人上揭
29 證述大致相符，被上訴人亦自陳就系爭房屋合作事宜，以簽
30 立三方合作同意及經公證之方向進行磋商，曾擬訂契約應經
31 公證之租約，其於其上用印及加蓋騎縫章後，於112年6月28

01 日寄回予上訴人等語（見原審卷第120頁），並有附表編號2
02 6可參，足見兩造於系爭2份契約成立後，確實有因各自需
03 求，擬試圖修改契約內容，重新簽訂，但最終未能達成修改
04 契約之合意而無疾而終（見附表編號35、36）。然而，系爭
05 2份契約既已成立，縱兩造事後對於契約細節之修正，未能
06 達成共識，上訴人亦否認有解除系爭2份契約之合意（見原
07 審卷第234頁），自無礙於系爭2份契約存續之效力，不容被
08 上訴人無端否認該等契約關係之存在。

09 4.按解除權之發生原因有二，一為因當事人以契約訂定者，謂
10 約定解除權；一為因法律規定者，謂法定解除權。除當事人
11 間有保留解除權之特別約定外，非有法律所規定之解除權不
12 得為之。被上訴人辯以兩造早已於112年5月30日合意解除系
13 爭契約，而改以三方合作同意書方式合作，倘系爭契約未經
14 兩造合意解除，則上訴人應於112年3月20日前將系爭房屋交
15 予其經營，蓋暑假乃經營旅遊業旺季，惟上訴人遲至112年7
16 月底暑假時仍未交付系爭房屋，不能達契約目的，其可依民
17 法第255條解除系爭契約云云（見本院卷第395、396頁）。
18 惟查，兩造就系爭契約並無約定解約之事由，系爭契約第2
19 條內文雖約定「甲乙雙方於合作同意書簽訂後，乙方（即上
20 訴人）應於西元2023年3月20日之前，將招待所點交於甲方
21 （即被上訴人）」（見原審卷第9頁），亦無從認定兩造就
22 「履行期特別重要」有成立合意，與民法第255條規定「非
23 於一定時期為給付不能達其契約目的」之要件不相合，自無
24 該條之適用餘地。是兩造無合意解除契約，亦無法定解約事
25 由，被上訴人辯以系爭契約已解除云云，當非可取。

26 5.被上訴人又辯稱系爭房屋早已裝修完畢，且包含頂樓在內之
27 裝修或變更，均係依上訴人指示為之云云（見本院卷第139
28 頁）。惟審究上訴人於本院審理時證稱：張家榮告知林世麒
29 已經有配合同一建案的幾間房子，林世麒是要經營招待所，
30 裝修風格會影響他的經營收益，所以裝修以林世麒的設計理
31 念為主。伊購屋時並未去現場看過，但有看過裝潢的示意

圖，伊有向張家榮表示能否以伊的裝潢想法，但被告知因系爭房屋將作為招待所使用，所以林世麒很堅持裝潢風格。伊自己沒有找人裝修，是張家榮找的設計師。系爭房屋權狀是3層樓。4樓應該是違建。張家榮表示林世麒4樓的格局變動非常大，有裝設游泳池、烤肉設備、烤箱、撞球桌、造景等，導致裝修成本大增，超過原先預估的費用。張家榮說原先估算裝潢費500萬元，因為伊是屋主，之後房子是伊的，但因為林世麒公司要使用10年，所以張家榮就說雙方各負擔一半等語（見本院卷第202至205頁）。另互核證人張家榮於原審證稱：有專門討論設計變更的微信群組。變更的部分伊請設計師跟林世麒提出想要變更的條件作室內規劃，而變更後的結果就是原審卷第23至33頁之照片所示。上訴人買系爭房屋時，租賃跟合作的條件雙方口頭上都講好了，當時伊裝修已經超過一半的工程了，還沒有完成的部分因為兩造已經講好要買賣了，伊裝修要繼續下去，被上訴人的條件就是照他的方式去設計、規劃，所以伊就照他們的意思去裝修（見原審卷第247、250頁）。被上訴人於本院以證人身分證稱：伊有就22號房屋與張家榮簽立租約及合作同意書，並願負擔出資250萬元房屋裝修費用，是因要保障公司能夠使用10年，但後來因裝潢後沒有點交就將房屋出售，已經解約。26號房屋屋主是張至達，但由張家榮代簽，這份契約並未成立，因房屋沒有裝潢，伊趕著暑假營業（民宿、招待所），張家榮告知隔壁A7已經裝潢好，如果伊要趕著營業，看要不要跟系爭房屋屋主談看看。系爭房屋當時1至3樓已經裝潢好，伊認為可以使用。伊有跟張家榮、設計師成立討論設計的微信群組，設計師是大陸人。4樓伊有提供伊的想法等語（見本院卷第194至196、201頁），可知被上訴人因經營民宿、招待所之需，曾與張家榮分別就22號、26號房屋簽訂合作同意書及住宅租賃契約書等合作模式，並就22號房屋委請張家榮進行裝修工程，已有合作前例可循。是張家榮介紹上訴人購買系爭房屋時，即便系爭房屋業經張家榮裝修1至3

樓，仍符合被上訴人之需求，被上訴人甚與設計師、張家榮共組微信群組商討4樓設計規劃內容，倘系爭房屋之設計裝修全依上訴人指示為之，何以群組未包含上訴人在內？況查，張家榮曾以line傳送四樓效果圖給上訴人，表示這是租客（指被上訴人）要的（見附表編號10），並告知上訴人系爭契約之簽立條件，即是被上訴人主導裝修（見附表編號9），林世麒亦於line表示有更動4樓之裝修內容（見附表編號11），向張家榮表示浴室的施作內容（見附表編號8），張家榮並將完工後之照片傳送予林世麒閱覽（見原審卷第259頁）。果若系爭契約尚未成立，上訴人方為屋主，張家榮何須依照被上訴人之設計理念，完成系爭房屋之裝修？至張家榮雖於line向林世麒稱：「租賃契約沒簽訂，你不會付款給我，那相對的我也沒有理由繼續施工」等語，應係其主觀認為兩造後續對系爭租約細節有不同修正，而尚未重新簽訂契約之表達，無礙於系爭契約存續之效力；再觀系爭房屋頂樓之設計風格，有裝設游泳池、烤肉設備、烤箱、撞球桌、造景等（見原審卷第31至33頁），顯非一般住家裝潢之設計，足證系爭房屋主要係依據被上訴人經營招待所需而設計規劃甚明。是被上訴人前揭所辯，顯係推諉之詞，應非可取，併予敘明。

6.按系爭契約第1條合作架構與模式，其中約定：「甲方願意出資二百五十萬為此房屋之裝修費用，其餘費用由乙方出資……」（見原審卷第9頁）。兩造既已達成簽立系爭契約之合意，業如前述，則上訴人依上開系爭契約第1條約定，請求被上訴人給付裝修費用250萬元，自為可取。

(二)按預備訴之合併，法院應依原告所列聲明及訴訟標的順序，依次審判之，必先位之訴無理由時，始得就預備之訴調查裁判（最高法院109年度台上字第3168號判決意旨參照）。上訴人先位之訴為有理由，自毋庸再就其備位之訴為裁判，附此敘明。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其

01 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
02 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，民法第229條第2
03 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
04 得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利
05 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，分別
06 為民法第233條、第203條所明定。查兩造就系爭契約之裝修
07 費用給付責任，無約定給付期限。上訴人既以起訴狀向被上
08 訴人為給付之請求（送達證書見原審卷第55頁），即與催告
09 有同一之效力，上訴人請求自發生送達效力之翌日（即113
10 年3月9日）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，自
11 屬有據。

12 五、綜上所述，上訴人先位依系爭契約第1條約定，請求被上訴
13 人給付250萬元，及自113年3月9日起至清償日止，按年息
14 5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審為上訴人
15 敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
16 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。
17 又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免
18 假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

24 民事第六庭

25 審判長法 官 周美雲

26 法 官 王 廷

27 法 官 汪曉君

28 正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
30 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
31 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或

01 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
02 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
03 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

06 書記官 戴伯勳