

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第246號

原告

即反訴被告 鄧秋風

劉碧霞

共同

訴訟代理人 羅閔逸律師

廖學能律師

共同

複代理人 涂奕如律師

被告

即反訴原告 起鈿厝創新服務股份有限公司

法定代理人 陳彥均

被告

即反訴原告 何昆芳即八樂建築師事務所

共同

訴訟代理人 連世昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年2月2日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告起鈿厝創新服務股份有限公司應給付原告2人共新臺幣300,000元，及自民國114年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告起鈿厝創新服務股份有限公司應給付原告2人共新臺幣310,000元，及自民國114年2月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告何昆芳即八樂建築師事務所應給付原告鄧秋風新臺幣310,000元，及自民國114年2月20日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。

02 四、本判決主文第二、三項給付，如任一被告為給付，其他被告  
03 於給付之範圍內，免除給付責任。

04 五、本訴訴訟費用由被告起鈿厝創新服務股份有限公司負擔十分  
05 之七，其餘由被告何昆芳即八樂建築師事務所負擔。

06 六、本判決主文第一至三項，被告起鈿厝創新服務股份有限公司  
07 、被何昆芳即八樂建築師事務所，如分別以新臺幣610,000  
08 元、新臺幣310,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

09 七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

10 八、反訴訴訟費用由反訴原告起鈿厝創新服務股份有限公司負擔  
11 五分之四，其餘由反訴原告何昆芳即八樂建築師事務所負  
12 擔。

### 13 事實

14 甲、程序事項：

15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
16 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2  
17 款定有明文。原告起訴之訴之聲明原為：「1.被告起鈿厝創  
18 新服務股份有限公司（下稱被告起鈿厝公司）應給付原告新  
19 臺幣（下同）300,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
20 日止，按週年利率百分5之計算之利息。2.被告起鈿厝公  
21 司、何昆芳即八樂建築師事務所（下稱何昆芳）應連帶給付  
22 原告310,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
23 按週年利率百分5之計算之利息。」（見本院卷第9、11  
24 頁）。嗣迭經變更聲明如後乙、壹、一(二)所述（見本院卷第  
25 254、457至458頁）。核其變更訴之聲明所主張之事實，均  
26 係基於兩造間危老重建之委任關係所生糾紛，其請求之基礎  
27 事實同一，合於前開規定，應予准許。

28 二、又按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原  
29 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，  
30 與本訴之標的及防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟  
31 法第259條、第260條第1項分別定有明文。經查，本訴被告

01 即反訴原告起鈿厝公司、何昆芳分別依據危老重建全案委任  
02 契約書、委任合約書所衍生之服務酬金、代墊款、第二期款  
03 等債權提起反訴。經核本訴與反訴之爭執均係本於同一契約  
04 關係，本訴與反訴之事實及法律上主張均相牽連，本訴被告  
05 於本件訴訟言詞辯論終結前提起反訴，核無不合，應予准  
06 許。

07 乙、實體事項：

08 壹、本訴部分：

09 一、原告起訴主張：

10 (一)原告鄧秋風為坐落臺中市○○區○○段000000地號土地之所有  
11 權人，其上設有臺中市○○區○○段000○號建物，權利  
12 範圍均為1分之1；原告劉碧霞為同段894-50地號土地之所有  
13 權人，其上設有臺中市○○區○○段000○號建物，權利範  
14 圍均為1分之1。原告二人為夫妻，因原有建物已經老舊，欲  
15 在系爭土地上興建新建物，故於112年9月24日與被告起鈿厝  
16 公司簽訂危老重建全案委任契約書（下稱系爭契約），委託  
17 被告起鈿厝公司擔任危老建物重建顧問，協助原告訂定「臺  
18 中市○○區○○段000000地號等2筆土地重建計畫案」，並  
19 依都市危險及老舊建築物加速重建條例及施行細則等相關規  
20 定，向臺中市政府提出申請，以取得危老重建容積之2%獎勵  
21 （下稱系爭申請案）。

22 (二)依卷內重建委任契約第3條約定，被告起鈿厝公司契約義務  
23 包含整合送件、建築設計、營建管理、銀行經建及點交認  
24 證。其中整合送件及建築設計原告再分包給被告何昆芳共同  
25 辦理。原告依系爭契約第4條約定，於給付被告起鈿厝公司  
26 保證金300,000元後，再依被告起鈿厝公司之指示，由原告  
27 鄧秋風單獨與被告八樂事務所於113年3月25日簽訂「臺中市  
28 ○○區○○段000000○000000○0○地號重建工程委任合約  
29 書」（下稱系爭重建合約）。詎本件重建申請因被告起鈿厝  
30 公司及何昆芳建築師未主動告知案件承辦進度，且被告起鈿  
31 厝公司、何昆芳延誤補件時程，致系爭申請案遭臺中市政府

01 駁回，原告因而無法取得約4平方公尺之容積獎勵，受有損  
02 害，豐原地區每坪實價約310,000元。又原告之女於113年11  
03 月29日在兩造等人之LINE群組內，代理原告向被告起鈿厝公  
04 司為解除契約之意思表示。為此，爰依民法第227條第1項準  
05 用第226條、第256條解除系爭契約，並依民法第259條、第1  
06 79條、第216條規定提起本件訴訟。並聲明：1.被告起鈿厝  
07 公司應給付原告2人共300,000元及自起訴狀繕本送達翌日  
08 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告起  
09 鈿厝公司應給付原告2人共310,000元及自起訴狀繕本送達翌  
10 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告  
11 何昆芳應給付原告鄧秋風310,000元及自起訴狀繕本送達翌  
12 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.前二  
13 項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於給付範圍  
14 內，免給付之義務。

## 15 二、被告則以：

16 (一)依系爭契約第7條第2項限定終止事由，甲方(即原告)終止事  
17 由，限於乙方(即被告起鈿厝公司)無正當理由無故違反本  
18 約，情節重大，經書面要求限期配合改正而不改正等情形。  
19 惟兩造於113年12月7日協商會議，原告欠缺約定終止契約事  
20 由仍主張「解除」委任契約，與約定不合且無解約事由。原  
21 告主張依民法第227條、第495條規定解約，惟被告並無可歸  
22 責事由致不完全給付情事，且原告解約前未有書面限期催告  
23 程序，不符合民法第227條規定。是以，原告依承攬契約主  
24 張解約及損害，於法無據。

25 (二)再者，依系爭契約第4條第1項付款方式，明定原告給付30萬  
26 元款項，係用於前期重建計畫相關必要支出專款專用，性質  
27 上乃預付承案代墊款項，被告支付31萬4,866元，代墊1萬餘  
28 元。且系爭重建委任契約第4條第1項付款方式附加「並於銀  
29 行撥付後無息返還」為條件，即以重建案件已達核准成功目  
30 的，待銀行撥付申請貸款為條件，原告始得請求無息返還  
31 (即該費用由被告承擔)，本件未達「於銀行撥付後無息返

01 還」條件，系爭款項應做必要專款專用、核實支出，原告請  
02 求返還無理由。

03 (三)被告起鈿厝公司於112年9月24日簽訂系爭契約、八樂建築師  
04 事務所於113年3月25日簽訂重建合約，各有不同簽約權利主  
05 體、不同獨立專業判斷權限、辦理危老重建事件涉不同事  
06 務，各自對應原告履行各自不同合約所生之權利及義務內  
07 容，被告起鈿厝公司並無指定八樂建築師事務所承作，無督  
08 促八樂建築師事務所完成補件程序之義務職責。又被告2人  
09 分別受託辦理重建案過程裡各有不同權限及專業判斷，因系  
10 爭894-49地號土地上之老舊建築物有關「主要建材」一欄，  
11 分別於稅捐稽徵機關登載「木磚造」、地政機關登載為「加  
12 強磚造」，兩者構造別登記有所不同，導致臺中市政府都市  
13 發展局審核程序中令補正不同登載之差異，影響時程容積獎  
14 勵項目短少，但不致遭駁回，上開詳細經過、原委均有對原  
15 告如實報告及說明評估，稅捐及地政機關登載不同，時間久  
16 遠、原因不可考究，非可歸責被告事由，被告並無違失。原  
17 告不配合辦理補正送件，幾經被告口頭、書面催告均藉詞不  
18 配合。

19 (四)綜上，被告並無可歸責事由之違失，且原告對損害之發生及  
20 31萬元損失，均未舉證，顯見本件原告請求應無理由。並聲  
21 明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免於  
22 假執行。

23 貳、反訴部分：

24 一、反訴原告主張：

25 (一)起鈿厝公司部分：

26 1.依系爭契約第7條第1項約定，本件重建申請案件已進入市  
27 府申請重建計畫核准程序，歷經前期相關部門流程申請必  
28 備文件，如重建計畫通過後重建工程尚未開工，甲方(反  
29 訴被告)應依約給付全案管理酬金40%予乙方(即反訴原告  
30 起鈿厝公司)，其計算式為：(1)系爭契約第4條第1項有關  
31 受託服務酬金，即全案管理服務費為：總建築坪數188坪\*

01 每坪營造費用150,000元\*15%，計4,230,000元。(2)系爭任  
02 契約第7條第1項，本件請求費用之計算為全案管理服務費  
03 4,230,000元，乘以40%，約計1,692,000元。

04 2.又反訴原告起鈿厝公司受託辦理之系爭土地危老重建案件  
05 已進入臺中市政府申請重建計畫核准程序，歷經前期相關  
06 部門流程申請必備文件，扣除反訴被告給付之300,000元  
07 後，已代墊14,866元，故依據民法第179條規定請求償  
08 還。

09 3.準此，依據系爭契約第7條第1項約定、民法第100條、第1  
10 79條、181條不當得利等規定，請求反訴被告連帶賠償或  
11 償還數額計1,706,866元。

12 (二)何昆芳部分：

13 反訴原告何昆芳曾委請起鈿厝公司依據系爭契約約定，數度  
14 以書面函催反訴被告鄧秋風及劉碧霞等2人，於本件危老重  
15 建工程配合補件，惟反訴被告無故違反系爭契約約定，並意  
16 圖與第三方謀劃規避巧取利益，且情節重大，致無法以此達  
17 成契約目的，反訴原告曾委託律師發函要求反訴被告於相當  
18 期限內繼續配合改正，俾以續辦本件重建工程，惟反訴被告  
19 均置之不理，為此依系爭重建合約之約定，請求反訴被告應  
20 按照危老重建計畫進度進行階段支付第二期款472,500元。

21 (三)並聲明：1.反訴被告應連帶給付反訴原告起鈿厝公司1,706,  
22 866元，及自114年5月13日起至清償日止，按週年利率百分  
23 之5計算之利息。2.反訴被告鄧秋風應給付反訴原告何昆芳4  
24 72,500元，及自114年5月13日起至清償日止，按週年利率百  
25 分之5計算之利息。3.上開第一、二項聲明，反訴原告願供  
26 擔保，請求宣告准予假執行。

27 二、反訴被告則以：

28 (一)本件申請案業因「逾期補正」遭臺中市政府駁回，根本並未  
29 該當系爭契約第7條約定中所謂「重建計畫通過後」之要  
30 件，起鈿厝公司依該條約定請求反訴被告給付全案管理酬金  
31 40%之金額顯無理由；起鈿厝公司另聲稱有代墊款項14,866

01 元，卻未善盡舉證責任提出任何具體單據以為證明，是其主  
02 張顯屬於法無據，應予駁回。

03 (二)系爭申請案縱經掛件仍因可歸責於八樂事務所之事由逾期未  
04 補正而遭駁回，甚至連依據法規修正即可完成之事項均未補  
05 正，何昆芳顯然有違其專業職責，致反訴被告無法依都市危  
06 險老舊建築物加速重建條例相關規定獲取危老重建容積2%獎  
07 勵，此申請結果自與未經申請無異，八樂事務所竟仍起訴請  
08 求給付第二期款，顯無理由。且反訴被告嚴正否認有無故違  
09 反重建契約或意圖與第三方謀劃規避巧取利益且情節重大致  
10 無法以此達成契約目的等情事，詎八樂事務所重大債務不履  
11 行業已違約在先，事後竟又徒託空言憑空惡意指摘，甚非可  
12 取，均屬無稽，亦未提出任何具體證據為憑，自無可採。並  
13 聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請  
14 准免於假執行。

15 參、本件經兩造協商簡化爭點，兩造就下列事項不為爭執，本院  
16 自得為判決之基礎（見本院卷第533至535頁）：

17 一、不爭執事項：

18 (一)被告起鈿厝公司於112年9月24日與原告鄧秋風等2人簽訂系  
19 爭契約（參原證2）。

20 (二)被告八樂事務所於113年3月25日與原告鄧秋風1人簽訂臺  
21 中市○○區○○段000000○000000○0○地號重建合約（參  
22 原證3）。

23 (三)被告八樂事務所以訴外人鄧琇方、鄧乃禎（均為原告鄧秋風  
24 等2人之女）為名義人，於113年5月10日向臺中市政府都  
25 市發展局提出「擬定臺中市豐原區豐原段894-49等2筆土地  
26 重建計畫案」計畫書報核版，申請辦理簡化審查程序（見本  
27 院卷第181頁）。

28 (四)臺中市政府於113年5月21日以府授都更字第1130137914號  
29 函，檢附審查意見一份，第一次通知被告八樂事務所辦理補  
30 正（見本院卷第183頁）。

31 (五)臺中市政府於第一次通知被告八樂事務所補正，有明確提出

01 具體的初核意見，要求被告八樂事務所予以修改或補正（見  
02 本院卷第185-188頁）。

03 (六)被告八樂事務所於113年8月7日以八建中豐原重建字第20  
04 24080701號函，函請臺中市政府都市發展局准予補證展期3  
05 個月，展期至113年11月21日（見本院卷第189頁）。

06 (七)被告八樂事務所於113年11月19日以八建中豐原重建字第2  
07 024111901號函，向臺中市政府都市發展局檢送補正「擬定  
08 臺中市豐原區豐原段894-49等2筆土地重建計畫案(報核  
09 版)」計畫書（見本院卷第193頁）。

10 (八)臺中市政府於113年11月28日以府授都更字第1130344507號  
11 函，以被告八樂事務所未於補正期限內補正完成，駁回系爭  
12 申請案之申請(見本院卷第195頁)。

13 (九)臺中市政府針對被告八樂事務所檢送重建計畫書檢核表及其  
14 相關書件內容，檢附「修正意見」明確指出被告八樂事務所  
15 確實未於補正期限內補正完成，故駁回系爭申請案之申請  
16 (見本院卷第197至198頁)。

17 (十)原告於113年11月29日以通訊軟體LINE向被告起鈿厝公司表  
18 示解約之意思(見本院卷第127頁)。

19 (十一)原告與被告起鈿厝公司於113年12月7日，在被告起鈿厝公  
20 司會議室進行協調，且原告當天再次向被告起鈿厝公司主張  
21 解除契約(見本院卷第223頁)。

22 (十二)被告2人不爭執系爭申請案如能通過，獎勵容積為4平方公  
23 尺(見本院卷第305頁)。

## 24 二、爭執之事項：

25 (一)原告2人向被告起鈿厝公司主張解除契約，有無理由？請求  
26 被告起鈿厝公司返還30萬元有無理由？

27 1. 起鈿厝公司就系爭契約有無違約？是否有補正之可能？

28 2. 原告依契約或民法第495條規定主張解除契約，是否必須  
29 先以書面限期催告？

30 3. 被告起鈿厝公司主張原告所交付的30萬元，性質上屬於預  
31 付系爭申請案之墊付款項，有無理由？

01 (二)原告鄧秋風向八樂事務所主張解除契約，有無理由？

02 (三)臺中市政府於113年11月28日以府授都更字第1130344507號  
03 函，以八樂事務所未於補正期限內補正完成，駁回系爭申請  
04 案之申請。未能補正的事項及內容，究屬歸責原告2人或被  
05 告2人？

06 (四)原告2人因系爭申請案未能通過，而無法獲取4平方公尺之  
07 獎勵容積，是否受有31萬元的損害？

08 (五)被告2人就原告2人上開所受損害，是否應負不真正連帶賠  
09 償責任？

10 (六)反訴部分，反訴原告起鈿厝公司依系爭契約向反訴被告2人  
11 請求連帶賠償170萬6866元，有無理由？

12 (七)反訴部分，反訴原告八樂事務所請求反訴被告鄧秋風支付第  
13 二期款47萬2,500元，有無理由？

14 肆、本院之判斷：

15 一、本訴部分：

16 (一)原告2人向被告起鈿厝公司主張解除契約，並請求返還30萬  
17 元，均為有理由：

18 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請  
19 求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付  
20 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權  
21 利。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。契約  
22 解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或  
23 契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給  
24 付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受  
25 領時起之利息償還之；民法第226條第1項、第227條第1  
26 項、第256條、第259條第1、2款分別定有明文。次按債務  
27 人未依債務本旨履行致為不完全給付，若其瑕疵給付已不  
28 能補正，或縱經補正與債務本旨仍不相符，應依給付不能  
29 之規定賠償債權人所受之損害(最高法院102年度台上字第  
30 406號判決參照)。又所謂不完全給付，屬積極的債務違  
31 反，即因可歸責於己之事由提出不符合債務本旨之給付，

01 無論其給付之瑕疵係存在於契約成立前或成立後，均應有  
02 不完全給付規定之適用（最高法院94年度台上字第1112號  
03 判決意旨參照）。又損害賠償之債，以有損害之發生及有  
04 責任原因之事實，及二者間有相當因果關係為成立要件，  
05 如不合於此項成立要件，即難謂有損害賠償請求權存在，  
06 且主張損害賠償請求權之人，依民事訴訟法第277條前段  
07 規定，對於其成立要件應負舉證責任（最高法院107年度  
08 台上字第523號判決意旨參照）。末按當事人主張有利於  
09 己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277  
10 條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先  
11 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張  
12 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其  
13 所舉證據尚有瑕疵，亦應駁回原告之訴（最高法院101年  
14 度台上字第1697號判決意旨參照）。

15 2. 經查，原告委託被告起鈿厝公司擔任危老重建顧問，協助  
16 辦理危老重建事項，內容略為：整合送件：協助凝聚共識  
17 推動危老重建、協辦結構安全性能初步評估、協助製作重  
18 建計畫書、協助申請危老重建容積獎勵、協辦領取相關補  
19 助；建築設計：媒合建築設計、協助委託建築師規劃建築  
20 設計等事項，此有系爭契約第3條在卷可參（見本院卷第4  
21 8頁）。又被告何昆芳建築師係經由被告起鈿厝公司介  
22 紹，與原告鄧秋風簽訂系爭重建合約，幫業主（即原告）  
23 處理本件向臺中市政府申請重建計畫案一節，復經被告何  
24 昆芳於本院審理時陳稱明確（見本院卷第414頁），足認  
25 被告起鈿厝公司所受委託內容，確實包括協助原告推動本  
26 件危老重建申請事宜。再參以兩造不爭執事項(一)至(九)記載  
27 之本件危老重建案申請時程順序，及卷附兩造間LINE群組  
28 對話內容，被告何昆芳於113年6月13日曾表示「報告，前  
29 面爭取容積的部分進去了，現在還在調整那方面的圖說」  
30 等語（見本院卷第89頁），且被告亦不爭執就本件危老重  
31 建申請案若能於於113年5月11日以前受理，可取得獎勵

01 容積2%即4平方公尺(見本院卷第305頁)，足見本件委託案  
02 主要目的，在於依都市危險及老舊建築物加速重建條例及  
03 其施行細則等規定，於法定期限內辦理重建計畫申請，以  
04 爭取危老重建容積獎勵。是以，原告主張其委託被告起鈞  
05 厝公司擔任危老建物重建顧問，協助訂定「臺中市○○區  
06 ○○段000000地號等2筆土地重建計畫案」，並向臺中市  
07 政府提出申請，以取得危老重建容積2%獎勵等情，核與卷  
08 內事證相符，應可採信。

09 3.依臺中市政府檢送有關起造人鄧琇方、鄧乃禎委託八樂建  
10 築師事務所申請「擬定臺中市豐原區豐原段894-49等2筆  
11 土地重建計畫案」辦理資料記載，本件申請案臺中市政府  
12 於113年5月10日受理後，曾於113年5月21日以府授都更字  
13 第1130137914號函檢送審核意見，要求原告(正本受文者  
14 為原告之女鄧琇方、鄧乃禎，副本收文者為被告八樂事務  
15 所)依相關規定及審核意見，於收受通知起3個月內補正，  
16 而補正之事項則詳如該函所附「初核意見」臚列之事項  
17 (見本院卷第183至188頁)，上開函文雖以原告之女鄧琇  
18 方、鄧乃禎為正本受文者，惟被告八樂事務所亦列為副本  
19 受文者，有關補正要求及其內容，自己明確知悉。被告八  
20 樂事務所於113年8月7日以八建中豐原重建字第202408070  
21 1號函，函請臺中市政府都市發展局准予補證展期3個月，  
22 並經獲准展期至113年11月21日(見本院卷第189至191  
23 頁)。嗣被告八樂事務所於113年11月19日以八建中豐原  
24 重建字第2024111901號函，向臺中市政府都市發展局檢送  
25 補正「擬定臺中市豐原區豐原段894-49等2筆土地重建計  
26 畫案(報核版)」計劃書(見本院卷第193頁)，惟臺中  
27 市政府於113年11月28日以府授都更字第1130344507號  
28 函，通知本件申請案未於補正期限內補正完成，駁回系爭  
29 申請案之申請，並已明確表示本件申請案尚有如修正意見  
30 記載之事項未能按期補正完成(見本院卷第195至198  
31 頁)，由上開申請及補正歷程可知，本件申請案並非未經

01 受理，亦非主管機關未予補正機會，而係在主管機關已受  
02 理申請、具體指明補正事項，且另准予展期3個月之情形  
03 下，仍未能於期限內完成補正，終致申請遭予駁回。據  
04 此，足認被告何昆芳就主管機關所要求之補正事項，確有  
05 未依限完成補正之情事，致系爭重建申請案未獲核准。

06 4.另被告辯稱系爭894-49地號土地上之老舊建築物有關「主  
07 要建材」一欄分別於稅捐稽徵機關登載「木磚造」、地政  
08 機關登載為「加強磚造」（見本院卷第41頁），因構造別登  
09 記有所不同，導致臺中市政府都市發展局審核程序中令補  
10 正不同登載之差異，致影響本件申請時程，進而導致容積  
11 獎勵項目短少，此部分更正構造別依系爭契約第5條第1項  
12 第5款約定，屬「補換書類證件」，應由原告負責排除云  
13 云。惟綜觀兩造均加入之LINE對話群組自113年9月9日起  
14 至113年12月6日止之完整對話內容，被告起鈿厝公司、何  
15 昆芳在此段期間雖有多次表達因稅捐單位跟地政單位所記  
16 載的內容有些不相同，導致都發局審核有疑問之意，惟依  
17 前揭期間LINE對話記錄，被告起鈿厝公司係於113年10月3  
18 0日始告知原告，因稅捐單位跟地政單位所記載內容不  
19 符，導致都發局有意見等情，且被告起鈿厝公司、何昆芳  
20 嗣後亦在該群組內陸續表示「目前還在跟都發局溝通」、  
21 「溝通技師幫忙更正」、「再送過去跟他們爭取」、「我  
22 們其實比您們更著急」、「我們會隨時回報」、「都發局  
23 很堅持，我們也只好盡力處理」、「我們說稅籍的事，只  
24 是把真實狀況跟您們回報，其實我們一直都有在處理，只  
25 是因為內容真的有點複雜，怕說了，增加您們的煩惱」、  
26 「我會這樣說，我沒有要推責」等語（見本院卷第93至13  
27 1頁），通篇內容被告一方所呈現者，毋寧係其等持續自  
28 行處理、協調及補救相關問題之過程，並未見其曾明確通  
29 知原告應如何自行辦理構造別更正，或催告原告限期協助  
30 辦理該項更正程序。是以，被告辯稱其已告知原告應辦理  
31 構造別更正，係因原告怠於履行致影響本件申請進度云

01 云，核與上述對話紀錄相左，難認可採。又被告何昆芳雖  
02 於本院言詞辯論期日陳稱曾於113年8月左右口頭要求原告  
03 提供更正後之土地謄本等語，惟其亦陳明更正構造別為地  
04 政士專業業務，需業主另委託，或授權我們協助辦理等語  
05 （見本院卷第415、416頁），則在欠缺明確通知內容、通  
06 知時間、通知方式及後續催辦情形等具體事證之情況下，  
07 被告起鈿厝公司是否確曾要求原告自行更正謄本上之構造  
08 別登記，依現有卷證資料，尚無從判斷。被告就此有利於  
09 己之抗辯，既未能提出其他客觀證據以資證明，即難僅憑  
10 其片面陳述，而予逕信。從而，被告抗辯前揭構造別登載  
11 不一致所生補正責任應由原告負擔云云，即非有據。

12 5. 依前揭臺中市政府113年11月28日府授都更字第113034450  
13 7號函後附之修正意見記載之補正事項，除「(三)有關使用  
14 管理部分：……2. 應檢附建物合法證明文件（使管科認定  
15 函文或使用執照），且應確認建物現況照片之構造別與合  
16 法證明文件之構造別是否相符」外，尚有「(一)有關都市計  
17 畫與土地使用管制部分（4點缺漏）」、「(二)有關建築配  
18 置及設計圖說尚有不符部分（3點缺漏）」、「(三)有關使  
19 用管理部分（2點缺漏）」以及「(四)有關報告書件部分（1  
20 3點缺漏）」，合計22點缺失未能按期補正完成（見本院卷  
21 第195至198頁），顯見本件申請案遭駁回之原因，並非僅  
22 在於建物構造別登記不一致一事，而係整體補正事項尚有  
23 諸多缺漏未於期限內完成。則被告辯稱本件補正障礙主要  
24 係因構造別登記問題所致，自與上開函文所示客觀情形明  
25 顯不符。至被告另辯稱係因等待原告更正構造別登記，始  
26 致補正期限延誤云云。然依前段說明，被告就「更正構造  
27 別登記」是否確屬原告依契約應負之協力或作為義務，既  
28 未能提出具體明確之說明及相應證據，自難逕認原告就此  
29 有何契約義務之違反。況本件尚有前述多項與都市計畫、  
30 建築配置設計、使用管理及報告書件相關之補正缺失，亦  
31 非單憑構造別更正與否，即可完全改變其未能按期補正之

01 結果。是被告辯稱原告未更正謄本構造別登記，導致臺中  
02 市政府駁回系爭申請案之申請，即乏所據，要無可採。

03 6.本件被告起鈿厝公司係受原告委任擔任危老建物重建之顧  
04 問，協助原告訂定「臺中市○○區○○段000000地號等2  
05 筆土地重建計畫案」，依都市危險及老舊建築物加速重建  
06 條例及施行細則等相關規定，於期限內向臺中市政府提出  
07 申請，以取得危老重建容積2%獎勵；被告何昆芳則為建築  
08 師，為申請重建計畫案之專業人士，係經被告起鈿厝公司  
09 介紹，而與原告鄧秋風簽訂系爭重建合約，受託處理系爭  
10 申請重建案事宜，依前揭LINE群組對話內容所示，被告於  
11 獲悉主管機關要求補正後，均未確實於補正期限內替原告  
12 處理補正相關事宜，最終遭臺中市政府以逾期未補正為由  
13 駁回系爭申請案，原告因此受有無法取得危老重建容積2%  
14 獎勵之損害。又系爭申請案於113年5月11日以前受理可  
15 取得2%獎勵，於114年5月11日以前受理則僅餘1%獎勵之  
16 事實，此為被告所不爭執，而本件兩造締約之核心目的，  
17 並非在於危老建物重建，而係在於爭取113年5月11日前受  
18 理所可取得之2%容積獎勵，然原告締約之核心利益既已確  
19 定不能實現，系爭契約對原告而言即失其締約價值，足見  
20 被告未依限完成給付之結果，已直接造成契約原預定利益  
21 之喪失。被告縱曾就本件危老重建案為部分處理，然其履  
22 行顯未符合債之本旨，且其未能於期限內完成補正，復有  
23 可歸責之事由，自屬不完全給付甚明。

24 7.又原告認其系爭契約目的已確定無法達成，乃於113年11  
25 月29日在上開LINE對話群組中，以收到市府駁回公文為由  
26 主張解約，復於翌日(30日)在群組內表示「因我們已經等  
27 了一年兩個月，不想再浪費時間了，看後續解約事宜如何  
28 處理，再麻煩週二一起告知」等語，對此被告起鈿厝公司  
29 亦於同日(30日)獲悉後，回訊表示「後續如何處理還是要  
30 見面談及處理」等語(見本院卷第127、129頁)，顯見原告  
31 解除系爭契約之意思表示，業已明確向被告為之，且已達

01 於被告並為其所知悉，應生解除之效力。嗣兩造於上述對  
02 話日後，曾於113年12月7日在被告起鈿厝公司會議室進行  
03 協商，原告當場亦執意解約等情，復為被告所不爭執(見  
04 本院卷第223頁)，益徵原告解除契約之意思始終明確一  
05 致，並非一時情緒性表示，亦非僅屬尚待協商之初步意  
06 見。系爭申請案之所以遭臺中市政府駁回，係因被告未於  
07 補正期限內確實完成補正所致，致原告喪失取得危老重建  
08 容積2%獎勵之契約核心利益，此項利益一經法定期限經  
09 過，即無從事後補正回復，業如前述。則原告所受損害，  
10 既屬已確定發生且無從補救，自難期待原告於契約目的已  
11 告落空後，仍須再拘泥於系爭契約第7條第2項第3款之約  
12 定，須以書面限期要求被告改善始得解約。蓋所謂限期改  
13 善，係以契約尚有履行可能、瑕疵尚有補正實益為前提；  
14 本件既已因逾越關鍵期限而致契約目的不能實現，則再命  
15 被告限期改善，顯無實益，亦無必要。從而，原告依系爭  
16 契約約定及民法第256條規定解除系爭契約，核屬合法有  
17 據。

18 8.原告請求被告起鈿厝公司返還30萬元，為有理由：

19 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥  
20 於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須  
21 別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(最高法院  
22 82年度台上字第2282號民事判決意旨參照)；又按解  
23 除契約時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
24 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物應返還  
25 之，應返還之物有毀損滅失或其他事由，致不能返還  
26 者，應償還其價額。民法第259條第1、6款分別定有明  
27 文。又關於原物不能返還，應償還價額之計算，應以價  
28 額償還義務成立時客觀之價額為準。(最高法院110年  
29 度台上字第2316號判決參照)。

30 (2)觀諸系爭契約書第4條第2項約定：「甲方(即原告)應  
31 連帶給付上開酬金，匯至乙方(被告起鈿厝公司)指定

01 之下列帳戶，付款時期及金額如下：一、付款方式：預  
02 付保證金：甲方委託人簽訂全案委任合約書時，應給付  
03 保證金新台幣三十萬元整，用於前期耐震出評、鑑界、  
04 建築線等…重建計畫相關必要支出專款專用，並於銀行  
05 動撥後無息返還」等語，可知系爭30萬元之性質，係供  
06 重建計畫前期必要支出之預付保證金，並非被告得終局  
07 保有之報酬；倘系爭重建申請案經臺中市政府核准，依  
08 約於銀行動撥後，被告即負有無息返還該款項之義務。  
09 然本件系爭重建申請案，係因被告未於期限內完成補正  
10 ，致遭主管機關駁回，無從取得危老重建容積2%獎勵，  
11 契約原定目的已顯然不能達成。原告既已合法解除與被  
12 告起鈿厝公司間之系爭契約，被告受領該30萬元之法律  
13 上原因已不復存在，原告2人依民法第259條第2款規定  
14 ，請求被告返還上開款項，自屬有據。

15 (二)原告鄧秋風向八樂事務所主張解除系爭重建合約，為有理  
16 由：

- 17 1.按所謂契約之聯立，只須數內容不同之契約具有相互依存  
18 之結合關係，即足成立，至於當事人是否係以同一締約行  
19 為結合各個契約，則非所論；具有一定依存關係而結合之  
20 數個契約，須依當事人之意思，一契約之效力依存於另一  
21 契約之效力，始得謂之。次按契約當事人以同一締約行  
22 為，結合數個契約，為契約之聯立，其各個契約相互間是  
23 否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂  
24 約時之真意、交易習慣及其他具體情事，本於誠信原則以  
25 為判斷（最高法院86年度台上字第2278、2665號及90年度  
26 台上第1779號裁判參照）。
- 27 2.查系爭契約兩造係原告2人與被告起鈿厝公司，旨在委託  
28 被告起鈿厝公司擔任危老建物重建顧問，協助辦理危老建  
29 物重建事項（見本院卷第48頁）；系爭重建合約兩造則為原  
30 告鄧秋風、被告八樂事務所，契約內容為委任被告八樂事  
31 務所規劃建築設計及監造等事宜（包括申請都市危險及老

01 舊建築物加速重建條例之相關程序等等，見本院卷第56至  
02 57頁)，就形式以觀，系爭兩契約之兩造當事人及委任事  
03 項雖未盡全然相同，惟原告2人係先與被告起鈿厝公司簽  
04 訂系爭契約，原告鄧秋風再經由被告起鈿厝公司介紹，另  
05 單獨與被告八樂事務所簽訂系爭重建合約，兩契約之履行  
06 內容，均以同一危老建物重建案之推動、申請及完成為核  
07 心事項，被告2人復均在前開LINE對話群組中參與系爭建  
08 物危老重建之處理過程，足見兩契約在締約經過、履行內  
09 容及契約目的上，均具有前後承接、相互配合之關係，並  
10 非彼此孤立、互不相涉之獨立契約，應認具有相互依存之  
11 聯立關係。

12 3.系爭契約與系爭重建合約既具有相互依存之聯立關係，且  
13 兩契約均以完成系爭危老重建申請、取得相應容積獎勵作  
14 為共同之交易目的，則其中一契約之履行既因可歸責於被  
15 告之事由而致契約目的不能達成，自難認另一契約仍得脫  
16 離整體交易目的而獨立存續。換言之，兩契約既係基於同  
17 一重建案之前後分工與整體安排所訂立，其效力本即互相  
18 牽動；今系爭重建申請案既因被告起鈿厝公司、何昆芳未  
19 依限完成補正，致原告無從取得締約時所預期之核心利益  
20 (即容積獎勵)，則原告就系爭契約所為之解除，其效力自  
21 應及於與之相互依存之系爭重建合約。又原告於113年11  
22 月29日、30日已明確表示解除系爭契約，並於同年12月7  
23 日協商時再次表明解約之意思，該解除意思表示既已合法  
24 到達並生效，則不僅原告2人與被告起鈿厝公司間之系爭  
25 契約歸於消滅，原告鄧秋風與被告何昆芳間之系爭重建合  
26 約，亦因聯立契約關係而同受解除效力所及。

27 (三)原告2人因系爭申請案未能通過，而無法獲取4平方公尺的  
28 獎勵容積，確實受有310,000元之損害：

29 1.按不完全給付所生損害範圍包括：(1)瑕疵給付者，因給付  
30 本身不完全、有瑕疵，致減少或喪失該給付本身之價值或  
31 效用，債權人因完全給付所能得到的利益（履行利益）受

01 到侵害。(2)加害給付者，因給付不完全、有瑕疵，除侵害  
02 債權人之履行利益外，尚對債權人人身或其他財產法益肇  
03 致損害，亦即使債權人履行利益以外之其他利益受到侵  
04 害。是倘債務人不為完全給付時，對此二種損害均應依債  
05 務不履行原則，負損害賠償責任。

06 2.本件原告所指損害內容為倘系爭重建申請案經臺中市政府  
07 核准通過，本可獲得獎勵容積2%之利益，屬被告不為完全  
08 給付致系爭重建申請案遭臺中市政府駁回之損害，為民法  
09 第216條規定所稱之「所失利益」。又「損害賠償，除法  
10 律另有規定或契約另有訂定外，須填補債權人所受損害與  
11 所失利益。而依通常情形，或依已定之計劃、設備，或其  
12 他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」，民法  
13 第216條第1、2項定有明文。準此，須依外部客觀情事觀  
14 之，足認其已有取得利益之可能，因責任原因事實之發  
15 生，致不能取得者，方為所失之利益，應由債務人賠償，  
16 此不以確實可取得之利益為限。查兩造均不爭執系爭申請  
17 案如能通過，則原告得獲得獎勵容積2%，即4平方公尺  
18 （見本院卷第534頁），且被告對於系爭獎勵容積4平方公  
19 尺亦同意以310,000元作為計算基準（見本院卷第401  
20 頁），本院審酌系爭重建申請案，既係因被告不完全給付  
21 之故，未按期補正，而遭臺中市政府駁回系爭重建申請  
22 案，原告其後再送件亦已無法再獲得獎勵容積2%之利益等  
23 情，從而，原告2人依上揭法條向被告起鈿厝公司請求所  
24 失利益310,000元，原告鄧秋風向被告何昆芳請求所失利  
25 益310,000元，均為有理由，應予准許。

26 (四)又按所謂不真正連帶債務係指數債務人具有同一目的，本於  
27 各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，僅債務發  
28 生之法律關係係偶然競合所致，因各債務人之債務具有客觀  
29 之單一目的，是其中一人為給付，他債務人即同免其責任之  
30 債務（最高法院114年度台上字第1698號判決要旨參照）。  
31 被告起鈿厝公司、何昆芳分別因不完全給付之法律關係而對

01 原告負清償責任，被告對原告所負清償責任之目的同一，彼  
02 此間為不真正連帶關係，是原告請求任一被告已為給付，於  
03 給付範圍內，他被告免為給付義務，為屬有據，併予敘明。

04 (五)綜上所述，原告依民法第227條、準用第226條、第256條、  
05 第259條規定，請求：1.被告起鈿厝公司應給付原告2人共30  
06 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即114年2月20日，送  
07 達證書見本院卷第161頁）起至清償日止，按週年利率百分  
08 之5計算之利息。2.被告起鈿厝公司應給付原告2人共310,00  
09 0元，及自114年2月20日起至清償日止，按週年利率百分之5  
10 計算之利息。3.被告何昆芳應給付原告鄧秋風310,000元，  
11 及自起訴狀繕本送達翌日（即114年2月20日，送達證書見本  
12 院卷第163頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
13 息。4.前二項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於  
14 給付範圍內，免給付之義務，均有理由，應予准許。另被告  
15 均陳明願供擔保宣告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟  
16 法第392條第2項，宣告免為假執行之擔保金額。

## 17 二、反訴部分：

18 (一)反訴原告起鈿厝公司依系爭契約向反訴被告2人請求連帶賠  
19 償170萬6866元，為無理由：

20 1.反訴原告主張依系爭契約第7條第1項約定，反訴被告應依  
21 約給付全案管理酬金40%予反訴原告起鈿厝公司，其計算  
22 式為：(1)系爭契約第4條第1項有關受託服務酬金，即全案  
23 管理服務費為：總建築坪數188坪\* 每坪營造費用150,000  
24 元\*15%，計4,230,000元。(2)系爭任契約第7條第1項，本  
25 件請求費用之計算為全案管理服務費4,230,000元，乘以4  
26 0%，約計1,692,000元云云。然查，系爭重建申請案業經  
27 臺中市政府於113年11月28日以府授都更字第1130344507  
28 號函通知，認本件申請案未於補正期限內完成補正，而予  
29 以駁回，足見系爭重建計畫迄未獲核准通過。又該申請案  
30 之所以遭駁回，係因反訴原告未於期限內完成補正所致，  
31 致無法順利取得危老重建容積2%獎勵，業如前述。是反訴

01 原告就系爭契約之履行，既有可歸責之不完全給付情形，  
02 反訴被告並已據此合法解除系爭契約，則契約關係既已消  
03 滅，反訴被告自無再依契約約定負給付報酬之義務。從  
04 而，反訴原告依系爭契約第7條第1項之約定，請求反訴被  
05 告給付全案管理服務費1,692,000元，自屬無據，應予駁  
06 回。

07 2.反訴原告起鈿厝公司另主張本件有代墊相關費用14,866  
08 元，另依民法第179條規定請求反訴被告償還云云。按民  
09 法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受  
10 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不  
11 存在者，亦同。」，而民法第179條規定之不當得利，須  
12 當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他  
13 方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始  
14 能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權源取得利益，  
15 即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利(最高法  
16 院101年度台上字第1411號民事裁判意旨參照)。本件系爭  
17 契約解除前，反訴原告代墊重建申請案件相關費用，係基  
18 於兩造簽訂之契約關係而來，並非自始無法律上之原因。  
19 解約後，系爭契約雖溯及消滅，惟本件係因可歸責於反訴  
20 原告之事由，導致反訴被告需解除契約，且系爭重建申請  
21 案業經臺中市政府駁回，未能通過核准，業如前述，對反  
22 訴被告而言，反訴原告代墊之上開費用部分，既未使系爭  
23 申請案獲准，亦未使反訴被告因此取得可保有、可利用或  
24 可評價之具體利益，自與民法第179條所定「一方受利  
25 益、他方受損害」之要件不符。從而，反訴原告依民法第  
26 179條規定，請求反訴被告返還代墊費用14,866元，亦屬  
27 無據，不應准許。

28 3.民法第546條第1項固規定：「受任人因處理委任事務，支  
29 出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利  
30 息。」，此條項固規定受任人因處理委任事務支出之必要  
31 費用或負擔之必要債務，得請求委任人償還或代為清償，

01 所受損害得向委任人請求賠償。但其支出之費用或負擔之  
02 債務，倘非處理委任事務所必要，所受損害倘係因可歸責  
03 於受任人之事由而生，則不得請求委任人償還或代為清償  
04 或賠償(最高法院87年度台上字第289號民事裁定意旨參  
05 照)。據此可知，受任人因處理委任事務而支出費用，得  
06 請求委任人償還者以處理委任事務所「必要」者為限，倘  
07 非必要費用，即令受任人因此受有損害，亦不得請求委任  
08 人償還。至於是否為「必要費用」，依民事訴訟法第277  
09 條前段規定舉證責任分配法則，自應由原告就主張該項有  
10 利於己事實負舉證責任。反訴原告主張有代墊14,866元乙  
11 節，固據其提出原證2收支項目表、地政規費徵收聯單、  
12 代辦服務費用明細表、電子發票證明聯、土木技師公會收  
13 據、都市計畫圖影印工本費收據及申請單、三聯式統一發  
14 票、都發局收據聯、土木技師公會電子發票證明聯、購買  
15 票品證明單、八樂建築師事務所收據等件為證(見本院卷  
16 第53、521至530頁)，堪認反訴原告於履約過程中確有代  
17 墊上述小額款項，且與履約目的尚非全然有關。然系爭申  
18 請案最終遭臺中市政府駁回，係因可歸責於反訴原告之事  
19 由所致，已如前述，縱認反訴原告所支出之上開費用，形  
20 式上與處理委任事務有關，甚或可認屬履約過程中之必要  
21 支出，惟該等支出既係發生於反訴原告未依債之本旨完成  
22 給付，並因其可歸責事由致契約目的落空之情形下，依前  
23 揭法條及裁判意旨，反訴原告仍不得據此請求委任人償  
24 還。否則，無異使受任人得將其自身履約不完全所生之成  
25 本，轉嫁由委任人負擔，核與民法第546條第1項係以保護  
26 正當處理委任事務所生必要支出之立法意旨有違。從而，  
27 反訴原告依民法第546條第1項規定，請求反訴被告償還代  
28 墊費用14,866元，要屬無據，不應准許。

29 (二)反訴原告何昆芳請求反訴被告2人支付第二期款47萬2,500  
30 元，為無理由：

31 1.反訴原告何昆芳依系爭重建合約約定請求反訴被告應按照

01 危老重建計畫進度進行階段支付第二期款472,500元云  
02 云。查，系爭重建申請案既經臺中市政府駁回申請，且系  
03 爭重建合約因反訴原告不完全給付而告解除，已如前述，  
04 反訴被告自無依系爭重建合約約定再給付第二期款472,50  
05 0元之義務。從而，反訴原告何昆芳依系爭重建合約約定  
06 請求反訴被告給付472,500元，殊無理由。

07 2.又接受任人應受報酬者，除契約另有訂定外，非於委任關  
08 係終止及為明確報告顛末後，不得請求給付。委任關係，  
09 因非可歸責於受任人之事由，於事務處理未完畢前已終止  
10 者，受任人得就其已處理之部份，請求報酬。民法第548  
11 條定有明文。依同條第2項反面解釋，倘委任關係之終止  
12 係因可歸責於受任人之事由所致，受任人即不得就已處理  
13 部分請求報酬。查本件系爭重建合約之終止，係因可歸責  
14 於反訴原告何昆芳之事由，致遭反訴被告解除契約，已如  
15 前述，反訴原告就其已處理部分自不得另行請求報酬。又  
16 依系爭重建合約約定，第二期款472,500元之給付條件為  
17 「貸款核撥後」始為支付（見本院卷第58頁），本件重建  
18 申請案既未獲核准，程序亦未進展至銀行核撥貸款階段，  
19 該期款之給付條件尚未成就，反訴被告之給付義務尚未發  
20 生，是反訴原告何昆芳無論依民法第548條第2項，或依契  
21 約約定，均不得請求此部分報酬。從而，反訴原告請求反  
22 訴被告給付已處理部分之報酬472,500元，為無理由，應  
23 予駁回。

24 (三)綜上所述，反訴原告起鈿厝公司依系爭契約第7條第1項約  
25 定、民法第100條、第179條、第181條等規定，請求反訴被  
26 告連帶給付1,706,866元及本息；反訴原告何昆芳依系爭重  
27 建合約約定及民法第548條第2項規定請求472,500元及本  
28 息，均為無理由，應予駁回。反訴原告起鈿厝公司、何昆芳  
29 假執行之聲請，因反訴原告之訴均遭駁回而失所附麗，併駁  
30 回之。

31 伍、本件本反訴之事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提出之

01 證據，經本院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，毋庸  
02 一一論述，附此敘明。

03 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

05 民事第五庭 法官 林俊杰

06 正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

10 書記官 黃俞婷