

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第278號

原告 仟崎建設股份有限公司

法定代理人 林俞綺

訴訟代理人 張樹萱律師

被告 永岩行銷有限公司

法定代理人 賴信樑

訴訟代理人 蔡順雄律師

鄭凱威律師

上列當事人間請求給付代墊費用等事件，經本院於民國113年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣9,353,762元，及自民國111年8月14日起至清償日止，按年息百分之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93%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，於原告以新臺幣3,100,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣9,353,762元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘之假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴之聲明為：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)10,227,538元，及自民國111年8月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷一第9頁)。嗣於112年10月26日以民事準備(二)狀減縮原第(一)項聲明之金額至10,063,969元

01 (見本院卷一第333頁)，經核原告上開所為係減縮應受判
02 決事項之聲明，依照前揭規定，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：

05 (一)原告於新北市林口區開發興建地上13層、地下3層之住宅建
06 案「仟葉美」(下稱系爭建案)，為辦理系爭建案之預售屋銷
07 售作業，原告於110年12月8日與代銷業者即被告簽訂「委託
08 銷售契約書」(下稱系爭契約)，約定由被告以「包銷」之
09 方式銷售系爭建案，系爭建案進行銷售之相關成本費用均應
10 由被告負擔。嗣系爭建案之建造執照於111年2月17日核准，
11 並於111年3月2日領照。被告進行銷售系爭建案預售屋期
12 間，原告多次向被告請求由原告先行墊付如附表所示接待中
13 心租金、水電費用及接待中心設計、裝修等費用約共10,06
14 3,969元，惟被告雖允諾支付，卻始終拖延付款，並於111年
15 8月5日逕行停止代銷工作，原告遂於111年8月9日寄發存證
16 信函催告被告進行系爭建案之銷售，未於函到三日內進行銷
17 售則以此存證信函為終止系爭契約表示，亦催促被告給付代
18 墊款10,063,969元；於111年8月18日、同年10月4日再寄發
19 存證信函通知被告給付代墊款10,063,969元，並重申終止系
20 爭契約之意，被告均有收受上開存證信函，並於111年8月12
21 日、8月26日以推諉卸責之詞回覆。

22 (二)縱認原告未受委任，並無義務而為被告管理承租、裝修接待
23 中心等事務，惟原告為系爭建案之業主，先選擇合適的接待
24 中心地點予以承租，及支付委託設計、裝修接待中心等費
25 用，係為爭取系爭建案進行銷售時兩造能獲取最佳利益，則
26 原告亦得依據民法第176條第1項無因管理規定，請求被告支
27 付該等已支出如附表所示共10,063,969元之費用，並以被告
28 收受原告111年8月9日存證信函之日(即111年8月10日)為
29 利息請求之起算日。爰依系爭契約約定、民法176條第1項規
30 定提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語，並聲明：(一)被
31 告應給付原告10,063,969元，及自111年8月10日起至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執
02 行。

03 二、被告則以：

04 (一)系爭契約第10條僅就銷售期間所衍生之水、電、電話等費用
05 明確約定應由被告負擔，接待中心之設計、裝修、租金等費
06 用之支出並未約明由被告負擔。

07 1.就租金部分，系爭接待中心租約之承租人為原告，則原告本
08 負有支付租金予出租人之義務，且該租約簽訂日期為110年1
09 0月28日，系爭契約根本尚未簽立，可知接待中心租金、接
10 待中心租約房仲佣金均非由被告負擔。再被告從未與原告簽
11 訂任何租賃契約，未曾針對租金數額有所合意，依系爭接待
12 中心租約所示，原告與出租人所約定之租金為每月225,000
13 元，然原告卻以每月租金256,003元作為其請求（包含所謂
14 二代健保、所得稅等費用，然此乃原告所應繳納），顯非有
15 理。縱原告有支付租金予出租人，亦係管理自己之事務，而
16 非管理被告之事務，不構成民法第172條之無因管理。另依
17 被證8、10對話紀錄可知，原告實質負責人乙○○前有表示
18 有與原告登記負責人甲○○討論，同意111年3月前之租金由
19 原告自行負擔，則原告再請求110年12月至111年3月之租
20 金，應無理由。

21 2.接待中心裝修及設計款部分：原告與傢綺室內裝修公司(下
22 稱傢綺公司)之登記負責人均為甲○○，於系爭契約簽訂後
23 原告即介入接待中心之設計及裝修，並指定由傢綺公司進行
24 裝修，接待中心之裝修工程約於111年1月底開始施作，約於
25 同年4月底施作完成，原告直至裝修完畢後之111年6月間才
26 提出估價單予被告，期間被告自無從就接待中心之工程施
27 作、價金等與傢綺公司達成合意甚或簽訂任何工程合約；被
28 告亦從未委託宇寬公司設計，就設計契約之內容、價金等契
29 約必要之點亦未與原告或宇寬公司達成合意，前述工程之施
30 作亦非利於被告且違反被告之意思，則原告主張依民法第17
31 6條第1項之規定請求已支出必要費用，亦屬無據。縱認被告

01 應負擔接待中心之裝修費用，然原告僅提出「接待中心裝修
02 請款單及明細」、支票作為其已支付裝修等費用證明，並未
03 見有提出發票、款項確實存入傢綺公司金融帳戶之證據，無
04 法證明款項已真實支付。

05 (二)縱認被告須償還原告已支出之必要費用，然被告有另行起訴
06 請求原告支付系爭契約期間未給付之報酬、獎金及因終止系
07 爭契約所生之損害共計14,886,174元，經本院以111年度重
08 訴617號事件受理之(下稱另案)，故被告應得以此對原告之
09 請求依民法第334條第1項之規定主張互為抵銷，被告自毋庸
10 再給付任何費用。又系爭契約終止後，原告仍於同址改以
11 「敘日」之案名銷售建案)，可知原告有繼續沿用原接待中
12 心，如認原接待中心之裝修費用應由被告負擔，則原告繼續
13 使用該等由被告出資之裝潢設備顯屬無法律上原因而受有利益
14 (原告所稱設計費42萬元、裝修款750萬元)，被告亦得
15 以此對原告之請求依民法第334條第1項之規定主張互為抵
16 銷。再如認被告業就接待中心之裝潢設備已使用3個月，故
17 應扣除該期間之折舊始屬原告所實際受有之利益，依行政院
18 所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，房屋附屬設
19 備【其他】之耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果
20 (即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年
21 數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊額)，每年折舊率
22 為1/10，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定
23 「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單
24 位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年
25 之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開接待中心之裝
26 潢設備被告僅使用3個月，則扣除折舊後開接待中心之裝潢
27 設備之價值應估定為7,435,734元【計算方式：1.殘價＝取
28 得成本÷(耐用年數+1)即7,608,658元÷(10+1)÷691,696元
29 (小數點以下四捨五入)；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×
30 1/(耐用年數)×(使用年數)即(7,608,658元－691,696
31 元)×1/10×(0+3/12)÷172,924元(小數點以下四捨五

01 入)；3.扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即7,
02 608,658元－172,924元＝7,435,734元】，被告仍得依此
03 (原告所稱設計費420,000元及扣除折舊後接待中心裝潢設
04 備之價值7,435,734元，共7,855,734元)對原告之請求依民
05 法第334條第1項之規定主張互為抵銷等語，資為抗辯，並聲
06 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
07 告免為假執行。

08 三、本件不爭執事項：

09 (一)原告委託被告銷售系爭建案，兩造於110年12月8日簽訂委託
10 銷售契約書。

11 (二)系爭建案於111年2月17日經核准建照執照，並於同年3月2日
12 領照。

13 (三)原告於111年8月9日寄發存證信函催告被告進行系爭建案之
14 銷售，未於函到三日內進行銷售則以此存證信函為終止契約
15 表示。

16 (四)原告於111年8月18日、同年10月4日再寄發存證信函通知被
17 告給付代墊款10,063,969元。被告均有收受上開存證信函。

18 (五)原告有承租新北市○○區○○路000號1樓、2樓作為系爭建
19 案之接待中心使用，每月租金225,000元。

20 (六)被告於111年8月5日撤離上開接待中心。

21 (七)原告有支出接待中心設計費用42萬元、接待中心租金(110年
22 12月8日至111年7月)1,990,217元、管理費25,593元(110年1
23 2月8日至111年1月)、電費912元(110年12月8日至111年2
24 月)、房仲佣金8萬元、接待中心裝修款750萬元、111年6月
25 至111年8月5日水電費共47,247元。

26 (八)被告應負擔管理費25,593元(110年12月8日至111年1月)、
27 電費912元(110年12月8日至111年2月)、111年6月至111年8
28 月5日水電費共47,247元。

29 四、本件爭點：

30 兩造間合作模式是否為包銷方式？即被告是否應負擔銷售成
31 本包含接待中心設計費、裝修款、房仲佣金以及租金等項？

01 (一)兩造間合作模式是否為包銷方式？

- 02 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
03 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
04 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全
05 文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
06 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示
07 所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及
08 當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基
09 礎。次按一般代銷公司與建商的合作模式，有「包銷」及
10 「純企畫」兩種。所謂的包銷，係由代銷之廣告公司先支出
11 廣告設計與銷售現場費用（包括銷售人員薪資），以處理下
12 列事務：規劃房屋基本坪數、室內隔局、中庭規劃、公共設
13 施、設置接待中心、樣品屋、決定廣告媒體、準備現場銷售
14 道具、建立形象公共關係等，再向建設公司領取一定比例的
15 佣金以賺取利潤。故銷售時的所有支出，包括接待中心、樣
16 品屋、銷售人員薪資成本，全由代銷公司來負擔；純企劃指
17 的則是代銷公司只負責規劃及提供人員，其餘成本由建設公
18 司負責，兩者主要差別在於後者並不負責銷售率，且價格主
19 導權在建商，而包銷則係由建商開出底價與代銷公司，該底
20 價即係建商所能接受之最低價格，至於建案之開價即對外廣
21 告銷售時所預定之表價為何，則係由負責廣告銷售之代銷公
22 司決定，代銷公司並就超出底價之部分尚得請求超價獎金。
- 23 2.依系爭契約第4條銷售底價及表價，第1項約明各樓層之銷售
24 底價；第2項約明：乙方(即被告) 應於本契約簽立同時，
25 依本條第一項之平均底價訂定各戶個別之銷售價及底價，且
26 經雙方同意簽認後確定執行之；系爭契約第5條銷售服務費
27 用及超價獎金，第1項約明：雙方同意本案乙方銷售之服務
28 費用以第4條約定之銷售底價之6%計算請領；若乙方售價低
29 於銷售底價時，則依實際售價計算銷售服務費；若售價高於
30 底價時，則以底價計算銷售服務費，超價部分金額不得請領
31 服務費，則記入總超價金額並於結案時請領；第2項則約

01 定：超價獎金按以第4條第2項之銷售底價計算，總成交售價
02 高於總成交底價計算，並於本案結案時，超價總金額扣除低
03 總金額後之餘額，以甲方分得50%，乙方分得50%；第7條服
04 務費及超價獎金請款方式，第1項約明乙方於每月10日前向
05 甲方遞送當月售出戶別之請款明細表及發票憑證予甲方核
06 對，經甲方審核無誤後於當月25日給付，由甲方開立50%現
07 金，50%60天支票交付乙方；系爭契約第10條委託廣告期間
08 內銷售企劃、廣告費、獎金、管銷費用之支付約定：一、銷
09 售企劃範圍包括各項廣告企劃設計、製作發包、刊登媒體及
10 各項銷售前之銷售業務準備、執行及內外接待中心(含樣品
11 屋)設計施工及管理事項；二、預售階段外接待中心(含樣品
12 屋)預售期間之水、電、電話等概由乙方(即被告)負責申請
13 設置付費，日後銷售期間所衍生之費用皆亦由乙方負擔。
14 ……七、本契約(附件二)銷售相關費用包含下列項目：(一)
15 企劃部分：企劃費、廣告設計製作及攝影費；(二)現場部
16 分：1. 警衛保全服務費；2. 現場外部燈光租金；3. 羅馬旗、
17 燈旗、現場內外旗幟等；4. 現場帆布及銷售軟體製作；5. 現
18 場接待中心及樣品屋空調機租金、水電費、電話費、雜支及
19 餐費等；6. 廣告物罰款及可歸責乙方之罰款；7. 現場茶水設
20 備、客戶飲品及點心費用；8. 搭建及拆除接待中心、實品
21 屋；9. 接待中心(含樣品屋)之傢俱、飾品、租金、養護及維
22 護費用等；10. 社區整體環境維護清潔。……。依契約之約
23 定可知，被告受原告委託銷售系爭建案，除房屋銷售外，尚
24 包含設置接待中心、樣品屋、決定廣告文宣、媒體、現場銷
25 售道具、人員等項均由被告負責，被告再依代銷所得成果，
26 向原告領取一定比例之報酬，足證兩造訂立系爭契約，約定
27 由被告代為銷售系爭建案，被告再視銷售情形，分階段向原
28 告請領佣金，核其性質屬於「包銷」方式，可以認定。是原
29 告主張相關銷售成本包含接待中心設計費、裝修款、房仲佣
30 金以及租金等項，均應由被告負擔，尚屬有據。

31 3. 被告雖辯稱依系爭契約第10條僅就銷售期間所衍生之水、

01 電、電話等費用明確約定應由被告負擔，接待中心之設計、
02 裝修、租金等費用之支出並未約明由被告負擔。然查，系爭
03 契約第10條第1項明確約定銷售企劃範圍包含各項廣告企劃
04 設計、製作發包、刊登媒體及各項銷售前之銷售業務準備、
05 執行及內外接待中心(含樣品屋)設計施工及管理事項；同條
06 第2項約明相關水電設備由被告負責設置並支應費用，其餘
07 銷售期間衍生費用亦由被告負擔；並於同條第7項約定銷售
08 相關費用包含現場接待中心搭建、接待中心傢俱、飾品等，
09 以及租金、水電費、電話費等費用，並於同條項第5點以概
10 括條款約定其他因促進本案銷售所應支付之費用亦包含於銷
11 售費用等字句，佐以系爭契約第10條標題載明為委託廣告期
12 間內銷售企劃、廣告費、獎金、管銷費用之支付以節，可知
13 系爭契約第10條即是規範委託期間被告應負擔之規劃內容及
14 各項費用，此由第1項、第7項文義清楚載明被告應負責之銷
15 售規劃範圍及各項銷售費用範疇包含接待中心搭設、規劃及
16 承租相關場地等細項即可知悉，被告逕擷取第2項水電費之
17 約定為其有利之解釋，顯不足採。

18 4.再依被告提出其與乙○○於111年1月11日之LINE對話紀錄所
19 示：早安，鄭董，上週跟你報告的接待中心和樣品屋不曉得
20 進度如何？還請您多幫忙一下讓我們可以趕快進行；乙○○
21 則回：收到，昨還在跟管委會盧1樓看板的事，我下午把宅
22 急便搞定可能才會有結論；被告則回覆：好的，那接待中心
23 和樣品屋今天能不能先給我們估價單，讓我們趕快訂下來作
24 業，不然房租一直在損失等語(見本院卷一第237頁)；同年6
25 月10日之對話紀錄所示，被告稱：董事長報價出來了，接待
26 中心就要將近900萬，加上房租將近280萬元，可能要請董事
27 長幫忙一下等語(見本院卷一第239頁)；於111年6月22日之L
28 INE對話紀錄所示，乙○○向被告法定代理人稱：賴兄，我
29 覺得下午跟小吳的會議你還是來參加一趟較好，明確表達永
30 岩之立場。幾個討論重點我建議由你提出，不然小吳會誤
31 會：1. 本案室內實際施作的坪數、拆分實品屋、示意廊道、

01 1樓接待區、2樓接待區、休息室等，應有不同的單價；2. 實
02 品屋單價過高；3. 接待區設定過大；飾品回收不計價；被告
03 法定代理人則回應：董事長早安，遵照您的指示，下午您跟
04 小吳的會議是幾點？乙○○回應：2點；被告法定代理人進
05 而回覆：感謝董事長，謝謝董事長的幫忙，我們會繼續努力
06 目標完銷等語(見本院卷一第231頁)，可知被告於系爭契約
07 簽署後，持續向原告及乙○○索討接待中心之估價單，並於
08 取得估價金額後，要求乙○○向估價公司議價，並於乙○○
09 建議後同意親身參與具體議價項目及磋商金額，顯見被告對
10 於接待中心設置規劃、施作範圍、單價等項十分關注並有置
11 喙之權限；參以證人乙○○到庭證述：我是原告公司之監察
12 人，系爭契約係由我代表原告公司，與被告公司法定代理人
13 賴信傑討論，因為我是中立角色，所以會由我與被告公司協
14 商，我請被告參加與裝修公司之會議，因以我的立場並不適
15 合提建議，我是私下教賴信傑降低價格之方式，此建案在開
16 始時係由原告方先行施作接待中心，後來被告承攬而承接，
17 是我介紹被告公司來承接系爭建案，當時有提到本件是包銷
18 制，包銷制即相關銷售成本均由代銷公司負責，故依照包銷
19 慣例接待中心是由代銷公司負責，因本件原告已開始委託裝
20 潢公司施作接待中心，故等到接待中心作完確定全部費用
21 後，才與被告請款，此款項是包含在6%的費用，有與賴信傑
22 討論過費用，賴信傑沒有拒絕否則不會繼續進行契約，接待
23 中心施作之內容，被告在承接時是知道接待中心施作內容，
24 才會簽立系爭契約，一般業者施作樣品屋大概需要700-800
25 萬元，因為被告知道樣品屋接待中心之施作內容及大小，所
26 以會知道大概的行情等語(見本院卷二第20至29頁)，與前述
27 乙○○與被告法定代理人賴信傑之對話紀錄所示賴信傑自簽
28 約後之111年1月持續與乙○○詢問接待中心、樣品屋之施作
29 進度與報價乙情相吻合，足徵被告於簽約時已知悉系爭建案
30 之接待中心、樣品屋之規劃已由原告方先行進行，並同意對
31 於後續之具體施作內容及價額，由被告接續與裝潢公司、乙

01 ○○進行商討，並負擔此部分費用，否豈需多次詢價並請求
02 議價降低價額之理。足證接待中心之設計、裝潢費用係由被
03 告負擔乙情，洵堪認定。

04 5.再依兩造不爭執之對話紀錄所示，111年6月2日原告之法定
05 代理人稱：等你澎湖回來順便會把房租等代墊款項明細給你
06 嘞，可能還需要後半的租金支票要開立；被告法定代理人賴
07 信傑則回應：了解等語(見本院卷一第173頁)；同年6月23日
08 原告之法定代理人再稱：下星期房租支票我們小姐會聯絡你
09 們開立，已支付的再請你們匯款；被告法定代理人則回覆：
10 好的等語(見本院卷一第175頁)，可知被告對於原告表示其
11 先行支付之租金乃係代被告墊付，被告對此並無任何異議，
12 反係表示了解，並於原告表示其先行支付租金須由被告匯款
13 與原告，被告亦表示同意，可知被告對於接待中心之租金係
14 由其負擔乙情，早已知悉並同意負擔，是原告主張被告應負
15 擔接待中心之承租費用，亦屬可採。

16 6.綜上，循兩造以及乙○○與被告法定代理人之對話紀錄可
17 知，被告對於其需負擔系爭接待中心、樣品屋及租金部分，
18 均已知悉甚明，而銷售期間所生之水電費用等節由被告負
19 擔，亦為被告所不爭執，此情與前述系爭契約第10條之所規
20 範之銷售費用範疇相互吻合，足徵系爭契約係屬包銷制，由
21 被告負擔銷售期間之相關支出甚明。是原告主張銷售成本包
22 含接待中心設計費、裝修款、房仲佣金以及租金等項均由被
23 告負擔，應堪屬實，可以採信。

24 (二)本件原告得請求之金額若干？

25 1.管理費、水電費部分：

26 原告主張其支出110年12月8日至111年1月之管理費25,593
27 元、110年12月8日至111年2月之電費912元、111年6月至111
28 年8月5日水電費共47,247元，該等款項應由被告負擔等語，
29 業據其提出管理費繳費通知單、轉帳憑據、台灣電力公司繳
30 費通知單(繳費憑證)、台灣自來水公司各向費款繳費憑證等
31 件為證(見本院卷一第119至126頁、第155至167頁)，且為被

01 告所不爭執，是原告請求被告給付管理費25,593元、電費91
02 2元、水電費47,247元，均屬有理由，應予准許。

03 2.接待中心設計費42萬元、裝修款750萬元部分：

04 (1)原告主張其支付接待中心設計費42萬元、裝修款750萬元，
05 業據其提出宇寬設計事業有限公司出具之設計費明細、轉帳
06 憑證、仟葉美接待中心裝修請款單、統一發票、代付款明
07 細、支票、存摺等件為證(見本院卷一第99、101頁、第131
08 至153頁、第317、319、321、327、329、331頁)，此部分事
09 實，先予認定。而接待中心之設計費用、裝修費用應由被告
10 負擔，已如前開認定，是原告請求此部分費用，亦屬有據，
11 應予准許。

12 (2)被告雖辯稱其自始未就接待中心之工程施作、價金等與傢綺
13 公司達成合意甚或簽訂任何工程合約等語。然查，依卷附兩
14 造之Line對話紀錄所示(見本院卷二第63至69頁)，乙○○於
15 110年11月29日將被告法定代理人賴信傑加入名為「仟崎/仟
16 葉美接待中心」之群組，於同年12月10日被告之員工並表
17 示：「預告稿面(接待中心左側、基地前後圍籬共3面)，和
18 企劃理總監設計2款如下方檔案，請長官過目」；111年1月1
19 6日被告員工並於上開群組表示：「展板空間示意，線段可
20 配合企劃設計需求或部分保留，目前和室內設計師已討論，
21 右側公園意象，用燈箱或電視會嵌入木作約8公分，線段會
22 取消設計面的上緣至地面」，被告法定代理人則回應：「O
23 k」；同年1月25日被告公司員工在上開群組再傳送：「今
24 日會議與接待中心施工圖片，請各位長官參考，感謝感
25 謝。」，可知被告於簽約後持續與設計公司等商討接待中心
26 之施作進度與內容，並於兩造群組回報設計樣式，此與證人
27 即原告法定代理人甲○○於另案證述：系爭接待中心於111
28 年1月底開始裝潢，於同年4月底裝潢完成，當時裝潢並未與
29 被告簽訂裝潢合約，有先說先由原告公司進行施作，價格部
30 分於施作完畢後由賴信傑、乙○○進行多次議價，施作過程
31 中，賴信傑與設計師溝通，每次會議提案上也是由他們提出

01 討論的結果，我們只是將他們討論過後的結果施作，施作後
02 報價等語(見本院卷一第359頁)俱屬一致，益徵被告對於接
03 待中心、樣品屋之施作進度、內容均有知悉，並同意由原先
04 規劃之裝潢公司繼續施作，縱認其與裝潢公司無再行簽立契
05 約，亦無礙其等已合意由傢綺公司施作之意思表示，被告事
06 後再行辯稱其對此毫無所悉，顯不可採信。

07 3.租金部分：

08 (1)原告主張其自110年12月1日，以每月225,000元向訴外人曹
09 秀枝、楊素真、林培林承租新北市○○區○○路000號1樓即
10 系爭接待中心所在地，自110年12月8日起至111年7月31日止
11 共支出租金1,990,217元乙節，業據其提出住宅租賃契約書
12 等件為證(見本院卷一第103至117頁)，而被告應負擔租金部
13 分，業如前開認定，是原告請求被告支付系爭接待中心之承
14 租租金，自屬有據。

15 (2)惟據兩造不爭執之被告與乙○○之對話紀錄所示，乙○○
16 稱：賴兄，昨與林小姐討論完，同意房租自今年3月起算永
17 岩的，3月前由仟崎自行繳付；被告則回應：董事長謝謝您
18 的幫忙等語(見本院卷一第241頁)，而系爭建案之相關銷售
19 準備事宜均由乙○○代表原告與被告商議乙情，業如前開認
20 定，是兩造就111年3月起之房租負擔由被告負擔乙節，已達
21 成合意，是原告請求被告支付111年3月起至111年7月31日
22 止之房租，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無
23 據。原告雖辯稱乙○○並無代表原告公司商議租金給付期間
24 之權限等語，然乙○○就系爭建案為代表原告與被告溝通之
25 窗口，此據證人乙○○證述如前，且據原告法定代理人於另
26 案證述：乙○○為原告公司具有決策權利之人等語(見本院
27 卷一第358頁)，顯見乙○○就兩造間就系爭契約之相關事宜
28 具有決策之權，可以認定。原告事後空言否認，自屬無據。

29 (3)再被告稱租金為每月225,000元，然原告卻以每月租金256,0
30 03元作為其請求(包含所謂二代健保、所得稅等費用，然此
31 乃原告所應繳納)，顯非有理等語。查，依系爭租約第6條

01 約定：本契約有關稅費，依下列約定辦理，……三、其他稅
02 費及其支付方式：本租約之租金為未稅價格等語(見本院卷
03 第一第109頁)。又依財政部48年1月1日48臺財稅發字第0103
04 5號令規定，承租人因履行納稅義務或債務等而支付之代
05 價，與支付現金租金之性質完全相同，則承租人於辦理扣繳
06 稅款時，應以包括扣繳稅款及其他代出租人履行其他債務在
07 內之給付總額為所得計算基礎。因租金收入補充保險費費基
08 係依據所得稅法認定，爰參照前揭規定意旨，租賃雙方約定
09 由扣費義務人代出租人負擔之補充保險費、扣繳稅款及房地
10 稅金皆屬租金收入，應於代履行時，以前開規範之給付總額
11 為費基扣取補充保險費。而本件系爭租約約定之225,000元
12 為未稅價格，即房東實拿為225,000元，該金額為已扣除二
13 代健保補充費用(2.11%)及租金扣繳稅額(10%)後之淨額，故
14 以此推算原告實際支付之租金費用為 $225,000/87.89%$ (計算
15 式： $100\% - 二代健保補充保費率2.11\% - 租金稅額扣繳率10\% = 8$
16 $7.89\%) = 256,002$ 元，是原告以此主張每月租金為256,002
17 元，應屬有據，逾此範圍，則為無理由。

18 (4)基此，原告請求111年3月起至111年7月31日止，每月256,00
19 2元之租金，共計1,280,010元(計算式： $256,002 \times 5 = 1,280,0$
20 10)，為有理由，應予准許。逾此範圍，則為無理由，應予
21 駁回。

22 4.房仲服務費8萬元：

23 原告主張其支出房仲服務費8萬元，業據其提出統一發票、
24 轉帳憑據為證(見本院卷一第127至129頁)，而上開服務費為
25 促進銷售系爭建案應支出之費用，依系爭契約第10條之約定
26 同屬銷售費用之一部分，揆諸前揭說明，應由被告負擔至
27 明，是原告此部分主張，亦屬有據。

28 5.基此，原告得請求之費用應為9,353,762元(計算式： $25,593$
29 $元 + 912元 + 47,247元 + 42萬元 + 750萬 + 1,280,010元 + 8萬元 = 9,3$
30 $53,762元$)。

31 (三)被告主張抵銷有無理由？

01 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
02 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；且其相互間債之關
03 係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，此觀民法
04 第334條第1項前段、第335條第1項之規定自明。次按主張抵
05 銷之對待請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為
06 限，不得更行主張，民事訴訟法第三百九十九條第二項（現
07 為第四百條第二項）定有明文，被上訴人既於另案請求上訴
08 人賠償損害，尚未確定，為兩造所不爭，復以同一請求權於
09 本件訴訟中主張抵銷，有違民事訴訟法第二百五十三條一事
10 不再理之規定」（最高法院50年台上字第2853號判決意旨參
11 照）。

12 2.被告主張以另案對原告請求之系爭契約報酬為抵銷等語。
13 查，被告對原告另案起訴請求給付銷售獎金、佣金及超額獎
14 金等，經本院以111年度重訴字第617號判決本件原告應給付
15 107萬3,312元及利息，嗣被告不服提出上訴，現繫屬臺灣高
16 等法院而未確定，有另案判決書附卷可參，並為兩造所不爭
17 執，是本件被告主張抵銷之金額，仍於另案審判中，尚不確
18 定，其復在本件主張抵銷，揆諸上引最高法院判決意旨，顯
19 違一事不再理之規定，被告抵銷之主張，不予准許。

20 3.被告再以原告於系爭契約終止後繼續使用系爭接待中心而受
21 有使用利益，以該利益主張抵銷等語。然查，系爭契約約明
22 銷售期間為自契約簽立後，直至建造執照取得日起算銷售期
23 8個月止，系爭契約第2條委託銷售期限約定在案，而系爭建
24 案於111年2月17日經核准建照執照，並於同年3月2日領照，
25 如前開認定，是系爭契約之銷售期限應至同年11月2日，是
26 系爭接待中心在銷售期限內為供系爭建案使用乙情，應為兩
27 造所得預見，是原告依約使用系爭接待中心，難認非無法律
28 上原因，被告自行於111年8月5日撤離系爭接待中心，事後
29 再行以原告於其離場後使用系爭接待中心而受有利益，自難
30 認有據，是被告此部分抵銷抗辯，亦屬無理由，應予駁回。

31 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
02 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
03 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
04 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
05 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
06 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付違約金等事
07 件，係以支付金錢為標的，又未約定利率，揆諸前開規定，
08 應以被告受催告之時起負遲延責任。而原告於111年8月9日
09 寄發存證信函通知被告應於文到3日內給付上開代墊款項，
10 被告已於111年8月10日收受上開信函仍拒不履行(見本院卷
11 一第57頁)，揆諸前開說明，原告請求自111年8月14日起至
12 清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

13 六、綜上所述，原告依系爭契約之約定請求被告給付9,353,762
14 元，及自111年8月14日起至清償日止，按年息百分之5計算
15 之遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無
16 理由，應予駁回。

17 七、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
18 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
20 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
23 民事第六庭 法官 陳幽蘭

24 附表

編號	項目	數量	單價	總價	稅金	合計
1	接待中心設計費用	1	400,000元	400,000元	20,000元	420,000元
2	接待中	8	256,003	1,990,2		1,990,2

(續上頁)

01

	心租金 (110年 12月8日 至111年 7月31 日)		元 (含二代 健保及 租屋所 得稅)	17元		17元
3	接待中 心管理 費 (110年 12月8日 至111年 1月31 日)	2	14,425 元	25,593 元		25,593 元
4	接待中 心電費 (110年 12月8日 至111年 2月6 日)	1	1,016元	912元		912元
5	接待中 心租約 房仲佣 金	1	76,190 元	76,190 元	3,810 元	80,000 元
6	接待中 心裝修 款	1	7,142,8 57元	7,142,8 57元	357,14 3元	7,500,0 00元

(續上頁)

01

7	接待中心結算電費 (111年6月1日至同年8月5日)	1	47,124元	47,124元		47,124元
8	接待中心結算水費 (111年6月30日至同年8月5日)	1	123元	123元		123元
					合計	10,063,969元

02

以上正本係照原本作成

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 113 年 10 月 22 日

06

書記官 李淑卿