

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第3016號

原告 悅豐開發事業有限公司

法定代理人 高漢宗

訴訟代理人 楊金順律師

複代理人 方志偉律師

被告 宜高建設股份有限公司

法定代理人 游任國

訴訟代理人 許玉娟律師

洪國智律師

上列當事人間請求返還代墊款事件，經本院於民國115年3月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國112年9月19日委託原告企劃銷售
被告所興建坐落宜蘭縣○○市○○段000地號等8筆土地之
「尚品院建案」房屋事宜，委託銷售期間自112年9月19日至
113年10月15日止。原告受託後，即依約裝潢施作編號A2-2F
及A3-3F之2間實品屋，並代墊給付第三人蒼禾國際設計有限
公司裝潢費新臺幣（下同）648,000元、712,800元、226,80
0元、32,400元（合計2,268,000元），又代墊給付第三人緹
寬冷氣空有限公司之冷氣空言費用9萬元、7萬元（合計16萬
元），共代墊2間實品屋之裝潢費用2,428,000元，依兩造所
簽定之委託企劃銷售契約書備忘錄（下稱系爭備忘錄）第7
點約定，實品屋之裝潢費用並非廣告費用，且應由被告負
擔，原告為被告代墊上開費用，自構成不當得利。又上開建
案業已結案，經結算後，原告依兩造所簽立之委託企劃銷售

01 合約書（下稱系爭合約書）向被告請領各期款項合計14,54
02 2,000元，惟被告僅給付13,659,242元，即原告所請領之第
03 四期款215萬元、第五至七期款4,977,000元、第八期款259
04 萬元、第十期款258萬元、尾款2,245,000元，被告就第四期
05 款扣款91,475元後僅給付為2,058,525元、第五至七期款扣
06 款247,765元後僅給付4,729,235元、第八期款扣款155,492
07 元後僅給付2,434,508元、第十期款扣款247,476元後僅給付
08 2,332,524元、尾款扣款140,550元後僅給付2,104,450元，
09 是被告無故扣款之金額為882,758元（計算式：91,475元+24
10 7,765元+155,492元+247,476元+140,550元=882,758元），
11 此部分亦構成不當得利。綜上被告應返還之不當得利金額為
12 3,310,758元（計算式：2,428,000元+882,758元=3,310,758
13 元）。為此，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟，並聲
14 明：被告應給付原告3,310,758元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：依兩造所簽訂之委託企劃銷售契約書第4條第1項
18 第1款、第5條約定，被告委託原告廣告企劃銷售房地係以房
19 地銷售底價百分之5計算被告之報酬，而如何銷售房地，則
20 由原告依其專業自行決定，並負擔其為銷售房地所產生之業
21 務、廣告及企劃費用等，以總銷售底價金額2.5%編列廣告預
22 算，僅係約定原告至少需編列之預算金額而已，並無原告只
23 負擔該等編列廣告費用之內涵，是縱有超出總銷售底價金額
24 2.5%部分，亦當由原告自行負擔。又關於實品屋之費用性質
25 係屬廣告費用，原告本即應裝潢2間實品屋並負擔裝潢費，
26 再由被告依系爭契約第4條約定，自應給付原告百分之5服務
27 費中，逐次予以攤提支付，是原告所支出之實品屋冷氣空調
28 及裝潢費用2,428,000元，應由原告負擔；退步言之，縱認
29 原告主張實品屋之裝潢費用有系爭備忘錄第7條約定之適
30 用，原告施作A2-2F（29坪）及A3-3F（39坪）兩戶實品屋，
31 惟實際上僅售出A2-2F一戶，原告亦僅得針對已售出實品屋

01 之裝潢費用、冷氣空調費用向被告請求給付，依原告提出之
02 兩戶實品屋之裝潢費用總額為2,268,000元，以施作坪數計
03 算，A2-2F之施作成本僅估約967,235元（計算式：2,268,00
04 0元×29坪÷〈29坪+39坪〉=967,235元），原告就未售出之
05 A3-3F房屋之裝潢費用及冷氣空調費用一併主張，顯與系爭
06 契約不符。再於系爭契約委託銷售期間，被告係將本件委託
07 銷售標的建物交由原告使用，以利原告進行銷售事宜，基於
08 使用者付費之原則，就使用委託銷售標的建物而生之水電
09 費、維護費等費用，亦應由原告負擔，被告依此約定，於原
10 告各次請領服務費時，將結算之應由原告負擔之水電費、維
11 護費等費用之款項合計882,758元（此部分費用均由被告先
12 墊付），由被告自應給付原告之服務費用扣抵後開立支票交
13 由原告兌現受領，原告亦均兌現受領未有保留等語資為抗
14 辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
15 決，願以現金或等值之銀行無記名式可轉讓定存單供擔保，
16 請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)按基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法律上之
19 原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權利及法
20 律關係」之給付目的而言，故主張該項不當得利請求權存在
21 之當事人，自應舉證證明其欠缺給付之目的，始符舉證責任
22 分配之原則。而無法律上原因之消極事實，本質上固難以直
23 接證明，然原告仍應先舉證被告受領訟爭給付之事實（或為
24 被告所不爭執），再由被告就其所抗辯之原因事實為具體之
25 陳述，使原告得就該特定原因事實之存在加以反駁，並提出
26 證據證明之，俾法院憑以判斷被告受利益是否為無法律上原
27 因。如該要件事實最終陷於真偽不明，應將無法律上原因而
28 生財產變動消極事實舉證困難之危險歸諸原告，尚不能因此
29 謂被告應就其受領給付之法律上原因負舉證責任。

30 2.經查，原告主張：其與被告就被告所興建坐落宜蘭縣○○市
31 ○○段000地號等8筆土地之「尚品院建案」房屋事宜簽立委

01 託企劃銷售契約書，被告委託原告廣告企劃銷售前開建物之
02 房地事宜，並約定銷售期間自112年9月19日至113年10月15
03 日止，原告受任後，即依約施作兩戶實品屋而支出冷氣空調
04 費及裝潢費用合計2,428,000元，且依兩造簽定之委託企劃
05 銷售契約書約定兩造就廣告費用支出之分擔比例，經結算
06 後，原告應得之款項為14,542,000元，惟經被告扣款882,75
07 8元，僅給付13,659,242元等情，為被告所不爭執，並有委
08 託企劃銷售契約書、委託企劃銷售合約書備忘錄、統一發
09 票、存摺內頁交易明細、尚品院第（一至十）次總請款表、
10 宜高建設尚品院案扣款期數金額、尚品院第四次請款表、尚
11 品院第（五至七）次總請款表、尚品院第八次請款表、尚品
12 院第十次請款表等件為證（見本院卷第17至36），此部分事
13 實即堪信為真正，可知原告係基於為被告處理委任之廣告企
14 劃銷售上開建案房地之目的，而有意識地給付實品屋2戶之
15 費用，並據此處理廣告企劃銷售上開建案之房地事務，故其
16 主張被告因其代墊該等費用而有不當得利，核屬給付型不當
17 得利之類型，依上開說明，自應由原告就其給付欠缺目的之
18 事實負主張及舉證責任。然按原告主張之前開原因事實，該
19 等費用均係因兩造簽立委託企劃銷售契約書，原告受被告委
20 託處理上開建案之廣告企劃銷售房地事宜所支出之實品屋相
21 關裝潢費用及處理上開事務所得請求之報酬，經本院向原告
22 確認後，原告於本院審理時明確主張：（問：本件原告的請
23 求權基礎是民法179條不當得利，是否如此？）是。（問：
24 但原告起訴狀第4頁三、綜上所述部分提到原告係依照系爭
25 合約契約書請求，有何意見？）主張民法179條不當得利。
26 （問：本件原告主張的實品屋的裝潢費用及被扣款的金額都
27 是不當得利，是否如此？）是等語（見本院卷第109、110
28 頁），是原告既係依兩造間所簽訂之委託企劃銷售契約書之
29 法律關係，而支出實品屋之冷氣空調費用及裝潢費用，並據
30 此為廣告企劃銷售上開建案之房地，則被告係基於與原告間
31 之委託企劃銷售契約書之法律關係而受有原告所提出之利

01 益，其取得利益即非無法律上原因，原告主張之事實與不當
02 得利之法律關係間即欠缺一貫性，是原告主張依不當得利之
03 法律關係，請求被告返還實品屋之冷氣空調費用、裝潢費用
04 及不應扣除之廣告費用，自屬無據。

05 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付3,310,7
06 58元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
07 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
08 回，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
10 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
11 一詳予論駁，併此敘明。

12 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
15 民事第五庭 法 官 鄧雅心

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
20 書記官 賴峻權