

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5736號

原告

即反訴被告 呈冠廣告有限公司

法定代理人 王鼎升

訴訟代理人 陳潼彬律師

被告

即反訴原告 佳誠建設股份有限公司

法定代理人 邱冠銘

訴訟代理人 林志強律師

趙子澄律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰參拾參萬陸仟肆佰陸拾玖元，及自民國一百一十一年十一月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰壹拾壹萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰參拾參萬陸仟肆佰陸拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。本件原告主張其受被告委託為其位於花蓮縣○○鄉○○段000○0○地號土地上之「一品苑」建案（下稱系爭建案）進行房地銷售廣告及代銷，請求被告給付銷售服務費、廣告服務費及遲延之損害賠償等語；嗣被告即反訴原告於民國112年4月6日具狀提起反訴，請求原告即反訴被告給付溢領之廣告費及損害賠償（見本院卷一第263至283頁），經核均源於同一原因事實關係所生之爭執，攻擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之目的，依前揭說明，反訴原告提起本件反訴，應予准許。

二、次按訴狀送達後，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。查原告起訴時聲明第一項請求被告給付新臺幣（下同）343萬2,183元（見本院卷一第9頁），嗣減縮請求金額為342萬1,383元（見本院卷二第13至14頁）；而反訴原告提起反訴時聲明請求反訴被告給付346萬7,220元（見本院卷一第263頁），嗣於112年4月26日減縮請求之金額為322萬5,420元（見本院卷二第15頁），核原告及反訴原告所為訴之聲明變更，屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴事實：

01 (一)原告主張：原告係從事廣告服務業、不動產代銷經紀業等業
02 務，被告委託原告進行系爭建案之房地銷售廣告設計等事
03 項，兩造於109年12月30日簽訂「110年房屋銷售企劃契約
04 書」（下稱系爭A契約），契約期限自簽約日至110年12月31
05 日止。然前開契約期限屆滿後，系爭建案尚未完售，經兩造
06 核算廣告預算執行結果，尚有餘款204萬4,500元未使用，故
07 兩造於111年1月17日再次簽訂「111年房屋銷售企劃契約
08 書」（下稱系爭B契約），代銷標的仍為系爭建案。詎因系
09 爭建案之接待中心為花蓮縣政府認定為違建須拆除，被告表
10 示將與花蓮縣政府進行協調，並要求原告自同年8月8日至同
11 月22日止暫停營業並等候被告之通知，原告則遵照被告指示
12 暫停接待中心業務；嗣被告於同年月19日發函原告，要求原
13 告提出接待中心違法狀態合法補正免拆除計畫，其後被告再
14 於同年月22日發函原告，要求原告提出全部廣告費用憑證供
15 被告審核，並退回原告提出之111年7月份廣告費用憑證，於
16 同年月25日明確表示不會依約付款予原告，而原告7月份之
17 銷售服務費91萬8,900元亦遭被告退回不予支付，原告遂依
18 系爭B契約第12條、第14條約定終止契約，依前開約定及民
19 法184條第1項前段規定，請求被告給付銷售服務費、廣告服
20 務費及損害賠償共計342萬1,383元等語。並聲明：1.被告應
21 給付原告342萬1,383元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執
23 行。

24 (二)被告則以：原告受被告委託銷售系爭建案，而承租花蓮縣○
25 ○鄉○○路0段00○0號房屋（下稱系爭房屋）搭設接待中心
26 及樣品屋，然被告於000年0月間突接獲花蓮縣政府111年6月
27 16日府建管字第1110119106號函告知原告所承租之系爭房屋
28 係屬違建，並應拆除，經被告多次以函文催告原告應儘速排
29 除、改善前述違法狀態，原告卻無任何改善作為，故被告於
30 原告未改善完成前，依約保留銷售服務費及廣告服務費，並
31 待原告改善完成後再給付，實無任何違約情事；且原告所提

01 出之結案報告書既有諸多錯誤內容及欠缺兩造間約定於結案
02 時所應檢附之文件資料，原告亦未於被告終止系爭B契約後1
03 5日內更正錯誤及補繳交前述缺漏之文件資料，被告依約自
04 得不予給付原告繳交結案報告書後所能請領之銷售服務費89
05 萬6,211元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行
06 之聲請均駁回；2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為
07 假執行。

08 二、反訴事實：

09 (一)反訴原告主張：依系爭A契約第7條第1項、第10條第3項及系
10 爭B契約第10條第4項約定，可知系爭建案之廣告費用（包含
11 接待中心及樣品屋）係由反訴原告給付之5.5%銷售服務費
12 中，編列2.5%由反訴被告辦理搭設，反訴被告並應於兩造間
13 之契約關係結束後，將系爭房屋交予反訴原告繼續合法供作
14 銷售房地使用。惟反訴被告承租之地點係屬違建，已遭主管
15 機關勒令拆除，已無法供反訴原告繼續合法銷售房地使用，
16 反訴原告先前投入之資金449萬8,000元盡付流水，反訴被告
17 自應賠償。另反訴被告於111年1至6月請領廣告服務費時，
18 並未提出相關廣告項目憑證，經反訴原告乃依系爭B契約第1
19 0條第2項進行審核後，發現反訴被告於該段期間僅支出64萬
20 2,600元，而有溢領廣告費71萬5,320元之情，自應返還，故
21 將反訴原告請求之項目及金額，與反訴被告可得請領之款項
22 抵銷後，反訴被告尚應給付反訴原告322萬5,420元。據此，
23 反訴原告乃依民法第227條第1項、第226條第1項、第179條
24 規定及系爭B契約第14條約定，提起反訴請求，並聲明：1.
25 反訴被告應給付反訴原告322萬5,420元，及自反訴起訴狀繕
26 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願
27 供擔保請准宣告假執行。

28 (二)反訴被告則以：依據兩造約定，均無要求反訴被告應將接待
29 中心與樣品屋或設施交付予反訴原告繼續使用，反訴原告所
30 稱系爭B契約第10條第4項約定，僅係指銷售道具等物品，是
31 反訴原告所提出之單據，裝修工程410萬元、工學館模型區

01 牆面插畫5萬元等，則與上述條款毫無關聯；而就竹架與看
02 板6萬1,000元及燈箱6萬2,000元部分，反訴原告已派員於11
03 1年10月4日至系爭房屋將物品全數搬離，上開物品已被反訴
04 原告帶回；另關於飾品租賃部分，系爭B契約已清楚載明
05 「租賃商品無法移交者，不在此限」，是契約終止後，租賃
06 是品自應返還出租人，而租賃費用則係租賃期間之對價，是
07 反訴原告於反訴中主張449萬8,000元損失顯然無據。至於反
08 訴原告主張溢領廣告費云云，契約文義既清楚表明181萬560
09 係「廣告費」，並未有任何限定用途，故反訴原告主張將廣
10 告費用約定用途限縮於「廣告項目」之解釋顯然無稽等語。
11 並聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如受不利之判決，願供擔
12 保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第94至96頁）

14 (一)兩造於109年12月30日簽訂系爭A契約，約定由原告為被告就
15 系爭建案進行房地銷售廣告及代銷，契約期限自簽約日至11
16 0年12月31日止。（本院卷一第25至47頁）

17 (二)系爭A契約期限屆滿後，系爭建案尚未完售，兩造遂於111年
18 1月17日簽訂系爭B契約，被告繼續委託原告銷售系爭建案，
19 契約期限自簽約日至111年12月31日止。（本院卷一第51至7
20 3頁）

21 (三)原告於109年12月30日簽訂系爭A契約後，為處理銷售系爭建
22 案等事務，向訴外人魏文鴻承租系爭房屋搭建接待會館及樣
23 品屋，每月租金7萬5,000元。（本院卷一第146頁）

24 (四)兩造於111年4月底並未依約進行預算使用效益檢討。（本院
25 卷一第58頁）

26 (五)花蓮縣政府以111年6月16日府建管字第1110119106號函及所
27 附違章建築拆除通知書，通知魏文鴻及一品苑接待會館，告
28 知原告所承租之接待會館及樣品屋係屬違建，後續因未在期
29 限內補正建管程序，而遭列管拆除，目前尚未實際拆除。
30 （見本院卷一第76至77頁）

31 (六)被告寄發111年8月19日佳字第1100819001號、111年9月16日

01 佳字第1110916001號、111年9月23日佳字第1110923001號等
02 函文予原告，主張原告應排除、改善接待會館及樣品屋之違
03 法狀態，原告收受上開函文後，以111年8月24日呈字第1110
04 824001號、111年9月12日呈字第1110912001號等函文回應被
05 告，並以111年9月23日呈字第1110923001號函向被告為終止
06 系爭B契約之意思表示，嗣被告以111年9月28日佳字第11109
07 28001號函向原告為終止系爭B契約之意思表示。（本院卷一
08 第75頁、第81至83頁、第95至99頁、第103至109頁、第129
09 至130頁）

10 (七)搭建接待會館及樣品屋410萬元、工學館模型區牆面插畫5萬
11 元、竹架及看板6萬1,000元、精神堡壘（招牌）3萬5,000
12 元、燈箱6萬2,000元及飾品租借費22萬5,000元，總計453萬
13 3,000元，均由原告支付款項後，向被告請款，被告並已付
14 清。（本院卷一第285至305頁）

15 (八)原告有支出111年7月廣告租金5萬9,400元、廣告費8萬元、1
16 11年9月戶外POP租金（中山路3段450號）3,000元、戶外POP
17 租金（中山路3段102號）5,000元。（本院卷一第138頁、第
18 150至153頁）

19 (九)被告同意給付原告111年7月份銷售服務費91萬8,900元。

20 (十)被告同意給付原告110、111年超價款項86萬2,200元。

21 □系爭建案共有59戶及70個車位，原告於110年銷售13戶及13
22 個車位，111年1至8月間銷售20戶及18個車位，尚有26戶及3
23 9個車位未售出。（本院卷一第229頁）

24 □原告於111年9月21日寄送結案報告書予被告。

25 四、得心證之理由：

26 (一)系爭B契約係於何時、由何人終止？

27 1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
28 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
29 254條定有明文。準此，債務人不負給付遲延責任者，債權
30 人無從依上開規定解除契約。又系爭B契約第12條第7項約
31 定：「在乙方（即原告）依本契約規定提出請款時，甲方

（即被告）應準時付款。可歸責乙方之因素不在此限」，第14條約定：「本契約存續期間，倘雙方之任一方違反本契約規定者，經他方限期催告仍未完全改善時，未違約一方即得終止本契約，如因此受有損害，尚得向違約方請求賠償」（見本院卷一第60至61頁）。查被告積欠原告111年7月份之銷售服務費、111年7月、8月份之廣告服務費，原告遂以111年8月24日呈字第1110824001號、111年9月12日呈字第1110912001號等函文（見本院卷一第81至83頁、第95至98頁），催告被告給付款項，然被告均未依約給付，則原告依系爭B契約第12條第7項、第14條約定，以111年9月23日呈字第1110923001號函向被告為終止系爭B契約之意思表示，核屬有據。

2. 被告雖抗辯原告所承租搭設之接待會館及樣品屋經花蓮縣政府認定屬於違建，後續須依法拆除，原告違反契約義務，被告乃暫時保留原告請領之銷售服務費及廣告服務費，待原告改善完成後，再行發放等語。依系爭B契約第12條第7項約定：「在乙方依本契約規定提出請款時，甲方應準時付款。可歸責乙方之因素不在此限」，系爭A契約第10條第3項約定：「廣告預算費用，由乙方按以總銷售底價2.5%編列，依本契約之廣告預算表為準，約包含下列項目：（二）現場部分：9. 搭建及拆除接待中心、樣品屋」（見本院卷一第32至33頁），固堪認搭建及拆除接待中心、樣品屋為原告應履行之義務。惟查，原告已搭建接待中心、樣品屋，用以處理銷售系爭建案等事務，應認其已履行契約所定搭建接待中心及樣品屋之義務，雖原告所承租用以搭建接待會館及樣品屋之房屋，經花蓮縣政府於111年6月16日通知係屬違建，而遭列管拆除，然違章建築係因房屋事實上處分權人逾期未補辦申請建造執照手續，依行政法令列管拆除，而本件兩造間所訂立之契約為代銷與廣告合約，系爭房屋係作為搭建接待中心及樣品屋之用，在房屋實際拆除之前，仍無礙於原告履行銷售系爭建案等契約義務，且原告承租系爭房屋搭建接待中心

01 及樣品屋後，已實際用於銷售系爭建案，由此尚難僅憑系爭
02 房屋違反行政法而列管拆除，即認原告搭建之接待中心、樣
03 品屋不符債之本旨而有債務不履行之情事。是被告以系爭房
04 屋為違建，抗辯原告違反契約義務等語，尚難憑採。

05 3.被告復抗辯依系爭B契約第10條第4項約定，原告在契約關係
06 結束後，應將接待中心及樣品屋交由被告繼續使用，而系爭
07 房屋既經認定係屬違建，原告即無從履行上開契約義務，構
08 成債務不履行等語。然觀諸系爭B契約第10條第4項約定：
09 「本案廣告編列期限屆滿時，現場所有銷售道具、傢俱及飾
10 品歸甲方所有（惟有智慧財產權相關文宣、廣告物因有時
11 限、租賃商品無法移交者不在此限）」（見本院卷一第59
12 頁），可知兩造約定應歸被告所有者，為銷售道具、傢俱及
13 飾品等物，至於接待中心及樣品屋，並未約定應交付被告使
14 用，且系爭房屋既係承租而來，於租賃期間結束後，即應依
15 民法租賃相關規定，將租賃物回復原狀返還承租人。是被告
16 抗辯系爭房屋係違建應予拆除，原告無法履行將接待中心及
17 樣品屋交還被告之契約義務等語，洵屬無據。

18 4.準此，原告並無被告所稱違反契約義務之情事，則被告主張
19 依系爭B契約第12條第7項後段約定，暫時保留原告請領之銷
20 售服務費及廣告服務費等語，難認有據，則原告以被告遲未
21 給付銷售服務費及廣告服務費，以111年9月23日呈字第1110
22 923001號函向被告為終止系爭B契約之意思表示，為有理由。
23 系爭B契約既經終止，被告復以111年9月28日佳字第111
24 0928001號函向原告為終止系爭B契約之意思表示，即無所
25 據。

26 (二)原告請求被告給付111年7月份之銷售服務費91萬8,900元、
27 第二階段銷售服務費89萬6,211元、超價款項86萬2,200元、
28 111年7至9月份之廣告服務費70萬7,240元以及損害賠償3萬
29 1,000元，有無理由？茲分述如下：

30 1.111年7月份之銷售服務費部分：

31 被告同意給付原告111年7月份銷售服務費，對於原告主張之

01 金額91萬8,900元亦不爭執，而被告依系爭B契約第12條第7
02 項後段約定，暫時保留原告請領之銷售服務費及廣告服務
03 費，並無依據，業如前述。是應認原告請求被告給付111年7
04 月份之銷售服務費91萬8,900元，為有理由。

05 2.第二階段銷售服務費部分：

06 系爭B契約第8條第1項約定，結案報告書完成交付可請領6%
07 之銷售服務費（見本院卷一第54頁），而原告已於111年9月
08 21日寄送結案報告書予被告，依請款明細表記載，原告於11
09 0年及111年共銷售33戶房屋以及31個車位，以系爭B契約第7
10 條約定計算後，第二階段銷售服務費數額為89萬6,211元
11 （見本院卷一第121至122頁），是原告主張被告應給付第二
12 階段銷售服務費89萬6,211元，應屬有據。被告雖辯稱結案
13 報告書有諸多錯誤且欠缺兩造間約定結案所應檢附之文件資
14 料，原告亦未於15日內補正，不符請款條件之要求等語。然
15 依系爭B契約第9條第11項約定：「乙方於結案時需將有關為
16 本案所做之各項銷售廣告資料整理成冊（含施作廠商名
17 冊），並提供其高解析之電子檔案及AI檔予甲方，明細列舉
18 如下…。乙方超過結案15日後未將上述資料交予甲方時，則
19 甲方得逕為暫停乙方後續之請款作業。（惟有智慧財產權之
20 文宣、未製作或廣告物因有時限，無法移交不在此限）」
21 （見本院卷一第56至57頁），兩造並未約定被告有審查結案
22 報告書之權限，則被告主張結案報告書有諸多錯誤之情形，
23 尚難作為其拒絕給付第二階段銷售服務費之依據。又原告超
24 過結案15日後未將結案報告書應附資料交給被告，依約被告
25 僅得暫停後續請款作業，並無拒絕付款之權利。惟被告就此
26 部分僅提出自行製作之「呈冠廣告結案報告缺件」文件（見
27 本院卷一第227頁），未具體提出相關證據以實其說，難認
28 此部分抗辯有理由。

29 3.超價款項部分：

30 系爭B契約第7條第6項約定：「結案時全案依照當時銷售底
31 價為基準結算並扣除刷卡手續費後，如有超價金額時則甲方

分得70% ，乙方分得30%計算」（見本院卷一第54頁），而被告同意給付原告110、111年超價款項86萬2,200元，對於原告主張之金額並未爭執，則原告依上開約定請求被告給付超價款項86萬2,200元，應屬有據。被告雖抗辯本案尚未達「結案」程度，原告不得請求超價金額等語，然原告已於111年9月23日發函向被告為終止系爭B契約之意思表示，堪認系爭B契約已終止，且兩造間代銷廣告服務已結案，業如前述，是原告依兩造間約定請求超價款項，即屬有據。

4.111年7至9月份之廣告服務費部分：

- (1)系爭B契約第10條第3項「廣告預算（附件二）」約定：「1. 甲、乙雙方同意使用第一階段（109年12月30日簽訂之銷售承攬契約書）之超價1,81萬0,560元及第一階段廣告預算結餘2,044,500元，合計3,855,060元暫編列8個月廣告預算。甲、乙雙方於111年4月底作預算使用效益檢討，視銷售狀況調整。2. 以上廣告費（1,810,560元）由乙方每月30日前提供實際已先支付廣告項目憑證後開立甲方抬頭之發票向甲方請領廣告費，甲方於次月25日放款100%即期支票。（註：每月請領上限 $1,810,560/8=226,320$ 元含稅）」（見本院卷一第58頁）。
- (2)原告主張111年7至8月份之廣告服務費共計45萬2,640元，業據提出相關支出費用之明細與憑證，其中111年7月份接待會館店面租金7萬5,000元、銷售人員薪資7萬2,567元、戶外POP定點租金5萬9,400元、網路行銷費8萬元，111年8月份銷售人員薪資3萬900元、戶外POP定點租金5萬9,400元、銷售人員個別獎金18萬7,200元，有支票、財政部北區國稅局各類所得扣繳稅額繳款書、薪資所得總表、統一發票在卷可稽（見本院卷一第133至143頁），應予認定。
- (3)原告另主張111年9月1日至系爭B契約終止之同年月23日為止，被告應支付原告廣告服務費25萬4,600元等語。經查，原告提出其與魏文鴻之租賃契約（見本院卷一第146頁），契約上手寫筆跡記載「加註：與屋主協議續租一個月，時

間：111年10月14日止，續租租金調整為一個月新臺幣12萬元整」，經被告爭執該租賃契約手寫部分之形式上真正，惟原告並未提出租約原本，是應認接待會館店面租金之租金仍為每月7萬5,000元，原告超過此部分之請求，尚難憑採。原告另主張銷售人員薪資11萬3,018元、戶外POP租金（中山路3段450號）3,000元、戶外POP租金（中山路3段102號）5,000元、接待中心招牌拆掛6,825元、中央路與中原路口POP帆布拆除燈總、吊車費3,675元，並提出薪資所得總表、統一發票、合約書、請款單等單據（見本院卷一第149至157頁），應認有據，而為可採。則原告主張依民法第179條規定，請求被告給付111年9月份所代墊之廣告費用20萬6,518元（計算式：75,000+113,018+3,000+5,000+6,825+3,675=206,518），為有理由。

(4)被告雖辯稱第一階段之超價181萬560元僅能用於第二階段之「廣告項目」，不包括接待會館店面租金、水電或原告人員薪資或獎金等語。然系爭B契約第10條第3項係約定111年廣告預算之來源包括第一階段之超價款及廣告預算結餘，合計385萬5,060元，並用以編列系爭B契約後附之附件二「廣告預算表」（見本院卷一第66頁），而上開廣告預算表係將接待會館店面租金費用、水電費用、銷售人員薪資、個別獎金、團體獎金等細項均編列為廣告預算，至反訴原告主張之「廣告項目」即「戶外POP定點每月租金」、「戶外POP定點改版費用」、「戶外POP定點颱風拆掛費用」、「網路行銷費用」及「活動舉辦費用」等費用，合計為124萬7,300元（計算式：475,200+73,100+29,000+470,000+200,000=1,247,300），顯與第一階段之超價款之數額181萬560元有相當差距，則被告抗辯第一階段超價款僅得用於廣告項目等語，即與兩造編列之廣告預算表不符，已有可議之處。參以系爭B契約第3項第2款就181萬560元編列為「廣告費」，並未特別約定用途，而綜合上開約定及附件內容以觀，應認系爭B契約就第二階段之廣告服務費，係約定全部編列預算，並未

01 區分預算來源是否為第一階段之超價款或廣告預算結餘，亦
02 未限制第一階段之超價款僅得使用於「廣告項目」。至上開
03 約定雖有「以上廣告費（1,810,560元）由乙方每月30日前
04 提供實際已先支付廣告項目憑證後開立甲方抬頭之發票向甲
05 方請領廣告費…」等語，然依上開廣告預算表，廣告項目以
06 外之項目即銷售人員費用與獎金等，係屬固定支出，並無如
07 「廣告項目」有相關憑證證明可以提供，是尚難僅憑該約定
08 要求檢附「廣告項目憑證」，即認為兩造間就第一階段超價
09 款僅能用於請領「廣告項目」乙節有特別約定。則被告此部
10 分抗辯，難認有據。

11 (5)被告另抗辯其已要求原告於111年8月7日至8月22日停止「銷
12 售」服務，應毋庸給付廣告服務費等語，然銷售服務雖停
13 止，已投放之廣告與戶外定點租金仍繼續進行廣告，尚無從
14 逕為停止或暫停計費，是被告拒付此部分廣告租金費用，並
15 無依據。又被告雖以系爭A契約所支付之110年廣告預算已經
16 包括「拆除費用」（見本院卷一第33頁），可知拆除費用已
17 經被告預先支付等語，然依系爭B契約第10條第3項約定可
18 知，兩造將110年未用完之廣告預算結餘204萬4,500元與超
19 價費用181萬560元加總後，即用以編列8個月廣告預算，堪
20 認110年廣告預算已經全數結清，並未實際用於拆除費用，
21 是被告抗辯110年已經預先支付拆除費用，原告不得再行請
22 求等語，尚難憑採。

23 (6)準此，原告請求給付111年7至9月份之廣告服務費65萬9,158
24 元（計算式：452,640+206,518元=659,158），為有理由，
25 逾此部分之請求，則屬無據。

26 5.損害賠償部分：

27 原告雖主張其於111年9月23日向被告表示終止契約之意思，
28 並請被告於同年月30日前將其物品搬離接待中心，然被告刻
29 意拖延，遲至10月4日始將物品搬離，導致原告受有4天租金
30 1萬6,000元之損失，另因被告自行於接待中心後設置辦公
31 室，且拒絕搬離，導致原告必須另請他人拆除，而受有1萬

5,000元之損失等語。然原告此部分主張，並無舉證證明此部分符合侵權行為之要件，亦未提出單據證明其確實有租金1萬6,000元及拆除費用1萬5,000元之支出，且關於原告與魏文鴻之租賃契約手寫加註租金調漲為每月12萬元部分，並無提出原本，已如前述，則原告所計算之損害部分，亦有違誤。是原告請求被告賠償3萬1,000元之損害，難認有理由。

6. 綜上，原告請求被告給付111年7月份之銷售服務費91萬8,900元、第二階段銷售服務費89萬6,211元、超價款項86萬2,200元、111年7至9月份之廣告服務費65萬9,158元，合計333萬6,469元（計算式：918,900+896,211+862,200+659,158=3,336,469），為有理由。

7. 原告本件得請求之金額，屬無確定期限之給付，原告請求加計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（即自111年11月4日起，見本院卷一第165頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應准許。

(三) 反訴原告請求反訴被告賠償接待會館及樣品屋之支出449萬8,000元，並返還溢領之廣告費用50萬8,520元，有無理由？

1. 反訴原告主張系爭房屋經花蓮縣政府要求拆除，已無法移交反訴原告繼續合法銷售房地使用，反訴被告自應賠償搭設接待中心及樣品屋之費用449萬8,000元等語。經查，本件搭建接待會館及樣品屋410萬元、工學館模型區牆面插畫5萬元、竹架及看板6萬1,000元、燈箱6萬2,000元及飾品租借費22萬5,000元，均由反訴被告支付款項後，向反訴原告請款，反訴原告並已付清（見本院卷一第285至295頁），固堪認定。惟依系爭B契約第10條第4項約定：「本案廣告編列期限屆滿時，現場所有銷售道具、傢俱及飾品歸甲方所有（惟有智慧財產權相關文宣、廣告物因有時限、租賃商品無法移交者不在此限）」（見本院卷一第59頁），並無法得出兩造間有約定原告於廣告編列期限屆滿時應將接待中心及樣品屋交付被告使用，業如前述。而搭建接待會館及樣品屋410萬元、工

學館模型區牆面插畫5萬元部分，均係兩造於系爭A契約所約定之內容，而該契約有效期限為1年，且系爭房屋為係承租他人房屋用以銷售系爭建案，則接待會館及樣品屋之搭建、插畫等裝修，應係供契約期間作為銷售系爭建案使用，且於銷售系爭建案時已實際使用，難認反訴原告於契約結束後可請求反訴被告返還此部分費用。另關於竹架與看板6萬1,000元及燈箱6萬2,000元部分，依反訴原告所提出之現場照片，已依附於房屋（見本院卷二第25頁），難以移交反訴原告所有，且反訴原告已於111年10月4日將現場銷售道具、家具及飾品搬離，亦為被告所自承（見本院卷二第11頁），則反訴原告無從將竹架與看板及燈箱拆除帶回，尚難認此為反訴被告應賠償之損失。至飾品租賃費22萬5,000元部分，系爭B契約第10條第4項已清楚約定「租賃商品無法移交者不在此限」，故契約終止後，租賃飾品自應返還出租人，且租賃費用為租賃期間之對價，反訴原告據此主張22萬5,000元損害，顯無理由。

2.反訴原告主張其已給付111年1至6月份廣告服務費135萬7,920元，經反訴原告實際審核後，反訴被告僅實際支出111年1至6月份「廣告項目」64萬2,600元，以及111年7至9月份「廣告項目」13萬9,400元、5萬9,400元及8,000元，而溢領廣告費50萬8,520元等語。惟系爭B契約第10條第3項並未約定第一階段超價款僅能用於請領廣告項目，已如前述，則反訴原告主張反訴被告將廣告服務費用於「廣告項目」以外之細項，即非有據。反訴原告並未證明反訴被告受領上開廣告費用，有何無法律上原因受有利益情事，其主張反訴被告應返還不當得利50萬8,520元等語，尚難憑採。

3.綜上，反訴原告請求反訴被告賠償接待會館及樣品屋之支出449萬8,000元，並返還溢領之廣告費用50萬8,520元，均無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依系爭B契約第12條第7項約定，請求被告給付原告333萬6,469元，及自111年11月4日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。反訴原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第179條規定及系爭B契約第14條約定，請求反訴被告給付反訴原告322萬5,420元，及自反訴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，為無理由，應予駁回。本訴部分，兩造均陳明願供擔保，分別請准假執行或免為假執行之宣告，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

六、本件本訴與反訴之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事第七庭 法 官 許筑婷

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 113 年 2 月 27 日
書記官 林政彬