

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第845號

原告 高原廣告有限公司

法定代理人 林筱平

訴訟代理人 彭郁欣律師

林易陞律師

被告 明水開發股份有限公司

法定代理人 蔣伯彥

訴訟代理人 謝昀蒼律師

複代理人 王偉律師

上列當事人間請求給付承攬報酬事件，本院於民國114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍佰肆拾肆萬伍仟零捌拾參元，及其中新臺幣參拾玖萬陸仟元，自民國一一二年五月十八日起；其中新臺幣伍拾伍萬肆仟捌佰伍拾元，自民國一一二年五月三十日起；其中新臺幣陸拾陸萬參仟參佰元，自民國一一二年六月十六日起；其中新臺幣柒拾肆萬捌仟捌佰元，自民國一一二年七月十六日起；其中新臺幣壹佰捌拾伍萬壹仟玖佰陸拾參元，自民國一一二年七月一日起；其中新臺幣壹佰貳拾參萬零壹佰柒拾元，自民國一一二年七月十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣壹佰捌拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰肆拾肆萬伍仟零捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造與訴外人有料所有限公司（下稱有料所公司）所簽訂之企劃銷售業務合約書（下稱系爭合約）第11條第2項約定，如有發生訴訟，雙方同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第36頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

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。經查，原告起訴時聲明請求：

「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）450萬7,850元及其法定遲延利息。(二)被告應給付原告413萬7,447元及其法定遲延利息」（見本院卷一第7頁），嗣於民國113年1月4日具狀減縮第二項聲明為：「被告應給付原告375萬1,761元及其法定遲延利息」（見本院卷一第292頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)兩造與有料所公司於111年5月3日簽訂系爭合約，約定以坐落在新北市○○區○○段00○○地號基地上、由被告興建之地上14層及地下3層集合住宅（下稱系爭建案）為委託銷售標的，由原告與有料所公司共同承攬並執行系爭建案之企劃銷售相關業務。原告與有料所公司簽約後，均依約執行業務及服務，然被告雖已於111年11月間簽認本件委託銷售標的之銷售面積、銷售價格及早鳥優惠贈品之相關執行原則，惟被告之負責人即訴外人蔣伯彥卻多次不當介入原告執行系爭合約，要求原告遊說客戶製作不實買賣契約及變造買賣價金，並於原告履約過程中以不願配合客戶至現場簽約用印為手段向原告施壓，原告拒絕配合，堅持依約及依法辦理，因

01 此造成被告不滿，被告後續於系爭合約履約期間，多次刁難
02 原告及有料所公司執行企劃銷售業務，且未依約支付各期之
03 企劃服務費及廣告費用予原告及有料所公司。有料所公司因
04 不堪被告多次刁難且未依約支付費用，遂決定退出系爭合
05 約，兩造與有料所公司達成協議，約定有料所公司於系爭合
06 約所約定之權利義務關係，包括後續設計提報與修改等往來
07 溝通作業，均由原告概括繼受，有料所公司退出所有後續相
08 關業務。此由被告所提出之被證11兩造於112年2月23日之會
09 議紀錄（下稱系爭會議紀錄）第(五)點所記載：「有料所有限
10 公司（下稱有料所）於原合約所約定之權利義務關係，包括
11 其後續提報與修改等往來溝通作業，均由高原廣告（即原
12 告，下同）概括繼受，並自112年3月6日起乙方（即原告與
13 有料所公司）請款人改為高原廣告.....」等語，及被告於
14 112年4月14日起已將第3期之90%企劃服務費全額給付原告
15 等節，即可明悉。退步言之，假設（假設語氣，原告否認）
16 有料所公司對被告有一半之企劃服務費債權，惟有料所公司
17 已與原告達成債權讓與協議，將上開企劃服務費之債權讓與
18 原告，原告爰依民法297條之規定，以民事準備(二)狀通知被
19 告，對被告發生債權讓與之效力。

20 (二)依據系爭合約第3條之約定，委託銷售標的之銷售期係自系
21 爭建案領取建物使用執照後起算12個月整，即至112年6月30
22 日屆期，系爭合約亦至銷售期間屆期時終止，是系爭合約有
23 效期間存續至112年6月30日止。原告於系爭合約終止前，均
24 繼續依約執行企劃銷售業務，為被告銷售系爭建案，而系爭
25 合約目的係為銷售系爭建案，企劃服務僅為達成銷售之目
26 的，原告依約進行廣告企劃並完成系爭建案之銷售，即屬已
27 完成承攬工作，並無瑕疵需要修補，然被告後續卻未依約支
28 付各期企劃服務費，共計積欠企劃服務費用450萬7,850元。
29 此外，於系爭合約履行期間，被告違約拒絕負擔廣告費用，
30 導致原告為維持系爭建案之銷案營運，必須代墊廣告費用共
31 計185萬3,842元（包括建置接待中心之費用共計167萬2,842

01 元、銷售道具及廣告媒體等廣告行銷費用18萬1,000元)，
02 更使原告無法依原定計畫執行企劃銷售業務，從而嚴重影響
03 系爭建案之銷售量，致使原告無法取得預期之企劃服務費，
04 保守估計預期利益之損失高達228萬3,605元。然被告竟於11
05 2年6月29日以存證信函指摘原告未交付完整服務內容，並以
06 此不實指控為由，拒絕支付企劃服務費等相關費用。原告遂
07 於112年7月10日委託律師通知被告應限期依系爭合約支付企
08 劃服務費用、廣告預算代墊費用及應賠償原告預期利益損
09 失，惟被告置之不理，原告權益受到嚴重損害，爰提起本件
10 訴訟，請求被告給付下列費用：

11 1、企劃服務費用450萬7,850元及法定遲延利息：

12 (1)第4至7期之企劃服務費用90%即236萬2,950元：

13 依系爭合約第6條第1項約定：「甲方（即被告，下同）同意
14 付給乙方（即原告與有料所公司，下同）實際售出房地及車
15 位總價之2.5%（含稅）之企劃服務費。」第8條第1項約
16 定：「乙方應於甲方與購訂戶簽定買賣契約書並受領簽約金
17 後（簽約金若以票據支付須待其兌現），應配合甲方公司每
18 月請款期間及相關作業原則，於當月開立發票向甲方請款。
19 乙方每期請企劃服務費90%。甲方應按期（當月或次月）以
20 30天內期剝或匯款方式完成支付。」原告至112年6月30日系
21 爭合約終止前，均依約執行企劃銷售業務，為被告銷售系爭
22 建案，並按期於當月開立發票向被告請款企劃服務費90%，
23 請款期別計有8期，加尾款則有9期，被告僅給付前3期之企
24 劃服務費135萬900元，尚餘第4至7期之企劃服務費用90%計
25 為236萬2,950元未按期給付。

26 (2)企劃服務費用10%保留款41萬2,650元：

27 依系爭合約第8條第2項約定：「企劃服務費保留款，於每戶
28 應請領企劃服務費用時保留10%以確保乙方執行業務之妥
29 適，甲方應於銷售期終止時確認工作成果後一次支付乙
30 方。」系爭合約銷售期於112年6月30日即已屆期，惟被告迄
31 今仍未確認工作成果，亦未將前7期企劃服務費10%保留款4

01 1萬2,650元給付原告。

02 (3)第8期企劃服務費用96萬3,500元：

03 系爭合約銷售期屆滿前，原告又為被告銷售二戶房地，並於
04 112年7月9日開立發票向被告請領第8期企劃服務費用96萬3,
05 500元，被告未依約支付。

06 (4)視同已出售部分之企劃服務費用76萬8,750元。

07 系爭合約第4條第2項約定：「自簽約日起，可售單位已經
08 甲、乙方確認，其後若有地主加選、加購或甲方保留等情事
09 發生，其房地車位視同由乙方出售，應計入乙方銷售業
10 績。」第6條第2項約定：「簽約後，公司保留、關係出售，
11 地主加選（購）之房地及車位，甲方仍按開案時訂定之銷售
12 價格支付乙方企劃服務費用。」系爭建案A7棟3樓及5樓房屋
13 及坐落基地與車位，已分別由地主及親友選購，應視同由原
14 告出售而加入原告之銷售業績，此部分企劃服務費用計為76
15 萬8,750元。

16 (5)綜上，被告應依系爭合約第6條、第8條之約定、民法第505
17 條、第229條1項、第203條之規定，給付原告企劃服務費用4
18 50萬7,850元（計算式：236萬2,950元+41萬2,650元+96萬
19 3,500元+76萬8,750元=450萬7,850元）。又依系爭合約第
20 8條之約定，第4期至第7期企劃服務費90%之付款期限為請
21 款日後30日，其餘前7期企劃服務費尾款、第8期企劃服務
22 費，及視同已出售部分之企劃服務費之付款期限，則為銷售
23 期終止即112年6月30日，被告未於上開期限給付前開企劃服
24 務費，應自各給付期限翌日起支付法定遲延利息。

25 2、廣告預算代墊費用185萬3,842元及法定遲延利息：

26 依系爭合約第7條第1項約定：「廣告預算之項目及內容按附
27 件表列，其費用概由甲方負擔。預算金額依全案可售房地及
28 車位售價總額之1.5%編列。」廣告預算之項目及內容包含
29 接待中心、銷售道具及廣告媒體，應由被告依銷售標的總額
30 編列預算，並全額負擔費用。原告為執行企劃銷售相關業
31 務，並維持系爭建案之銷案營運，已依約代替被告建置新北

01 市新莊區之接待中心及銷售辦公場所，支出167萬2,842元，
02 並代被告墊付銷售道具及廣告媒體等廣告行銷費用18萬1,00
03 0元，共計墊付廣告預算費用185萬3,842元（計算式：167萬
04 2,842元+18萬1,000元=185萬3,842元）。而被告於系爭合
05 約履行期間均同意利用原告建置之接待中心、製作之銷售道
06 具及媒體廣告進行銷售，並無反對之意思，係「默示同意」
07 原告為其墊付廣告預算費用，又廣告預算費用均用於為被告
08 銷售系爭建案，屬有利於被告之必要及有益費用，足證原告
09 係為被告合法管理事務支出必要或有益費用，被告並受有原
10 告代墊廣告費用之不當得利，應依系爭合約第7條第1項、民
11 法第176條第1項、第179條、229條第2項、第203條之規定，
12 返還該部分代墊費用及法定遲延利息。又原告已於112年7月
13 11日送達存證信函催告被告給付，被告自催告期限112年7月
14 18日屆滿仍未給付，自應自翌日起支付法定遲延利息。

15 3、預期利益損失及遲延利息189萬7,919元及法定遲延利息：

16 依系爭合約第7條第1項之約定，被告應依全案可售房地及車
17 位售價總額編列1.5%之廣告預算，並全額負擔廣告預算之
18 費用，參照系爭合約之附件一，兩造原先預估銷售標的總額
19 為8億4,000萬元，故被告預估至少應編列1,260萬元之廣告
20 預算（計算式：8億4,000萬元 \times 1.5%=1,260萬元），且因
21 實際上系爭建案之銷售標的總額為10億7萬元，故被告實際
22 上應編列1,500萬1,050元之廣告預算（計算式：10億7萬元 \times
23 1.5%=1,500萬1,050元）。然於系爭合約履約期間，被告
24 僅支出178萬8,620元之廣告費用，拒絕依約編列及支出剩餘
25 之廣告費用，此違約行為導致原告必須代墊廣告預算費用18
26 5萬3,842元以維持系爭建案之銷案營運，更使原告無法依原
27 定廣告計畫執行企劃銷售業務，因廣告不足而嚴重影響系爭
28 建案之銷售量，原告因而無法取得預期之企劃服務費。系爭
29 建案之銷售期間內，被告支出之廣告預算加計原告代墊之廣
30 告費用，所有實際支出之廣告費用僅占原應編列廣告預算之
31 24.28%【計算式：（被告支出178萬8,620元+原告代墊185

01 萬3,842元) ÷ 被告原應編列之廣告預算1500萬1,050元 = 24.
02 28%】。又於銷售期間內，系爭建案實際成交金額為2億360
03 萬元，占銷售標的總額之20.36%【計算式：實際成交金額2
04 億360萬元 ÷ 銷售標的總額為10億7萬元 = 20.36%】，依此廣
05 告預算支出與銷售比例合理推估，假設被告依約支出全部廣
06 告預算，縱計算廣告邊際效益（假設以三分之一計算邊際效
07 益），原告預計應可銷售2億7,951萬6,749元（計算式：實
08 際成交金額2億360萬元 ÷ 24.28% × 邊際效益1/3 = 預期銷量金
09 額2億7,951萬6,749元），損失之銷量金額為7,591萬6,749
10 元（計算式：預期銷量金額2億7,951萬6,749元 - 實際成交
11 金額2億360萬元 = 損失銷量金額7,591萬6,749元），原告因
12 此損失之預期取得之企劃服務費則為189萬7,919元（計算
13 式：7,591萬6,749元 × 2.5% = 189萬7,919元，元以下四捨五
14 入）。又原告已於112年7月11日送達存證信函催告被告給
15 付，被告自催告期限112年7月18日屆滿仍未給付，自應自翌
16 日起支付法定遲延利息。

17 (三)綜上，被告應給付原告企劃服務費用共計450萬7,850元，及
18 廣告預算代墊費用與預期利益損失共計375萬1,761元（計算
19 式：185萬3,842元 + 189萬7,919元 = 375萬1,761元）。為
20 此，爰依系爭合約第6條、第7條第1項、第8條之約定、民法
21 第176條第1項、第179條、第505條、第229條第1項及第2
22 項、第203條、第231條第1項、第227條第2項、第216條第2
23 項、第229條第1項、第233條之規定，提起本件訴訟等語。
24 並聲明：(一)被告應給付原告450萬7,850元，及其中39萬6,00
25 0元自112年5月18日起、其中55萬4,850元自112年5月30日
26 起、其中66萬3,300元自112年6月15日起、其中74萬8,800元
27 自112年7月16日起、其中214萬4,900元自112年7月1日起，
28 均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付
29 原告375萬1,761元，及自112年7月19日起至清償日止，按年
30 息百分之5計算之利息。(三)原告願供擔保，請准宣告假執
31 行。

01 二、被告則以：

02 (一)有料所公司之實際負責人即訴外人黃暉晴（本名為黃瑞如，
03 下稱黃瑞如）為不動產業界品牌企劃人士，曾與大型建設股
04 份有限公司合作多個建案，且其設計案曾獲2021年臺北設計
05 獎，而被告則為近年新設之建設公司，負責人蔣伯彥本身擁
06 有建築師執照，親自擔任系爭建案之設計，期能藉系爭建案
07 打響被告公司品牌名聲，因而於110年8月間，率專業團隊前
08 往有料所公司會晤黃瑞如，商討委請黃瑞如為系爭建案構思
09 執行完整之企劃工作，並建立被告之品牌形象與市場區隔。
10 經雙方多次會談後，黃瑞如同意與被告合作，惟因其專業領
11 域係建案品牌之企劃，就不動產銷售部分則推薦由原告與有
12 料所公司共同承攬。被告對於原告是否具有銷售不動產專業
13 並不熟悉而有存疑，且當時尚有其他專業不動產代銷公司以
14 更優惠之條件向被告洽談合作，但被告基於重信任有料所公
15 司之專業及團隊合作默契，乃同意有料所公司之推薦，由原
16 告承攬系爭建案不動產銷售部分，並於111年5月3日簽訂系
17 爭合約。由上可知被告係因看重有料所公司對不動產建案品
18 牌之企劃專業能力，始同意以有料所公司企劃為主、原告銷
19 售為輔而簽訂系爭合約。

20 (二)嗣後，原告提議將接待中心設在系爭建案建物4樓，被告本
21 不同意，但原告為儘速進行銷售，極力遊說被告，並承諾在
22 4樓搭設接待中心之全部費用均由原告負擔，更請風水師看
23 風水，被告基於已簽約委託原告銷售，應信任原告之判斷，
24 且原告既承諾負擔接待中心全部建設費用，對被告並無不
25 利，因此同意。惟有料所公司與原告未於開設接待中心前，
26 依約完成銷售所需企劃設計資料完成，如名片、平面家具配
27 置圖、合約書、文件夾、帆布廣告（POP）及本建案之LOGO
28 等，甚至連工學介紹、現場環境圖、說明手冊、建物模型及
29 設計說明等，均付之闕如。直到111年11月30日首位消費者
30 購屋付定準備簽約時，上述與銷售企劃相關之項目仍均未完
31 成，且「買賣合約書」竟係臨時印製使用網路下載之公版合

01 約，顯然欠缺系爭合約應有之品質，原告因此未向被告請求
02 該「買賣合約書」之費用。

03 (三)被告嗣於111年12月28日發函催告有料所公司與原告應如實
04 履約，惟原告與有料所公司迄今仍未完成約定之工作，被告
05 又於112年6月29日系爭合約屆滿前，再次發函予有料所公司
06 與原告，說明因有料所公司及原告未依約交付完整服務內
07 容，致被告銷售現場缺乏企劃、道具與文案設計資料，請有
08 料所公司與原告依約完成並補齊完整服務內容，經被告確認
09 無誤後，即支付企劃服務相關費用，並請於112年7月10日前
10 清空接待中心並配合被告辦理交接等事宜。

11 (四)原告請求被告給付企劃服務費用450萬7,850元及法定遲延利
12 息，為無理由：

13 1、被告因係信賴有料所公司之不動產品牌企劃能力，而同意接
14 受其推薦由原告主要擔任銷售系爭建案之工作，惟有料所公
15 司與原告公司就系爭合約所負擔之權利義務均分，自須共同
16 給付系爭合約約定之承攬工作，被告給付報酬時則分別給付
17 予原告與有料所公司。又有料所公司與原告共同承攬系爭合
18 約約定之系爭建案企劃、銷售等工作，如若未完成工作，對
19 被告即無報酬請求權，而承攬工作是否完成，應就系爭合約
20 之內容觀察，於未依與被告之「約定」，發生預期之「結
21 果」(非僅有「效果」)前，自難謂承攬之工作業已「完
22 成」。且依同業慣例，若僅為銷售建案，通常係連同企劃工
23 作一併委託代銷公司處理，且企劃部分之報酬多佔委任報酬
24 中之0.1%至0.25%，然系爭合約之企劃部分報酬佔比高達
25 1.25%，高於市場行情，是系爭合約顯然非以銷售為重，而
26 係以有料所公司營造品牌形象之企劃工作為重。準此，系爭
27 合約工作執行之重點應在於「有料所公司以不動產品牌專業
28 企劃能力，於系爭建案之相關企劃工作中形塑被告品牌形
29 象，而體現於原告之銷售過程」；有料所公司於履約過程
30 中，有無依約交付「企劃」工作之成果，為系爭合約之重
31 心，而原告之「銷售」成果，應為有料所公司成功形塑被告

01 品牌形象後之「效果」，此由系爭合約第1條「執行業務及
02 服務內容」已約明「品牌工程」、「產品企劃」、「房地銷售
03 售」、「廣告策略」及「業務行政協同工作」即明。是以，
04 有料所公司與原告應共同履行企劃及銷售之全部工作，始得
05 主張已完成系爭合約之承攬工作，不能徒以原告銷售房屋之
06 「效果」，主張已完成承攬工作。

07 2、依據系爭合約第7條第1項之約定，及系爭合約附件一之廣告
08 項目及內容表列，有料所公司與原告就銷售道具部分，至少
09 應提出如系爭合約附件一編號B2至B10之項目，惟有料所公
10 司與原告尚有編號B2之「銷售說明書」、編號B6之「透視
11 圖」、B7之「家配圖+公設彩配圖+立面+細部圖」、編號B8
12 之「現銷備品」及編號B9之「燈片攝影」等項目未提出；就
13 編號B5之「官方網站+電子錶版」部分，僅委外建置網站，
14 電子錶版部分則未執行。就廣告媒體部分，有料所公司與原
15 告應執行編號C1至C5之項目，然迄今尚有編號C3之活動舉
16 辦、編號C4之促銷贈品及編號C5之羅馬旗等項目從未執行或
17 提供、製作。

18 3、原告與有料所公司開設接待中心前，未依約完成銷售所需企
19 劃設計資料完成，如名片、平面家具配置圖、合約書、文件
20 夾、帆布廣告（POP）及本建案之LOGO等工作，且對系爭建
21 案之工學介紹、現場環境圖、說明手冊、建物模型及設計說
22 明等均付之闕如，甚至在系爭建案內2間樣品屋內竟未裝設
23 燈具家具，可證有料所公司與原告並未依約按時完成工作，
24 造成系爭建案於開設接待中心進行銷售時，無企劃相關資料
25 可用之窘境，對被告品牌形象傷害極大。

26 4、原告於111年11月30日以臨時印製、毫無設計感之公版房屋
27 買賣契約書與首位購屋消費者簽約，有損被告亟思建立之品
28 牌形象，且該房屋契約書報價高達每本400元，顯然嚴重偏
29 離市場行情，被告被迫在此極度不滿意之買賣契約書配合用
30 印，同時告知有料所公司及原告應盡速依約將系爭建案之企
31 劃資料，包括供消費者簽立之買賣契約書全部完成並輸出印

01 製，統一交付接待中心人員進行銷售，始符合被告特意委請
02 有料所公司進行系爭建案不動產企劃，以打響品牌名聲之目的。
03

04 5、依系爭合約第9條第5項、第6項之約定：「乙方應依甲方需
05 求，按期提供銷售報表、廣告成效分析、預算執行等相關報
06 表。」、「乙方應於結案前完成含來人客戶資料、廣告資
07 料、報表彙整分析之結案報告交付甲方。」惟有料所公司及
08 原告僅提供至112年4月之銷售報表，其他如廣告成效分析、
09 預算執行等相關報表及結案前完成含來人客戶資料、廣告資
10 料、報表彙整分析之結案報告部分迄均未提供，顯未依約完
11 成承攬工作。

12 6、是以，有料所公司及原告未依系爭合約之約定交付完整服務
13 內容，有承攬工作給付瑕疵，且因此使被告藉有料所公司專
14 業不動產品牌企劃能力，以系爭建案成功形塑被告品牌形象
15 之目的難以達成；被告前已催告有料所公司與原告依約交付
16 工作，惟有料所公司及原告仍未依約交付工作，則有料所公
17 司及原告自無從主張已完成承攬工作，對被告即無給付報酬
18 請求權。原告依約給付前3期90%企劃服務費，係基於合作
19 情誼始先為給付，不能反執此捏造為原告與有料所公司有依
20 約履行之憑據。

21 7、有關保留款部分，依系爭合約既約定於銷售期終止時確認工
22 作成果後，被告始一次給付，則有料所公司及原告於系爭合
23 約屆期終止時，仍有上述未依約完成、未交付承攬工作，故
24 被告依約尚無從給付保留款予有料所公司與原告。

25 8、此外，原告主張系爭建案A7棟3樓、5樓房地及車位部分，分
26 別由地主及親友選購，應視同由原告公司售出，而加入原告
27 公司之銷售業績部分，被告事前已先告知原告，並改換另樓
28 層共4戶房地即系爭建案2樓A1、A2、A3、A6予原告銷售之方
29 式取代，是被告並未違反系爭合約，故該二戶已非原告承攬
30 銷售之戶別，自無從請求服務費，原告臨訟翻異，不實請求
31 報酬，洵非可採。退步言之，縱認原告仍得請求非由原告售

01 出之保留戶服務費，然上開二戶僅其中一戶確實成交給地主
02 而須給付費用，其中A7棟5樓房地及車位，雖於112年4月間
03 曾為消費者預訂，但最終未與該消費者簽訂買賣契約（該消
04 費者嗣後改訂購其他房地），與系爭合約第6條第2項之約定
05 不符。

06 9、退步言之，縱認原告得請求被告給付承攬報酬（僅假設語
07 氣），惟有料所公司及原告共同承攬系爭建案之企劃及銷售
08 服務工作時，約定權利義務均分，與被告間並未就承攬報酬
09 約定各自得請求之項目與金額，僅約定於給付時分別平均給
10 付，且承攬報酬於性質上為可分之給付，既屬可分債權，則
11 原告向被告請求全部450萬7,850元之企劃服務費用，即非合
12 法。

13 10、被告起初是看重有料所公司實際負責人黃瑞如之不動產品牌
14 之專業企劃能力及業界之相關卓越成績，因尊重及信賴有料
15 所公司之名聲及專業，才同意同樣信任有料所公司推薦之原
16 告，否則原告之業界資歷及成績並非顯著，被告不了解原告
17 是否具備不動產相關銷售或企劃能力，豈可能將系爭建案交
18 由原告銷售。原告雖曾提議有料所公司退出系爭合約承攬關
19 係，而由原告概括承受，並提出被證7補充協議書面，但被
20 告就系爭建案主要倚重有料所公司之不動產品牌專業企劃能
21 力，自不可能同意有料所公司退出承攬關係，而由原告概括
22 承受系爭合約權利義務，系爭會議紀錄第(五)點記載係有料所
23 公司片面增加文字之主張，並未與被告協議或經被告同意，
24 而原告所提原證7債權讓與契約書僅係由有料所公司與原告
25 之法定代理人簽名，該二人之簽名是否真正、是否係代表公
26 司所為等，均有疑問，被告否認形式上真正。是被告從未與
27 原告及有料所公司協議由原告承擔有料所公司於系爭合約之
28 權利義務，有料所公司與原告自行協議，對被告不生效力。
29 況縱認原告已概括繼受有料所公司之權利義務，惟有料所公
30 司及原告均未依約履行企劃工作之給付義務，無從主張報酬
31 請求權，被告仍可以有料所公司未履行系爭合約義務之事由

01 對抗原告。

02 11、綜上，原告與有料所公司並未依據系爭合約完成承攬工作，
03 原告無從向被告請求給付承攬報酬。退步言之，縱認原告與
04 有料所公司已依約完成承攬工作而得請求承攬報酬，惟有料
05 所公司及原告係共同承攬系爭建案之企劃及銷售服務工作，
06 而承攬報酬於性質上為可分之給付，是原告僅得請求系爭合
07 約「銷售」部分之報酬，即以系爭建案房屋銷售金額1.25%
08 （計算式： $2.5\% \div 2 = 1.25\%$ ）計算之服務費；且因原告與
09 有料所公司履行系爭合約「銷售」部分有上述未提供完整資
10 料等承攬瑕疵存在，經被告請求補正迄未補正，被告自得依
11 據民法第494條之規定，請求就此部分至少減少承攬報酬3
12 0%。再退步言之，縱認原告得以請求系爭合約「企劃」部
13 分之報酬，惟因原告與有料所公司履行系爭合約之「企劃」
14 部分有上述未依約給付如系爭合約附件一所示項目等承攬瑕
15 疵存在，經被告請求補正迄未補正，被告自得依據民法第49
16 4條之規定，請求就此部分至少減少承攬報酬50%。

17 (五)原告請求被告給付廣告預算代墊費用185萬3,842元及法定遲
18 延利息，為無理由：

19 1、系爭合約原雖有約定廣告預算，項目包含接待中心、銷售道
20 具及廣告媒體，但被告原屬意將接待中心設在較醒目之系爭
21 建案1樓，方便消費者進入洽詢，係因原告為儘速進行系爭
22 建案銷售而極力遊說被告將接待中心設在系爭建案4樓，並
23 承諾負擔全部費用，被告始基於已簽約委託原告銷售，應信
24 任原告之判斷，且原告既承諾負擔接待中心全部建設費用，
25 對被告並無不利，因此同意。原告如今翻異再向被告請求給
26 付此部分「代墊費用」，即無理由。此由原告於111年9月間
27 搭建接待中心，迄至被告於112年6月29日發函原告促請清空
28 並移交接待中心及辦公室前，均未曾檢具證明向被告請款，
29 即可明見。且原告就接待中心建置之各項目及相關費用，從
30 未依據系爭合約第7條第2項約定：「廣告預算實際花費與使
31 用，以乙方後續提出之執行計畫、內容及廠商報價，經甲方

01 同意後執行。」向被告提出執行計畫或任何說明，亦未經被
02 告簽認相關費用等情，亦可明證。且依據系爭會議紀錄，被
03 告法定代理人於簽核時已註明「乙方2位負責人，多次承諾
04 自行負責費用並要求甲方不干涉作法及想法，故甲方不予支
05 付此費用」等語；系爭會議紀錄第(四)點復記載：「為解決雙
06 方（指兩造）因接待中心建置費用之癥結造成後續業務執行
07 延宕，甲方願提供『早鳥贈送空調』活動預算至166萬，視
08 同甲乙雙方共同編列332萬廣告預算為促銷手段。」顯然兩
09 造已就接待中心之費用議題達成協議，原告事後翻異主張此
10 部分係為被告代墊款項，有違誠信。

11 2、原告所提出附表2「接待中心墊付費用」項次P15「(舊案)接
12 待中心設計費用」，金額30萬元部分，對照原證5原告公司
13 前委託律師發函主張之附件2「接待中心建置費用(A)」表
14 格，顯然是「ChaCha設計費」項目，惟此乃有料所公司簽定
15 系爭合約後，自行委請自然洋行建築事務所前來就接待中心
16 之設計提案，已經被告否決而不同意執行，原告自無由請求
17 此筆費用。又原告附表2「接待中心墊付費用」總金額為167
18 萬2,842元，與原證5律師函附件2「接待中心建置費用(A)」
19 表格總金額為166萬3,508元，對照後就項目及金額顯有差
20 異，甚至有多項相同名稱金額卻相異之項目，例如附表
21 2「接待中心墊付費用」項次P14「窗簾」金額為10萬元，原
22 證5律師函附件2「接待中心建置費用(A)」表格中之「窗
23 簾」則為6萬5,000元，兩相同項目價差竟達3萬5,000元，可
24 見原告所列舉之項目及金額，均屬不實。

25 3、原告主張代墊銷售道具及廣告媒體等行銷費用18萬1,000
26 元，僅提出自行製作之附表2，以及籠統提出根本不能證明
27 係為系爭建案支出之大量單據，被告均否認該單據形式及實
28 質真正。依據系爭合約第9條第1項約定：「乙方負責所有產
29 品說明、銷售道具、廣告媒體、平面設計、文宣的編制與安
30 排，其內容須經甲方審閱簽認後始得執行。」有料所公司及
31 原告於執行系爭合約工作期間，若果為其等依系爭合約為系

01 爭建案所執行之銷售所需或廣告項目，並經被告公司簽認
02 者，均由有料所公司或原告所委託之廠商逕向被告公司請
03 款，並由被告直接付款，迄今已付出廣告費用共826萬餘
04 元，實非僅有原告所稱之178萬餘元，亦未由有料所公司或
05 原告代墊廣告費用之情況，原告公司此部分主張，顯非實在
06 而無所據。

07 (六)原告請求被告給付預期利益損失及遲延利息189萬7,919元，
08 為無理由：

09 1、系爭合約預先訂定廣告預算之編列標準，係為管控系爭建案
10 有關銷售及廣告部分之支出，故於系爭合約中約定有料所公
11 司及原告業務執行之原則，相關廣告項目須經被告簽認後始
12 得執行，非可謂被告有編列1,260萬元之廣告預算供有料所
13 公司及原告花用之義務，遑論原告主張被告應編列1,500萬
14 1,050元之廣告預算。系爭建案係被告之首案，故被告對銷
15 售之期望甚高，更期能藉系爭建案打響被告之品牌名聲，此
16 為被告與有料所公司合作之初衷，豈有可能在廣告費用上苛
17 扣或無端限制，被告從未拒絕編列廣告預算或支出應負之廣
18 告費用，故原告指摘被告違約，並不可信。原告空言主張受
19 有預期利益之損失，所主張「合理推估」、「計算邊際效
20 益」等情，均屬臆測，並不具有客觀之確定性，揆諸最高法
21 院111年度台上字第1409號判決意旨，顯不能認原告受有上
22 開所主張之損害。原告與有料所公司迄未依系爭合約完成承
23 攬工作並交付銷售所需資料，銷售資料及道具不足方為原告
24 銷售成績不如預期之主因，原告不思盡快履約，竟反指稱受
25 被告未依約編列廣告預算所致，並主張受有預期利益之損
26 失，有違誠信。

27 2、原告提出之附表3內容均乏所據，被告否認形式及實質真
28 正，且細觀其內容明載原告代墊廣告支出部分係為166萬3,5
29 08元，與原告本件請求代墊廣告費用185萬3,842元之內容前
30 後不一。原告承攬系爭建案之總銷售金額最低應為10億8,45
31 8萬元，而原告於承攬關係屆期終止時之銷售額為2億360萬

01 元，僅達成18.77%；被告已支出廣告費用共826萬餘元，占
02 系爭合約廣告預算1,260萬元之65%以上，兩相對比，原告
03 之銷售成績顯然未達被告支出鉅額廣告費用應有之效益，則
04 被告尚未因此向原告公司主張受有預期利益之損失，原告竟
05 反向被告主張受有損害，實屬無理之至。

06 (七)綜上，原告明知其與有料所公司迄今尚有未依系爭合約完成
07 工作之瑕疵，不思盡速履約，竟以不實指控請求被告公司給
08 付非其應得之利益，更於訴訟中有諸多對被告及法定代理人
09 不實之指控及誣讟之言語，毫不可信。原告本件顯圖以捏造
10 上開虛構情事，塑造被告係惡意之業主，混淆法院之判斷等
11 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
12 回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造協議簡化之不爭執事項【見本院114年2月27日言詞辯論
14 筆錄（見本院卷三第389至390頁），本院並依論述需要，調
15 整並簡化文字用語】：

16 (一)兩造與有料所公司於111年5月3日簽訂系爭合約，約定以系
17 爭建案為委託銷售標的，由原告與有料所公司共同承攬並執
18 行系爭建案之企劃銷售相關業務。

19 (二)系爭合約於112年6月30日屆期終止。

20 (三)系爭合約原約定可銷售房屋及車位如系爭合約附件二所示
21 （彩色圖參本院卷三第59頁，色塊為不可售戶別）。

22 (四)原告於112年3月前售出系爭建案房地共3戶，112年3月至112
23 年6月30日間售出系爭建案房地共10戶，於系爭合約履行期
24 間，共計銷售系爭建案房地13戶。

25 (五)被告已給付第一期至第三期企劃服務費新臺幣135萬900
26 元，其中第一、二期企劃服務費分別給付原告及有料所有限
27 公司各一半金額，第三期服務費則全數給付原告。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告請求被告給付企劃服務費用421萬4,913元，為有理由，
30 逾此範圍，則屬無據：

01 1、按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
02 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定有
03 明文。經查，兩造與有料所公司於111年5月3日簽立系爭合
04 約，由被告委託原告與有料所公司執行系爭建案之企劃銷售
05 相關業務，系爭合約之性質為承攬契約等情，為兩造所不爭
06 執（見本院卷三第389至390頁），堪以認定。

07 2、按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第
08 三人承受者，屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，承受人
09 所承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於
10 因契約所生法律上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與
11 契約關係不可分離之形成權，均由承受人行使之，讓與人則
12 脫離原有契約關係（最高法院108年度台簡上字第27號判決
13 意旨參照）。經查，原告主張有料所公司已將系爭合約所生
14 權利義務概括讓與原告承受之事實，有系爭會議紀錄第(五)點
15 所記載：「有料所有限公司（下稱有料所）於原合約所約定
16 之權利義務關係，包括其後續提報與修改等往來溝通作業，
17 均由高原廣告概括承受，並自112年3月6日起乙方（即原告
18 與有料所公司）請款人改為高原廣告。甲方（即被告，下
19 同）與有料所在原合約所有費用及款項都已經結清，有料所
20 不得再向甲方請款。『明水一二』本案名之使用權於合約終
21 止後歸屬甲方，並承諾不用於建築外觀造型上。『明水一
22 二』相關企劃行銷等傳媒製作物之使用權於合約終止後，有
23 料所將其權利歸予高原廣告有限公司。」等語在卷可稽（見
24 本院卷一第355至356頁）。被告雖辯稱其將系爭會議紀錄交
25 原告時僅有第一頁，第二頁關於第(五)點所載內容並非被告製
26 作，被告並不知情等語（見本院卷一第353頁、卷二第5至6
27 頁、卷三第181至182頁），然系爭會議紀錄第(五)點文字除後
28 段「『明水一二』相關企劃行銷等傳媒製作物使用權於合約
29 終止後，有料所將其權利歸予高原廣告有限公司。」等語為
30 有料所公司負責人黃瑞如手寫外，其餘部分均為被告員工以
31 電腦繕打製作後，才交由黃瑞如簽名確認，業經證人黃瑞如

01 於本院審理中證述明確（見本院卷三第244至245頁）。證人
02 黃瑞如並於本院審理中證述：有料所公司後續退出系爭合約
03 關係；系爭會議紀錄第(五)點「有料所有限公司權利義務由高
04 原公司概括繼受」之電腦打字文字，係被告員工製作後交由
05 證人黃瑞如簽名；被告有明確同意有料所公司退出合作關
06 係，否則其員工怎麼會拿系爭會議紀錄來簽等語明確（見本
07 院卷三第239至247頁）。而被告既自認系爭會議紀錄係由被
08 告製作後交付原告（見本院卷二第5頁），觀系爭會議紀錄
09 上方「會議記錄琬蓉（即被告員工訴外人林琬蓉）」後方已
10 明確記載「共2頁」之文字（見本院卷一第355頁），顯見系
11 爭會議紀錄第二頁所載第(五)點事項電腦繕打部分，確實係由
12 被告方面繕打製作；且系爭會議紀錄最終由被告留存並由被
13 告於本件訴訟中提出作為證據，更徵被告對於上開記載內容
14 知之甚詳，自不容其事後再以「系爭會議紀錄第二頁非被告
15 製作」、「被告對於第二頁之記載並不知情」等與事實相異
16 之辯詞，否認系爭會議紀錄之記載內容。準此，兩造與有料
17 所公司既已以系爭會議紀錄簽認而約定「有料所公司於系爭
18 合約所約定之權利義務關係均由原告概括承受，並自112年3
19 月6日起請款人改為原告」，則兩造與有料所公司間之權利
20 義務關係自112年3月6日起已發生民法契約承擔之效力，有
21 料所公司本於系爭合約之權利義務，均由原告概括承受，原
22 告既自有權請求被告將其依約應給付有料所公司之企劃服務
23 費給付予原告。

- 24 1、按報酬應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成
25 時給付之，民法第505條第1項定有明文。又按當事人主張有
26 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第27
27 7條前段定有明文。原告主張已依約完成系爭合約所約定之
28 承攬工作，並以此請求承攬報酬，自應就此有利於己之事實
29 負舉證之責。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不
30 得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是解釋契約應
31 通觀全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就

01 文義上及論理上詳為探求，並參酌交易習慣與衡量誠信原
02 則，以探求當事人締約時之真意，並應兼顧其解釋之結果不
03 能逸出契約中最大可能之文義（最高法院113年度台上字第3
04 66號判決意旨參照）。經查，依據系爭合約第1條「執行業
05 務及服務內容」之約定，被告委託原告與有料所公司所執行
06 系爭建案之企劃銷售相關業務，固包含「品牌工程」、「產
07 品企劃」、「房地銷售」、「廣告策略」及「業務行政協同
08 作業」等五項。惟細繹系爭合約第2條以下各條之約定，其
09 中第2、4、5條係分別約定「委託銷售標的」、「可售單位
10 與底價」、「銷售業務執行原則」，均係針對「房地銷售」
11 部分為進一步具體細節之約定；又第3條第1項約定：「(一)品
12 牌工程相關工作自簽約前即已陸續展開，並配合本約銷期程
13 同步進行，至銷售期結束時終止。」已表明所謂「品牌工
14 程」係為配合銷售工作而進行，至銷售期結束時即終止；第
15 7條約定：「(一)廣告預算之項目及內容按附件表列（詳附件
16 一），其費用概由甲方負擔。預算金額依全案可售房地及車
17 位售價總額之1.5%編列。(二)廣告預算實際花費與使用，以
18 乙方後續提出之執行計畫、內容及廠商報價，經甲方同意後
19 執行。」亦彰顯廣告之安排係依房地銷售實際之需求計畫並
20 執行，核屬銷售系爭建案房地之輔助方式，本身非屬系爭合
21 約最終欲達成之目的；而關於承攬報酬之約定，則依系爭合
22 約第6條第1項之約定：「(一)甲方同意給付乙方實際售出房地
23 及車位總價之2.5%（含稅）之企劃服務費。」及第8條之約
24 定：「(一)乙方應於甲方與訂購戶簽定買賣契約書並受領簽約
25 金後（簽約金若以票據支付須待其兌現），應配合甲方公司
26 每月請款期日及相關作業原則，於當日開立發票向甲方請
27 款。乙方每期請企劃服務費90%，甲方應按期（當月或次
28 月）以30天內期票或匯款方式完成支付。(二)企劃服務費保留
29 款，於每戶應請領企劃服務費用時保留10%以確保乙方執行
30 業務之妥適，甲方應於銷售期終止時確認工作成果後一次支
31 付予乙方。」更彰顯系爭合約承攬工作之目的係為達成系爭

01 建案之房地銷售，原告與有料所公司於為被告完成系爭建案
02 之銷售工作即售出系爭建案之房地後，即得向被告請求承攬
03 報酬即按實際售出房地及車位總價之2.5%計算之企劃服務
04 費，僅被告得依系爭合約第8條之約定保留企劃服務費之1
05 0%，以確保原告與有料所公司執行業務之妥適，並應於銷
06 售期終止時確認工作成果後一次支付予原告與有料所公司。
07 準此，系爭合約第1條雖約定「執行業務及服務內容」包含
08 「品牌工程」、「產品企劃」、「房地銷售」、「廣告策
09 略」及「業務行政協同作業」等五項，惟綜觀系爭合約約定
10 之全文並細繹各條約定內容，可知系爭合約之目的係為達成
11 系爭建案之房地銷售，本質類似於不動產委託銷售契約，原
12 告與有料所公司為被告完成系爭建案房地銷售之過程中，雖
13 仰賴原告與有料所公司之專業能力進行相關品牌工程、產品
14 企劃、廣告策略及其他行政協同作業，惟系爭合約之最終目
15 的仍係為完成系爭建案房地之銷售結果，是系爭建案房地之
16 銷售始為系爭合約所約定之承攬工作內容，其餘相關之銷售
17 企劃及廣告安排等，則係為達成銷售房地之工作內容所為輔
18 助條件與策略，本身並非系爭合約之目的，亦非系爭合約所
19 約定之承攬工作內容。而查，原告與有料所公司於系爭合約
20 委託銷售期間已為被告售出系爭建案其中13戶房地與5個車
21 位，並依約開立發票向被告請款等情，業據原告提出被告與
22 各承購戶簽定之買賣契約，及原告開立之發票在卷可稽（見
23 本院卷一第41至52、127至204頁），且為兩造所不爭執（見
24 本院卷三第390頁），堪以認定。另依系爭合約第4條第1
25 項、第2項約定：「(一)甲方委託乙方銷售房地及車位，共計
26 住加44戶；店鋪4間；辦公室0間；車位44位，內容參照明細
27 （詳附件二）。(二)自簽約日起，可售單位已經甲、乙雙方確
28 認，其後若有地主加選、加購或甲方保留等情事發生，其房
29 地車位視同由乙方出售，應計入乙方銷售業績。」第6條第2
30 項之約定：「(二)簽約後，公司保留、關係出售，地主加選
31 (購)之房地及車位，甲方仍應按開案時訂定之銷售價格支付

01 乙方企劃服務費用。」而系爭建案A7棟3樓及5樓原屬兩造與
02 有料所公司於系爭合約中約定之可售單位，被告於112年2月
03 17日通知原告A7棟3樓保留不得銷售，再於同年4月12日通知
04 原告A7棟5樓保留不得銷售等情，有系爭合約附件二、訂購
05 單與兩造職員對話紀錄在卷可稽（見本院卷一第321、323
06 頁、卷三第59頁）。上開A7棟3樓及5樓既已由被告通知保留
07 不得銷售，合於系爭合約第6條第2項之約定，原告與有料所
08 公司即得依系爭合約第6條、第8條之約定，就此2單位請領
09 企劃服務費。至被告雖辯稱此部分事前已先告知原告，並以
10 改換另樓層共4戶房地即系爭建案2樓A1、A2、A3、A6予原告
11 銷售之方式取代等語，惟僅辯稱此部分為口頭約定（見本院
12 卷三第390頁），並未提出任何事證證明所辯屬實，自不可
13 採。又被告另辯稱其中A7棟5樓房地及車位，雖於112年4月
14 間曾為消費者預訂，但該消費者嗣後改訂購其他房地，最終
15 未與該消費者簽訂買賣契約乙節，雖提出該消費者嗣後改訂
16 購其他房地之房屋土地買賣契約書為證（見本院卷一第339
17 至342頁），惟系爭合約第6條第2項約定簽約後被告發生保
18 留、關係出售、地主加選(購)之房地及車位之情形，被告仍
19 應支付原告與有料所公司企劃服務費用，係因上開情形將使
20 原告與有料所公司於系爭合約有效期間內喪失銷售上開房地
21 之機會，因而以該條約定被告仍應支付企劃服務費，被告既
22 自認系爭建物A7棟5樓房地及車位曾於系爭合約有效期間之1
23 12年4月間為消費者預訂（見本院卷一第334頁），即已使原
24 告與有料所公司於系爭合約有效期間內喪失銷售上開房地之
25 機會，符合系爭合約第6條第2項所約定之情形，自不因該戶
26 房地最後是否實際由被告保留售出而有異，何況被告前開所
27 提出之房屋土地買賣契約書簽約日期，已晚於系爭合約112
28 年6月30日屆期終止日，更不足作為對被告有利之認定，被
29 告此部分所辯，尚難憑採。準此，原告前開舉證已足證明其
30 與有料所公司已為被告完成售出系爭建案其中13戶房地與5
31 個車位之承攬工作，並得依系爭合約第6條第2項之約定，將

01 系爭建案A7棟3樓及5樓房屋及坐落基地與車位計入企劃服務
02 費用之計算範圍，原告自得依系爭合約第6條及第8條之約
03 定，向被告請求承攬報酬即按實際售出房地及車位總價之2.
04 5%計算之企劃服務費。

05 2、按承攬人完成工作，應使其具備約定之品質，無減少或減失
06 價值或不適於通常或約定使用之瑕疵，固為民法第492條所
07 明定，惟此乃承攬人瑕疵擔保責任之規定，與承攬工作之完
08 成無涉。倘承攬工作已完成，縱該工作有瑕疵，亦不得因而
09 謂工作尚未完成。又工作之完成與工作有無瑕疵，係屬兩
10 事，定作人於承攬人完成工作時，雖其工作有瑕疵，仍無解
11 於給付報酬之義務，僅定作人得定相當期限請求承攬人修
12 補，如其不於所定期限內修補瑕疵，或拒絕修補，或其瑕疵
13 不能修補者，定作人得依民法第494條之規定請求減少報酬
14 而已（最高法院73年台上字第2814號、85年度台上字第2280
15 號判決意旨參照）。是以，承攬工作完成後，縱工作尚有瑕
16 疵，亦僅係定作人得否向承攬人主張瑕疵擔保等問題，不得
17 以工作存有瑕疵，主張工作尚未完成而拒絕給付工程款。經
18 查，被告爭執原告與有料所公司未交付系爭合約附件一所約
19 定B2銷售說明書、B5電子錶版、B6透視圖、B7家配圖、公設
20 彩配圖、立面、細部圖、B8現銷備品、B9燈片攝影、C3活動
21 舉辦、C4促銷贈品、C5羅馬旗等項目，亦未依系爭合約第9
22 條第5、6項之約定提供相關報表等節，雖為原告所否認，並
23 主張如附件一所示項目僅屬於執行方向之計畫，目的為配合
24 銷售需要時方需執行，並無全部完成之義務，且依系爭合約
25 第7條第2項、第9條第1項之約定，原告提出廣告之執行計
26 畫、內容、廠商報價後，需經被告簽認同意執行、配合且支
27 出經費方可完成，然被告經常不願簽核同意，或在簽核後未
28 付費或拒絕與廠商簽約，導致原告需代墊費用，故縱有未執
29 行之廣告項目，應係可歸責被告不願編列和給付廣告預算所
30 致，不可歸責原告等語。然查，系爭合約第1條第3項關於
31 「房地銷售」部分，已約定原告與有料所公司有「銷售管理

01 與執行相關工作（附件一）」之義務，而附件一之相關工作
02 包含接待中心、銷售道具與廣告媒體各項；系爭合約第9條
03 第5、6項並約定：「(五)乙方應依甲方需求，按期提供銷售報
04 表、廣告成效分析、預算執行等相關報表。(六)乙方應於結案
05 前完成含來人客戶資料、廣告資料、報表彙整分析之結案報
06 告交付甲方。」此有系爭合約在卷可稽（見本院卷一第31至
07 40頁），上開原告與有料所公司應履行之契約義務既已明載
08 於系爭合約，且無情事顯示上開約定有何與系爭合約其餘部
09 分顯然矛盾或容有非當事人真意之情況，自不得反捨契約文
10 字別事探求，而將系爭合約所約定之契約義務曲解為「僅屬
11 於執行方向之計畫，目的為配合銷售需要時方需執行，並無
12 全部完成之義務」者。惟系爭合約之目的係為達成系爭建案
13 之房地銷售，是系爭建案房地之銷售始為系爭合約所約定之
14 承攬工作內容，其餘相關之銷售企劃及廣告安排等，僅係為
15 達成銷售房地之工作內容所為輔助條件與策略，本身並非系
16 爭合約之目的，亦非系爭合約所約定之承攬工作內容等節，
17 業經本院認定如前，是於原告與有料所公司未完成系爭合約
18 附件一所約定應執行之項目及第9條第5、6項所約定相關報
19 表交付之義務之時，不應認為其承攬工作尚未完成，僅應認
20 為其承攬工作尚有瑕疵，先予敘明。又查，關於系爭合約附
21 件一B2所約定「銷售說明書」部分，原告僅空言主張被告未
22 配合審認、採發、製作前期銷售資料，未編列與算完成相關
23 廣告資料，從而原告無從彙編內容等語，惟未提出證據證明
24 此情，其主張自不可採；附件一B5「電子錶版」部分，原告
25 已代墊費用委請廠商編製完成等節，業經提出訴外人木雨設
26 計工作室製作之電子表板及所開立統一發票、原證12之訴外
27 人兄弟繪數位設計工作室報價單為證（見本院卷一第95至99
28 頁、卷三第133頁），堪認原告已依約完成此節；附件一B6
29 「透視圖」部分，原告雖主張因簽約階段時間較早，系爭建
30 案完成較差，而有繪製透視圖之需要，惟後續已有實品屋銷
31 售圖說和室內透視圖，原告進場時系爭建案外觀已達外飾下

01 架，公共設施也陸續完成，故已無執行此廣告項目之必要，
02 且被告亦未再提出透視圖之需求等語，惟查，B6透視圖既已
03 明文約定於系爭合約附件一，而為原告與有料所公司依約應
04 完成之承攬工作物內容之一，除兩造與有料所公司另有合意
05 變更外，自不容許原告單方面以「已無需求」或「被告未提
06 出要求」等語，即解免其此部分之契約義務，是原告此部分
07 主張為不可採；附件一B7「家配圖、公設彩配圖、立面、細
08 部圖」部分，其中家配圖部分業經被告簽認並由原告完成，
09 有原告所提出之原證3家配圖、原證14簽核單、原證14之1被
10 告官方網站畫面截圖在卷可稽（見本院卷一第93至94頁、卷
11 三第137至169頁），堪以認定，惟其他公設彩配圖、立面與
12 細部圖部分，原告僅空言主張此部分需要被告提出需求並提
13 供設計原圖才能製作，因被告沒有提出設計原圖，亦未提出
14 需求而未完成，然公設彩配圖、立面與細部圖部分既約定於
15 系爭合約附件一，除兩造與有料所公司另有合意變更，或原
16 告得舉證證明被告無正當理由拒絕配合提出相關設計圖外，
17 自不容許原告僅以「被告未提出要求」等語，即解免其此部
18 分之契約義務，是原告此部分主張為不可採；附件一B8「現
19 銷備品」部分，依據原告所提原證15、15之1之通訊軟體對
20 話紀錄與訴外人懋元彩色印刷有限公司報價單（見本院卷三
21 第171、173頁），顯見被告已簽核定案，原告並已提出廠商
22 報價單，被告自認嗣後未執行係因被告公司審核認費用過
23 高，請原告再議價或另尋其他廠商等語（見本院卷三第325
24 頁），足認為係因可歸責被告之原因始未完成，自不能認此
25 部分係原告未依約履行，而生活機能圖業據原告提出相關圖
26 說在卷可憑（見本院卷一第95至96頁），可認原告已依約完
27 成，至其餘建材表及相關圖說部分，原告雖主張被告並未提
28 出需求等語，惟查，建材表等圖說既已明文約定於系爭合約
29 附件一編號B8，除兩造與有料所公司另有合意變更外，自不
30 容許原告單方面以「已無需求」或「被告未提出要求」等
31 語，即解免其此部分之契約義務，是原告此部分主張為不可

01 採；附件一B9「燈片攝影」部分，業經被告於111年8月30日
02 簽核後，於111年10月14日支付訂金，有簽核單、匯款資
03 料、統一發票與拍攝成果照片在卷可稽（見本院卷三第84、
04 175至179頁、卷一第90至92頁），堪認原告確已完成；附件
05 一C3「活動舉辦」、C4「促銷贈品」、C5「羅馬旗」部分，
06 既已約定於系爭合約附件一，除兩造與有料所公司間另有合
07 意變更外，自不容許原告單方面以「被告未提出要求」等
08 語，即解免其此部分之契約義務，是原告此部分主張為不可
09 採。再關於系爭合約第9條第5、6項所約定相關報表部分，
10 原告雖提出原證8通訊軟體對話紀錄、原證9銷售週報表及第
11 29週銷售分析表（見本院卷一第401至410頁），然此僅足證
12 明原告有提出第28週、第29週週報表給被告之事實，其餘銷
13 售報表、廣告成效分析、預算執行等相關報表，及結案時應
14 提出之含來人客戶資料、廣告資料、報表彙整分析之結案報
15 告等，則均付之闕如，且迄至本件言詞辯論終結前均未能提
16 出，自不足認原告與有料所公司已依約交付此部分文件。綜
17 上，原告與有料所公司確有未依系爭合約之約定交付附件一
18 所示B2銷售說明書、B6透視圖、B7除家配圖外其餘之公設彩
19 配圖、立面、細部圖、B8除資料袋與生活機能圖外其餘之建
20 材表及圖說、C3活動舉辦、C4促銷贈品、C5羅馬旗等項目，
21 亦未依系爭合約第9條第5、6項之約定提供相關報表，原告
22 與有料所公司所交付之上開工作成果顯然有瑕疵可指。而被
23 告於系爭合約有效期間之111年12月28日、112年6月29日，
24 曾分別以發函及寄送存證信函予原告及有料所公司之方式，
25 向原告與有料所公司催告修補上開瑕疵，此有原證4存證信
26 函、被證5被告111年12月28日寄發予原告及有料所公司之函
27 文在卷可稽（見本院卷一第101至103、267頁），足認被告
28 已定相當期限請求原告及有料所公司修補上開瑕疵，然原告
29 及有料所公司迄未修補上開瑕疵，被告自得依民法第494條
30 之規定請求減少報酬。本院認依原告與有料所公司所提供工
31 作成果瑕疵之項目與程度，被告得請求減少報酬之比例以報

01 酬總額之5%計算為適當。準此，原告得請求被告給付按實
02 際售出房地及車位總價之2.5%計算之企劃服務費之95%即4
03 21萬4,913元【計算式：39萬6,000元+55萬4,850元+66萬
04 3,300元+74萬8,800元+(41萬2,650元÷2)+(96萬3,500
05 元×95%)+(76萬8,750元×95%)=421萬4,913元，元以
06 下四捨五入】。

07 3、綜上，原告與有料所公司已依約完成為被告銷售系爭建案其
08 中13戶房地與5個車位之承攬工作，惟其工作成果有被告所
09 指未交付系爭合約附件一所示B2銷售說明書、B6透視圖、B7
10 除家配圖外其餘之公設彩配圖、立面、細部圖、B8除資料袋
11 與生活機能圖外其他建材表及圖說、C3活動舉辦、C4促銷贈
12 品、C5羅馬旗等項目，亦未依系爭合約第9條第5、6項之約
13 定提供相關報表之瑕疵，被告依民法第494條之規定請求減
14 少5%之報酬為有理由。從而，原告依系爭合約第6條、第8
15 條之約定、民法第505條之規定，請求被告給付企劃服務費4
16 21萬4,913元，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

17 (二)原告請求被告給付廣告預算代墊費用123萬170元，為有理
18 由，逾此範圍，則屬無據：

19 1、按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之
20 意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
21 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
22 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項
23 定有明文。經查，原告主張其為執行企劃銷售相關業務，並
24 維持系爭建案之銷案營運，已代替被告建置新北市新莊區之
25 接待中心及銷售辦公場所，支出167萬2,842元，並代被告墊
26 付銷售道具及廣告媒體等廣告行銷費用18萬1,000元，共計
27 墊付廣告預算費用185萬3,842元(計算式：167萬2,842元+
28 18萬1,000元=185萬3,842元)之事實，業據提出原證3相關
29 發票單據、接待中心相片及行銷廣告圖片等為證(見本院卷
30 一第53至99頁)。經核原告上開所提發票單據，足認原告
31 有為系爭建案接待中心支出電話網路申裝費用6萬2,000元、

01 空調租賃費用17萬5,000元、裝修工程31萬7,636元、擺飾等
02 5萬5,123元、小五金等5,762元、家具等27萬8,595元、銷售
03 桌椅10萬9,998元、辦公桌8,048元、電腦1萬3,440元、無線
04 滑鼠鍵盤組1,198元、電視1萬2,600元、冰箱7,890元、保溫
05 瓶2,880元、窗簾10萬元，並有支付廣告行銷費用3萬元、5
06 萬元，共計支出123萬170元（計算式：6萬2,000元+17萬5,
07 000元+31萬7,636元+5萬5,123元+5,762元+27萬8,595元
08 +10萬9,998元+8,048元+1萬3,440元+1,198元+1萬2,60
09 0元+7,890元+2,880元+10萬元+3萬元+5萬元=123萬17
10 0元），至原告其餘主張之項目與金額則未提出相關單據佐
11 證，尚難逕予採認。而原告上開為系爭建案之接待中心支出
12 之各項費用及所支付之廣告行銷費用共計123萬170元部分，
13 雖未提出相關證據證明已依系爭合約第9條之約定經被告簽
14 認後執行，然依據系爭合約第7條「廣告預算編列費用」之
15 約定：「(一)廣告預算之項目及內容按附件表列(詳附表一)，
16 其費用概由甲方負擔。預算金額依全案可售房地及車位售價
17 總額之1.5%編列。(二)廣告預算實際花費與使用，以乙方後
18 續提出之執行計畫、內容及廠商報價，經甲方同意後執
19 行。」可知被告依據系爭合約本應支付系爭建案之相關廣告
20 預算及接待中心費用，而參照原告上開支出金額之品項與前
21 開所提出之原證3接待中心相片及行銷廣告圖片，可知原告
22 與有料所公司所支出之上開費用，係用以系爭建案之行銷企
23 劃，屬為被告管理事務而支出之必要或有益費用；再佐以被
24 告於112年6月29日寄發予原告與有料所公司之存證信函中表
25 示請原告與有料所公司清空接待中心配合辦理交接事宜等語
26 （見本院卷一第101至103頁），更徵原告與有料所公司上開
27 為系爭建案所支出之接待中心與廣告費用，屬有利被告且不
28 違反被告可得推知之意思，是原告上開支出之費用縱因未符
29 系爭合約請款之流程而不得依系爭合約請求被告給付上開費
30 用，然既屬利於被告且不違反其可得推知之意思之無因管理
31 行為，原告尚得依民法第176條第1項之規定，請求被告償還

01 其為被告支出之必要及有益費用123萬170元。

02 2、至被告雖提出被證3之通訊軟體對話紀錄，辯稱原告前已承
03 諾負擔接待中心全部建置費用，然細繹被證3之對話紀錄，
04 原告方面稱：「當初時空背景，不能因為你們猶豫不決錯過
05 銷售實績（按：應為時機之誤），這是為了明水著想，我們
06 付出接待中心的建置費用，乃是基於雙方共同遵守合約精
07 神，能有合理獲利的前提，明水有按約定出廣告？讓銷售團
08 隊有穩定的銷售價格跟條件？有給銷售團隊一個合乎常規的
09 銷售狀態？」等語（見本院卷一第259至263頁），原告顯然
10 係因質問被告關於廣告費用之支出問題，而提及已支付接待
11 中心建置費用之事實，是原告上開發言僅能說明原告已支付
12 接待中心費用之客觀事實，然原告究係為求工作時程便捷而
13 同意先行代墊費用，或願意終局承擔此部分費用，依上開對
14 話內容則尚有未明，此參被證7即原告另提出之補充協議草
15 稿第三條第1項所記載：「原合約接待中心之建置費用應為
16 甲方負擔，乙方為求工作時程便捷同意先行墊付該
17 項。……」等語（見本院卷一第273至276頁），及被證11
18 系爭會議紀錄第(三)、(四)點所記載：「(三)乙方已支付接待中心
19 建置費用0000000元，該費用編列於廣告預算中，……然
20 此筆費用乙方曾口頭承諾自行支付，且甲方尚未簽認此費用
21 支出之相關文件。(四)為解決雙方因接待中心建置費用癱結造
22 成後續業務執行延宕，甲方願提高早鳥贈送空調活動預算至
23 166萬，視為甲乙雙方共同編列332萬廣告預算為促銷手
24 段。」等語（見本院卷一第355至356頁），亦可知兩造間就
25 接待中心建置費用之負擔尚有爭議，難認原告曾以何種方式
26 承諾將負擔接待中心全部建置費用。又被告雖另提出系爭會
27 議紀錄第(四)點，辯稱兩造與有料所公司就接待中心建置費用
28 之問題已合意由被告提高早鳥贈送空調活動預算至166萬元
29 之方式解決。惟按因清償債務而對於債權人負擔新債務者，
30 除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍
31 不消滅，民法第320條定有明文；又原告就其所主張債權發

01 生原因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主
02 張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證
03 之責任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明（最高法院28
04 年度渝上字第1920號判決先例意旨參照）。而查，系爭會議
05 紀錄第(四)點雖有記載：「為解決雙方因接待中心建置費用癥
06 結造成後續業務執行延宕，甲方願提高早鳥贈送空調活動預
07 算至166萬，視為甲乙雙方共同編列332萬廣告預算為促銷手
08 段。」等語（見本院卷一第355頁），然依原告所提原證10
09 即111年11月4日被告負責人蔣伯彥所簽之系爭建案底價表所
10 示，被告於111年11月4日即已授權原告以「早鳥贈送空調」
11 活動推廣系爭建案，授權內容為「早鳥送全室大金冷氣（主
12 機+室內機）1/3戶（不含店鋪）」（見本院卷三第15頁），
13 依系爭建案原告可銷戶數45戶計算，被告依約本應贈送15戶
14 早鳥戶全室空調，如於15戶早鳥戶贈送完畢後被告再有贈送
15 空調之行動，始屬於系爭會議紀錄第(四)點所約定「提高預算
16 至166萬元」而履行新債務之範疇，然依被告所提出之被證1
17 9報價單所示（見本院卷二第291頁），被告僅贈送10戶空
18 調，尚未完成原約定之早鳥贈送空調活動15戶別，遑論有額
19 外提高預算至166萬元可言，是此部分應認被告尚未履行新
20 債務，則原應負擔之舊債務即仍不消滅，被告仍應依上開規
21 定，償還原告為被告支出之必要及有益費用123萬170元。

22 3、綜上，原告依民法第176條第1項之規定，請求被告給付廣告
23 預算代墊費用123萬170元，為有理由，逾此範圍，則屬無
24 據。

25 (三)原告請求被告給付預期利益損失及遲延利息189萬7,919元及
26 法定遲延利息，為無理由：

27 1、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
28 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
29 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22
30 7條定有明文；又按損害賠償，除法律另有規定或契約另有
31 訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常

01 情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之
02 利益，視為所失利益，民法第216條亦有明文。而該條所稱
03 之「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得
04 預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須
05 依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，有客
06 觀之確定性始得稱之(最高法院93年度台上字第1225號判決
07 意旨參照)。

08 2、經查，原告固主張被告於系爭合約履約期間僅支出178萬8,6
09 20元之廣告費用，拒絕依系爭合約第7條第1項之約定，依全
10 案可售房地及車位售價總額10億7萬元之1.5%編列1,500萬
11 1,050元之廣告預算(計算式：10億7萬元 \times 1.5%=1,500萬
12 1,050元)，此違約行為嚴重影響系爭建案之銷售量，造成
13 原告因而受有無法取得預期之企劃服務費之損害等語。然參
14 系爭合約第7條「廣告預算編列費用」之約定：「(一)廣告預
15 算之項目及內容按附件表列(詳附表一)，其費用概由甲方負
16 擔。預算金額依全案可售房地及車位售價總額之1.5%編
17 列。(二)廣告預算實際花費與使用，以乙方後續提出之執行計
18 畫、內容及廠商報價，經甲方同意後執行。」可見該條第約
19 定之目的係約明系爭建案之廣告費用悉由被告負責支出，並
20 約定廣告預算編列金額之上限為依全案可售房地及車位售價
21 總額1.5%計算之金額，至實際花費金額悉以原告與有料所
22 公司後續提出之執行計畫、內容及廠商報價，經被告同意後
23 執行者為準，顯見該預算編列係為管控系爭建案在廣告部分
24 支出之金額，並非謂被告有義務支出或提供依全案可售房地
25 及車位售價總額1.5%計算之廣告費用全額供原告與有料所
26 公司使用。而原告並未提出相關證據證明被告有於原告或有
27 料所公司提出廣告執行計畫、內容及廠商報價後，無正當理
28 由不同意執行，或同意執行後無正當理由拒絕依約負擔廣告
29 費用之情況，自難認被告有原告所指不完全給付之違約情
30 狀。原告未能舉證被告於系爭合約履約期間有拒絕依約編列
31 及廣告費用之行為，遑論舉證說明此違約行為使原告無法執

01 行企劃銷售業務，因而影響系爭建案之銷售量，致原告受有
02 無法取得預期之企劃服務費之損害，更遑論廣告支出與銷售
03 成果間之因果關係原具有不確定性，原告逕以廣告預算支出
04 與銷售比例合理推估、假設以三分之一計算邊際效益，而計
05 算其所受企劃服務費之預期利益損失為189萬7,919元，尚屬
06 無稽。從而，原告請求被告給付預期利益損失及遲延利息18
07 9萬7,919元及法定遲延利息，為無理由。

08 (四)綜上所述，原告請求被告給付企劃服務費421萬4,913元及廣
09 告預算代墊費用123萬170元，共計544萬5,083元（計算式：
10 421萬4,913元+123萬170元=544萬5,083元），為有理由，
11 逾此範圍，則屬無據。

12 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
15 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第
16 1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查關於被
17 告上開應給付之企劃服務費，依系爭合約第8條之約定，第4
18 期至第7期企劃服務費90%之付款期限為請款日後30日；1
19 0%保留款、第8期企劃服務費及視同已出售部分之企劃服務
20 費之付款期限，則為銷售期終止日即112年6月30日，被告未
21 於上開期限給付前開企劃服務費，應自各給付期限翌日起負
22 遲延責任。又關於原告為被告代墊之廣告預算費用，原告已
23 於112年7月10日委請律師發函催告被告返還，被告於同年月
24 11日收受上開律師函，於催告期限即112年7月18日屆滿時仍
25 未給付，應自翌日起負遲延責任。準此，原告請求被告給付
26 企劃服務費其中39萬6,000元，自112年5月18日起；其中55
27 萬4,850元，自112年5月30日起；其中66萬3,300元，自112
28 年6月16日起；其中74萬8,800元，自112年7月16日起；其中
29 185萬1,963元，自112年7月1日起；其中代墊之廣告預算費
30 用123萬170元，自112年7月19日起，均至清償日止，按年息
31 百分之5計算之利息，即屬有據，逾此範圍，則無理由。

01 五、綜上所述，原告依系爭合約第6條、第8條之約定、民法第17
02 6條第1項、第505條之規定，請求被告給付544萬5,083元，
03 及其中39萬6,000元，自112年5月18日起；其中55萬4,850
04 元，自112年5月30日起；其中66萬3,300元，自112年6月16
05 日起；其中74萬8,800元，自112年7月16日起；其中185萬1,
06 963元，自112年7月1日起；其中123萬170元，自112年7月19
07 日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
08 由，應予准許，逾此範圍，即屬無據，應予駁回。

09 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原
10 告勝訴部分核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至原
11 告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
16 民事第九庭 法 官 呂俐雯

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 10 日
21 書記官 吳芳玉