

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第303號

原告 新聯祥廣告股份有限公司

法定代理人 林徽人

訴訟代理人 陳昭全律師

吳永鴻律師

被告 連雲建設股份有限公司

法定代理人 薛慧琴

訴訟代理人 黃永琛律師

林拔群律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國一一四年十一月十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告部分：

(一) 訴之聲明：

1 被告應給付原告新臺幣（下同）一億零一百八十二萬三千三百六十八元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2 願供擔保請准宣告假執行。

(二) 原告起訴主張：

1 兩造於民國一一一年一月十四日訂立廣告製作及業務銷售契約（下稱本件銷售契約），約定由被告委託原告負責銷

01 售坐落臺北市大安區懷生段一小段第七二六至至七二九、
02 七三四至七三七、七四二至七四六、七五一至七五五地號
03 共十八筆土地及其上被告依臺北市政府都市發展局一一一
04 年建字第二七六號建造執照所興建之「連雲玥恒」（原名
05 稱「連雲懷生」）建案（下稱本建案）其中約六十二戶建
06 物（面積共約三千一百坪）及約一百個平面停車位，契約
07 期間自締約時起至被告與地主選屋完成後八個月止，四樓
08 以上房屋底價定為每坪二百萬元，車位底價定為每個四百
09 萬元，被告保證契約銷售之不動產產權清楚，並負責取得
10 建築執照及使用執照，如有糾紛，除可歸責原告者外，與
11 原告無涉，被告同意給付原告契約有效期間內所售出房地
12 車總底價百分之五之業務銷售服務費，廣告費由原告負
13 擔，現場業務銷售由原告負責執行。原告締約後立即開始
14 廣告企劃及興建樣品屋（即接待中心），於同年十一月間
15 興建完成，於同年十二月二十日獲臺北市政府都市發展局
16 （下稱北市都發局）之竣工備查及使用許可。

17 2 詎自一一一年底起，因下列情事致原告無法進行銷售：

- 18 ①一一二年二月間被告變更本建案一一一年建字第二七六號
19 建造執照內容，但未完成地主選屋工作。
- 20 ②一一二年三月十六日、二十二日本建案基地地主十九人委
21 託律師發函，指地主未授權被告使用土地，而要求原告拆
22 除樣品屋、停止使用土地。
- 23 ③本建案基地部分地主於同年月二十五日持內容為「連雲建
24 設 無良建商 還我公道」、「欺騙地主 貪得無厭」、
25 「祖產被騙走 建商良心何在」、「連雲建設都更案 史
26 上最大騙局」等字樣之布條、看板，懸掛、張貼在本建案
27 接待中心，並在現場抗議。
- 28 ④迄同年月二十六日被告仍未能與本建案基地地主就選屋確
29 認及找補內容達成協議。
- 30 ⑤本建案基地部分地主於同年五月五日在本建案接待中心前
31 召開自救會記者會，獲媒體到場採訪報導，引起社會大眾

01 矚目。

02 ⑥本建案基地部分地主於同年六月十七日在本建案接待中心
03 放置「連雲欺騙地主 烏雲怨氣滿天」、「連雲強佔土
04 地 還恐嚇地主求償兩億」等字樣旗桿布條。

05 ⑦兩名本建案基地地主分別於同年八月二十五日、九月六日
06 發函予原告，稱業已以受詐欺為由撤銷與被告間合建契約
07 （以上②、③、⑤、⑥、⑦合稱部分地主抗爭行為）。

08 3原告依不動產經紀業管理條例第二十一條、不動產代銷經
09 紀業倫理規範第二、四、五條規定，需將地主與被告間爭
10 議揭露，但消費者知此情形即無購買意願，致原告無法銷
11 售；又平均地權條例第四十七條之三第一項、「不動產成
12 交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」
13 （下稱不動產成交登錄及預售備查辦法）第七條第一、
14 四、五項規定，預售屋銷售前應將預售屋買賣定型化契約
15 報請主管機關備查，再提供予代為銷售之不動產經紀業
16 者，備查完成後相關資訊、契約內容若有變更，亦應報請
17 備查，否則不能銷售；被告變更本建案一一一年建字第二
18 七六號建造執照內容後，修正之預售屋買賣定型化契約並
19 未報請變更備查，亦未提供變更後契約予原告，亦致原告
20 無法銷售。原告數度催請被告儘速排除前開情狀未果，遂
21 於同年七月三十一日、九月十三日函請被告排除與地主間
22 爭議，然仍未獲改善，原告業於同年十月二十四日定期十
23 五日催告被告排除產權爭議，併為附停止條件解除本件銷
24 售契約之意思表示，該函文於翌日到達被告，於同年十一
25 月九日屆滿，被告逾期仍未排除與地主間產權爭議，反於
26 同年十一月二十三日以銷售期間將於同年月二十六日屆滿
27 為由，要求原告撤離本建案基地並拆除接待中心，本件銷
28 售契約已於同年十一月十日經原告依（或類推適用）民法
29 第五百零七條規定解除。被告依誠實信用原則及本件銷售
30 契約第四條約定，負有提供產權無爭議預售建案、交易安
31 全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙原告銷售事由之義

01 務，被告怠於履行，致原告無從進行銷售，應依民法第二
02 百二十七條第一項、第五百四十六條第三項規定，對原告
03 負債務不履行之損害賠償責任。

04 4 原告所受損害含搭建接待中心、樣品屋、廣告行銷及業務
05 銷售合計一億零一百八十二萬三千三百六十八元（詳如附
06 件所示），爰依民法第二百二十七條第一項、第五百四十
07 六條第三項、第五百零七條規定，請求被告如數賠償，並
08 支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定利息。

09 二、被告部分：

10 （一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請
11 准免為假執行。

12 （二）被告固不否認兩造間訂有本件銷售契約，約定由原告銷售
13 被告就本建案依合建契約分得之建物、車位及基地持分，
14 並負擔廣告費用及執行現場業務銷售，被告於一一一年九
15 月六日取得北市都發局一一一年建字第二七六號建造執
16 照，原告在本建案基地上搭建之樣品屋，於一一一年十二
17 月二十日取得北市都發局竣工備查及使用許可等情，但
18 以：

19 1 本建案基地地主均與被告簽立合建契約，依合建契約第四
20 條第一項、第八條第二項、第九條第一項、第十四條第一
21 項、第十七條第一項約定，地主將基地交付被告占有及同
22 意被告就分得之建物房地及車位進行銷售，被告已合法取
23 得本建案之建造執照，且已於一一一年十月十三日將本建
24 案預售屋買賣定型化契約依平均地權條例第四十七條之三
25 第三項規定報請基地所在縣市主管機關備查，及將修正後
26 預售屋買賣定型化契約提供原告，而依平均地權條例第四
27 十七條第五項、第四十七條之三第三項、不動產經紀業管
28 理條例第二十四條之一第五項規定制訂之不動產成交登錄
29 及預售備查辦法第七條第一、四、五項規定，僅需報請備
30 查無庸獲得主管機關許可即可開始銷售，被告於一一二年
31 三月一日變更設計，同年八月八日即將變更後建造執照及預

01 售屋買賣契約資料提供原告，而修正預售屋買賣契約並不
02 影響銷售，又被告依與基地地主間合建契約取得之建物為
03 十七至二十四層部分、非屬地主選屋範圍，無待地主選屋
04 完畢即可開始銷售，本建案地主亦於一一二年三月二十六
05 日完成選屋，被告當日即告知原告可銷售之房地及車位，
06 被告自有權占有本建案基地及在本建案基地上進行銷售行
07 為，無任何無法銷售情事；被告業將本建案基地交付原告
08 搭建樣品屋、接待中心，原告為直接占有人，有權自行排
09 除地主抗爭行為、進行銷售，原告亦自承地主抗爭行為事
10 實上並未妨礙原告銷售，無不能銷售情事。

11 2 本件銷售契約第四條約定旨在釐清本建案房地及車位買賣
12 發生權利瑕疵擔保或債務不履行情形時之責任歸屬，非在
13 約定被告之給付義務，被告無所謂「提供產權無爭議預售
14 建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙原告
15 銷售事由」之義務；被告與地主間爭議已經經由媒體報導
16 廣為週知，被告並未要求原告隱匿任何資訊，原告應據實
17 說明、代為向承購戶澄清、並敘明被告將確保承購戶權
18 益、對承購戶負責，由承購戶自行評估是否締約承購，而
19 非逕自拒絕銷售；部分地主發生爭議後，被告除先以函文
20 一一回覆說明外，並於一一一年十二月十二日召開說明會
21 解釋、溝通，已盡最大誠意化解誤解以促進本建案順利銷
22 售。

23 3 況本件銷售契約約定由原告主導銷售並負擔含接待中心、
24 樣品屋興建、廣告、文宣、媒體等執行及費用，可獲得高
25 達所銷售房地底價百分之五應之報酬，應承擔因各種因素
26 所導致銷售不佳之風險，原告未盡本件銷售契約受託義
27 務，不願依民法第九百六十條、第九百六十二條規定自行
28 排除地主抗爭、不願依被告指示排除地主占有、不願向地
29 主主張權利、自一一一年年底起拒絕進行銷售、於一一二年
30 四月間即令現場銷售人員退場，甚且附和少數地主經法院
31 明確駁斥之無理主張，將少數不理性地主抗爭所生影響，

01 轉嫁同為被害人之被告，造成被告資金壓力及機會成本損
02 失，被告就損害之發生無可歸責，原告自不得請求被告負
03 賠償之責。本件銷售契約無論定性為居間或承攬，原告履
04 行契約不待被告完成特定事務始能完成，原告均不得適用
05 或類推適用民法第五百四十六條第二項、第五百零七條規
06 定向被告請求。另原告主張之損害依本件銷售契約約定，
07 多屬原告履行本件銷售契約應負擔之成本，非屬民法第五
08 百四十六條第三項所定損害，並有部分無法證明與履行本
09 件銷售契約相關或必要性（如零用金、業務雜支、企劃雜
10 支、車資、購買外國書籍及運費，尤其餽贈之禮品）等
11 語，資為抗辯。

12 三、兩造爭執及不爭執事項：

13 （一）原告主張兩造於一一一年一月十四日訂立本件銷售契約，
14 約定由被告委託該公司負責銷售本建案其中約六十二戶建
15 物房地及約一百個平面停車位，契約期間自締約時起至被
16 告與地主選屋完成後八個月止，被告同意給付該公司契約
17 有效期間內所售出房地車總底價百分之五之業務銷售服務
18 費，廣告費由該公司負擔，現場業務銷售由該公司負責執
19 行，該公司締約後即開始廣告企劃及興建樣品屋、接待中
20 心，於同年十一月間興建完成，於同年十二月二十日獲北
21 市都發局之竣工備查及使用許可，被告於一一二年二月間
22 變更本建案一一一年建字第二七六號建造執照內容，同年
23 三月至九月間發生部分地主抗爭行為，該公司數度催請被
24 告儘速排除前開情狀，於同年七月三十一日、九月十三日
25 函請被告排除與地主間爭議未果，該公司於同年十月二十
26 四日定期十五日催告被告排除產權爭議，併為附停止條件
27 解除本件銷售契約之意思表示，該函文於翌日到達被告，
28 被告於同年十一月二十三日以銷售期間將於同年月二十六
29 日屆滿為由，要求該公司撤離本建案基地並拆除接待中
30 心，該公司支出如附件所示共一億零一百八十二萬三千三
31 百六十八元費用之事實，業據提出廣告製作及業務銷售合

01 約書、北市都發局函、原告函、相片、媒體邀請函、新聞
02 網頁列印、住戶函、被告函、電子通訊聯繫內容列印、建
03 照執照、委任契約書、請款明細、統一發票、工程合約
04 書、估價單、請款申請單、合約書、電梯仕様書、電子發
05 票證明聯、委託合約書、契約書、報價單、請款單、賣匯
06 水單、收款通知書、訂單、合作備忘錄報價憑單、繳費收
07 據、收據、委託書、繳費通知單、通知單、發包單、保險
08 單、帳單、代收代付收據、支出證明單、報銷明細、託運
09 單、申請單、購物清單、出貨單、購買票品證明單、維修
10 單為證（見卷(一)第二一至一六七、一七三至一八四頁、證
11 物卷全卷），核屬相符，且為被告所不爭執，應堪信為真
12 實。

13 (二)經兩造整理不爭執事項如下：（見卷(二)第一〇五至一〇八
14 頁書狀、第二五三頁書狀）

15 1 兩造於一一一年一月十四日訂立本件銷售契約，約定由被
16 告委託原告負責銷售坐落臺北市大安區懷生段一小段第七
17 二六至至七二九、七三四至七三七、七四二至七四六、七
18 五一至七五五地號共十八筆土地及其上被告依北市都發局
19 一一一年建字第二七六號建造執照所興建之「連雲玥恒」
20 建案（即本建案）其中約六十二戶建物及約一百個平面停
21 車位；①本件銷售契約第二條約定契約期限自簽約日起至
22 被告與地主選屋完成後八個月止；②第三條約定原告負責
23 工作範圍包括廣告企劃及媒體製作、銷售業務執行、市場
24 調查業務工作、廣告預算編排及執行、現場銷售道具製
25 作、客戶名單彙整及策展相關協助，原告應製作業務銷售
26 進度表及預算表送請被告核可後按表執行，並於每週週報
27 表提出預算執行情形供被告審核；③第四條約定被告保證
28 本契約銷售之不動產產權清楚，並負責取得建築執照及使用
29 執照，若有上開情事之糾紛，除可歸責於原告事由外，
30 概與原告無涉；④第五條約定原告負責銷售戶數約六二
31 戶、平面車位約一百車，四樓以上房屋平均底價以每坪二

01 百萬元定之，平面車位平均底價以每車四百萬定之，有關
02 委託銷售戶坪數、單價、總價、車位單價分價表，由原告
03 提案經被告同意後執行之；⑤第八條約定被告同意付給原
04 告業務銷售服務費用以契約有效期間所售出之房地車總底
05 價百分之五計算，若被告自行出售，前五戶原告不得請領
06 業務銷售費用，第六戶起以房地車總底價百分之二請領，
07 第十一戶起原告得依原約定比例請領業務銷售費用；⑥第
08 九條約定廣告費由原告負擔，現場業務銷售由原告負責執
09 行，廣告費以可售房地車位總底價百分之二編列，內容包
10 括接待中心、樣品屋設計施作、廣告企劃製作、印刷品、
11 媒體費用、水電、電話線路、電話、廣告文宣、刷卡手續
12 費等（見卷(一)第二一至二六頁）。兩造於一一一年十二月
13 三十一日簽訂本件銷售契約增補條文備忘錄，將本建案名
14 稱由「連雲懷生」變更為「連雲玥恒」（見卷(一)第二七
15 頁）。

16 2 被告於一一一年九月六日就本建案取得北市都發局一一一
17 年建字第二七六號建造執照，於同年十二月七日變更起造
18 人，於一一二年三月一日辦理建照變更（見卷(一)第一七五
19 至一八四頁）。

20 3 被告於一一一年十月十三日向臺北市政府地政局（下稱北
21 市地政局）申報備查本預售屋建案及本建案預售屋買賣契
22 約範本（見卷(一)第三二五至三四七頁），但迄至本件銷售
23 契約約定期限屆滿（即一一二年十一月二十六日）前，仍
24 未就建照變更後之本建案預售屋買賣契約範本向北市地政
25 局申報備查。

26 4 原告於本建案基地上搭建樣品屋，經北市都發局於一一一
27 年十二月二十日北市都建字第1116058642號函
28 文同意竣工備查及許可使用（見卷(一)第二九頁）。

29 5 被告公司人員於一一二年二月八日傳送本建案預售屋建案
30 及預售屋買賣契約予原告公司人員，並表明該版本尚未依
31 建照變更、非最終版，同年三月間兩造公司人員數度相互

- 01 傳送預售屋建案及預售屋買賣契約範本之修正內容。
- 02 6 一一二年三月十五、二十一日本建案基地部分地主委請陳
- 03 振瑋律師發函予原告，要求將本建案基地上樣品屋拆除，
- 04 及停止以任何方式使用本建案基地（見卷(一)第三五至三八
- 05 頁）。
- 06 7 一一二年三月二十五日本建案基地部分地主與陳振瑋律師
- 07 在本建案基地樣品屋現場懸掛、張貼「連雲建設 無良建
- 08 商 還我公道」、「欺騙地主 貪得無厭」、「祖產被騙
- 09 走 建商良心何在」、「連雲建設都更案 史上最大騙
- 10 局」等字樣之布條、看板（見卷(一)第三九至五九頁）。
- 11 8 被告於一一二年三月二十六日與本建案基地地主召開選屋
- 12 會議，並於當日通知原告結果（見卷(一)第二二一至二三二
- 13 頁）；兩造於同年四月十八日進行車位配售會議（見卷(一)
- 14 第二三三、二三五頁）。
- 15 9 一一二年五月五日本建案基地部分地主與陳振瑋律師在本
- 16 建案基地樣品屋現場召開自救會記者會，經媒體報導（見
- 17 卷(一)第六一至一一九頁）。
- 18 1 0 一一二年五月二十二日被告寄發存證信函予本建案基地地
- 19 主，要求澄清陳振瑋律師同年三月二十五日、五月五日在
- 20 本建案現場行為是否出於其授意指使（見卷(二)第八三至八
- 21 九頁）。
- 22 1 1 一一二年六月十七日本建案基地部分地主在本建案基地樣
- 23 品屋現場擺放「連雲欺騙地主 烏雲怨氣滿天」、「連雲
- 24 強佔土地 還恐嚇地主求償兩億」等字樣旗桿布條（見卷
- 25 (一)第一二一頁）。
- 26 1 2 本建案基地其中一地主（傅慶玲）於一一二年七月七日、
- 27 八月二十四日兩度發函予永豐商業銀行股份有限公司（下
- 28 稱永豐商銀），八月二十四日函副本予原告，表示已以受
- 29 詐欺為由撤銷與被告間合建契約，與永豐商銀間信託關係
- 30 因目的不達而終止（見卷(一)第一二三至一三六頁）。
- 31 1 3 原告於一一二年七月三十一日發函被告，要求排除與本建

01 案基地地主間爭議（見卷(一)第一五一至一五四頁）；被告
02 於同年八月十七日函覆原告，以業告知本建案可銷售之戶
03 數、戶別、車位數，並保證委託銷售之標的產權清楚，與
04 地主間糾紛無礙進行銷售、原告並無不能銷售情事為由，
05 要求原告儘速進行銷售（見卷(一)第五三一至五三六頁）。

06 1 4 本建案基地其中一地主（李素卿）於一一二年九月五日發
07 函予永豐商銀、副本予原告，表示已以受詐欺為由撤銷與
08 被告間合建契約，與永豐商銀間信託關係因目的不達而終
09 止（見卷(一)第一三九至一五〇頁）。

10 1 5 原告於一一二年九月十三日發函被告，限期三十日內排除
11 與與本建案基地地主間產權爭議（見卷(一)第一五五至一五
12 七頁）：被告於同年十月十一日函覆原告，以部分地主以
13 詐欺為由撤銷合建契約並無理由，合建契約仍存在，本建
14 案基地已經交付原告、由原告實際占用為由，要求原告自
15 行排除侵害（見卷(一)第五七三至五七五頁）。

16 1 6 原告於一一二年十月二十四日發函被告，限期十五日內排
17 除產權爭議，逾期即併為解約之意思表示，該函文於翌日
18 到達被告（見卷(一)第一五九至一六三頁）。

19 1 7 被告於一一二年十一月二十三日發函原告，要求於同年月
20 二十六日起開始進行本建案樣品屋（接待中心）及停車場
21 拆除淨空作業，將本建案基地返還予被告（見卷(一)第一六
22 五至一六七頁）。

23 1 8 原告於一一三年二月二十三日發函被告，以自身所受高額
24 損失未獲被告回應為由，要求被告自行拆除本建案基地之
25 樣品屋（接待中心）（見卷(一)第五七七、五七八頁）。

26 1 9 被告曾在本院對曾參與前述第7點一一二年三月二十五
27 日、第9點五月五日、第11點行為之本建案基地部分地
28 主及陳振瑋律師，提起妨害名譽信用、恐嚇取財、侵入他
29 人建築物附連圍繞土地、留滯建築物附連圍繞土地罪之刑
30 事自訴，經本院刑事庭以一一二年度自字第三九號案件受
31 理，於一一三年十月二十五日判決，關於侵入他人建築物

01 附連圍繞土地、留滯建築物附連圍繞土地罪部分，認定本
02 建案基地上樣品屋（接待中心）係原告依本件銷售契約出
03 資興建並管理使用，為原告所有，被告並無所有權或其他
04 管理權限，並非直接被害人，而不另為自訴不受理之諭知
05 （見卷(一)第五三七至五七二頁）。

06 20 本件銷售契約訂立後，原告曾支出詳如附件所示之一億零
07 一百八十二萬三千三百六十八元費用（見證物卷全卷）。

08 (三) 但原告主張被告負有「提供產權無爭議預售建案、交易安
09 全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙該公司銷售事由」
10 之義務，被告怠於履行、怠於排除與地主間產權爭議，且
11 未將變更設計後修正之預售屋買賣定型化契約報請主管機
12 關備查，致該公司無從進行銷售，本件銷售契約已經該公
13 司於一一二年十一月十日解除，被告應依民法第二百二十
14 七條第一項、第五百四十六條第三項、第五百零七條規定
15 賠償該公司所支出費用一億零一百八十二萬三千三百六十
16 八元部分，則為被告否認，辯稱：該公司依本件銷售契約
17 並不負有「提供產權無爭議預售建案、交易安全無虞銷售
18 環境，及排除所有足以妨礙該公司銷售事由」之義務，該
19 公司與地主間訂有合建契約、依約取得本建案基地之占有
20 並有本建案建物之銷售權，該公司合法取得建造執照、已
21 將預售屋買賣契約報請主管機關備查，並提供本建案基地
22 予原告搭建樣品屋、接待中心，原告事實上及法律上均無
23 不能銷售情事，亦得自行排除部分地主抗爭行為，該公司
24 對於部分地主抗爭行為無可歸責，原告不得據以請求該公
25 司賠償，原告之請求亦與該等法條之要件不符，並爭執其
26 中部分費用與本建案之關連性及必要性等語。

27 四、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；契約當事人
29 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
30 如於期限內不履行時，得解除其契約；稱承攬者，謂當事人
31 約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付

01 報酬之契約；工作需定作人之行為始能完成者，而定作人不
02 為其行為時，承攬人得定相當期限，催告定作人為之；定作
03 人不於前項期限內為其行為者，承攬人得解除契約，並得請
04 求賠償因契約解除而生之損害；稱委任者，謂當事人約定，
05 一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；關於勞務給
06 付之契約，不屬於法律所定其他契約之種類者，適用關於委
07 任之規定；受任人處理委任事務，因非可歸責於自己之事
08 由，致受損害者，得向委任人請求賠償；稱居間者，謂當事
09 人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方
10 給付報酬之契約；居間人，以契約因其報告或媒介而成立者
11 為限，得請求報酬；居間人支出之費用，非經約定，不得請
12 求償還，民法第二百二十七條第一項、第二百五十四條、第
13 四百九十條第一項、第五百零七條、第五百二十八條、第
14 百二十九條、第五百四十六條第三項、第五百六十五條、第
15 五百六十八條第一項、第五百六十九條第一項定有明文。次
16 按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
17 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係；倘當事人
18 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型

19 （民法各種之債或其他法律所規定之有名契約），或為法律
20 所未規定之契約種類（非典型契約，包含純粹之無名契約與
21 混合契約）有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即
22 應為契約之定性（辨識或識別），將契約內容或待決之法律
23 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規構成要件
24 之連結對象相符，進而確定其契約之屬性（有名契約、無
25 名契約、混合契約或契約之聯立），俾選擇適當之法規適
26 用，以解決當事人間之紛爭；而當事人訂定不能歸類之非典
27 型契約，於性質相類者，自仍可類推適用民法或其他法律相
28 關之規定，此項契約之定性及法規適用之選擇，乃對於契約
29 本身之性質在法律上之評價，屬於法院之職責（最高法院一
30 0九年度台上字第一0二一號裁判意旨參照）。

31 （一）原告請求被告給付一億零一百八十二萬三千三百六十八元

01 本息，無非以兩造間訂有本件銷售契約，被告於一一二二年
02 二月間變更本建案一一一年建字第二七六號建造執照內
03 容，但未將變更設計後修正之預售屋買賣定型化契約報請
04 主管機關備查，亦未於其催告之期限內排除與地主間之產
05 權爭議，致其無從進行銷售，本件銷售契約已經其於一一
06 二年十一月十日解除，其業就本件銷售契約支出一億零一
07 百八十二萬三千三百六十八元費用為論據，被告則以前詞
08 置辯，是本件所應審究者，依序為：1 本件銷售契約之性
09 質為何？2 被告是否怠於履行本件銷售契約「提供產權無
10 爭議預售建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有足以
11 妨礙該公司銷售事由」之義務，致原告無從進行銷售、受
12 有損害？3 原告所受損害數額若干？

13 (二) 關於本件銷售契約之性質為何部分

14 1 本件銷售契約名稱為「廣告製作及業務銷售契約」，約定
15 由被告委託原告負責銷售本建案其中約六十二戶建物及約
16 一百個平面停車位，委託銷售標的定有底價，契約定有有
17 效期間，原告負責工作範圍包括廣告企劃及媒體製作、銷
18 售業務執行、市場調查業務工作、廣告預算編排及執行、
19 現場銷售道具製作、客戶名單彙整及策展相關協助，原告
20 應製作業務銷售進度表及預算表送請被告核可後按表執
21 行，並於每週週報表提出預算執行情形供被告審核，廣告
22 費（包括接待中心、樣品屋設計施作、廣告企劃製作、印
23 刷品、媒體費用、水電、電話線路、電話、廣告文宣、刷
24 卡手續費）由原告負擔，現場業務銷售亦由原告負責執
25 行，被告僅保證本契約銷售之不動產產權清楚，並負責取
26 得建築執照及使用執照，以及同意付給原告以契約有效期
27 間售出之房地車總底價百分之五（或特定情形其他比例）
28 計算之業務銷售費，前已述及。

29 2 本件銷售契約被告僅就廣告之標的（即本建案）、預算數
30 額及執行情形為指示、監督，並未就具體內容（例如：樣
31 品屋即接待中心之設計、樣式、面積、格局、材質、室內

01 家具配置等，廣告文宣之內容及型態【紙本文字內容、相
02 片或圖片、影片、電子訊息、廣告牌、旗幟、看板、燈
03 光、活動、模型等】）及行銷方法（例如：現場應有若干
04 人員分別執行何種職務、紙本文宣係發送或寄送、廣告影
05 片是否在影視媒體播送、是否刊登網路媒體、是否發送電
06 子訊息及其對象、廣告牌及看板或旗幟設置位置、舉辦之
07 活動類型、宣傳之頻率次數等）為明確之指示、規範，被
08 告既未具體明確指示、規範原告所製作之廣告內容及行銷
09 方法，而不能就原告之廣告內容及業務銷售執行方法為驗
10 收、檢驗工作成果、要求負瑕疵擔保修補之責，所有廣告
11 費及業務銷售成本（即原告銷售人員薪資、接待中心、樣
12 品屋設計施作、廣告企劃製作、印刷品、媒體費用、水
13 電、電話線路、電話、廣告文宣、刷卡手續費）並均由原
14 告負擔，被告依約僅負有保證本契約銷售之不動產產權清
15 楚，負責取得建築執照及使用執照，以及同意付給原告以
16 契約有效期間售出之房地車總底價百分之五（或特定情形
17 其他比例）計算之業務銷售費之義務，與民法承攬契約係
18 具體明確約定、指示承攬人所應完成、交付之工作內容，
19 定作人並得加以檢驗成果有無瑕疵不同，亦與民法委任契
20 約受任人因處理委任事務所支出之必要費用，委任人應償
21 還之，受任人因處理委任事務負擔必要債務者，亦得請求
22 委任人代其清償迥異，本院認本件銷售契約性質應為居
23 間。

24 3 本件銷售契約之性質既為居間，原告依民法第五百零七條
25 關於承攬之規定，及依民法第五百四十六條第三項關於委
26 任之規定，請求被告賠償損害，於法已有未合。

27 （三）關於被告是否怠於履行本件銷售契約「提供產權無爭議預
28 售建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙該
29 公司銷售事由」之義務，致原告無從進行銷售、受有損害
30 部分

31 1 原告主張被告依本件銷售契約負有「提供產權無爭議預售

01 建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙該公
02 司銷售事由」之義務，已經被告否認，原告則援引誠實信
03 用原則及本件銷售契約第四條之約定，原告所謂「提供產
04 權無爭議預售建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有
05 足以妨礙該公司銷售事由」義務，定義不明、未臻具體明
06 確，已有可疑，而細究本件銷售契約第四條之文字，係記
07 載被告保證委託原告銷售之不動產產權清楚，並負責取得
08 本建案之建造執照及使用執照，如有糾紛，除可歸責於原
09 告之事由外，概與原告無涉，其中原告保證、負責之事
10 項，搭配後段「若有上開情事之糾紛，除可歸責於乙方事
11 由外，概與乙方無涉」之文字，固有由被告負責取得本建
12 案建築執照、使用執照，及就委託原告銷售之本建案房地
13 （含車位）產權，負擔保責任之意思，但該約款旨在確認
14 就本建案因建築執照、使用執照或產權所生爭執時，「對
15 承購戶」之責任歸屬，尚非在令被告就本建案產權發生糾
16 紛時，「對原告」負責，原告指被告依本件銷售契約負有
17 「提供產權無爭議預售建案、交易安全無虞銷售環境，及
18 排除所有足以妨礙該公司銷售事由」之義務，已難遽採。

19 2 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名
20 稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契
21 約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）
22 主管機關備查；銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下
23 列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管
24 機關報請備查：(一)預售屋資訊：建案名稱、預售屋坐落基
25 地、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數等資訊；(二)預
26 售屋買賣定型化契約；第一項預售屋資訊及買賣定型化契
27 約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起十五日
28 內報請變更備查；直轄市、縣（市）主管機關受理報請備
29 查後，因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約
30 不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載
31 及不得記載事項者，應通知申報人限期於十五日內改正；

01 屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建
02 案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、
03 簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為；銷售預售屋者
04 未依第一項規定報請備查，即刊登載有預售屋坐落基地、
05 建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金
06 額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為，應依平均
07 地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處
08 書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄
09 市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改
10 正，至完成改正為止，平均地權條例第四十七條之三第一
11 項、不動產成交登錄及預售備查辦法第七條第一、四、
12 五、六項亦有明定。是銷售預售屋者，固應於銷售前將預
13 售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數
14 及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所
15 在之直轄市、縣（市）主管機關備查，預售屋資訊及買賣
16 定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日
17 起十五日內報請變更備查，但未就預售屋資訊及買賣定型
18 化契約內容於備查後有變更，報請變更備查者，至多僅得
19 認係報送之預售屋資訊誤漏，經主管機關限期於十五日內
20 改正仍未改正者，方應停止後續銷售行為。被告於一一一
21 年九月六日就本建案取得北市都發局一一一年建字第二七
22 六號建造執照，於一一一年十月十三日向北市地政局申報
23 備查本建案預售屋建案及預售屋買賣契約範本，前業提
24 及，雖被告於一一二年三月一日辦理本建案建照變更，且
25 迄至本件銷售契約約定期限屆滿前，均未就建照變更後之
26 預售屋買賣契約範本向北市地政局申報備查，依前揭說
27 明，至多僅得認係報送之預售屋資訊誤漏，經主管機關限
28 期於十五日內改正仍未改正者，方應停止後續銷售行為，
29 而被告於一一二年十一月二十六日本件銷售契約約定期限
30 屆滿前，未曾經主管機關限期命改正，此為原告所不爭
31 執，則本建案房地（含車位）於本件銷售契約約定期限屆

01 滿前，「法律上」尚無不能銷售情事存在。

02 3 原告復稱因有**①**一一二年三月十五、二十一日本建案部分
03 地主委請陳振瑋律師發函予原告，要求將本建案基地上樣
04 品屋拆除，及停止以任何方式使用本建案基地，**②**同年三
05 月二十五日本建案部分地主與陳振瑋律師在本建案基地樣
06 品屋現場懸掛、張貼指摘被告及本建案欺騙地主之布條、
07 看板，**③**同年五月五日本建案部分地主與陳振瑋律師在本
08 建案基地樣品屋現場召開自救會記者會，經媒體報導，**④**
09 同年六月十七日本建案部分地主在本建案基地樣品屋現場
10 擺放指摘被告欺騙地主、強佔土地字樣之旗桿布條，**⑤**本
11 建案基地其中一地主（傅慶玲）於一一二年七月七日、八
12 月二十四日兩度發函予永豐商銀，表示已以受詐欺為由撤
13 銷與被告間合建契約，與永豐商銀間信託關係因目的不達
14 而終止，**⑥**本建案基地其中一地主（李素卿）於一一二年
15 九月五日發函予永豐商銀，表示已以受詐欺為由撤銷與被
16 告間合建契約，與永豐商銀間信託關係因目的不達而終止
17 情節，致原告無法銷售云云，惟前開情狀，其中**①**、**⑤**、
18 **⑥**原告僅係收受一份函文，其中**⑤**、**⑥**之函文正本並係發
19 送予訴外人永豐商銀而非原告，原告自不僅因收受該等函
20 文（副本），事實上即不得進行銷售行為；其餘**②**、**③**、
21 **④**三項，亦僅係本建案基地部分地主在本建案基地現場陸
22 續以懸掛、張貼、擺設指摘被告欺騙地主之布條、看板或
23 召開記者會，該等行為不唯係本件銷售契約長達約一年十
24 月期間內，零星三日發生之事件，各該事件發生之當日，
25 現實上亦未妨礙、阻擋原告現場銷售人員及客戶之出入或
26 銷售、選購行為，此經原告自承不諱（見卷(一)第三一〇頁
27 筆錄），事實上仍未達使原告無法進行銷售之程度；且若
28 非原告容任本建案基地部分地主在本建案基地現場及樣品
29 屋（即接待中心）周邊懸掛、張貼、擺設指摘被告欺騙地
30 主之物件及召開記者會，並拒絕自行排除部分地主在本建
31 案基地現場、樣品屋（接待中心）周邊懸掛、張貼、擺設

01 之抗議物件，致該等抗議物件留置本建案接待中心現場達
02 數月之久，持續侵害被告商譽（參見卷(一)第五七三至五七
03 五頁），自一一二年三月間起，復怠於積極履行本件銷售
04 契約、協助被告向消費者澄清、說明實際情形以促進銷
05 售，本建案銷售情形應不致因少數地主前述三次抗爭行
06 為，受有最終未能成功銷售任一戶房地之重大影響。

07 4 參諸：

- 08 ①被告與本建案基地地主均簽立土地合作興建房屋契約書，
09 約定由地主提供本建案基地土地及地上舊建物予被告，由
10 被告委託專業建築師設計合建大樓，並全權負責申辦建築
11 相關規劃設計、請領建照、營造施工、建照變更、使用申
12 領、水電申辦、交屋及保固事務，並負擔所需費用，地主
13 將本建案基地、被告將本建案建造執照信託予永豐商銀，
14 被告支付搬遷補償費及租金補貼予地主，雙方並約定分配
15 本建案興建完成之房屋（含車位）及配賦之基地持分，以
16 及選擇、找補之原則，地主於搬遷期限內將所提供之土地
17 及建物騰空交付被告接管、拆除並統一辦理建物滅失登
18 記，被告就依約分得之建物（含車位）及基地持分，得於
19 取得建照後先行公開出售，地主分得之建物（含車位）及
20 基地持分於交屋前並需與被告共同銷售、由被告代為處理
21 簽約、款項收取及交屋事宜（見卷(一)二四一至二五八
22 頁）。且原告於本建案基地上搭建樣品屋，經北市都發局
23 於一一一年十二月二十日北市都建字第11160586
24 42號函文同意竣工備查及許可使用，已如前載，亦即被
25 告先已合法取得本建案基地之占有，且於一一一年十二月
26 二十日前已提供原告設立樣品屋（接待中心）、進行銷售
27 行為管理利用。
- 28 ②被告曾於一一一年十二月十二日召開本建案基地地主說明
29 會，就部分地主提出之六大議題提出說明（見卷(一)第三〇
30 三頁），尚非對於本建案基地地主就雙方間合建契約所生
31 疑問置之不理、任令爭議發生或擴大。

- 01 ③被告公司人員於一一二年二月八日傳送本建案預售屋建案
02 及預售屋買賣契約予原告公司人員，但稱該版本尚未依建
03 照變更、非最終版，同年三月間兩造公司人員數度相互傳
04 送預售屋建案及預售屋買賣契約範本之修正內容，前業載
05 及，故原告至遲於一一二年三月間，已知悉本建案建造執
06 照變更後之修正後預售屋建案及預售屋買賣契約內容。
- 07 ④被告委託原告銷售之本建案房屋（含車位）及基地持分，
08 並非地主選屋範圍，此經被告陳明在卷，並為原告所不爭
09 執；且被告於一一二年三月二十六日與本建案基地地主召
10 開選屋會議後，於當日即通知原告結果，兩造復於同年四
11 月十八日進行車位配售會議，業如前敘，原告對於受託銷
12 售之本建案房屋（車位）及基地持分為何均知之甚詳，則
13 原告至遲於一一二年三月間，已確知受託銷售之本建案房
14 屋（含車位）及基地持分為何。
- 15 ⑤被告於一一二年五月二十二日寄發存證信函予本建案基地
16 地主，要求澄清陳振瑋律師同年三月二十五日、五月五日
17 在本建案現場行為是否出於其授意指使；被告公司總經理
18 蔡漢霖於同年五月三十一日寄發信函予本建案基地地主，
19 分析說明前述③抗爭行為對雙方造成之風險及損害，試圖
20 化解降低與地主間緊張衝突（見卷(二)第一五七、一五八
21 頁）；被告於同年八月十七日函覆原告，以業告知本建案
22 可銷售之戶數、戶別、車位數，並保證委託銷售之標的產
23 權清楚，與地主間糾紛無礙進行銷售、原告並無不能銷售
24 情事為由，要求原告儘速進行銷售；同年間被告另對於參
25 與前述②、③、④三項行為之黃嫻靖、陳振瑋、傅慶玲等
26 人，向本院刑事庭提起妨害名譽信用、恐嚇取財、侵入他
27 人建築物附連圍繞土地、留滯建築物附連圍繞土地等罪之
28 刑事自訴，其中黃嫻靖、陳振瑋共同犯二個妨害信用罪及
29 一個以電視、網際網路犯妨害信用罪，經本院刑事庭以一
30 一二年度自字第三九號判決有罪，惟關於侵入他人建築物
31 附連圍繞土地、留滯建築物附連圍繞土地罪部分，因本建

01 案基地上樣品屋（接待中心）為原告所有並由原告管理使用
02 使用，被告無所有權或其他管理權限、非直接被害人，原告
03 復未提出告訴或自訴，而不另為不受理之諭知，被告已有
04 諸多行為積極防衛自身之商譽、信用，並未任由自身商譽
05 損害、信用低落。

06 ⑥本建案基地有爭議之地主所提確認合作興建房屋契約關係
07 不存在訴訟，均經本院民事庭判決駁回（見卷(二)第二五九
08 至二八〇頁本院一一二年度訴字第五三五四號、一一三年
09 度重訴字第二九號民事判決），即被告與本建案基地地主
10 間之合作興建房屋契約，至本件言詞辯論終結時止，尚無
11 任何無效、經撤銷或解除情事，被告客觀上並無不能於本
12 件銷售契約有效期間內履行本件銷售契約情事。

13 ⑦簡言之，被告已盡本件銷售契約上義務，適時提供原告設
14 置樣品屋（接待中心）之本建案基地占有使用權，適時完
15 成建造執照之申領及提供預售屋買賣契約範本、敘明委託
16 銷售之本建案房屋（車位）及基地持分，對於地主之疑問
17 盡力排解說明，對於不法行為迅速追究，對於自身商譽信
18 用積極維護，適度催促提醒原告履行本件銷售契約，被告
19 就前開②、③、④三項行為之發生及所致損害亦無可歸
20 責。

21 5 綜上，被告就本件銷售契約並不負有「提供產權無爭議預
22 售建案、交易安全無虞銷售環境，及排除所有足以妨礙該
23 公司銷售事由」之義務，本建案房地（含車位）於本件銷
24 售契約約定期限屆滿前，「法律上」尚無不能銷售情事存
25 在，原告事實上亦未因前揭①、②、③、④、⑤、⑥六項
26 行為不能進行銷售行為，被告已盡本件銷售契約上義務，
27 並積極維護自身商譽信用，及促使原告履行契約，被告就
28 前開②、③、④三項行為之發生及所致損害亦無可歸責，
29 原告依民法第二百二十七條第一項規定請求被告賠償，難
30 認有據。

31 五、綜上所述，本件銷售契約之性質為居間，無民法第五百零七

01 條、第五百四十六條第三項規定之適用，被告依本件銷售契
02 約不負有「提供產權無爭議預售建案、交易安全無虞銷售環
03 境，及排除所有足以妨礙該公司銷售事由」之義務，原告法
04 律上、事實上亦無不能履行本件銷售契約情事，且被告已盡
05 本件銷售契約上義務，對於本建案基地部分地主參與之前揭
06 ①、②、③、④、⑤、⑥六項行為之發生及所致損害亦非可
07 歸責，從而，原告依民法第二百二十七條第一項、第五百零
08 七條、第五百四十六條第三項規定，請求被告賠償本件銷售
09 契約訂立後所支出之費用一億零一百八十二萬三千三百六十
10 八元，及支付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
11 利率百分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁
12 回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此
15 敘明。

16 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
17 判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

19 民事第八庭 法官 洪文慧

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 12 月 29 日

24 書記官 王緯騏

25 附件：原告主張支出之費用詳目（卷(一)第一八五頁）