

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第14629號

原告 紅色子房資產管理股份有限公司

法定代理人 蘇明俊

訴訟代理人 鄧世榮律師

被告 林威隆

訴訟代理人 孫澄晴律師

呂朝章律師

上列當事人間給付承攬報酬事件，於民國108年9月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾伍萬元，及自民國一百零七年二月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張、聲明：兩造於民國105年9月19日簽訂東埔寨金邊TIME CENTER開發案旅館商場招商顧問契約書(下稱系爭契約)，約定由原告公司就東埔寨金邊市奧林匹克廣場旁公有地上權99年開發案，基地面積8353平方米，總開發量體約17萬平方米之基地，進行招商規劃顧問作業、實質招商(下稱系爭開發案)。原告依約須進行市場分析檢討、初版招商手冊與全案產品定位及財務分析、潛在廠商訪談、招商策略方案建議及為被告與招商對象進行訂約媒介、提供前期規劃、招商執行與議約談判作業等顧問服務。依系爭契約第6條第1項第1款約定服務費用為新臺幣(下同)50萬元，簽約時收取25萬元，完成正式招商資料、財務分析報告，經被告認可後再支付25萬元。原告已於105年11月初完成招商資料，並於同年月11日以電子郵件交付被告，並依被告指示於105年11月15日轉寄予其招商客戶訴外人Peter，於105年11月31日雙方確實針對報告內容有所溝通，原告亦據此補充更新，於10

01 6年4月8日以電子郵件交付市場分析報告英文版、中文版、
02 富海訪商報告、富海招商策略方案建議、富海案財務評估等
03 招商資料及財務分析報告予被告及訴外人楊昱基（被告合夥
04 股東Joey）。兩造於106年4月10日開會，另106年4月27日原
05 告與實際主導本投資案之被告父親訴外人林日旺（代表被告
06 出席）會議，該次會議主要目的雖在於評估是否中止招商，
07 但亦已認可原告就系爭契約第一階段之工作，同意進行結案
08 ，被告於106年4月8日後從未表達報告內容有所欠缺尚待修
09 正補充。原告於同年5月2日將與林董討論之結論告知被告，
10 被告於106年5月22日回覆「目前建案無法定案延遲開發，要
11 等洪森當選後再做安排」，告知原告終止一切招商計畫並拒
12 付結案之餘款25萬元。依原告於106年5月24日回覆予招商對
13 象之信件內容及被告於106年9月8日雖稱因財務報告書無法
14 驗收，然距離雙方最初於106年4月10日、27日會議討論結案
15 報告，長達三個月沒有任何e-mail往來或對話可以證明被告
16 無法驗收核可或結案的原因為原告之工作未完成，可知係因
17 被告顧慮市場不景氣、不願繼續進行投資，非原告所提成果
18 報告有所不足，原告既已完成工作成果，縱認被告尚未認可
19 ，但被告不認可之原因在其不欲繼續投資，並非原告之工作
20 成果尚待修正，被告違反誠信，故意不為認可，顯然係以不
21 正當行為阻止該事實之發生，縱該項事實成就與否純粹取決
22 被告之主觀認定，並非民法101條所稱「條件」，但應類推
23 適用民法第101條第1項，認清償期已屆至。原告於107年2月
24 6日函催被告一週內（催告期滿翌日即107年2月14日）給付
25 餘款25萬元未獲置理，故依系爭契約第6條第1項第1款約定
26 請求，並聲明：如主文第1項所示。

27 二、被告抗辯、聲明：原告於106年4月8日寄送電子郵件所附關
28 於「訪商報告內容」，僅係將廠商之名稱、旗下品牌和廠商
29 既有之營業方式加以盧列，而上開內容均為網路上搜尋可之
30 公開資料，原告亦未詳細就廠商合作之意願需求、雙方期望
31 合作模式和條件，針對各廠商訪談後之利弊，加以過濾分析

。另原告所附關於「市場分析報告」，無就旅館、商場、辦公室、住宅之供給需求分析，亦無區域與租金售價比較，區域空置率分析等，更無針對本案商場和旅館定位，協助指導檢討進駐概況等，原告提出之「招商策略方案」，非但就招商方向、招商方式與對象、招商基本條件、商業條款等未具一詞，且提供之報告寥寥數語，內容簡陋，實無策略方案分析可言；遑論原告亦未提出「初版招商手冊和全案產品定位與財務分析」（製作個案簡介資料，整合最新圖面，開發方案，全案產品定位、初步財務可行性評估），原告未依系爭契約第4條第1項約定履行招商顧問前置作業之義務，其給付之內容不符合債務本旨為不完全給付，被告依民法第227條第1項、第229條、第254條，及第226條第1項、第256條不完全給付之規定，解除系爭契約，並以書狀繕本送達原告為解除契約意思表示。原告提出招商資料、財務分析報告後，被告亦屢對原告表明其不同意結案，並於106年9月8日稱：「整個規劃案沒有過關，財務報告無法驗收」等語，並於106年2月9日函覆原告之函文中亦指明：「原告公司所作之財務分析不僅風險過高且未依據市場狀況作全盤考量規劃，將委託人（即被告）完全暴露在風險中，因而不獲本人認可，經本人一再要求應依據市場全盤狀況，再重新評估修正財務分析，但原告公司均一再拖延未作任何修正」。系爭契約是被告委任原告就系爭契約第1條標的進行招商顧問之事務處理，系爭契約應為委任契約非屬承攬，即著重於顧問事務之處理，原告更應本於為原告招商之目的，而為原告進行顧問評估事務處理，更應依委任人即被告指示為之。原告未依系爭契約第4條履行且亦未依被告指示修正其給付內容，原告顯已違反善良管理人注意義務而具屬可歸責，被告亦以書狀繕本送達原告為終止系爭契約之意思表示，依民法第549條終止委任之規定、依民法第511條終止承攬之規定終止系爭契約，復依民法第548條第2規定反面解釋，系爭契約因屬可歸責於原告而終止，原告不得請求給付25萬元。原告提出之招

商策略方案建議中之財務概要分析悖離實際情況甚遠，更基於錯誤之基礎加以分析，例如原告針對高級住宅評估之單位價格，悲觀評估為每平方公尺之單位（下同，以每單位稱之）為2610美元，中庸評估為每單位2900美元，而所計算之完銷淨利和報酬率皆以其所估之中庸評估價格計算；實則，原告所列財務分析計價，其悲觀評估價格才是一般市場之最高、最優、最樂觀情況評估價格，原告基於錯誤基礎事實，隨意列評更據此而為財務獲利分析云云，實毫無參考意義，遑論指導分析或定位，此有在地地產公司調查金邊附近成交報價可看出售價均價約為每單位2000美元以內（1500美元左右），而超過此數額如每單位3700美元左右，根本賣不動，自105至107年賣了3年，成交率僅約50%。原告提出之報告竟以全不符實之每單位2900美元為均價，更依此計算投資之財務分析，所得數值結論完全錯誤亦無作用。被告於數次對原告表達要求改善，包括敘明原告財務基準有誤、原告未先行做好功課、未給出明確產品定位規格或計算出回報入住率等，也多次與原告見面溝通要求改善，惟原告均未修正。再以金邊之建案Urban Village於107年成交之買賣契約為例，此案成交在價格每單位1350美元（private area 70單位，總價93085美元），此地段周邊均價為每單位0000-0000美元，亦即，以在地售價調查和107年買賣成交價格，可徵金邊成交住宅價格以不到每單位2000美元為平均數被告於106年4月10日、4月27日之會議，以及原告請求款項後106年5月15日會議中，多次對原告表示，其該階段所作之報表內容過於草率，房間自列價格欠缺依據，基此計算之財報或獲利分析不具有參考性且分析籠統不明，而對原告該階段作業未表認可並要求原告應修正方向、補充資料等，且經證人林寶隆證明，原告出具之財務概要中，辦公室、高級住宅之悲觀、中庸、樂觀市場預期價格，並未提出來源，且原告提出之市場概況僅為網路上蒐集的資料。原告所列財務預估分析除缺乏依據外，亦與該建案周邊實際現況差距甚多，所為估算並無基礎

01 僅為數字推算，經被告請原告提出補充依據、週邊其他案例
02 價錢供參考，原告嗣後並未補充，僅要求被告應從速結案。
03 至原告以原證3圖5，兩造Wechat對話指稱被告已為認可云云
04 ，乃係原告刻意截取部分對話，斷章取義，實則被告係回以
05 其非在台灣，待被告回台灣雙方見面開會再討論，並聲明：
06 原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

07 三、不爭執事項：兩造於105年9月19日就系爭開發案簽訂系爭契
08 約，由原告提供被告顧問服務，費用為50萬元，被告已於簽
09 約時給付25萬元，並約定原告完成正式招商資料、財務分析
10 報告，經被告認可後給付尾款25萬元，原告已於106年4月8
11 日提出市場分析報告、富海訪商報告、富海招商策略方案建
12 議、富海財務評估。

13 四、本院判斷的簡要說明：

14 (一)本件應判斷的請求依據(請求權基礎)：系爭契約第6條第1項
15 第1款(兩造同意不判斷其他依據，見本院卷二第141頁)。

16 (二)爭點：原告得否依系爭契約第6條第1項第1款請求餘款？

17 1.經查，系爭契約第6條第1項第1款後段約定，「完成正式招
18 商資料、財務分析報告，經委託人認可後再支付25萬台幣含
19 稅」、系爭契約第4條第1項約定，受託人即原告應提供服務
20 範圍「招商顧問前置作業」，其具體內容包括如下：「1、
21 市場分析檢討：包括東埔寨總體與個體經濟發展分析，旅館
22 、商場、辦公室、住宅供給需求分析、區域與租金售價比較
23 、空置率分析等。除本案商場與旅館定位檢討外，並協助指
24 導住宅辦公室銷售團隊，檢討外資企業進駐概況，與住宅辦
25 公室產品定位。2、初版招商手冊與全案產品定位與財務分
26 析：製作個案簡介資料，整合最新圖面，開發方案，全案產
27 品定位、初步財務可行性評估。3、潛在廠商訪談：擬定訪
28 談資料，設定訪談對象：旅館承租者5家，商場承租者5家，
29 酒店式公寓4家，共計14家。洽詢合作意願與需求，以及期
30 望之合作模式與條件，製作訪談成果分析。4、招商策略方
31 案建議：依據訪談結果為基礎，調整全案產品定位、財務效

01 益與商場旅館招商策略，包含招商方向、招商方式與對象、
02 招商基本條件，商業條款等，並經原告提出系爭契約書(見
03 本院卷一第19-24頁)、105年11月11日、105年11月15日電子
04 郵件(見本院卷一第25-28頁)、106年4月8日以電子郵件交付
05 並通知被告第一期作業已告一段落(見本院卷一第29-30頁、
06 第115頁)、市場分析報告英文版、中文版、富海訪商報告、
07 富海招商策略方案建議、富海案財務評估(見本院卷一第116
08 -210頁)、原告與9家廠商往來電子郵件(見本院卷一第211-3
09 05頁)兩造對話紀錄、催告函(見本院卷一第31-38頁)、對話
10 紀錄(見本院卷一第332頁)等件為證，其中原告所提訪商結
11 論中已有分析利弊(見本院卷一第205頁)、市場分析報告就
12 供需和租金之比較(見本院卷一第135、139頁)等，應可認定
13 原告已依約交付招商資料及財務分析報告，被告雖抗辯原告
14 提供之給付內容不符合債務本旨為不完全給付，原告未依被
15 告指示修正其給付內容，已違反善良管理人注意義務而具屬
16 可歸責，依民法第227條第1項、第229條、第254條、第226
17 條第1項、第256條規定，解除系爭契約；依民法第549條、
18 第511條之規定，終止系爭承攬契約云云，並提出原告招商
19 策略方案、金邊在地售價調查、line對話紀錄、金邊案成交
20 之買賣契約(見本院卷一第75-85、93-108頁)、對話紀錄(見
21 本院卷一第318頁)、105年11月23日電子郵件(見本院卷一第
22 354-356頁)、被告與原告法定代理人之通訊紀錄(見本院卷
23 一第360-412頁)及證人林寶隆所製作資料(見本院卷二第13
24 -104頁)。惟被告所提上述對話紀錄、電子郵件等之時間點
25 皆在原告106年4月8日交付招商資料、財務分析報告前，並
26 非在原告交付報告之後，難以認定係針對原告已完成報告所
27 提之修正，自難僅以上述舉證認定原告於106年4月所交付之
28 資料，未依系爭契約履行，而得由被告於本件訴訟中終止或
29 解除系爭契約。至於被告其餘事後對原告依約交付之資料所
30 提出之106年9月8日表示無法驗收的對話紀錄(見本院卷一第
31 87-89頁)、106年5月3日要求開會之對話紀錄(見本院卷二第

105頁)，均未具體指明原告已交付之本件資料，有何被告所抗辯之疵瑕，是亦難依上述證據，認定被告之抗辯可以採取。至於被告另提的107年2月9日律師函(見本院卷一第91-92頁)，係針對原告請款要求所為的回覆，無法據以認定106年4月間交付的狀況。而被告所提的第三人間買賣契約(見本院卷一第103-107頁)，並無法認定被告於106年4月後，即時並正式提給原告並要求原告修正，是亦不足以憑之認定原告未依系爭契約履行。

3. 被告另抗辯未認可原告所提出之上開報告，並以證人林寶隆於108年7月22日到庭之下述證言：針對106年4月10日會議，「關於市場預期部分，當天沒有提出價格來源，但是提供市場分析是有房價的來源，市場分析我有收到報告，是有住宅行情，但是本件酒店部分印象中並沒有這部分資料，當天沒有詳細解釋資料來源，但是寄給我們的報告有一部分資料，就是一般市○○○○路上面蒐集到的資料」、「被告對原告財務分析表示「高級住宅部分所列預期高、中、低價格，過於偏高，與市場分析資料不相符，且亦不保守，希望原告提出房價依據佐證」；「酒店部分分析不夠詳細，價格部分沒有確實資料，年營業額原告並未說明如何計算得出，針對年營業額應用住房率為基礎為說明」；「年淨利也不夠詳細，涉及人事成本，不知道是幾%，原告也沒有提到關於現金流的預估」；「被告請原告針對酒店賣價00000000是否吸引投資者購買提出解釋，因資本利率7%收益對投資人來說在柬埔寨這邊是不夠的，因為是高風險區域，在泰國等地一般都是6%至8%，財務分析上原告需再提供更詳細資料說明」、針對106年4月23日會議「原告沒有提出被告要求所需資料，原告當日僅拿出電腦改變計算方式，且亦無改變計算方式的依據」、「兩造於106年4月10日和106年4月23日兩次會議中並無達成結案共識。而未能結案原因係原告所提資料不完整，沒有提供相關資料正確性」(見本院卷一第424至428頁)為證。惟依兩造所提出之往來電子郵件及對話紀錄，證人皆非主

要聯絡者，且被告並未提出與上述證人所述證言相符之書面資料或會議紀錄，自難僅以證人上述證言即認被告已於106年4月10日和106年4月23日兩次會議中向原告表示應就報告提出資料來源或改變計算方式，難以此即認原告有不完全給付或未盡善良管理人之義務。況依原告所提的微信對話紀錄，被告僅於106年5月22日表示：「是的，目前建案無法定案延遲開發，要等洪森當選後再做安排」（見本院卷一第33頁，被告雖抗辯是原告截取有利片斷，但並未否認形式真正且提出可以推翻該片斷的其他對話內容，是仍得憑為認定之依據），明顯與證人上述證言不同，如若證人證言為真，被告為何不於當時，正式要求原告再為補正？依此，益足以認定原告106年4月已依約給付招商資料、財務分析報告，並經被告收受，且以被告收受後至106年9月8日前均未明確表示不驗收之事實，認定被告已認可原告交付之資料而有交付本件餘款之義務，被告上開抗辯，容有誤會，尚難採取。

五、綜上，原告依系爭契約第6條第1項第1款請求被告給付原告25萬元，及自107年2月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應准並判決如主文第1項。

六、本件事證已明，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後不影響上述認定，故不詳論。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告免假執行之擔保。

八、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 10 月 15 日

臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本

01) 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 108 年 10 月 15 日
03 書記官 翁挺育