

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第796號

上訴人

即被上訴人 得邦廣告股份有限公司

法定代理人 蕭遙

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

被上訴人即

上訴人 沅利建設股份有限公司

法定代理人 江繆金照

訴訟代理人 施雅馨律師

上列當事人（下均省略稱謂）間請求給付佣金事件，兩造對於中華民國111年8月5日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第687號第一審判決各自提起上訴，本院於112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、得邦廣告股份有限公司（下稱得邦公司）在原審起訴主張：兩造於民國110年1月27日簽立委託銷售契約書（下稱系爭契約），約定由伊代沅利建設股份有限公司（下稱沅利公司）銷售其於臺北市○○區○○段○○段000地號等23筆土地上所興建臺北市○○街「自慢藏」都市更新建案（下稱系爭建案），依系爭契約第4條第1項、第4項及第5條第2項約定，銷售佣金以銷售底價4.5%計（下稱銷售佣金），伊得按月請領銷售佣金90%（下稱90%佣金），其餘10%為保留款（下稱保留款），另超價款30%（下稱超價款）則由沅利公司於結案時給付。伊於委託銷售期間已為沅利公司銷售附表二所示28戶房地、車位（下稱系爭28戶）、附表三所示2戶房地、車位（下分別稱系爭B4-2F戶、系爭B5-11F戶，合稱

01 系爭2戶)，且依沅利公司指示就B1-3F戶裝潢實品屋（下稱  
02 系爭實品屋），支出裝潢工程款共新臺幣（下同）260萬元  
03 （下稱裝潢款）。詎沅利公司迄未給付附表二編號18至28戶  
04 （下稱系爭11戶）、系爭2戶之90%酬金如附表一編號1、  
05 4.所示，沅利公司於110年8月23日終止系爭契約後，亦未給  
06 付系爭28戶、系爭2戶之保留款、超價款如附表一編號2、  
07 3、5、6.所示，及附表一編號7.裝潢款260萬元，爰依附  
08 表一(3)欄所示請求權基礎，請求沅利公司給付附表一所示款  
09 項，求為命沅利公司給付4,469萬3,075元，及自110年12月1  
10 1日起（見原審卷第313頁）至清償日止，按年息5%計算利  
11 息之判決等語。原審為沅利公司應給付得邦公司4,209萬3,0  
12 75元本息，駁回得邦公司其餘之訴之判決。兩造各自就其敗  
13 訴部分提起上訴，得邦公司之上訴聲明：(一)原判決關於駁回  
14 得邦公司後開第(二)項之訴及其假執行聲請部分均廢棄。(二)沅  
15 利公司應再給付得邦公司260萬元，及自110年12月11日起至  
16 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告  
17 假執行。就沅利公司之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

## 18 二、沅利公司則抗辯：

19 (一)系爭契約為專案包銷合約，銷售酬金包括廣告費用，依系爭  
20 契約第5條第1項、第6條第4項、第5項、第7條第2項第3款約  
21 定，及民法第540條、第548條規定，得邦公司應提出廣告費  
22 用執行明細、發票、每月廣告預算表、每週廣告執行明細報  
23 告資料（下稱廣告費用憑證）交伊審核通過後，方得請領9  
24 0%酬金，然得邦公司有浮報廣告費用情事，亦未提出廣告  
25 費用憑證經伊審核通過，不得請求系爭28戶之90%酬金。又  
26 依系爭契約第4條第4項約定，得邦公司應調查臺北市羅斯福  
27 路5段、6段以西範圍內新建個案（下稱鄰近新建個案）銷售  
28 底價，證明系爭建案銷售底價為同區最高價時，方得請求銷  
29 售底價與銷售金額差額30%之超價款，否則僅得請求15%之  
30 超價款。又兩造約定B4-3F承購戶之隔間牆費用，於超價款  
31 有結餘時，由得邦公司自超價款扣抵，是得邦公司不得請求

01 系爭28戶之超價款。兩造因廣告費浮報爭議，協議暫停代銷  
02 事宜，得邦公司違反前開協議，逕自銷售系爭2戶，屬無權  
03 代銷，不得請求系爭2戶之90%酬金、保留款、超價款。伊  
04 未要求得邦公司裝潢實品屋，亦無承諾給付裝潢款，得邦公  
05 司為求銷售順利所支出之裝潢款，不應由伊負擔。

06 (二)如認得邦公司之請求為有理由，爰以下列債權與得邦公司之  
07 債權互為抵銷：1.得邦公司未提出廣告費用憑證交伊審核，  
08 不得請求附表二編號1至17所示17戶房地、車位（下稱系爭1  
09 7戶）之廣告費用即銷售底價2.5%，得邦公司溢領廣告費用  
10 1,308萬7,125元，應依民法第179條規定返還予伊。2.如認  
11 前開1.之抗辯無理由，得邦公司以廣告費購買附表四所示之  
12 物品屬伊所有，得邦公司未返還致伊受有損害，應依民法第  
13 184條第1項前段、第179條規定給付1,377萬8,070元。3.伊  
14 於委託銷售期間，交付附表五所示物品予得邦公司，得邦公  
15 司於系爭契約終止後，未返還前開物品，致伊受有損害，應  
16 依民法第184條第1項前段、第179條規定賠償30萬3,575元。  
17 4.系爭契約終止後，得邦公司有拆除系爭實品屋裝潢之義  
18 務，得邦公司未履行承諾，致伊支出拆除費181萬8,120元，  
19 得邦公司應依民法第176條第1項、第179條規定返還。5.得  
20 邦公司曾承諾返還廣告款1,000萬元，爰依兩造間之約定，  
21 請求得邦公司如數給付。6.得邦公司有①未依系爭契約第5  
22 條第1項、第6條約定，交付廣告費用憑證予伊審核；②未依  
23 系爭契約第7條第2項第3款約定，提出每月廣告預算表及每  
24 週廣告執行明細報告；③未依廣告預算表執行廣告預算；④  
25 於系爭契約110年8月23日終止前，逕於110年7月21日撤離代  
26 銷中心，且將廣告下架，致系爭建案無法繼續銷售；⑤違反  
27 兩造暫停銷售之協議，逕自出售系爭B4-2F戶、系爭B5-11F  
28 戶予承購戶；⑥未提出鄰近新建個案之銷售底價之違約事  
29 由，依系爭契約第13條之約定，應給付違約金500萬元。

30 (三)得邦公司本件請求為無理由。上訴聲明：(一)原判決關於命沅  
31 利公司給付本息暨其假執行之宣告部分均廢棄。(二)上開廢棄

01 部分，得邦公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對得  
02 邦公司上訴之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願  
03 預供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、不爭執事項（見本院卷三第162至164頁）：

05 (一)兩造於110年1月27日簽訂系爭契約，約定由得邦公司代沅利  
06 公司銷售其所興建之系爭建案，共59戶，有系爭契約（見原  
07 審卷第15至27頁）影本可據。

08 (二)系爭契約第2條約定「委託銷售期間，自110年1月27日起至1  
09 11年3月31日止，如需提早或延續委託銷售時間期限，由兩  
10 造另行協商以書面訂之」。得邦公司於110年7月21日自銷售  
11 現場撤離，並拆除廣告文宣，沅利公司於000年0月間發函終  
12 止系爭契約，經得邦公司於110年8月23日收受，系爭契約即  
13 告終止，且系爭契約所定「結案時」屆至。

14 (三)得邦公司於110年1月27日至110年8月23日期間，已代沅利公  
15 司銷售系爭28戶，承購戶均已簽訂買賣契約並繳付簽約金。  
16 系爭28戶之銷售底價、銷售金額，以及90%酬金、保留款、  
17 超價款，如附表二所示。沅利公司已給付系爭17戶之90%酬  
18 金予得邦公司。得邦公司於110年6月10日、110年7月10日檢  
19 附系爭11戶之銷售明細表、請款單及全額發票向沅利公司請  
20 款，沅利公司於110年11月4日將前揭資料退還，迄未給付系  
21 爭11戶之90%酬金，及系爭28戶之保留款、超價款。

22 (四)得邦公司於110年7月4日與系爭B4-2F承購戶簽訂房屋土地訂  
23 購單（下稱訂購單），約定房地總價3,700萬元，該承購戶  
24 於同日刷卡繳付定金10萬元、一部簽約金10萬元，雙方約定  
25 於110年7月8日簽訂買賣契約。該承購戶於110年7月9日另匯  
26 350萬元簽約金至沅利公司設於永豐商業銀行、帳號0000000  
27 0000000號之受託信託財產專戶（下稱系爭沅利帳戶），沅  
28 利公司嗣未簽訂買賣契約，有前開訂購單（見原審卷第193  
29 頁）、簽帳單（見原審卷第194頁）、匯款憑證（見本院卷  
30 二第249頁）等件影本可據。

31 (五)得邦公司於110年7月14日與系爭B5-11F承購戶簽訂訂購單，

01 約定房地總價3,129萬元，該承購戶於同日以現金繳付定金1  
02 0萬元，並以刷卡方式支付一部簽約金20萬元，嗣於110年7  
03 月23日匯其餘簽約金283萬元至系爭沅利帳戶。然因遲未收  
04 到買賣契約，承購戶於111年3月21日發函催告得邦公司於7  
05 日內出具完整之買賣契約，逾期即解除契約，有前開訂購單  
06 （見原審卷第195頁）、簽帳單（見原審卷第196頁）、匯款  
07 憑證（見本院卷二第251頁）、111年3月21日函文（見原審  
08 卷第281頁）等件影本可證。

09 (六)系爭2戶之銷售底價、銷售金額，以及90%酬金、保留款、  
10 超價款，如附表三所示。得邦公司就系爭2戶，未檢附明細  
11 表、請款單、全額發票向沅利公司請款，而沅利公司亦未給  
12 付系爭2戶之90%酬金、保留款、超價款予得邦公司。

13 (七)得邦公司於110年5月19日與恆蕙室內空間設計工作室（下稱  
14 恆蕙工作室）簽訂設計契約（下稱設計契約），約定就B1-3  
15 F戶進行實品屋裝潢工程，工程總價為230萬元。恆蕙工作室  
16 於110年6月1日出具估價單，追加工程款30萬元，得邦公司  
17 已給付裝潢款共260萬元，有設計契約（見本院卷一第181至  
18 191頁）、估價單（見本院卷一第185至191頁）影本可憑。

#### 19 四、本院之判斷：

20 (一)得邦公司得依系爭契約第4條第1項約定請求系爭11戶之90%  
21 酬金1,681萬7,625元：

22 1.按系爭契約第4條「銷售酬金」第1項第1款約定：「採包銷  
23 方式服務，銷售酬金內含廣告費，計算原則如下：1.銷售率  
24 低於50%以下時，銷售酬金以總銷金額4.5%計算。」；第5條  
25 「銷售酬金請款方式」第1項約定：「乙方（即得邦公司，  
26 下同）得每一個月向甲方（即沅利公司，下同）請領銷售酬  
27 金，在簽訂正式買賣合約書且簽約金兌現入帳後，將明細  
28 表、請款單及全額發票，於每月10日前送交請款，甲方審核  
29 無誤後於當月25日放款，並以現金支票或匯款至乙方帳戶」  
30 （見原審卷第16至17頁）。

31 2.依前開三之(一)、(三)，可知得邦公司受沅利公司委託銷售系爭

01 建案，於110年1月27日至110年8月23日期間，已售出系爭28  
02 戶，系爭28戶之銷售底價、銷售金額如附表二所示，且承購  
03 戶均已簽訂買賣契約及繳付簽約金。得邦公司就系爭11戶，  
04 於110年6月10日、110年7月10日檢具銷售明細表、請款單及  
05 全額發票向沅利公司請款，核與第5條第1項約定相符，是得  
06 邦公司依第4條第1項約定，請求沅利公司給付系爭11戶之9  
07 0%酬金1,681萬7,625元，應屬有據。

08 3.沅利公司雖抗辯：依系爭契約第5條第1項、第6條第4項、第  
09 5項及第7條第2項第3款約定，得邦公司應提出廣告費用憑證  
10 交予沅利公司審核通過後，方得請領90%酬金，且得邦公司  
11 有浮報廣告費用情事，伊得拒絕給付系爭11戶之銷售佣金云  
12 云。然查：

13 (1)按「結案時銷售率達90%（含）以上，若廣告預算執行仍有  
14 結餘，該廣告預算結餘金額，不需另行返還甲方。」、「甲  
15 乙雙方協商提早或延續委託銷售時間期限，廣告預算未執行  
16 完畢或需追加金額比例，亦另協商之」、「乙方應提出每月  
17 廣告預算表及每週廣告執行明細報告」，系爭契約第6條第4  
18 項、第5項及第7條第2項第3款分別定有明文。再按解釋意思  
19 表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法  
20 第98條定有明文。而真意何在，應以過去事實及其他一切證  
21 據資料為斷定之標準，不能拘泥契約之文字致失真意，但契  
22 約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨  
23 契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號、39年台  
24 上字第1053號判決先例參照）。

25 (2)交互參照系爭契約第5條第1項、第4條第1項，以及第4條第3  
26 項約定：「售出高於底價部分以底價為請款基準，低於底價  
27 以實際成交計算」（見原審卷第16頁），可見得邦公司請領  
28 90%酬金係以簽訂正式買賣契約及簽約金兌現為前提，而9  
29 0%酬金之計算基礎，原則上為銷售底價，例外於銷售金額  
30 低於銷售底價時，以銷售金額計。準此，得邦公司請領銷售  
31 佣金之基礎，繫諸房地買賣實際成交及成交價格，與廣告預

01 算執行情形無涉，堪予認定。

02 (3)得邦公司代沅利公司銷售系爭建案採包銷制，包銷之業務範  
03 圍，除房屋銷售外，尚包括廣告企劃執行，廣告宣傳費用由  
04 得邦公司吸收，此觀系爭契約第4條第1項「採包銷方式服  
05 務」、系爭契約第6條第3項「廣告企劃部分由乙方執行並負  
06 擔費用」之約定可明。兩造就系爭契約第6條第4項、第5項  
07 約定之解釋既有爭執，自應參酌系爭契約「包銷」精神而為  
08 認定。查系爭建案銷售，有賴設置接待中心介紹建案產品，  
09 以平面廣告、網路媒體宣傳、行銷，此有得邦公司所提出廣  
10 告預算支出表影本（見原審卷第27頁）可據。而廣告執行之  
11 程度、效果，攸關係爭建案之銷售結果，為免得邦公司節省  
12 廣告開支，影響系爭建案銷售成績，是在包銷服務下，自有  
13 約定廣告預算編列及執行之必要，此由系爭契約第6條第1  
14 項、第2項約定「廣告預算以本契約之總銷金額2.5%計  
15 算」、「廣告費用依附件二廣告預算表所列項目執行」可為  
16 佐證。系爭契約第6條第4項、第5項在解釋上，至多僅得認  
17 在系爭建案銷售率未達90%時，得邦公司負有返還廣告預算  
18 結餘之義務，若提早或延續委託期間，兩造需另行協商返還  
19 比例，藉敦促得邦公司執行廣告預算以為宣傳，促進系爭建  
20 案銷售，尚非謂沅利公司得執此拒絕90%酬金之給付。沅利  
21 公司未舉證證明得邦公司廣告費執行，有何影響系爭建案房  
22 地銷售，或其因此受有損害之情形，徒以得邦公司浮報廣告  
23 預算為由，否准得邦公司90%酬金之請求，要無可取。

24 (4)系爭契約第7條第2項第3款，固約定得邦公司有提出每月廣  
25 告預算表及每週廣告執行明細報告之義務，然綜觀前開四、  
26 (一)、3.之(2)、(3)所述，可知此廣告預算執行之報告義務，係  
27 為監督得邦公司執行廣告預算，提升系爭建案銷售成績，非  
28 得邦公司請領90%酬金之條件，沅利公司執其公司特助即訴  
29 外人張俊龍於110年4月26日傳送「廣告提出方案」、「本案  
30 截至日前為止所有媒體支出明細」；於110年5月17日傳送  
31 「公司非常在乎…實支實報！公司逐項檢核才會認列。…有

01 支出才認列」予得邦公司專案人員即訴外人林松憲之訊息  
02 (見本院卷一第127至128頁)，抗辯得邦公司依系爭契約第  
03 7條第2項第3款、第5條第1項約定，應提交廣告費用憑證予  
04 沅利公司審核通過後，方可請領90%酬金云云，自屬無稽。

05 4.按「受任人應將委任事務進行之狀況，報告委任人，委任關  
06 係終止時，應明確報告其顛末」、「受任人應受報酬者，除  
07 契約另有訂定外，非於委任關係終止及為明確報告顛末後，  
08 不得請求給付」，民法第540條、第548條第1項分別定有明  
09 文。沅利公司雖抗辯得邦公司受託銷售系爭建案，依上開規  
10 定，有報告廣告預算執行狀況之義務，未為明確報告顛末  
11 前，不得請求90%酬金云云。然查，關於「銷售酬金請款方  
12 式」，系爭契約第5條第1項已約定得邦公司檢附「明細表、  
13 請款單及全額發票」為銷售結果報告後，即得請求90%酬  
14 金，廣告預算執行報告非請領90%酬金之條件，系爭契約既  
15 已約定明確，自無再以民法第540條、第548條規定為契約補  
16 充之必要，沅利公司此部分所辯，亦乏所據。

17 5.沅利公司雖另抗辯依系爭契約第4條第1項、第6條第1項約  
18 定，銷售酬金含廣告費用即銷售底價2.5%，得邦公司未通  
19 過廣告費用之審核，至多僅得請求以銷售底價2%之酬金云  
20 云。然查，兩造就銷售酬金請領之方式，已約定如系爭契約  
21 第5條第1項，系爭契約第6條第1項則係廣告企劃之預算標  
22 準，沅利公司悖於契約文義，抗辯得邦公司就已銷售之系爭  
23 11戶，僅得請求銷售底價2%之酬金云云，自屬無稽。

24 6.綜上，依系爭契約第5條第1項、第6條第4項、第5項及第7條  
25 第2項第3款之約定，無從推論90%酬金之請領，以得邦公司  
26 提出廣告費用憑證經沅利公司審核通過為條件，而綜觀系爭  
27 契約全文，復無兩造以廣告預算執行情形作為銷售佣金請領  
28 條件之約定，是得邦公司依系爭契約第4條第1項約定，請求  
29 沅利公司給付系爭11戶90%酬金共1,681萬7,625元，為有理  
30 由。

31 (二)得邦公司得依系爭契約第4條第4項前段約定請求系爭28戶之

01 超價款1,619萬4,000元：

02 1.按「結案時各房屋及車位實際售出之金額，與各房屋及車位  
03 銷售底價總金額相減，若有超價則為超價款，以甲方70%、  
04 乙方30%之比例分配。乙方有調查提供○○區○○○路五  
05 段、六段以西範圍內新建個案銷售底價之責任，如銷售底價  
06 制訂低於調查範圍內其他個案，經甲乙雙方協商同意，超價  
07 款以甲方85%、乙方15%之比例分配」，系爭契約第4條第4  
08 項定有明文。

09 2.兩造於簽訂系爭契約時，就系爭建案各戶銷售底價已約定如  
10 系爭契約附件一（見原審卷第23頁），是得邦公司於系爭契  
11 約110年8月23日終止後，以附件一作為系爭28戶之銷售底  
12 價，與附表二所示之銷售金額互為扣抵後（見前開三之(二)、  
13 (三)），依系爭契約第4條第4項前段約定，請求沅利公司給付  
14 系爭28戶之超價款1,619萬4,000元，應屬有徵。

15 3.沅利公司雖抗辯得邦公司未盡調查鄰近新建個案底價之責  
16 任，僅得請求差價之15%超價款云云。然查：

17 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
18 民事訴訟法第277條本文定有明文。又事實有常態與變態之  
19 分，其主張常態事實者無庸負舉證責任；反之，主張變態事  
20 實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院106年  
21 度台上字第1870號判決參照）。

22 (2)稽諸系爭契約第4條第4項之約定，可查兩造已約定以系爭契  
23 約附件一所示之銷售底價為據，依沅利公司70%、得邦公司  
24 30%之比例分配超價款，例外於得邦公司調查發現銷售底價  
25 制訂低於調查範圍內其他個案，且經兩造協議後，方改以沅  
26 利公司85%、得邦公司15%之比例分配，非謂得邦公司需盡  
27 調查義務，方得請求超價款。又系爭契約第4條第4項後段約  
28 定屬例外之變態事實，應由沅利公司負舉證責任。而沅利公  
29 司就得邦公司未盡調查責任，系爭建案銷售底價，低於鄰近  
30 新建個案底價，以及兩造已合意變更分配超價款比例等節，  
31 並未舉證以實其說，本件自難認有系爭契約第4條第4項後段

01 約定之適用，沅利公司前開所辯，係屬無稽。

02 4.沅利公司雖抗辯兩造約定B4-3F承購戶之隔間牆費用，於超  
03 價款有結餘時，自得邦公司得請求之超價款中扣抵云云（見  
04 本院卷三第252頁）。然查：

05 (1)按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程  
06 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴  
07 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴  
08 訟之終結者，法院得駁回之。」、「未於準備程序主張之事  
09 項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，  
10 不得主張之：1. 法院應依職權調查之事項；2. 該事項不甚延  
11 滯訴訟者；3. 因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提  
12 出者；4. 依其他情形顯失公平者。前項第3款事由應釋明  
13 之。」，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、第276條分  
14 別定有明文。

15 (2)得邦公司於110年8月13日在原審提起本件訴訟，而本院自沅  
16 利公司於111年8月31日提起上訴後，迄112年11月7日言詞辯  
17 論終結日止，共進行6次準備程序，沅利公司於言詞辯論期  
18 日，始提出此一新防禦方法，顯係因重大過失，逾時提出，  
19 且有礙訴訟之終結，亦不符合民事訴訟法第276條第1項各款  
20 情形，依上開規定，不准沅利公司提出。

21 5.綜上，得邦公司依系爭契約第4條第4項前段約定，請求沅利  
22 公司給付系爭28戶之超價款1,619萬4,000元，為有理由。

23 (三)得邦公司得依系爭契約第5條第2項約定請求系爭28戶之保留  
24 款448萬6,050元：

25 按「每期保留請領銷售酬金之10%作為保留款，於結案時與  
26 超價款一併結清」，系爭契約第5條第2項定有明文。查系爭  
27 28戶之銷售底價、銷售金額如附表二所示，而系爭建案於11  
28 0年8月23日結案，如前開三之(二)、(三)所示，是得邦公司依系  
29 爭契約第5條第2項約定，請求系爭28戶之保留款448萬6,050  
30 元，應屬可採。沅利公司雖抗辯得邦公司不得請求超價款，  
31 是亦不得請求保留款云云，然本件得邦公司得請求系爭28戶

01 之超價款，業如前開四之(二)所述，沅利公司此部分所辯，委  
02 無可取。

03 (四)得邦公司得依系爭契約第4條第1項約定，請求系爭2戶90%  
04 酬金252萬3,960元；依系爭契約第4條第4項前段約定，請求  
05 系爭2戶超價款179萬1,000元；依系爭契約第5條第2項約  
06 定，請求系爭2戶保留款28萬440元：

07 1.按民法第99條第1項規定，附停止條件之法律行為，於條件  
08 成就時，發生效力；第101條第1項規定，因條件成就而受不  
09 利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條  
10 件已成就。倘當事人非以法律行為效力之發生，而僅以其履  
11 行繫於不確定之事實者，雖亦屬約款之一種，然此約款並非  
12 條件，應解釋為於其事實發生時，為權利行使期限之屆至。  
13 在此情形，若債務人因其違反誠信之行為致該事實不發生，  
14 或該事實之到來確定不發生，應認其期限已屆至（最高法院  
15 88年度台上字第1451號、95年度台上字第2750號判決要旨供  
16 參）。

17 2.沅利公司雖以110年7月8日、110年7月12日、110年7月13日  
18 之LINE對話截圖（見原審卷第205至208頁），抗辯得邦公司  
19 無權銷售系爭2戶云云，然查：

20 (1)關於系爭B4-2F戶部分：

21 ①依前開三之(二)、(四)可知，得邦公司係於系爭契約銷售期間之  
22 110年7月4日與系爭B4-2F戶承購戶簽訂訂購單，約定於110  
23 年7月8日與沅利公司簽訂買賣契約，惟沅利公司嗣未與承購  
24 戶簽訂買賣契約。

25 ②依沅利公司所提出LINE對話截圖，固可見林松憲於110年7月  
26 8日傳送「特助，那我這週本來有約B4-2F戶要來簽約可以  
27 嗎？」訊息後，張俊龍回覆「延到下週三吧」、「記得要給  
28 （客戶）新的合約審閱」，林松憲回覆「了解」之訊息（見  
29 原審卷第205頁），然此訊息傳送之時間，在得邦公司與承  
30 購戶簽立訂購單之後，自難認得邦公司於110年7月4日履行  
31 代銷義務時，沅利公司已通知得邦公司暫停系爭B4-2F戶之

01 銷售。

02 ③依前開②所述110年7月8日之訊息內容，沅利公司就得邦公  
03 司詢問是否與承購戶簽訂買賣契約一節，並未拒絕，僅表示  
04 簽約時間延後至「下週三」，並叮囑得邦公司提供新合約予  
05 承購戶審閱。參以得邦公司副理即訴外人孫綺琳於110年7月  
06 9日傳送「上週有開單，這週會回來的、B5-11F/B4-2F/B3-7  
07 F」後，沅利公司金副總回覆「2樓的今天有講沒問題」之訊  
08 息（見原審卷第253頁），益證兩造於110年7月9日已確認系  
09 爭B4-2F戶可由得邦公司進行銷售等情，得邦公司主張沅利  
10 公司未曾指示暫停系爭B4-2F戶之銷售等語，應可信實。

11 ④得邦公司於110年7月9日與沅利公司確認，可銷售系爭B4-2F  
12 戶後，該承購戶於同日即匯簽約金350萬元至系爭沅利帳  
13 戶，加計承購戶於110年7月4日已付款之定金10萬元、簽約  
14 金10萬元（見前開三之(三)），核已該當系爭契約第5條第1項  
15 約定「簽約金兌現入帳」之要件。又沅利公司不得以得邦公  
16 司浮報廣告費用為由，拒絕90%酬金給付，亦未舉證證明得  
17 邦公司廣告費之執行，已影響建案之銷售，如前開四之(一)所  
18 述，沅利公司於未終止系爭契約下，逕以廣告費執行存在爭  
19 議，拒絕與承購戶簽訂買賣契約，致得邦公司無從檢附相關  
20 資料請領報酬，沅利公司顯係故意以不正當之行為阻止第5  
21 條第1項「簽訂正式買賣合約書」條件成就，依前開說明，  
22 應認得邦公司請領90%酬金之條件均已成就。於系爭契約終  
23 止後，得邦公司依系爭契約第4條第1項、第4項及第5條第2  
24 項，請求沅利公司給付系爭B4-2F戶之90%酬金、保留款、  
25 超價款，為有理由。

26 (2)關於系爭B5-11F戶部分：

27 ①依前開三之(二)、(五)可知，得邦公司於系爭契約銷售期間之1  
28 10年7月14日與系爭B5-11F戶承購戶簽訂訂購單，該承購戶  
29 並於同日繳付定金10萬元、簽約金20萬元，於110年7月23日  
30 匯簽約金283萬元入系爭沅利帳戶。

31 ②依孫綺琳於110年7月15日傳送「請問特助星期六、日，我們

01 要不要接客戶，還是先休息」訊息予張俊龍後，張俊龍回覆  
02 「我個人認為等雙方談妥再處理吧」之訊息（見原審卷第21  
03 3頁），堪認沅利公司於110年7月15日前未指示得邦公司暫  
04 停系爭建案之銷售。

05 ③張俊龍於110年7月22日固有傳送「請得邦（貴公司）與本公  
06 司就爭議問題處理完畢（諸如超額廣告費開銷、簽約未依本  
07 公司內部控管程序處理及如何終止本契約等問題）前應先暫  
08 停「自慢藏」建案之代銷事宜。查貴公司與本公司因廣告費  
09 預算超額開銷、貴公司未依規定簽約等事情發生諸多爭議，  
10 貴公司已於109年（應為110年之誤載）7月19日及7月20日至  
11 本公司討論提前解除合約並結算價金事宜。貴公司表示願提  
12 前解除合約並提出「應收款項」計算表給本公司，現貴我雙  
13 方就其中超價比例如何計算、廣告預算未執行完畢須返還比  
14 例等問題尚未達成共識。但就雙方可提前解除合約一事已表  
15 示就此方向進行。因此貴公司應先停止「自慢藏」建案之代  
16 銷事宜，並與本公司談妥協議方案後，再依協議結論處  
17 置。」之訊息予得邦公司（見本院卷一第219頁），而指示  
18 得邦公司暫停系爭建案之銷售。然觀諸系爭B5-11F戶承購戶  
19 之訂單（見原審卷第195頁），可見該承購戶於110年7月14  
20 日已將系爭建案買賣契約樣本攜回審閱，再參以得邦公司所  
21 提出「自慢藏匯款帳號」紙條（見本院卷一第237頁），其  
22 上手寫註記「總價3129萬、訂金10萬（已刷）、簽約金20萬  
23 （已刷）、283萬（補匯）—7/19（一）匯183萬、7/23  
24 （五）匯100萬、…」（見本院卷一第237頁），敘明承購戶  
25 於110年7月19日、110年7月23日匯款支付簽約金，應認得邦  
26 公司於110年7月14日與承購戶簽訂訂購單後，迄110年7月19  
27 日之期間，已仲介沅利公司與承購戶就系爭B5-11F戶成立買  
28 賣契約，是於110年7月22日沅利公司通知暫停代銷服務前，  
29 得邦公司已就系爭B5-11F戶提供代銷服務，並由承購戶於11  
30 0年7月23日如數給付簽約金予沅利公司。

31 ④系爭B5-11F戶承購戶於買賣契約成立後，如數給付簽約金，

01 合於系爭契約第5條第1項約定「簽約金兌現入帳」之要件，  
02 而依前開(1)之④之說明，本院認沅利公司故意以不正當之行  
03 為阻止「簽訂正式買賣合約書」條件之成就，得邦公司就系  
04 爭B5-11F戶請領90%酬金之要件已成就。於系爭契約終止  
05 後，得邦公司依系爭契約第4條第1項、第4項及第5條第2  
06 項，請求沅利公司給付系爭B5-11F戶之90%酬金、保留款、  
07 超價款，應屬有據。

08 3. 綜上，得邦公司依系爭契約第4條第1項約定，請求系爭2戶9  
09 0%酬金252萬3,960元；依系爭契約第4條第4項前段約定，  
10 請求系爭2戶超價款179萬1,000元；依系爭契約第5條第2項  
11 約定，請求系爭2戶保留款28萬440元，均為有理由。

12 (五) 得邦公司不得依民法第505條、第546條1項之規定，請求裝  
13 潢款260萬元：

14 1. 按「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工  
15 作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。」、「報酬應於工  
16 作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成時給付  
17 之。」、「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事  
18 務，他方允為處理之契約。」、「受任人因處理委任事務，  
19 支出之必要費用，委任人應償還之，並付自支出時起之利  
20 息」，民法第490條第1項、第505條、第528條、第546條第1  
21 項分別定有明文。

22 2. 依系爭契約第7條「雙方應配合負責事項」第1項第3款約  
23 定：「若經雙方協議施作實品屋供購屋者參觀時，甲方提供  
24 可售之空屋，供乙方施作相關工程」（見原審卷第18頁），  
25 可徵兩造就系爭建案協議施作實品屋者，沅利公司負提供空  
26 屋之義務，得邦公司則負責施作裝潢工程。

27 3. 依前開三之(七)所示，系爭實品屋裝潢工程係由得邦公司與恆  
28 蕙工作室簽訂設計契約，及支付裝潢款，而得邦公司自承恆  
29 蕙工作室負責人顏色清為沅利公司設計部之職員等語（見本  
30 院卷三第227頁），並提出「沅利、巨悅建設股份有限公司  
31 設計部經理顏色清」之名片為憑（見本院卷二第181頁），

01 足見恆蕙工作室為沅利公司關係部門，若沅利公司確有施作  
02 實品屋之需求，且負擔裝潢工程費用，其當可指示恆蕙工作  
03 室逕為施作以撙節成本，無假手得邦公司處理之必要。又張  
04 俊龍於110年4月18日傳送「B1-3樓45坪，圖確定你們來畫，  
05 你們的裝潢可以跟公司設計部承攬」訊息予林松憲後，林松  
06 憲回覆「好」、「我跟我們副總說一下」；張俊龍於110年4  
07 月26日傳送「實品屋：B3-3樓（沅利設計師會畫）、B1-3樓  
08 （得邦找設計師畫圖）」之訊息予林松憲後，林松憲回覆  
09 「好」，有LINE截圖（見本院卷二第51、63頁）可憑，亦證  
10 系爭實品屋之裝潢工程，係由得邦公司統籌規劃及發包。綜  
11 據前開各節，堪認得邦公司應係為自身代銷業務需求，而為  
12 實品屋裝潢之規劃，沅利公司抗辯系爭裝潢款為得邦公司之  
13 代銷成本，得邦公司應自行吸收等語，應與事實無違。

14 4. 恆蕙工作室於110年6月1日提出估價單（見本院卷一第191  
15 頁），註明「不含衛浴設備、廚具設備及其配件、安裝」、  
16 「磁磚材料由國土提供」，交予得邦公司後，得邦公司於11  
17 0年6月2日將該估價單傳送張俊龍，並傳訊息說明「這是剛  
18 剛顏設計師針對實品屋B1-3F提出來的問題，麻煩特助協  
19 助：1.國土需提供客餐廳標配拋光石英磚及房間木地板。2.  
20 廚房及廁所因裝潢施工不會引響，可由國土進場施工標準配  
21 備。3.窗框及玻璃現場配合國土進料進度，先由蓋板代替，  
22 等國土進料後，可再進場安裝窗框及玻璃。」之訊息予張俊  
23 龍；且於張俊龍傳送「如果營造廠（提供設備）由裝潢公司  
24 來安裝…算合理！！」訊息後，回覆「對，我們不是想要省  
25 錢，只是覺得這部分不合理，希望特助這邊幫忙了」，有得  
26 邦公司所提出之LINE對話截圖（見本院卷二第135、139頁）  
27 可據，由得邦公司為降低實品屋之裝潢成本，委請張俊龍出  
28 面協調國土公司提供磁磚、木地板材料，及安裝浴室、廚房  
29 設備，言談中並強調其此部分之請求，並非其為節省廣告費  
30 用等節，堪認該實品屋之裝潢費用，確應由得邦公司負擔無  
31 疑。

01 5.得邦公司雖執沅利公司要求伊提供設計圖、就實品屋裝潢之  
02 設計公司有決定權、密切追蹤工程進度，以及實品屋售出之  
03 增值利益歸沅利公司享有等節，主張該實品屋係沅利公司指  
04 示伊施作，沅利公司應負擔裝潢費用云云。然查：

05 (1)系爭契約採包銷制，如前開四、(一)、3.之(3)所示，為宣傳系  
06 爭建案以利銷售，得邦公司於銷售之初，即需設置接待中  
07 心、廣告行銷，投入大量之廣告成本，然其可收取之銷售酬  
08 金則繫諸系爭建案之銷售成果，得邦公司以B1-3F戶施作實  
09 品屋，強化消費者對系爭建案產品之瞭解，對於提升銷售績  
10 效非無助益，得邦公司有施作實品屋之動機。

11 (2)再者，實品屋係於B1-3F戶之房屋內施作，裝潢成本遠低於B  
12 1-3F戶建物之價值，倘裝潢成果不如預期，影響B1-3F戶順  
13 利出售，或工程延宕，無發揮實品屋行銷之目的，對沅利公  
14 司之影響均不可謂不重大，是沅利公司就實品屋之裝潢工程  
15 嚴格控管、把關，於理無違，徒憑沅利公司關切工程進度、  
16 指定設計公司一情，尚無從推認係沅利公司要求得邦公司施  
17 作實品屋。

18 (3)依系爭契約第7條第1項第3款約定，實品屋係由兩造協議施  
19 作，倘日後順利售出，裝潢成本自可順利轉嫁由承購戶負  
20 擔，而自銷售總價中取回裝潢款，不致受有損失，沅利公司  
21 亦不因之受有利益。反之，若B1-3F戶未順利售出或承購戶  
22 欲拆除裝潢成果，裝潢利益無法變現之風險將轉由沅利公司  
23 承擔，是得邦公司抗辯沅利公司當然受有實品屋之裝潢利益  
24 云云，委無可取。

25 6.綜上，得邦公司未舉證證明其係依沅利公司之定作或委任施  
26 作實品屋，其依民法第505條、第546條1項之規定，請求沅  
27 利公司償還裝潢款260萬元，自屬無據。

28 (六)沅利公司各項抵銷抗辯之認定：

29 1.沅利公司依民法第179條規定，請求返還溢領廣告費用1,308  
30 萬712元，為無理由：

31 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
02 179條定有明文。

03 (2)沅利公司雖抗辯得邦公司未提出廣告費用憑證交伊審核通  
04 過，依系爭契約第5條第1項約定，不得請求90%酬金中2.  
05 5%計算之廣告費云云，然依前開(一)所述，可知90%酬金銷  
06 售佣金之請領，不以得邦公司提供廣告費憑證予沅利公司審  
07 核通過為必要，且銷售報酬之請領，與廣告費用之執行無  
08 涉，得邦公司依系爭契約第4條第1項第1款之約定，受領系  
09 爭17戶90%酬金，有法律上之理由，核與民法第179條要件  
10 不符，是沅利公司依民法第179條規定請求溢領廣告費1,308  
11 萬712元，為無理由。

12 2.沅利公司依民法第184條第1項前段、第179條前段規定，請  
13 求賠償1,377萬8,070元（附表四物品部分），為無理由：

14 (1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
15 任，民法第184條第1項前段定有明文。

16 (2)查系爭建案之銷售採包銷制，亦即代銷服務之內容包括房屋  
17 銷售及廣告企劃，已徵廣告費用為得邦公司履行系爭契約之  
18 成本，以該廣告費用購買如附表四所示之物，於契約未約定  
19 下，難認屬沅利公司所有，而綜觀系爭契約全文，亦無關於  
20 得邦公司於系爭契約終止後，有返還廣告物品之義務，是沅  
21 利公司以得邦公司未返還附表四所示物品致伊受侵害為由，  
22 依民法第184條第1項前段、第179條前段規定，請求得邦公  
23 司賠償1,308萬712元云云，委無可採。

24 3.沅利公司依民法第184條第1項前段、第179條前段規定，請  
25 求賠償30萬3,575元（附表五物品部分），為無理由：

26 (1)細譯沅利公司所提出來總裁物品照片（見本院卷三第189  
27 頁），保管人為沅利公司之刷卡機保證金收據影本（見本院  
28 卷三第191頁），以及製作人不詳、未經兩造簽名確認之  
29 「代銷（得邦）銷售中心配合衛浴設備安裝擺樣項目說明」  
30 （見本院卷三第193頁）、衛浴照片（見本院卷三第195  
31 頁）、沅利公司為客戶方之龍禾公司報價單（見本院卷三第

01 199頁)、廚具設備照片(見本院卷三第201頁),均無法證  
02 明沅利公司曾交付附表五編號1至3、5所示物品予得邦公  
03 司;沅利公司就其曾交付附表五編號6所示物品予得邦公  
04 司一節,則未為任何舉證,是沅利公司抗辯伊因得邦公司未返  
05 還前揭物品而受有損害云云,洵無可取。

06 (2)得邦公司依約受領B5-15F戶超價款,不構成不當得利或侵權  
07 行為。至於沅利公司提出記載「B5戶15樓客浴升等TOTO免治  
08 馬桶(規格如附件)一式合計新臺幣肆萬捌仟元整(如不安  
09 裝則退料不退工),費用由此戶之超價款扣除」之紙條(見  
10 本院卷三第197頁)影本,頂多證明該費用由得邦公司負  
11 擔,則沅利公司應依兩造間之約定請求得邦公司給付,其依  
12 民法第184條第1項前段、第179條前段請求,殊無可採。

13 (3)綜上,沅利公司依民法第184條第1項前段、第179條前段規  
14 定,請求得邦公司賠償30萬3,575元,為無理由。

15 4.沅利公司依民法第176條第1項、第179條規定,請求給付系  
16 爭實品屋裝潢拆除費用181萬8,120元,為無理由:

17 (1)按管理事務,利於本人,並不違反本人明示或可得推知之意  
18 思者,管理人為本人支出必要或有益之費用,或負擔債務,  
19 或受損害時,得請求本人償還其費用及自支出時起之利息,  
20 或清償其所負擔之債務,或賠償其損害,民法第176條定有  
21 明文。

22 (2)沅利公司雖提出估價單(見原審卷第275頁)影本,主張其  
23 因拆除系爭實品屋裝潢,受有181萬8,120元之損害云云。然  
24 稽諸前開估價單,其估價之標的、拆除之範圍、工項內容等  
25 均屬不詳,難認沅利公司確因拆除系爭實品屋裝潢,受有18  
26 1萬8,120元之損害。再者,依系爭契約第7條第1項第3款之  
27 約定,以及前揭四之(五)所述,可知沅利公司確有同意得邦公  
28 司就B1-3F戶施作實品屋,參以張俊龍於110年6月2日傳送  
29 「我再協調…未來買實品屋,現況點交…」訊息予沅利公  
30 司等情(見本院卷二第139頁),足見兩造已合意B1-3F將併  
31 同實品屋裝潢出售,沅利公司所辯,悖於前開約定,自乏所

01 據。是沅利公司依民法第176條第1項、第179條規定，請求  
02 得邦公司給付181萬8,120元，為無理由。

03 5.沅利公司不得請求得邦公司返還廣告費用1,000萬元：

04 沅利公司雖於原審及本院準備程序中，均曾提及兩造間存在  
05 返還1,000萬元廣告費用之協議（見本院卷三第305頁），但  
06 未曾提出抵銷抗辯，故原審及本院未就此進行調查，且本院  
07 於112年7月21日準備程序，闡明為免延滯訴訟，沅利公司應  
08 特定欲提出之抵銷抗辯（見本院卷第三第148頁），沅利公  
09 司於該準備程序期日，就請求得邦公司返還廣告費用1,000  
10 萬元一節，並無不能提出此一抵銷抗辯之理由，卻遲至112  
11 年9月1日準備程序期日提出前開抵銷抗辯（見本院卷三第16  
12 6頁），應認其未依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前之  
13 適當時期提出新防禦方法，且就其逾時提出顯有重大過失，  
14 並有礙訴訟之終結，依前揭規定，爰不准許其提出。

15 6.沅利公司不得依系爭契約第13條約定，請求賠償違約金500  
16 萬元：

17 (1)按「任何一方有未依照本契約之約定履行或有違反法令規定  
18 之行為，雙方應共同協議改善並作成紀錄，當任何一方有意  
19 或故意不做改善，得以書面通知他方限期改善。如他方未於  
20 限期內改善，於限期之日起15日後，得以書面告知提前終止  
21 本契約，並賠償違約金新臺幣伍佰萬元整。如造成損害超過  
22 違約金賠償金額及衍生之法律責任產生的費用，概由他方負  
23 擔全部賠償責任。」，系爭契約第13條（見原審卷第21頁）  
24 定有明文。

25 (2)沅利公司抗辯得邦公司有下列違約事由，應負賠償責任云  
26 云，均無可採：

27 ①得邦公司於請領90%酬金前，無提供廣告費用憑證予沅利公  
28 司審核之義務，業如前開四之(一)所述，沅利公司再執前詞，  
29 抗辯得邦公司有此部分違約情事，自無可採。

30 ②依系爭契約第7條第2項第3款、第6條第2項之約定，沅利公  
31 司固需提出每月廣告預算表及每週廣告執行明細報告，並依

01 廣告預算表所列項目執行預算，然姑不論沅利公司就得邦公  
02 司前開違約情事，並未舉證以實其說，縱認得邦公司確有違  
03 約，依系爭契約第13條之約定，沅利公司亦應書面通知得邦  
04 公司限期改善後，得邦公司猶未改善，沅利公司方得依系爭  
05 契約第13條約定請求違約金，而依卷內資料，未見沅利公司  
06 有限期催告得邦公司提出每月廣告預算表、每週廣告執行明  
07 細報告、及依廣告預算表執行預算之書面通知，核與系爭契  
08 約第13條之要件不符，沅利公司據此抗辯得邦公司應賠償違  
09 約金云云，委無可取。

10 ③依前開四之(四)所示，可知系爭B4-2F戶、系爭B5-11F戶承購  
11 戶於110年7月9日、110年7月23日如數繳付簽約金後，沅利  
12 公司均拒絕與之簽訂買賣契約，顯已無繼續履行系爭契約之  
13 意，參以張俊龍於110年7月22日傳送訊息（見前開四、(四)、  
14 2、(2)之③所示），通知得邦公司暫停系爭建案之銷售，應  
15 認得邦公司於110年7月21日撤離代銷中心、將廣告下架，無  
16 違約情事。

17 ④得邦公司於沅利公司以張俊龍110年7月22日訊息為暫停銷售  
18 之意思表示前，履行代銷義務，仲介沅利公司與系爭B4-2F  
19 戶、系爭B5-11F戶承購戶簽訂買賣契約，如前開(四)所述，無  
20 違約情事。

21 ⑤系爭契約第4條第4項固約定得邦公司有調查鄰近新建個案銷  
22 售底價之責任，然依卷內資料，未見沅利公司以書面限期催  
23 告得邦公司履行義務，核與系爭契約第13條之要件不符，沅  
24 利公司以前開違約為由，抗辯得邦公司應賠償違約金云云，  
25 顯無可取。

26 (3)綜上，沅利公司依系爭契約第13條之約定，請求得邦公司賠  
27 償500萬元，為無理由。

28 7.綜上，沅利公司就本件無對得邦公司可主張抵銷抗辯之債權  
29 存在。

30 五、綜上所述，得邦公司依附表一編號1.至6.之(3)欄所示請求權  
31 基礎，請求沅利公司給付附表一編號1.至6.之(1)、(2)欄所示

01 款項，合計共4,209萬3,075元，及自110年12月11日起（見  
02 原審卷第313頁）至清償日止，按年息5%計算利息，為有理由，  
03 逾此部分，則屬無據。原審就上開應准許部分，判命沅利公司如數給付，  
04 並無不合，沅利公司之上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
05 為無理由，應駁回其上訴。又原審就上開不應准許部分，判決駁回得邦公司之訴及假執行之聲請，  
06 亦無不合，得邦公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，  
07 為無理由，亦應駁回其上訴。

09 六、本件事證已臻明確。沅利公司雖聲請向東森電視股份有限公司、名緯廣告有限工司、僑鼎廣告事業股份有限公司、易大傳播有限工司，函詢得邦公司於110年3月29日至同年8月23日播放系爭建案影片之廣告日期、費用，惟上揭證據調查聲請，核均不足以影響前開論斷結果，無調查必要。兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，兩造之上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 11 月 28 日  
19 民事第二十一庭

20 審判長法官 翁昭蓉  
21 法官 林哲賢  
22 法官 廖珮伶

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 11 月 29 日  
32 書記官 陳永訓

01  
02

附表一：得邦公司請求款項總表

編號	(1)	(2)	(3)
	項目	金額(新臺幣/元)	請求權基礎
1	尚未支付佣金(11戶)	16,817,625 (詳附表二(6)欄)	系爭契約第4條第1項第1款
2	尚未支付保留款(28戶)	4,486,050 (詳附表二(7)欄)	系爭契約第5條第2項
3	尚未支付超價款(28戶)	16,194,000 (詳附表二(8)欄)	系爭契約第4條第4項
4	B5-11F與B4-2F之佣金	2,523,960 (詳附表三(6)欄)	系爭契約第4條第1項第1款
5	B5-11F與B4-2F之保留款	280,440 (詳附表三(7)欄)	系爭契約第5條第2項
6	B5-11F與B4-2F之超價款	1,791,000 (詳附表三(8)欄)	系爭契約第4條第4項
7	實品屋費用	2,600,000	如系爭契約定性為承攬：民法第505條。 如系爭契約定性為委任：民法第546條第1項。
合計		44,693,075	

03  
04

附表二：總銷售28戶明細(金額：新臺幣/元)

編號	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	戶別	車位	銷售底價(萬)	銷售金額(萬)	銷售底價*4.5%	90%酬金	保留款	超價款 {即【(4)-(3)】*30%}
1	B5-4F	B4大15	2,745	3,045	1,235,250	1,111,725	123,525	900,000
2	B5-15F	B4大17	3,052	3,278	1,373,400	1,236,060	137,340	678,000
3	B4-4F	B4大33	3,399	3,698	1,529,550	1,376,595	152,955	897,000
4	B1-9F	B4大42	3,631	3,880	1,633,950	1,470,555	163,395	747,000
5	A4-16F	B2大121	3,838	4,030	1,727,100	1,554,390	172,710	576,000
6	B5-14F	B4大36	2,999	3,223	1,349,550	1,214,595	134,955	672,000
7	A4-17F	B2大113	3,905	4,088	1,757,250	1,581,525	175,725	549,000
8	B5-12F	B4大16	2,893	3,214	1,301,850	1,171,665	130,185	963,000
9	A3-16F	B4大54	5,097	5,176	2,293,650	2,064,285	229,365	237,000

(續上頁)

01

10	B5-16F	B2大130	3,102	3,264	1,395,900	1,256,310	139,590	486,000
11	B5-3F	B4大22	2,745	3,050	1,235,250	1,111,725	123,525	915,000
12	B5-10F	B4大19	2,833	3,155	1,274,850	1,147,365	127,485	966,000
13	B4-17F	B2大135	3,905	4,107	1,757,250	1,581,525	175,725	606,000
14	B4-3F	B4大12	3,399	3,620	3,529,550	1,376,595	152,955	663,000
15	A4-15F	B2標147	3,838	4,195	1,727,100	1,554,390	172,710	1,071,000
16	B5-17F	B4大25	3,105	3,236	1,397,250	1,257,525	139,725	393,000
17	B4-13F	B3大81	3,679	3,853	1,655,550	1,489,995	165,555	522,000
編號1至17之沅利公司已支付之17戶佣金						23,556,825		
18	B5-2F	B3大78	2,715	2,845	1,221,750	1,099,575	122,175	390,000
19	B4-14F	B4大9	3,721	3,866	1,674,450	1,507,005	167,445	435,000
20	A3-17F	B4大13	5,186	5,200	2,333,700	2,100,330	233,370	42,000
21	A4-14F	B2大136	3,771	4,080	1,696,950	1,527,255	169,695	927,000
22	B1-7F	X	3,229	13,380	1,453,050	1,307,745	145,305	453,000
23	A1-19F	B2大141	5,415	5,570	2,436,750	2,193,075	243,675	465,000
24	B5-18F	B4大21	3,158	3,297	1,421,100	1,278,990	142,110	417,000
25	A4-19F	B4大47	3,989	4,054	1,795,050	1,615,545	179,505	195,000
26	A5-18F	B4大24	3,158	3,269	1,421,100	1,278,990	142,110	333,000
27	B4-18F	B2標144	3,972	4,130	1,787,400	1,608,660	178,740	474,000
28	A5-19F	B4大10	3,211	3,285	1,444,950	1,300,455	144,495	222,000
編號18至28之沅利公司尚未支付之11戶佣金						16,817,625		
總計			99,690	105,088	44,860,500	40,374,450	4,486,050	16,194,000

02

附表三：110年7月銷售B5-11F、B4-2F之部分（金額：新臺幣/元）

03

04

編號	(1) 戶別	(2) 車位	(3) 銷售底價(萬)	(4) 銷售金額(萬)	(5) 銷售底價 *4.5%	(6) 90%酬金	(7) 保留款	(8) 超價款 {即【(4)-(3)】* 30%}
1	B4-2F	B3大80	3,392	3,700	1,526,400	1,373,760	152,640	924,000
2	B5-11F	B4大32	2,840	3,129	1,278,000	1,150,200	127,800	867,000
小計：					2,804,400	2,523,960	280,440	1,791,000

05

附表四：（金額：新臺幣/元）

06

開辦費用	數量	金額	備註
接待中心			
一接待			
室內工程	乙式	2,385,000	含稅
仲介費	乙式	85,500	含稅
監視器	乙式	32,000	含稅
地毯、塑膠地板	乙式	14,000	含稅
扶手單椅、辦公椅、洽談椅	24張、4張、5張	187,000	含稅
外觀鐵件、施工費	乙式	500,000	含稅

(續上頁)

01

室裝申請	乙式	131,250	含稅
陽台園藝	乙式	40,000	含稅
電話設備、施工貸	乙式	39,000	含稅
工學館輸出	乙式	165,000	含稅
設計費	乙式	220,750	含稅
廣告墊	乙式	32,000	含稅
招牌燈箱	乙式	175,000	含稅
飾品擺飾	乙式	105,000	含稅
鷹架(接待中心)	乙式	100,000	含稅
防疫壓克力板	乙式	5,300	含稅
大理石石材	乙式	167,825	含稅
陽台修改(增設排煙管)	乙式	98,700	含稅
二接待			
室內工程	乙式	1,650,000	含稅
設計費	乙式	144,000	含稅
室裝申請	乙式	131,250	含稅
銷售桌	乙式	37,000	含稅
廣告燈(門口)	乙式	9,600	含稅
廣告招牌	乙式	12,000	含稅
壓克力字體(二接待城邦書局、案名壓克力字)	乙式	22,000	含稅
飾品擺飾	乙式	120,000	含稅
辦公家俱	乙式	108,000	含稅
洽談椅	15張	43,000	含稅
書籍(城邦)	172本	48,109	含稅
炭燈、吊燈	40顆、4座	73,755	含稅
銷售工具			
模型(1:50)(建築物+園藝)	乙式	820,000	含稅
人像拍攝(總裁)	乙式	7,035	含稅
緣製3D公設(14張):102,712 景觀圖(12張):165,330 透視圖製作:270,000 (日景、夜景、全區、剖面共4張)	乙式	538,042	含稅
制服製作	8件	24,000	含稅
CF廣告側拍、影片製作 內含: 1分鐘*2支(建案廣告*1、建設公司形象*1) 20秒*2支(建案廣告*1、建設公司形象*1) 10秒*2支(建案廣告*1、建設公司形象*1) 訪談90秒*1支 60秒原創音樂	乙式	2,692,000	含稅

(續上頁)

01

咖啡機 (一接待)	乙式	3,800	含稅
印刷費 信封1000份：10元/份。共10,000元整 合約書630本：約113,0159/本。共71,200元整 平面圖8款各500張：4.3元/張。共17,200元整	乙式	98,400	含稅
電視、冰箱 (二接待)	3台、1台	33,400	含稅
電視、冰箱 (一接待)	4台、1台	42,100	含稅
音響設備 (一接待)	乙式	56,000	含稅
銷售動線施工 (實品屋動線)	乙式	600,00	含稅
空拍影片合成 (建物)	乙式	40,000	含稅
宣傳車帆布3000元/台。共兩台 合計：6,000	乙式	6,000	含稅
園藝景觀動畫 (日景、夜景各一支)	乙式	280,000	含稅
接駁車 (一年)	乙式	336,000	含稅
接駁車輸出：16,415 廣告車製作：4000/台。共2台 合計：8,000元整	乙式	24,451	含稅
戶外布置			
(新天地) 木作：115,000 鷹架：40,000 輸出、壓克力字：105,000	乙式	260,000	含稅
廣告燈 (主體帆布)	乙式	90,000	含稅
帆布 (一接待、工地圍籬)	乙式	248,614	含稅
據點帆布印刷 (掛工、吊車)	乙式	340,648	含稅
帆布印刷 (實品屋廊道)	乙式	62,392	含稅
其他			
護目鏡	20組	9,450	含稅
台鐵捐款	乙式	100,000	
現場銷售用護目鏡 (護目鏡、面罩、光學面罩)	各10組	7,560	含稅
中興保全廊道施工費	乙式	17,094	含稅
中興保全廊道門禁服務費	乙式	7,401	含稅
中興保全廊道月租費(12月) 1890/月	乙式	22,680	含稅
總價		13,778,070	

02

附表五：(金額：新臺幣/元)

03

編號	項目	數量	金額	證據所在卷頁
1	總裁的物品	乙式	50,000	照片影本，本院卷三第189頁

(續上頁)

01

2	刷卡機	1台	10,000	保證金收據影本，本院卷三第191頁
3	展示衛浴設備		63,620	(1)代銷(得邦)銷售中心配合衛浴設備安裝擺樣項目說明表，本院卷三第193頁 (2)衛浴設備照片影本(檯面、浴櫃、馬桶、浴缸、除霧鏡、花灑、扶手)，本院卷三第195頁
4	衛浴設備		48,000	(1)得邦公司110年4月28日函(主旨：B5-15F客浴加贈免治馬桶)，本院卷三第197頁 (2)免治馬桶照片影本，本院卷三第198頁
5	廚具設備	乙式	111,955	(1)龍禾實業有限公司110年4月7日報價單，本院卷三第199頁 (2)廚具設備照片影本(瓦斯爐、抽油煙機、不鏽鋼水槽、電器櫃、烘碗機、櫥物架、淨水器)，本院卷三第201頁
6	設計師-效果圖(陳美惠)		20,000	
合計			303,575	