

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第56號

原告 建中工程股份有限公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 謝建弘律師

複代理人 邱恩州律師

被告 臺南市政府

法定代理人 黃偉哲

訴訟代理人 吳小燕律師

吳文賓律師

黃家豪律師

上列當事人間請求給付結算款事件，經本院於民國113年11月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按具體案件之訴訟，究應循普通訴訟程序抑或依行政訴訟程序為之，應由立法機關衡酌訴訟案件之性質及既有訴訟制度之功能等而為設計（司法院大法官釋字第466號及第540號解釋文、第533號解釋理由書參照）。次按國家為行使司法權，將性質不同之訴訟事件，劃分由不同體系之法院審判，無非基於專業及效率之考量。於普通法院審判權與行政法院審判權發生衝突時，固得參酌事件之性質，依民事訴訟法第31條之2、第182條之1第1項但書、行政訴訟法第12條之2等規定決之。惟倘當事人合意願由普通法院為裁判者，由普通法院裁判之，民事訴訟法第182條之1第1項但書亦有明定，俾尊重當事人基於程序主體地位，所享有之程序選擇權。此

01 項規定，已生審判權相對化之效果。本此立法意旨，當事人  
02 訂立契約時，為避免將來發生爭議須訴請法院解決，普通法  
03 院與行政法院間對於審判權之歸屬有不同認定，造成程序上  
04 之不利益，乃預為合意願由特定之普通法院管轄，倘無害於  
05 公益，自無不可（最高法院105年度台抗字第2號裁定意旨參  
06 照）。據之，被告辯稱：兩造於民國104年8月3日簽訂「臺  
07 南市政府委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租售及管理  
08 計畫契約書（下稱系爭契約；其內容載明方式並無「項」之  
09 編列，條以下為款、目），乃係緣於被告依據產業創新條例  
10 暨其施行細則及產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦  
11 法等規定，公開甄選原告辦理新吉工業區（下稱系爭工業  
12 區）開發、租售及管理工作的產生，性質自係屬公法案件，  
13 本件訴訟自應由行政法院管轄云云，雖難謂全然無據，惟按  
14 系爭契約第24條「爭議處理」第1款第1目既已約定：「一、  
15 甲方（即被告；下同）與乙方（即原告；下同）因履約而生  
16 爭議者，……得以下列方式處理之：（一）提起民事訴訟，  
17 並以甲方所在之地方法院為第一審管轄法院。」可知已就系  
18 爭契約履約所生之爭議合意由普通法院即本院審理管轄，則  
19 依上開規定及說明，本院就系爭契約所生之爭議，即有審判  
20 權，是原告向本院提起本件訴訟，本院自有管轄權，合先敘  
21 明。

## 22 貳、實體事項：

### 23 一、原告起訴主張：

24 （一）被告經公開甄選並評定由原告辦理系爭工業區之開發、租  
25 售及管理工作（下稱系爭標案），兩造並於104年8月3日  
26 簽立系爭契約。原告取得系爭標案後，各項工作均如期完  
27 成，於109年2月2日完成全部工作，並於109年6月2日提出  
28 系爭標案之開發成本總結算初稿，經被告審查後，除對於  
29 「計列代辦費之費率」、「執行開發工程應繳納之規費可  
30 計列代辦費之金額」、「金融機構融之手續費可否計列行  
31 政作業費」等有爭議外，其餘結算項目均無爭議，被告以

01 110年12月15日府經區字第1101291215號函原則同意系爭  
02 標案之結算。關於原告各項請求說明如下：1、銀行履約  
03 保證、保固保證、額度費用應列入行政作業費，共計新臺  
04 幣（下同）38,794,335元。2、基本代辦費（8%部分）應  
05 增列5,555,120元：(1)規費應計列基本代辦費2,451,573元  
06 【 $(38,512,004 - 7,867,341) \times 8\% = 2,451,573$ 】；(2)銀  
07 行履約保證、保固保證、額度費用列入行政作業費後，應  
08 再計列基本代辦費3,103,547元【 $38,794,335 \times 8\% = 3,103,$   
09  $547$ 】。3、增額代辦費（1%部分）28,579,835元：(1)已  
10 核定應計列基本代辦費之金額為2,788,544,500元：①編  
11 定、規劃調查費用52,748,164元；②工程設計、監造及開  
12 發費用3,108,704,608元；③行銷、廣告及租售作業費29,  
13 482,306元；④未租售土地及公共設施管理維護費用17,39  
14 9,134元；⑤行政作業費用94,188,755元；⑥不計代辦費  
15 項目金額513,978,463元。(2)銀行履約保證、保固保證、  
16 額度費用38,794,335元；(3)規費應計列增額代辦費30,64  
17 4,663元【 $38,512,004 - 7,867,341 = 30,644,663$ 】；(4)增  
18 額代辦費28,579,835元【 $(2,788,544,500 + 38,794,335$   
19  $+ 30,644,663) \times 1\% = 28,579,835$ 】，以上共計72,929,29  
20 0元。

21 (二)原告取得系爭標案後即須向銀行繳納辦理履約保證、保固  
22 保證及融資申請額度等費用合計38,794,335元，屬原告辦  
23 理系爭標案所支出之行政業務費，依系爭契約第8條第3  
24 款、第9條第1款約定，理應納入開發成本由被告以系爭工  
25 業區土地及建物租售之收入價款給付予原告，況國內工業  
26 區開發就「履約保證、保固保證及融資申請額度等費用」  
27 應否納入行政作業費，已形成慣例。又原告辦理系爭標案  
28 之角色係依原告之指示統籌辦理系爭工業區之設計、施  
29 工、監造、招商等工作，並非實際自己辦理該等業務。系  
30 爭契約第10條第2款約定之「負責籌資而無實際執行業  
31 務」應限縮於非由原告所經手發包、聯繫之業務，此亦與

01 該款列舉之「聯外道路/排水工程配合款、未辦理工程發  
02 包及施工之單項工程施工費不計列代辦費」相符，若不為  
03 如此解釋，原告絕無請領代辦費之可能，蓋系爭標案絕大  
04 部分工作都是原告委請專業廠商辦理，原告係負責居中協  
05 調、負責資金籌集及調度。被告就「新吉工業區服務中心  
06 成立前應繳納之路燈電費、水費」、「土石使用規費」、  
07 「空汙費」等支出，認定原告「負責籌資而無實際執行業  
08 務」，而不願意計列代辦費。然關於系爭工業區服務中心  
09 成立前應繳納之路燈電費、水費係屬系爭契約第10條第1  
10 款第4目之「未租售土地及公共設施管理維護費用」，原  
11 告不僅負責籌資繳納水電費，尚且負責路燈、水管之巡檢  
12 工作，該等工作難以定量，故兩造約定係以繳納費用之一  
13 定比例計列代辦費，如不予計列，原告辦理本項管理維護  
14 工作之支出則無法回收，對於原告並不公平。土石使用規  
15 費則為原告為辦理系爭工業區開發之土方工程向經濟部水  
16 利署第六河川局洽購土石方所需之費用，係屬系爭契約第  
17 10條第1款第2目之「工程設計、監造及開發費用」，其雖  
18 名為「規費」，實則為直接工程費，如不予計列代辦費，  
19 原告辦理本項土石方工程之支出則無法回收，對於原告並  
20 不公平。空汙費全名係指營建工程空氣污染防制費，在工  
21 程會PCCES之費用編列，屬間接工程費之一環，屬工程實  
22 際施工發生之費用，原告並非「無實際執行業務」，係屬  
23 系爭契約第10條第1款第2目之「工程設計、監造及開發費  
24 用」。上開經被告刪除而不得計列代辦費之項目費用為3  
25 0,644,663元【38,512,004－7,867,341＝30,644,663】，  
26 依系爭契約第10條第1款約定，應計列之代辦費為2,451,5  
27 73元。銀行履約保證、保固保證、額度費用等既應列入行  
28 政作業費，因該等費用係由原告實際執行業務所產生，依  
29 系爭契約第10條第1款約定，自當再計列基本代辦費3,10  
30 3,547元，故基本代辦費（8%部分）應增列5,555,120元。  
31 依系爭契約第10條第3款約定，如原告於109年8月2日完成

01 系爭標案之工作，被告應將開發代辦費用8%加計1%，原告  
02 於109年2月2日完成系爭契約之全部工作，並以109年6月2  
03 日（109）建總發字第609號函檢送開發成本總結算報告書  
04 （初稿）予被告，經被告轉請總顧問審查後，總顧問以10  
05 9年7月7日合美（109）字第1090000221號函提出審查意  
06 見，略為：「有關『必要之公共設施』：建中公司於履約  
07 日起4年6個月內（即109年2月2日前）提報完成，惟『服  
08 務中心建築工程』、『汙水處理廠新建工程』及『景觀工  
09 程之公共廁所及涼亭』之使用執照尚未取得。【註公共廁  
10 所、涼亭之使用執照於109年6月2日發照】……後續准駁  
11 屬市府權責，建中公司應辦事項已完成之方向認定。  
12 ……」等語。系爭契約應辦事項服務中心建築工程屬原告  
13 應辦理之部分，早於109年2月2日以前全部完工，之所以  
14 遲遲無法取得使用執照，係受被告委由訴外人元新新能源  
15 股份有限公司（下稱元新公司）辦理之「市管公有房地設  
16 置太陽光電發電系統」遲延所影響，與原告無涉，亦與系  
17 爭契約之應辦事項是否完工無涉，元新公司係被告另行發  
18 包之公司，屬被告之使用人，其故意或過失均屬被告之故  
19 意或過失，惟被告竟以原告遲至109年11月2日始取得使用  
20 執照為由，拒絕給付增額代辦費1%即28,579,835元。為  
21 此，爰依系爭契約及委任之法律關係提起本訴。

22 （三）對被告抗辯之陳述：

- 23 1、被告並未說明其審查委員之遴選標準、遴選程序及法規依  
24 據，系爭契約亦未約定由被告自行聘請審查委員審查系爭  
25 標案之代辦費、開發成本，被告遴選之審查委員是否能依  
26 其專業，公正審查系爭標案之代辦費、開發成本，容有疑  
27 慮。
- 28 2、本件服務中心之使用執照包含兩項工作，其中一項是主體  
29 結構工程，由原告負責施作，另外一項是主體結構以外的  
30 太陽能發電板工程，由被告另外委託其他廠商施作。原告  
31 於108年4月7日即已全數施作完成並通過竣工申報，斯時

01 雖因太陽能發電板工程尚未完工，無法核發使用執照，惟  
02 被告仍要求於108年10月21日舉辦落成典禮提前啟用，嗣  
03 於109年4月10日經被告驗收通過，被告並以109年5月1日  
04 府經區字第0000000000號函通知原告。臺南市政府工務局  
05 （下稱工務局）以原告尚未取得使用執照即開始使用系爭  
06 工程建物為由對原告計罰，被告甚至同意將該罰鍰計入開  
07 發成本。倘取得使用執照是屬原告依系爭契約應辦理之事  
08 項，被告會同意將未取得使用執照之不利益計入開發成本  
09 嗎？被告之抗辯顯然自相矛盾，可知取得使用執照非原告  
10 依系爭契約應辦理之權責事項。原告於108年7月8日即向  
11 工務局申請服務中心之使用執照，經工務局以108年7月26  
12 日南市工管一字第10800901700號函通知補正後，即展開  
13 補正作業，於108年11月14日經工務局勘檢服務中心之無  
14 障礙設施合格，於108年12月24日經臺南市政府經濟發展  
15 局報請臺南市政府環境保護局於取得使用執照後再申報結  
16 算空汙費，109年6月19日經臺南市政府消防局（下稱消防  
17 局）查驗合格，可知原告並無遲延申請使用執照期程之  
18 情，被告辯稱原告直至109年8月6日始將待補正資料送工  
19 務局複審云云，並無可採。被告僅於107年3月14日之工作  
20 會議中決議需待被告辦理之系爭光電系統建置完成後，始  
21 能取得服務中心之使用執照，並未就光電系統部分發送函  
22 文予原告，致使原告無法與元新公司相互協調配合系爭光  
23 電工程之施作。被告於109年7月7日始通知原告申請使用  
24 執照須提供「太陽能板設置之竣工圖」、「完成照  
25 片」、「出廠證明」及「契約容量」等資料予工務局審  
26 閱，而上開資料須由承攬太陽能光電發電系統之元新公司  
27 提供，因工務局遲至109年7月15日始通知元新公司進場施  
28 作，並於元新公司進場施作後始提供原告關於太陽能光電  
29 發電系統之相關圖資，原告取得後隨即彙整、送專業技師  
30 簽證後提供予被告，是原告遲延取得服務中心使用執照，  
31 不可歸責於原告，被告以此拒絕給付原告1%之增額代辦

- 01 費，並無可採。
- 02 3、依工務局於105年9月5日召開「臺南市政府建造執照及雜  
03 項執照簽證項目抽查復核小組」105年度第四次復核會議  
04 紀錄，於建築執照併室內裝修案件申請使用執照之情形，  
05 申請使用執照之起造人，無須再次檢附室內裝修施工說明  
06 及室內裝修圖說、辦理室內裝修許可。原告於申請使用執  
07 照申請書上載明本件係屬建造執照併室內裝修申請之案  
08 件，並已檢附室內裝修施工說明書及室內裝修圖說，然因  
09 工務局內部對於審查執行方式有所疑義，經消防局兩度回  
10 覆工務局，工務局始於109年11月12日核發使用執照予原  
11 告，顯已逾建築法第71條第1項定之期程，此等因被告機  
12 關內部行政程序事項疑義造成之不利益，不應由原告承  
13 擔，被告所稱係因原告未填具申請室裝樓面板面積範圍導  
14 致遲誤核發使用執照云云，俱無可採。
- 15 4、元新公司與被告於服務中心所設置之太陽光電發電系統為  
16 160KWP，屬再生能源發電設備設置管理辦法（下稱再生能  
17 源法）第3條第4款之第三型再生能源發電設備，依同法第  
18 10條第3項規定，元新公司應於獲主管機關同意備案之一  
19 年內，完成再生能源發電設備之設置，設置完成後再向主  
20 管機關申請設備登記，又本件服務中心為新建建物，依再  
21 生能源法，元新公司申請再生能源發電設備申請同意備案  
22 時，無須檢附服務中心之使用執照，僅需檢附建造執照即  
23 可申請同意備案，元新公司於113年7月7日以元光字第000  
24 0000號函稱其需待原告取得使用執照，始得於服務中心設  
25 置太陽光電發電系統云云，與經濟部能源署申請規定及再  
26 生能源法相悖，並無可採。
- 27 5、被告於系爭標案一方面同意將原告向金融機構融資貸款所  
28 生之利息列為開發成本，另一方面逕自排除同為原告依系  
29 爭契約約定向金融機構貸款衍生之之履約保證金手續費、  
30 保固保證金手續費及額度費等融資貸款相關費用計列代辦  
31 費，並納入開發成本，而稱履約保證金手續費、保固保證

01 金手續費及額度費等款項均須由原告自行負擔云云，被告  
02 顯已違反國內工業區開發案之慣例，且與被告於系爭標案  
03 中之認定自相矛盾。系爭工業區之開發、租售及管理所需  
04 之勞力、時間、相關行政成本及因自籌資金所負擔經濟上  
05 高度風險均需由原告先行承擔並墊付，被告於事後再將原  
06 告辦理委任事務所需必要費用及以代辦費之形式給付原告  
07 之報酬，連同本利計入開發成本內再結算予原告。系爭契  
08 約第9條第1款及第10條第1款約定，實係將原告為辦理系  
09 爭契約第4條第2款第2目委任事務之必要費用，計列代辦  
10 費並納入系爭工業區之開發成本。縱認原告為辦理系爭工  
11 業區之開發、租售及管理等等系爭契約委任事務，而由原告  
12 先行籌措並墊付之費用不應計列代辦費，基於民法關於委  
13 任之規定及「產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦  
14 法」第18條及第19條之立法目的，被告至少應償還原告為  
15 辦理系爭標案之事務而支出之必要費用，並給付該必要費  
16 用之利息。

17 6、系爭契約第9條之規範為「開發成本」，亦即原告受被告  
18 之委託開發系爭工業區代墊之成本。系爭契約第10條之規  
19 範為「代辦費之計列」，屬於原告受被告之委託開發系爭  
20 工業區應取得之報酬。兩者涇渭分明，不容混淆。依系爭  
21 契約第5條、第9條、第10條之體系解釋，系爭契約第5條  
22 第2款所謂「乙方不得主張任何事由，向甲方請求本契約  
23 第九條以外之任何報酬或損失。」係指不得再變動「開發  
24 成本」，並不及於「代辦費之計列」應如何計算之問題。  
25 否則，依被告之解釋，無異於若發生政策變更，被告即不  
26 得請求全部之代辦費？從被告事實上確實給付原告第10條  
27 之代辦費（只是兩造對於數額有爭執）來看，亦可得知被  
28 告係臨訟曲解法令。原告已依系爭契約第10條第3款約定  
29 於109年2月2日完成系爭契約權責範圍內之工作，並未曾  
30 向被告請求展延工期，並無系爭契約第5條第1款但書約定  
31 之情形，自無同條第2款約定之適用，被告抗辯依系爭契

01 約第5條第2款約定，原告不得依系爭契約第10條第3款  
02 請求增額代辦費云云，並無理由等語。

03 (四) 並聲明：被告應給付原告72,929,290元，及自起訴狀繕本  
04 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
05 息。

06 二、被告則以：

07 (一) 系爭契約第9條第1款第6目已約明行政作業費之項目，洵  
08 無列舉履約保證手續費、保固保證手續費及融資申請額度  
09 等費用，作為行政作業費。多數實務見解亦認履約保證手  
10 續費係原告履約自行負擔之支出，並非必要費用，又系爭  
11 契約具有租售管理辦法之委託開發契約性質，涉及國家或  
12 公共事務範圍，饒富公益性，被告自無從給付非屬系爭契  
13 約第9條及租售管理辦法列舉之「履約保證手續費」、

14 「保固保證手續費」及「貸款額度費」等款項。況經被告  
15 查詢工程會採購契約範本，均未查得原告所謂採購契約範  
16 本將「履約保證金手續費」已修改為得為請求之修訂。至  
17 於原告所謂「貸款額度費」，核其所提原證4及對應之銀  
18 行收據，實屬銀行之「作業工本費」，顯不屬於契約約定  
19 之行政業務費，核為原告履約應自行負擔之支出。

20 (二) 原告所列費用，經竅實審認後，確認僅負責籌資而無實際  
21 執行業務（未辦理工程發包及施工）者，原告更從未舉證  
22 所列費用係屬實際執行業務之支出，依系爭契約第10條第  
23 2款約定，不得列入基本代辦費（即8%部分）之計算。原  
24 告請求將「履約保證手續費」、「保固保證手續費」及  
25 「貸款額度費」納入代辦費乙節，已屬無據，更遑論作為  
26 計算8%之依據。至於規費部分，業經總顧問暨其聘任之會  
27 計師暨審查專家委員，竅實將原告實際執行業務之規費支  
28 出，與原告未實際執行業務之規費支出，逐項分予查核審  
29 認，並敘明是否計入之理由製作被證2（附表a~j）之表  
30 格，未計入代辦費用之電費、水費、電力設置費、自來水  
31 設置費、土石使用規費、空污費、申請綠建築費用、地政

01 規費、建管規費及其他之各項目，經總顧問、會計師、專  
02 家委員查核審認，該各項目均無實際執行工業區內環境保  
03 護、園區設施維護工程，或執行其標案之發包及施工，充  
04 其量僅係原告籌資繳納之費用、保證金（各該費用均已支  
05 付原告完畢），當然不能計入代辦費，作為8%之計算母  
06 數。

07 （三）系爭契約所稱之「開發成本」與「代辦費」係屬不同概  
08 念，分別約定於系爭契約第9條與第10條。如原告雖僅負  
09 責籌資無實際執行業務，依契約規定可列計為「開發成  
10 本」者，均早已由被告支付原告在案，是原告於系爭標案  
11 之開發成本、費用均已獲回收，原告既無實際執行業務，  
12 豈容原告再進一步將之納入「代辦費」之一部，使原告可  
13 再按比例（8%或9%）列計，額外再向被告請求「代辦費」  
14 之酬金。就原告提出之開發成本總結算，被告本應依系爭  
15 契約第19條第1款約定辦理，對於原告不符合系爭契約約  
16 定所支出之成本費用得予剔除，本件除經委指定會計師簽  
17 證，被告為求審慎，並外聘專家學者委員為審查小組，其  
18 結論亦肯認會計師簽證意見，認原告所提本件開發成本總  
19 結算不符加計增額代辦費之要件，僅同意以8%計列代辦費  
20 並認屬原告僅負責籌資而無實際執行業務，不應計入代辦  
21 費計算之項目。

22 （四）依系爭契約第4條第1款、第12條第2款約定及系爭標案工  
23 程規劃設計及施工作業程序第四點竣工及初驗、（一）作  
24 業原則、第8點，使用執照取得為原告於系爭契約之工作  
25 範圍。服務中心之使用執照遲至109年11月12日核發，公  
26 廁使用執照於109年6月2日核發，污水處理廠使用執照於1  
27 09年7月30日核發，均已逾系爭契約第5條約定之期限即10  
28 9年2月2日。依系爭契約第10條第3款約定，原告須於期限  
29 內完成本計畫之全部工作，始能主張加計百分之1計算增  
30 額代辦費，所謂完成本計畫之全部工作，當然包含須完成  
31 取得使用執照之工作，然原告並未於期限內完成。被告於

01 管理中心未取得使用執照前即要求提前使用之原因，係因  
02 當時已有數十家廠商進駐工業區，進駐廠商反應盡速啟用  
03 工業區管理中心以提供進駐廠商各項公、私服務。又此要  
04 求既係被告應進駐廠商而要求提前使用，故允就此所生罰  
05 鍰納入開發成本。惟此與原告依法、依約之工作包含請領  
06 使用執照，核屬二事，更與原告所稱未能取得使用執照，  
07 是否係不可歸責原告無涉。事實上，服務中心、污水處理  
08 廠及廁所等使用執照，實均係由原告自己選任之承攬廠商  
09 之建築師、施工廠商請領各該建物之使用執照，可見原告  
10 亦認使用執照申請為其於系爭契約之工作範圍。又依現行  
11 法律之規定，建築物使用執照係屬建築物竣工證件之一，  
12 為原告法律規定之法定義務，所謂完工，係指主要構造及  
13 建築物之主要設備等均已按核定工程圖說施工完成，並須  
14 取得使用執照而言。

15 (五) 依系爭契約第7條第1款約定，原告須負責與其他廠商相互  
16 協調配合，原告早在107年3月間即知其使用執照之取得與  
17 太陽能發電系統有關，原告依約有應與太陽能發電系統廠  
18 商相互協調配合之義務。原告之營造廠利宇營造公司係10  
19 8年7月8日申請使用執照，因有諸多不符項目而於108年7  
20 月26日遭工務局函退，原告之營造廠於109年8月6日始將  
21 待補正資料送工務局複審，其後歷經審查、複核等程序，  
22 原告顯另有「其他」可歸責自己之原因而遲至109年8月6  
23 日始將待補正資料送工務局複審，自與太陽能系統設置本  
24 無因果關係，原告稱係因太陽能系統造成無法取得使用執  
25 照云云，顯非實情。109年9月11日會議及後續之會簽意見  
26 係就原告之竣工查驗申請書未填具申請室裝樓面版面積範  
27 圍乙節，實特予免另註記辦理，並非遲延核發。蓋依建管  
28 法令而論，原告竣工查驗申請書確有未填具申請室裝樓面  
29 版面積範圍之情，當屬可歸責原告之事由，工務局及消防  
30 局自可以其未填具申請室裝樓面版面積範圍為由，退件處  
31 理，原告程序上須再就竣工查驗申請書確未填具申請室裝

樓面版面積範圍乙節為補正，並須再為送件、再行審查，始能取得使用執照。原告遲至109年7月2日經工務局告知始發現其未依法令應檢附太陽能光電發電系統之相關書圖，更遲至109年7月22日始行文向被告索取資料。太陽能光電廠商得標後，因等待原告完成服務中心及污水處理廠後，方能進場施作太陽能光電發電系統，故係因原告之原因而無法進場施作。原告一方面怠於履行與太陽能發電系統廠商相互協調配合，另一方面自己遲誤使用執照補正送審程序，竟反要求被告須給付28,579,835元之增額代辦費，實屬無理等語，資為抗辯。

(六) 並聲明：原告之訴駁回。

### 三、本院得心證之理由：

(一) 關於兩造於104年8月3日簽訂系爭契約，約定由原告辦理系爭工業區之開發、租售及管理作業（下稱系爭工作），履約期間為5年（即至109年8月2日）；原告於108年4月7日施作完成系爭工業區服務中心之主體結構工程，太陽能發電板工程則由被告委託訴外人元新公司施作；被告於108年10月21日舉辦落成典禮啟用，嗣於109年4月10日經被告驗收通過，被告以109年5月1日府經區字第0000000000號函通知原告複驗合格；原告於108年7月8日向工務局申請服務中心之使用執照，臺南市工務局於109年11月12日核發使用執照予原告；除本件爭議款項外，被告就不爭議款項（含開發成本、費用）均已給付原告等情，有系爭契約、臺南市○○○○○○○○區○○○○○○○○號函檢附工程驗收紀錄表、臺南市政府工務局113年6月20日南市工管一字第1130832924號函檢附使用執照相關資料各1份附卷可參（見本院112年度補字第92號卷〈下稱本院補字卷〉第27至49頁；本院卷二第131至136、203至255頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二) 關於金融機構融之手續費可否計列行政作業費、執行開發工程應繳納之規費可計否列計代辦費之金額部分（下合稱

01 系爭代辦費)：

- 02 1、按「一、除本契約另有規定不得納入開發成本之項目外，  
03 下列各款均可經甲方認可後納入開發成本：……(六)行  
04 政作業費用：……4. 行政業務費：包括會計師查核費用、  
05 總顧問費用、規費、甄選費用及其他經甲方認定之行政業  
06 務費用。(七)代辦費。……」、「一、乙方完成本計畫  
07 之工作後，得就投資於下列各目費用經甲方審定後之總金  
08 額，依百分之八計算代辦費(含稅)。(一)……(四)  
09 未租售土地及公共設施管理維護費用。(五)行政作業費  
10 用。二、前款所列得計列代辦費之項目，如乙方僅負責籌  
11 資而無實際執行業務者，該部分投入之金額不得計入代辦  
12 費計算(如聯外道路/排水工程配合款、未辦理工程發包  
13 及施工之單項工程施工費不計列代辦費)。」分別為系爭  
14 契約第9條第1款第6目、第10條第1款第4目、第5目、第2  
15 款所約定。據此，系爭契約已明文列舉可計列於「本計  
16 畫」代辦費之費用項目，如非屬所列舉之費用項目，即不  
17 得請求計列代辦費，且原告依系爭契約有辦理本計畫開  
18 發、租售及管理相關事宜之權責，代辦費之計算應以原告  
19 受託實際執行業務前提，易言之，得列入代辦費之費用，  
20 自應以原告協助代理或投入勞務業務而實際執行業務者，  
21 方得認列。
- 22 2、原告主張：原告取得系爭標案後即須向銀行繳納辦理履約  
23 保證、保固保證及融資申請額度等費用合計38,794,335元  
24 (下稱系爭銀行保證、融資申請手續費)，屬原告辦理系  
25 爭標案所支出之行政業務費，依系爭契約第8條第3款、第  
26 9條第1款約定，理應納入開發成本，計為代辦費之計算金  
27 額，由被告以系爭工業區土地及建物租售之收入價款給付  
28 予原告云云；然按「本計之工作及權責劃分……二、權責  
29 劃分……(二)乙方/ 1. 辦理工程規劃、設計、施工監造  
30 及相關研究、測量、調查、鑽探、環境監測等工作(各項  
31 工作應依規定辦理相關技師簽證)。2. 辦理工程施工及施

01 工管理事宜。3. 辦理土地及建築物之租售作業及未租售土  
02 地及建築物之管理維護。4. 辦理公共設施用地、公共建築  
03 物及設施未移交管理機構前之管理維護。5. 辦理開發計畫  
04 調整所涉及之都市計畫變更、開發計畫變更、環評變更與  
05 可行性規劃變更有關作業。6. 負責開發資金籌措、運用與  
06 管理，並撥付本計畫相關規費及開發費用。7. 編製開發成  
07 本資料及辦理成本結算事宜。8. 辦理土地點交作業。9. 其  
08 他有關開發、租售與管理相關作業與配合事宜。10. 配合  
09 甲方要求派遣專業作業人員1名，駐點甲方指定地點協助  
10 辦理本計畫相關事宜，此專業人員需經甲方同意，如專業  
11 作業人員不符合甲方辦理本計畫之需求，甲方得隨時提出  
12 更換作業人員，另甲方因開發業務需要，得要求廠商增派  
13 人力支援，乙方不得拒絕。」為系爭契約第4條第2款第2  
14 目所約定，而查系爭辦理履約保證、保固保證費用，係原  
15 告為對被告保證履約或保證工程驗收後之瑕疵擔保責任，  
16 乃依據系爭契約第23條，向金融機關申請簽發票據予被告  
17 供擔保或書面承諾連帶保證時，所需向該金融機繳納之手  
18 續費，核其性質係屬原告為完成依據系爭契約所約定另行  
19 提供擔保其履約或保證瑕疵擔保之作為所支出之費用，顯  
20 與為完成系爭契約第4條第2款第2目所約定應執行之事  
21 務，尚屬有間，是該部分之費用自難謂係屬系爭契約第9  
22 條第1款第6目、第10條第1款第5目所約定之行政作業費  
23 用。再者，系爭融資申請手續費係借款人向金融機構申請  
24 貸款獲得授信時，需向該金融機構繳付之手續費，核其性  
25 質係屬原告為完成籌資事務所繳付之費用，而因此時尚屬  
26 籌資階段，尚未進入實際執行業務之階段，自屬「僅負責  
27 籌資而無實際執行業務者」，觀之上揭約定及說明，系爭  
28 融資申請手續費自難認列入系爭契第10條約定之代辦費計  
29 算，是原告猶據前詞予以主張，自不足採。至原告另主  
30 張：國內開發區將系爭銀行保證、融資申請手續費納入行  
31 政作業費已成慣例云云，然縱其上揭所述係屬事實，該慣

01 例既與系爭契約之約定不合，自難據為有利於原告之認  
02 定。

03 3、原告另主張：原告於系爭工業區服務中心成立前所繳納之  
04 路燈水電費屬於未租售土地及公共設施管理維護工作之一  
05 環，其尚且負責路燈、水管之巡檢工作，是水電費係屬系  
06 爭契約第10條第1款第4目之「未租售土地及公共設施管理  
07 維護費用」；土石使用規費則為原告為辦理系爭工業區開  
08 發之土方工程向經濟部水利署第六河川局洽購土石方所需  
09 繳納之費用，是土石使用規費係屬系爭契約第10條第1款  
10 第2目之「工程設計、監造及開發費用」；原告繳納之空  
11 汙費則係指營建工程空氣污染防制費，在工程會PCCES之  
12 費用編列，屬間接工程費之一環，屬工程實際施工發生之  
13 費用，原告並非無實際執行業務，係屬系爭契約第10條第  
14 1款第2目之「工程設計、監造及開發費用」；是上揭費用  
15 均應依據系爭契約第10條第1款約定列入代辦費計算金額  
16 云云。然查，水電費性質上係屬使用水電之對價；土石使  
17 用規費則係屬依據中央管河川區域使用行為規費收費標  
18 準、中央管河川採取土石使用河川公地使用費收費標準，  
19 申請在中央管河川區區域內為採取土石等各種使用行為  
20 時，所應繳納之行政規費；營建工程空氣污染防制費係為  
21 使營建工程造成空氣污染的社會成本內部化，落實污染者  
22 付費之原則，而向營建業者收取之行政規費；據此，原告  
23 尚未繳納上揭費用，雖將無法興建系爭工程，然單純繳納  
24 上揭費用之行為性質上係為興建系爭工作建物（即實際執  
25 行業務）之前置準備作為，尚與興建系爭工作建物本身有  
26 別，則繳納上揭費用之舉尚難認係屬為「實際執行業務  
27 者」，是依據上揭約定及說明，尚無將上揭費用列入系爭  
28 代辦費計算基礎金額，原告仍執前詞主張：被告應給付系  
29 爭代辦費乙節，自不足採。

30 (三) 關於「加計代辦費費率百分之1」之部分（下稱系爭增額  
31 代辦費）：

01 1、按「一、本計畫工作期限自甲方通知履約之日起算，履約  
02 期限為5年。……履約期限內完成全部土地之開發、租  
03 售、管理及成本結算工作……但因政策改變或不可歸責於  
04 乙方之事由，致無法在上述期限內完成時，得經甲方書面  
05 同意後延長之，並據以修正開發工作進度表。二、前款但  
06 書之情形，乙方不得主張任何事由，向甲方請求本契約第  
07 九條以外之任何報酬或損失。」「三、乙方如於履約日起  
08 5年內完成本計畫之全部工作（不包括本契約第十七條第  
09 二款規定應保留作為只租不售之產業用地（一）土地之出  
10 租作業），且無展延履約期限，得就第一款比率加計百分  
11 之一計算代辦費。」分別為系爭契約第5條第1款、第2  
12 款、第10條第3款所約定；是原告倘於履約日起5年內即10  
13 9年8月2日前完成本計畫之全部工作，得請求被告給付系  
14 爭增額代辦費。又按「工程規劃、設計、監造、竣工結  
15 算、驗收移交等工作，除法令另有規定外，甲方得另行制  
16 定本園區工程規劃設計及施工作業程序，乙方應依照其規  
17 定辦理，如前開作業程序經甲方修正，乙方應依最新修正  
18 之版本辦理。」「……參、……四、竣工與初驗（一）作  
19 業原則……8. 建築工程完竣後，受託開發單位另應辦理下  
20 列事項：（1）備具申請書，向主管建築機關申請使用執  
21 照，……（2）建築物須經主管建築機關會同消防主管機  
22 關檢查合格並取得使用執照。」分別為系爭契約第12條第  
23 2款、臺南市政委託公民營事業辦理新吉工業區開發、租  
24 售及管理計畫工程規劃設計及施工作業程序之參、四「竣  
25 工及初驗」（一）8. 所載明，則原告上揭須於109年8月2  
26 日前完成本計畫之全部工作應包括業已取得系爭工程建物  
27 之使用執照無疑。

28 2、原告雖主張：系爭契約應辦事項服務中心建築工程屬原告  
29 應辦理之部分，該建築在被告要求下業於108年10月21日  
30 舉辦落成典禮提前啟用，被告並以109年5月1日府經區字  
31 第0000000000號函通知業於109年4月10日經被告驗收通

01 過，原告早於109年2月2日以前全部完工，自己符系爭契  
02 約第10條第3款所載「於履約日起5年內完成本計畫之全部  
03 工作」，被告應給付系爭增額代辦費云云。然工務局係於  
04 109年11月12日始核發使用執照，原告取得使用執照顯已  
05 逾109年8月2日；又系爭工程建築雖在被告要求下曾於108  
06 年10月21日舉辦落成典禮提前啟用，然此僅係被告在特定  
07 之行政目的下之例外作為，尚難僅因此而認被告有改變系  
08 爭契約第10條第3款內容之意思，是原告得否請求系爭增  
09 額代辦費，仍應回歸系爭契約第10條第3款之原始意思，  
10 則原告取得使用執照既已逾109年8月2日，原告顯無依據  
11 上揭約定請求系爭增額代辦費之餘地。

12 3、再者，原告雖另主張：原告於108年4月7日即已全數施作  
13 完成並通過竣工申報，係因被告另外委託元新公司所施作  
14 之太陽能發電板工程尚未完工，且被告於109年7月7日始  
15 通知原告申請使用執照須提供「太陽能板設置之竣工圖」  
16 「完成照片」、「出廠證明」及「契約容量」等資料予  
17 工務局審閱，被告遲至109年7月15日始通知元新公司進場  
18 施作，並於元新公司進場施作後始提供原告關於太陽能光  
19 電發電系統之相關圖資，是原告遲延取得服務中心使用執  
20 照，不可歸責於原告云云，然按「與契約履約標的有關之  
21 其他標的，乙方有與其他廠商互相協調配合之義務，以使  
22 該等工作得以順利進行。因工作不能協調配合，致生錯  
23 誤、延誤履約期限或意外事故，其可歸責於乙方者，由乙  
24 方負責並賠償。如有任一廠商因此受損者，應於事故發生  
25 後儘速書面通知甲方，由甲方邀集雙方協調解決。」為系  
26 爭契約第7條第1款所約定，是依據上揭約定，原告為順利  
27 完成系爭工作有與其他廠商聯繫協調施工之義務；又查被  
28 告曾將107年3月14日召開之「新吉工業區開發、租售及管  
29 理計畫107年3月第1次之工作會議紀錄」以107年3月23日  
30 南市○區○0000000000號函知原告，該函載明：「……主  
31 旨：檢送本局107年3月14日召開之『新吉工業區開發、租

01 售及管理計畫』107年3月第1次之工作會議紀錄，如涉貴  
02 管權責，請錄案辦理，請查照」，該工作會議紀錄則明載  
03 「…七、討論及決議事項：1、有關『服務中心建築工  
04 程』案，經與會各單位討論後決議如下：（1）電力管線  
05 業經台電公司審查完成，……（2）為配合本工程後續使  
06 用執照取得，本工程應設置太陽能發電系統，請業務單位  
07 依符合本工業區環評規定之發電總容量，以服務中心及污  
08 水處理廠合併標租方式辦理太陽能發電系統標租作  
09 業……」等語（見本院卷二第101、102頁），是被告早  
10 於107年3月間即通知原告系爭計畫將設置太陽能發電系  
11 統，且該系統之設置攸關使用執照之取得，另被告復於10  
12 9年5月1日以府經區第0000000000號函檢附系爭計畫工程  
13 驗收紀錄表通知原告關於服務中心尚未取得使用執照，請  
14 原告儘速取得使用執照，俟取得使用執後始同意全部結案  
15 等節（見本院卷二第131、136頁），則原告受此等通知  
16 後，即應基於善良管理人之注意義務主動適時向被告瞭解  
17 太陽能發電系統設置進度，並積極與被告及太陽能發電系  
18 統設置廠商即元新公司協調設置太陽能發電系統相關事  
19 宜，以利順利取得系爭工作之使用執照，惟原告未盡此義  
20 務，以終至因太陽能發電系統設置而影響取得使用執照之  
21 行程，原告自難謂無任何疏失；再查原告係於108年7月8  
22 日始向工務局申請使用執照，工務局以108年7月26日南市  
23 工管一字第10800901700號函通知原告補正，原告於109年  
24 8月6日始備補正事項送工務局審核，而該等補正事項包含  
25 消防、行動不便者使用設施、空污費繳交合格證明文件、  
26 面前道路缺失、防火門、停車格位繪製欠全、綠化及環境  
27 清潔缺失、竣工照片不全等事項等節，有工務局113年6月  
28 20日南市工管一字第1130832924號函檢附相關資料回復本  
29 院在卷（見本院卷二第203至255頁），是原告於109年8月  
30 6日所備補正事項業多與太陽能發電系統設置無關，益徵  
31 原告以上揭被告太陽能系統設置為由，主張其申請使用執

01 照並無疏失云云，並不可採；況縱認未能如期取得使用執  
02 照係不可歸責於原告，依據上揭系爭契約第5條第2款之規  
03 定，原告亦僅能請求延長履約期限，仍不得請求該部分之  
04 報酬。綜上，原告既未能於109年8月2日取得系爭工作建  
05 物之使用執照，則其依據系爭契約第10條第3款約定，請  
06 求系爭增額代辦費，自屬無據。

07 四、綜上所述，原告依據系爭契約主張請求系爭代辦費、增額代  
08 辦費之主張，既均難認有理，則其請求被告應給付72,929,2  
09 90元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
10 百分之5計算之利息，自屬無據，應予駁回。

11 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本  
12 判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

15 民事第三庭 法 官 王參和

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

20 書記官 沈佩霖