

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第567號

原告 日璽能源科技有限公司

法定代理人 陳詩縈

訴訟代理人 洪秀峯律師

陳冠年律師

被告 京奇能源股份有限公司

法定代理人 藍蔚文

訴訟代理人 劉育年律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，本院於民國111年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告起訴主張兩造間約定由其仲介位於屏東縣鹽埔鄉、長治鄉及潮州鎮（下稱鹽埔鄉等3地）之土地予被告承租、設置太陽光電案場，並簽訂業務承攬契約書（下稱系爭契約），原告已與附表所示土地所有權人簽約，爰依系爭契約第5條約定請求被告給付報酬新臺幣（下同）644萬7298元，並依不當得利、無因管理法律關係請求被告給付代墊款計83萬5278元，共計728萬2576元（見本院卷一第11-17頁），嗣基於同一基礎事實，主張被告應再給付報酬141萬6694元，故請求金額變更為869萬9270元（見本院卷二第37頁、第40頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國109年11月6日簽訂系爭契約，約定由伊仲介鹽埔鄉等3地之土地予被告承租、設置太陽光電案場，然伊早自同年8月29日起依約仲介地主與被告簽訂租

約，至110年4月3日止，共計完成56件租約（詳如附表所示，土地部分合稱為系爭土地），被告應依系爭契約第5條約定以每公頃土地30萬元計價，給付伊報酬共計786萬3922元（即附表編號1-47所示之644萬7298元、附表編號48-56所示之141萬6694元）。又伊先行墊付部分土地簽約金計59萬7918元、43件土地環境敏感查詢費（下稱查詢費）共23萬7360元，共計83萬5278元（計算式：59萬7918元+23萬7360元=83萬5278元），伊已依約提供相關文件，詎被告迄今均未給付上開報酬、代墊費，爰依系爭契約第5條第2項、第3項、民法第176條第1項、第179條規定請求被告給付共計869萬9270元（計算式：786萬3992元+83萬5278元=869萬9270元）等語，聲明：(一)被告應給付原告869萬9270元，及其中728萬2576元自起訴狀繕本送達翌日起、另141萬6694元自追加訴訟狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：伊委由原告代伊於屏東鹽埔鄉等3地遴選適於設置太陽光電案場之土地，系爭契約第4條第2項明白約定原告應以善良管理人之注意義務判斷土地是否適於設置太陽光電案場，而被告所遴選、仲介之系爭土地，部分不在系爭契約附件土地清冊（下稱系爭土地清冊）範圍，且土地位置分散，面積不足以設置太陽光電案場，與系爭契約本旨不符，況系爭契約第4條亦約定伊得審查原告欲遴選之土地是否符合太陽能光電開發之目的，再決定是否簽訂租賃契約，原告提出之56份租約均未經伊或伊所指定之人簽署，且無法作為太陽能光電開發之使用，原告即不得依系爭契約約定請求給付報酬。而原告所遴選之土地既然不符系爭契約本旨，原告逕自支出租約簽約金予地主、支付查詢費，即非伊所應負擔之費用等語，資為抗辯，聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、經查，兩造簽訂系爭契約，約定由原告於鹽埔鄉等3地為被告遴選、仲介可以進行太陽能光電開發的土地，原告已將附

01 表編號1至56土地（即系爭土地）與土地所有人之土地租賃
02 契約書、土地所有權使用同意書寄予被告收受等情，為兩造
03 所不爭執，並有系爭契約、土地租賃契約書、土地所有權使
04 用同意書與其投遞狀況查詢在卷可證（見本院卷一第65-73
05 頁、附表所示本院卷頁數），堪信為真。

06 五、原告主張被告應依系爭契約約定給付報酬786萬3992元、依
07 不當得利、無因管理法律關係給付代墊費共計83萬5278元，
08 為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

09 （一）系爭契約前言載明：「…甲方（即被告）委由乙方（即原
10 告）進行屏東縣鹽埔鄉及長治鄉及潮州鎮之太陽能光電土
11 地開發案…」，第1條「合約期間及標的物明細」載明：
12 「合約期間：自民國109年11月6日起至民國113年12月31
13 日。標的物範圍：屏東縣鹽埔鄉及長治鄉及潮州鎮共1596
14 筆土地（詳附件土地清冊），開發面積共90公頃，超出90
15 公頃部分，雙方應另行協議是否為本契約標的物範
16 圍。」，第2條「承攬工作內容」載明：「…甲方委由乙
17 方仲介與標的物範圍內之土地所有人簽訂土地租賃契約事
18 宜，辦理土地開發及地目變更編定，供設置太陽能光電案
19 場（下稱『約定用途』），乙方須提供案場基本資料（包
20 含土地所有權人身分證、土地所有權同意書以及其他送件
21 所需資料），協助甲方以其名義或甲方所指定之人名義簽
22 訂土地租賃契約並完成服務項目…」，第4條「每期專案
23 開發面積及條件」約定：「…基於信任原則，甲方將開發
24 區域之遴選交由乙方以善良管理人注意義務判斷之，唯乙
25 方需遵照以下標準：1.公告現值以金額1000元以下者優先
26 2.山坡地以一、二級山坡優先，排除三級坡3.排除地質敏
27 感區，包含遺跡、活動斷層、地下水補注、山崩、地滑、
28 原住民保留地或傳統領域、野生動物保護區及棲息區、重
29 要濕地等。甲方與甲方指定之人，仍保有依其裁量拒絕承
30 認之權，因此乙方代甲方簽訂之租賃契約應約定甲方得無
31 條件單方終止之條款…」，第5條「承攬之報酬及給付方

01 法」約定：「…經甲方確認完成下列事項無誤，並收到乙
02 方開具足額發票及正確之相關文件後，甲方應於14工作日
03 內支付乙方該期請款費用…每期專案付款期程依乙方就每
04 筆土地完成租約簽訂、公證、電業籌設許可、施工許可之
05 進度，逐筆逐階段請款：1.簽約階段：甲方經乙方仲介，
06 完成與標的物土地所有權人之租約簽訂，並經乙方提供土
07 地謄本影本、所有權人身分證影本…甲方應給付乙方以已
08 完成租約簽訂之土地面積計，每公頃30萬元整之款項…」
09 （見本院卷一第66-69頁）。

10 （二）原告主張其已完成系爭契約第5條第3項第1款「簽約階
11 段」工作，請求被告依約給付該階段之報酬共計786萬
12 3992元，並提出系爭土地之土地租賃契約書、土地所有權
13 使用同意書為證（本院卷之頁數詳如附表），被告則抗辯
14 原告所遴選、仲介之土地有部分並非系爭土地清冊所列之
15 開發土地，且土地面積不足以作為太陽能光電開發之使
16 用，其得依系爭契約第4條約定拒絕承認，查：

17 1、按承攬，係指當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
18 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第490條第1項定
19 有明文。故承攬人須完成一定之工作，即施以勞務而產生
20 一定之結果，始有報酬可言，並應由主張工作完成之一方
21 就工作之完成負舉證之責（最高法院108年度台上字第354
22 號裁判意旨）。系爭契約前言已約明被告委由原告進行太
23 陽能光電土地開發，第2條復約定被告委由原告仲介被告
24 與系爭土地清冊範圍內之土地所有人簽訂土地租賃契約、
25 辦理土地開發及地目變更編定，以供設置太陽能光電案
26 場，第4條並約定原告應以善良管理人為被告遴選適合設
27 置太陽能光電案場之土地，由上可知，原告為被告遴選、
28 仲介、簽訂租約之土地，必須符合上開契約約定之條件。
29 又依系爭契約第4條第2項約定「…甲方與甲方指定之人，
30 仍保有依其裁量拒絕承認之權，因此乙方代甲方簽訂之租
31 賃契約應約定甲方得無條件單方終止之條款…」，可知兩

01 造合意就原告所遴選之土地，被告仍有最終裁量、拒絕承
02 認之權利，兩造並因此合意原告代被告與地主簽訂之租
03 約，亦須約定被告得無條件單方終止租約，從而被告抗辯
04 縱使於土地租約簽訂後，被告仍保有裁量、拒絕承認之權
05 利，堪以採信。

06 2、被告抗辯附表編號2、9、13、17、21、22、26至28、30至
07 32、34至39、45、48至52之土地（下合稱甲土地），並非
08 位於系爭土地清冊範圍，查：

09 (1)被告抗辯甲土地並非系爭土地清冊之範圍，並提出屏東縣
10 鹽埔鄉特高壓專案地籍資料1份、兩造人員對話紀錄為證
11 （見本院卷二第21頁、第551-742頁），而依該對話紀
12 錄，被告確實曾向原告反應：「…目前收的地區段很分
13 散，還有超出當初範圍的久愛段和振北段，能否提供貴司
14 收地的計畫、區段順序、以及之後會怎麼整合成較大面積
15 的完整土地…」，原告人員則回覆「好的，明天補給妳
16 喔」等語（見本院卷二第21頁），可知被告確實曾向原告
17 反應原告所遴選、仲介之土地超出系爭土地清冊之範圍，
18 且原告人員亦未予反駁。原告雖主張甲土地為系爭土地清
19 冊範圍內之土地，且被告所提出之屏東縣鹽埔鄉特高壓專
20 案地籍資料，並非系爭契約附件之系爭土地清冊，其所提
21 出土地清冊（見本院卷三第135-162頁）始為系爭契約附
22 件系爭土地清冊云云，然原告上開主張既為被告所否認，
23 自應由原告負舉證之責，而證人即原告業務經理甲○○證
24 稱無法確認原告所提出之土地清冊是否即為系爭契約附件
25 之系爭土地清冊等語（見本院卷三第364頁），原告復無
26 其他證據可資證明甲土地確於系爭土地清冊之範圍內，則
27 被告抗辯甲土地並非系爭土地清冊之範圍，其得依系爭契
28 約第4條拒絕承認該部分土地，即屬有據。

29 (2)至原告雖主張其已先尋覓土地後，被告才向其表示限縮土
30 地開發之範圍云云，然原告仍應就其所仲介之土地，已經
31 被告同意、確認乙節負舉證之責，其就此部分既未舉證以

實其說，自難認其主張為可採。原告另主張其曾代被告支付甲土地其中附表編號2、13、22、30、34土地之簽約款共計38萬7532元予該土地之所有人，經向被告請款後，被告已支付其中之33萬9589元予原告，可見被告已同意該部分土地之開發云云，並提出請款清單、存摺封面及內頁影本為證（見本院卷三第403-407頁），然原告已未能舉證上開土地位於系爭土地清冊範圍內，且依上所述，縱使租約簽訂後，被告仍保有裁量、拒絕承認之權利，是以被告縱使就上開土地支付簽約款予原告，其嗣後拒絕承認，難認無據。是以原告此部分之主張，不足為有利於原告之認定。

3、被告另抗辯系爭土地過於分散，面積不足以作為太陽能光電開發使用，查：

- (1)被告抗辯於非都市土地進行太陽能光電開發時，需毗鄰之土地面積達2公頃（2萬平方公尺）以上，始得辦理土地使用目的變更以進行太陽能光電設施之設置乙節，經本院函詢屏東縣政府，於現行法規下，就毗鄰面積未滿2公頃之農業用地，得否變更使用設置太陽光電設施，屏東縣政府函覆略以：「…依據行政院農業委員會於109年7月28日農企字第1090012960A號令，公告修正『農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點』第七點之一規定：非都市土地農牧用地、林業用地、養殖用地及都市計畫農業區、保護區之農業用地變更作太陽光電設施使用，其變更使用面積未達二公頃，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無第五點各款情形之一者，得申請變更使用：(一)為自然地形或其他非農業用地所包圍、夾雜之零星農業用地。(二)屬中華民國109年7月31日前經台灣電力股份有限公司核准再生能源發電設備併聯審查意見書或行政院核定『一百零九年太陽光電6.5 GW達標計畫』列管有案之太陽光電專案推動區域。…三、本府依上開規定辦理相關審查事宜…」，有屏東縣政府111年2月14日屏府環碳字第

11104295400號函在卷可稽（見本院卷三第389-390頁），準此，農業用地倘欲變更作太陽光電設施使用，若毗鄰面積未滿2公頃，除符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第7點之1之兩款例外規定外，即無法變更作太陽光電設施使用，是以被告上開抗辯，應屬可採。

(2)觀諸附表所示之系爭土地，其單筆土地之面積均未有超過2公頃者（即2萬平方公尺），原告亦未舉證系爭土地與毗鄰土地合計面積超過2公頃之情，亦未舉證系爭土地符合前開規定例外屬於「自然地形或其他非農業用地所包圍、夾雜之零星農業用地」或「屬中華民國109年7月31日前經台灣電力股份有限公司核准再生能源發電設備併聯審查意見書或行政院核定『一百零九年太陽光電6.5 GW達標計畫』列管有案之太陽光電專案推動區域」而可辦理變更使用設置太陽光電設施。則系爭土地既然無法辦理變更為太陽光電設施使用，即難認原告已完成系爭契約第5條第3項第1款「簽約階段」之工作，且被告亦得依系爭契約第4條約定拒絕承認之。原告請求被告給付簽約階段報酬共計786萬3992元，即難認有據。

(3)原告雖主張兩造簽署系爭契約時，並未約定開發土地面積需大於2公頃，且系爭契約第2條就原告報酬之約定，亦有約定土地不滿1公頃之情形，可見本件土地開發並未有面積需大於2公頃之限制，況土地申請太陽能建設開發之方式並非僅有申請土地地目變更，另有申請容許許可、結合農業設施、進行魚電共生等方式云云。查系爭契約第2條第2項第4款固約定：「上開三種以不同租金簽訂租賃契約之土地，若未滿1公頃者，以其不滿1公頃之面積予1公頃土地比例計算報酬」等記載（見本院卷一第67頁），且證人甲○○證稱兩造並未就土地大小面積做討論等語（見本院卷三第363頁），惟系爭契約第2條第1項已約明原告之工作內容包括辦理土地地目變更編定（見本院卷一第66頁），且證人甲○○與被告窗口聯繫時亦表示本開發案係

01 以土地變更之方式進行，有對話紀錄為證（見本院卷三第
02 429頁），再依系爭契約第4條約定，原告負有依善良管理
03 人之注意義務遴選開發區域之義務，因此，兩造既然已約
04 定以土地地目變更之方式辦理太陽能光電開發，且原告負
05 有依善良管理人之注意義務遴選土地，原告依約自有就變
06 更土地地目、辦理太陽能光電開發案確認相關法律規定、
07 了解主管機關審核標準與流程之義務，不能僅因兩造簽約
08 時未討論開發土地面積大小，即免除原告上開義務。況
09 且，兩造既已約定以土地變更使用之方式辦理太陽能光電
10 開發，並非原告所主張之其他申請容許許可等方式，且原
11 告亦未舉證證明系爭土地符合其所指之其他申請容許許可
12 等太陽能光電開發之方式，是其上開主張亦屬無據。

13 (4)原告另主張系爭契約並未約定被告就其所完成工作有審核
14 權限，依系爭契約第5條約定，其只要完成階段之工作，
15 被告即應支付該階段之報酬，且系爭契約第4條「被告仍
16 保有依其裁量拒絕承認之權」僅係約定被告可選擇不與系
17 爭土地地主簽約，與兩造間之權利義務無關云云。惟系爭
18 契約第5條亦有「經甲方（即被告）確認完成下列事項無
19 誤」之文字，可知被告仍有審核原告是否確實完成工作之
20 權利，況且，倘果真如原告主張，被告就原告所遴選、仲
21 介之土地，並無審核、承認之權限，原告所遴選之土地不
22 適合辦理太陽能光電開發，被告仍需給付報酬，有違事理
23 之平，亦與承攬人完成工作始能請求報酬之法理不符。再
24 者，本件被告拒絕承認原告所遴選、仲介之系爭土地，理
25 由如上所述，難認有裁量濫用之情形，由上，原告此部分
26 之主張，並不可採。

27 (三)承上所述，被告抗辯原告為被告遴選、仲介、簽約之系爭
28 土地，均不符合系爭契約之本旨，應為可取，則原告主張
29 其代被告墊付之簽約金59萬7918元，難認屬利於被告（本
30 人），或被告有何無法律上原因受有利益可言，因此原告
31 依無因管理、不當得利之關係請求被告給付上開費用，即

01 無所據。又依系爭契約第4條約定，原告負有以善良管理
02 人注意義務遴選土地之義務，且土地遴選上應排除包含遺
03 跡、活動斷層、地下水補注、山崩、地滑、原住民保留地
04 或傳統領域、野生動物保護區及棲息區、重要濕地等地質
05 敏感區，因此原告依約本就有義務就所遴選之土地查詢是
06 否有環境敏感之因子存在，原告依約負擔、給付上開查詢
07 費，即非利於被告、或被告有何不當得利可言，因此原告
08 依無因管理、不當得利法律關係請求被告給付查詢費23萬
09 7360元，亦非可採。

10 六、綜上所述，原告依系爭契約第5條第2項、第3項、民法第176
11 條第1項、第179條規定請求被告給付共計869萬9270元，及
12 其中728萬2576元自起訴狀繕本送達翌日起，其中141萬6694
13 元自追加訴訟狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%
14 計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
15 其假執行之聲請即失所依附，應一併駁回之。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論述，附此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
21 民事第五庭 審判長法官 匡 偉
22 法官 張詠惠
23 法官 陳乃翊

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 5 月 13 日
28 書記官 詹雅筠