

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6999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 黃睦涵律師

被告 永鑫再生能源開發股份有限公司

法定代理人 李豪

訴訟代理人 楊政達律師

上列當事人間請求履行契約事件，經臺灣臺南地方法院裁定移送前來，本院於民國114年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣伍佰捌拾玖萬參仟柒佰參拾柒元，及自民國一一三年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣壹佰玖拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣伍佰捌拾玖萬參仟柒佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原以兩造於民國108年9月6日簽署之「業務承攬契約書」（下稱系爭契約）第5條第4項第1款、第4款約定為請求權基礎，而請求被告給付承攬報酬；嗣更正請求權基礎為系爭契約第5條第4項約定，並具狀追加依民法第226條第1項規定為請求（本院卷第368頁），經核原告追加請求權基礎之前後，均係本於系爭契約所生紛爭並以該契約之約定內容為據，請求之基礎事實均屬同一，揆諸

01 前揭規定，並無不合，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：被告為開發太陽光電業務，於108年9月6日與原
04 告簽訂系爭契約，約定由原告協助將附表所示土地（下合稱
05 系爭土地）變更編定，及仲介被告與該等土地所有權人簽訂
06 租賃契約，以供設置太陽光電案場使用（下稱本件專案）。
07 原告簽約後業已仲介被告之關係企業即訴外人永劫能源股份
08 有限公司（下稱永劫公司）與系爭土地地主簽訂租賃契約，
09 被告並已支付系爭契約所訂第一至三階段之承攬報酬，尚應
10 於本件專案取得主管機關經濟部之施工許可後14個工作日
11 內，依系爭契約第5條第2項第4款約定，給付原告每公頃50
12 萬元共新臺幣（下同）589萬3,737元之承攬報酬（下稱第四
13 階段報酬）。嗣永劫公司與地主簽署租賃契約並公證後，於
14 109年10月起陸續向經濟部申請核發「永劫臺南關廟太陽光
15 電發電場（第一期）籌設許可」，經該部於109年12月25日
16 以經授能字第10900209470號函（下稱核准函）核准籌設、
17 有效期限3年；然被告因評估本件專案續行之利潤不高，欲
18 將現階段所完成事項開價對外出售，故迄今未向經濟部申請
19 施工許可，該籌設許可遂於核准函所載申請期限屆至後消
20 滅，本件專案因可歸責被告之事由而終止，被告應依系爭契
21 約約定給付原告第四階段報酬，或依給付不能之規定為損害
22 賠償等語。爰擇一依系爭契約第5條第4項第1款約定、民法
23 第226條第1項規定為請求等語，並聲明：(一)被告應給付原告
24 589萬3,737元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)原告仲介系爭土地之法律關係發生在其與永劫公司間，與被
28 告無涉，原告應就已仲介被告與地主簽訂租賃契約乙節為舉
29 證。又系爭契約係確認原告仲介本件專案開發土地予被告之
30 開口契約，於被告就特定區域土地委由原告居間時，兩造始
31 生個別居間關係，故原告得請求之報酬總額應受不動產經紀

01 業管理條例（下稱不動產經紀條例）限制，不得超過不動產
02 實際成交價6%或1個半月之租金，即本件原告至多僅得請求
03 13萬3,387元之仲介報酬，被告已給付之系爭契約第一至三
04 階段報酬遠逾原告所得請求之數額，被告已無給付義務。

05 (二)系爭契約第5條第4項僅賦予被告單方終止權，因被告迄今並
06 未行使終止權，故系爭契約尚未終止，原告無從依系爭契約
07 第5條第4項第1款約定請求剩餘開發費用。縱認被告應就永
08 劫公司承租土地乙事給付原告報酬，惟依電業法第15條第1
09 項規定，被告僅須於籌設期間內取得工作許可證即可施工，
10 而被告或永劫公司亦可依電業登記規則申請展延期限或重新
11 齊備文件辦理籌設許可後，即可再取得工作許可證，並非如
12 原告所指無從進行後續發電場建造事宜等語，資為抗辯。

13 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
14 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執之事項（本院卷第224頁，並依判決論述方式略
16 為文字修正）：

17 (一)被告為開發土地進行變更編定以供設置太陽能光電，於108
18 年9月6日與原告簽訂系爭契約，委由原告進行土地開發、地
19 主溝通、太陽能發電建置工程前置案件開發與協助。

20 (二)永劫公司為訴外人永鑫能源股份有限公司（下稱永鑫公司）
21 100%持股之子公司。

22 (三)永劫公司業與系爭土地之地主簽訂租賃契約，承租系爭土地
23 以供設置太陽能發電設備使用，並經公證人林欣佩事務所辦
24 理土地租賃公證事宜。

25 (四)永劫公司就系爭土地取得電業籌設許可、興辦事業許可後，
26 迄今未向臺南市政府農業局繳納回饋金。

27 (五)永劫公司尚未取得主管機關之施工許可。

28 (六)被告分別於111年11月25日、111年11月28日、112年7月19日
29 匯款315萬5,736元、135萬9,946元、565萬6,803元予原告。

30 (七)被告迄今尚未給付第四階段報酬合計589萬3,737元予原告。

31 四、得心證之理由：

01 原告主張本件專案因被告未向經濟部申請施工許可而無從完
02 成第四階段，被告應給付原告剩餘之開發費用或為損害賠償
03 等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)
04 系爭契約是否受不動產經紀條例之限制？(二)系爭土地是否係
05 由被告指示原告安排地主與永劫公司簽署租約？(三)被告就系
06 爭契約約定之義務是否給付不能？(四)原告得否請求被告給付
07 第四階段報酬或損害賠償？茲分述如下：

08 (一)系爭契約約定之報酬總額不受不動產經紀條例限制：

09 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
10 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
11 文，是所謂居間，其契約之核心義務在於為促成訂約之「報
12 告」或「媒介」，若當事人一方尚負有處理其他事務之義
13 務，即非單純之居間契約。又不動產經紀條例規範之經紀業
14 係指依該條例經營仲介或代銷業務之公司或商號，仲介業務
15 則指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動
16 產經紀條例第4條第4、5款亦分別有明定。

17 2.經查，系爭契約第5條記載原告依系爭契約得請求之報酬性
18 質為承攬報酬，且同契約第10條亦明定該契約未約定事項，
19 適用民法承攬章節與相關法令之規定，可見兩造締約時之真
20 意非僅成立居間關係；再者，系爭契約第2條、第3條約定原
21 告處理之事務範圍，除仲介被告與地主簽訂租賃契約外，尚
22 包括協助將系爭土地變更編定、地主與鄰近住戶之溝通協
23 調、排除妨礙約定用途之因素及太陽能發電建置工程前置案
24 件開發等項目；且原告為履行上述義務，須以專業知識協助
25 被告進行土地使用分區之行政變更程序、並需投入人力、物
26 力整合地主及居民，以排除開發案之障礙；又原告依系爭契
27 約可取得之報酬，依第5條第2項約定，亦係依本件專案執行
28 進度分階段給付，而非於地主簽訂租約後即可一次性獲取全
29 部報酬。從而，原告依系爭契約所負之義務非僅止於仲介被
30 告與地主簽訂租約，尚包含其它特定事務之處理，已逾越單
31 純報告訂約機會或媒介訂約之居間範疇。而原告亦未從事代

01 銷業務，要與不動產經紀條例上開適用對象有間，故原告非
02 屬不動產經紀業，系爭契約約定之報酬總額亦不受不動產經
03 紀條例第19條等規定之限制，被告此揭抗辯，應無理由。

04 (二)永劫公司係被告為執行本件專案所指定之專案公司，屬被告
05 之使用人：

- 06 1.查系爭土地係由原告所開發，並由地主與永劫公司簽訂租賃
07 契約及完成公證等情，業經被告自認在卷乙事，業經被告自
08 承在卷（本院卷第344頁），且為兩造所不爭執。被告固辯
09 稱原告係依被告之母公司永鑫公司員工指示，安排系爭土地
10 地主與永鑫公司之子公司永劫公司簽訂租約等語（本院卷第
11 344至345頁）。惟觀諸系爭契約第2條第1項約定，原告之義
12 務係協助被告「或其指定申請人名義」完成服務項目；第4
13 條更明定被告得視情況「成立新公司」以執行專案（補字卷
14 第25至26頁），足見被告本即保有指定第三人或設立專案公
15 司作為契約履行名義人之權限。又依原告總經理潘明志與被
16 告方暱稱「永鑫-ping」、「永鑫-怡靜」等人之LINE對話紀
17 錄顯示：潘明志曾將系爭土地登記第一類謄本傳送給「永
18 鑫-ping」確認，且向「永鑫-ping」報告當週處理事務進
19 度，「永鑫-ping」則明確指示租賃契約當事人應記載惟
20 「永劫公司」，並通知潘明志向「永鑫-怡靜」請款等情
21 （本院卷第273至275頁）；佐以被告自陳：「永鑫-ping」
22 現已非其員工，而無提供該人真實姓名、年籍與住居所之必
23 要（本院卷第145頁），堪認永劫公司係被告為執行本件專
24 案而具體指定之永鑫公司轄下子公司，被告並依上述系爭契
25 約約定，指示原告協助以永劫公司之名義完成服務項目無
26 訛。故原告係基於被告指示使系爭土地地主與永劫公司簽訂
27 租約，被告前揭所辯，即不可採。
- 28 2.況被告已支付原告系爭契約約定第一至三階段報酬乙事，為
29 兩造所不爭執。依系爭契約第5條第2項第1至3款約定，該等
30 報酬之給付條件分別為：原告協助被告完成系爭土地租約簽
31 訂、公證、取得籌設許可及編定同意函等，且須「經被告確

01 認完成」（補字卷第26頁），被告亦陳稱付款前已確認原告
02 符合系爭契約所約定第一至三階段報酬請領資格（本院卷第
03 303頁）。準此，若永劫公司非被告為履行本件專案所設立
04 或指定之公司，則原告協助地主與永劫公司簽約、公證及取
05 得許可，被告焉有認定原告「已依約完成工作」並支付鉅額
06 報酬之理？凡此各情，均堪認原告協助地主與永劫公司締
07 約，即係依債之本旨履行對被告之給付義務；永劫公司即係
08 被告於執行本件專案、系爭契約之使用人，被告自不得再以
09 法人格不同為由，否認原告已依系爭契約為給付甚明。

10 (三)原告得請求被告給付589萬3,737元損害賠償：

11 1.按甲方（被告）應於本件專案取得施工許可後14個工作日內
12 匯款或交付現金支票予乙方（原告）；甲方就承攬工作之內
13 容，應給予乙方必要之協助，但依其工作性質或習慣，須由
14 乙方自行提供者，不在此限，系爭契約第5條第2項第4款、
15 第6條本文分別定有明文。次按債務不履行，債務人所以應
16 負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權
17 人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務（給付
18 不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得請求債務人
19 負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於
20 債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證
21 明，自不能免責。本件系爭契約明定被告應就原告承攬工作
22 負協力義務，如原告已證明被告未履行此揭義務致原告無從
23 請求報酬而受有損害，即應由被告就其之不履行為不可歸責
24 乙節，舉證以實其說。

25 2.經查，經濟部於109年12月25日授予永劫公司本件專案之籌
26 設許可，該許可之有效期間依核准函記載原則上為3年，即
27 至112年12月24日止（補字卷第157至158頁）；然永劫公司
28 迄至本件言詞辯論終結前尚未取得主管機關之施工許可乙
29 事，為兩造所不爭執，則永劫公司於取得籌設許可後長達3
30 年期間，消極不為施工許可之申請，致籌設許可屆期失效，
31 就前述系爭契約約定協力義務之不履行應可歸責，首堪認

01 定。被告雖辯稱永劫公司已申請展延籌設許可期間，但因經
02 濟部能源署依行政院113年11月25日「農業綠能研商會議」
03 決議暫不予審查而不可歸責等語（本院卷第351至352頁）；
04 但本件籌設許可早於112年12月24日即已屆期，而上開行政
05 管制措施係發生於000年00月00日後，兩者時間相距近一
06 年，有經濟部能源署114年8月21日能廣字第11400137940號
07 函可參（本院卷第309至310頁），該行政管制措施自非導致
08 本件專案無從申請施工許可之原因。又本件籌設許可既已屆
09 期失效，且主管機關現將暫不再就施工許可予以審查，則永
10 劫公司顯難再以另行申請履行其未盡之協力義務。

11 3.永劫公司為被告履行系爭契約之使用人乙情，業經認定如
12 上，依民法第224條之規定，被告就永劫公司就債務履行之
13 故意或過失，應與自己之故意過失負同一責任；而被告復未
14 能就其有何不可歸責之事由為舉證，應認本件係因可歸責於
15 被告之事由致其應負之協力義務陷於給付不能，原告依民法
16 第226條第1項之規定，請求被告為損害賠償，為有理由。本
17 件被告如履行其依系爭契約所定之協力義務，於取得施工許
18 可後，原告即有獲得第四階段報酬之履行利益。兩造就第四
19 階段報酬合計589萬3,737元乙事既均不爭執，則原告本件依
20 民法第226條第1項規定，請求被告給付589萬3,737元之損害
21 賠償，洵屬有理。

22 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
23 催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
24 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
25 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
26 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第
27 1項前段、第203條分別著有明文。查本件原告之請求無確定
28 期限，亦無約定遲延利息利率；而本件起訴狀繕本於113年9
29 月30日送達被告，有送達證書可考（本院卷第23頁），故原
30 告請求自起訴狀繕本送達之翌日即113年10月1日起至清償日
31 止，按週年利率5%計算之利息，亦應允准。

01 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付
02 589萬3,737元，及自113年10月1日起至清償日止，按週年利
03 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。另本院既已依民
04 法第226條第1項規定准許原告如主文第1項所示之請求，則
05 其依系爭契約第5條第4項第1款約定請求之部分，即無庸再
06 予論斷，附此敘明。

07 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
08 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
13 民事第三庭 法官 陳冠中

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
18 書記官 劉則顯

19 附表：
20

批次	單元	簽約日期	地號
第一批	2	108年12月23日	臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
	3	108年12月23日	臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
	4	108年12月23日	臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
109年1月8日		臺南市○○區○○○段000000號	
5	108年11月21日	臺南市○○區○○○段000號	

			臺南市○○區○○○段00000號
			臺南市○○區○○○段000000號
			臺南市○○區○○○段000000號
	6	109年4月8日	臺南市○○區○○○段00000號
		109年7月18日	臺南市○○區○○○段00000號
			臺南市○○區○○○段00000號
第二批	7	109年7月13日	臺南市○○區○○○段00000號
		109年7月22日	臺南市○○區○○○段00000號
		109年7月22日 同143-5地號	臺南市○○區○○○段00000號
	8	108年11月25日	臺南市○○區○○○段00000號
			臺南市○○區○○○段00號
			臺南市○○區○○○段00號
	108年11月28日	臺南市○○區○○○段00000號	
第三批	開發 計畫	108年11月27日	臺南市○○區○○○段0000號
		109年7月22日	臺南市○○區○○○段000號
		109年8月6日	臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段00號
			臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段000號
			臺南市○○區○○○段000號
		109年8月27日	臺南市○○區○○○段00000號
		109年12月26日	臺南市○○區○○○段00號
			臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段0000號
			臺南市○○區○○○段00號
			臺南市○○區○○○段00號
臺南市○○區○○○段0000號			
	臺南市○○區○○○段00號		
	臺南市○○區○○○段0號		

(續上頁)

01

			臺南市○○區○○段00號
			臺南市○○區○○段0000號
		108年11月19日	臺南市○○區○○○段0000號