

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第562號

上訴人 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

被上訴人 京奇能源股份有限公司

法定代理人 藍蔚文

訴訟代理人 陳守煌律師

劉育年律師

上列當事人間請求給付報酬等事件，上訴人對於中華民國111年5月13日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第567號第一審判決提起上訴，本院於112年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：兩造於民國（下同）109年11月6日簽訂業務承攬契約書（下稱系爭契約），約定由伊仲介屏東縣鹽埔鄉、長治鄉、潮州鎮之土地予被上訴人承租後設置太陽光電案場，自同年8月29日起至110年4月3日止，伊仲介如原判決附表（下稱附表）所示56筆土地（下合稱系爭土地）之所有權人（下稱地主）簽訂土地租賃契約書（下合稱系爭租約），且伊已依約將相關文件交付予被上訴人，依系爭契約第5條第2項、第3項第1款約定，被上訴人應給付伊承攬報酬共計新臺幣（下同）786萬3,992元（附表編號1至47所示共計644萬7,298元、編號48至56所示共計141萬6,694元）。又伊為被上訴人墊付土地簽約金共計59萬7,918元（下合稱系爭簽約金）、土地環境敏感查詢費共計23萬7,360元（下合

稱系爭查詢費），依民法第176條第1項、第179條之規定，請求被上訴人給付系爭簽約金及查詢費合計83萬5,278元（597,918元+237,360元）等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人869萬9,270元（7,863,992元+835,278元），及其中728萬2,576元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘141萬6,694元自110年9月2日民事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。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地有部分不在系爭契約附件土地清冊範圍內，且伊有拒絕承認系爭租約之裁量權，因系爭土地不符合開發太陽能光電之土地須相毗鄰，且面積達2公頃之規定，無法達成系爭契約之約定用途，伊或伊指定之人始未在系爭租約用印，拒絕承認系爭租約之成立，故上訴人不得請求伊給付承攬報酬。又系爭租約既未成立，伊無給付系爭租約第5條第1項第3款約定系爭簽約金之義務。此外，依系爭契約第4條第1項第2款約定，上訴人為伊遴選之土地須排除地質敏感區域，則系爭查詢費為上訴人應負擔之成本等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於109年11月6日簽訂系爭契約，系爭契約第1條第2項約定：「標的物範圍：屏東縣鹽埔鄉及長治鄉及潮州鎮共1596筆土地(詳附件土地清冊)，開發面積共90公頃，超出90公頃部分，雙方應另行協議是否為本契約標的物範圍」；第2條第1項約定：「甲方（即被上訴人，下同）委由乙方（即上訴人、鼎翔國際能源開發有限公司，本件僅上訴人起訴，下均指上訴人）仲介與標的物範圍內之土地所有人簽訂土地租賃契約事宜，辦理土地開發及地目變更編定，供設置太陽能光電案場（下稱『約定用途』），乙方須提供案場基本資料（包含土地所有權人身分證、土地所有權同意書以及其他

送件所需資料），協助甲方以其名義或甲方所指定之人名義簽訂土地租賃契約並完成服務項目」；第2條第2項第2款（契約誤載為第3款）約定：「收案土地地價乙方仲介甲方與土地所有權人簽訂之土地租賃契約，其租金介於每平方公尺達新台幣1,500元整以上者，甲方得拒絕就該土地簽訂租賃契約並拒絕付款予乙方。惟得經雙方另行協商同意，不在此限」；第3條第1項、第4項前段分別約定：「由乙方仲介協助甲方或甲方指定之人與土地所有權人就可供建設太陽能發電設施之土地以甲方名義或甲方指定之人簽訂租賃契約，並後續經甲方通知後協助辦理公證，並協助與地主及鄰近住戶溝通」、「乙方開發之土地如有妨礙約定用途之因素（如既有違建），乙方應與地主溝通排除該因素。排除前甲方得暫緩辦理租賃合約簽署，如已簽約者得暫緩辦理公證」；第4條第1項第2款及第2項約定：「基於信任原則，甲方將開發區域之遴選交由乙方以善良管理人注意義務判斷之，唯乙方需遵照以下標準：1.公告現值以金額1000元以下者優先。2.山坡地以一、二級山坡優先，排除三級坡。3.排除地質敏感區，包含遺跡、活動斷層、地下水補注、山崩、地滑）、原住民保留地或傳統領域、野生動物保護區及棲息區、重要濕地等」、「甲方與甲方指定之人，仍保有依其裁量拒絕承認之權，因此乙方代甲方簽定之租賃契約應約定甲方得無條件單方終止之條款。另乙方與標的物土地所有權人簽訂租賃契約前，應將標的物土地所有權人簽具之土地使用同意書提交予甲方備查」；第5條第2項、第3項第1款分別約定：「付款條件：經甲方確認完成下列事項無誤，並收到乙方開具足額發票及正確之相關文件後，甲方應於14工作日內支付乙方該期請款費用。乙方收款帳戶：元大銀行永康分行。帳戶名稱：日璽能源科技有限公司。帳戶號碼：00000000000000（下稱上訴人帳戶）」、「簽約階段：甲方經乙方仲介，完成與標的物土地所有權人之租約簽訂，並經乙方提供土地謄本影本、所有權人身分證影本，如土地為共同持分者，須由

01 所有持分人共同簽署租賃契約或由所有持分人授權簽訂租賃
02 契約，並檢附所有持分人之同意授權書供甲方確認無誤，甲
03 方應給付乙方以已完成租約簽訂之土地面積計，每公頃30萬
04 元整之款項」，有系爭契約影本可稽（原審卷一第65至73
05 頁）。

06 (二)上訴人以承租人即訴外人京紘能源股份有限公司（下稱京紘
07 公司）或復京股份有限公司（下稱復京公司）名義，提供系
08 爭租約予系爭土地之地主完成簽署，並取得土地所有權使用
09 同意書，有系爭租約、土地所有權使用同意書等件影本可稽
10 （原審卷一第75至852頁；卷二第376至483頁）。

11 (三)上訴人曾向被上訴人請求給付代墊款38萬7,532元，被上訴
12 人於110年3月10日匯款33萬9,589元予上訴人，有請款清
13 單、上訴人帳戶之活期存款存摺節本可稽（原審卷三第403
14 至407頁）。

15 四、得心證之理由：

16 (一)上訴人依系爭契約第5條第2項、第3項第1款約定，請求被上
17 訴人給付承攬報酬786萬3,992元，有無理由？

18 1.上訴人主張：伊仲介系爭土地之地主簽訂系爭租約，且伊已
19 將相關文件交付予被上訴人，依系爭契約第5條第2項、第3
20 項第1款約定，被上訴人應給付伊承攬報酬786萬3,992元云
21 云，為被上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

22 (1)依上開三之(一)所示，系爭契約第2條第1項、第2項第2款、第
23 3條第1項、第4項前段、第5條第3項第1款約款，明定被上訴
24 人委由上訴人仲介系爭契約第1條第2項標的物範圍內，可辦
25 理土地開發及地目變更編定，供設置太陽光電案場之地主與
26 被上訴人或其指定之人簽訂租約，被上訴人未授權上訴人代
27 理被上訴人或其指定之人與系爭土地之地主簽訂系爭租約。
28 又依上訴人提出系爭租約所示（原審卷一第75至852頁），
29 雖業經系爭土地之地主簽名及用印，然於第5條第2項約定：
30 「本契約於簽約日即成立生效」（原審卷一第78、92、10
31 6、120、134、148、152、168、182、196、210、224、23

8、252、266、280、294、308、322、336、350、364、378、392、406、420、434、448、462、476、489、503、517、531、545、559、573、587、601、615、629、643、657、671、685、699、713、727、741、757、771、785、799、813、827、841頁），而承租人京紘公司或復京公司均未於系爭租約簽名或蓋章，上訴人亦未以各該公司之代理人名義簽署契約，足見系爭租約尚未成立生效。從而，系爭契約第5條第3項第1款約定之付款條件既為被上訴人經上訴人仲介完成與系爭土地之地主簽訂系爭租約，該付款條件仍未成就，則上訴人請求被上訴人給付承攬報酬786萬3,992元，核屬無據。

(2)上訴人雖主張：系爭租約之內容及承租人名義，均係依被上訴人指示辦理，被上訴人亦已給付伊附表編號1、2、7至11、13、20、22至25、29、30、34、40至42所示租約之代墊款共計33萬9,589元，是被上訴人不得拒絕承認系爭租約，並負有完成系爭租約簽訂之義務云云。然查，依系爭契約第4條第2項約定，被上訴人對上訴人保有拒絕承認上訴人代理被上訴人與地主所簽訂租約之裁量權限，上訴人應於此類租約明定被上訴人得對地主無條件單方終止租約之約款，準此，縱認上訴人確有代理被上訴人，以被上訴人指定之承租人名義與地主成立租約，但被上訴人明示拒絕承認，上訴人自不得執該類租約請求被上訴人給付報酬。況依系爭租約所示，上訴人並未代理被上訴人或其指定之人與系爭土地之地主簽約，系爭租約尚未成立生效，故上訴人主張被上訴人不得拒絕承認系爭租約，並負有完成系爭租約簽訂之義務，要無可取。至於上訴人提出其與被上訴人職員Claudia之對話紀錄雖記載：「Claudia：關於京奇對貴司的開發費，是沒有訂金，但簽到租約就付開發費，簽一份租約就付一筆，這樣的理解正確嗎？上訴人：對喔」（原審卷二第529頁），僅係Claudia與上訴人確認系爭契約之付款條件，並未變更系爭契約第4條第2項約定。又上開對話紀錄雖顯示被上訴人

01 曾將修改後的租約內容傳送予上訴人（原審卷二第530
02 頁），然該對話紀錄未提及被上訴人已向上訴人承認系爭租
03 約，遑論同意完成承租人簽署程序，故上開對話紀錄不足以
04 為有利於上訴人之認定。再者，被上訴人於110年3月10日匯
05 款33萬9,589元予上訴人，雖與上訴人就附表編號1、2、7至
06 11、13、20、22至25、29、30、34、40至42所示租約請求給
07 付代墊款之數額相符，然被上訴人抗辯：因上訴人催款甚
08 急，為使上訴人繼續推動系爭契約執行，伊遂按上訴人提出
09 之金額，象徵性刪除幾筆後，將其餘款項先行匯款予上訴
10 人，以利其作業之用，且同時要求上訴人提出相關環境敏感
11 查詢資料進行審查，故伊匯款33萬9,589元予上訴人，並非
12 承認上訴人開發之土地等語，並提出兩造間對話紀錄影本為
13 證（原審卷三第441頁），是上訴人主張被上訴人已匯款33
14 萬9,589元予伊，即表示被上訴人承認附表編號1、2、7至1
15 1、13、20、22至25、29、30、34、40至42所示租約，為不
16 足取。

17 (3)上訴人另主張：伊在兩造約定之土地清冊範圍內，依被上訴
18 人指示，已完成系爭契約第5條第3項第1款約定之簽約階段
19 工作，系爭土地縱有瑕疵，依民法第496條規定，應由被上
20 訴人自行承擔。又系爭契約第2條第2項第4款未將未滿2公頃
21 土地排除於伊得遴選之土地以外，亦未限制該土地僅能以辦
22 理地目變更方式進行太陽能光電開發，且被上訴人迄今尚未
23 將系爭土地送件予台電公司與主管機關實質審查，伊為被上
24 訴人仲介之系爭土地符合系爭契約之本旨，被上訴人應給付
25 承攬報酬云云。然依上開(1)(2)所示，上訴人須仲介被上訴人
26 或其指定之人與地主完成租約簽訂後，上訴人始可請求被上
27 訴人給付系爭契約第5條第3項第1款之承攬報酬，然被上訴
28 人或其指定之人未於系爭租約簽名或蓋章，且被上訴人已依
29 系爭契約第4條第2項向上訴人表示拒絕承認系爭租約，足見
30 上訴人尚未完成系爭契約第5條第3項第1款之付款條件。至
31 於上訴人為被上訴人仲介之系爭土地是否符合系爭契約之本

旨，不影響上述付款條件尚未成就之事實認定，是上訴人此部分主張，委無可取。

2.綜上，上訴人既未仲介被上訴人或其指定之人與地主完成簽訂系爭租約，則其依系爭契約第5條第2項、第3項第1款約定，請求被上訴人給付承攬報酬786萬3,992元，核屬無據。

(二)上訴人依民法第176條第1項、第179條規定，請求被上訴人給付系爭簽約金59萬7,918元、系爭查詢費23萬7,360元，有無理由？

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思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第176條第1項、第179條分別定有明文。次按無因管理與不當得利，分別為債之發生原因之一，其成立要件與效果各別，前者為未受委任，並無義務而為他人管理事務，後者則為無法律上之原因而受利益，致他人受損害。又適法之無因管理，本人之受利益，既係基於法律所允許之管理人無因管理行為，自非無法律上之原因，僅管理人即債權人對於本人即債務人取得必要或有益費用償還請求權、債務清償請求權及損害賠請求權；至不當得利之受害人即債權人對於不當得利之受領人即債務人則取得不當得利返還請求權，二者不得牽混（最高法院86年度台上字第229號判決意旨參照）。復按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上

之原因」(最高法院100年度台上字第899號判決意旨參照)。

2.上訴人主張：伊為履行系爭契約，代理被上訴人與地主簽訂系爭租約，再依該租約第5條第3項第1款約定墊付系爭簽約金，被上訴人受有履約利益，致伊受有損害，依民法第179條規定，被上訴人應返還伊系爭簽約金。縱認本件無不當得利之適用，依系爭租約第5條第1項第3款約定，被上訴人有給付系爭簽約金予地主之義務，否則無法取得地主簽訂系爭租約，伊先行給付系爭簽約金予地主，不違反被上訴人之意思，依民法第176條第1項規定，亦得請求被上訴人給付系爭簽約金云云。然查，上訴人並未代理被上訴人或其指定之人與地主簽訂系爭租約，系爭租約自始未成立生效。且依系爭租約第5條第3項約定：「簽約款：自完成本合約簽約日起至完成本合約公證日前。自完成本合約簽約之日起二十個營業日內，承租人應支付出租人每1,000平方公尺5,000元整為簽約款租金」，承租人在系爭租約成立生效前，不負先給付簽約款義務，是上訴人支出系爭簽約金，未致被上訴人受有利益，亦非有利於被上訴人之管理行為，是上訴人依民法第176條第1項、第179條規定，請求被上訴人給付系爭簽約金59萬7,918元，核屬無據。

3.上訴人主張：系爭契約未約定伊有提供環境敏感查詢相關資料(下稱系爭查詢資料)予被上訴人之義務，被上訴人要求伊提供該查詢資料，系爭查詢費即應由被上訴人負擔，伊為被上訴人支出系爭查詢費，被上訴人取得系爭查詢資料受有利益，依民法第179條規定，被上訴人應給付伊系爭查詢費。又伊為提供被上訴人系爭查詢資料而支出系爭查詢費，依民法第176條第1項規定，亦得請求被上訴人給付系爭查詢費云云。然查，系爭契約第4條第1項第2款約定，上訴人為被上訴人遴選之土地須排除地質敏感區域(原審卷一第68頁)，則上訴人支出系爭查詢費，以取得系爭查詢資料，據以確定該土地是否符合上開遴選標準，此乃上訴人為履行此

01 項契約義務所生成本，不應轉嫁由被上訴人負擔，被上訴人
02 亦未因此受有利益，是上訴人依民法第176條第1項、第179
03 條規定，請求被上訴人給付系爭查詢費23萬7,360元，核屬
04 無據。

05 五、綜上所述，上訴人依系爭契約第5條第2項、第3項第1款約
06 定、民法第176條第1項、第179條規定，請求被上訴人給付8
07 69萬9,270元，及其中728萬2,576元自起訴狀繕本送達翌日
08 起，其餘141萬6,694元自110年9月2日民事追加訴訟狀繕本
09 送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
10 為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，核無不
11 合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
12 應駁回其上訴。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
17 項、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日
19 民事第二十一庭

20 審判長法 官 翁昭蓉

21 法 官 廖珮伶

22 法 官 林哲賢

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
25 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
26 （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
27 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
28 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
29 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
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日

