

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度訴字第1082號

原告 孫奎元

訴訟代理人 張啟祥律師

蔡宜真律師

追加被告 國營臺灣鐵路股份有限公司

法定代理人 鄭光遠

訴訟代理人 謝依良律師

上列當事人間損害賠償事件，本院民國115年4月30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、原告主張：

(一)附表所示土地為國有地（下稱系爭土地），被告為管理機關（高雄服務所變更為被告之資產開發處高雄營業分處），原告前曾向高雄服務所詢問可否承租系爭土地，高雄服務所稱可以且告知依公開標租程序即可承租，其後原告得標後，雙方於民國109年2月5日簽立如附表所示甲租約（租賃標的物如附件1所示）。其後高雄服務所欲公開標租乙租約所示土地（即增租土地），建議原告可標租乙租約所示土地以擴大經營洗車場，原告遂增租附件2所示土地，並簽立乙租約，雙方當場點交，甲、乙租之租期均至114年4月4日止。

(二)原告承租系爭土地後，隨即在系爭土地上興建自助洗車場，嗣因原告收到高雄市政府工務局函（下稱高雄市工務局）、高雄市政府都市發局函（下稱高雄市都發局），而原告於開標前詳閱公告合約、投標知內容、得標後簽約期間，標租公告文件都未載明系爭土地之都市計畫分區管制規定及禁止營

01 利等限制，所有文件未註明系爭土地為公共設施保留地。原
02 告亦有參照國有非公用不動產租賃作業程序（下稱系爭租賃
03 作業程序）規定，申租系爭土地非公用不動產須檢附之都市
04 計畫土地使用分區證明，由申租人檢附。但出租機關能以電
05 子處理查詢，得免予檢附，並由出租機關列印查詢文件併案
06 存檔，因此原告在得標後直至損害前期，被告從未要求原告
07 檢附或補正此項文件。

08 (三)兩造雖於112年5月1日合意終止甲、乙租約，但原告於承租
09 系爭土地期間(即甲、乙租約存續期間)，因系爭土地不得設
10 置自助洗車場，原告被迫拆除而花費拆除費，另系爭土地不
11 得做為自助洗車場使用，原告請求甲、乙租約自始無效時之
12 信賴利益之損害賠償，請求拆除自助洗車場費用新臺幣（下
13 同）188萬元、信賴利益之損害賠償98萬元，金額共計286萬
14 元等語，爰依民法第247條第1項、第246條第1項、第227條
15 第1項、第226條第1項、第186條之規定，並請求擇一為有利
16 原告之判決。並聲明：1. 被告應給付原告286萬元，及自起
17 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)原告依據系爭租賃作業程序、國有非公用不動產標租作業要
21 點（下稱系爭標租作業要點）條款為主張或請求依據，惟該
22 相關規定規範對象為國有財產署所屬分署，與被告無涉，此
23 由系爭租賃作業程序第1條、第2條規定即可知悉，故原告此
24 部分主張為無理由。

25 (二)被告於招標系爭土地時，已在在招標期間清楚揭露出租標的
26 所在縣市○地段○地號及出租面積、使用分區、使用限制，
27 故原告主張被告違反系爭租賃作業程序，並無足採。況依甲
28 證2公證書租賃土地係依原告依甲證1公證書公證今甲租約第
29 16條第4項規定辦理增租土地（原為毗鄰維管區域），原告
30 由甲證1公證書及甲租約即可知悉系爭土地之必要資訊，自
31 不能指摘被告違反系爭標租作業要點第13點第1款、第6款規

01 定。

02 (三)交通部臺灣鐵路管理局經營公用不動產出租及利用作業要點
03 (下稱系爭臺鐵出租及利用業作要點)第15點第5款規定係
04 針對不經公開標租程之「逕予出租」之情形，與系爭土地應
05 經「公開標租」之情形有別，不能比附援引。又原告登記營
06 業項目為汽車美容業，且於其得標後，約定用途限制範圍內
07 如何使用系爭土地為原告的權利，被告無法命要求原告補正
08 或提出主管機關許可，且被告亦無法逕自原告之營業登項目
09 推論原告如何使用系爭土地，原告指摘被告違反系爭臺鐵出
10 租及利用業作要點，難認有理由。

11 (四)原告未明確指出甲、乙租約有何違反民法第247條之1各款情
12 事而有顯失公平之情，而空泛引用該條規定，尚難採認。又
13 高雄服務所在辦理系爭土地招標前，已將甲、乙租約刊登於
14 官網，並規範租賃標的即系爭土地之用途限制為「租賃標的
15 物限作為置場或法律許可範圍內使用」，並重申「不得作違
16 背法令規定或約定用途」，原告投標前應已知悉相關前述內
17 容，並衡量風險，再參以原告亦有投標與否之自由，實難認
18 為甲、乙租約有何顯失公平之情事。

19 (五)原告係因違反都市計畫法第51條土地使用管制規定，經高雄
20 市政府都發局發函要求原告依「都市計畫公共設施保留地臨
21 時建築使用辦法」(下稱系爭臨時建築使用辦法)，儘速恢
22 復合法使用。因此本件係原告違法使用在先，事後不願依系
23 爭臨時建築使用辦法恢復合法使用，執意終止甲、乙租約，
24 被告遂依約同意並以存證信函通知原告，自112年5月1日起
25 終止甲、乙租約，被告並無可歸責之事由，原告依民法第
26 226條規定，請求被告負損害賠償責任，顯無理由。另原告
27 依民法第186條請求，應以公務員為被告，但本件起訴對象
28 為被告，顯與該條之構成要件不符，難認原告之主張為有理由等語置辯。

30 (六)原告既主張被告以不能之給付為甲、乙租約之標的，故原告
31 於112年5月1日拆除系爭土地上之自助洗車場設備費用，預

01 期利益損失請求權，應有民法第247條第3項關於時效消滅之
02 適用。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔
03 保，請准宣告免予假執行。

04 三、兩造不爭執事項（本院卷第178-179頁）

05 (一)附表所示系爭土地均為國有土地，原管理者均為高雄服務
06 所。

07 (二)附表編號1甲欄所示土地之使用分區為綠地，附表編號2甲欄
08 所示土地之使用分區為道路用地。

09 (三)原告向高雄服務所承租系爭土地，租期自109年2月5日起至
10 114年4月4日止，雙方於109年2月5日簽立甲租約（即甲證
11 1）。

12 (四)原告向高雄服務所承租系爭土地，租期自110年12月2日起至
13 114年4月4日止，雙方於110年12月2日簽立乙租約。

14 (五)高雄服務所於簽立甲、乙租約後，依約將系爭土地交付原告
15 使用。

16 (六)高雄市政府工務局於111年10月17日以高市工務建字第
17 11140392100號函原告，並稱系爭土地上搭蓋之設備，應依
18 建築法相關規定申請建造執照。

19 (七)高雄市政府都市發展局於112年1月10日以高市都發開字第
20 11230156700號函，向原告表示其於系爭土地上作自助洗車
21 場使用，涉違反都市計畫法第51條土地使用管制規定，請恢
22 復合法使用。

23 (八)高雄市政府都市發展局復於112年2月23日通知原告系爭土地
24 不能作為洗車場使用（本院卷第145-146、147頁）。

25 (九)原告、高雄服務所於112年5月1日合意終止甲租約、乙租約
26 （本院卷第152頁）。原告已將設置於系爭土地之設備拆除
27 後返還土地予高雄服務所。

28 (十)鐵管局於113年1月1日轉型為公司即被告，高雄服務所變更
29 為被告之資產開發處高雄營業分處。

30 □本件在113年11月15日繫屬本院（審訴卷第7頁右上收文
31 章）。

01 四、兩造爭點

02 依原告主張之訴訟標的，修正兩造爭點之文字如下：

03 (一)原告主張之損害賠償請求權，是否已罹於時效而消滅？

04 (二)原告得否依甲、乙租約、民法第227條、第226條及民法第
05 186條規定，請求被告賠償286萬元？

06 五、本院之判斷

07 (一)原告主張之損害賠償請求權，是否已罹於時效而消滅？

08 1.關於原告起訴主張民法第186條第1項部分

09 (1)按公務員因故意違背對於第三人應執行之職務，致第三人
10 受損害者，負賠償責任。其因過失者，以被害人不能依他
11 項方法受賠償時為限，負其責任（民法第186條第1項規定
12 參照）。

13 (2)被告係於113年1月1日轉型為國營公司，而高雄服務所亦
14 變更名稱資產開發處高雄營業分處，而屬被告之內部單
15 位，基此，被告應非屬公務機關，與民法第186條第1項規
16 定行為人應具備公務員身分之要件不符，自無庸審究本件
17 原告起訴主張民法第186條第1項規定，是否有時效消滅問
18 題。

19 2.關於原告主張民法第247條第3項部分

20 (1)按契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂約時
21 知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效致
22 受損害之他方當事人，負賠償責任。又前二項損害賠償請
23 求權，因二年間不行使而消滅（民法第247條第1項、第3
24 項規定參照）。

25 (2)兩造係於112年5月1日合意終止甲、乙租約一節，為兩造
26 所不爭執。又原告起訴本件並於113年11月15日繫屬本院
27 （審訴卷第7頁）。若從兩造合意終止甲、乙租約之翌日
28 起算，2年時效結束日為114年5月1日，而原告在時效消滅
29 前之113年11月15日起訴並繫屬本院，顯見2年時效尚未消
30 滅，被告此部分抗辯，尚難採認。

31 (二)原告得否依甲、乙租約、民法第246條第1項、第247條第1

01 項、第227條第1項、第226條第1項、第186條規定，請求被
02 告賠償286萬元？

03 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。
04 其次租賃契約之出租人固應交付合於約定使用收益之租賃
05 物，並於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
06 態。然出租人所負上開義務之內容，仍應以兩造契約約定之
07 使用目的及租賃物性質為斷。倘承租人主張出租人曾承諾租
08 賃物得供特定營業用途使用，或保證該特定用途符合法令規
09 定，自應就此有利於己之事實負舉證責任。若承租人不能證
10 明該特定營業用途已成為契約約定使用收益之內容，即不得
11 僅以其主觀上欲以租賃物從事特定營業，嗣因法令限制未能
12 實現其營業目的，即謂出租人所交付之租賃物不合債之本旨
13 或構成給付不能。

14 2.兩造分別於109年2月5日、110年12月2日先後簽立甲、乙租
15 約並經公證，甲、乙租約簽約後，被告確實依約將系爭土地
16 交付原告使用一節，為兩造所不爭執，且有甲、乙租約、公
17 證書、不動產投標書在卷可查（審訴卷第125-149、151-163
18 頁）。又甲、乙租約、不動產投標書已明確載明系爭土地之
19 土地使用分區為綠地、道路用地（審訴卷第129、141、155
20 頁），且原告自承投標時，其已詳閱系爭土地不動產投標
21 書，且兩造簽立之甲、乙租約亦載明土地使用分區項目。依
22 上開客觀證據，原告於投標時及簽立甲、乙租約應已知悉系
23 爭土地之土地使用分區為綠地、道路用地甚明，則原告主張
24 其不知系爭土地之土地使用分區為何，顯無理由。

25 3.原告雖主張被告於締約時曾承諾系爭土地得作自助洗車場使
26 用一節，惟為被告所否認。然原告就被告有何承諾或保證系
27 爭土地得合法設置、經營自助洗車場之事實，並未提出足資
28 證明之證據。其次觀之甲、乙租約條款（審訴卷第129-
29 135、155-161頁），顯見兩造未將「系爭土地得作自助洗車
30 場使用」列為甲、乙租約之約定使用收益內容，亦難認被告
31 曾向原告保證系爭土地得合法搭建洗車設施或經營自助洗車

場。

- 4.原告再主張系爭土地既因都市計畫用途為道路及公園用地，無法作自助洗車場使用，即屬被告給付不能或不完全給付等語。惟所謂給付不能或不完全給付，應以債務人依契約所負給付義務之內容為判斷基準。本件被告並未承諾或保證系爭土地得作自助洗車場使用，已如前述，則被告依甲、乙租約所負義務，應係交付系爭土地供原告依契約及相關法令為合法使用，尚非交付可供原告設置、經營自助洗車場之系爭土地。又系爭土地因道路及公園用地之公法上限制而不得作自助洗車場使用，至多係原告自行選擇之營業用途未能符合土地使用管制，尚難逕認被告交付之租賃物不合債之本旨，或有可歸責於被告之給付不能、不完全給付情形。
- 5.本件原告既係欲於系爭土地經營自助洗車場之人，對於該營業項目所需之土地使用分區、建築管理、設施設置及相關主管機關許可等事項，本應自行查明確認。而原告未能證明被告曾就系爭土地得作自助洗車場使用一事，為任何積極承諾或不實告知，卻逕行搭建相關洗車設施，嗣因主管機關即高雄市都發局認定系爭土地不得作1該用途而要求拆除，其因此所生拆除費及洗車設施興建費，自難認與被告之契約義務違反間有相當因果關係。
- 6.至原告請求預期將來營業利益部分，損害賠償雖得包括所失利益，然所謂所失利益仍須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期其利益之取得。又系爭土地既因都市計畫用途為道路及公園用地，而不得合法作自助洗車場使用。另原告所主張之將來營業利益，係建立於系爭土地可持續作自助洗車場使用之前提上，然該前提既不存在，即難認屬法律上可保護且依通常情形可得預期之利益。況原告亦未能提出足以證明其確有穩定營業收入、成本、淨利及可預期獲利期間之具體資料。基此，原告此部分請求，亦難准許。
- 7.另原告請求自助洗車設施興建費部分，該等設施係原告為自

01 已經營自助洗車場而支出，並非被告依約應負擔之費用。原
02 告亦未證明被告因該等設施受有何現存利益，或系爭土地因
03 該等設施增加價值而於甲、乙租約終止後仍由被告取得利
04 益。況依租賃關係之通常情形，承租人於租賃物上增設工作
05 物者，原則上應自行取回並回復原狀。是原告僅以其曾支出
06 自助洗車設施興建費，即請求被告全額賠償，亦乏依據。

07 (三)原告依侵權行為法律關係（民法第186條）請求賠償，亦無
08 理由

09 1.按侵權行為損害賠償責任之成立，須行為人有故意或過失不
10 法侵害他人權利，或違反保護他人之法律致生損害，且其行
11 為與損害間具有相當因果關係。單純契約目的未能達成，並
12 不當然構成侵權行為；仍須具體證明被告有何不法侵害原告
13 權利、故意隱匿、詐欺或積極不實告知等行為。

14 2.本件原告並未證明被告曾承諾或保證系爭土地得作自助洗車
15 場使用，亦未證明被告明知系爭土地不得作自助洗車場用
16 途，仍故意為不實表示，或有何違反保護他人法律之行為。
17 況被告出租系爭土地予原告亦將系爭土地交付原告使用，尚
18 難僅因原告嗣後自行規劃之自助洗車場用途未能符合公法上
19 土地使用限制，即認被告有不法侵害原告權利之侵權行為。

20 3.原告另主張自助洗車場拆除費、洗車設施興建費及預期營業
21 利益損失，均係因其自行決定於系爭土地搭建洗車設施並欲
22 經營自助洗車場，嗣因主管機關認定該使用不符土地使用管
23 制而發生，尚難認係被告不法侵害行為所直接造成。是以原
24 告依侵權行為法律關係請求被告賠償，亦屬無據。

25 (四)綜上，原告不能證明被告曾承諾或保證系爭土地得作自助洗
26 車場使用，亦不能證明被告有何可歸責之給付不能、不完全
27 給付或侵權行為。又原告自行於系爭土地搭建自助洗車設
28 施，嗣因該土地之土地分區限制為綠地、道路用地限制而遭
29 主管機關要求拆除，所生拆除費、洗車設施興建費及預期營
30 業利益損失，無法認定此與被告之契約義務違反或侵權行為
31 間有相當因果關係。從而，原告依甲、乙租約、民法第246

條第1項、第247條第1項、第227條第1項、第226條第1項、
第186條規定，請求被告賠償286萬元，為無理由，應予駁
回。

六、綜上所述，原告依民法第247條第1項、第246條第1項、第
227條第1項、第226條第1項、第186條之法律關係，請求被
告應給付286萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，自不應准許，而
應予駁回。至原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附
麗，併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
審酌後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
文。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

民事第五庭法 官 賴寶合

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 6 月 24 日

書記官 王珮綺

附表

編號	土地明細	甲租約 承租部分	乙租約 增租部分
1	高雄市○○區○○段00000地號 土地(使用分區：綠地)	面積655.56m ² (位置圖即附	面積84.44m ² (位置圖即附
2	高雄市○○區○○段00000地號 土地(使用分區：道路用地)	件1，審訴卷 第147頁)	件2，審訴卷 第163頁)

附件-高雄市○○區○○段00000○00000地號部分土地



02 附件2-高雄市○○區○○段00000○00000地號部分土地（增租）

