臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度重訴字第68號

先位原告　油泉能源科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡忠義

訴訟代理人　蔡弦均

備位原告　林秀春

共　同

訴訟代理人　陳詩文律師

林羿樺律師

劉宜昇律師

被　告　林良芳

至康企業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼上一人

法定代理人　黎煥生

共　同

訴訟代理人　高仁宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

先位、備位原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由先位原告及備位原告負擔。

事　實

一、原告起訴主張：

（一）先位原告油泉能源科技有限公司（下稱油泉公司）為興建廠房，於民國106年9月15日與被告至康企業有限公司（下稱至康公司）、林良芳簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以價款新臺幣（下同）16,000,000元購買其等所有坐落苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地（被告至康公

司權利範圍全部）、1207-5地號土地（被告至康公司權利範圍4/5、被告林良芳權利範圍1/5）（下合稱系爭土地，卷一第179、185頁），因斯時先位原告尚未設立，故指派先位原告代表人蔡忠義之配偶即備位原告林秀春代理先位原告之股東籌備處簽訂系爭契約。先位原告於購地前一再向被告至康公司之負責人即被告黎煥生詢問系爭土地是否能興建廠房，被告黎煥生均表示一定可以等語。簽訂系爭契約時，被告至康公司、林良芳均委任被告黎煥生為代理人，被告黎煥生並於系爭買賣契約第17條其他約定事項三以手寫載明「賣方切結標的無建築套繪、禁建管制」（卷一第25至32頁），並經買賣雙方用印確認；另於系爭買賣契約之不動產說明書調查解明表（下稱系爭解明表）編號四目前管理與使用情況第七條「土地是否曾作為其他土地之法定空地（被套繪使用）」，亦經被告黎煥生勾選「否」並簽名確認（卷一第33至35頁），被告至康公司、林良芳遂於106年11月6日將系爭土地移轉所有權登記予備位原告。嗣先位原告於同年月27日設立登記後，備位原告即於107年3月15日將系爭土地移轉登記予先位原告（卷一第37至43頁），先位原告即委託水土保持技師及建築師進行建廠相關作業。108年8月間先位原告向苗栗縣政府申請系爭土地之建造執照，經同年月28日函覆系爭土地為苗栗縣西湖鄉二湖段工業區之「綠地」範圍，係「公共設施用地」為由，而駁回申請（卷一第49頁）。經查詢始知悉系爭土地依據原獎勵投資條例及現行產業創新條例第39條第4項、工業園區各種用地用途及使用規範辦法第6條第1項第1款規定，屬非建設建築物使用之法定空地，且依苗栗縣政府80年6月2日八十府建工字第57404號公告暨西湖鄉二湖段工業區規畫圖，系爭土地為綠地，係公共設施用地，不得興建廠房（下稱系爭禁建管制），而上開資訊僅土地所有人始得知悉，被告黎煥生身為被告至康公司之負責人，自應知悉上開事實，是其故意隱匿而不告知。

（二）先位原告購買系爭土地係為建築目的，且為被告所明知，被告至康公司、林良芳之代理人即被告黎煥生更明確保證系爭土地「無建築套繪及禁建管制」之瑕疵，惟系爭土地具有減少其通常效用之系爭禁建管制，已減低其經濟上之價值，經送請黃小娟不動產估價師事務所估價，系爭土地若可設廠之土地價格為17,315,230元，不可設廠之土地價格則為2,989,680元，是先位原告受有因系爭土地不可建設之價差損害13,237,410元【計算式：約定價金16,000,000元×（1－瑕疵物之實際價值2,989,680元÷買賣標的無瑕疵時之價值17,315,230元）＝13,237,410元】。茲就各項請求權分述如下：

1.系爭土地經列為公共設施用地而有系爭禁建管制情事，屬權利瑕疵，依民法第353條之規定，先位原告得依民法第227條及第226條第1項債務不履行之法律效果，請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任。

2.倘認系爭禁建管制屬物之瑕疵，因被告至康公司、林良芳已保證系爭土地可設廠，先位原告得依民法第360條之規定請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任。

3.另因系爭系爭禁建管制存在，先位原告得依民法第359條規定向被告至康公司、林良芳請求減少價金，並依民法第179條不當得利之規定請求返還已受領之價金。

⑴先位原告自取得系爭土地後，直至108年7月31日方獲得水土保持計畫之核定而得申請建照（卷一第305至307頁），而於公文來往期間，先位原告查知系爭土地或有不可設廠之限制後，立即109年1月10日、1月30日由簽約代理人即備位原告以存證信函通知被告黎煥生（卷二第119至123頁），並自斯時即請求被告至康公司、林良芳依法賠償損害。

⑵況被告至康公司、黎煥生於000年0月00日另行委請訴外人林紹賢辦理系爭土地恢復原地目，並簽有恢復為原地目丁種建築用地委任契約書（下稱系爭委任契約

書，卷一第327至329頁），約定辦理期限為109年2月25日至8月24日，惟至系爭委任契約期限屆至均變更地目未果，先位原告方確認系爭禁建管制存在，即通知被告黎煥生，並無怠於通知瑕疵之情事，且先位原告於110年2月1日起訴，亦無逾越民法第365條減少價金之法定期間。

4.又被告至康公司、林良芳之代理人即被告黎煥生於系爭契約上已載明系爭土地並無禁建管制，故系爭土地未符合系爭契約之約定，屬不完全給付，先位原告亦得依民法第227條及第226條第1項債務不履行之規定，請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任。

5.再被告黎煥生違反保護他人之法律，故意隱瞞系爭土地為法定空地而有禁建管制之事實，使先位原告或備位原告誤以為系爭土地得建築而購入，致受有系爭土地不得為建築使用之價差，及為辦理興建廠房相關程序而支出費用之損害，被告黎煥生自應依民法第184條第2項規定負損害賠償之責。縱認被告黎煥生無故意欺瞞，惟其明知先位原告購買系爭土地係為建設廠房，其未盡查證義務之行為，亦有間接故意或重大過失，應負民法第184條第1項前段損害賠償之責。

6.上開請求權基礎為選擇合併關係，請求本院擇一為有利先位原告之判決。又倘鈞院審酌認系爭契約存在於備位原告與被告至康公司、林良芳間，備位原告亦得依上開請求權基礎向被告至康公司、林良芳請求損害賠償或返還不當得利，並請求本院擇一為有利備位原告之判決。

（三）先位或備位原告除受有上開價差損害13,237,410元外，另受有因系爭土地不可建設廠房之損害1,626,223元。分述如下：

1.委請專業人士測量判斷後發現系爭土地因地勢較為傾斜，依據相關法規須做水土保持始得建設，因進行水土保持工程共支出773,060元（卷二第207至209、263至264頁）。

2.為進行廠房建設，委請建築師為相關設計與繳納相應規費共支出308,290元（原支出416,346元，嗣因計畫終止退費108,056元，卷二第211至215頁）。

3.進行設廠而申請及花費之水電費共160,873元（卷二第217至223頁）。

4.租賃土地安置機具共264,000元（卷二第225頁）。

5.整地工程費用共120,000元（卷二第227頁）。

6.以上損害金額共2,626,223元【計算式：773,060＋308,290＋160,873＋264,000＋120,000＝2,626,223元】。

（四）另依系爭委任契約書，約定其所生之費用本應由被告至康公司、黎煥生支付，先位原告為配合辦理代墊240元之鑑界成果圖及印章費用（卷二第229頁），爰依系爭委任契約書第1條、民法第179條之規定請求被告至康公司、黎煥生返還240元。

（五）被告黎煥生為被告至康公司、林良芳之簽約代理人，屬民法第224條之代理人，被告黎煥生就債之履行有故意欺瞞或有重大過失之情事，被告至康公司、林良芳自應就被告黎煥生之故意或過失負同一責任，而應對先位或備位原告負損害賠償責任。又被告黎煥生為被告至康公司之負責人，被告黎煥生為被告至康公司出賣系爭土地，為執行公司業務之行為，而有上開違反法令致原告受有損害之事實，依公司法第23條第2項、民法第28條規定，被告黎煥生自應與被告至康公司負連帶賠償之責；而被告黎煥生與林良芳分別因各別之發生原因，對原告各負全部給付之義務，為不真正連帶債務，並依被告至康公司、林良芳就系爭土地持有比例分攤計算其等應負之損害賠償責任。

（六）並先位聲明：⑴被告至康公司及黎煥生應連帶給付先位原告12,237,652元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵被告林良芳應給付先位原告2,626,221元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶被告黎煥生應給付

先位原告2,626,221元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑷上開第2、3項給付部分，如任一被告為全部或一部之給付，他被告於給付範圍內同免給付之義務。⑸訴訟費用由被告共同負擔。⑹願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：⑴被告至康公司及黎煥生應連帶給付備位原告12,237,412元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑵被告林良芳應給付備位原告2,626,221元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶被告黎煥生應給付備位原告2,626,221元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑷上開第2、3項給付部分，如任一被告為全部或一部之給付，他被告於給付範圍內同免給付之義務。⑸訴訟費用由被告共同負擔。⑹願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）系爭契約係存在於備位原告與被告至康公司、林良芳間，備位原告並非先位原告之股東或負責人，系爭契約內亦未見備位原告代理先位原告之股東籌備處，先位原告係於107年3月15日向備位原告購得系爭土地，況備位原告於109年1月10日、1月30日寄發之存證信函，均係以買家自稱（卷二第119至123頁），可證備位原告訂立系爭契約時係以其自身為當事人，並無代理先位原告之意，故先位原告並非本件適格之當事人。

（二）又依苗栗縣政府及經濟部工業局自108年7月31日至110年1月22日間多次函文可知，系爭土地目前雖編列為公共設施用地，然苗栗縣政府多次函示先位原告需依產業創新條例提送變更可行性規劃報告申請變更地目，經濟部工業局亦告知須由苗栗縣政府依現行產業創新條例第33條規定提送變更可行性規劃報告，再由中央主管機關核定產業園區變更等語（卷一第319、325、331至332、337至341頁）。可知系爭土地並非不能興建廠房，僅需依苗栗縣政府及經濟

部工商局上開函示辦理，先聲請變更用途後，仍可作為建廠之用，故原告主張系爭土地不能設廠而請求被告賠償，自屬無理。

（三）倘認系爭土地確為不能設廠，就原告各項請求權基礎答辯如下：

1.依權利瑕疵擔保請求部分：

系爭土地經列為公共設施用地，應屬物之瑕疵，且依備位原告於109年1月30日寄發之存證信函，其明確表示「依法在此於6個月內告知賣家」（卷二第123頁），可知備位原告亦承認系爭禁建管制應屬物之瑕疵，是其主張依民法第353條規定、第227條及第226條第1項之法律效果為請求，並不可採。

2.依民法第360條請求部分：

系爭買賣契約第17條其他約定事項三所載「賣方切結標的無建築套繪、禁建管制」之約定，僅為買賣雙方另為補充約定事項，與保證顯然有別。且依被告於106年9月1日所申請系爭土地登記謄本之一般註記事項觀之，被告無從得知系爭土地係作為公共設施用地之綠地（卷一第241至244頁），自無故意不告知瑕疵之情。故被告既無保證且無故意不告知，當無民法第360條規定之適用，備位原告依該規定請求，自無理由。

3.依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條請求返還已受領之價金部分：

⑴備位原告主張購買系爭土地係作為設廠之用，其於106年9月15日買受系爭土地後，理應儘速檢查及查明系爭土地是否具有物之瑕疵，惟其未加檢查反另於107年3月15日將系爭土地出賣予先位原告，其自屬具重大過失而不知系爭土地具有物之瑕疵，依民法第355條第2項之規定，被告自不負擔保之責。

⑵又備位原告若於106年購地後，依民法第356條規定從速檢查系爭土地是否具有瑕疵，應於106年間即已知悉系

爭土地係作為公共設施用地，卻遲於109年1月間方通知被告，其怠於為瑕疵通知，應視為承認其所受領之物。且依備位原告所寄發之存證信函，堪認無論先位或備位原告，至遲於109年1月10日即已知悉有系爭禁建管制情事，然備位原告卻於110年3月23日方行使權利提起本件訴訟，未於通知後6個月內起訴，實已逾越民法第365條之6個月除斥期間。況備位原告於上開存證信函中僅表示希望被告於期限內主動聯繫，若逾期將依法處置等語，並無主張依民法第359條定請求減少價金，甚至連表示減少價金之語均無，是其於通知瑕疵後6個月未行使權利，自不得主張減少價金。

4.依民法第227條及第226條第1項債務不履行之規定請求部分：

被告係將系爭土地依現況交付予備位原告，自不構成不完全給付。縱認備位原告得依民法第227條請求損害賠償，然被告出售系爭土地時並無從得知系爭土地有禁建管制情事，已如上述，且雙方買賣當時亦委請不動產專業人士及地政士確認後辦理所有權移轉登記，被告已善盡注意義務，自無可歸責之事由。

5.依民法第184條第1項前段、第2項規定請求部分：

⑴原告主張被告黎煥生有故意隱匿之情事，被告黎煥生否認之，原告應舉證證明之。又被告於104年間買受系爭土地後，所繳交之地價稅均係依一般土地稅率（卷二第125至127頁），且備位原告買受時亦以一般土地價值繳交土地增值稅（卷二第129至131頁），若被告知悉系爭土地係公共設施用地，豈會依一般土地稅率繳納地價稅及房屋增值稅？而先位原告取得系爭土地後即委請專業技師進行整地及建廠作業，長達近1年半後始稱發現系爭土地有系爭禁建管制情事，然被告取得系爭土地後並未開發，自無從發現，是被告已善盡注意義務，自不具故意過失，應不負侵權之責。

⑵系爭土地於106年移轉所有權予備位原告，再於107年3月間移轉予先位原告，先位原告知悉系爭土地為公共設施用地後，係透過備位原告通知被告，足見其等之關係密切，是備位原告亦應於107年3月間即知悉系爭禁建管制情事，但其卻遲至110年3月23日始當庭具狀追加為原告（卷一第251頁），復於同年8月間追加民法第184條第1項前段、第2項之請求權，顯已罹於2年之時效。

⑶況系爭契約存在於備位原告及被告至康公司、林良芳間，且備位原告係將系爭土地以相同價格16,000,000元出售予先位原告，且各項水土及整地費用等皆係先位原告所支付，而非備位原告，故備位原告並未受有損害，自不得請求賠償。

6.被告黎煥生與被告至康公司依公司法第23條第2項、民法第28條之規定負連帶賠償責任，及被告林煥生與被告林良芳應有不真正連帶債務部分：

被告至康公司非以出售不動產為業務，被告黎煥生僅係代表被告至康公司出售公司資產，並非執行公司業務，且被告黎煥生並無故意過失已如前述，是當無與被告至康公司負連帶賠償之責，或與被告林良芳有不真正連帶債務之情，是原告主張並無理由。

（三）並聲明：⑴先位、備位原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵訴訟費用由先位、備位原告負擔。⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

理　由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起訴時訴原聲明第1至3項：被告至康公司、黎煥生應連帶給付3,200,000元，被告林良芳應給付800,000元，被告黎煥生應給付800,000元予先位原告油泉公司，均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（卷一第11

頁）。因被告抗辯原告油泉公司並非系爭契約當事人，嗣於110年3月23日具狀追加林秀春為備位原告(卷一第251頁)，本院審酌原告提起主觀預備合併之訴，在實質上、經濟上具有同一性（非處於對立之地位），並得因任一原告勝訴而達訴訟之目的，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，應予准許，以利紛爭一次解決。又於111年9月29日具狀變更為：如上開原告聲明所示（卷二第165頁），核為擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開法條規定，亦應准許。

二、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下：

（一）不爭執事項：

1.被告至康公司於民國104 年3 月30日取得苗栗縣○○鄉○○段000000地號土地。被告林良芳於103 年10月9 日、被告至康公司於104 年3 月30日分別取得同段1207-5地號土地。

2.106 年9 月1 日列印之系爭1207-1地號土地登記第二類謄本，土地標示部其他登記事項，僅記載「（一般註記事項）工業用地79年5 月21日79府依苗栗縣（市）政府建工字第47480 號函辦理79年11月23日」；系爭1207-5地號土地謄本除同前述記載外，另記載「分割自：1207-2地號」（卷一第241 、243 頁）。

3.被告黎煥生於000 年0 月00日擔任被告至康企業有限公司（下稱至康公司）與被告林良芳之簽約代理人，與備位原告簽定不動產買賣契約書（即系爭契約，卷一第25至32頁），以苗栗縣○○鄉○○段000000○000000地號土地（即系爭土地）為買賣標的，買賣價金新臺幣（下同）1,600 萬元。其中系爭契約第17條其他約定事項載有：「一、標的點交依簽約日現況交付（含地上物、植被全部），詳如附表現況說明書」、「三、賣方切結標的無建築套繪、禁建管制」（卷一第31頁）。被告黎煥生於不動產說明書調查解明表（即系爭解明表）上簽名，其上載明「四、目前管理狀況：七、無作為其他

土地之法定空地。十二、無土地禁建、限建或糾紛之情事。十三、無土地被管制之情事。」、「五、使用管制內容（一）：使用分區或編定、非都市土地，以土地登記謄本為準。」（卷一第33至35頁）。

4. 桃園市政府於106 年11月27日發函先位原告准予設立登記。

5. 系爭土地於107 年3 月15日以買賣為登記原因，買賣價金為1,600 萬元，自備位原告移轉登記予先位原告（卷一第181至183、187至195頁、卷二第21頁）。

6. 苗栗縣政府於108 年7 月31日發函先位原告同意核定系爭土地水土保持計畫（卷一第305 至307 頁）。

7. 苗栗縣政府於108 年8 月28日發函先位原告，說明第2點：「旨揭土地（即系爭土地）位於本府80年6月2日八十府建工字第57404 號公告暨西湖鄉二湖段工業區規劃圖所示綠地範圍，係作為公共設施用地。」、第3 點：「本案建造執照請依建築及工商等相關法令規定檢討補正後，再送本府申辦。」（卷一第309頁）。

8. 備位原告於109 年1 月10日、1 月30日以新屋郵局存證號碼0005、0015號存證信函通知被告黎煥生、至康公司，系爭土地有系爭禁建管制存在，不符合兩造於系爭解明表提及「無禁建管制」之事實（卷二第119至124頁）。

9. 被告黎煥生、訴外人謝雲琳於109 年2 月25日代表被告至康公司與受任人林紹賢，並與系爭土地所有人先位原告共同簽立「恢復為原地目丁種建築用地委任契約書」（即系爭委任契約書），辦理期限為109 年2 月25日至8 月24日（卷一第327至329頁）。

10. 苗栗縣政府於109 年3 月27日發函先位原告，說明：二「旨揭計畫內二湖段1207-1及1207-5地號土地，依台灣省政府建設廳80年5 月22日建一字地102217號函、本府80年6 月3 日八十府建工字第57404 號公告暨西湖鄉二湖段工業區規劃圖所示，標示為『山坡地保育區』，尚

非產業設廠用地。」、六「……，尚請貴公司依經濟部工業局108 年11月11日工地字第10801158570 號函以『……依產業創新條例提送變更可行性規劃報告予本部審查。』爰本案工業用地變更規劃請依上開函示辦理。」（卷一第331至332頁）。

11.黃小娟不動產估價師事務所不動產估價報告書鑑定結果：於110 年11月8 日勘查日期及價格，認系爭土地於一般正常狀況可設廠情況下之土地價格為17,315,230元；屬於西湖鄉二湖段工業區規劃圖標示為『山坡地保育區』，而不可設廠範圍前提下之土地價格為2,989,680元（不動產估價報告書第3頁）。

12.先位及備位原告分別對被告黎煥生提出刑事詐欺告發與告訴，經苗栗地方檢察署110 年度偵字第3063號案件為不起訴處分。

（二）爭執事項

1.先位原告部分：

⑴先位原告提起本件訴訟是否當事人適格？

⑵先位原告依民法第349 條權利瑕疵擔保規定，請求被告至康公司、林良芳負民法第227 條債務不履行損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑶先位原告依民法第360 條規定請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑷先位原告依民法第354 、359 條規定向被告至康公司、林良芳請求減少價金，並依民法第179 條規定請求其等於減少價金範圍內，返還已受領價金之不當得利，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑸先位原告依民法第227 條規定向被告至康公司、林良芳請求損害賠償，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑹先位原告依民法第184 條第1 項前段、第2 項規定向被告黎煥生請求損害賠償，並依公司法第23條第2 項、民法第2 8 條規定請求被告黎煥生與被告至康公司負連帶

損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑺倘上開請求有理由者，其損害賠償之範圍與數額或不當得利數額為何？

2.備位原告部分：

⑴備位原告依民法第349 條權利瑕疵擔保而請求被告至康公司、林良芳負民法第227 條債務不履行損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑵備位原告依民法第360 條規定請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑶備位原告依民法第354 、359 條規定向被告至康公司、林良芳請求減少價金，並依民法第179 條規定請求其等於減少價金範圍內，返還已受領價金之不當得利，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑷備位原告依民法第227條規定向被告至康公司、林良芳請求損害賠償，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑸備位原告依民法第184 條第1 項前段、第2 項規定向被告黎煥生請求損害賠償，並依公司法第23條第2 項、民法第28條規定請求被告黎煥生與被告至康公司負連帶損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

⑹倘上開請求有理由者，其損害賠償之範圍與數額或不當得利數額為何？

三、先位原告部分：

（一）爭點1.先位原告提起本件訴訟是否當事人適格？

1.按所謂代理，係代理人於代理權限內，以本人之名義，為意思表示或受意思表示。代理人未以本人名義或明示以本人名義為法律行為，實際上有代理本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，雖仍對本人發生代理之效力，惟究以代理人有代理之意思，即有使代理行為之效力歸屬本人，而為相對人所明知或可得而知，始足當之（最高法院103年度台上字第1032號判決意旨參照）。又無論係顯名代理或隱名代理，均係指代理人於代理權限內所為法律行

為，直接對本人發生效力而言，其代理之內容係被代理人與他人之法律關係。倘代理人係以自己之名義與他人為法律行為，其行為之結果先歸屬於代理人，嗣再移轉予本人者，亦即學說上所謂之「間接代理」，其行為所生法律關係乃存在於間接代理人與他人之間（最高法院110年度台上字第1532號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張備位原告代理先位原告與被告等簽訂系爭契約，為被告所否認，自應由先位原告就「備位原告於簽立系爭買賣契約時，有代理先位原告之意思」及「該代理之意思為被告等明知或可得而知」之要件事實，負舉證責任。

2.經查，法人於未完成法人登記前，得提出協議書，以籌備處之名義取得土地所有權，亦可以法人籌備處名義訂立土地買賣契約（經濟部72年11月23日商46755號函意旨參照）。先位原告於系爭契約訂立時雖尚未成立，然其既得以籌備處名義訂立買賣契約並登記為土地所有權人，故其應無以備位原告為代理人而代其簽訂系爭買賣契約之必要。雖原告主張倘被告至康公司自始不承認系爭土地為先位原告所購買，又何須與先位原告簽定如不爭執事項9.之系爭委任契約，是被告應知悉系爭契約係存在於先位原告與被告至康公司、林良芳之間云云；惟被告至康公司願意協助先位原告處理系爭禁建管制事宜之原因多端，可能因備位原告告知日後將移轉系爭土地所有權予先位原告、或基於商誼、道義等等，而先位原告迄未舉證證明前述1.所指之代理要件事實，徒空言推論被告知悉備位原告代理先位原告而與之簽訂系爭契約云云，自不可採。再者，系爭契約上所載買方為備位原告，且不爭執事項8.所示之存證信函，備位原告亦係自稱「買家」而通知被告發生系爭禁建管制事宜，其顯為系爭契約之主體，足認其簽訂系爭契約時係以其本身為契約當事人，並無代理先位原告之意思

甚明。從而，先位原告並非系爭契約之當事人，其提起本件訴訟，自屬當事人不適格，故其請求顯無理由。

（二）爭點2.至7.部分：

本院既已認定先位原告不具當事人適格，則爭點2.至7.部分，自無審究之必要。

四、備位原告部分：

（一）爭點1.備位原告依民法第349條權利瑕疵擔保而請求被告至康公司、林良芳負民法第227條債務不履行損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；民法第349條、第353條分別定有明文。次按所謂權利瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利，及擔保其權利確係存在；與所謂物之瑕疵擔保，乃物之出賣人就其物本身應擔保其物無滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵之謂，迥不相同（最高法院111年度台上字第2441號判決意旨參照）。備位原告係主張系爭土地有系爭禁建管制情事存在，並非主張第三人就系爭土地得主張任何權利，非屬民法權利瑕疵擔保之範疇，故備位原告此部分請求，即無理由。

（二）爭點2.備位原告依民法第360條規定請求被告至康公司、林良芳負損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同；民法第360條定有明文。被告固抗辯系爭契約第17條所載「賣方切結標的無建築套繪、禁建管制」，並非保證云云。然按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句；民法第98條

亦有明文。查系爭契約第17條既經備位原告及被告等用印，而「切結」一詞，衡諸社會常情通念係代表保證負責之意，亦即，被告有保證系爭土地無建築套繪、禁建管制情事存在，是其上開所辯，自屬卸責之詞而不可採。而系爭土地目前仍存有系爭禁建管制情事，自屬缺少出賣人即被告所保證之品質。

2.惟按損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題；被害人實際上有否受損害，應視其財產總額有無減少而定（最高法院92年度台上字第1186號判決意旨參照）。備位原告已於107年3月15日將系爭土地出售並移轉登記予先位原告，且價金與系爭契約相同，如不爭執事項3.、5.所示，則難認其受有何損害，故備位原告依民法第360條請求被告至康公司、林良芳賠償損害，即屬無據。

（三）爭點3.備位原告依民法第354、359條規定向被告至康公司、林良芳請求減少價金，並依民法第179條規定請求其等於減少價金範圍內，返還已受領價金之不當得利，有無理由？請求權是否罹逾時效？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法

第354條第1項本文、第359條本文、第356條、第365條第1項分別定有明文。再物之瑕疵擔保責任係無過失責任，縱出賣人不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。

2.查系爭土地存有系爭禁建管制情事，經苗栗縣政府否准先位原告建築執照之申請，如不爭執事項7.所示，又依系爭土地之登記謄本內容無從知悉其經劃定為「公共設施用地」而受到建築管制，故備位原告主張於收受不爭執事項7.所示之苗栗縣政府108年8月28日號函後始知悉系爭禁建管制之瑕疵，應屬可採。再依不爭執事項8.之存證信函所示，備位原告係於109年1月10日通知被告至康公司、黎煥生系爭土地有禁建管制存在之瑕疵，足見其應係於108年8月28日後至109年1月10日前已明確知悉上開瑕疵，卻於110年3月23日始追加為備位原告向被告等起訴請求（卷一第251頁），知悉瑕疵距起訴行使權利至少超過1年2月餘，故被告抗辯此部分請求已逾民法第365條之6個月除斥期間乙節，自屬有據。雖備位原告主張已於109年1月30日之存證信函中表示「依法請求賠償」，未逾除斥期間云云，然該籠統一詞究與行使價金減少請求權迥異，難認其係明確、特定行使價金減少請求權，是其上開主張並不可採，基此，其進而依不當得利規定，請求被告等返還已受領之價金，亦屬無據。

（四）爭點4.備位原告依民法第227條規定向被告至康公司、林良芳請求損害賠償，有無理由？請求權是否罹逾時效？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；民法第227條固有明文。然物之瑕疵擔保責任與不完全給付

之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，始構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院104年度台上字第418號判決、77年度第7次民事庭會議決議參照）。故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，自不構成不完全給付（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。

2.經查，系爭土地買賣為特定物之買賣，系爭土地縱因存有系爭禁建管制情事，然參以不爭執事項7.、10.之苗栗縣政府回函說明內容所指之台灣省政府建設廳公函及公告，可知系爭禁建管制之原因係發生於00年間，早於系爭契約成立前即已存在，故被告至康公司、林良芳既以系爭土地之現狀交付予備位原告，已依債務本旨為給付，並不構成不完全給付。故備位原告依民法第227條第1項規定，請求損害賠償，亦屬無據。

（五）爭點5.備位原告依民法第184條第1項前段、第2項規定向被告黎煥生請求損害賠償，並依公司法第23條第2項、民法第28條規定請求被告黎煥生與被告至康公司負連帶損害賠償責任，有無理由？請求權是否罹逾時效？

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限；民法第184條定有明文。又主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號民事判決意旨參照）。

2.查依不爭執事項7.、10.之苗栗縣政府回函說明，可知系爭土地係於80年間因台灣省府建設廳80年5月22日件一字第1

02217號函、苗栗縣政府府80年6月3日八十府建工字第57404號函公告暨西湖鄉二湖段工業區規劃圖所示綠地範圍，而劃定為公共設施用地，並標示為山坡地保育區。然依不爭執事項1.、2.所示，被告至康公司係於104年3月30日取得系爭土地，而106年9月間之系爭土地登記謄本之其他登記事項亦記載為「工業用地」，故被告等人於同年9月15日簽訂系爭契約時是否得以從土地登記謄本之記載而知悉禁建管制情事，顯屬有疑。再者，先位原告自陳於107年3月15日取得系爭土地後，即委請專業之建築師及水土保持技師進行相關開發作業及申請，至109年1月間方確定系爭禁建管制等情，可知先位原告委請專業人士處理系爭土地之開發建廠事宜，尚須耗時約2年、且經苗栗縣政府之回函說明，始查知系爭禁建管制情事，而被告至康公司、林良芳購入系爭土地後並未進行開發、建廠等相關規劃與申請，自無可能知悉上開禁建管制情事。且果被告等知悉並有意隱匿上情，又何須為標的無建築套繪、禁建管制之切結，陷己於遭求償之窘境！綜上，難認被告等有知悉而故意隱匿之情事。從而，備位原告既無法舉證證明被告黎煥生、林良芳有何故意過失之不法情事，及違反保護他人之法律，自難認其得依民法第184條第1項後段、第2項，請求被告黎煥生負侵權行為損害賠償責任，遑論請求被告至康公司、林良芳連帶負損害賠償之責。是此部分請求於法無據，應予駁回。

（六）爭點6.倘上開請求有理由者，其損害賠償之範圍與數額或不當得利數額為何？

本院既審認備位原告上開請求均無理由，則此爭點自無審究之必要。

五、綜上所述，先位原告及備位原告之請求均無理由，應予駁回。又先位原告及備位原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均

於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　　黃怡玲

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（須附繕本）。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　　112　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　　陳映綺