

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第412號

01
02
03 原 告 曾文傑
04 曾裕龍
05 被 告 蔡秀瑛
06 莊順富
07 李怡萱
08 吳再貴

09 上列當事人間損害賠償等事件，本院於中華民國113年10月8日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。

13 訴訟費用由原告連帶負擔。

14 事實及理由

15 一、本件被告吳再貴未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
16 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
17 決。

18 二、原告主張：

19 (一)原告曾文傑為屏東縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地
20 (均為○○都市計畫農業區用地，下合稱系爭土地)所有權
21 人，系爭土地上原有原告曾文傑(父)、曾裕龍(子)(2人下合
22 稱原告，分稱其名)共同搭建之未辦保存登記鋼架建物數座
23 (下稱系爭鋼構建物，照片如本院卷第71至73頁、255、283
24 頁所示)，原告為系爭鋼構建物之分別共有人。緣被告蔡秀
25 瑛於民國111年間因擬向原告曾文傑購入系爭土地，隨即透
26 過仲介即被告莊順富向原告曾文傑要約，雙方嗣會同土地代
27 書即被告李怡萱於111年12月28日簽訂買賣契約(下稱系爭買
28 賣契約)，雙方約定由原告曾文傑以新臺幣(下同)1,004萬元
29 出售系爭土地與被告蔡秀瑛，地上物權利亦一併移轉交付予
30 被告蔡秀瑛，被告蔡秀瑛於締約當日即給付第1期款項100萬
31 元至雙方約定之履約保證專戶。嗣於被告蔡秀瑛籌措尾款過

01 程中，於系爭買賣契約價金尚未給付完畢前之112年1月17
02 日，被告蔡秀瑛、莊順富、李怡萱未經徵得原告同意，竟共
03 同指示吊車司機即被告吳再貴於當日駕駛吊車等重型機具，
04 逕行拆毀系爭鋼構建物殆盡(下稱系爭拆除事件)，被告吳再
05 貴嗣更將該殘餘之鋼材悉數變賣後將價金所得侵占入己，被
06 告蔡秀瑛、莊順富、李怡萱、吳再貴4人(下合稱被告，分稱
07 其名)，自對原告構成民法第184條第1項前段、第185條規定
08 之毀損建物共同侵權行為，並致原告因而受有200萬元之系
09 爭鋼構建物價值損害，即應令被告連帶賠償之。

10 (二)又系爭買賣契約於履約期間，因被告蔡秀瑛個人貸款條件不
11 佳，始終未能籌得足額之買賣價金，足見，被告蔡秀瑛顯係
12 有意訛詐原告曾文傑而締約，目的在誑騙伊過戶系爭土地至
13 被告蔡秀瑛名下，所為實不足取，嗣雙方雖於112年7月5日
14 已合意解除系爭買賣契約，惟本件顯係可歸責於被告蔡秀瑛
15 之事由致無法履約，原告曾文傑依約自有權利主張沒收被告
16 蔡秀瑛已給付之價金100萬元。

17 (三)並聲明：①被告應連帶賠償原告新台幣200萬元。②被告蔡
18 秀瑛應給付原告曾文傑新台幣100萬元。

19 三、被告則以：

20 (一)蔡秀瑛、莊順富、李怡萱3人：本件確如原告所述，被告蔡
21 秀瑛係經仲介即被告莊順富及土地代書即被告李怡萱協助，
22 於111年12月28日由被告蔡秀瑛與原告曾文傑簽立系爭買賣
23 契約購買系爭土地。惟因系爭土地均為農地性質，並其上有
24 原告搭建之系爭鋼構建物坐落，如此不符農地農用情形，即
25 無從減免過戶時之土地增值稅約55萬元。為此，買賣雙方即
26 於締約後之000年0月間經協議，委由被告莊順富雇請吊車司
27 機即被告吳再貴於112年1月17日，至系爭土地現場拆除系爭
28 鋼構建物以符農地農用規定而可免除稅賦，雇工拆除之費用
29 則以拆除後鋼材交由被告吳再貴回收變賣抵償之，原告對此
30 亦有同意，本件始生系爭拆除事件，此亦有被告李怡萱代買
31 賣雙方向○○鄉公所申請農地農用證明可稽，可見案發當時

01 確實經雙方合意後，被告莊順富始會委請被告吳再貴到場施
02 工。嗣後系爭買賣契約因買方即被告蔡秀瑛申辦貸款成數未
03 如預期，即興解約之念頭，並經原告曾文傑同意後，雙方合
04 意於112年7月5日解除系爭買賣契約，原告曾文傑亦同意買
05 方即被告蔡秀瑛領回已匯款至履約保證帳戶之全部買賣價
06 金，原告亦同時支付被告莊順富仲介費10萬元，雙方解約當
07 時氣氛尚稱融洽，未見原告就此有何主張，係直至本件原告
08 起訴後，被告方知有本件爭議存在。查本件既經原告同意於
09 案發時拆除系爭鋼構建物，被告自無侵權行為可言，即不負
10 損害賠償之責；且被告李怡萱僅為本件交易之代書，系爭拆
11 除事件與伊更屬無涉，原告主張被告李怡萱負連帶損害賠償
12 之責，應有誤會。再原告曾文傑與被告蔡秀瑛既已合意解除
13 系爭買賣契約而如上述，雙方並已約明不得本於契約關係互
14 相求償，且上開約定亦形諸文字而載明於系爭買賣契約原本
15 上，從而原告曾文傑主張被告蔡秀瑛給付其違約金100萬元
16 云云，亦屬無據等語。並聲明：原告之訴駁回。

17 (二)被告吳再貴未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
18 聲明或陳述。

19 四、經查，系爭土地於000年00月間原為原告曾文傑所有，系爭
20 土地使用分區均為○○都市計畫農業區用地，系爭土地上於
21 000年00月間有系爭鋼構建物數座坐落，係原告分別共有，
22 鋼構建物外觀即如卷附兩造提出之照片所示；原告曾文傑於
23 111年12月28日與被告蔡秀瑛訂立系爭買賣契約，雙方嗣合
24 意於112年7月5日解除系爭賣契約；系爭買賣契約係經被告
25 莊順富仲介而訂立，被告李怡萱擔任系爭買賣契約之代書；
26 系爭鋼構建物係於112年1月17日由被告莊順富委由被告吳再
27 貴雇工拆除，拆除後所遺鋼材由被告吳再貴變賣後收取價
28 金，原告未支付拆除工程費用；系爭買賣契約前經被告李怡
29 萱於112年4月24日向○○鄉公所申請「農業用地農業使用證
30 明書」，並於112年5月3日交由屏東縣政府財稅局試算後，
31 認定系爭買賣契約應繳納之土地增值稅為0元；原告前就被

01 告提起刑事詐欺、毀壞他人建築物、恐嚇危害安全等告訴，
02 嗣據臺灣屏東地方檢察署(下稱屏東地檢署)偵辦後，以113
03 年度偵字第10032號為被告均不起訴之處分，案經原告再議
04 後，亦經臺灣高等檢察署高雄分署以113年度上聲議字第246
05 0號駁回原告再議聲請而告確定等節，除為兩造於本件審理
06 中無爭執外，並有卷附系爭鋼構建物照片數幀(本院卷第71
07 至73頁、255、283頁)、屏東地檢署113年度偵字第10032號
08 不起訴處分書及臺灣高等檢察署高雄分署113年度上聲議字
09 第2460號處分書(本院卷第123至130頁)、系爭買賣契約書影
10 本(本院卷第149至161頁)、屏東縣○○鄉公所都市區域內使
11 用分區證明書(本院卷第195頁)、系爭土地公務用謄本及異
12 動索引(本院卷第197至219頁)、屏東縣○○鄉農業用地作農
13 業使用證明書(本院卷第267至273頁)及屏東縣政府財稅局土
14 地增值稅不課徵證明書-潮州分局(本院卷第269至273頁)等
15 可稽，上情自堪信屬實。兩造分別主張如上，從而本件爭點
16 應為：(一)被告本件所為拆除系爭鋼構建物，是否應就原告負
17 故意侵權行為損害賠償之責？原告請求被告連帶賠償200萬
18 元是否有據？(二)原告主張被告蔡秀瑛應給付違約金100萬
19 元，是否有理由？

20 五、本院之判斷：

21 (一)原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任並連帶給付原告20
22 0萬元部分：

23 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任。」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠
25 償責任。」民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別
26 定有明文。原告起訴主張，系爭鋼構建物未經被告蔡秀瑛依
27 約給付價金完畢，即由被告雇工拆除，顯與約定意旨未符，
28 被告未經徵得原告之同意即行拆除，自構成民法第184條第1
29 項前段及第185條規定之共同侵權行為，即應連帶負損害賠
30 償之責等語；惟為被告否認，並以前詞置辯。而查：

31 1.系爭土地使用分區為○○都市計畫農業區，有土地使用分

01 區證明可參(本院卷第195頁參照)，又本件前據代書即被
02 告李怡萱於111年12月28日買賣雙方締約後之000年0月
03 間，向○○鄉公所申請核發農業用地作農業使用證明書
04 (本院卷第267至273頁參照)，及向縣府財稅局申請試算本
05 件交易之土地增值稅而獲開立土地增值稅不課徵證明書-
06 潮州分局(本院卷第269至273頁參照)。從而被告辯稱，案
07 發當時係經買賣雙方協議為免除繳納本件交易土地增值
08 稅，始有系爭拆除事件發生等節，尚非無據。

09 2.系爭拆除事件依據原告主張，係發生於000年0月00日，即
10 系爭買賣契約111年12月28日締約後之數週，並被告李怡
11 萱嗣於112年4月24日前後，分向○○鄉公所、縣府財稅局
12 申請前揭農地農用證明書、土地交易增值稅免稅試算業說
13 明如上，除前開作業時序核與一般交易常情並無顯然扞格
14 之處外，果若買賣雙方就系爭拆除事件於案發時即存有重
15 大爭議，被告李怡萱擔任本件交易代書，衡情豈會不知前
16 開爭議已生？又有何理由仍就本件買賣交易續為前揭土地
17 增值稅減免之作業？足見112年1月17日系爭拆除事件應係
18 事前已獲原告同意始生此情，為合乎常情。

19 3.原告前就本件所涉毀損建築物(即系爭鋼構建物)另向屏東
20 地檢署提出刑事告訴，嗣該署偵辦後，認本件案發時應係
21 原告同意及被告為符農地農用減免稅捐，致而有系爭拆除
22 事件發生，即為被告不起訴處分，經原告曾文傑再議後，
23 亦經臺灣高等檢察署高雄分署維持原處分結果而駁回再議
24 聲請，有如前述；益可佐證，本件案發時，被告並無對原
25 告為共同侵權行為之主觀意思存在，本件當係買賣雙方就
26 此原有共識後，被告莊順富始會雇請被告吳再貴至現場拆
27 除系爭鋼構建物，被告主觀上無共同侵權行為可言。

28 4.且查，系爭買賣契約嗣於締約後約半年，即000年0月間，
29 買方即被告蔡秀瑛因故已生解約念頭，被告蔡秀瑛即與原
30 告曾文傑商談解約事宜，雙方嗣會同被告莊順富、李怡萱
31 於112年7月5日合意解除系爭買賣契約，買賣雙方於系爭

01 買賣契約原本第12條特約事項空白處，另約明以：「買賣
02 雙方於112年7月5日同意無條件解除本買賣契約，因係雙
03 方合意解除，未來不得再對彼此、代書方、仲介方有其他
04 關於本買賣契約之主張，買方已付之款項返還予買方，其
05 他期間衍生之代書費、規費稅費、仲介費，均各自負擔，
06 本契約內容亦失其效力。」等語(本院卷第153頁下方參
07 照)，原告曾文傑嗣亦同意給付被告莊順富仲介費用10萬
08 元等節，兩造就此並無爭執，且有前開契約影本在卷可
09 參，足見其實。又原告曾文傑復於112年7月6日合意與原
10 告蔡秀瑛簽立「解約暨終止履約保證協議書」(本院卷第1
11 61至162頁參照)1紙，同意被告蔡秀瑛得領回已給付至第
12 一建經履約保證專戶之全部價金604萬元，亦有前開協議
13 書影本可稽，亦堪認定為真。依上可知，本件買賣雙方於
14 112年7月5日合意解約時，氣氛應尚稱融洽，且系爭拆除
15 事件於解約當下應非爭端已生，否則原告曾文傑豈有完全
16 配合買方無條件解約，並同意被告蔡秀瑛領回全額買賣價
17 金暨給付仲介費用與被告莊順富，而不當場主張抵銷、扣
18 抵本件損害賠償金額之理？在在可見，系爭拆除事件於案
19 發當時應有獲原告首肯而後方予拆除無誤，則本件被告自
20 無共同侵權行為可言。況依前揭買賣雙方112年7月5日解
21 約約定意旨，雙方既已約明：不得再向賣方、代書方及仲
22 介方有其他關於本買賣契約之主張等語，原告本件自己無
23 從再向被告請求連帶給付因系爭買賣關係所衍生之系爭拆
24 除事件相關金額，為合乎前開約定意旨。

25 5. 綜上所述，本件應認系爭拆除事件發生時，被告曾獲原告
26 同意後始行拆除系爭鋼構建物無訛，被告並無共同侵權行
27 為主觀意思，自無不法侵害可言，復原告於解約時亦同意
28 不再向被告主張本件買賣契約相關責任，起訴請求被告應
29 連帶給付損害賠償金額200萬元，尚嫌無據。

30 (二)原告曾文傑請求被告蔡秀瑛給付違約金100萬元部分：

31 查買賣雙方已於112年7月5日合意解除系爭買賣契約，復雙

01 方約定不再互就對方本於本契約關係有所主張(求償)，有如
02 前述，則本件原告曾文傑自己無從再向被告蔡秀瑛本於系爭
03 買賣契約主張若何權利。起訴請求被告蔡秀瑛給付違約金10
04 0萬元云云，同非有據。

05 六、綜上所述，原告本於侵權行為之法律關係請求被告連帶賠償
06 系爭鋼構建物之損失200萬元，另原告曾文傑本於系爭買賣
07 契約主張被告蔡秀瑛給付其100萬元違約金，均無理由，不
08 應准許，起訴應予駁回。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條第、第85條第2
10 項。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

12 民事第三庭 法 官 曾士哲

13 正本係照原本作成。

14 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
15 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
16 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

19 書記官 陳恩慈