

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1342號

原告 吳秀琴
訴訟代理人 范增維
被告 陳秋枝

0000000000000000
訴訟代理人 徐國楨律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年12月2日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時原聲明請求：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,434,130元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷一第9頁）；嗣於本院審理中表示「連帶」二字為誤載，而更正聲明等語（見本院卷一第287頁），應屬不變更訴訟標的而更正法律上之陳述，非為訴之變更或追加，核與前揭規定相符，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）被告原為坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○段0000地號土地（嗣改編為同小段981地號土地）及其上155建號建物（以下合稱系爭房地）之所有人，並與其配偶黃處宏在系爭房地共同經營「溫馨庭園休閒農莊」，嗣因經營不善，經本院以99年度司執字第7030號拍賣系爭房地及部分占用未登錄地號土地之「暫編167建號」地上物（含汽車旅

01 館、渡假套房，位於門牌號碼新竹縣○○鄉○○路00巷0
02 號旁）（下稱系爭執行事件）。原告為承接經營「溫馨庭
03 園休閒農莊」，於民國100年2月12日及15日與被告簽訂買
04 賣契約及協議書（以下合稱系爭買賣契約），以新臺幣
05 （下同）2,300萬元之價格向被告買受「新竹縣○○鄉○
06 ○段○○○○段0000地號土地（依99年度新竹地院司執字
07 第7030號）地上物中暫編建號167號及其地上所經營之溫
08 馨庭園休閒農場經營所需一切生財器具連同附屬物件（含
09 庭園造景及三審定讞占用國有鄰地之全部場地）」，由原
10 告於100年4月7日以1,800萬元拍定取得系爭房地及暫編16
11 7建號之地上物後，再給付500萬元予被告。

12 （二）被告於兩造簽訂系爭買賣契約時，曾提供臺灣高等法院92
13 年度上訴字第1429號刑事判決書予原告，表示「溫馨庭園
14 休閒農莊」之露營區屬河川局用地，可以使用土地，不會
15 被拆除，並未告知原告前開買賣標的物中之蒸氣室、卡拉
16 OK室、員工廚房及餐廳、崗哨、部分游泳池、花圃及小木
17 屋編號809等設施占用新竹縣○○鄉○○段○○○○段000
18 地號之國有地（下稱系爭國有地）。嗣原告向被告買受之
19 「溫馨庭園休閒農莊」之蒸氣室、卡拉OK室、販賣部（員
20 工廚房）等設施（下稱系爭設施）於108年6月30日因占用
21 系爭國有地遭拆除，原告亦因未依發展觀光條例領有旅館
22 業登記證經營旅館業遭新竹縣政府多次裁處罰鍰，及因占
23 用系爭國有地而需支付土地使用補償金予財政部國有財產
24 署，原告因此受有1,434,130元之財產損害（包含遭拆除
25 之系爭設施價值30萬元、繳納罰鍰共計110萬元及支付土
26 地使用補償金共計34,130元）。被告既將系爭房地及「溫
27 馨庭園休閒農莊」所需一切生財器具連同附屬物件以2,30
28 0萬元出售予原告，然該買賣標的物卻欠缺被告所保證之
29 品質而有瑕疵，違反民法第354條規定，被告自應負物之
30 瑕疵擔保責任。

31 （三）為此，提起本件訴訟，依民法第360條規定，請求被告賠

01 償原告所受損害共計1,434,130元及法定遲延利息等語。
02 並聲明：被告應給付原告1,434,130元，及自起訴狀繕本
03 送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
04 息。

05 二、被告則以：原告於拍定取得系爭房地及暫編167建號建物
06 前，已知悉暫編167建號建物部分占用未登錄地號土地、國
07 有土地，及「溫馨庭園休閒農莊」未依發展觀光條例領有旅
08 館業登記證經營旅館業會遭罰款問題，仍繼續營業迄今，且
09 被告於100年2月15日訂立協議書時已明確約定「日後若有衍
10 生任何法律責任及相關權益，買方需自己負責」，是原告主
11 張買賣標的物有瑕疵及罰款應由被告承受，顯屬無據；縱認
12 原告主張有理由，本件兩造之土地建物買賣契約於100年訂
13 立，迄今已逾12年，縱有物之瑕疵，原告請求權亦已罹於時
14 效等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由：

16 原告主張其經由系爭執行事件以1,800萬元拍定取得被告所
17 有之系爭房地及暫編167建號之地上物，被告並有於100年2
18 月12日、100年2月15日簽立買賣契約書、協議書而另外收取
19 500萬元，以作為出讓被告原經營「溫馨庭園休閒農莊」所
20 需一切生財器具連同附屬物件（包含系爭設施）之對價乙
21 節，為被告所不爭執，且有原告提出之本院100年4月7日新
22 院燉99司執武7030字第7257號不動產權利移轉證書、土地及
23 建物所有權狀、土地建物查詢資料、100年2月12日買賣契約
24 書、100年2月15日協議書等件為證（見本院卷一第53至55
25 頁、第61至65頁、第105至113頁、第135頁），自堪信為真
26 實。原告主張向被告買受系爭房地、暫編167建號地上物及
27 其上「溫馨庭園休閒農莊」之一切生財器具連同附屬物件
28 前，被告已保證「溫馨庭園休閒農莊」設施占用國有地部分
29 不會被拆除、原告可合法經營「溫馨庭園休閒農莊」等語，
30 然「溫馨庭園休閒農莊」內之系爭設施卻因占用系爭國有地
31 而遭拆除，原告亦因未依發展觀光條例領有旅館業登記證而

01 經營「溫馨庭園休閒農莊」，而遭新竹縣政府裁處罰鍰，原
02 告並因「溫馨庭園休閒農莊」部分設施占用國有地而需支付
03 土地使用補償金予財政部國有財產署，被告顯已違反兩造買
04 賣契約之約定，而應對原告負物之瑕疵擔保責任等情，則為
05 被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者厥為：原告主
06 張被告應依兩造買賣契約之法律關係，負物之瑕疵擔保責
07 任，有無理由？爰論述如後：

08 (一) 按債權契約為特定人間之權利義務關係，基於債權契約相
09 對性原則，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘
10 束力（最高法院111年度台上字第623號判決意旨參照）。
11 次按民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己
12 之事實者，就其事實有舉證責任。

13 (二) 查，依原告提出之100年2月12日買賣契約書、100年2月15
14 日協議書所示，系爭買賣契約係由原告配偶范增維、訴外人
15 徐玉華與被告共同簽訂，原告訴訟代理人范增維亦於本
16 院審理時自陳：原告沒有跟被告簽其他契約，買賣契約書
17 的買方是我等語（見本院卷二第11頁），依債之相對性，
18 原告既非系爭買賣契約之當事人，原告亦未受讓范增維或
19 徐玉華就系爭買賣契約之權利義務，本不得執系爭買賣契
20 約對被告主張權利，此與原告曾於系爭執行事件拍定取得
21 系爭房地及暫編167建號等地上物之所有權，或由原告承
22 接經營「溫馨庭園休閒農莊」，係屬二事，不應混為一
23 談，是原告主張被告應依系爭買賣契約負物之瑕疵擔保責
24 任，而依民法第360條規定，請求被告就其因系爭設施遭
25 拆除、繳納罰鍰及支付土地使用補償金之損害負賠償責任
26 云云，自屬無據，不應准許。

27 四、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付1,434,1
28 30元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
29 5計算之利息，為無理由，應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

04 民事第一庭 法 官 潘韋廷

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

09 書記官 陳佩瑩