

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第110號

原告 萬向精密股份有限公司

法定代理人 王若楓

原告 富得工業有限公司

法定代理人 江幸樺

原告 元達喜企業有限公司

法定代理人 葉志勇

原告 矽泰光電有限公司

法定代理人 閔中強

原告 正品科技股份有限公司

法定代理人 朱啟娟

原告 祥弘通商股份有限公司

法定代理人 賴碧純

原告 閔翔食品股份有限公司

法定代理人 卓育生

原告 金能量生物科技股份有限公司

法定代理人 吳賜能

原告 勇信綜合工業股份有限公司

法定代理人 李士民

01 原 告 建奕鋼鐵工業股份有限公司

02 0000000000000000

03 法定代理人 陳澄煌

04 原 告 詠將企業有限公司

05 0000000000000000

06 法定代理人 吳如香

07 原 告 國網實業有限公司

08 0000000000000000

09 法定代理人 吳明州

10 原 告 科有自動化有限公司

11 0000000000000000

12 法定代理人 楊文筆

13 原 告 鄭堃瑋

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 共 同

17 訴訟代理人 宋永祥律師

18 複代理人 鄭志誠律師

19 被 告 兆光國際股份有限公司

20 0000000000000000

21 法定代理人 張宏偉

22 被 告 張伯光

23 0000000000000000

24 詹美珍

25 共 同

26 訴訟代理人 高進根律師

27 施瑞章律師

28 複代理人 謝文哲律師

29 高運暄律師

30 上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年12月2日言
31 詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

03 訴訟費用由原告負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
07 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
08 款定有明文。本件原告於111年10月19日言詞辯論中追加被
09 告張伯光、詹美珍，經核原告所為上開變更訴之聲明，均係
10 基於其主張被告等共同出售之「台中大肚工業園區」之廠房
11 土地，有無法供水、未依設置電線地下化等瑕疵或債務不履
12 行之情事存在之同一基礎事實，揆諸前揭規定，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：

15 (一)被告將其所有坐落臺中市○○區○○段○○○段00000000地
16 號等40餘筆使用地類別為丁中建築用地之土地，開發整合為
17 「臺中大肚工業園區」，並以該園區為工業用地，可合法申
18 設工廠，含約公設10%（園區道路+沈沙池），土地可分割
19 為500坪到1000坪等、臨路15米（貨櫃可達）等銷售口號，
20 委託仲介公司對外招商販售園區之土地。嗣原告萬向精密股
21 份有限公司、富得工業有限公司、元達喜企業有限公司、矽
22 泰光電有限公司、正品科技股份有限公司及祥弘通商股份有
23 限公司等人，即各自透過仲介公司於民國105年間分別向被
24 告購買「臺中大肚工業園區」內之部分土地，並各自與被告
25 簽訂土地買賣契約書。另訴外人技銓實業股份有限公司、鑫
26 得銓投資有限公司，亦分別委託原告萬向公司向被告購買
27 「臺中大肚工業園區」內各197.61坪之土地，技銓實業股份
28 有限公司、鑫得銓投資有限公司嗣將渠等各自向被告購得之
29 各197.61坪之土地，轉售予原告萬向公司。準此：

- 30 1、萬向精密股份有限公司購買之土地經測量後確認為586.86坪
31 （含公設道路等），買賣價金為5575萬1700元；另技銓實業

股份有限公司、鑫得銓投資有限公司向被告兆光公司購買之土地面積合計為395.22坪、買價價金合計為3754萬5900元。

2、富得工業有限公司購買之土地經測量後確定為200.62坪（含公設道路等），買賣價金為1865萬7660元。

3、元達喜企業有限公司購買之土地經測量後確定為586.53坪（含公設道路等），買賣價金為5425萬8650元。

4、矽泰光電有限公司購買之土地經測量後確定為268.71坪（含公設道路等），買賣價金為2525萬8740元。

5、正品科技股份有限公司購買之土地經測量後確定為375.67坪（含公設道路等），買賣價金為3381萬0300元。

6、祥弘通商股份有限公司購買之土地經測量後確定為458.66坪（含公設道路等），買賣價金為4357萬2700元。

(二)另訴外人張吉林分別向被告購買「臺中大肚工業園區」內、面積分別為249.76坪、270.34坪、325.81坪及288.62坪（均含公設道路等）之4筆土地，並分別指定登記予訴外人世益開發有限公司、多福興業有限公司、多益興業有限公司及立言開發科技股份有限公司。嗣原告閎翔食品股份有限公司於107年4月間分別收購世益開發有限公司、多福興業有限公司100%之股份，並取得該等公司所購買之土地；又原告金能量生物科技股份有限公司於106年8月間收購多益興業有限公司100%之股份，取得該公司所購買之土地；原告勇信綜合工業股份有限公司於106年3月間收購立言開發科技股份有限公司100%之股份，取得該公司所購買之土地。其中：

1、閎翔食品股份有限公司購買之土地經測量後確定合計為520.1坪（ $249.76 + 270.34 = 520.1$ ）（含公設道路等），買賣價金為新台幣（下同）4680萬9000元（ $00000000 + 00000000 = 00000000$ ）。

2、金能量生物科技股份有限公司購買之土地經測量後確定為325.81坪（含公設道路等），買賣價金為2932萬2900元。

3、勇信綜合工業股份有限公司購買之土地經測量後確定為288.62坪（含公設道路等），買賣價金為2597萬5800元。

01 (三)又訴外人孟金義向被告公司購買「臺中大肚工業園區」內、
02 面積為211.23坪之土地，及訴外人王添政向被告購買「臺中
03 大肚工業園區」內、面積為244.11坪之土地，並指定登記予
04 訴外人開店大師企業有限公司，嗣開店大師企業有限公司於
05 108年1月間將上開二筆土地，面積合計為455.34坪之土地，
06 轉售予原告建奕鋼鐵工業股份有限公司，買賣價金為5800萬
07 元。又訴外人王添政向被告購買「臺中大肚工業園區」內、
08 面積為299.91坪之土地，並指定登記予訴外人開店大師企業
09 有限公司，嗣開店大師企業有限公司於107年10月間將上開
10 土地，轉售予原告詠將企業有限公司，買賣價金為3898萬80
11 00元。又訴外人廣豐昶環保生技有限公司向被告分別購買
12 「臺中大肚工業園區」內、面積各為235.17坪、471.33坪之
13 2塊土地，嗣廣豐昶環保生技有限公司分別於106年9月間、1
14 08年12月間將上開2塊土地，轉售予原告國網實業有限公
15 司，面積235.14坪，買賣價金為2850萬元，及轉售予原告科
16 有自動化有限公司，面積240.2929坪，買賣價金為3200萬
17 元，及轉售予原告鄭堃瑋，面積230.6513坪，買賣價金為32
18 00萬元。準此：

- 19 1、建奕鋼鐵工業股份有限公司購買之土地經測量後確定為455.
20 34坪（含公設道路等），買賣價金為5800萬元。
- 21 2、詠將企業有限公司購買之土地經測量後確定為299.91坪（含
22 公設道路等），買賣價金為3898萬8000元。
- 23 3、國網實業有限公司購買之土地經測量後確定為235.14坪（含
24 公設道路等），買賣價金為2850萬元。
- 25 4、科有自動化有限公司購買之土地經測量後確定為240.2929坪
26 （含公設道路等），買賣價金為3200萬元。
- 27 5、鄭堃瑋購買之土地經測量後確定為230.6513坪（含公設道路
28 等），買賣價金為3200萬元。

29 (四)被告應對原告負瑕疵擔保責任或債務不履行之損害賠償責
30 任：

- 31 1、原告等各自取得「臺中大肚工業園區」內之各筆土地後，均

陸續在各該土地上興建廠房，然在各自之廠房興建完畢後，始赫然發現「臺中大肚工業園區」之土地範圍，並未向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）及台灣自來水股份有限公司（下稱自來水公司）申請電力及自來水之供應，導致該區域完全沒有水電供應，原告等完全無法在「臺中大肚工業園區」進行生產製造之工作。而原告等雖陸續透過仲介公司向被告反應，但被告始終未出面處理水電申請之相關事宜，導致原告等公司之相關生產作業受到嚴重影響，受有莫大之損失。原告等雖另行向自來水公司申請自來水供應事宜，自來水公司之承辦人員卻表示被告兆光公司先前即曾向自來水公司申請自來水公司之供應，當時自來水公司即已告知被告兆光公司「臺中大肚工業園區」所在位置地勢較高，且鄰近管線皆為末端，既有水壓不足供給園區使用，故該區域非屬自來水供應區域，無法設置管線提供自來水，故原告之申請無法受理。準此，被告明知「臺中大肚工業園區」之土地範圍非屬自來水供應區，作為工廠用地卻有無法供應自來水之重大瑕疵存在，被告卻故意隱瞞該重大瑕疵之存在而將「臺中大肚工業園區」之土地分別出售予原告等人，有違誠信。

2、嗣原告雖陸續向臺中市政府及自來水公司陳情，並由臺中市政府經濟發展局於109年7月17日召開「臺中市大肚區產業科技園區」申請用水協調會，然自來水公司於會議中仍表示「臺中大肚工業園區」之地勢較高且鄰近管線均為末端，既有水壓不足供給園區使用等語。原告至此始確定在「臺中大肚工業園區」之土地範圍內，無法申請自來水之供應，原告迄今仍無自來水可以使用，嚴重影響原告之營運。

3、另據被告與原告所簽定土地買賣契約書附件二之特約條款第5項約定：「園區內全部電線地下化申請，以台電規劃完成為準。」，已清楚約定被告兆光公司除應向台電公司申請「臺中大肚工業園區」之用電供應之外，其電線之規劃更應進行地下化之申請。然被告兆光公司開發「臺中大肚工業園區」之土地對外販售，不僅未依約向台電公司申請在「臺中

大肚工業園區」提出電力地下化之申請，甚至連設置電線亦未申請，導致「臺中大肚工業園區」內完全沒有電力可以使用，原告只能各自向台電公司申請用電，並自「臺中大肚工業園區」之外側設置電力管線，拉進園區內再以設立電線桿架設電線之方式進行電力供應事宜。故被告除完全未在「臺中大肚工業園區」之土地區域申請電力供應外，亦未依約進行電線地下化之申請，而有不完全給付之違約情事，應對原告等負債務不履行之損害賠償責任。

4、被告對外販售「臺中大肚工業園區」之土地，即係主打該園區為工業用地，可合法申請設立工廠作為銷售手段，且原告等向被告購買而取得該園區之土地，其目的均係要作為設立工廠使用，此亦為被告所明知，則該「臺中大肚工業園區」之土地既係要作為工廠用地使用，則該園區必需要有電力及自來水之供應，實係該土地之通常效用或契約預定效用。而被告出售之「臺中大肚工業園區」土地，有無法供電、供水之情事，已如上述，足見被告出售「臺中大肚工業園區」之土地，確有滅失或減少其通常效用或契約預定效用之重大瑕疵存在，被告更有故意不告知該重大瑕疵之情事，被告且未依債之本旨履行債務，交付有瑕疵之土地予原告等，亦構成不完全給付之違約情事。原告得依民法第354條、第359條規定，請求被告負瑕疵擔保責任而主張減少價金，或依民法第227條第1項、第2項規定，請求被告負債務不履行之不完全給付責任（請求擇一為有利之判決）。

5、又原告閱翔公司、金能量公司、勇信限公司、建奕鋼鐵公司、詠將公司、國綱公司、科有公司及鄭堃瑋等人，固非直接向被告購買「臺中大肚工業園區」土地，而係分別藉由公司股份轉讓或土地轉售等方式，取得「臺中大肚工業園區」之土地，然原先向被告購買該部分「臺中大肚工業園區」土地之契約當事人即張吉林、孟金義、王添政及廣豐昶環保生技有限公司，業已分別將渠等依據買賣契約而得對被告主張之瑕疵擔保、債務不履行等請求權，悉數轉讓予原告閱翔公

01 司、金能量公司、勇信限公司、建奕鋼鐵公司、詠將公司、
02 國網公司、科有公司及鄭堃璋等人，故原告閎翔公司等人應
03 得以自己之名義，請求被告負瑕疵保責任或債務不履行之損
04 害賠償責任。

05 6、自來水公司已明確表示非屬自來水供應區，無法單純施作自
06 來水延管工程，以架設自來水管線進行供水事宜，而必須以
07 鑿井作為用水來源或施作其他工程解決供水問題。據原告等
08 初步估計，該等工程最少需要之工程費用至少為2500萬元，
09 而向台電公司申請「臺中大肚工業園區」用電之地下化電線
10 設置，預估工程費用約500萬元，合計共3000萬元。原告各
11 得請求被告減少價金及或損害賠償之金額，分述如下：

12 (1)原告等所購得「臺中大肚工業園區」之土地，面積合計為54
13 70.06坪（小數點後第3位數捨去），而原告萬向精密股份有
14 限公司購買之土地為982.08坪，佔總面積約為17.95%（小
15 數點後2位四捨五入），故原告萬向公司請求減少價金或損
16 害賠償之金額為538萬5000元（ $00000000 \times 17.95\% = 000000$
17 0）。

18 (2)富得工業有限公司購買之土地為200.62坪，佔總面積約為3.
19 67%（小數點後2位四捨五入），故原告富得公司請求減少
20 價金或損害賠償之金額為110萬1000元（ $00000000 \times 3.67\% =$
21 0000000 ）。

22 (3)元達喜企業有限公司購買之土地為586.53坪，佔總面積約為
23 10.72%（小數點後2位四捨五入），故原告元達喜公司請求
24 減少價金或損害賠償之金額為321萬6000元（ 00000000×10.7
25 $2\% = 0000000$ ）。

26 (4)矽泰光電有限公司購買之土地為268.71坪，佔總面積約為4.
27 91%（小數點後2位四捨五入），故原告矽泰光電公司請求
28 減少價金或損害賠償之金額為147萬3000元（ 00000000×4.9
29 $1\% = 0000000$ ）。

30 (5)正品科技股份有限公司購買之土地為375.67坪，佔總面積約
31 為6.90%（小數點後2位四捨五入），故原告正品公司請求

01 減少價金或損害賠償之金額為207萬元（ $000000000 \times 6.90\% =$
02 00000000 ）。

03 (6)祥弘通商股份有限公司購買之土地經測量後確定為458.66
04 坪，佔總面積約為8.39%（小數點後2位四捨五入），故原
05 告祥弘公司請求減少價金或損害賠償之金額為251萬7000元
06 （ $000000000 \times 8.39\% = 00000000$ ）。

07 (7)閎翔食品股份有限公司購買之土地為520.1坪，佔總面積約
08 為9.51%（小數點後2位四捨五入），故原告閎翔公司請求
09 減少價金或損害賠償之金額為285萬3000元（ 000000000×9.5
10 $1\% = 00000000$ ）。

11 (8)金能量生物科技股份有限公司購買之土地為325.81坪，佔總
12 面積約為5.96%（小數點後2位四捨五入），故原告金能量
13 公司請求減少價金或損害賠償之金額為178萬8000元（ 00000
14 $000 \times 5.96\% = 00000000$ ）。

15 (9)勇信綜合工業股份有限公司購買之土地為288.62坪，佔總面
16 積約為5.28%（小數點後2位四捨五入），故原告勇信公司
17 請求減少價金或損害賠償之金額為158萬4000元（ $000000000 \times$
18 $5.28\% = 00000000$ ）。

19 (10)建奕鋼鐵工業股份有限公司購買之土地為455.34坪，佔總面
20 積約為8.32%（小數點後2位四捨五入），故原告建奕鋼鐵
21 公司請求減少價金或損害賠償之金額為249萬6000元（ 00000
22 $000 \times 8.32\% = 00000000$ ）。

23 (11)詠將企業有限公司購買之土地經299.91坪，佔總面積約為5.
24 48%（小數點後2位四捨五入），故原告詠將公司請求減少
25 價金或損害賠償之金額為164萬4000元（ $000000000 \times 5.48\% =$
26 00000000 ）。

27 (12)國網實業有限公司購買之土地為235.14坪，佔總面積約為4.
28 30%（小數點後2位四捨五入），故原告國網公司請求減少
29 價金或損害賠償之金額為129萬元（ $000000000 \times 4.30\% = 0000$
30 000 ）。

31 (13)科有自動化有限公司購買之土地為240.2929坪，佔總面積約

為4.39%（小數點後2位四捨五入），故原告科有公司請求減少價金或損害賠償之金額為131萬7000元（ $00000000 \times 4.39\% = 0000000$ ）。

(14)鄭堃瑋購買之土地為230.6513坪，佔總面積約為4.22%（小數點後2位四捨五入），故原告鄭堃瑋請求減少價金或損害賠償之金額為126萬6000元（ $00000000 \times 4.22\% = 0000000$ ）。

(五)被告當初販售作為工業園區之土地予原告等各廠商作為工廠用地使用，該園區範圍內之土地必需要有電力及自來水之供應，始符合作為工廠用地之通常效用或契約預定效用。故被告提供道路予園區內廠商進出園區之通行使用，提供有自來水供應之園區土地，均為被告與各廠商簽訂園區內土地買賣契約所定之主給付義務之一，則為滿足園區內能夠獲得自來水供應之契約給付義務，被告亦應協力出具如後述原告訴之聲明第2項所載土地(下稱系爭道路)之使用同意書等土地權利證明文件，供自來水公司埋設水路管線，俾利原告等向自來水公司申請對「臺中大肚工業園區」進行供水作業，此乃被告履行予原告等各廠商間之土地買賣契約書過程中，基於誠信原則所生之附隨義務。原告自得請求被告出具土地使用同意書。

(六)並聲明：

1、被告應給付原告萬向精密股份有限公司538萬5000元、富得工業有限公司110萬1000元、元達喜企業有限公司321萬6000元、矽泰光電有限公司147萬3000元、正品科技股份有限公司207萬元、原告祥弘通商股份有限公司251萬7000元、閎翔食品股份有限公司285萬3000元、金能量生物科技股份有限公司178萬8000元、勇信綜合工業股份有限公司154萬4000元、建奕鋼鐵工業股份有限公司249萬6000元、詠將企業有限公司164萬4000元、國網實業有限公司129萬元、科有自動化有限公司131萬7000元、鄭堃瑋126萬6000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之

01 利息。

02 2、被告應出具載有「兆光國際股份有限公司所有坐落臺中市大
03 肚區福合段655-1、655-4、655-5、655-6、655-7、656-1、6
04 56-5、656-6、661、662、662-1、662-2、662-3、701地號等
05 共14筆土地（權利範圍均為全部），同意無償提供臺中市大
06 肚區產業科技園區廠商協進會向台灣自來水股份有限公司申
07 請民生用水，作為埋設水路管線及設置道路旁加壓站配電盤
08 之用」文字之土地使用同意書予原告。

09 3、原告願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告抗辯：

11 （一）原告所提出之台中市大肚工業園區土地銷售廣告，純屬仲介
12 台灣多利國際開發企業有限公司（下稱台灣多利公司）所片
13 面製作，並非被告自行或授權仲介台灣多利公司製作。退步
14 言，觀之台中市大肚工業園區土地銷售廣告，其上業已明載
15 「※依現況交地」，而履約交地之現況即未包含台水公司之
16 供水管線、台電公司之供電纜線。且兩造所簽訂之土地買賣
17 契約書（下稱系爭買賣契約書），亦未約定出賣人即被告必須
18 在系爭土地上提供買受人即原告台水公司之供水管線、台電
19 公司之供電纜線，足見系爭土地買賣並無原告所指之瑕疵或
20 不完全給付情事。

21 （二）再退步言，倘原告認履約交地未包含台水公司之供水管線、
22 台電公司之供電纜線之土地現況構成買賣瑕疵，然原告既有
23 前往系爭土地勘察現況，且此屬原告以肉眼觀察系爭土地之
24 現況即可清楚知悉之事，原告顯係於系爭買賣契約「成立
25 前」知悉上情，依民法第355條第1項規定，被告亦無庸負瑕
26 疵擔保責任。又縱認原告未於買賣契約「成立前」即知悉上
27 情，然既依肉眼觀察即可知悉上情，原告至少屬「因重大過
28 失不知」，依民法第355條第2項規定，被告亦無庸負瑕疵擔
29 保責任。

30 （三）再退步言，原告在履約交地以後，聘請專業建築師規劃廠房
31 之設計圖說、覓得專業營造公司發包廠房新建工程、及至廠

01 房施工興建完畢多年以後，始「赫然發現」系爭土地並無台
02 水公司之供水管線、台電公司之供電纜線。若此屬瑕疵，原
03 告顯未依通常程序從速檢查並將情事立即通知被告，依民法
04 第356條第2項規定，視為原告受領系爭土地，不得再主張瑕
05 疵擔保責任。

06 (四)系爭契約附件二之特約事項第5點係具體約定被告已在系爭
07 土地興建公共設施之地下電纜線而言，並非指被告應提供台
08 電公司之用電供應於原告。且雙方已於特約條款第2條、第9
09 條，約明興建工廠所需之電力供應及水力供應，均屬相關主
10 管機關審核事項，應由買方依各個興建工廠之事業種類及所
11 需之實際電量、水量，填具各項申請書送請各個不同主管機
12 關及台電公司、台水公司審查核定，並配合各個主管機關辦
13 理相關手續，與被告無關。故電力供應及水力供應係屬買方
14 應自行負責處理範疇，難認被告就此部分有何附隨義務可
15 言。再系爭契約附件二之特約事項第5點、第6點、第8點，
16 均在具體表明被告在系爭土地所興建之公共設施即：地下電
17 纜線、雨水溝、污水管、私設道路公共設施，均應配合各該
18 機關即台電公司、台中市政府完成或核准之規劃，此通觀特
19 約事項第5點、第6點、第8點全部約定之文字即明。被告已
20 依約提供上開公共設施與原告，並無不完全給付情事。

21 (五)原告主張被告張伯光、詹美珍就所出售之土地，亦應負瑕疵
22 擔保或不完全給付責任云云，益無理由：

23 被告張伯光、詹美珍所出售之土地，屬路地丙、路地丁，並
24 未包含主基地（即山坡地保育區丁種建築用地）。本件原告
25 主張被告應負瑕疵擔保或債務不履行責任者，均係指主基地
26 （即山坡地保育區丁種建築用地而言）而言，實與被告張伯
27 光、詹美珍所出售之路地丙、路地丁無涉。且被告張伯光、
28 詹美珍就所出售之路地丙、路地丁部分，其所約定性質及用
29 途均屬作為路地所用，該等土地現況為路地所用，並無任何
30 窒礙。被告張伯光、詹美珍已依契約約定效用及債務本旨履
31 行契約義務，殆無原告所指須負瑕疵擔保或不完全給付責任

之情。

(六)並聲明：

1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2、如受不利益之判決，請准供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其等或直接向被告購買或輾轉購得被告出售之上開土地，業據提出銷售廣告、買賣契約書、股份讓渡契約書、轉售資料等件為證(見本院卷一第79-509頁、卷二第13-347頁)，復為被告所不爭執(見本院卷三第176-180頁)堪信屬實。又台水公司表示原告等購得之系爭土地，因地勢較高且鄰近管線末端，既有水壓不足供給系爭土地使用，業據提出臺中市政府經濟發展局函為證(見本院卷二第349-355頁)，並有台水公司函文(見本院卷三第283-284頁)可憑，復為被告所不爭執(見本院卷二第181-182頁)，亦堪認定。

(二)原告主張被告出售系爭土地，依約應由被告向台電公司申請用電供應及全部電線地下化，及獲得台水公司之自來水供應(下稱系爭義務)等語，為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事實，負舉證責任。經查，觀之原告提出之銷售廣告及被告簽訂之買賣契約書本約(即不含附件二之特約條款(下稱特約條款))，均未記載被告應履行系爭義務。又特約條款第1點記載：買方知悉系爭買賣契約之主基地係山坡地保育區丁種建築用地，興建工廠須符合工廠登記要件等語；第5點記載：園區內全部電線地下化申請，以台電規劃完成為準；第9點記載：買方在本約附件一所示主基地為取得工廠登記證，須配合政府辦理相關手續，買方應自行處理，均與賣方無關，有該特約條款在卷可憑，觀之特約條款約定內容，亦未記載被告應履行系爭義務。再原告之工廠均已能正常供電，業據原告自陳在卷(見本院卷三第425頁)，並有被告提出之照片(見本院卷三第189-197頁)可稽。又依二造之約定以觀，買方即原告知悉系爭買賣契約之主基地係山坡地保育區丁種建築用地，興建工廠須符合工廠登記要件，且是

01 否能取得工廠登記，悉由買方即原告自行負責。又工廠獲取
02 水源之方法，本不僅台水公司供應之自來水一端，尚可透過
03 鑿井進行供水，亦為原告所是認(見本院卷三第359頁)，且
04 關於取得工廠登記證所須配合主管機關辦理之相關手續，包
05 括於申請表載明工廠每日用水量、工廠使用電器容量(參見
06 本院卷三第327-338頁)，足見興建工廠所需之電力供應及水
07 力供應，均屬相關主管機關審核事項，應由買方依各個興建
08 工廠之事業種類及所需之實際電量、水量，填具各項申請書
09 送請各個不同主管機關審查核定，並配合各個主管機關辦理
10 相關手續，故原告購得土地後實際欲興建何工廠，每日用水
11 量、工廠使用電器容量多寡及來源，均有賴原告日後自行決
12 定，要非被告出售土地時所能預定，衡情，被告端無於出售
13 土地時，即應允履行系爭義務之理。是依特約條款第2點、
14 第9點內容以觀，益難認被告負有系爭義務。再被告已在系
15 爭土地區域內之通路上施作預埋電力系統之管路完成，有被
16 告提出之配置圖及照片可參(見本院卷三第239-241頁)，台
17 電公司函文亦記載：系爭自辦重劃區內地下化工程所需管路
18 均由重劃會自行埋設，台電僅於受理用電申請時配合施作外
19 線工程等語(見本院卷三第293頁)，則被告抗辯特約條款第5
20 點係具體約定被告已在系爭土地興建公共設施之地下電纜線
21 而言，並非指被告應提供台電公司之用電供應於原告等語，
22 即堪採信。

23 (三)基上，原告既未能舉證證明被告負有系爭義務，自難認被告
24 有原告主張之瑕疵給付或不完全給付情事，則原告依民法第
25 354條、第359條規定，主張被告負瑕疵擔保責任而請求減少
26 價金、依民法第227條第1項、第2項規定，主張被告負不完
27 全給付之損害賠償責任，均屬無據。

28 (四)原告另主張因系爭土地目前須以由園區外增設水路管線延伸
29 至園區內以加壓方式進行供水，且要進行埋管作業，而須使
30 用爭道路，乃需提供系爭道路之土地所有權人出具之土地使
31 用同意書，爰訴請如原告訴之聲明第2項所示云云。惟查，

01 被告出售系爭土地，並無使系爭土地獲得台水公司之自來水
02 供應義務，業如前述，原告復未舉證證明被告負有提供上開
03 同意書之義務，其此部分請求亦屬無據，不應准許。

04 四、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第227條第1項、
05 第2項規定，請求(1)被告應給付原告萬向精密股份有限公司
06 538萬5000元、富得工業有限公司110萬1000元、元達喜企業
07 有限公司321萬6000元、矽泰光電有限公司147萬3000元、正
08 品科技股份有限公司207萬元、原告祥弘通商股份有限公司2
09 51萬7000元、閎翔食品股份有限公司285萬3000元、金能量
10 生物科技股份有限公司178萬8000元、勇信綜合工業股份有
11 限公司154萬4000元、建奕鋼鐵工業股份有限公司249萬6000
12 元、詠將企業有限公司164萬4000元、國網實業有限公司129
13 萬元、科有自動化有限公司131萬7000元、鄭堃偉126萬6000
14 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
15 百分之5計算之利息。(2)被告應出具載有「兆光國際股份有
16 限公司所有坐落臺中市大肚區福合段655-1、655-4、655-
17 5、655-6、655-7、656-1、656-5、656-6、661、662、662-
18 1、662-2、662-3、701地號等共14筆土地（權利範圍均為全
19 部），同意無償提供臺中市大肚區產業科技園區廠商協進會
20 向台灣自來水股份有限公司申請民生用水，作為埋設水路管
21 線及設置道路旁加壓站配電盤之用」文字之土地使用同意書
22 予原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
23 行之聲請，亦失所附，應併予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防方法，經審酌後，認與
25 判決結果無影響，無庸逐一論述，併此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
28 民事第二庭 法 官 江奇峰

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日
02 書記官 黃雅慧