

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第66號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 萬向精密股份有限公司
法定代理人 游正劭
上訴人 元達喜企業有限公司
法定代理人 葉志勇
上訴人 正品科技股份有限公司
法定代理人 朱啟娟
上訴人 祥弘通商股份有限公司
法定代理人 賴碧純
上訴人 閱翔食品股份有限公司
法定代理人 卓育生
上訴人 和元生物科技股份有限公司（原名金能量生物科技）
法定代理人 吳賜能
上訴人 勇信綜合工業股份有限公司
法定代理人 李士民
上訴人 國網實業有限公司
法定代理人 吳明州
上訴人 科有自動化有限公司
法定代理人 楊智皓
上訴人 鄭堃瑋
共 同
訴訟代理人 宋永祥律師
複代理人 鄭志誠律師
被上訴人 兆光國際股份有限公司
法定代理人 張宏偉
被上訴人 張伯光
詹美珍
共 同
訴訟代理人 高運暉律師
高進棖律師

02 上 一 人

03 複代理 人 謝文哲律師

04 上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年1
05 2月30日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第110號第一審判決提
06 起上訴，並為訴之追加，本院於114年3月26日言詞辯論終結，判
07 決如下：

08 主 文

09 上訴及追加之訴均駁回。

10 第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人依如附表所示比例負
11 擔。

12 事實及理由

13 壹、程序事項：

14 一、按當事人法定代理人之代理權消滅者，應由有代理權之法定
15 代理人承受其訴訟，此觀民事訴訟法第170條之規定自明。

16 查上訴人萬向精密股份有限公司、科有自動化有限公司之法
17 定代理人，於本院審理中依序變更為游正劭、楊智皓，並經
18 其等分別聲明承受訴訟，有變更登記表、民事聲明承受訴訟
19 狀可稽（見本院卷二71至75、79頁、卷三85至97頁），核無
20 不合，應予准許。

21 二、另上訴人「金能量生物科技股份有限公司」於本件訴訟中更
22 名為「和元生物科技股份有限公司」，亦有變更登記表可參
23 （見本院卷二83頁），該公司名稱雖有變更，然公司法人格
24 仍屬同一，爰列其更名後之名稱。

25 三、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
26 之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第44
27 6條第1項但書、第255條第1項但書第2款定有明文。查上訴
28 人就請求被上訴人給付如附表各編號所示金額部分，於本院
29 追加依民法第179條規定為同一請求（見本院卷二200頁）。
30 經核上訴人所為追加，與原請求給付減少價金或不完全給付
31 之損害賠償，屬同一基礎事實，核與上開規定相符，應予准

01 許。另上訴人原依民法第227條規定為請求部分，於本院陳
02 明係依民法第227條第1項準用同法第226條第1項之規定（見
03 本院卷二200頁），核屬補充或更正法律上之陳述，應非訴
04 之變更或追加，併予敘明。

05 貳、實體事項：

06 一、上訴人主張：

07 (一)上訴人前將其所有坐落臺中市○○區○○段○○○段000000
08 00地號等40餘筆使用地類別為丁種建築用地之土地，開發整
09 合為「臺中大肚工業園區」（下稱系爭園區），並以系爭園
10 區為工業用地，可合法申設工廠，含約公設10%（園區道路
11 +沈沙池），土地可分割為500坪至1,000坪、臨路15米（貨
12 櫃可達）等為廣告（下稱系爭銷售廣告），委託仲介公司對
13 外販售系爭園區土地。嗣上訴人各依如附表編號（下稱編
14 號）所示直接或輾轉購得由被上訴人所出售之系爭園區土
15 地，購得土地面積如各編號所示（下稱系爭土地），並由各
16 編號所示直接購得之上訴人或輾轉出售之訴外人（下稱系爭
17 直接買受人）與被上訴人簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買
18 賣契約）。而編號1、5至10所示向被上訴人購得土地之訴外
19 人，已各將其與被上訴人簽訂系爭買賣契約之債權，分別讓
20 與向該訴外人輾轉買受系爭園區土地之上訴人。

21 (二)被上訴人未向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）、台
22 灣自來水股份有限公司（下稱自來水公司）分別申請電力、
23 自來水以供系爭園區內土地使用，致系爭園區無法獲得水電
24 供應。嗣上訴人向自來水公司申請供水時，方經該公司人員
25 告知系爭園區地勢較高，無法設置管線提供自來水。被上訴
26 人故意不告知系爭土地無法獲得自來水供應，且未依約向台
27 電公司申請在系爭園區進行地下電力地下化工程之瑕疵（下
28 合稱系爭瑕疵），上訴人直接或輾轉購得之系爭土地，有上
29 開滅失或減少通常效用或契約預定效用之系爭瑕疵存在，被
30 上訴人應負瑕疵擔保責任。且被上訴人交付有瑕疵之土地予
31 上訴人，係未依債之本旨履行債務，亦屬不完全給付。據自

01 來水公司表示其需以鑿井或其他工程，並另架設自來水管線
02 方可提供自來水予系爭園區廠商使用，此部分工程費用至少
03 為新臺幣（下同）2,500萬元。另伊等向台電公司申請系爭
04 園區用電之地下化電線設置，預估工程費用約500萬元，合
05 計共3,000萬元。以各上訴人購地面積換算可請求被上訴人
06 賠償比例、金額均如各編號所示。又增設水路管線延伸至系
07 爭園區內以加壓方式進行供水時，需經過系爭園區之15米道
08 路，依系爭買賣契約之附隨義務，被上訴人兆光國際股份有
09 限公司（下稱兆光公司）應出具載有：兆光公司所有坐落臺
10 中市大肚區福合段000-0、000-0、000-0、000-0、000-0、0
11 00-0、000-0、000-0、000、000、000-0、000-0、000-0、0
12 00地號（權利範圍均為全部）等14土地（下稱系爭14筆土
13 地），同意無償提供臺中市大肚區產業科技園區廠商協進會
14 （下稱系爭協進會）向自來水公司申請民生用水，作為埋設
15 水路管線及設置道路旁加壓站配電盤之用等文字之土地使用
16 同意書（下稱系爭同意書）予系爭協進會等情。爰依民法第
17 354條、第359條及第227條第1項準用第226條第1項規定，擇
18 一請求被上訴人給付各上訴人如各編號所示金額；另依系爭
19 買賣契約之附隨義務請求兆光公司出具系爭同意書予上訴人
20 （原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
21 訴）。並上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2項之
22 訴部分廢棄。2.上廢棄部分：(1)被上訴人應給付各上訴人如
23 各編號所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息。(2)兆光公司應出具系爭同意書
25 予上訴人。3.上訴人願供擔保，請准宣告假執行。另上訴人
26 就請求被上訴人給付各編號之金額部分，於本院追加依民法
27 第179條規定為同一請求，請求擇一為其等有利之判決（未
28 繫屬本院者，不予贅述）。

29 二、被上訴人則以：

30 (一)系爭買賣契約附件二特約條款（下稱系爭特約條款）第2點
31 條及第9點已明定：興建工廠、取得工廠登記證，須配合政

01 府辦理相關手續，買方應自行處理，與賣方無關等語。又興
02 建工廠所需之電力及水力供應，均屬主管機關審核事項，被
03 上訴人無從知悉買受人欲興建工廠種類，用水電之計畫、屬
04 性及容量，故應由買受人即上訴人依其申請工廠事業種類及
05 所需水電量，填具各項申請書，再配合主管機關辦理相關手
06 續，故水電供應均係買受人之義務，與被上訴人無關，被上
07 訴人即無出具系爭同意書之附隨義務。另據系爭特約條款第
08 5點、第6點、第8點，已載明被上訴人在系爭園區所興建之
09 公共設施即：地下電纜線、雨水溝、汙水管、私設道路公共
10 設施，均應配合各該機關即台電公司、臺中市政府完成或核
11 准之規劃，被上訴人已依約施作上開公共設施，並無不完全
12 給付。且被上訴人張伯光、詹美珍出售土地為路地，約定性
13 質及用途均屬作為道路使用，與上訴人主張系爭瑕疵無關，
14 則張伯光、詹美珍自無須負瑕疵擔保或不完全給付責任。

15 (二)上訴人係直接或輾轉購得系爭土地，而系爭直接買受人於簽
16 訂系爭買賣契約前均有至系爭園區勘查土地現況，其等於簽
17 訂契約前已知悉系爭園區土地無自來水供應設施，縱不知無
18 自來水供應，亦屬重大過失而不知，依民法第355條第1項、
19 第2項規定，被上訴人不負瑕疵擔保責任。況系爭直接買受
20 人於土地點交時即知系爭園區並無自來水供應設施，仍同意
21 點交，且上訴人在系爭園區內興建工廠已完成多年，竟於數
22 年後始主張發現有上開瑕疵，其等顯未依通常程序從速檢查
23 買賣標的物，更未將該瑕疵通知被上訴人，依民法第356條
24 第2項規定，視為受領買受標的物，伊等不負瑕疵擔保責任
25 等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。如受不利益判
26 決，願供擔保，請准免為假執行。

27 三、本院之判斷：

28 (一)上訴人主張伊分別依各編號所示方式直接或輾轉購得由被上
29 訴人出售之系爭土地，編號5至10所示直接向被上訴人購得
30 土地之訴外人，已將其與被上訴人簽訂系爭買賣契約之債
31 權，分別讓與上開編號之上訴人，又自來水公司表示系爭園

01 區土地，因地勢較高且鄰近管線末端，既有水壓不足供給系
02 爭園區土地使用等情，有系爭銷售廣告、系爭買賣契約、股
03 份讓渡契約書、轉售資料、債權轉讓協議書、臺中市政府經
04 濟發展局函及自來水公司函文可稽(見原審卷一79、81至509
05 頁、卷二13至347頁、349至355頁、卷三277至281、283至28
06 4、407至411頁)，復為被上訴人所不爭執(見本院卷二201
07 頁)，堪認實在。

08 (二)系爭土地並無上訴人主張之系爭瑕疵：

09 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
10 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
11 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
12 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
13 危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而
14 出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
15 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
16 者，買受人僅得請求減少價金。又因可歸責於債務人之事
17 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責於
18 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付
19 遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第354條、第359
20 條、第226條第1項、第227條分別定有明文。

21 2.上訴人主張被上訴人所出售之系爭土地，存有系爭瑕疵等
22 情，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此有利於己之事
23 實，負舉證責任。據系爭買賣契約所載，買賣雙方僅於契
24 約第8條約定被上訴人就系爭土地須負產權清楚，權利絕
25 無任何瑕疵之擔保責任，並未約定系爭土地須有自來水供
26 應(見原審卷一81至509頁)。而系爭銷售廣告亦僅載有
27 可合法申請工廠，並無可提供自來水之記載(見原審卷一
28 79頁)。且系爭特約條款第1點記載：買方知悉系爭買賣
29 契約之主基地係山坡地保育區丁種建築用地，興建工廠須
30 符合工廠登記要件；第9點記載：買方在本約附件一所示
31 主基地為取得工廠登記證，須配合政府辦理相關手續，買

01 方應自行處理，均與賣方無關等語（見原審卷一87、16
02 9、181、243、309、381、459頁），故系爭特約條款亦未
03 約定系爭土地須可取得自來水供應之效用，且系爭特約條
04 款第9點已約定關於系爭土地取得工廠登記相關事宜，均
05 由買方自行處理，與被上訴人無關等語，故上訴人申請工
06 廠登記所需相關電力、水源供應等，均應由上訴人自行處
07 理，而與被上訴人無關，堪認系爭買賣契約並未約定系爭
08 土地須具可提供自來水之效用。

09 3.又申請工廠登記所須提供之水源證明文件，除自來水公司
10 水費收據影本外，亦可提供有效地面水水權、有效地下水
11 水權、農田水利會同意供水文件，有申請工廠登記應檢附
12 各項書件附表可證（見原審卷三331頁），且為上訴人所
13 不爭執（見本院卷三41頁），故上訴人申請工廠登記除以
14 自來水為水源外，亦可以地面水、地下水或農田水利會供
15 水等為水源，足認系爭土地並非以須有自來水供應為通常
16 效用。且關於取得工廠登記證所須配合主管機關辦理之相
17 關手續，包括於申請表載明工廠每日用水量、工廠使用電
18 器容量（見原審卷三327至338頁），足見工廠所需電量及水
19 量，均屬上訴人申請工廠登記之相關事務，依系爭特約條
20 款第9點之約定，應由上訴人自行辦理，而與被上訴人無
21 關。

22 4.又觀諸系爭銷售廣告就系爭土地之效用，僅載有「純正工
23 業用地，可合法申設工廠」等語（見原審卷一79頁），堪
24 認被上訴人與系爭直接買受人，僅約定系爭土地須具備可
25 申請取得工廠登記之效用，並未約定須具可提供自來水之
26 效用。而上訴人自陳其均已就所購得系爭土地申請取得工
27 廠登記，且該等工廠均有正常供電等語（見本院卷三55
28 頁，原審卷三425頁），堪認上訴人購得之系爭土地，確可
29 取得工廠登記所須之水源及電力供應，則系爭土地已具備
30 可合法申設工廠之效用。

31 5.證人即自來水公司工務股股長○○○證稱：兆光公司沒有

01 來申請過自來水，伊未告知兆光公司系爭園區要供應自來
02 水須設加壓站等語（見本院卷二11頁）。另證人即銷售系
03 爭園區土地之仲介台灣多利公司董事長○○○證稱：自來
04 水公司○○○主任有告知伊，兆光公司之前有申請自來
05 水，自來水公司沒有准。且伊與兆光公司簽訂委任銷售契
06 約時，兆光公司沒有講系爭土地得否申請自水供應，伊銷
07 售時跟買方說兆光公司會預埋管道，買受人蓋好廠房後，
08 須自己向自來水公司及台電公司提出申請，但伊有看到系
09 爭園區土地旁忠合成公司及下面山野公司有自來水閥，便
10 將此告知系爭園區土地之買受人等語（見本院卷二15、1
11 6、18頁）。衡諸證人○○○係自來水公司之業務承辦
12 人，其證稱兆光公司未曾就系爭園區土地申請自來水，應
13 可採信，自難認兆光公司明知系爭園區土地無法取得自來
14 水供應，而故意不告知系爭直接買受人。又據○○○上開
15 證述，其僅告知系爭園區土地之買受人，於蓋好廠房後須
16 自行向自來水公司提出申請，及於系爭園區土地旁及下方
17 之其他公司有自來水閥，即難認○○○有代兆光公司將系
18 爭土地可取得自來水供應之事，告知系爭直接買受人。故
19 上訴人主張依系爭買賣契約之約定，系爭土地須具備可取
20 得自來水之效用，難認實在。

21 6. 上訴人固主張被上訴人未依約向台電公司申請在系爭園區
22 進行地下電力地下化工程等語，惟依系爭特約條款第5點
23 記載：園區內全部電線地下化申請，以台電規劃完成為準
24 （見原審卷一87、169、181、243、309、381、459頁）。故
25 系爭園區電線地下化，係以台電公司規劃為準，而上訴人
26 已在系爭土地之通路上預埋電力系統之管路，有被上訴人
27 提出之配置圖及照片可證（見原審卷三239至241頁）；另台
28 電公司亦函覆：系爭園區內地下化工程所需管路，均已自
29 行埋設，台電公司僅於受理用電申請時配合施作外線工程
30 等語（見原審卷三293頁），堪認被上訴人已依台電公司規
31 劃完成電線地下化工程所需管路，則上訴人主張系爭土地

01 有此部分瑕疵，難認實在。

02 7.據上，被上訴人出售系爭土地所預定效用為可供申設工廠
03 登記，而上訴人購得系爭土地均已取得工廠登記，已符合
04 契約預定之效用。另被上訴人並無為系爭土地取得自來水
05 供應之義務，則系爭土地並無須具備可取得自來水供應之
06 效用。且被上訴人已依台電公司規劃完成系爭園區電線地
07 下化工程，堪認系爭土地應無上訴人主張之系爭瑕疵存
08 在。故上訴人依民法第354條、第359條、第179條及第227
09 條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償
10 各編號所示金額，即屬無據。

11 (三)被上訴人無出具系爭同意書之附隨義務：

12 上訴人另主張因系爭土地目前須以由園區外增設水路管線延
13 伸至園區內以加壓方式進行供應自來水，且要進行埋管作
14 業，被上訴人依系爭買賣契約附隨義務須提供系爭同意書等
15 語，惟被上訴人不負為系爭土地取得自來水供應之義務，已
16 如前述，則被上訴人自無出具系爭同意書予上訴人之附隨義
17 務。況系爭同意書所載被上訴人應無償提供土地之相對人為
18 系爭協進會，然系爭協進會並非系爭買賣契約之相對人，亦
19 非輾轉買受系爭土地之人，則被上訴人亦無提供土地予系爭
20 協進會無償使用之義務。上訴人此部分請求，亦屬無據。

21 四、綜上所述，上訴人依民法第354條、第359條、第227條第1項
22 準用第226條第1項規定及系爭買賣契約之附隨義務，各請求
23 被上訴人給付如各編號所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被上訴人應出
25 具系爭同意書予上訴人，為無理由，應予駁回。原判決就此
26 部分所為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判
27 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴
28 人另追加依民法第179條規定，各請求被上訴人給付如各編
29 號所示金額及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
30 息5%計算之利息，亦屬無據，應予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列。

03 六、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

05 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

06 法官 莊宇馨

07 法官 吳國聖

08 正本係照原本作成。

09 上訴人上訴利益合計超過150萬元得上訴。

10 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
11 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
12 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

13 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
14 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
15 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

17 書記官 陳緯宇

18 中 華 民 國 114 年 4 月 24 日

19 附表：

20

編號	上訴人	購得土地面積（含公設道路）	請求被上訴人賠償金額	直接向被上訴人購得/ 向訴外人輾轉購得	第二審訴訟 費用負擔比例
1	萬向精密股份有限公司	982.08坪	538萬5,000元	1. 直接向被上訴人購得586.86坪。 2. 向訴外人○○○○ ○○○○○○、○ ○○○○○○○○ 輾轉購得395.22坪。	23%
2	元達喜	586.53坪	321萬6,000元	直接向被上訴人購	14%

(續上頁)

01

	企業有限公司			得。	
3	正品科技股份有限公司	375.67坪	207萬元	直接向被上訴人購得。	9%
4	祥弘通商股份有限公司	458.66坪	251萬7,000元	直接向被上訴人購得。	11%
5	閱翔食品股份有限公司	520.1坪	285萬3,000元	訴外人○○○購買指定登記予訴外人○○○○○○○、○○○○○○○，再由上開公司轉讓全部股份。	12%
6	和元生物科技股份有限公司	325.81坪	178萬8,000元	○○○購買指定登記予訴外人○○○○○ ○○○，再由上開公司轉讓全部股份。	8%
7	勇信綜合工業股份有限公司	288.62坪	154萬4,000元	○○○購買指定登記予訴外人○○○○○ ○○○○○，再由上開公司轉讓全部股份。	7%
8	國網實業有限公司	235.14坪	129萬元	向訴外人○○○○○ ○○○○○輾轉購得。	5%
9	科有自動化有限公司	240.2929坪	131萬7,000元	向○○○○○○○○○ ○○○輾轉購得。	6%
10	鄭堃璋	230.6513坪	126萬6,000元	向○○○○○○○○○ ○○○輾轉購得。	5%
合計			2,324萬6,000元		