臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

108年度新簡字第27號

原　　告　崢翔有限公司
法定代理人　陳盈全
複 代理 人　陳吳秀芳
被　　告　劉文濱
訴訟代理人　李慧千律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告係以機械零件製造加工為業，原告之法定代理人陳盈全於民國101年年初，覓得被告所有坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地上門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷○○○弄○○號廠房（下稱系爭廠房），陳盈全於承租系爭廠房前曾向被告表示有使用天車設備之需求，被告即在系爭廠房加裝天車，顯見被告知悉原告欲將系爭廠房作為工廠使用，然被告卻仍隱瞞系爭廠房位在農業區土地之事實。嗣陳盈全即於101年2月15日與被告就系爭廠房簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自101年2月15日起至105年2月15日止，每月租金新臺幣（下同）12,000元（包含天車部分），押租金24,000元。嗣系爭租約屆期後，被告未表示不續租且繼續收取租金，故兩造間即成立不定期租約。

(二)原告直至105年3月間接獲臺南市政府書函告知原告違反都市計畫法將農業區土地違規作為工廠使用，原告始知系爭廠房位在農業區土地，且原告因此遭臺南市政府裁罰12萬元罰鍰，並勒令原告限期搬遷。經陳盈全向被告反應後，被告允諾會找議員處理及代繳罰鍰。但一年之後原告仍收到罰鍰之催繳通知，始知被告並未代繳。且被告表示其僅願出租系爭廠

房至105年8月15日止，惟系爭廠房於105年7月28日即遭斷水斷電，原告遂於隔日將機械設備移至倉庫存放，直至原告於106年5月19日才將機械設備搬至新廠房，而遷出系爭廠房即遷入新廠房支出搬遷費各32,000元，共計64,000元，另支出倉儲費8萬元。

(三)被告隱瞞系爭廠房位在農業區之行為，不法侵害原告之權利，亦屬以背於善良風俗之方法加損害於原告，故原告自得依民法第184條第1項前段、後段規定，請求法院擇一為判決請求被告賠償上開損害等語。並聲明：1.被告應給付原告264,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則辯以：陳盈全於承租系爭廠房時應已知悉該廠房位於農業區，被告並無任何隱瞞，被告亦不清楚陳盈全承租系爭廠房之目的，被告只是單純提供合於陳盈全要求之設備，且原告亦未申請工廠設立登記。又原告於系爭租約原約定租賃期間之104年12月3日即因在都市計畫農業區從事機械零件加工，遭臺南市政府裁處罰鍰6萬元，上開罰鍰經陳盈全要求，被告已於同年月25日代為繳納完畢，可知原告在系爭租約屆滿前之104年12月間即已明確知悉系爭廠房位在農業區。且被告與陳盈全於同日已合意提前終止系爭租約，並請原告儘速搬離；縱使雙方未於該日終止系爭租約，然系爭租約已於105年2月15日屆期，原告仍未搬遷繼續使用系爭廠房，而遭臺南市政府二次裁罰，並非被告隱瞞系爭廠房位在農業區所致。況且原告主張其支出搬遷費、倉儲費等費用均係發生在系爭租約屆滿後之105年7月以後，與被告出租系爭廠房之行為無關，故原告主張被告應賠償其遭裁罰之罰鍰、支出之搬遷費、倉儲費，並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告為法定代理人陳盈全於100年4月15日設立之一人公司；陳盈全於101年2月15日與被告簽系爭租約由「陳盈全」（非原告）承租系爭廠房（含其內天車），約定租賃期限為101年2月15日起至105年2月15日，每月租金12,000元；原告於

105年5月30日因系爭廠房位於都市計畫農業區土地（臺南市○○區○○段○○○○○○○○○號土地，下稱系爭土地）從事機械零件製造加工，違反都市計畫法臺南市施行細則第27條規定，經臺南市政府裁處12萬元等情，業據原告提出公司設立登記表、系爭租約、臺南市政府105年5月30日府都管字第1050531426號函各1份為證（見本院卷第21至29、33頁），且被告並未提出爭執，此部分之事實，應可認定。

四、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，民法第184條第1項固定有明文。惟依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且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。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。按侵權行為之債，固以有侵權之行為及損害之發生，並二者間有相當因果關係為其成立要件（即「責任成立之相當因果關係」）。惟相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係，該「相當性」之審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之；若侵權之行為與損害之發生間，僅止於「條件關係」或「事實上因果關係」，而不具「相當性」者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被害人所生損害之共同原因（最高法院101年度台上字第443號判決意旨參照）。經查：

(一)陳盈全雖為原告之唯一股東、法定代理人，但其個人與原告係分屬不同之權利義務主體。而陳盈全均係以個人身分與被告簽訂系爭租約，在原告並未提出任何證據證明被告在訂立

、洽談系爭租約之初，即已知悉系爭廠房係為原告此家公司所使用之情況下，上述租賃契約之當事人既然為陳盈全、被告，則在租約洽談過程中，被告所為之意思表示、作為或不作為，都是針對陳盈全個人，而非原告公司。是以，原告主張被告未告知系爭土地為農地，係屬對原告之不作為侵權行為，已難認有據。

(二)再者，不作為侵權行為之類型，原則上需以法律上有作為義務為前提。而陳盈全既然係租用廠房使用之人，其對於廠房未來之規劃、用途自得自行決定。衡情如有作為工廠使用之必要，本即會尋覓工業區用地或其他符合其使用目的之土地。另參照都市計畫法第22條第1項第3款、第23條第1項、第3項規定「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：三、土地使用分區管制。」、「細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。」，業已規定有關土地使用分區之都市細部計畫，在發布實施後，會由政府繪製土地使用分區界線於地籍圖上供公眾閱覽。查系爭土地位於高速公路永康交流道附近特定區，主細合併計畫在67年間即已擬定，並分別在75年、85年、95年間分別有第一次至第三次之通盤檢討，但均將系爭土地畫為農業區而未曾變動，此觀之臺南市政府都市發展局所公告之都市計畫書圖即明，而此為公開十年以上之資訊。原告或陳盈全只要知悉系爭廠房所在位置，即無不能知悉該處位於農業區之情事，故被告是否仍有就政府已經發布公開之事項，再度特別告知原告或陳盈全之法定義務，亦屬有疑。因此，被告縱使在訂定系爭租約未特別告知陳盈全此情，因系爭廠房使用用途係原告或陳盈全可自行決定，且屬公開政府資訊之情況下，在被告無告

知此情之法定義務前提下，難認具有違法性。且使用分區為都市計畫之行政管制規定，有無告知使用分區等行政管制事項，亦與一般所指悖於道德之善良風俗無涉。故原告所主張被告有不法或違背善良風俗之侵權行為云云，難認要件均已該當。

(三)況且，既然系爭廠房所處位置係屬都市細部計畫農業區乙節，係屬公開資訊，被告應無隱匿之必要，是被告辯稱原告在使用系爭廠房時應已知悉該處位於農業區乙節，在原告並未提出證據證明任何被告有故意隱匿或誤導資訊之情況下，亦非全然無據。又被告本係將系爭廠房出租與陳盈全至105年2月15日止，陳盈全及原告並無續行租賃系爭廠房之法定義務或意定契約義務。如陳盈全無意續約或成立不定期租賃，系爭廠房本應於105年2月15日後即騰空遷讓交還被告。而於此租賃期間屆滿前：

1.臺南市政府曾將內容略為「貴公司於系爭廠房從事機械零件製造加工之使用，核與都市計畫法及相關法規規定不符…貴公司於都市計畫農業區從事機械零件製造加工之使用，業已違反都市計畫法臺南市施行細則第27條規定，依都市計畫法第79條規定，將處6萬元以上30萬元以下之罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀」之104年9月22日府都規字第1040953776號函送達與原告等情，有上開函文及送達證書各1份在卷可稽（見本院卷第105至106、115頁），足認原告至遲於104年9月23日即已知悉系爭廠房位於農業區使用之情事。原告雖主張該份函文係由陳盈全之子收受云云，然該送達證書上蓋有原告公司之印文，且已送達原告使用之系爭廠房，衡情而論，該份文件已經送達原告，原告主張實際上不知悉該份文件內容係為變態事實，自應由原告負舉證責任。但原告僅空言主張其雖收到文件，但不知悉該文件內容云云，實難採信。

2.臺南市政府以104年12月3日府都規字第1041200183號裁處書裁處原告因在都市計畫農業區從事機械零件製造加工之使用

，而違反都市計畫法臺南市施行細則第27條，依都市計畫法第79條規定裁處6萬元罰鍰，「並勒令停止使用或恢復原狀」，該裁處書亦已於104年12月間送達原告，此由原告自承其收到該次罰單後有與其他廠商聯合向被告詢問乙節（見本院卷第183頁）即明，並有該裁處書及送達證書各1紙在卷可證（見本院卷第118至119頁）。顯見原告在上述原訂租約期限屆滿前，即已知悉系爭廠房從事機械零件製造加工，已經違反上述法令，且經臺南市政府以行政處分勒令停止使用。原告依法當然應不續租系爭廠房而儘速搬遷，以符法制。但陳盈全卻自行決定繼續給付租金、使用系爭廠房，與被告繼續成立不定期租賃契約而續為上述違法行為，則此後再度因為在農業區繼續從事機械零件製造加工之原因，被裁罰12萬元，即難歸責係基於被告隱匿系爭廠房位於農業區乙事所造成。

3.原告就此另主張收受第一次罰單後，經他人告知被告有請議員到場處理變更用地之事，被告亦未提及任何罰款事宜，且稱會妥適處理，要承租人安心，被告事後未再提起罰款之事，原告亦未收到任何違規通知，致使原告以為上述裁罰及第二次裁罰均屬一場誤會，仍持續隱瞞系爭廠房位於農業區云云。惟被告有找議員處理等情，縱然屬實，亦無從對原告為有利之認定，詳如下述（故原告聲請就此事實傳喚證人田政仕、陳巧怜、王基興為證，本院認無調查必要，理由如下）：

上述臺南市政府以104年12月3日府都規字第1041200183號裁處書及104年9月22日府都規字第1040953776號函均屬正式公文書，且已明確記載原告違反法令之事由、違反之法規及裁罰，業已認定如前。另臺南市政府於105年2月16日再度至系爭廠房會勘，並於105年2月23日發函與原告告知原告仍違反上述規定，可提出意見陳述，否則逕行裁處12萬元，復於105年5月30日以府都管字第1050531426號裁處書裁處原告罰鍰12萬元並勒令停止使用或恢復原狀，上開公文及裁處書並分

別於105年2月25日、105年6月2日送達原告等情，亦有上述公文、會勘紀錄、裁處書各1份及送達證書2紙存卷可稽（見本院卷第121至122、124、129、146至147頁），足認臺南市政府已經以各項公函、裁處書反覆告知原告使用位於都市計畫農業區之系爭廠房從事機械零件加工，違反上述法令，並一再勒令原告停止使用。原告應無可能認上述違法情事係屬誤會之可能。

再者，議員僅為地方民意代表，「並不能干涉法律適用或變更法令解釋，使違法情事變成合法，撤銷合法之行政處分、裁罰，或使特定人不履行法定義務」，此應為一般常識。原告當無在收受正式公文書、裁處書之情況下，僅因曾有他人傳聞議員要「協調處理土地變更使用」，在無確定完成土地變更使用期限或具體協調處理結果前，即認為公文書所載之違法情事及裁處之法律效果為誤會而無須履行或遵守裁處結果，原告此番說詞，顯與常情相違背。再衡以土地使用分區為公開資料，亦已論述如前，則被告或議員協調處理結果，有無已經將系爭廠房所處之系爭土地變更使用分區，亦屬原告可以查知之資料。在未確定變更使用分區之前，上述違法狀態並不會消滅，原告自可自行評估風險決定是否在系爭租約約定期限屆滿後，再繼續使用系爭廠房持續違法使用系爭土地之狀態，是否與被告成立不定期租賃關係，或何時結束不定期租賃關係（未定期限之租賃契約，依照民法第450條第2項規定，原告之法定代理人陳盈全可隨時終止）。況且，原告已經行政機關告知其違法使用農業區土地，且已經第一次裁處原告「應停止使用或恢復原狀」，而已知悉此情，被告又有何再度隱匿該廠房位於農業區之可能？又被告雖曾於105年3月3日向臺南市政府都市發展局告知與原告協議3個月內搬遷等語，但該局已經於105年3月7日以府都規字第1050208504號函復兩造，該違規事實一經查獲即應依法處理，並法令無授權行政機關給予限期改善或持續得違規使用至何時之權限等語，該函文亦於105年3月9日送達原告（見本院

卷第133至134、137頁），原告亦已知悉被告請求處理等情，並未被行政機關所接受。是原告上述一再陳稱其不知情、以為是誤會云云，應屬不依法行事之卸責之詞，均無可採。原告另主張被告曾允諾代繳罰鍰12萬元，卻未繳納乙事，但此節經被告否認，原告亦未提出任何證據以佐其說。又縱使被告曾有此允諾而未履行，亦屬債務不履行之範疇，且縱使繳納罰鍰，上述裁處書仍要求原告停止繼續違法使用系爭土地，此二項裁罰事項並無連動或扞格。亦即縱使該筆罰鍰已經繳納，原告仍應按裁處書內容履行其停止使用之系爭土地之違法行為，故被告縱使未依約繳納罰鍰，亦與原告所指涉之隱匿系爭土地使用分區之侵權行為無涉，原告自不得依侵權行為法律關係請求被告賠償此部分損害。另本件被告雖曾申請就系爭廠房補辦臨時工廠登記，但因逾越申請日期（104年6月2日）而遭臺南市政府經濟發展局於105年1月4日退回等情（見本院卷126頁）。然此係按工廠管理輔導法第34條第1項「中華民國97年3月14日前既有低污染之未登記工廠，其符合環境保護、消防、水利、水土保持等法律規定者，於中華民國104年6月2日前，得向地方主管機關繳交登記回饋金，申請補辦臨時工廠登記，不受第15條第2款（違反土地使用管制規定，不得辦理工廠登記或變更登記）、第3款規定之限制」規定所為之申請，原告於101年始租賃系爭廠房，與前揭規定限制於97年3月14日既存工廠本等要件已不合，無從准許。此為法令明定事項，原告既然係於101年間始使用系爭廠房設置工廠，本不能按該規定申請臨時工廠登記。且需按該條規定申請之前提本可能是工廠所為違反土地使用管制規定，且陳盈全承租系爭廠房時，既然時間點上已無該規定適用，故被告此行為與被告是否於出租系爭廠房與陳盈全時隱匿系爭土地為農業區土地，亦難認有必然之關係。承上所述，原告自104年12月間即已知悉其有違法使用位於都市計畫農業區系爭廠房之情事，且嗣後臺南市政府等行政機關亦不斷以公文及裁處書告知原告此情。但原告之法定代

理人陳盈全卻均無作為，並未因知悉此事而於系爭租約屆滿後按裁處書停止使用、搬遷。而係引用民法第451條規定「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，由承租人即陳盈全在知悉違法使用農業區土地之情況下，主動繼續使用系爭廠房為要件，被告僅不為反對意思，而成立不定期限租賃契約。故此後原告之違規行為，即屬在知悉違法情況下，仍主動繼續使用系爭廠房，後續因自行選擇維持違法狀態而遭裁處12萬元，與被告是否於101年間出租系爭廠房，未告知系爭土地是否為農業區土地已無相當之關連性，此部分既然亦欠缺相當因果關係，自不得請求被告給付。且此時，原告既已知悉系爭廠房位於農業區，被告當亦無隱匿此情之可能。又既然原告之法定代理人陳盈全評估在違法狀態仍繼續使用系爭廠房，而願自行承擔風險，被告亦無主動終止契約之法定義務，故此部分被告亦難認有何違反作為義務之侵權行為。至原告主張被告一再安撫沒問題，致原告誤觸違法使用乙節，全未提出相關證據，且與上述公文、裁處書均已合法送達原告，原告早已知悉其違法使用系爭土地之之客觀情狀迥異，故此亦無從對原告為有利之認定。

(四)又至於原告主張其因系爭廠房於105年7月28日被斷水斷電，致其需支出搬遷費64,000元及倉儲費8萬元，亦得依照侵權行為請求被告賠償云云。然而：

1.依照原告自己所陳，其為守法之人，如知違法情事，即會主動解除系爭租約等語（見本院卷第185頁），則系爭租約不問是租期屆滿或原告自行之違法情事而不願續租或解約，均有騰空搬遷交還系爭廠房與被告之義務。因此不問被告是否有原告所指於訂定系爭租約時隱匿系爭土地為農業區土地之行為或未妥適處理變更系爭土地使用分區，則訂定系爭租約被告所應負之契約義務本即僅有令原告得以使用系爭廠房至105年2月15日止，原告依照原訂系爭租約本有自該租賃期限屆滿後依照民法第455條前段「承租人於租賃關係終止後，

應返還租賃物」即行搬遷之義務。而原告主張搬遷費、倉儲費支出時，均非因被告不履行原有契約義務，則原告主張被告隱瞞系爭廠房位於農業區，而將系爭廠房出租與原告，但被告已經在約定之租賃期間令原告使用屆滿，並無要求原告提前搬遷之情事，甚至代付第一次裁處之6萬元罰鍰，故縱使在訂約之初，被告有未盡告知義務之情事，但其亦已履行完契約義務，並未造成原告需搬遷之損害。

2.此後，原告法定代理人陳盈全在知悉已經違法使用系爭廠房，且上述裁處書已經要求原告立即停止使用之情況下仍自行決定不搬遷，而繼續使用系爭廠房，與被告成立不定期限之租賃契約。縱使依照原告所述該契約與被告協議至105年8月或9月中旬止（見本院卷第88、187頁），原告仍負有搬遷義務，因此不問何時點搬遷，原告均需支出此搬遷費用。且另觀之原告105年6月14日所書寫向臺南市政府陳情之書函（見本院卷第140頁），原告於當時根本尚未找尋到可以即時搬遷之處，陳盈全之父提供之土地根本還在申請建築執照之程序，尚未動工，故如原告為履行己之搬遷義務，本需自行尋覓地點暫存放相關設備，此義務及附隨而生之費用亦非因被告隱匿系爭廠房位於農業區所生。因此難認此搬遷費用、倉儲費用係屬原告因被告隱匿系爭土地為農業區所額外產生之支出，故此部分支出實與原告所指被告之侵權行為，並無相當因果關係存在。且依上所認定，原告於104年12月間本即知悉系爭廠房有違法使用都市計畫農業區土地之情事，甚至再經第一次裁處6萬元罰鍰後，臺南市政府復於系爭租約租期屆滿之105年2月16日再度勘查、裁罰，原告卻以僥倖心態，將前引用之公文書、裁處書置之不理，延至105年7月底才被斷水斷電始緊急搬遷，則此段時間本可積極處理尋覓搬遷地點，原告卻均未處理，至待公權力執行斷水斷電後，始要履行其遭裁處停止使用系爭廠房之義務，則縱使處理時間短暫、急迫，亦非被告隱瞞系爭廠房位於農業區所導致，反係屬原告應履行上述裁處應停止使用系爭廠房之行政上義務所

為支出，故與原告所指被告隱匿系爭土地使用分區，亦欠缺相當因果關係。因此，原告依照民法第184條第1項規定請求被告賠償，難認有據。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、後段，主張被告有隱匿系爭土地為農業區致使原告支出罰鍰12萬元、搬遷費64,000元及倉儲費8萬元，請求被告賠償264,000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。因依上開證據足認原告在系爭租約期限屆滿前即已知悉系爭廠房位於農業區，卻仍自行決定繼續使用系爭廠房而與被告成立不定期租賃關係，且系爭廠房坐落區域之使用分區為公開揭示之資料，任何人均可查得，被告實際上並無隱匿之可能，而認被告並未主動告知此事，難認有何違反作為義務之違法性或違背善良風俗而言。另原告主張遭第一次裁罰後被告仍有稱會妥適處理，而仍刻意隱匿系爭廠房位於農業區等情，但原告已經經由第一次裁罰知悉系爭廠房位於農業區，被告客觀上當無再隱匿此事之可能，至於請議員協調土地分區變更或被告允諾會處理。但既然係稱協調，而無允諾保證定會變更土地使用分區，且就是要處理原告已知悉之違法使用農業區土地狀況，此時原告仍一再主張其遭隱匿不知違法狀態，實難認有據。且原告所列上述損害，與訂定系爭租約之初，被告是否告知系爭廠房位於農業區之因果關係，已因原告於104年12月即經裁罰而知悉違法狀態，而自行決定暫不遷離持續不定期承租系爭廠房違法狀態始遭裁罰，並強制斷水斷電所產生之費用，與被告未告知系爭廠房位於農業區難認有相當因果關係。故原告上開主張，為無理由，不應准許。又原告之訴既然無理由，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　23　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　李音儀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　108　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　蘇豐展