臺灣屏東地方法院民事判決

109年度訴字第339號

原　　告　李志雄
訴訟代理人　曾子嘉律師
被　　告　黃菊英
　　邱綩川
　　邱梅林
上列一人
訴訟代理人　邱吳麗菊
共　　同
訴訟代理人　陳瑩紋律師

上列當事人間請求解除套繪管制等事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條亦設有明文。查原告起訴請求：被告應協同原告辦理解除坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○號土地（重測○○○鄉○○○段510之1地號，下稱系爭土地）之套繪管制。　被告黃菊英、邱綩川應連帶給付原告新臺幣（下同）30萬元，及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計算之利息。　被告應自起訴狀繕本送達翌日起至解除第1項套繪管制之日止，按年連帶給付原告6萬元。訴狀送達後，原告於言詞辯論期日撤回前開第1、3項聲明，並變更前開第2項聲明為：被告應連帶給付原告30萬元，及自民國110年3月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。經核原告所為訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示（見本院卷第319至323頁），自該期日即110年3月16日起，視為同意撤回，本院自無庸再就該部分予以審判。至原告所為訴之追加及變更部分（即變更後聲明），追加被告邱梅林，及減縮利息，分屬同一基礎事實及縮減應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

二、原告主張：系爭土地原為訴外人邱陳貴妹所有，經邱陳貴妹於69年間提供申請興建農舍（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○村○○路○○巷○○○號，下稱系爭農舍），系爭土地於邱陳貴妹死亡後，由訴外人邱松林繼承取得，至系爭農舍則輾轉由被告邱梅林繼承取得。伊於89年12月21日與邱松林簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），以96萬元向其買受系爭土地，並於90年1月16日辦畢所有權移轉登記。惟系爭土地於104年間，因提供系爭農舍使用，而經為套繪管制之註記，有礙伊以之興建農舍、設立園藝行或設置太陽能光電設備使用，而減損其價值，且邱松林於出賣系爭土地時，未告知有提供興建系爭農舍之情事，欠缺系爭買賣契約書第9條約定之出賣人保證品質，而有物之瑕疵。嗣後邱松林於97年8月14日死亡，被告黃菊英、邱綡川為其繼承人，伊於105年4月13日發覺有系爭農舍套繪管制之情事後，曾於106年11月17日以存證信函通知被告黃菊英、邱梅林，均未獲置理，其等明知系爭土地因系爭農舍而受套繪管制，仍拖延處理，遲至109年10月29日始解除系爭農舍之套繪管制並塗銷註記，其等之消極不作為，已不法侵害伊之權利，以伊自104年迄至109年可設置太陽能光電設備並將電力出售獲利計算，

伊至少受有135 萬元之損失。另被告黃菊英、邱綡川以系爭土地而非其他自己土地自己之土地供興建農舍並受套繪管制；被告邱梅林因以系爭土地為套繪管制而免於拆除系爭農舍，被告均屬無法律上之原因而受利益，致伊受損害，伊自得依系爭買賣契約書第9 條、民法第360 條、第184 條第1 項前段、第179 條、第197 條第2 項規定及繼承法律關係，請求被告黃菊英、邱綡川加計利息連帶給付30萬元，並依民法第184 條第1 項前段、第179 條、第197 條第2 項規定，請求被告邱梅林加計利息給付30萬元（均請擇一為有利於伊之判決），且依民法第185 條第1 項前段規定，被告應負賠償連帶責任等語。並聲明：被告應連帶給付原告30萬元，及自110 年3 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

三、被告黃菊英、邱綡川則以：其等之農舍未在系爭土地上興建，邱松林於將系爭土地出售予原告時，並不知系爭土地業經提供興建農舍，且買賣當時，系爭土地登記謄本並無農舍套繪管制之註記，經辦之代書亦不知情，而系爭土地於104 年間始經地政機關為套繪管制之註記，邱松林自無在系爭買賣契約書上向原告保證未提供興建農舍或套繪管制之可能，其等無須對原告負賠償責任。又原告未證明其等有配合解除系爭農舍套繪管制之義務，其因系爭農舍套繪管制而無法自由利用系爭土地，僅係純粹經濟上損失，並非民法第184 條第1 項前段之權利。其等並未因系爭農舍套繪管制而獲有任何利益，原告依不當得利法律關係向其等為主張，於法無據。再者，系爭土地買賣之時間為89年12月間，並於90年1 月16日辦畢所有權移轉登記，迄原告於106 年11月間寄送存證信函時，已逾15年，原告之瑕疵擔保損害賠償、侵權行為及不當得利請求權，均已罹於時效，原告自不得請求其等加計利息連帶給付30萬元等語，資為抗辯，並聲明：　原告之訴駁回。　如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、被告邱梅林則以：伊繼承取得系爭農舍時，並不知系爭土地

提供興建系爭農舍之事，且系爭土地於系爭農舍興建時，為邱陳貴妹所有，邱陳貴妹以系爭土地與其他土地合併興建農舍，並無問題，伊於收到原告寄發之存證信函後，即著手處理解除系爭農舍套繪管制事宜，然因涉及訴外人祭祀公業邱敬業所有同段1812地號土地（重測○○○鄉○○○段657地號）及邱政宣所有農舍，進行較不順利，並非未積極處理，原告依侵權行為及不當得利法律關係請求伊給付30萬元，乃屬無據。又原告未證明伊有配合解除系爭農舍套繪管制之義務，其因系爭農舍套繪管制而無法自由利用系爭土地，僅係純粹經濟上損失，並非民法第184條第1項前段之權利。伊未因系爭農舍套繪管制而獲有任何利益，原告依不當得利法律關係向其等為主張，亦於法無據。再者，系爭土地買賣之時間為89年12月間，並於90年1月16日辦畢所有權移轉登記，迄原告於106年11月間寄送存證信函時，已逾15年，原告之侵權行為及不當得利請求權，均已罹於時效，原告自不得請求伊與被告黃菊英、邱梅英加計遲延利息連帶給付30萬元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項：

系爭土地原為邱陳貴妹所有，經邱陳貴妹於69年間提供申請興建系爭農舍，系爭土地於邱陳貴妹死亡後，由邱松林繼承取得，至系爭農舍則輾轉由被告邱梅林繼承取得。

原告與邱松林於89年12月21日與簽訂系爭買賣契約書，由原告以96萬元向邱松林買受系爭土地，並於90年1月16日辦畢所有權移轉登記。

邱松林於97年8月14日死亡後，其權利、義務由被告黃菊英、邱綡川與其他繼承人共同繼承。

㈠系爭土地為一般農業區農牧用地，面積563平方公尺，104年間，經屏東縣潮州地政事務所註記「未經解處套繪管制不得辦理分割」、「已提供興建農舍，基地座落○○○鄉○○段○○○○○號」。

ē 原告於106 年11月17日寄發存證信函予被告黃菊英、邱梅林，要求於1 個月內解除系爭農舍套繪管制。

系爭土地之套繪管制已於109 年10月29日解除，並塗銷註記。

六、本件之爭點為： 系爭土地經提供申請興建系爭農舍，是否屬於物之瑕疵？ 原告依系爭買賣契約第9 條及民法第360 條規定，請求被告黃菊英、邱綡川連帶給付30萬元，是否於法有據？ 原告依民法第184 條第1 項前段及第185 條第1 項前段規定，請求被告連帶給付30萬元，是否於法有據？ŋ 原告依民法第179 條及第197 條第2 項規定，請求被告連帶給付30萬元，是否於法有據？茲分述如下：

系爭土地經提供申請興建系爭農舍，是否屬於物之瑕疵：

按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360 條定有明文。而所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨可參）。又非都市土地使用管制規則附表一規定編定使用地類別為「農牧用地」者，其免經申請許可使用內容包括農作使用、興建農舍及農舍附屬設施、農作產銷設施、畜牧設施、林業使用及休閒農業設施等。經查，系爭土地為一般農業區農牧用地，面積563 平方公尺，為兩造所不爭執，則系爭土地雖因面積未達0.25公頃，不得單獨作為興建農舍使用，惟如未有其他因特定農業區所受之限制外，自得作為農作使用、農作產銷設施、畜牧設施、林業使用及休閒農業設施等使用，此為特定農業區之農牧用地所應具有之通常效用。

經查，系爭土地原為邱陳貴妹所有，經邱陳貴妹於69年間提供申請興建系爭農舍，系爭土地於邱陳貴妹死亡後，由邱松

林繼承取得，至系爭農舍則輾轉由被告邱梅林繼承取得；原告與邱松林於89年12月21日與簽訂系爭買賣契約書，由原告以96萬元向邱松林買受系爭土地，並於90年1 月16日辦畢所有權移轉登記；系爭土地為一般農業區農牧用地，面積563平方公尺，其於104 年間，經屏東縣潮州地政事務所註記「未經解處套繪管制不得辦理分割」、「已提供興建農舍，基地座落○○○鄉○○段○○○○○號」，而系爭土地上之套繪管制已於109 年10月29日解除，並塗銷註記等情，有系爭買賣契約書、土地登記謄本、異動索引內容、戶籍謄本、繼承系統表、潮州地政事務所109 年6 月23日屏潮地四字第10930505900 號函、屏東縣內埔鄉公所104 年8 月20日屏內鄉建字第10431796700 號函暨所附農舍管制註記清冊、實施都市計畫以外地區自用農舍使用執照存根及使用執照審查表、使用執照申請書、建造執照、建照執照申請書、屏東縣內埔鄉戶政事務所證明書、屏東縣內埔鄉公所農舍使用執照存根、屏東縣內埔鄉公所69年5 月29日屏建內字第4119號函、實施都市計劃以外地區自用農舍使用執照審查表、房屋稅籍資料在卷可憑（見本院卷一第29至41頁、第73至85頁、第125 至231 頁、第251 至270 頁、第329 至333 頁），並為兩造所不爭執，堪認屬實。又觀前揭建造執照申請書記載，系爭農舍係以同段1812地號土地（重測○○○鄉○○○段○○○ ○號）為坐落基地，而另以系爭土地等4 筆土地為耕地面積，堪認系爭土地於本件買賣契約成立前，即遭納入系爭農舍之配合耕地使用，地政機關本應於土地登記謄本上為農舍套繪註記，其雖遲至104 年間，始依屏東縣內埔鄉公所104 年8 月20日屏內鄉建字第10431796700 號函暨所附農舍管制註記清冊，在土地登記謄本為系爭農舍套繪管制之註記，仍不影響系爭土地於註記前即已納入系爭農舍之配合耕地使用之事實，已減損原告買受系爭土地之價值及效用，亦不具原告於系爭買賣契約書第9 條所保證之品質，當屬構成物之瑕疵。再者，出賣人所負之權利或物之瑕疵擔保責任，係屬一種法定責

任，依民法第351 條及第355 條規定之反面解釋，顯不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最高法院71年度台上字第2395號判決要旨參照）。被告黃菊英、邱綡川既為邱松林之繼承人，而與其他繼承人共同繼承邱松林之權利、義務，其等辯稱：邱松林於將系爭土地出售予原告時，並不知系爭土地業經提供興建農舍，且系爭土地於104 年間始經地政機關為系爭農舍套繪管制之註記，邱松林自無在系爭買賣契約書上向原告保證未提供興建農舍或套繪管制之可能云云，縱認屬實，亦無從據以解免其等依民法第360 條規定對於原告應負之瑕疵擔保責任。

原告依系爭買賣契約第9 條及民法第360 條規定，請求被告黃菊英、邱綡川連帶給付30萬元，是否於法有據：

按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後6 個月間不行使而消滅，民法第365 條第1 項固有明定。惟當事人依民法第360 條規定，以缺乏所保證之品質請求損害賠償，非依同法第365 條規定請求減少價金時，應無該第365 條所定法定期間之適用（最高法院76年度台上字第1449號判決參照）。

系爭土地因遭納入系爭農舍之配合耕地使用，已減少其價值及效用，原告對被告黃菊英、邱綡川有物之瑕疵損害賠償請求權，固如前述。惟原告與邱松林既於90年1 月16日辦畢系爭土地之所有權移轉登記，其請求權至遲於105 年間即已逾15年，而原告於109 年3 月19日始提起本件訴訟，已罹於時效。被告黃菊英、邱綡川既主張時效抗辯，自得拒絕給付。原告雖主張：伊曾於106 年11月17日以存證信函向被告黃菊英、邱梅林為請求，並於107 年4 月11日與被告黃菊英、邱啟川進行第2 次調解，消滅時效業應已中斷云云，並提出存證信函、存證信函掛號收據及回執、屏東縣內埔鄉公所調解委員會通知書、調解不成立證明書為證（見本院卷一第43至45頁、第367 至373 頁）。然按時效因請求、承認、起訴而

中斷，因其請求而中斷者，若於請求後6個月內不起訴，視為不中斷；又聲請調解與起訴有同一效力，若調解之聲請經撤回、被駁回、調解不成立時，視為不中斷，民法第129條第1項、第2項第3款、第130條、第133條定有明文。原告對被告黃菊英、邱綡川之物之瑕疵損害賠償請求權，既於105年間已罹於時效，原告復未能舉證其於時效完成前，有中斷時效之事由，自難以其曾於時效完成後之106年11月17日寄發存證信函向被告黃菊英、邱梅英為請求，及107年4月11日與被告黃菊英、邱啟川進行調解，即認消滅時效業已中斷，其此部分之主張，應屬無據。原告對被告黃菊英、邱綡川之物之瑕疵損害賠償請求權請求既已罹於時效，本院自無庸就其損害賠償金額若干為審酌。

原告依民法第184條第1項前段及第185條第1項前段規定，請求被告連帶給付30萬元，是否於法有據：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又侵權行為之被害人，應就行為人因故意或過失，不法侵害其權利，暨兩者間有相當因果關係之事實負舉證責任。再者，民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害。

經查，系爭農舍係以同段1812地號土地（重測○○○鄉○○○段○○○ ○號）為坐落基地，並以系爭土地為其耕地面積之一部，而系爭農舍非屬被告黃菊英、邱啟川所有，已如前述，被告黃菊英、邱啟川並未占用系爭土地，難認其等有不法侵害原告權利之情事。原告雖主張邱松林提出瑕疵給付，不符債務本旨，造成系爭土地無法利用之損害云云，惟依其主張，其於此所受損失係與他人間契約之履行利益受損，並非固有權利，非屬民法第184條第1項前段之權利範疇。原告復未舉證證明邱松林或被告黃菊英、邱啟川有何因故意或過失，不法侵害其權利之情形，其依民法第184條第1項前段

規定及繼承法律關係，請求被告黃菊英、邱啟川連帶負賠償責任，自屬無據。

至被告邱梅林所有之系爭農舍，固以系爭土地為其耕地面積之一部，惟其並未坐落系爭土地，且於69年間申請興建系爭農舍之人係邱陳貴妹，並非被告邱梅林，亦難認被告邱梅林有何故意或過失不法侵害原告權利之情事。原告雖主張：伊曾於106 年11月17日以存證信函通知被告黃菊英、邱梅林，均未獲置理，其等明知系爭土地因系爭農舍而受套繪管制，仍拖延處理，遲至109 年10月29日始解除系爭農舍套繪管制，並塗銷註記，其等之消極不作為，已不法侵害伊權利，伊至少受有135 萬元出售太陽能發電之損失云云，並提出太陽能光電收入估算表、投資效益評估報告書、太陽光電設計施工承攬合約、土地租賃契約、台灣電力公司再生能源電能躉購電費通知單、屏東縣政府109 年11月18日屏府城工字第10954076800 號函等件為證（見本院卷二第49至67頁、第73至75頁、第133 至135 頁）。然系爭土地於104 年間遭系爭農舍套繪管制之註記，係地政機關踐行土地登記事項之結果，並非邱松林及被告黃菊英、邱啟川、邱梅林有何故意或過失不法行為，致造成原告權利損害之結果，原告依民法第184 條第1 項前段、第185 條第1 項前段規定，請求被告連帶賠償30萬元，亦屬無據。

ŋ 原告依民法第179 條及第197 條第2 項規定，請求被告連帶給付30萬元，是否於法有據：

按不當得利以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，民法第179 條定有明文。查系爭土地原為邱陳貴妹所有，經邱陳貴妹於69年間提供申請興建系爭農舍，系爭土地於邱陳貴妹死亡後，由邱松林繼承取得，至系爭農舍則輾轉由被告邱梅林繼承取得等情，為兩造所不爭執，是系爭農舍申請興建時，將系爭土地列為耕地面積，具有合法之法律上原因。系爭土地雖因遭列為系爭農舍之耕地，進而影響其使用價值，惟此係原告於89年間向邱松林買受系爭土地之價

金是否公平，及原告得否對邱松林主張物之瑕疵擔保責任之問題，仍非被告受有何不當得利之問題。原告雖主張：被告黃菊英、邱綡川以系爭土地而非其他自己土地供興建農並受套繪管制；被告邱梅林因以系爭土地為農舍套繪管制而免於拆除細爭農舍，均屬無法律上之原因而受利益，致伊受損害云云。然被告黃菊英、邱綡川並未因系爭土地之套繪管制而受有任何利益，且系爭農舍之建築面積為85.73 平方公尺，基地面積為1,164 平方公尺，耕地面積扣除系爭土地後，尚有4,947.77平方公尺，有實施都市計畫以外地區自用農舍使用建造執照申請書在卷可考（見本院卷一第183 至187 頁），是縱將系爭土地排除於其耕地面積之外，仍符合農業用地興建農舍辦法第6 條第3 項「申請興建農舍之該宗農業用地，扣除興建農舍土地面積後，供農業生產使用部份應為完整區塊，且其面積不得低於該宗農業用地面積百分之90。」之規定，被告邱梅林既未占用系爭土地為建築基地，亦未實際使用系爭土地為耕作，復未因耕地面積包含系爭土地而受有免於拆除系爭農舍之利益，則原告主張被告無法律上之原因而受有利益，致其受損害，乃屬無據。

七、綜上所述，本件原告依系爭買賣契約書第9 條約定、民法第360 條、第184 條第1 項前段、第185 條第1 項前段、第179 條、第197 條第2 項規定及繼承法律關係，請求被告連帶給付30萬元，及自110 年3 月17日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日

民事第二庭　　法　官　薛全晉

正本係照原本作成。

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

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　王鏡瑜