

原告	許怡雯
訴訟代理人	許啟龍律師
被告	裕隆建設股份有限公司
法定代理人	陳國榮
被告	財團法人三義工業區管理中心
法定代理人	姚振祥
共同	
訴訟代理人	江錫麒律師
	王炳人律師
複代理人	周銘皇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經臺灣臺北地方法院以107年度重訴字第615號裁定移送前來，本院於民國108年4月24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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)先位聲明：1.被告應就坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），向苗栗縣政府聲請變更原發計畫，將系爭土地變更為工業區丁種建築用地。2.被告應連帶給付原告新臺幣（下同）150萬元，及自民國106年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：被告應連帶給付原告26,237,925元，及自106年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息【見臺灣臺北地方法院107年度重訴字第615號卷（下稱北院卷）第11頁】；嗣於108年1月23日具狀

變更備位聲明為：被告應連帶給付原告27,910,681元，及其
中25,527,944元自106年12月5日起，其中2,382,737元自
民事準備二狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計
算之利息（見本院卷第56頁）。核其聲明之變更，係屬擴張
應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於80年12月間代表聯鋒工業社籌備處與被告
財團法人三義工業區管理中心（下稱被告三義工業區）簽立
土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由聯鋒工業社
籌備處以150萬元購買系爭土地。而被告於斯時均表明系爭
土地為「工業區丁種用地」，並約定將來因開發有補償需要
時，由聯鋒工業社籌備處給付200萬元予被告裕隆建設股份
有限公司（下稱被告裕隆公司，原名為裕元開發建設股份有
限公司）；系爭土地遂於90年7月30日移轉登記予原告所有
。嗣後因聯鋒工業社籌備處因故未成立，原告遂將系爭土地
以18,842,000元之對價出售予訴外人王聖堯；但王聖堯向苗
栗縣政府申請建築執照時，系爭土地竟因已被規劃為綠地，
不可建築為由駁回申請。原告因此遭王聖堯起訴請求損害賠
償，並經臺灣高等法院以105年度重上字第509號判決（下
稱另案）原告需賠償王聖堯22,133,084元而確定。故被告三
義工業區既未依約交付得為建築使用之系爭土地，顯已有違
約之情事；另被告裕隆公司無故拒絕配合辦理變更原開發計
畫之作為義務，亦構成侵權行為甚明。而原告因被告上開行
為，致需賠償王聖堯22,133,084元、並於另案支出裁判費用
275,664元、委託出售之仲介費1,118,520元、土地增值稅
500,676元，又為避免另案之假執行，而向訴外人周治成借
款美金62萬元，支出利息2,382,737元。又被告三義工業區
另案之訴訟代理人林進和於另案審理中故意為不實陳述，原
告並因本件買賣糾紛遭王聖堯提起刑事詐欺告訴，已侵害原
告之名譽權，遂請求精神慰撫金150萬元。為此，爰依侵權
行為、買賣契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並為（一）先

位聲明：1.被告應就系爭土地，向苗栗縣政府聲請變更原開發計畫，將系爭土地變更為工業區丁種建築用地。2.被告應連帶給付原告150萬元，及自106年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：被告應連帶給付原告27,910,681元，及其中25,527,944元自106年12月5日起，其中2,382,737元自民事準備二狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告部分：

(一)被告三義工業區則以：系爭契約僅載明土地標示為系爭土地、編定使用為工業區丁種用地，並未承諾可供建築使用，亦未將系爭土地將來供建築使用列為買賣要件。故被告三義工業區既已依約將系爭土地移轉登記予原告，即已履約完畢，並未有瑕疵可言。且被告於法律上均未有將系爭土地變更為工業區丁種建築用地之作為義務，自難謂被告有何不作為之侵權行為。又系爭契約係於80年12月間簽立，並於90年7月20日辦理移轉登記完畢，則原告遲至107年方為本件請求，顯已逾消滅時效。故原告本件主張，顯無理由等語，資為抗辯。

(二)被告裕隆公司則以：系爭契約之當事人為原告與被告三義工業區，被告裕隆公司並非契約當事人，原告顯無請求被告裕隆公司為本件聲明之權利等語，資為抗辯。

(三)並均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造爭執與不爭執事項：

(一)不爭執事項：

1.被告三義工業區與聯峰工業社籌備處於80年12月間簽立系爭契約，由聯峰工業社籌備處以150萬元承購系爭土地。

2.被告三義工業區於90年7月20日將系爭土地移轉登記為原告所有。

3.原告嗣於103年2月26日與王聖堯簽立不動產買賣契約書，

01 由原告將系爭土地出售予王聖堯；嗣因系爭土地經規劃為綠
02 地，非屬得興建建築物之範圍，經王聖堯對原告起訴請求給
03 付價金，由另案判決原告應賠償王聖堯22,133,084元而確定
04 。

05 (二)爭執事項：

06 1.原告依系爭契約之約定主張系爭土地有瑕疵存在，先位請求
07 被告應向苗栗縣政府聲請將系爭土地變更為工業區丁種建築
08 用地，備位則請求被告負連帶賠償責任，有無理由？

09 2.原告依侵權行為之法律關係為本件請求，有無理由？

10 四、原告依系爭契約之約定主張系爭土地有瑕疵存在，先位請求
11 被告應向苗栗縣政府聲請將系爭土地變更為工業區丁種建築
12 用地，備位則請求被告負連帶賠償責任，有無理由？

13 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物無滅失或減少其價值
14 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵
15 ，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應
16 擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354
17 條定有明文。次按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言
18 。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之
19 價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度
20 台上字第1460號判決意旨參照）。次按債權債務之主體應以
21 締結契約之當事人為準，契約成立生效後，因契約所生之債
22 權債務關係即存在於該締約之當事人間。而締約之當事人為
23 何人？應以締約當時之事實及其他一切證據資料作為判斷之
24 標準（最高法院106年度台上字第1661號判決意旨參照）。
25 而當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
27 訴訟法第277條定有明文。蓋民事訴訟如係由原告主張權利
28 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
29 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
30 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
31 年上字第917號判例意旨參照）。故依上開舉證責任之分配

01 原則，原告既主張系爭土地有未達契約約定之瑕疵存在、被
02 告並因此違反作為義務，即應就此情負舉證之責。

03 (二)查系爭契約之締約當事人為「被告三義工業區」、「聯鋒工
04 業社籌備處」乙節，有系爭契約在卷可參（見北院卷第37頁
05 ）.原告雖主張聯鋒工業社籌備處為其一人所設立，但其就
06 此部分主張，並未提出任何事證以證其實，自難認此主張為
07 可信。故系爭契約之締約當事人自為「被告三義工業區」、
08 「聯鋒工業社籌備處」，而非原告，縱使原告為聯鋒工業社
09 籌備處之代表人，然聯鋒工業社籌備處既不能認定為原告一
10 人所設立，原告即非契約當事人，自不能以一人之名義代表
11 聯鋒工業社籌備處對被告三義工業區主張契約所生之債權債
12 務關係。而系爭土地雖經被告三義工業區移轉登記為原告所
13 有，然遍查系爭契約全文，均未有提及聯鋒工業社籌備處與
14 被告三義工業區有約定由原告取得直接請求被告三義工業區
15 給付之權利，是堪認被告三義工業區將系爭土地移轉予原告
16 之原因關係，僅係其與聯鋒工業社籌備處間之指示給付關係
17 （最高法院98年度台上字第81號判決意旨參照）；故原告即
18 便經受領為系爭土地之所有權人，亦不得對被告三義工業區
19 主張系爭契約之權利義務關係、或主張契約之瑕疵擔保責任
20 。從而，原告以自己名義對被告主張本件契約之瑕疵擔保責
21 任，顯於法不符。

22 (三)原告又主張系爭土地因規劃為綠地而不得興建建築物，故被
23 告交付之系爭土地顯有瑕疵存在云云。然查，系爭土地之地
24 目為雜、使用分區為工業區、使用地類別為丁種建築用地；
25 而依系爭契約第3條第2項約定：「本土地標示編定使用為
26 工業區丁種用地，其中第74地號暫提○○○鄉○○○道路
27 之使用」等情，業有系爭土地之土地登記第一類謄本、系爭
28 契約在卷可考（見北院卷第31、61頁），兩造對此情亦不為
29 爭執。又系爭土地因○○○鄉○○○段工業用地報編範圍，
30 原規劃為綠地，非屬得興建建築物範圍乙節，並有苗栗縣政
31 府104年2月13日府商建字第1040020509號函附卷可參（見

北院卷第71頁)。是系爭土地固然事實上因遭規劃為綠地而不得興建建築物，但遍查系爭契約之約定，對於買賣標的物即系爭土地之內容，僅記載「編定使用為工業區丁種用地，其中第74地號暫提○○○鄉○○○○道路之使用」，並未涉及系爭土地可否供興建建築物使用；而被告三義工業區交付之系爭土地，依土地登記謄本所示，使用分區、使用地類別確為工業區丁種建築用地。故觀系爭契約之內容，既未就系爭土地可否興建建築物、取得建築線等情為特別約定，且被告三義工業區交付之系爭土地，其登記內容均與系爭契約之約定內容相符，自難僅以系爭土地為工業區丁種建築用地，即認定原告與被告三義工業區間有以得興建建築物為買賣系爭土地之條件。

(四)至原告雖提出最高法院73年台上字第1173號判例、49年台上字第376號判例、99年度台上字第264號判決，主張系爭土地有減少通常效用之瑕疵云云。然上開實務見解之個案事實，最高法院73年台上字第1173號判例之事實乃係買賣雙方就店位買賣面積短少所生之爭執，與本件事實迥異。而最高法院49年台上字第376號判例之事實，則係兩造買賣之建地原約定本旨係以供建築房屋計畫使用，但該建地實際上屬運河碼頭用地，不得建築而有瑕疵；另最高法院99年度台上字第264號判決之事實，則係由該案當事人於買賣契約內為特約：「土地係空地，移交時，乙方（即上訴人）負責申請鑑界依實測現況點交」，但因土地上實際有廢棄道路存在，顯與空地之本旨不符而有瑕疵，則該兩案之當事人既已均就買賣標的物有約定以供建築房屋計畫使用、或載明土地為空地，而均與實際情形相悖，方經該案法院有瑕疵之存在，顯均與本件未有以得興建建築物為條件、特約不同，自不能以該案之事實或法律適用比附援引於本件事實。故原告以此主張系爭契約有瑕疵存在，亦難採信。

(五)再者，詳繹系爭契約之內容，其締約當事人為被告三義工業區、聯鋒工業社籌備處，則被告裕隆公司顯非系爭契約之當

事人。而債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則；是被告裕隆公司既非系爭契約之當事人，原告顯不能以系爭契約之買賣標的有瑕疵，對被告裕隆公司為契約上請求。至原告雖主張被告裕隆公司為系爭契約之實質上當事人云云；然原告對於何謂「實質上當事人」。始終未能清楚說明其法律依據，僅泛稱「關係密切，均負有交付工業區丁種建築用地之義務」，已難採信。且系爭契約縱有於第3條第4項約定：「本標的物或地上物若有需要補償時，由乙方與原開發單位裕元開發建設股份有限公司，另行協商之。註：雙方協議，由乙方補償貳佰萬元予甲方」（見北院卷第39頁），並由聯鋒工業社籌備處給付200萬元予被告裕隆公司（見北院卷第33頁之統一發票），此情亦僅係原告依契約之約定給付予第三人，所生第三人利益契約或指示給付之法律效果，更難認被告裕隆公司因此約款而成為系爭契約之當事人。基此，根基於債之相對性原則，被告裕隆公司既非系爭契約之當事人，則原告以契約關係對其為本件請求，顯有誤會。

五、原告依侵權行為之法律關係為本件請求，有無理由？

(一)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項定有明文。而侵權行為之成立，須有加害行為，即以自己之行為加損害於他人為要件，而自己的加害行為，包括作為及不作為，其以不作為侵權行為者，原則上應以法律上有作為義務為前提（最高法院103年度台上字第2248號判決意旨參照）。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。相當因果關係之認定，應以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察之基礎，倘就該客觀存在之事實，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，即應認行為人之行為與被害人所受損害間，具有相當因果關係（

01 最高法院106年度台上字第2660號判決意旨參照)。

02 (二)原告另依侵權行為之法律關係，主張被告負有變更開發計畫
03 使系爭土地為「工業區丁種用地」之義務，但被告故意消
04 極不作為，導致原告遭王聖堯起訴請求，受有損害27,910,6
05 81元，並致原告名譽受損，請求精神慰撫金150萬元云云。
06 然系爭契約並未有原告所指之瑕疵，業經本院審酌如前，則
07 被告三義工業區既已依約履行契約義務，依法即未有何契約
08 上之作為義務，自不生義務違反之損害賠償責任。且被告裕
09 隆公司非系爭契約之當事人，亦如前述；而原告僅一再泛稱
10 被告負有向苗栗縣政府變更開發計畫為「工業區丁種用地」
11 之義務，但始終未清楚說明其主張被告負有義務之法律上依
12 據為何，且詳究系爭土地登記第一類謄本之記載，系爭土地
13 之使用分區為工業區、使用地類別為丁種建築用地，均與原
14 告主張被告負有將系爭土地變更之內容一致，自無從認定被
15 告另有何契約義務，或法律上應依原告主張變更之義務存在
16 。故原告以此向被告請求違反義務之損害賠償27,910,681元
17 ，應無理由。

18 (三)退步言之，詳觀原告請求被告連帶負賠償責任之項目，包含
19 原告另案對王聖堯所負契約解除所生之返還價金18,642,000
20 元及利息、另案裁判費用275,664元、另案出售土地之仲介
21 費用1,118,520元、另案出售土地之土地增值稅500,676元
22 、原告於另案供擔保免為假執行而由其配偶畢華民向他人借
23 款之本金及利息換算新臺幣2,382,737元。然縱使被告有違
24 反契約義務之行為，但原告於另案遭王聖堯起訴請求損害賠
25 償之緣由，乃係因原告與王聖堯於另案買賣契約中另為特約
26 ：「民國103年5月26日前未能取得建築線，雙方同意退回
27 已付價款後解除契約」（見北院卷第67頁），遂經另案判決
28 認定系爭土地確因無法取得建築線，是王聖堯主張解除另案
29 契約為有理由（見另案判決書第8、14頁之判決理由）；故
30 原告於另案未能成功出售系爭土地、並因此負有將所受領之
31 價金返還王聖堯，實因原告與王聖堯於另案簽立之特約所致

，依一般社會通念觀之，原告與被告三義工業區於簽立系爭契約時，顯難預料原告於事後將另把系爭土地出售他人而支出仲介費和土地增值稅、或與他人簽立何內容及特約之買賣契約、或原告是否須對他人負契約之賠償責任，自不能認與系爭契約之內容、或被告因契約所生之義務有相當因果關係。更遑論原告請求項目中，包含其主張於另案為供擔保免為假執行而由畢華民向他人借款之金額；惟此部分據原告提出之資證，僅憑匯款申請書、借據及存摺影本（見本院卷第65至70頁），實難查悉該借款確係供另案免為假執行之擔保所用，且該款項之借款人、還款人為畢華民而非原告，則原告是否因此借款受有實際損害，亦無法認定。故原告以此主張，顯失所據。

（四）又原告再主張被告因違反契約之作為義務，致原告於另案涉訟；且被告三義工業區於另案受訴訟告知後，委任之訴訟代理人林進和更於該案中為不實陳述，致損害原告名譽云云。然按民法上名譽權之侵害非即與刑法之誹謗罪相同，名譽有無受損害，應以社會上對個人評價是否貶損作為判斷之依據，苟其行為足以使他人之評價受到貶損，不論其為故意或過失，均可構成侵權行為（最高法院90年台上字第646號判例意旨參照）。而被告並未有違反任何契約上之作為義務，業如前述，則其自無構成侵權行為之情事。且林進和縱有於另案審理中證稱原告明知邊坡不能開發就規劃為綠地等語；但其亦於另案中證述係因原告配偶畢華民曾任被告三義工業區之董事，則其依據此客觀情況推測原告應知悉系爭土地之情事，亦有相當理由確信為真實，方為上開陳述，則參酌憲法第11條對言論自由之保障及司法院釋字第509號解釋意旨，林進和之言論即應阻卻侵害名譽之違法性。再林進和上開陳述僅係提及原告知悉系爭土地規劃為綠地一事，自該陳述之客觀意義而言，原告是否知悉系爭土地不能開發，應不致對其社會評價有所減損，自無侵害原告之名譽權之結果。且該侵權行為之行為人係林進和而非被告，則原告以此

主張被告有侵害原告名譽權，卻不能說明其請求權依據為何，自無從認定被告有侵權一情。末原告縱於另案遭王聖堯起訴請求損害賠償，然人民為解決私法爭執，而由當事人之一方起訴尋求解決，實乃憲法保障人民訴訟權之本旨；是原告於另案涉訟，僅係由法院於兩造對另案契約之歧見中定紛止爭，以解決兩造間因另案契約所生之債務糾紛，客觀上實屬原告與王聖堯行使訴訟上攻擊防禦權之結果，並不致對原告之名譽有何侵害。故原告一再以前詞主張其名譽權受損，亦屬無稽。

六、從而，被告既均未有交付有瑕疵之系爭土地予原告、或侵害原告名譽權、財產權等權利之情事，故原告執此為本件先備位請求，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 5 月 8 日

民事第二庭 審判長法官 陳秋錦

法官 張新楣

法官 申惟中

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 彭文章

中 華 民 國 108 年 5 月 8 日