

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1311號

原告 日安國際貿易有限公司

法定代理人 梁晏銘

訴訟代理人 李慶隆律師

洪濬詠律師

張競文律師

被告 鄭文瑜

訴訟代理人 蔡晉祐律師

被告 鄭文靜

兼 上 1 人

訴訟代理人 劉順喜

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年8月31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、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路○○段○○○號建物（下稱系爭建物）為被告鄭文瑜所有，而被告劉順喜、鄭文靜前於系爭建物合夥經營穩順輪胎行（下稱系爭合夥），被告劉順喜為穩順輪胎行之代表人，被告鄭文瑜、劉順喜明知伊及訴外人榮穩輪胎有限公司（下稱榮穩公司）是為經營輪胎行而分別與其等洽談租賃契約、營業讓渡契約事宜，且明知系爭土地位於都市計畫農業區，不能合法經營輪胎行，竟隱瞞上開重要訊息，由被告鄭文瑜於民國107年6月29日與原告簽訂租賃契約，將所有之系爭建物出租予伊經營輪胎行，約定租賃期間自107年7月1日起至112年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）33,000元（下稱系爭租約），並由被告劉順喜於107年6月29日代表系爭合夥與榮穩公司簽訂營業讓渡契約書，以50萬元將營業店面即

01 系爭建物裝潢、招牌、機器、設備、存貨以及客戶及供應商
02 名單讓渡予榮穩公司（下稱系爭讓渡契約）。伊於承租系爭
03 建物後，即花費459,416元裝潢系爭建物以供經營之用，而
04 榮穩公司則由台灣米其林輪胎股份有限公司（下稱米其林公
05 司）花費1,134,587元裝潢系爭建物，但於108年4月15日
06 高雄市政府都市發展局（下稱都發局）以伊在該處經營輪胎
07 行違反土地使用分區限制裁處罰鍰，並勒令停止使用，伊始
08 悉系爭土地不能經營輪胎行。則被告鄭文瑜、劉順喜未告知
09 系爭建物不得經營輪胎行，且所交付之系爭建物不能合法經
10 營輪胎行，乃違反協力及告知義務，而已不完全給付，且無
11 法補正，伊自得解除系爭租約，請求被告鄭文瑜返還其前所
12 給付之租金429,000元、押租金66,000元，且伊因被告鄭文
13 瑜債務不履行，遭都發局罰鍰合計繳納18萬元，並支出前述
14 裝潢費用，而受有損害，應得請求被告鄭文瑜賠償之。而榮
15 穩公司則得解除系爭讓渡契約，並以系爭合夥已無財產，請
16 求被告劉順喜、鄭文靜連帶返還讓渡金50萬元，並連帶賠償
17 米其林公司於該處支出之裝潢費用，是扣除其所取走尚可使
18 用之裝潢部分費用78,750元，榮穩公司應得請求被告劉順喜
19 、鄭文靜連帶賠償1,055,837元，而榮穩公司已將對被告劉
20 順喜、鄭文靜之前述債權讓與伊，伊自得就此向被告劉順喜
21 、鄭文靜請求連帶給付。其次，縱認伊不得依不完全給付之
22 法律關係向被告請求，被告鄭文瑜、劉順喜明知系爭建物不
23 得供作經營輪胎行，竟故意隱瞞該重要資訊而未告知伊及榮
24 穩公司，致伊及榮穩公司陷於錯誤而分別簽訂系爭租約、系
25 爭讓渡契約，自己構成詐欺行為，且致伊受有前述租金、押
26 租金、罰鍰及裝潢費用之損害，而榮穩公司則受有前述讓渡
27 金、裝潢費用之損害，是伊、榮穩公司應得分別請求被告鄭
28 文瑜、劉順喜、鄭文靜賠償之，另榮穩公司已將上開侵權
29 行為損害賠償債權讓與伊，是伊自得請求被告劉順喜、鄭文
30 靜連帶賠償前述讓渡金、裝潢費用，為此爰依民法第259條
31 、第227條、第226條、第184條第1項、第681條之規定

01 提起本訴等語。並聲明：(一)被告鄭文瑜應給付原告1,134,41
02 6元及自民事準備(五)狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利
03 率5%計算之利息。(二)被告劉順喜、鄭文靜應連帶給付原告1,
04 555,837元及自民事準備(五)狀繕本送達翌日起至清償日止按
05 週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告鄭文瑜則以：伊自83年起即將系爭建物無償借予被告劉
07 順喜經營穩順輪胎行，被告劉順喜前欲結束營業時乃詢問訴
08 外人即原告法定代理人之父梁清雲是否願意購買穩順輪胎行
09 之設備及客戶，嗣梁清雲表示系爭建物租約談妥才同意盤讓
10 設備，因此原告經由被告劉順喜之協助而與伊簽訂系爭租約
11 ，於洽談過程中，梁清雲即已知悉系爭土地為農地，並就當
12 時與其一同出席之配偶即訴外人梁林白妙所提出將來是否因
13 此遭受取締之疑問，表示系爭建物所在道路1、20家都在經
14 營商業，不會有問題，是原告於承租系爭建物時即已知悉系
15 爭土地為農地，作為輪胎行使用乃違反法令，而有遭取締之
16 風險存在，仍願意承租，是伊並無故意隱瞞或詐欺之情。其
17 次，原告若得請求返還租金，豈非可以無償使用系爭建物，
18 顯不合理。又原告所提出裝潢費用發票有開立於108年2月
19 間，距原告承租系爭建物相隔6個月以上，伊否認該等發票
20 所載為系爭建物裝潢支出，且原告所提出裝潢費用發票中，
21 芳昌金屬公司函覆未施作系爭建物屋頂烤漆浪板，泰昌公司
22 開立之發票項目為泥作、木工工資，與該公司函覆未施工等
23 語不符，而佳馬建材有限公司所開立發票中磁磚並未全數使
24 用於系爭建物等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。
25 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 三、被告劉順喜、鄭文靜則以：原告向穩順輪胎行購買設備時，
27 乃有詢問系爭建物坐落土地之情況，而知悉系爭建物坐落於
28 農地上，做為輪胎行經營使用已違反法令，有遭取締之風險
29 ，是伊等並無故意隱瞞原告之情。伊等於107年6月29日簽
30 訂系爭讓渡契約後，原告自107年7月1日起即以穩順輪胎
31 行名義在系爭建物繼續營業，直至更改招牌為止，期間都發

局曾至現場稽查，當時原告人員都在現場而得知悉系爭土地不得經營輪胎行，若伊等確實隱瞞原告系爭土地為農地，原告應無不立即向伊等反映之理，但原告竟置之不理，仍執意於108年初更改招牌重新裝潢，顯見原告於簽訂系爭讓渡契約時，即已知悉系爭建物位於農地，且認為大寮光明路多為農地，兩旁設立多家保養廠都沒有問題，而自認可以承擔風險，否則豈會於事隔1年後始為本件主張。又伊等確實已交付系爭讓渡契約所載生財器具、設備，並無違約，伊等又非系爭土地及系爭建物所有權人，而無原告所主張之告知義務，況該等設備縱使無法於系爭建物經營使用，仍可移至他處使用，原告何來損害之有。另就物外不遷室內裝修設計有限公司（下稱物外不遷公司）裝修部分，乃為米其林公司支付，非原告支付，原告應不得請求賠償。是原告之請求為無理由，應駁回原告之訴等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)梁清雲、訴外人梁宴銘為父子關係，均從事經營汽車相關業務，梁清雲為榮穩公司之法定代理人，而梁宴銘則為原告之法定代理人。

(二)被告鄭文瑜前於107年6月29日與原告簽訂系爭租約，將所有之系爭建物出租予原告，約定租賃期間自107年7月1日起至112年6月30日止，每月租金為33,000元，扣除二代健保扣繳租賃稅金金額後，每期應繳納29,370元，原告並已於簽約時繳付押租金66,000元。

(三)原告迄今已繳付被告鄭文瑜107年7月1日起至108年7月31日止之租金429,000元。

(四)高雄市政府都市發展局於108年4月15日以高市都發開字第10831319500號函，因原告於系爭土地從事汽車修理業，違反都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一農業區規定，而依都市計畫法第79條規定處以罰鍰6萬元，並勒令停止使用；又於108年8月13日以高市都發開字第10833171100號函

，因原告於系爭土地從事汽車修理業，違反都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一農業區規定，而依都市計畫法第79條規定處以罰鍰12萬元，並勒令停止使用。

(五)原告業已繳付前項罰鍰合計18萬元。

(六)系爭建物自83年間起經被告鄭文瑜無償借予被告劉順喜經營穩順輪胎行，直至出租予原告為止。

(七)穩順輪胎行為被告劉順喜、鄭文靜合夥經營之事業，被告劉順喜前於107年6月29日代表穩順輪胎行與榮穩公司簽訂系爭讓渡契約，以50萬元將營業店面即系爭建物裝潢、招牌、機器、設備、存貨以及客戶及供應商名單讓渡予榮穩公司。

五、得心證之理由

(一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第227條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。經查：

1.被告鄭文瑜前於107年6月29日與原告簽訂系爭租約，將所有之系爭建物出租予原告，約定租賃期間自107年7月1日起至112年6月30日止，每月租金為33,000元，扣除二代健保扣繳租賃稅金金額後，每期應繳納29,370元，原告並已於簽約時繳付押租金66,000元。又穩順輪胎行為被告劉順喜、鄭文靜合夥經營之事業，被告劉順喜前於107年6月29日代表穩順輪胎行與榮穩公司簽訂系爭讓渡契約，以50萬元將營業店面即系爭建物裝潢、招牌、機器、設備、存貨以及客戶及供應商名單讓渡予榮穩公司。惟系爭租約、系爭讓渡契約簽訂後，高雄市政府都市發展局以原告於系爭土地從事汽車修理業，違反都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一農業區規定，先後處以罰鍰6萬元、12萬元，並勒令停止使用等節，為兩造所不爭執，自堪認定。

2.原告固主張被告鄭文瑜、劉順喜明知系爭建物位於農業區，不得經營輪胎行，卻故意隱瞞此事，而由被告鄭文瑜出租不

01 可經營輪胎行之系爭建物予伊，被告劉順喜則代表穩順輪胎
02 行與榮穩公司簽訂讓渡契約，而不完全給付云云。惟：

03 (1) 證人即原告經理王立穎於本院審理中到庭證稱其有參與原告
04 承租系爭建物之洽談過程，在第2次洽談時原告有提到系爭
05 土地為農地，如果承接於經營上會不會有問題，嗣原告在系
06 爭建物經營期間，於107年7月12日都發局人員曾至現場稽
07 查，告知其農地不能營業，其有以電話告知梁清雲，都發局
08 人員因土地使用分區問題有來現場稽查，梁清雲並未告知其
09 應如何處理此事，其後都發局人員另曾2次再度到場稽查，
10 梁清雲在其告知都發局人員第2次到場稽查時，沒有說什麼
11 ，也沒有特別交代或回應等語（見訴字卷(二)第247至252頁
12 ），而以證人王立穎為原告之員工，與原告有密切之利害關
13 係，應不可能甘冒偽證罪之風險而故為不利於原告證述內容
14 ，其上開證述內容應可採信，則原告、榮穩公司在和被告鄭
15 文瑜、劉順喜洽談時即有提及系爭土地為農地，並曾詢問是
16 否會影響經營，且於107年7月12日都發局人員至系爭建物
17 稽查後，證人王立穎即已告知梁清雲都發局已在稽查系爭建
18 物使用狀況違反土地使用分區規定之事。

19 (2) 證人即原告負責人之母梁林白妙則於本院審理中到庭證述原告
20 告實際上是由其經營，其子梁晏銘只是掛名為負責人，原告
21 之員工關於行政事務會找其處理，而關於技術維修則會找梁
22 清雲處理等語（見訴字卷(二)第256頁），而以證人梁林白妙
23 為原告負責人之母，與原告有密切之利害關係，應不可能甘
24 冒偽證罪之風險而故為不利於原告證述內容，其上開證述內
25 容應可採信，是原告實際上應是由梁林白妙、梁清雲所經營
26 ，而梁清雲為榮穩公司負責人乙節，為兩造所不爭執，足見
27 王立穎告知梁清雲都發局至現場稽查之際，原告及榮穩公司
28 應均已知悉都發局業在稽查系爭建物使用狀況違反土地使用
29 分區規定乙事。

30 (3) 衡情原告、榮穩公司應知悉農地無法經營輪胎行，否則應無
31 於洽談系爭租約、系爭讓渡契約時，特意提及系建物位於農

地之問題，而若被告鄭文瑜、劉順喜有隱瞞系爭土地為農地，不能經營輪胎行，或保證被告劉順喜已經營多年都沒有問題，原告可在該處經營輪胎行，原告、榮穩公司於107年7月12日遭都發局稽查，而獲悉在系爭建物經營輪胎行違反土地使用分區規定，且主管機關已有所發現而在追蹤中，原告就系爭建物簽訂租期長達5年之租約，榮穩公司則花費50萬元盤讓設備及客戶，卻無法合法經營，原告、榮穩公司或梁清雲豈會毫無任何反應，而不即向被告爭執，以處理系爭建物不能經營輪胎行後續履約爭議，並觀諸原告所提裝潢發票多係開立於108年1、2月間，而物外不遷公司所提供之施工前照片是於107年8月17日所拍攝，有發票（見訴字卷(一)第57至63頁）、照片（見訴字卷(一)第99至101頁）附卷可查，足見原告、榮穩公司於知悉系爭建物位於農地，經營輪胎行違反法令規定一事以後，仍然繼續裝潢系爭建物，其等若非原即已知悉系爭建物位於農地，仍認為得以違法經營，同意承租系爭建物並向被告劉順喜、鄭文靜盤讓設備及客戶，而是在不知情狀況下違法經營，至遲於都發局至現場稽查而知悉後，即不會繼續裝潢系爭建物，反應停止營業、裝潢，即向被告爭執、主張，以減少損失，益徵原告與被告鄭文瑜簽訂系爭租約、榮穩公司與被告劉順喜簽訂系爭讓渡契約時，即知悉系爭建物位於農地，無法合法經營輪胎行，被告鄭文瑜、劉順喜亦無向原告或榮穩公司保證得在系爭建物合法經營輪胎行。

- (4) 至證人梁林白妙於本院審理中固亦證述其前不知道農地上不能設立或蓋工廠，原告在與被告鄭文瑜洽談系爭租約時沒有提到在農業區經營會有遭檢舉取締風險等語（見訴字卷(二)第258頁、第261頁），惟證人梁林白妙乃為原告之實際經營者，與原告有密切之利害關係，且對原告事務應知悉甚詳，其卻對於兩造洽商契約期間有無詢問農地問題，以及證人王立穎於都發局稽查後如何向其陳述該事件之過程，均證稱已無記憶（見訴字卷(二)第258至259頁），足見其有迴護原告

之情，是其上開證述內容，既無其他佐證，應難採信。

(5) 綜上，原告與被告鄭文瑜簽訂系爭租約、榮穩公司與被告劉順喜簽訂系爭讓渡契約時，即知悉系爭建物位於農地，且不能合法經營輪胎行，原告仍同意承租系爭建物、榮穩公司仍同意盤讓穩順輪胎行，嗣自不得以此為由主張被告不完全給付，原告上開主張，尚非可採。

3. 原告復主張被告劉順喜明知都發局早於107年4月25日函知穩順輪胎行違反農業區土地管制規定，並限期回復合法使用，竟仍惡意隱瞞，而將輪胎行盤讓給榮穩公司，並聯絡被告鄭文瑜與其簽訂系爭租約，而給付不完全云云。惟縱使被告劉順喜確實未就都發局前於107年4月25日已函知穩順輪胎行違反農業區土地管制規定乙事告知原告或榮穩公司，然如前述，原告、榮穩公司於簽訂系爭租約、系爭讓渡契約時，均已知悉系爭建物坐落於農業區，不得合法經營輪胎行，則其等於明知系爭建物不得合法經營輪胎行之情況下，仍願意承租系爭建物或盤讓榮穩輪胎行，並佐諸原告、榮穩公司於知悉都發局於107年7月12日至現場稽查，仍繼續裝潢系爭建物，足以認定都發局是否已至現場稽查，尚非得以影響其等是否於該處經營之重要因素，此自難認被告劉順喜或被告鄭文瑜於簽約前未告知原告或榮穩公司都發局前已有稽查之舉一節，違反契約之付隨義務及誠信原則，而有不完全給付之情，是原告上開主張，亦非可採。

4. 綜上，被告鄭文瑜就系爭租約，被告劉順喜、鄭文靜就系爭讓渡契約並無不完全給付之情，則原告自不得解除系爭租約，並向被告鄭文瑜請求返還租金及押租金與損害賠償，而榮穩公司則不得解除系爭讓渡契約，且對被告劉順喜、鄭文靜請求返還讓渡金，並請求損害賠償，原告亦無從經由債權讓與，而對被告劉順喜、鄭文靜就此請求連帶給付。

(二) 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。本件原告固主張被告鄭文瑜、劉

01 順喜明知系爭建物位於農業區不得供作經營輪胎行，竟故意
02 隱瞞該重要資訊而未告知伊及榮穩公司，致伊及榮穩公司陷
03 於錯誤而分別簽訂系爭租約、系爭讓渡契約，應負侵權行為
04 損害賠償責任云云。惟原告與被告鄭文瑜簽訂系爭租約、榮
05 穩公司與被告劉順喜簽訂系爭讓渡契約時，即知悉系爭建物
06 位於農業區，且不能合法經營輪胎行等節，已如前述，自難
07 認被告鄭文瑜、劉順喜詐欺原告、榮穩公司，被告應就此負
08 損害賠償責任，是原告上開主張，亦非可採。

09 六、綜上所述，原告與被告鄭文瑜簽訂系爭租約、榮穩公司與被
10 告劉順喜簽訂系爭讓渡契約時，即知悉系爭建物位於農業區
11 且不能合法經營輪胎行，是被告鄭文瑜就系爭租約、被告
12 劉順喜、鄭文靜就系爭讓渡契約並無不完全給付之情，且被
13 告鄭文瑜、劉順喜亦無詐欺原告。從而，原告依民法第259
14 條、第227條、第226條、第184條第1項、第681條之規
15 定，請求被告鄭文瑜給付1,134,416元及法定遲延利息，請
16 求被告劉順喜、鄭文靜連帶給付1,555,837元及法定遲延利
17 息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
18 之聲請即失所附麗，應併予駁回。

19 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本
20 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

21 八、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，
22 判決如主文。

23 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
24 民 事 第 二 庭 法 官 楊 淑 儀

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
29 書 記 官 詹 立 瑜