

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1020號

原告 謝文慶

訴訟代理人 溫令行律師

被告 劉國棟

訴訟代理人 陳逸華律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,706,680元，及自民國111年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣568,893元供擔保後，得假執行；惟被告如以新台幣1,706,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件兩造簽立買賣契約書，於該契約書第10條第7項約定，本約如有爭議，雙方合意由買賣標的物所在地（彰化縣二林鎮）之法院（即本院）為第一審管轄法院，依前揭法條規定，本院自屬有管轄權，合先敘明。

二、原告方面：

（一）查原告為倉和建設股份有限公司（下稱倉和公司）負責人，於民國（下同）110年9月4日經21世紀不動產彰化溪湖加盟店居間，由原告與被告成立土地買賣契約，由被告出售彰化縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地）予原告，並登記為倉和公司所有。於原告於簽約時確認系爭土地是否有廢棄物回填時，被告表示並無此情形，並於

01 系爭契約土地標的現況說明書第7點「土地是否為廢棄物
02 回填？是□否V」標示甚明(原證一現況說明書參照)。系
03 爭土地旋於110年11月30日完成點交，並登記為倉和公司
04 所有後因仲介極力索賣而出售訴外人益照國際開發有限公
05 司(下稱益照公司)，簽約後竟發現系爭土地有大量廢棄
06 物回填，原告乃委請律師以111年4月11日111令字第00000
07 00號律師函函告被告聯繫原告處理違約、瑕疵擔保、債務
08 不履行之損害賠償事宜(原證三參照)，但被告推諉責任拒
09 絕處理，原告挖掘、清運系爭土地廢棄物已支出搬運費新
10 臺幣(下同)21萬元、挖土機工資315,000元、廢棄物清
11 運費用304,500元、監工費用7萬元(原證四、五參照)，另
12 益照公司於點交後又於系爭土地挖掘出其他廢棄物(原證
13 六參照)並向原告請求其開挖費用76,230元(原證七參
14 照)，原告因系爭土地廢棄物回填所生損害共975,730元
15 (計算式210,000+315,000+235,200+69,300+70,000+76,23
16 0=975,730)。

17 (二)系爭土地有廢棄物回填，被告顯違系爭契約土地標的現況
18 說明書第7點，應依系爭買賣契約第7條第9項、民法第360
19 條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項賠償原
20 告975,730元：

21 (1)按「賣方依法對買方復有瑕疵擔保之責……」系爭買賣契
22 約第7條第9項定有明文；復按「買賣之物，缺少出賣人所
23 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而
24 請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦
25 同。」民法第360條定有明文、復按「因可歸責於債務人
26 之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或
27 給付不能之規定行使其權利。」、「因不完全給付而生前
28 項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、「因可歸責
29 於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
30 害。」民法第227條第1、2項及第226條第1項亦有明文。

31 (2)本件被告出售系爭土地，明知其持有期間將系爭土地上原

有建物拆除並回填於系爭土地，竟故意隱匿上情，不告知原告系爭土地有掩埋廢棄物情事，並於土地標的現況說明書第7點土地是否為廢棄物回填勾選否，自應依系爭契約及前揭法律所定賠償原告因系爭土地廢棄物回填瑕疵所受損害，即挖掘、清運系爭土地所生費用975,730元。

(3)查被告固否認其有於系爭土地回填廢棄物云云，惟查，被告於系爭契約土地標的現況說明書第7點「土地是否為廢棄物回填？是☐否☒V」記載甚明，被告主張系爭廢棄物非為其所回填云云，姑不論其抗辯之真實性，要與其應依系爭買賣契約第7條第9項、民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項等所應負瑕疵擔保、債務不履行之損害賠償責任。本件之爭點為「系爭土地是否為廢棄物回填」，被告爭執廢棄物是否為其所回填要與本案無關，系爭土地確有廢棄物回填，被告即應依前揭契約及法律規定負損害賠償責任。

(4)查被告固否認其將系爭土地出售與原告時系爭土地有廢棄物回填情事，惟查，原告業已提出原證四至九之各項挖掘、清運照片、發票、廢棄物進場確認單、後手益照公司系爭土地廢棄物挖掘照片及律師函等證明系爭土地確實有廢棄物回填之瑕疵，亦有證人等證述「法官：是否在000年0月間有受原告的委託到彰化縣○○鎮○○段000地號土地從事挖土機的工作？證人莊建國：有。法官：工作期間有多長？證人莊建國：四天。法官：你的工作內容是什麼？證人莊建國：原告叫我挖系爭土地內有什麼東西。挖出來有樹木、磚頭、混凝土。法官：為何要挖掘？證人莊建國：因為原告看這個地好像有不正常，所以想要挖看看。我是聽原告說的。法官：挖的範圍跟深度如何？證人莊建國：那塊地後面的三分之一及前面的10幾坪，挖的深度大約二米半左右。法官：挖出來的東西，除了你剛才所說的樹木、磚頭、混凝土外，還有什麼東西？證人莊建國：還有一些少許的人工垃圾，比如塑膠桶、飼料袋之類

01 的。法官：是否有告知原告？證人莊建國：原告有在現場
02 有看到，事後我挖到也有跟原告講。……法官：事後如何
03 處理？證人莊建國：挖出來有叫環保公司載走。……法
04 官：現場的樹木是種植之後留下來的，還是搬運過來掩
05 埋？證人莊建國：就是埋在土裡面的，樹木、磚頭、混凝
06 土是混合理在地底下。法官：除了這次之外，後來有無再
07 到現場？證人莊建國：之後原告將系爭土地賣給另外地主
08 之後，原告有請我再去清一次。法官：為何還要再清一
09 次？證人莊建國：因為買方買去他們想要再挖一次。……
10 被告訴訟代理人藍慶道律師：你剛才說挖到的東西有包括
11 樹木、磚頭、混凝土，這些東西都是夾雜混在一起嗎？有
12 無分層？證人莊建國：沒有分層，都是混在一起。」、
13 「法官：從110年10月30日到111年4月中旬之間系爭彰化
14 縣○○鎮○○段000地號土地有沒有挖掘開發的動作？證
15 人陳義明：沒有。法官：111年4月中旬是否有看到有人在
16 整地及挖掘？證人陳義明：我有看到清那些東西出來，之
17 前蓋的土角厝的磚塊，還有樹木。法官：數量大概多少？
18 證人陳義明：榕樹木整筆地都有，他們在挖樹的時候一起
19 順便挖出來一些磚塊，只有一、二堆，挖出的樹木比較
20 多。法官：後來是否又有人去開挖？證人陳義明：後來清
21 完就整平了。法官：提示原證8，有無看過照片的情況，
22 是何時看到？（提示並告以要旨）證人陳義明：這些都是
23 清出來的，就在我土地旁邊，我每天都會去看得。磚塊高
24 度就是到我的大腿處沒有錯。……原告訴訟代理人溫令行
25 律師：去年四個月時候看到現場在挖地，挖出來的東西是
26 邊挖邊運走，還是全部挖出來再一次運走？證人陳義明：
27 後來這一次是全部挖出來堆一堆，再請車子來載走。原告
28 訴訟代理人溫令行律師：證人剛剛說的後來這一次是原證
29 8 的哪一張照片？（提示並告以要旨）證人陳義明：173
30 頁右下角，其他是清出來的狀況。」可查系爭土地於原告
31 向被告買受於110年11月30日點交前，及已埋藏廢棄物，

01 並由原告於000年0月間雇用證人莊建國於系爭土地挖掘、
02 清運廢棄物。被告辯稱系爭土地於其出售時並無埋藏廢棄
03 物之詭辯顯不可採。

04 (5)原告再提供證人莊建國於000年0月間於系爭土地進行挖掘
05 廢棄物工程時之影片(原證十)。系爭土地被告出售時即已
06 埋藏廢棄物，不容被告推諉。事實上，被告辯稱系爭土地
07 於其出售時並未埋藏廢棄物除已與事實不符，該等廢棄物
08 事實上即為被告自己埋藏，被告尚要矢口狡辯！自系爭土
09 地空照圖即可查，於109年10月30日時，系爭土地全部均
10 為樹木所覆蓋，但於110年11月30日被告出售系爭土地並
11 點交時，系爭土地均已淨空成為空地，被告為了出售系爭
12 土地，顯有於110年間進行系爭土地整地工程，將系爭土
13 地上之樹木及樹木下原殘存雞舍所留下之建築廢棄物清
14 除，但原告於本件已多次主張要求被告提出110年間整地
15 清運原系爭土地上廢棄物之廢棄物進場確認單，被告均未
16 能提出。被告並未依法將整地時於系爭土地所清除之樹木
17 及殘存雞舍建築廢棄物依廢棄物清理法第14條第1、2項、
18 第5條第1項之規定進行清運，而係直接埋藏於系爭土地，
19 除有上開證據外，並有證人陳義明證述「法官：在110年
20 間有無看到系爭彰化縣○○鎮○○段000地號土地有整地
21 及掩埋廢棄物的情形？證人陳義明：有看挖土機去挖，大
22 顆樹木挖起來，就直接掩埋起來，上面蓋著像塑膠雨棚。
23 磚頭是因為四方有疊磚塊大約大腿左右高，後來挖土機就
24 是打掉直接埋在那裡。法官：是何時的事情？證人陳義
25 明：大約前年的事情。……證人陳義明：這些都是清出來
26 的，就在我土地旁邊，我每天都會去看得。磚塊高度就是
27 到我的大腿處沒有錯。……原告訴訟代理人溫令行律師：
28 請提示被證3，請證人確認時間，照片是102、103年照
29 的，紅色框起來有樹木的那一塊就是713地號，你剛說的
30 房子雞寮是三年前，4、5年前？（提示並告以要旨）證人
31 陳義明：房子雞寮很久以前就有，後來全部挖除，就剩下

01 樹木及一些磚塊。……被告訴訟代理人藍慶道律師：你所
02 看到的現場有去挖幾次？證人陳義明：二次，第一次樹木
03 挖一挖埋起來，後來再清出來。被告訴訟代理人藍慶道律
04 師：就這二次嗎？證人陳義明：之前拆除房子雞寮的不
05 算，如果要算的話就三次。中間差了好幾年。被告訴訟代
06 理人藍慶道律師：差了幾年？證人陳義明：大約4、5年。
07 房子拆了跟挖樹差了4、5年。被告訴訟代理人藍慶道律
08 師：你剛才所述有去現場挖二次，詳細時間是否記得？證
09 人陳義明：我忘記了。只記得第一次挖樹埋起來，第二次
10 叫挖土機來清，有樹木、磚頭，一次把它全部清出來。」
11 證人陳義明為鄰地地主，親見系爭土地於110年間有挖土
12 機至系爭土地將樹木及磚頭挖起來、打掉、並直接埋在系
13 爭土地內，但不知道是何人去挖掘。惟雖證人陳義明並不
14 知道110年於系爭土地整地、掩埋之挖土機工程係何人所
15 為，但系爭土地於110年間為被告所有，於000年00月00日
16 出售並點交與原告時已為空地，並無樹木等，此亦為被告
17 所不爭執，可查該掩埋廢棄物之挖土機工程顯係被告所
18 為，根本無任何疑問。證人陳義明年事已高，與兩造均無
19 利害關係，並無偏頗之虞，但於本件作證後，因證詞顯然
20 戳破了被告的謊言，被告竟然對證人提出112年度他字第1
21 275號偽證罪刑事告訴！！(原證十一)被告為了掩蓋自己
22 違法掩埋廢棄物之行為，竟然誣告證人，此種掩蓋事實、
23 惡人先告狀、欺負年長證人之行徑，簡直不可思議！！被
24 告到底還要秀多少下限才足夠？

25 (6)事實上，被告對於系爭土地原本為雞舍，拆除後於系爭土
26 地上留有殘存建築廢棄物之情事知之甚稔，此於被告於11
27 1年4月14日111合法民函字第0000000號合家法律事務所函
28 即已明載「本所律師經詢問當事人劉國棟及檢視本件相關
29 事證資料後，認本件買賣標的土地本即係為建築用地，早
30 年先前地上建物係作為養殖雞舍使用……於歷年早年所有
31 權人輾轉使用至地上建物滅失或拆除清除後，因僅能儘量

01 清除惟誠無法達到百分之百完全清除，因而即便地下遺留
02 些微殘存少量之石頭或先前年代層之部分基礎、水泥磚瓦
03 等物，誠屬正常合理」(被證二參照)，被告於本件訴訟前
04 自行於律師函自認知悉系爭土地原為雞舍後拆除，另避重
05 就輕稱縱有建築廢棄物埋藏亦屬正常合理云云，臨訟卻突
06 然一百八十度大轉彎推稱對系爭土地有埋藏廢棄物毫不知
07 情、甚至答辯主張係為原告自行埋藏等，此種辯稱非但顯
08 唯禁反言原則，更顯現被告連基本之誠信亦蕩然無存。

09 (7)又被告辯稱系爭土地本來僅有樹木、並無建築廢棄物云云
10 ，惟此本與事實不符。系爭土地埋藏有混凝土、水泥塊、
11 磚塊等建築廢棄物，有照片、影片及證人證述可證，被告
12 本身亦知悉該等建築廢棄物係為系爭土地上原雞舍拆除後
13 所殘留。退步言，縱為樹木，亦屬廢棄物清理法下應依同
14 法第14條清運之廢棄物，業經「依廢棄物清理法第2條規
15 定，一般廢棄物及事業廢棄物係依產源認定，同條第1項
16 第1款規定：「一般廢棄物為由家戶或其他非事業所產生
17 之垃圾、糞尿、動物屍體等，足以污染環境衛生之固體或
18 液體廢棄物。」；另依一般廢棄物回收清除處理辦法第2
19 條第1款規定，修剪庭院之樹枝係屬一般廢棄物中之巨大
20 垃圾。是以，本案剪除後之樹枝、樹葉若為家戶或家戶以
21 外非事業所產生者，則屬一般廢棄物範疇，其處理方式，
22 請依廢棄物清理法規定辦理。」環署廢字第0960024572號
23 函解釋甚明。被告於系爭契約土地標的現況說明書第7點
24 填寫「土地是否為廢棄物回填？是☐否☒」，顯有違約。

25 (8)末，雖被告意圖掩蓋其掩埋整地時將樹木、殘餘雞舍建築
26 廢棄物等就地掩埋之事實，而傳喚證人王國偉，惟自證人
27 王國偉所陳「法官：民國110年間是否有受被告劉國棟
28 的聘僱或委託從事土地的相關工作？證人王國偉：我只記
29 得去砍樹，3月的時候找我，我是4月初去將樹砍掉，那
30 時候我帶著三個人去，拿電鋸把樹砍掉。法官：是否記得
31 當時現場是否有建物或地上物？證人王國偉：沒有。我去

01 只有土地最裡面有樹木而已，現場只有樹而已。……法
02 官：提示卷第173頁至179頁照片，當初你有無看到照片所
03 示的廢棄物跟樹木？（提示並告以要旨）證人王國偉：沒
04 有。法官：提示卷181頁空照圖，你去的時候是否如空照
05 圖所示都是樹木？（提示並告以要旨）證人王國偉：我去
06 看的時候只有後半段才有樹木。……原告訴訟代理人溫令
07 行律師：你到現場的時候只有後面有樹，那前面怎麼樣？
08 證人王國偉：就是雜草。」惟自系爭土地空照圖即可查，
09 於109年10月30日時，系爭土地全部均為樹木所覆蓋，證
10 人王國偉於110年4月至系爭土地現場時，系爭土地早已先
11 遭被告動工剷除並埋藏廢棄物，且證人王國偉也證稱其並
12 未挖掘系爭土地，顯無足以證明系爭土地究竟於斯時有無
13 埋藏廢棄物之事實。

14 (9)系爭土地於被告000年00月00日出售並點交與原告時有廢
15 棄物回填情事，且顯為被告所為，被告因將整地時系爭土
16 地原有樹木、雞舍殘存建築廢棄物就地掩埋，當然無法提
17 出其當時整地之依廢棄物清理法應有之廢棄物入場證明，
18 被告對於系爭土地有埋藏廢棄物之事知之甚明，卻於系爭
19 契約土地標的現況說明書第7點填寫「土地是否為廢棄物
20 回填？是☐否☒」蓄意蒙騙身為買方之原告，於遭原告111
21 年4月發現並發函時尚以律師函回覆知道系爭土地原為雞
22 舍、埋藏建築基礎、磚頭石塊等核屬正常，臨訟卻全部否
23 認，推稱係原告自行埋藏，經證人陳義明證述揭露其謊言
24 後，竟惱羞成怒對證人提出偽證刑事告訴，利字當頭惡人
25 先告狀，令人不敢恭維。本件被告顯違系爭契約土地標的
26 現況說明書第7點，原告挖掘、清運系爭土地所生損害為9
27 75,730元，業經原告提出各項進場確認單及挖掘、清運工
28 程單據為證，應依系爭買賣契約第7條第9項、民法第360
29 條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項賠償
30 之。原告就上開各訴訟標的為選擇合併，請求鈞院擇一最
31 有利者為判決。

01 (三) 被告應依系爭買賣契約第7條第9項、第8條第2項給付原告
02 懲罰性違約金730,950元：

03 (1)按「賣方依法對買方復有瑕疵擔保之責……」、「買方若
04 違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成
05 之日止，應按日依該其價款萬分之五計算懲罰性違約金與
06 賣方……」系爭買賣契約第7條第9項、第8條第2項定有明
07 文。系爭土地存有廢棄物回填之瑕疵，且該等廢棄物回填
08 行為甚至為被告自己所為！被告違反系爭契約土地標的現
09 況說明書第7點、系爭買賣契約第7條第9項甚明。被告自
10 應依系爭契約第8條第2項給付原告自交付系爭土地之日起
11 至系爭土地回填廢棄物全部清運完畢之日，即110年11月30
12 日起至111年5月13日系爭土地回填廢棄物全部開挖完畢期
13 間(共計165日)，按日計算買賣價金886萬元之萬分之五即
14 每日4,430元(計算式： $8,860,000 \times 5 / 10000 = 4430$)、共計7
15 30,950元(計算式： $4,430 \times 165 = 730,950$)之懲罰性違約金
16 與原告。

17 (2)事實上，系爭土地於111年5月13日所挖出之廢棄物，係於
18 000年0月間始完成清運而改善完成，違約金應計算至完成
19 清運時為止，本件僅特定請求至回填廢棄物開挖完畢之時
20 間，並暫時保留開挖完畢後至清運完畢期間之違約金請求
21 權。

22 (四) 被告明知其於系爭土地持有期間將系爭土地上建物拆除後
23 回填於系爭土地，卻於出售系爭土地時故意隱瞞，系爭土
24 地存有廢棄物回填瑕疵，致原告生開挖、清運廢棄物費用
25 975,730元，復依系爭契約被告應給付懲罰性違約金730,9
26 50元，共計1,706,680元。

27 (五) 本件被告出售與原告之系爭土地有埋藏廢棄物之瑕疵，應
28 屬確鑿。被告於系爭契約土地標的現況說明書第7點填寫
29 「土地是否為廢棄物回填？是☐否☒V」顯屬違約：

30 (1)系爭土地確有埋藏廢棄物，有原告提出之原證四至十之各
31 項挖掘、清運照片、挖掘及清運影片、發票、廢棄物進場

01 確認單、後手益照公司系爭土地廢棄物挖掘照片、及證人
02 莊建國證述有於111年4、5月至系爭土地施工挖掘廢棄物
03 可證。

04 (2)系爭土地所埋藏之廢棄物係被告交付與原告時即已存在，
05 有原證十三證明系爭土地於被告110年11月30日交付原告
06 至111年4月發現有埋藏廢棄物期間均無任何變動可證。

07 (3)系爭土地埋藏廢棄物之情事為被告所明知，有證人陳義明
08 明確證述其有在110年間(即被告出售系爭土地與原告之一
09 年前)看到有挖土機去系爭土地挖大顆樹木、磚頭直接掩
10 埋起來並蓋塑膠雨棚(如原證十三之照片)、另被告自己之
11 被證二律師函亦於111年4月14日自承系爭土地原本為雞
12 舍，拆除後地下留有水泥磚瓦亦為合理。

13 (六)被告辯稱系爭土地其於出售時並無埋藏廢棄物，顯與事實
14 不符：

15 (1)查被告固空稱系爭土地其交付時並無埋藏廢棄物、甚至推
16 稱是原告埋的、自稱其整地時是直接把樹木燒掉而非埋
17 藏、否認自己曾發過的被證二律師函內容、甚至對證人陳
18 義明提出偽證告訴、如今又委請二個律師對原告和仲介提
19 出背信罪刑事自訴，無所不用其極的用極端難看的手段利
20 用法院濫訴、推卸責任，但系爭土地被告於交付原告時即
21 埋藏廢棄物，此一事實業經原告提出各項證據為證，被告
22 僅提出跟本案無關的新聞、及系爭土地於112年11月9日現
23 場勘驗時有燒草的痕跡等根本案完全無關之情事推脫，並
24 無理由。

25 (2)再者，彰化地檢署112年度偵字第15179號不起訴處分書亦
26 明載「藍律師既是由告發人及其先生劉文裕所委任，則該
27 函必然經過告發人及劉文裕(即被告之父母)確認無誤後始
28 會發出，渠等已明知該土地早年先前地上建物係作為養殖
29 雞舍使用」。

30 (3)復查，廢棄物清理應廢棄物清理法第14條第1、2項明定清
31 運之廢棄物應依廢棄物回收清除處理辦法為之並由主管機

關開立證明(即原證五之廢棄物進場確認單)，惟本件原告多次主張被告既自承其有整地(且自被告所提出之109年10月30日、110年9月4日空照圖，亦可證系爭土地於其間為被告整地成為空地)自應提出整地所清出之廢棄物回收證明，但被告充耳不聞均未提出，而依 鈞院卷二第279、297頁系爭土地所屬廢棄物清理主管機關彰化縣二林鎮公所及彰化縣政府均明確覆函，表示系爭土地於上開期間並無受理廢棄物清運之申請。

(4)則被告於上開期間逕將系爭土地整地所清出之廢棄物埋藏於系爭土地，既有原證四至原證十挖出之證據，又有主管機關表示並無受理廢棄物清運申請之回覆，更有目擊證人陳義明，且被告自己的被證二律師函自己也寫難舍的殘留水泥磚瓦埋在系爭土地也合理，被告尚要狡辯，諉無可採。

(5)而被告所傳之證人王國偉亦稱其110年3、4月間至系爭土地現場時，系爭土地僅有後半段才有樹木，前面僅有雜草，已是整地完畢之空地，可查被告於110年3、4月間已將系爭土地整地之廢棄物埋藏於系爭土地。事實上，系爭土地所埋藏之廢棄物是否為被告所埋藏，並非本件原告訴訟標的系爭契約土地標的現況說明書第7點、系爭買賣契約第7條第9項、民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項之構成要件。系爭土地之廢棄物是被告自己埋的事實上自各項證據顯示根本已罪證確鑿，退步言不論是何人所埋，被告均必須就系爭土地交付予原告時有埋藏廢棄物之瑕疵負損害賠償責任，自不待言。

(七)系爭土地有廢棄物回填，被告顯違系爭契約土地標的現況說明書第7點，應依系爭買賣契約第7條第9項、民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第227條第2項賠償原告975,730元，有原告提出之原證四、五、七、十四等各項進場確認單及挖掘、清運工程單據及判決書為證。又被告應依系爭買賣契約第7條第9項、第8條第2項給付原告懲

01 罰性違約金730,950元，即110年11月30日起至111年5月13
02 日系爭土地回填廢棄物全部開挖完畢期間(共計165日)，
03 按日計算買賣價金886萬元之萬分之五即每日4,430元(計
04 算式：8,860,000x5/10000=4430)。

05 三、被告方面：

06 (一) 不爭執事實：

07 (1)系爭土地於103年9月4日登記為被告所有。被告委由其母
08 陳淑秋代理，於110年6月24日委託21世紀不動產彰化溪湖
09 店(即造豐開發有限公司負責人為孫世堅)出售系爭土地
10 (被證4)，並於當日簽署系爭土地之「土地標的現況說明
11 書」(參原證1)，第7點土地是否為廢棄物回填？勾選為
12 「否」。

13 (2)被告與原告謝文慶於110年9月4日就系爭土地以886萬元簽
14 立不動產買賣契約(參原證1)，系爭土地並於110年11月29
15 日登記為倉和公司(負責人為原告謝文慶)名下(參被證
16 1)。

17 (3)倉和建設股份有限公司(負責人為原告謝文慶)與訴外人益
18 照公司於111年1月11日就系爭土地以1576萬元簽立不動產
19 買賣契約(參原證2)，並於111年04月25日登記為益照公司
20 所有(參鈞院卷第87頁)。

21 (4)被告於111年4月12日有收到原告所提出之原證3律師函並
22 於111年4月14日以被證2律師函回覆。

23 (5)被告之母為陳淑秋，又被告自000年0月0日出境，直至111
24 年11月18日始歸國(參鈞院卷第91頁，被證5)。

25 (二) 被告於110年6月24日系爭土地標的現況說明書，第7點土
26 地是否為廢棄物回填？勾選為「否」，並無不實：

27 (1)按系爭土地係於103年9月4日登記為被告所有，而自102年
28 至111年系爭土地之空照圖所示(被證6，經詢問農委會林
29 務局農林航空測量所並無110年之空照圖資料，故無法提
30 供110年度)，系爭土地上近10年來均為雜木以及樹叢之綠
31 樹所覆蓋，從未存有過所謂房子跟雞寮，因此證人陳義明

01 於 鈞院證稱「房子雞寮很久以前就有，後來全部挖除，
02 就剩下樹木及一些磚塊。」云云，顯係虛偽不實，不足採
03 信。

04 (2)次按，被告係於110年6月24日系爭土地標的現況說明書，
05 第7點土地是否為廢棄物回填？並勾選為「否」，足認被
06 告自110年6月24日起萬不可能在系爭土地為任何廢棄物回
07 填之舉；且被告自000年0月0日出境，直至111年11月18日
08 始歸國(參鈞院卷第91頁及被證5)；且其母即代理人陳淑
09 秋係長住在「台南市南區」，所住與系爭土地相距近百公
10 里，其更不可能千里迢迢至系爭土地為任何廢棄物回填之
11 舉，足證被告於110年6月24日系爭土地標的現況說明書，
12 第7點土地是否為廢棄物回填？勾選為「否」，並無不
13 實。

14 (3)再者，縱依證人莊建國與陳義明之證詞，均未提及有親見
15 「被告或與被告有關之人，有於110年6月24日之前」至系
16 爭土地為廢棄物回填之舉；且原告既無法依民事訴訟法第
17 277條之規定，證明被告於110年6月24日簽立系爭土地標
18 的現況說明書之前，已明知系爭土地廢棄物回填之情事而
19 仍勾選為「否」，則無從憑以證人莊建國與陳義明陳稱其
20 於000年0月間(亦即110年6月24日之後)系爭土地挖掘之事
21 (就此部分，被告仍爭執證人莊建國與陳義明之證詞係有
22 維護原告之不實陳述情事)之證詞，率而認定原告之請求
23 權存在；再者，依原證1買賣契約之仲介公司為「造豐開
24 發有限公司負責人為孫世堅」，原證2買賣契約之仲介公
25 司則為「聚豐開發有限公司負責人亦為孫世堅」，換言
26 之，原告向被告購入系爭土地及倉和公司出售系爭土地予
27 益照公司，均係委託同一家仲介公司所為，因此依正常交
28 易程序而言，若如原告所稱「鄰居告知系爭土地有拆除建
29 物後逕將廢棄物回填覆土之情事」(參原證3)抑或益照公
30 司有向倉和公司或原告表示系爭土地有廢棄物回填覆土之
31 情事，原告自可透過同一家之仲介公司(即造豐開發有限

01 公司、聚豐開發有限公司負責人孫世堅)向被告表示後，
02 再偕同被告至系爭土地進行開挖，以昭公信亦符常情，然
03 原告或益照公司於開挖系爭土地時竟均未通知被告在場，
04 故究竟原證4至原證7之證物，與系爭土地是否有關，難謂
05 不啟人疑竇。

06 (3)又者，依聯合報之報導(被證7)稱：「彰化縣西南角鄉鎮
07 似乎成為濫倒廢棄物的「樂園」，最近一連兩天二林鎮東
08 勢里一處農地半夜被倒20輛車次的廢棄土方，隆隆車聲吵
09 得居民徹夜難眠，昨凌晨埋伏抓到3名大貨車司機，報警
10 移送偵辦；彰化縣環保局今天表示，將開挖這塊土地以查
11 明地底掩埋何種廢棄物。二林鎮東勢里一處3分大的農
12 地，本(11)月13日凌晨起陸續有20噸至30噸大卡車載土
13 方傾倒，農村人口高齡化，阿公阿婆被吵不得安寧無法入
14 睡，群起向東勢里長傅精用、社區理事長陳甘棠、縣議員
15 張國棟和陳一惇、鎮民代表傅子瑋陳情。眾人商議守株待
16 兔，14日凌晨埋伏，果然逮到偷倒「先發部隊」3輛大卡
17 車。東勢里長傅精用今天說，東勢里農地第一次被倒廢棄
18 土方，里民擔心土方夾雜汙染物質，而且大卡車摸黑進出
19 將影響用路人交通安全，同時造成噪音汙染，里民「合理
20 懷疑」廢棄土方如果沒汙染，為何不能光天化日處理，非
21 要半夜偷倒？環保局查出，3輛大卡車都來自新北市，其
22 中兩輛車同屬某交通運輸公司，有一輛車曾有偷倒廢棄物
23 紀錄，環保局依違反代處理廢棄物清理法，每輛車開罰6
24 萬元，因張國棟等人指證歷歷，稱地底被偷埋有害廢棄
25 物，地表覆土掩蓋，環保局已採樣帶回化驗，也將開挖這
26 塊地以查明真相。」等語。

27 (4)是系爭土地坐落之彰化縣二林鎮，確曾發生某交通運輸公
28 司偷倒廢棄物於農地之事件，足證被告於110年6月24日系
29 爭土地標的現況說明書，第7點土地是否為廢棄物回填？
30 勾選為「否」，並無不實。

31 (5)再者，原告於112年1月17日民事補充理由狀曾稱「原告認

01 為被告於整地時除了將系爭土地整地廢棄物直接埋入土地
02 外，更有將其他廢棄物順便埋入系爭土地之原因，除係省
03 下廢棄物處理清運費外，甚至可能有賺取為第三人掩埋廢
04 棄物之費用」云云，實與事實及證物不符；查按，系爭土
05 地上近10年來均為雜木以及樹叢之綠樹所覆蓋，從未存有
06 過所謂房子跟雞寮，此有空照圖(參被證6)可稽；且依被
07 告之全國財產總歸戶查詢資料清單(被證8)，被告名下有1
08 04筆不動產，財力頗豐，其又非住在彰化縣二林鎮，豈有
09 「賺取為第三人掩埋廢棄物之費用」之必要，足徵原告所
10 述，顯為不實。

11 (三) 關於原證4及原證5，均無從證明與被告有關：

12 (1)依經濟部商業司商工登記資料所示(被證9)，安州工程行
13 於109年9月14日始設立登記，統編為：00000000，負責人
14 為莊建國，資本額為10萬元，故證人莊建國於 鈞院陳稱
15 「從事挖土機工作12年」云云，顯與事實不符；然安州工
16 程行於111年5月20日開給倉和公司之「挖土機工資」發票
17 金額高達30萬元(參鈞院卷第57頁下方)，竟為其資本額3
18 倍之多，顯係不實(容下聲請調查證據所載)，又該發票究
19 與被告或系爭土地有何關聯，未見原告舉證以實其說。

20 (2)次依經濟部商業司商工登記資料所示(被證10)，東鑫工程
21 行於105年7月18日設立登記，統編為：00000000，負責人
22 為曾培凱，資本額為22萬元，然東鑫工程行於111年5月19
23 日開給倉和公司之「搬運費」發票金額高達21萬元(參鈞
24 院卷第57頁上方)，竟與其資本額相當，顯係不實(容下聲
25 請調查證據所載)，又該發票究與被告或系爭土地有何關
26 聯，未見原告舉證以實其說。

27 (3)依原告所提之原證5，廢棄物處理場受託處理一般事業廢
28 棄物清除機構進(廠)場確認單11紙，但查：

29 1. 該11紙確認單之各欄內容均以手寫方式為之，容易造假；
30 且以現今電腦科技時代多以電腦打字方式輸入方式，該11
31 紙確認單與一般正常作業流程不符；

01 2. 以正常作業流程而言，(1)要有空車的重量，就是貨車空
02 車時的重量，這個要先去廢棄物處理廠先過一次地磅，所
03 以一定要有空車單，空車單上要有司機的名字，過磅的時
04 間，車號等資料。(2)要有淨重，就是整個扣掉空車，所
05 載廢棄物的重量，這樣業主才知道那個車次，有幾噸？要
06 付多少錢？(3)要有總重量，這個也要過一次地磅，上面
07 一樣要有司機的名字，時間及重量，車號等資料。(4)載
08 運廢棄物的單子上面一定要有司機的名字，如果沒有司機
09 的名字？司機如何向公司請款？工資如何算？如果這車的
10 東西有問題，要找誰？(5)要有出貨的時間，該流程是要
11 載廢棄物時，車子要先去處理廠過地磅（空車）然後載到
12 廢棄物要處理時，也要進廠過一次地磅，上面單子要記錄
13 進廠時間及重量，最重要的是，都要在同一個地磅秤，那
14 才是正確的，如果在甲地秤空車重量，再到乙地（過地
15 磅）秤載貨的重量，那張單子百分之百是假的。(6)要有
16 車次，不然無法證明出過幾台車？幾噸廢棄物？沒有根據
17 如何可以請款？(7)要有調度員的名字（車子的派車單）
18 車子司機誰派的？案子誰接進來的？

19 3. 然查，該11紙確認單其上並無上開所述(1)至(7)，亦不符
20 正常作業流程，顯係不實。

21 4. 再者，依原證6，益照公司自承於111年05月13日與倉和公司
22 就系爭土地辦線上點交，並於當日下午1時35分會同仲
23 介、代書等人員現場開挖系爭土地，因此益照公司既然在
24 111年5月13日已點交並占有系爭土地，原告或倉和公司更
25 不可能在111年5月13日之後對於系爭土地為任何清運之
26 舉，然依原告所提原證5之11紙確認單之清運日期卻為11
27 1/05/20、111/05/26、111/05/27、111/06/07，斯時系爭
28 土地早已點交給益照公司，顯見原證5內容不實，故詠源
29 公司開給倉和公司之發票（參鈞院卷第58頁），亦無從證明
30 與被告有關。

31 （四）關於原證7，均無從證明與被告有關：

01 (1)原證7為立呈營造有限公司於111年6月6日開給益照公司之
02 發票金額為7萬6230元，費用明細為：怪手費用4天，3萬2
03 000元、板車費用2趟，4千元、小工工資4天，1萬元、監
04 工工資4天，2萬元、工地管理1式，6600元。

05 (2)但查，一者，該紙發票究與被告或系爭土地有何關聯，未
06 見原告舉證以實其說。次者，依經濟部商業司商工登記資
07 料所示(被證11)，立呈營造有限公司之所營事業資料為綜
08 合營造業、花卉栽培業等等，概與「廢棄物清運」毫無關
09 聯；況且，經查立呈營造有限公司並無依廢棄物清理法之
10 規定取得「廢棄物清除許可執照」，無從執行相關業務，
11 因此原證7之發票，均無從證明與被告有關。

12 (五)關於原證8之23張照片(即鈞院卷第173-179頁)，被告否認
13 其形式真正：原告於112年1月17日之民事補充理由狀所提
14 出之原證8，23張照片(原告陳稱111年4月原告清運廢棄物
15 照片共23張)。然該23張照片，無從查知究竟拍照之地點
16 以及時間各為何；就此懇請 鈞院准予命原告再次確認原
17 證8之23張照片(即鈞院卷第173-179頁)拍攝之時間及地
18 點。

19 (六)經鈞院於112年8月1日當庭履勘原證10光碟，被告意見如
20 下：

21 (1)「01、檔案一，挖土機進行挖土作業，背景有人的聲音。
22 」，被告意見：從影片無法看出地點在哪裡，無從證明與
23 本件有關。

24 (2)「02、檔案二，挖土機進行挖土作業，背景有人的聲音。
25 」，被告意見：影片00：02：18，上方有一完整的磚塊，
26 看起來很新不像是舊的。且從影片無法看出地點在哪裡，
27 無從證明與本件有關。

28 (3)「03、檔案三，挖土機進行挖土作業，背景有人的聲音。0
29 0：00：13，有藍色塑料袋狀的物品。00：00：32，有長
30 條狀類似柱子連著鋼筋之類的物品。00：01：03，有條狀
31 的物品。00：01：08，有連著鋼筋磚塊的物品。00：01：

01 41，有藍色塑料類的物品。」，被告意見：00：01：03，
02 應該是樹根或類似的東西。00：01：41，無法辨識是否為
03 塑料類，而且看起來蠻新的，不像是舊的。且從影片無法
04 看出地點在哪裡，無從證明與本件有關。

05 (4)「04、檔案四，挖土機進行挖土作業，背景有人的聲音。

06 」。被告意見：00：01：28，出現的磚塊還是很新很完
07 整，不像是舊的拆下來的。且從影片無法看出地點在哪
08 裡，無從證明與本件有關。

09 (5)「05、檔案五，挖土機進行挖土作業，背景有人的聲音。

10 00：00：59，有白色的瓶狀物。」，被告意見：00：00：
11 20，我們認為無法辨識是誰的聲音。因為沒有照到講話的
12 人。00：00：37，出現的磚塊還是很新很完整，不像是舊
13 的拆下來的。00：02：00，我們認為無法辨識是誰的聲
14 音。因為沒有照到講話的人。且從影片無法看出地點在哪
15 裡，無從證明與本件有關。

16 (6)「06、檔案六，挖土機進行挖土作業，有貨車一輛，挖土
17 機將挖起來的泥土搬運到貨車車斗上。」，被告意見：這
18 一次的挖土機是藍色的，之前是黃色的，很明顯挖的形狀
19 也不同，之前是長條狀的，這個看起來是圓形的，很可能
20 是地點不同。挖出來的東西看不出來是什麼。即使是原告
21 所主張的雞寮，一般而言建築物拆除不會有所謂的水泥
22 片。

23 (七)被告於112年8月7日再次至系爭土地並拍攝照片說明如
24 下，與原告所提之原證8照片明顯不同，可證原告所提之
25 原證8照片(即鈞院卷第173-179頁)並非在系爭土地所
26 拍，故本件確有聲請鈞院准予會同地政機關至現場履勘之
27 必要。

28 (八)茲就鈞院112年11月9日履勘之現場簡圖及照片(即鈞院卷2
29 第208-229頁)表示意見如下：

30 (1)查依鈞院卷2第213頁下方及第223頁之照片所示，系爭土地
31 現場留有燒焦之灰燼，應為之前有燒草之痕跡，此與證人

01 王國偉於 鈞院所證述，為被告清理移除現場雜草之方式相
02 同。

03 (2)次按，本件原告所主張系爭土地於111年4月雇工挖掘清運
04 出大量廢棄物，並如提出鈞院卷1第173-179頁之照片云
05 云，但查：

06 1. 就鈞院卷1第173頁之3張照片而言，雖與鈞院卷2第213、22
07 3頁之上方照片有相似之建築物(即二林新興宮)，但鈞院卷
08 1第173頁之3張照片土地，與二林新興宮之相對距離，顯與
09 鈞院卷2第213、223頁之上方照片與二林新興宮之相對距
10 離，明顯不同，顯見鈞院卷1第173頁之3張照片並非在系爭
11 土地所拍攝；況且鈞院卷1第173頁之3張照片未見拍攝日
12 期，無從證明何日所攝。

13 2. 就鈞院卷1第175頁之4張照片而言，均與鈞院卷2第208-229
14 頁之現場照片不同，顯見鈞院卷1第175頁之4張照片並非在
15 系爭土地所拍攝；況且鈞院卷1第175頁之4張照片未見拍攝
16 日期，無從證明何日所攝。

17 3. 就鈞院卷1第176頁之4張照片而言，均與鈞院卷2第208-229
18 頁之現場照片不同，顯見鈞院卷1第176頁之4張照片並非在
19 系爭土地所拍攝；況且鈞院卷1第176頁之4張照片未見拍攝
20 日期，無從證明何日所攝。

21 4. 就鈞院卷1第177頁之4張照片而言，均與鈞院卷2第208-229
22 頁之現場照片不同，顯見鈞院卷1第177頁之4張照片並非在
23 系爭土地所拍攝；況且鈞院卷1第177頁之4張照片未見拍攝
24 日期，無從證明何日所攝。

25 5. 就鈞院卷1第178頁之4張照片而言，雖其中有2張照片有其
26 他建築，但均與鈞院卷2第208-229頁之現場照片之建築物
27 或外觀地貌完全不同，顯見鈞院卷1第178頁之4張照片並非
28 在系爭土地所拍攝；況且鈞院卷1第178頁之4張照片未見拍
29 攝日期，無從證明何日所攝。

30 6. 就鈞院卷1第179頁之4張照片而言，雖其中有1張照片有其
31 他建築，但均與鈞院卷2第208-229頁之現場照片之建築物

01 或外觀地貌完全不同；再者，依鈞院卷2第213頁之現場照
02 片，系爭土地方之道路約1-2米寬，僅容一台小客車通行，
03 根本不可能有「大卡車」進入，然以鈞院卷1第179頁右下
04 方照片，顯見是一輛在傾倒廢棄物的舉動，並非清運廢棄
05 物，顯見鈞院卷1第179頁之4張照片並非在系爭土地所拍
06 攝；況且鈞院卷1第179頁之4張照片未見拍攝日期，無從證
07 明何日所攝。

08 (九)就倉和建設公司與益照公司間之鈞院北斗簡易庭112年度
09 斗小字第120號判決(即鈞院卷2第275-278頁)表示意見：

10 (1)查按本件之當事人為謝文慶與劉國棟，此與鈞院北斗簡易
11 庭112年度斗小字第120號判決之當事人(即倉和公司與益
12 照公司)完全不同，且該事件之爭點與本件之爭點亦完全
13 不同，該判決自無從拘束本件訴訟，亦無爭點效之適用，
14 合先敘明。

15 (2)次者，依鈞院北斗簡易庭112年度斗小字第120號判決(當
16 事人為倉和公司與益照公司)，於審理中並未至系爭土地
17 之現場履勘，自無從知悉該事件之當事人倉和建設公司與
18 益照公司所提出之資料是否確與系爭土地相關。

19 (3)再按，依鈞院北斗簡易庭112年度斗小字第120號判決書第
20 3頁第3行所示，倉和建設公司與益照公司不動產買賣契約
21 之契約第13條第8款其他欄「本標的現況無廢棄物，地下
22 亦無掩埋，如有此情事賣方需負責處理」，則益照公司既
23 若知有此重大情事，又知倉和公司以886萬元向被告劉國
24 棟購得系爭土地，為何不向倉和公司主張解除契約且請求
25 返還1576萬元買賣價金，而是主動清理系爭土地，且於鈞
26 院112年11月9日現場履勘(即鈞院卷2第208-229頁)時，系
27 爭土地自益照公司購入後2年多現仍荒廢而未為後續開
28 發？且者，鈞院北斗簡易庭112年度斗小字第120號之訴
29 訟，為何並非由益照公司向倉和公司主動提告而是由倉和
30 公司對益照公司提告遲延點交違約金？此舉種種實不合常
31 理；又退步言之，縱依鈞院北斗簡易庭112年度斗小字第1

01 20號判決可知，倉和公司(而非原告謝文慶)僅損失7萬623
02 0元(被告劉國棟仍爭執該訴訟亦無從證明系爭713地號曾
03 有確實挖出廢棄物，再次陳明)，原告謝文慶竟於本件向
04 被告劉國棟請求170萬6680元，亦實屬荒謬。

05 (十)就彰化縣二林鎮公所函(即 鈞院卷2第279頁)表示意見：

06 (1)依證人王國偉於鈞院證稱：「民國110年有受被告劉國棟
07 的聘僱或委託去(系爭土地)砍樹，被告是3月的時候找
08 我，我是4月初去將樹砍掉，那時候我帶著三個人去，拿
09 電鋸把樹砍掉。」、「當時現場沒有建物或地上物，現場
10 只有樹而已，沒有圍牆之類的地上物，只有雜草跟樹。我
11 沒有看到地面有建築廢棄物或者是舊有的樹木等掩埋的痕
12 跡。現場沒有堆土機或怪手之類在施工」、「當初我沒有
13 無看到卷1第173頁至179頁照片所示的廢棄物跟樹木。去
14 看的時候只有如空照圖所示的後半段才有樹木。我們樹砍
15 下來就燒掉了。」、「(卷1第173-179頁之照片)當時沒有
16 正放卷宗第178頁左上及179頁右下的房子。旁邊有廟有鐵
17 塔。」、「砍樹一次，後來曬樹木一、二十天，曬完再去
18 燒，然後過了一個星期再將沒有燒完的，再去燒一次，大
19 概是5月份左右。」、「現場的樹大約一樓至二樓高，如
20 檳榔樹粗細。不是如森林的大樹。」等語。

21 (2)由上可知，被告委以王國偉清理之方式與鈞院卷2第213頁
22 下方及第223頁之照片所示，系爭土地現場留有燒焦之灰
23 燼，應為之前有燒草之痕跡相同，故無須為廢棄物清理之
24 申請，是以彰化縣二林鎮公所函(即鈞院卷2第279頁)「10
25 9年10月30日至110年9月4日本所無相關清運紀錄」云云，
26 亦無從證明系爭土地於被告出售給原告時曾有「廢棄物回
27 填」之情事。

28 (十一)關於陳義明於鈞院之證詞，確不足採信：

29 (1)證人陳義明於鈞院之證述中，再再以肯定語氣證稱系爭
30 土地於被告出售給原告時曾有「房子跟雞寮」：「(原
31 告訴訟代理人溫令行律師問：你說土地上有房子跟雞

01 寮，大概是什麼時候的事情？)還沒有賣出去之前，至
02 少三年前的事情，還有水泥柱拆除是4、5年前的事情，
03 之前是養蛋雞，後來才把房子及雞寮全部挖除。」、(原
04 告訴訟代理人溫令行律師問：請提示被證3，請證人確
05 認時間，照片是102、103年照的，紅色框起來有樹木的
06 那一塊就是713地號，你剛說的房子雞寮是三年前，4、
07 5年前？)房子雞寮很久以前就有，後來全部挖除，就剩
08 下樹木及一些磚塊。」云云(參鈞院卷1第217頁)。

09 (2)但查，依臺灣彰化地方檢察署112年度偵字第15179號不
10 起訴處分(被證12)第四段謂「訊據被告陳義明堅決否認
11 偽證之犯行，辯稱略以：系爭土地一開始是養雞，62、6
12 3年就沒有養了，土地賣給很多人，但雞舍一直在那，
13 伊在民事庭所言為真實，沒有作偽證等語。」、「告發
14 人提出系爭土地102、103、104、105、106、107、10
15 8、109、111年之航照圖供參，表示系爭土地並無雞
16 舍，而僅有樹木存在，惟並無法排除系爭土地前作為雞
17 舍養殖之用。又查，被告為一高齡78歲之長者，就民事
18 庭證言所述，系爭土地上有房子跟雞寮之時序若有偏
19 誤，亦屬合情合理」等語，可以證明系爭土地於被告劉
20 國棟出售給原告謝文慶時並無存有「房子跟雞寮」，故
21 足證陳義明於鈞院之證詞，確不足採信。

22 (十二)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由
23 原告負擔。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為
24 假執行。

25 四、得心證之理由：

26 (一)原告主張其為倉和公司負責人，於110年9月4日經21世紀
27 不動產彰化溪湖加盟店居間，由原告與被告成立土地買賣
28 契約，約定被告出售彰化二林新萬合段713地號土地予倉
29 和公司，倉和公司再於111年1月11日將系爭土地售予訴外
30 人益照公司等事實，業據其提出土地買賣契約書二份(均
31 影本)為證，被告對此亦不爭執，應認原告此部分主張為

01 真實。惟原告主張簽約後竟發現系爭土地有大量廢棄物回
02 填，原告乃委請律師函告被告聯繫原告處理違約、瑕疵擔
03 保、債務不履行之損害賠償事宜，但被告推諉責任拒絕
04 處理，原告挖掘、清運系爭土地廢棄物已支出搬運費21萬
05 元、挖土機工資315,000元、廢棄物清運費用304,500元、
06 監工費用7萬元，另益照公司於點交後又於系爭土地挖掘
07 出其他廢棄物並向原告請求其開挖費用76,230元，原告因
08 系爭土地廢棄物回填所生損害共975,730元，另約定之懲
09 罰性違約金730,950元，共計1,706,680元等語，為被告否
10 認，並以上開言詞置辯。

11 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
12 任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此
13 限。民事訴訟法第277條定有明文。又因可歸責於債務人
14 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸
15 責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於
16 給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而
17 生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第226
18 條第1項及第227條亦有規定；再者，物之出賣人對於買受
19 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無
20 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或
21 契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得
22 視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所
23 保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買
24 受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害
25 賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第354條
26 及第360條規定甚明。

27 (三) 本件兩造對於買賣系爭土地，並簽立買賣契約書及標的現
28 況說明書（本院卷一第15至23頁）一事並不爭執，應堪採
29 認為真。惟原告主張被告未據實告知系爭土地有廢棄物回
30 填，並在標的現況說明書第7點「土地是否為廢棄物回
31 填？」勾選否，後原告發現系爭土地埋有廢棄物，委請律

01 師函告被告聯繫原告處理違約、瑕疵擔保、債務不履行之
02 損害賠償事宜，但被告拒絕處理，原告挖掘、清運系爭土
03 地廢棄物已支出搬運費21萬元、挖土機工資315,000元、
04 廢棄物清運費304,500元、監工費用7萬元，另益照公司
05 於點交後又於系爭土地挖掘出其他廢棄物並向原告請求其
06 開挖費用76,230元，原告因系爭土地廢棄物回填所生損害
07 共975,730等語，被告雖不否認於標的現況說明書第7點
08 「土地是否為廢棄物回填？」勾選否之事實，惟辯稱：其
09 勾選為「否」，並無不實，系爭土地係於103年9月4日登
10 記為被告所有，而自102年至111年系爭土地之空照圖所
11 示，系爭土地上近10年來均為雜木以及樹叢之綠樹所覆
12 蓋，從未存有過所謂房子跟雞寮，其出境前長住台南市亦
13 不可能至現場回填廢棄物，證人莊建國及陳義明之證詞不
14 可採，安州工程行及東鑫工程行所開立之發票並不實在，
15 原告提出之錄影光碟及照片未載明時間及地點，不能為系
16 爭土地埋有廢棄物之證明等詞。

17 (四) 經查：原告主張系爭土地埋藏大量廢棄物等情，業據其提
18 出錄影光碟及現場照片23幀（本院卷一第173至179頁）等
19 件為件，並經證人即安州工程行負責人莊建國到庭證述明
20 確，被告雖否認前開證據之真正及證人證詞，惟原告先於
21 111年4月11日委任律師發函告知被告系爭土地發現回填之
22 廢棄物，要求被告與原告聯繫處理一事，為被告所不爭
23 執，被告亦於同年月14日以律師函回覆自承系爭土地早年
24 原有養殖雞舍使用，此有其提出之律師函（本院卷一第13
25 7、138頁），核與證人陳義明到庭證述相符，雖被告辯稱
26 證人陳義明所述不實，並向檢察官告發證人涉及偽證，惟
27 業經檢察官為不起訴處分，有原告提出之不起訴處分書可
28 憑（本院卷三第45頁），縱被告提出系爭土地102年、10
29 3、104、105、106、107、108、109、111年之航照圖及證
30 人王國偉證明近十年來系爭土地上並無建物存在，惟不代
31 表102年之前，系爭土地上無建物，況被告亦已自承，並有

證人陳義明證詞可供佐證，本院審酌所有證據，並當庭履勘原告提出之錄影光碟，認應為可採；且原告與訴外人益照公司於另案即本院北斗簡易庭112年度斗小字第120號給付違約金事件，訴外人益照公司亦提出系爭土地埋有廢棄物之證明，並經該案判決認定屬實，此經依職權調閱本院北斗簡易庭112年度斗小字第120號簡易事件卷宗核對無訛，足原告主張爭土地埋藏大量廢棄物等語，並非虛詞，應堪認定。另原告因清理系爭土地廢棄物，支出費用搬運費21萬元、挖土機工資315,000元、廢棄物清運費304,500元、監工費用7萬元及支付訴外人益照公司清理費用76,230元，共計975,730元(計算式210,000+315,000+235,200+69,300+70,000+76,230=975,730)等事實，亦據原告提出發票四張及勞務報酬單一紙、廢棄物清除機構進場確認單11張及前開民事判決書(均影本)等件為證，核與錄影光碟及現場照片相符，並經證人莊建國結證明確，被告雖指摘發票及單據不合理云云，然未能舉證證明該等文件為不實，其空言置辯自不足採。故原告以被告違反買賣契約書，民法第360條、第226條第1項、第227條第2項等規定，請求被告賠償其975,730元，為有理由。

(五) 另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。民法第250條第1項及第2項前段定有明文。且違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害。最高法院62年台上字第1394號民事判例意旨可供參照。本件原告另主張依被告依兩造系爭買賣契約書第7條第9項約定對原告負有瑕疵擔保責任，且依前開契約書第8條第2項「買方若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依該其價款萬分之五計算懲罰性違約金與賣

方」，自110年11月30日起至111年5月13日系爭土地回填廢棄物全部開挖完畢期間(共計165日)，按日計算買賣價金886萬元之萬分之五即每日4,430元(計算式： $0000000 \times 5 / 10000 = 4430$)、共計730,950元(計算式： $4430 \times 165 = 730950$)之懲罰性違約金等語；查被告確有違約事實已如前述，依前揭法條及實務見解，原告除可請求債務不履行之損害賠償外，尚得約定請求懲罰性違約金，依證人莊建國所述及原告提出之安州工程行及東鑫工程行所開立之發票，參以本院北斗簡易庭112年度斗小字第120號判決內容(該判決理由要領第三項第一段)，系爭土地至111年5月13日方全部開挖完畢，故原告主張按日計算買賣價金886萬元之萬分之五即每日4,430元(計算式： $0000000 \times 5 / 10000 = 4430$)、共計730,950元(計算式： $4430 \times 165 = 730950$)之懲罰性違約金，自屬有據。

五、從而，原告依系爭買賣契約書及民法第360條、第226條第1項、第227條第2項等規定提起本訴，請求被告給付原告1,706,680元，並自起訴狀繕本送達之翌日即111年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，即無不合，應予准許。

六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰各酌定相當擔保金額宣告之。

七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
民事第四庭法 官 謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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。

中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
書記官 余思瑩