

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第745號

原告 開遠建設有限公司

法定代理人 蔡家聲

訴訟代理人 陳樹村律師
張雅琳律師

被告 王清文
李瑞章
李育元

共同

訴訟代理人 蘇琬婷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年8月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣677,098元，及自民國111年6月17日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔68%，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣225,000元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣667,098元為原告預供擔保，
得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承
受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受

01 訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175
02 條第1項、第176條分別定有明文。查本件原告之法定代理人
03 原為邱文課，嗣於本件訴訟程序進行中，變更為蔡家聲，並
04 經原告新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷一第61
05 頁），經核於法尚無不合，應予准許。

06 貳、實體部分

07 一、原告主張：兩造於民國109年3月10日就坐落高雄市○○區○
08 ○段0地號土地（合併前地號，下稱系爭土地）簽訂土地買
09 賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告於標的物現況說明書
10 （土地）就土地標示項次24、25之「土地是否全部或部分開
11 挖」、「其他重要事項（針對產權、現況等任何補充）」皆
12 勾選「否」，俟原告開挖後，於110年11月1日始發現土地下
13 埋藏大量垃圾、塑膠、廢水管等污染物之物之瑕疵，原告於
14 翌日隨即通知被告清除系爭土地之廢棄物，卻未獲被告置
15 理，是系爭土地現況與土地現況說明書所載不符，系爭土地
16 當有減少其價值之物之瑕疵，原告為清除系爭土地之廢棄
17 物，請訴外人吉峰營造有限公司（下稱吉峰公司）施作厚回
18 填內外導溝保護樁、厚回填區內外導溝保護樁廢土運棄、保
19 護樁處內壁面整修工程，花費546,000元；向頌新建材股份
20 有限公司（下稱頌新公司）進貨水泥，以協助吉峰公司施作
21 上開工程，花費510,279元；請新世紀環保服務股份有限公
22 司（下稱新世紀公司）清除系爭土地內大量廢棄物，花費1,
23 177,428元，因系爭土地有瑕疵，原告得主張減少價金，並
24 就減少價金之範圍主張返還不當得利，又被告既於標的物現
25 況說明書填寫如上，而與實際情形不符，自缺少保證之品
26 質，原告亦得主張損害賠償，且被告所交付之系爭土地既有
27 上述不符債之本旨之情形，並可歸責於被告，自當構成不完
28 全給付，而應負損害賠償責任。被告有將系爭土地共同出售
29 予原告一次購買之意，系爭買賣契約為不可分契約，又被告
30 必須協同履行始能完成系爭買賣契約之目的，被告依系爭買
31 賣契約應履行之給付，為不可分之債務，依民法第292條準

01 用第273條之規定，原告自得請求被告連帶給付。為此，依
02 第359條、第179條、第354條、第360條、第227條、第292
03 條、第273條提起本訴，請求擇一為原告勝訴之判決等語，
04 並聲明：（一）被告應連帶給付原告至少1,000,000元，及
05 自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息。（二）如受不利判決，願供擔保，請
07 准宣告免為假執行。

08 二、被告則以：被告係各自出賣並移轉應有部分1/3給原告，且
09 於系爭買賣契約上亦無明示被告負連帶物之瑕疵擔保責任，
10 本件並非連帶債務關係。再系爭土地為被告因土地重劃而獲
11 分配之土地，被告於105年11月11日取得系爭土地所有權
12 時，現場已架設圍籬，直至109年5月27日均為此狀態，而被
13 告為系爭土地所有權人期間確實未曾全部或部分開挖系爭土
14 地，因此被告係依實情於現況說明書（土地）第24、25項勾
15 選「否」，並無說明不實之情形。另系爭買賣契約第9條第2
16 項約定原告可先行地質鑽探，109年3月10日締約時兩造即口
17 頭同意現況點交，原告只要拆除架設之圍籬即可至系爭土地
18 進行鑽探，亦即109年3月10日簽約時被告已將系爭土地交付
19 給原告。被告在交付系爭土地時實無有掩埋廢棄物之瑕疵，
20 原告主張110年11月1日開挖系爭土地，距被告交付系爭土地
21 已1年有餘，而此期間系爭土地均原告占有，原告無法證明
22 系爭土地於被告移轉時即有其主張之廢棄物存在。況且，原
23 告另外施作之導溝、排樁或購買水泥等均與清理地下廢棄物
24 無關，請新世紀公司之廢棄物部分，亦須由原告舉證是系爭
25 土地埋有廢棄物等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。

26 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 三、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事
28 項如下：

29 （一）兩造於109年3月10日就坐落高雄市○○區○○段0地號土
30 地（合併前地號，面積555.85平方公尺，權利範圍全部，
31 被告應有部分各為1/3）簽訂買賣契約，109年5月28日移

01 轉登記為原告所有。

02 (二) 原告於109年6月4日將坐落高雄市○○區○○段0○○0
03 ○○○0地號土地合併為高雄市○○區○○段0地號土地。

04 (三) 原告於110年11月1日開挖發現廢棄物，11月2日通知被
05 告。

06 (四) 新世紀公司於111年3月2日清運總重78.16公噸營建混合
07 物，清運費為131,098元，已由原告支付。

08 四、本件爭點為：

09 (一) 被告出賣之土地是否有廢棄物？若有廢棄物，被告應否負
10 物之瑕疵或不完全給付之責？被告是否應負連帶責任？

11 (二) 若被告應負物之瑕疵或不完全給付之責，原告得請求之金
12 額為多少？

13 五、本院得心證之理由：

14 (一) 被告出賣之土地是否有廢棄物？若有廢棄物，被告應否負
15 物之瑕疵或不完全給付之責？被告是否應負連帶責任？

16 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
17 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
18 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
19 度，無關重要者，不得視為瑕疵出賣人並應擔保其物於危
20 險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人
21 所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，
22 而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者
23 亦同，民法第354條、第360條分別定有明文。所謂物之瑕
24 疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當
25 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
26 者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法
27 院73年台上字第1173號判決先例參照）。又物之出賣人就
28 出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移
29 轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明；倘瑕疵
30 係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔
31 保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參

照)。

2. 原告主張被告於標的物現況說明書保證系爭土地之品質，而系爭土地下卻埋藏廢棄物，被告應負物之瑕疵擔保責任等語，為被告否認，並以前詞置辯。經查，兩造於109年3月10日就坐落高雄市○○區○○段0地號土地（合併前地號，面積555.85平方公尺，權利範圍全部，被告應有部分各為1/3）簽訂買賣契約，109年5月28日移轉登記為原告所有；原告於109年6月4日將坐落高雄市○○區○○段0○○0○○0地號土地合併為高雄市○○區○○段0地號土地；原告於110年11月1日開挖發現廢棄物，11月2日通知被告等情，有系爭買賣契約、高雄市地籍異動索引、地籍圖資系統查詢結果在卷可參（見審訴卷第15至22頁、本院卷一第47至51頁），為兩造所不爭執，此部分事實堪信為真。依證人潘建宏證述：開始整地是110年10月，開始施作連續壁導溝是110年11月。110年11月1日施作連續壁導溝時發現廢棄物。當時地界點都還在，從舊的地界點判斷是原來的2地號等語（見本院卷一第317至319頁），並有LINE對話紀錄、廢棄物照片、110年11月1日施工日誌在卷可佐（見本院卷一第127、155至159、333至343頁），足見系爭土地於110年11月1日開挖時發現有廢棄物。又依被告自承105年11月11日取得系爭土地所有權時已架設圍籬，至109年5月27日期間均維持該狀態等情，則被告交付系爭土地予原告時，亦係現場架設圍籬之狀態，而原告係為興建建案而購買系爭土地，應無可能原告取得占有後自行或任由他人於系爭土地掩埋廢棄物，足認被告於交付系爭土地予原告時，系爭土地已有埋藏廢棄物，而系爭土地埋藏廢棄物，於一般交易觀念上已影響其使用價值及效用，係屬物之瑕疵，原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，即屬有據。被告辯稱系爭土地並無埋藏廢棄物等語，尚非可採。

3. 又出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不

01 以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要；民法第
02 360條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，固須
03 出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，
04 而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人始得依該條規定
05 向出賣人請求不履行之損害賠償。但出賣人與買受人間有
06 無此項保證品質之特約，應以契約內容及當事人立約當時
07 之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準。至於約定之
08 方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求保
09 證其品質，而出賣人予以同意，均無不可（最高法院89年
10 度台上字第1538號判決意旨、83年度台上字第1707號判決
11 意旨參照）。

- 12 4. 被告於簽訂系爭買賣契約時所出具之標的物現況說明書，
13 就項次24「本土地是否曾經全部或部分開挖」，勾選
14 「否」，有標的物現況說明書在卷可參（見審訴卷第77
15 頁），足見被告就系爭土地未曾開挖乙節，已有提出保
16 證，而承前所述，系爭土地於交付前已埋藏廢棄物，並非
17 交付後始遭埋藏廢棄物，則原告主張依民法第360條規
18 定，請求被告應負不履行之損害賠償，即屬有據。被告雖
19 辯稱因土地重劃而獲分配土地，於所有權人期間確實未曾
20 全部或部分開挖系爭土地，故被告並無說明不實等語，惟
21 依前揭說明，出賣人所負瑕疵擔保責任為法定責任，不以
22 出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要，故被告上
23 開所辯，仍不能據以免除應負瑕疵擔保責任之責。
- 24 5. 按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任
25 者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以
26 法律有規定者為限，民法第272條定有明文。是連帶債務
27 之成立，以經債務人明示，或法律有規定者為限。原告主
28 張被告依系爭買賣契約應履行之給付為不可分債務，且不
29 可分債務並不因減價請求權屬金錢債務而變為可分，故被
30 告應負連帶之責等語。經查，被告雖共同出賣系爭土地予
31 原告，惟被告之應有部分各為1/3，各對於原告負有就應

01 有部分之土地交付及移轉登記之義務，又原告請求標的為
02 債務不履行、物之瑕疵擔保責任，與系爭買賣契約原定之
03 給付並非同一債務，則因系爭買賣契約所生之違約債務是
04 否為可分，應與契約原定之給付分別以觀。本件原告主張
05 之債務不履行、物之瑕疵擔保責任既為金錢給付，系爭買
06 賣契約並無連帶之明示，法律亦無特別規定，應屬可分之
07 債，故原告主張被告應負連帶責任，要屬無據。

08 (二) 若被告應負物之瑕疵或不完全給付之責，原告得請求之金
09 額為多少？

10 1. 系爭土地有埋藏廢棄物，被告應負物之瑕疵擔保責任，原
11 告依民法第360條請求損害賠償，即屬有據，茲就原告請
12 求項目分述如下：

13 (1) 吉峰公司工程款部分：原告主張因系爭土地埋藏廢棄物，
14 為避免大量開挖土方坍塌，需額外施作厚回填區內外導溝
15 保護樁工程，支出546,000元等語，為被告否認，並以前
16 詞置辯。依證人潘建宏證述：施工過程中，因為發現廢棄
17 物而額外需要做內外排樁。內外排樁是做在連續壁的外
18 側，因為如果是正常原土層，土挖掉是不會坍塌，但是如
19 果回填的、又是垃圾裡面並不飽滿，可能在挖的時候會坍
20 塌、有危險性，尤其是靠路邊。做內外排樁的範圍就是有
21 廢棄物的範圍，我們挖到廢棄物的那段導溝及往外延伸2
22 、3米，就是有到原土層的地方再延伸2、3米。這是委請
23 吉峰公司施作，吉峰公司有另外報價，因為這不包含在原
24 來合約書中，原合約書中沒有內外排樁。吉峰公司之報價
25 是含建材費用。發現廢棄物後需要做排樁，是敬裕工程股
26 份有限公司（下稱敬裕公司）建議才施作等語（本院卷一
27 第320至324頁）；證人林敬軒證述：發現廢棄物後需要補
28 做內外排樁及土壤置換。厚回填區內外導溝保護樁工程施
29 作數量是121支，施作範圍就是有挖到廢棄物的部分。因
30 為敬裕公司只做代工，水泥是建商提供，報價基準是不含
31 水泥才會備註。在本案用CCP工法為了改良地盤就是防止

01 倒塌等語（見本院卷二第386至390頁），並有吉峰公司開
02 立之統一發票、敬裕公司之請款單、統一發票、吉峰公司
03 施工日誌等在卷可參（見審訴卷第141頁、本院卷二第11
04 至17、51至63頁），足見系爭土地遭發現埋藏廢棄物後，
05 為防倒塌而有施作厚回填區內外導溝保護樁工程之必要，
06 原告遂委由吉峰公司施作，吉峰公司再轉包給敬裕公司，
07 由敬裕公司實際施作。又敬裕公司係於111年4月24日請款
08 並開立統一發票，可知厚回填區內外導溝保護樁工程於請
09 款時已完工，敬裕公司共向吉峰公司請款424,872元。而
10 吉峰公司所開立之統一發票為111年5月5日，係厚回填區
11 內外導溝保護樁工程完工後所開立，且其請款金額係包含
12 水泥之價格，參照證人林敬軒證述，該工程大概需要水泥
13 60噸左右等語（見本院卷二第388頁），及頌新公司應收
14 帳款明細表上記載110年11月13日台泥太空包17噸、25
15 噸，共42噸，每噸2,950元，則此部分水泥費用為123,900
16 元，加計敬裕公司工程款424,872元，共為548,772元，則
17 吉峰公司因而向原告請款546,000元，應屬可信。故原告
18 主張支出吉峰公司工程款546,000元，為有理由，應屬可
19 採。被告雖辯稱吉峰公司之發票與原告請求無關，且證人
20 林敬軒無相關專業背景，當初也未請結構技師計算是否有
21 施作內外導溝保護樁之必要等語。惟查，吉峰公司發票雖
22 僅記載工程款，惟吉峰公司為該建案之營造商，以建案地
23 下室開挖之規模，應非僅開立幾十萬之工程款發票，可見
24 係針對追加工程所開立，又發票日期係於敬裕公司完工後
25 始開立，且發票金額與敬裕公司工程款加水泥費用後之總
26 金額相當，足見該發票內容確係施作厚回填區內外導溝保
27 護樁工程之工程款。而證人林敬軒雖無相關專業背景，惟
28 其證述已從事相關行業17年，且施作內外導溝保護樁係因
29 為挖到5、6米深，土一直坍，人不能下去等語（見本院卷
30 二第391頁），足見系爭土地因埋藏廢棄物，導致工程現
31 場土層鬆軟一直坍塌，實有施作內外導溝保護樁之必要，

否則無法進行後續地下室開挖工程，故被告上開所辯，尚非可採。

(2)頌新公司建材費部分：原告主張為協助吉峰公司施作工程，向頌新公司進貨水泥，支出510,279元等語，為被告否認，並以前詞置辯。原告固提出統一發票、應收帳款明細表為證（見審訴卷143至145頁），惟原告委由吉峰公司施作厚回填區內外導溝保護樁工程，依證人潘建宏之證述，吉峰公司之報價是含建材費用（見本院卷一第321頁），足認吉峰公司之工程款已包含水泥建材費用，原告並未因此另外支出水泥建材費，故原告此部分請求，要屬無據，應予駁回。

(3)新世紀公司清運費部分：新世紀公司於111年3月2日清運總重78.16公噸營建混合物，清運費為131,098元，已由原告支付等情，有新世紀公司111年12月27日111新管字第452號函在卷可參（見本院卷一第107頁），為兩造所不爭執，足見原告因系爭土地上有廢棄物，因而委託新世紀公司清運及處理，支出131,098元，原告此部分請求，為有理由，應予准許。原告雖主張支出清運費1,177,428元，惟逾上開131,098元部分，原告並未舉證以實其說，自非可採，應予駁回。

2.從而，原告依民法第360條之規定，得請求被告給付之金額為吉峰公司工程款546,000元、新世紀公司清運費131,098元，共677,098元。又原告係請求擇一為有利判決，則原告其餘請求權部分，自無再論究之必要，併此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第360條規定，請求被告給付677,098元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日即111年6月17日起至清償日止（見審訴卷第115頁），按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，依民事訴訟法第79條規定，命兩造以比例分擔。

七、按原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前

01 項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執
02 行；法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求
03 標的物提存而免為假執行，民事訴訟法第390條第2項及第39
04 2條第2項分別定有明文。本件原告勝訴部分，原告陳明願供
05 擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准
06 許之，並依同法第392條第2項之規定，宣告被告預供擔保，
07 得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所
08 依據，應併予駁回。

09 八、本件事證已臻明確，兩造所為其他主張、陳述並所提之證
10 據，經本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予
11 論述，附此敘明。

12 九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
13 文。

14 中 華 民 國 112 年 9 月 18 日
15 民事第三庭 法 官 王碩禧

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 9 月 18 日
20 書記官 陳韋伶