

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第74號

原告 劉鴻義

盧玉純

共同

訴訟代理人 林瓊嘉律師

被告 林誠雄

訴訟代理人 沈昌憲律師

楊惟智律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落嘉義縣○○鄉○○段000○00000地號土地之廢棄物，自本判決確定之日起清除。被告另應自本判決確定之日起至清除前開廢棄物前，按月分別給付原告各新臺幣12,455元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回、減縮部分外）由被告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告於民國112年3月24日將其所有坐落嘉義縣○○鄉○○段000○00000地號土地以總價新臺幣（下同）6,050,400元出售予原告（原證1，不動產買賣契約書、土地登記第一類謄本、土地登記第二類謄本、合作金庫銀行存款存摺節影本，本院卷第21至41頁），買賣契約書第13條第3款約定「出賣人切結本案土地確無土地汙染及掩埋廢棄物…」。嗣因前開553地號土地經分割確認面積後，兩造遂以5,978,400元為買賣價金，原告並已將買賣價金付清（原證1，匯款申請書，本院卷第43至45頁），被告則於112年6月2日將系爭土地所有權移轉登記予原告（原證3，土地登記第二類謄本，本院卷第47至51頁），原告旋耗資30萬元於系爭土地上搭建工具室供農務機具擺放使用。詎於112年12月間豪大雨後，系爭

01 土地之土質流失而露出廢土石、瀝青、磚塊等建築廢棄物，
02 經原告委請環保局開挖後，確認系爭土地遭掩埋廢棄物（原
03 證4，照片，本院卷第53至61頁），系爭土地顯欠缺應有通
04 常效用及減少土地經濟價值，原告旋於113年8月6日至嘉義
05 柳林派出所對被告提起詐欺告訴（原證5，嘉義縣警察局水
06 上分局柳林派出所受理案件證明單影本，本院卷第63頁）。

07 二、被告於97年6月10日因繼承分割登記為系爭土地所有權人，
08 依一般社會通念其對自己所有土地狀態應甚為明瞭，被告簽
09 立系爭買賣契約時顯惡意隱瞞系爭土地掩埋建築廢棄物之事
10 實。被告出售系爭土地時既已擔保系爭土地無汙染及掩埋廢
11 棄物，則被告未依債之本旨給付，縱認系爭買賣契約無法解
12 除，然被告依系爭買賣契約第13條第3款約定負有擔保提供
13 無汙染及埋廢棄物之土地與原告之義務，惟被告之給付顯欠
14 缺所保證之品質，原告自得依民法第360條、第213條第1項
15 規定，請求被告清除系爭土地上之系爭廢棄物。另在系爭土
16 地上之廢棄物清除前，因可歸責被告事由致原告無法使用系
17 爭土地之全部從事農務規劃及耕作，受有相當租金之損害，
18 原告因廢棄物未清除而無法使用系爭土地面積共3,103.75平
19 方公尺（見原證3），以系爭土地公告現值每平方公尺1,000
20 元計算，被告應本判決確定之日起至清除系爭廢棄物前，按
21 月分別給付原告各12,902元。爰依前開法律關係請求判決如
22 訴之聲明所示。

23 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

24 （一）被告雖辯稱自始不知系爭土地是否有埋置廢棄物，且原告
25 無法證明被告有在系爭土地埋設廢棄物云云。然系爭土地
26 買賣係屬給付特定物之買賣契約，被告既於系爭契約第13
27 條第3款切結無埋設廢棄物之瑕疵，則被告自負有給付無
28 埋設廢棄物之土地與原告，始符合債之本旨，惟被告給付
29 之土地上有埋置建築廢棄物，依最高法院判決意旨，無論
30 被告是否有過失，均須負其責任。況被告自97年登記為系
31 爭土地所有權人迄出售前，已使用系爭土地15年，依一般

01 社會通念其對自己土地狀態甚為明瞭，被告辯稱不知有埋
02 置廢棄物，顯不足採。

03 (二) 被告另抗辯系爭土地交付逾1年，原告如何處置系爭土地
04 與其無涉云云。然系爭土地面積高達7310平方公尺，縱原
05 告依通常程序從速檢查系爭土地，並巡視週邊，惟無實際
06 開挖也難發現系爭土地下方埋有建築廢棄物。嗣經偶然豪
07 大雨致上層泥土流失，原告始發現有建築廢物，故被告前
08 開抗辯顯屬推諉卸責之詞。況被告曾擔保系爭土地無廢棄
09 物，故系爭權利亦無系爭6個月除斥期間之限制。

10 (三) 至系爭買賣契約第13條第3款約定，雖未明訂原告得解除
11 契約，然不影響原告得依前開民法其他規定主張解除契約
12 與請求損害賠償之權利。

13 (四) 對嘉義縣環境保護局113年10月21日函暨所附办理流程、
14 稽查紀錄、現場照片、土地建物查詢資料、現場簽名表、
15 翻拍照片、買賣契約書節影本、位置圖、同意書、附表、
16 稽查紀錄、照片、流向證明等文書（本院卷第113至161
17 頁）之製作名義人及內容真正不爭執。

18 四、並聲明：（一）被告應自本判決確定之日起清除系爭廢棄物
19 ，並應本判決確定之日起至清除前開廢棄物前，按月分別給
20 付原告各12,902元。（二）訴訟費用由被告負擔。

21 貳、被告則以：

22 一、因原告想向被告購買其所有原嘉義縣○○鄉○○段000地號
23 土地（面積7311.22平方公尺）靠近道路部分，被告遂將該
24 地分割為同地段553地號、553-1地號土地，並將其中553-1
25 地號土地，及553地號土地以5,978,400元出售予被告，其後
26 移轉登記並於112年6月間點交完畢，被告即將原堆積物品清
27 除運離，並經原告仔細全面巡視週邊後確認點交完成，故被
28 告自始不知系爭土地是否有埋置廢棄物，原告亦未舉證證明
29 被告有在系爭土地上埋置建築廢棄物，故原告之請求為無理
30 由。況系爭契約固有系爭無汙染及掩埋廢棄物之約定，然並
31 未約定被告違反前開約定原告即取得解除契約之權利，是原

01 告主張解除契約，亦有誤解。

02 二、被告自始不知系爭土地是否有埋置廢棄物，故並無故意不告
03 知之情形，原告仍負有檢查通知義務，故原告至少在112年
04 間耕作翻地及鑿井期間或至112年12月間大雨時已知系爭土
05 地有埋廢棄物之事實，然原告均未即通知被告，且遲至113
06 年8月間始提起本件訴訟，顯已逾民法第356條之6個月請求
07 權行使期間，而不得再為請求。

08 三、對各項意見之證據：

09 （一）對原告所提不動產買賣契約書、土地登記第一類謄本、土
10 地登記第二類謄本、合作金庫銀行存摺封面等文書（本院
11 卷第21至41頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對原告
12 所提匯款申請書影本、匯款委託書影本、土地登記第二類
13 謄本等文書（本院卷第43至51頁）之製作名義人及內容真
14 正不爭執。

15 （二）原告所提照片、嘉義縣警察局水上分局柳林派出所受理案
16 件證明單（本院卷第53至63頁），對前開嘉義縣警察局水
17 上分局柳林派出所受理案件證明單之製作名義人及內容真
18 正不爭執，惟否認前開照片內容之真正，因照片中第1、2
19 頁僅有座標，無系爭土地遭埋廢棄物之確切位置，至第3
20 至5頁亦看不出是否坐落於系爭土地上。

21 （三）對嘉義縣環境保護局113年10月21日函暨所附办理流程、
22 稽查紀錄、現場照片、土地建物查詢資料、現場簽名表、
23 翻拍照片、買賣契約書節影本、位置圖、同意書、附表、
24 稽查紀錄、照片、流向證明等文書（本院卷第113至161頁
25 ）之製作名義人及內容真正不爭執等語，資為抗辯。

26 四、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
27 。

28 參、本院之判斷

29 一、按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
30 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
31 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條著有規定。次按當

01 事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受
02 命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所
03 附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民
04 事訴訟法第279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所
05 附加或限制者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述
06 一致之範圍內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之
07 原則處理。且依前開規定，當事人主張之事實經他造自認者
08 ，依法不負舉證責任；法院亦不得就他造自認之事實調查證
09 據，另為與其自認事實相反之判斷，並應以其自認為認定事
10 實及裁判之基礎（最高法院97年度台上字第2570號裁判要旨
11 同此見解）。查：

- 12 （一）原告所主張被告於112年3月24日將其所有系爭土地以總價
13 5,978,400元出售原告，買賣契約書第13條第3款約定「出
14 賣人切結本案土地確無土地汙染及掩埋廢棄物…」；原告
15 已將買賣價金付清，被告則於112年6月2日將系爭土地所
16 有權移轉登記予原告。與於112年12月間豪大雨後，系爭
17 土地露出廢土石、瀝青、磚塊等建築廢棄物，經原告委請
18 環保局開挖後，確認系爭土地遭掩埋廢棄物等事實，為兩
19 造所不爭，復有原告所提不動產買賣契約書、土地登記第
20 一類謄本、土地登記第二類謄本、合作金庫銀行存款存摺
21 節影本（見本院卷第21至41頁）、匯款申請書（見本院卷
22 第43至45頁）、土地登記第二類謄本（見本院卷第47至51
23 頁）、照片（見本院卷第53至61頁）與嘉義縣環境保護局
24 113年10月21日函暨所附办理流程、稽查紀錄、現場照片
25 、土地建物查詢資料、現場簽名表、翻拍照片、買賣契約
26 書節影本、位置圖、同意書、附表、稽查紀錄、照片、流
27 向證明（見本院卷第113至161頁）等在卷可證，自堪信為
28 真實。是兩造既約定被告保證系爭土地確無土地汙染及掩
29 埋廢棄物，然系爭土地卻有掩埋系爭廢棄物，則系爭土地
30 顯未達前開買賣契約約定之通常效用且減少系爭土地經濟
31 價值，而有瑕疵，應可認定。則系爭買賣之物即系爭土地

01 缺少出賣人即被告所保證之品質即無掩埋廢棄物，則買受
02 人即原告不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損
03 害賠償，自屬有據。

04 (二) 至被告雖抗辯其自始不知系爭土地是否有埋置廢棄物，且
05 原告負有檢查通知義務，原告未即通知被告並遲至113年8
06 月間始提起本件訴訟，顯已逾民法第356條之6個月請求權
07 行使期間，而不得再為請求云云。然：

08 1、前開瑕疵擔保責任為法定責任，不以故意或過失為必要，
09 是被告是否知悉系爭土地是否有埋置廢棄物，均無礙被告
10 前開賠償責任。

11 2、買受人即本件原告依民法第360條規定因出賣人即本件被
12 告缺乏所保證之品質請求損害賠償，非依同法第365條規
13 定請求減少價金，無前開365條所定法定期間之適用（最
14 高法院76年度台上字第1449號裁判要旨同此見解）。是被
15 告前開抗辯自均不可採。

16 二、第按負損害賠償責任，除法律另有規定或契約另有訂定外，
17 應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求
18 支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。不能回復原狀
19 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。損害賠償，
20 除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損
21 害及所失利益為限，民法第213條第1、3項與同法第215條、
22 第216條第1項分別定有明文。第按請求金錢賠償，其有市價
23 者，應以請求時或起訴時之市價為準。蓋損害賠償之目的在
24 於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係
25 「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，
26 故其價格應以加害人應為給付之時為準。再按關於損害賠償
27 之數額，固應視其實際所受損害之程度以定其標準。惟倘在
28 損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難
29 之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損
30 害賠償權利難以實現，法院應審酌一切情況，依所得心證定
31 其數額，以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護，此觀民

事訴訟法第222條第2項之規定及其立法理由自明（最高法院101年度台上字第1452號裁判要旨同此見解）；且前開條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院101年度台上字第158號裁判要旨同此見解）。查：

（一）原告得依民法第360條規定請求被告賠償，業如前述。是依前開說明，原告請求被告自本判決確定之日起清除系爭土地之廢棄物（當事人請求或法院判決主文可得確定即可，附此敘明），自屬有據。

（二）原告雖另以無法使用系爭土地之面積計算系爭相當租金之損害，而請求被告賠償。然：

1、原告既未舉證證明其有出租之計畫，另參酌原告既主張已於系爭土地上搭建工具室供堆放農具使用，則顯難認原告有出租計畫，尚難認相當租金損害為其所失之利益。

2、然依前開說明，損害應以請求時之市價為準等情，且被告違反系爭買賣契約保證之品質，則系爭損害已被證明，然並無證據可資證明致損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，則依前開說明，參酌前開土地買受之面積、買賣價金（無法使用系爭土地所受法定利息損失）等情，本院因認應以原告無法使用系爭土地之損害即以買賣價金法定利息之損失為其損害為適當，是原告依前開規定，請求被告應本判決確定之日起至清除前開廢棄物前，按月分別給付原告各12,455元，應屬有據；至超過部分之其餘請求則屬無據。

三、綜上所述，原告依民法第360條所規定之法律關係，請求被告自本判決確定之日起清除系爭土地之廢棄物，另請求被告應本判決確定之日起至清除前開廢棄物前，按月分別給付原

01 告各12,455元，均為有理由，應予准許；至逾此部分之其餘
02 請求則為無理由，應予駁回。

03 四、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
04 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
05 命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
06 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
07 明文。查本院既為兩造前開一部勝訴、一部敗訴之終局判決
08 然審酌原告前開敗訴部分之性質與金額甚微，本院因認本
09 件訴訟費用（除撤回、減縮部分外）依前開規定應命由被告
10 負擔。

11 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
12 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
13 予敘明。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
15 民事第三庭法 官 陳卿和

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。

18 如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 113 年 12 月 10 日
20 書記官 陳慶昀