

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度重上字第15號

上訴人 游秀真

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

被上訴人 彭玉琴

戴國根

共同

訴訟代理人 張秉正律師

複代理人 劉彥廷律師

被上訴人 宋世明

參加人 新亞建設開發股份有限公司

法定代理人 鄒宏基

訴訟代理人 林雯澤律師（解除委任）

林貴卿律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國109年8月14日臺灣花蓮地方法院108年度重訴字第45號第一審判決提起上訴，本院於111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用及參加訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。本件訴訟如因被上訴人彭玉琴、戴國根（下稱彭玉琴、戴國根）一造敗訴，於法律上依本裁判之內容，將可能導致彭玉琴、戴國根向參加人新亞建設開發股份有限公司（下稱參加人）追究責任之不利益之結果，參加人就本件訴訟有法律上之利害關係，是參加人為輔助彭玉琴、戴國根而聲明參加本件訴訟，於法有據，業經原審於民國109年4月6

日裁定內容說明甚詳（見原審卷第391至393頁），故參加人之訴訟參加，應予准許，本院於此亦持相同之見解。

貳、被上訴人宋世明（下稱宋世明）經本院合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、上訴人於原審起訴主張及本院補充陳述意旨略以：

一、上訴人基於農耕之用途，以新臺幣（下同）2,000萬元向被上訴人彭玉琴、戴國根購入其所有坐落花蓮縣○○鄉○○段0000○0000○0000○0000○0000○0○地號土地、權利範圍全部、使用地類別為農牧用地（下稱系爭土地），因上訴人當時即明確表示要買土地之目的為農業使用，並依約陸續支付2,000萬元完畢。孰料108年間上訴人請耕耘機耕田，土壤中竟發現鋼筋及廢石塊，導致耕耘機人員因怕毀損機具，告知無法再耕耘系爭土地。上訴人方知系爭土地有重大瑕疵，遂請律師發函告知上開瑕疵，然彭玉琴、戴國根共同代理人也未受領，是又連絡當時仲介宋世明，經宋世明連絡告知，彭玉琴、戴國根均無意處理，為求慎重，上訴人再委請律師於108年8月14日傳簡訊告知彭玉琴、戴國根，請其等於108年8月16日下午2時40分到現場開挖確認，然其等均未到場。原證3之錄影資料為108年8月16日下午現場開挖紀錄，系爭土地下方都是大小石頭工程級配，也有鋼筋，系爭土地確遭掩埋大量石頭級配及廢料。經上訴人GOOGLE現場地號，發現街景照片就是之前堆放工程廢料級配之運作工廠，系爭土地當時作為廢料堆置狀況，當時現場有圍籬、級配石堆、鋼筋等工程材料，GOOGLEMAP街景地圖照片顯示：1. 98年8月、98年10月、99年2月街景照片：參加人尚未向潘秀霞承租系爭土地，可見仍為農地使用。2. 102年8月街景照片：參加人自100年10月1日向潘秀霞承租系爭土地，已有興建地上物，有圍籬、級配石堆、鋼筋等工程廢料。顯見當時彭玉琴、戴國根將土地提供給工程公司放置工程廢料及級配，該公司並將

01 工程廢料及級配埋入地底。

02 二、系爭土地下面都已埋設級配及廢料，無法農耕，且已污染農
03 地，有減少其價值之瑕疵，亦有減少其通常效用或契約預定
04 效用之瑕疵。據被上訴人所提其與潘秀霞間之買賣契約書（
05 陳證1）記載「現出租予新亞建設，乙方告知尚有約2年之租
06 約，甲方同意繼續出租予原承租人，並同意租金皆由乙方收
07 取，但若有押金，乙方必須負責歸還予原承租人。」顯見彭
08 玉琴、戴國根承受參加人與潘秀霞間之土地租賃契約，對於
09 系爭土地為參加人承租使用及狀況，顯有知悉，亦難謂無過
10 失。彭玉琴、戴國根自承於102年1月20日向潘秀霞購買包含
11 系爭土地在內之8筆土地時，就已經知悉系爭土地是由參加
12 人承租使用，其後更因此變更租賃契約當事人，改由彭玉琴
13 、戴國根為出租人並收取租金利益。彭玉琴、戴國根明知系
14 爭土地僅得農用，卻仍同意由參加人非農使用，其後租賃契
15 約終止返還土地，彭玉琴、戴國根雖辯稱參加人應依租賃契
16 約第6條將地上物拆除及搬離云云，惟參加人承租使用乃彭
17 玉琴、戴國根所同意，參加人未盡租賃物回復原狀之責，於
18 本案之買賣關係中，自屬可歸責於賣方之事由，應負不完全
19 給付責任。依物之瑕疵擔保責任（民法第354條第1項、第35
20 9條）與不完全給付（民法第227條第1項、第226條第1項、
21 第259條第1、2款）之法律關係，上訴人得解除系爭契約，
22 請求彭玉琴、戴國根返還買賣價金。彭玉琴、戴國根與參加
23 人租約於103年9月30日到期，距離售與上訴人之日期103年1
24 1月6日僅短短2個月之久，彭玉琴、戴國根自向潘秀霞買入
25 系爭土地到轉手售出之期間，都是出租給參加人使用，租約
26 到期就急著脫手。換言之，彭玉琴、戴國根可能沒有想過要
27 使（農）用系爭土地，買的時候就已經是繼受潘秀霞之租賃
28 契約，租賃契約一結束隨即出售，與一般正常買賣農地作為
29 農用之情形有別，其2人亦有詐欺情事，上訴人再以此書狀
30 併依民法第92條為撤銷詐欺意思表示之通知，依民法第179
31 條不當得利之規定請求返還（以上請求權擇一勝訴即可），

01 是請求彭玉琴、戴國根給付2,000萬元，及自受領收齊2,000
02 萬元款項之日103年12月30日起計算之利息。

03 三、依系爭買賣契約第11條(二)約定，出賣人違約，出賣人除應將
04 所收價款全數返還以外，並應同時賠償與已收價款同額之違
05 約罰金。上訴人業已多次催告彭玉琴、戴國根及仲介宋世
06 明，然仲介均告知伊彭玉琴、戴國根不願處理，其等2人依
07 約應賠償已收價款同額之違約罰金2,000萬元，依民法第260
08 條、第227條第1項、第226條第1項、買賣契約第11條(二)約定
09 (以上請求權擇一勝訴即可)請求其中之300萬元。

10 四、宋世明應該知悉或至少於調查後亦可知悉，然其均未為之，
11 顯可歸責於宋世明，且其收受仲介費用55萬元，顯高於目前
12 實務買方1%或最高2%之規定，是依民法第567條第1、2項、
13 第571條、第179條、不動產經紀業管理條例第19、26條規定
14 (擇一勝訴即可)請求宋世明返還仲介費用55萬元。

15 五、對新亞公司參加訴訟之意見：

16 (一)系爭土地在彭玉琴、戴國根持有期間，其等出租予參加人使
17 用，對上訴人而言毫不知情，也非上訴人可以干涉。

18 (二)系爭土地之物之瑕疵，是否為參加人之行為所致，與本案之
19 勝負無因果關係，蓋因請求權基礎之一為物之瑕疵擔保請求
20 權，彭玉琴、戴國根均應於系爭土地交付時，擔保無滅失或
21 減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定
22 效用之瑕疵，即縱使非因參加人之行為所致，彭玉琴、戴國
23 根仍應負物之瑕疵擔保責任。

24 六、本案於109年3月11日下午2時許，由訴訟三方均有訴訟代理
25 人親到系爭土地現場，合計開挖7處，開挖位置及順序如示
26 意圖。上訴人現場拍攝影片共計5個影像檔(00001~00005
27 及照片)，每個開挖位置之影像及重點整理摘要如下：

28 (一)開挖處1(影片00002，4分20秒至8分53秒~影片00003，0分
29 0秒至0分10秒)：橫跨在系爭0000、0000地號土地。挖掘出
30 鋼筋(影片00002，5分00秒~5分20秒)。拿起鋼筋近拍
31 (影片00002，8分40秒~8分50秒)。怪手挖掘過程碰觸到

01 土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊之碰撞聲；翻挖起來
02 的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

03 (二)開挖處2（影片00003，1分00秒～5分50秒）：全部位在系爭
04 0000地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷
05 出現挖斗與石塊之碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且
06 大小不均的石塊。

07 (三)開挖處3（影片00003，6分40秒～12分10秒）：全部位在系
08 爭0000地號土地。挖掘碰觸到大面積且堅硬物體（影片0000
09 3，8分18秒～9分00秒），柏油塊或水泥塊。近拍挖掘出之
10 柏油塊或水泥塊（影片00003，11分20秒～11分56秒）。怪
11 手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊之
12 碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

13 (四)開挖處4（影片00003，12分40秒～17分10秒）：全部位在系
14 爭0000地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不
15 斷出現挖斗與石塊之碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量
16 且大小不均的石塊。

17 (五)開挖處5（影片00003，17分50秒～21分55秒）：全部位在系
18 爭0000地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不
19 斷出現挖斗與石塊之碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量
20 且大小不均的石塊。

21 (六)開挖處6（影片00003，22分20秒至22分51秒～影片00004，0
22 分0秒至2分50秒）：全部位在系爭0000地號土地。怪手挖掘
23 過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊之碰撞聲
24 ；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

25 (七)開挖處7（影片00004，3分50秒～7分40秒）：全部位在系爭
26 0000地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷
27 出現挖斗與石塊之碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且
28 大小不均的石塊。

29 (八)其他未挖掘處（影片00004，8分12秒～8分45秒；影片00004
30 ，9分15秒～9分50秒；影片00005，0分15秒～0分40秒），
31 目視即可見大小石塊散落、裸露。

01 (九)本次辦理現場開挖所生費用包括鑑界費20,480元、當日挖土
02 機費用1,500元，請准列為訴訟費用之一部。

03 七、於109年3月11日現場開挖過程，係以隨機檢選7處，該7處開
04 挖點面積不到系爭土地面積之百分之1，在合計7處如此小的
05 面積土地開挖即已挖出大小石塊、鋼筋及水泥塊、柏油塊，
06 其比例之高，令人咋舌。但為避免落入錯誤印象，誤以為系
07 爭土地才只有1條鋼筋、1塊水泥塊、柏油塊，上訴人於109
08 年5月11日重回現場按照109年3月11日開挖之7處，延伸擴張
09 開挖，發現更多水泥塊、鋼筋等埋藏於地下如原證20所示。
10 從109年3月11日及109年5月11日開挖之照片及影片顯示石塊
11 大小不一，也與參加人辯稱現場地質「卵礫石層夾砂」示意
12 圖所呈現石塊大小均一之情形，迥然有異。系爭土地散佈大
13 小石塊、廢棄物及鋼筋等情，無法耕作，除已有提出之影
14 像、照片及現場開挖資料外，所在行政區即花蓮縣○○○溪
15 口村村長出具證明書，佐證系爭土地內有工程廢棄物及大小
16 石塊，無法耕種農作物，業與系爭土地現況相符。

17 八、彭玉琴、戴國根辯稱土地本身含有石塊為土地原本之狀況，
18 上訴人購入系爭土地後閒置5年，期間是否做其他用途或遭
19 第三人占用云云；惟經109年3月11日現場開挖系爭土地狀況
20 ，石塊大小不一，明顯不是農地應有之狀況；且還夾雜部分
21 鋼筋、水泥塊或柏油塊，顯非自然之物，已足證明其等所辯
22 不足採信。又系爭土地購入後，直至108年間才找人耕耘翻
23 土使用，此期間並無遭他人占用而有不當使用，抑或做其他
24 用途之情形，彭玉琴、戴國根上開抗辯應負舉證責任，惟僅
25 其單方猜測，未見舉證，故不足採。關於參加人抗辯系爭土
26 地為「卵礫石層夾砂」，惟所提附件探勘資料，真實性難辨
27 ，不具形式真正性。又非針對系爭土地，既然為不同土地，
28 即無法類推認定。所附照片（附件二）無法確認位置與地點
29 及與本案土地之關聯性。退言之，所附照片為參加人工程施
30 作現場，只有人工機械挖掘後的地貌，沒有任何植被，顯係
31 經工程施作之人為改造後之狀況，已非原本土地之樣貌。從

01 參加人所附照片，或可表示經過人為工程因素改變土地原本
02 狀態才會有諸多大小石塊，即如同本案系爭土地之大小石
03 塊，亦係經人為因素埋藏堆置。參加人所提資料無法解釋於
04 系爭土地開挖時，發現鋼筋、水泥塊或柏油塊等人造物，反
05 證明系爭土地之石塊、鋼筋、水泥塊或柏油塊確非屬自然形
06 成之物。

07 九、詎原判決就系爭土地3次現場開挖，均發現遭掩埋大量鋼
08 筋、廢水泥塊、柏油塊等廢棄物乙情不予審酌，並引用參加
09 人所提相關資料認定系爭土地為卵礫石層夾砂，且遽以採信
10 被上訴人僅憑單方臆測，抗辯可能遭第三人丟棄廢棄物之說
11 詞，未見被上訴人提出具體事證，實有違民事訴訟法第277
12 條舉證責任分配原則。嗣經本院於109年12月18日至現場履
13 勘開挖40處，依據勘驗結果圈選有挖到廢棄物之開挖處位
14 置，可知系爭土地是大範圍遭埋藏廢棄物，顯非一般第三人
15 利用一夜的時間或短時間丟棄即可達成。而系爭土地周圍有
16 建置圍籬、廠內堆置鋼筋及鋪設車道，參以GOOGLE地圖回溯
17 街景之照片，明顯可見有大型卡車駛入其內，足證系爭土地
18 有鋪設瀝青路面，方得讓重車通行載運鋼筋等重物，與現場
19 開挖到鋼筋、諸多瀝青塊及水泥塊腳樁不謀而合，益證參加
20 人於系爭土地興建工務所，並在農地表面鋪設瀝青或水泥路
21 面，並非遭受其他第三人傾倒廢棄物所致。又開挖位置編號
22 第25至27、31至33號分別挖出瀝青塊、瀝青層，瀝青表土塊
23 等，呈現出系爭土地中心精華區有一大片瀝青鋪面，明顯無
24 法種植農作物，且挖掘編號31之土層時，現場可聞到瀝青的
25 油耗味，益徵該處下方土層已有遭污染之虞，並請求將編號
26 31所採集之土壤樣本送請專業機構鑑定。

27 十、復據東典環安科技股份有限公司（下稱東典公司）出具2份
28 鑑定報告，其結果顯示關於總石油碳氫化合物部分確實超
29 標，雖然重金屬部分未有超標情形，惟系爭土地係農地，既
30 有污染物超標，造成農地於耕作或利用有現實上之困難，應
31 屬重大瑕疵，則上訴人已舉證該地符合物之瑕疵要件，可證

明系爭農地不符合契約約定效用或通常效用。而彭玉琴、戴國根於出售系爭土地時，早已知悉該地前曾出租予參加人興建工務所、鋪設瀝青路面、建築水泥柱樁圍籬、堆放鋼筋及大量廢棄物，於租期屆滿時未確實要求承租人回復原狀，竟故意不告知上開瑕疵，逕出售予不知情之上訴人，顯已違反契約第10條土地特約第3款第3目建築約定，不適用民法第357條從速檢查及通知瑕疵義務，從而依據民法第360條規定，上訴人得解除買賣契約。況上訴人於108年間僱用耕耘機翻土因而發現土壤下埋藏相關廢棄物，廠商恐機具受損不敢繼續翻土，上訴人始知悉上情，遂於108年7月17日以存證信函撤銷被詐欺之意思表示。爰依據民法第227條第1項、第226條、第259條第2款解除契約、同法第354條第1項、第359條、第259條第2款請求契約回復原狀，及依據民法第92條撤銷契約、民法第179條返還價金等規定（不完全給付及物之瑕疵擔保請求損害賠償，撤銷買賣契約依不當得利請求返還已給付價金，擇一勝訴即可），請求被上訴人彭玉琴、戴國根應返還2,000萬元價金，並依據契約第11條第2款、民法第226條、第227條第1項規定請求300萬元違約金。宋世明則因違反民法第567、571條、不動產經紀業管理條例第19、24、26條等規定，應返還所收取之仲介報酬55萬元。

□、並上訴聲明如下：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人彭玉琴、戴國根應給付上訴人2,000萬元及自103年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(三)被上訴人彭玉琴、戴國根應給付上訴人300萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(四)被上訴人宋世明應給付上訴人55萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(五)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

(六)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被上訴人彭玉琴、戴國根除援用於原審所提之答辯外，另於

01 本院補充陳述意旨略以：

02 一、彭玉琴、戴國根於102年1月20日向潘秀霞購入花蓮縣○○○
03 ○○段0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000地號及
04 同鄉○○○段000地號等8筆土地，其中○○段0000、0000地
05 號及○○○段000地號共3筆土地，潘秀霞於99年11月1日出
06 租予參加人，作為參加人承攬「CL112標豐田站至鳳林站(不
07 含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所使用，租賃
08 期間為99年11月1日起至103年10月31日止4年，每年租金12
09 萬元；其餘5筆即○○段0000、0000、0000、0000、0000地
10 號土地(即系爭土地)，潘秀霞於100年10月1日出租予參加
11 人，租賃期間為100年10月1日起至103年9月30日止3年，每
12 年租金12萬元。潘秀霞於出售上開8筆土地予彭玉琴、戴國
13 根時，亦於102年4月17日併同將上述租賃契約讓與彭玉琴、
14 戴國根，變更出租人名義為彭玉琴、戴國根，參加人並於10
15 3年8月26日發函表示因業務需要，請求續租○○段0000、00
16 00地號及○○○段000地號等3筆土地至103年12月31日止。
17 就系爭土地部分，彭玉琴、戴國根與參加人間土地租賃契約
18 之租期於103年9月30日屆至後，參加人即將系爭土地回復原
19 狀，遷讓地上物並交還土地予彭玉琴、戴國根。彭玉琴、戴
20 國根復於103年11月6日出賣系爭土地予上訴人。彭玉琴、戴
21 國根向潘秀霞購入土地前，系爭土地早經潘秀霞出租予參加
22 人，即彭玉琴、戴國根就系爭土地實際上並無使用，對於系
23 爭土地實際使用情形並不知悉。

24 二、按潘秀霞與參加人間之土地租賃契約書第6條第1款約定明訂
25 ：「乙方(即參加人)於租賃期屆滿日起應即將土地遷讓交還
26 併回復可供農業使用之狀態；如無回復供農業使用時，乙方
27 即為違約，乙方應負損害賠償責任。前項所定回復可供農業
28 使用狀態之定義，係乙方於承租土地設置之地上物及混凝土
29 、鋼筋……等，非屬原承租土地應有部分，必須全部遷移本
30 標的範圍內。」可知參加人於租賃契約之租期屆滿後，負有
31 回復原狀之義務。彭玉琴、戴國根向潘秀霞購入系爭土地

時，系爭土地斯時雖出租予參加人作為「CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所使用，惟就彭玉琴、戴國根所知，參加人僅係於系爭土地上搭設工務所，並堆放相關工程所需之材料，於上述工程完成後，參加人即依租賃契約第6條約定將該等地上物拆除及搬離。是彭玉琴、戴國根「否認」上訴人起訴狀第2頁所附照片及第4至6頁所附google照片之真正，上訴人執此主張系爭土地地底有廢石塊及鋼筋等工程材料致無法為農業使用一節，似難認上訴人就「物之瑕疵」及「給付不完全」之點，或彭玉琴、戴國根有何「詐欺」之情事等之舉證已屬充足。退步言之，即令本院認定該等照片為真，亦僅見得系爭土地斯時有堆放工程材料，難認有上訴人所主張之彭玉琴、戴國根提供系爭土地予工程公司放置「工程廢料」及級配，甚至將工程廢料及級配「埋入地底」之情事，進而導致系爭土地無法作為農用，就該事實之存否及二者間是否具有因果關係，實難謂上訴人業已舉證完足。

三、復細究系爭土地之土地登記謄本，○○段0000、0000及0000地號等3筆土地之地目均為「原」，0000號土地地目為「旱」，依地目等則制度，「原」之地目，其定義為荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。所謂「已墾復荒」係指雖經開墾過土地，但未加以利用復為荒蕪之地。鑑此，系爭土地大部分土地之地目既為「原」(原野)，則依其土地本身之性質，本屬荒蕪未經利用之土地，土地中若含有土地本身含有之石塊等物，亦應為土地原本之狀況，而非上訴人所主張系爭土地有經參加人「堆置」或「埋入」鋼筋或石塊等物之情事，且依舉證分配法則，此節應由上訴人負舉證之責。

四、上訴人雖主張其購入系爭土地作為農業使用，惟彭玉琴、戴國根於103年11月6日即將系爭土地出賣予上訴人，並確實辦理點交，而上訴人迄至108年間始請耕耘機耕田整地，則依上訴人所言，自其購入系爭土地至開始耕田整地之期間，土地似閒置近5年，而該期間上訴人是否有將系爭土地作為其

他用途，或是遭第三人占用而有不當使用行為，均不得而知。是即令系爭土地確有石塊等物，然是否為彭玉琴、戴國根出賣系爭土地時，土地本即存在之石頭？或如上訴人主張之由參加人所造成？或上訴人購入點交後於所有期間，所新生之石塊？實不無疑問，尚應由上訴人負舉證之責。綜上，依上訴人所提相關證據資料，尚不足以證明系爭土地確有何「物之瑕疵」及「給付不完全」，或彭玉琴、戴國根有何「詐欺」之情事，則上訴人依物之瑕疵擔保責任與不完全給付之法律關係，主張解除契約，併為撤銷受詐欺意思表示之通知，另依不當得利請求返還，均難認有理由。況查，縱依上訴人之主張，不論依據民法第93條有關撤銷受詐欺之意思表示之除斥期間1年之規定，或依據民法第365條有關因物之瑕疵解除契約或請求減少價金之除斥期間或消滅時效，均早已逾期或完成，故上訴人之主張本於除斥期間或消滅時效之規定，亦屬無理。

五、109年3月11日下午2時許至系爭土地現場開挖，合計開挖7處。就上訴人所提出之原證11影像檔及原證12至18之現場照片，確為當日現場開挖之情形，是對於上揭證物之形式真正均無意見。

(一)細觀7個開挖處之開挖過程，怪手約開挖2至3次始挖掘到石塊，由此可知系爭土地表層有相當之土壤厚度（自影片觀之，厚度至少約20至30公分，為利於種植作物之黑土），實際上已足供一般農業使用，且所挖掘出之石塊有大有小，然可見均為「一般原石」，而非原告主張之鋼筋、水泥塊等「工程廢料」，應認上述原石乃土地本身因沖積等緣故自行生成之石塊甚明。

(二)雖於開挖處1挖掘出鋼筋、於開挖處3挖掘出大面積且堅硬物體，然綜觀7個開挖處，僅有1處挖掘出1根鋼筋，且開挖處3所挖出之「大面積且堅硬物體」，是否為上訴人所推論之柏油塊或水泥塊，亦有疑問，況其餘開挖處均未見任何工程廢料，顯見並非如上訴人起訴時所主張之彭玉琴、戴國根提供

01 系爭土地予參加人放置「工程廢料」及級配，甚至將工程廢
02 料及級配「埋入地底」之情事，上訴人所述顯與客觀事實未
03 合，難認其舉證業已完足，不足採信。

04 六、上訴人主張系爭土地有重大瑕疵致無法作為農業使用，然：

05 (一)細究兩造間買賣契約之內容，均無任何關於農用之約定；況
06 系爭土地自彭玉琴、戴國根購買至出售予上訴人，迄今均未
07 曾做農業使用，土地似閒置近5年，且參酌如原審卷第307、
08 335及343至346頁之詢問函、花蓮縣○○○公所及桃園市大
09 園區公所函覆暨附件，均稱系爭土地近年未曾申請休耕、轉
10 作，亦即系爭土地近年均未供農業使用，則兩造自無可能於
11 系爭買賣契約約定系爭土地可供農用。

12 (二)上訴人主張系爭農地有無法農用之瑕疵，然自其購買系爭土
13 地後亦未曾辦理休耕或轉作，足徵其主張有內部矛盾，易言
14 之，上訴人一方面主張系爭土地無法農用，且實際上未做任
15 何農業使用，另一方面卻又不曾申請休耕，顯然未以系爭土
16 地供作農用，則上訴人稱系爭土地有無法供農用之瑕疵云云
17 ，難認有理由。

18 七、否認上訴人所提○○○○○○村長證明書之證明力，該證明
19 書上之用印似非村長之職章，且此等村辦公處證明書之開立
20 ，一般多用於清寒證明及居住證明，為各地村長依村民需求
21 所自行開立，實際上並無任何法令依據及效力。再者，系爭
22 土地內是否有工程廢棄物或大小石塊，亦應非此等證明書書
23 面所得證明。本件既有原證11影像檔及原證12至18之現場照
24 片得以證明挖掘出之石塊均為「一般原石」而非工程廢棄物
25 ，則上訴人提出證明書以證明系爭土地散佈廢棄及鋼筋等無
26 法農用，與客觀事證不符，並不足採。

27 八、上訴人固稱原判決就系爭土地共3次現場開挖，均發現遭掩
28 埋大量鋼筋、廢水泥塊、柏油塊等廢棄物乙情不予審酌云云
29 ，惟其中第一次及第三次均係上訴人自行開挖，並無其他公
30 正第三人在場，難認得作為本案證據之用，伊等亦否認其證
31 據真實性，而第二次開挖時兩造三方均有到場，當日7處開

01 挖地點均為上訴人所選擇，挖掘深度、範圍亦由上訴人決定
02 彭玉琴、戴國根及參加人均無阻礙或表示任何意見，開挖
03 之客觀結果為「翻挖起來的泥土中夾雜大小不均之石塊，並
04 挖掘出鋼筋1支、水泥塊2塊」，並無上訴人所指物之瑕疵之
05 情事。倘確有物之瑕疵情形，何以第二次開挖當日無法挖掘
06 出廢料，上訴人當下不再要求繼續開挖，卻於事後自行找人
07 開挖（即第三次開挖），在其他人不在此時反而挖出上訴人
08 所稱之廢料？則該等廢料是否真實存在，顯非無疑。是原判
09 決僅能就第二次開挖結果為認定，實無法憑參加人曾使用系
10 爭土地及挖掘零星數量之廢石塊、鋼筋，遽認參加人在系爭
11 土地下埋設工程廢料，況上訴人購得系爭土地後閒置近5年
12 未曾設有圍籬或派專人看管，自無法排除此期間有第三
13 人在系爭土地上放置或丟棄鋼筋、水泥塊等工程廢料之可能，
14 故原審之認定未違反舉證責任分配原則。

15 九、又本院前於109年12月18日會同兩造、參加人及環保局人員
16 至現場履勘（下稱第四次開挖），將系爭土地分為40處全面
17 開挖。細究第四次開挖當日情形，僅有鄰近小路之邊緣處挖
18 出鐵絲、瀝青塊或水泥塊等物，然其餘他處均無異狀及雜
19 物，縱使編號1至5挖出鋼筋及些許工程垃圾，亦可推測此處
20 乃工務所邊緣，不排除於回復原狀時因便宜行事而直接將鋼
21 筋剪斷，方殘留於土壤中，難謂刻意掩埋廢棄物，至多屬參
22 加工務所移除時所餘之殘渣。至東典公司於系爭土地採樣
23 時僅抽樣一處為檢測，惟系爭土地面積1,230平方公尺，依
24 據土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法第5條第1項規定，
25 其採樣點數量至少應探測10處位置，則該公司所出具之檢測
26 報告顯與法律規定不符，鑑定結果有程序瑕疵，上開檢測報
27 告是否可採，大有疑問；退步言之，縱認該檢測報告所定之
28 檢測方式符合法定方式，報告中各項檢測數值均符合法規管
29 制標準，未有超標，並無上訴人所指稱土壤遭受污染情事。

30 十、並答辯聲明如下：

31 （一）上訴駁回。

01 (二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

02 (三)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

03 參、被上訴人宋世明迄未到庭，亦未提出任何聲明或以言詞、書
04 面資料進行答辯。

05 肆、參加人則以：

06 一、參加人於99年11月1日向潘秀霞承租○○段0000、0000地號
07 土地2筆暨○○○段000地號土地1筆，作為「CL112標豐田站
08 至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所
09 使用，租期：99年11月1日起至103年10月31日計4年，嗣延
10 長續租至103年12月31日。嗣因上開使用面積不足乃於100年
11 10月1日再向潘秀霞承租○○段0000、0000、0000、0000、
12 0000地號土地5筆(系爭土地)，租期：100年10月1日起至103
13 年9月30日計3年。之後，潘秀霞102年1月20日將上開8筆土
14 地出售予彭玉琴、戴國根，潘秀霞、彭玉琴、戴國根及參加
15 人於102年4月17日簽訂三方協議書，由彭玉琴、戴國根承受
16 為出租人。

17 二、參加人於系爭土地租約期限103年9月30日屆至時，即依租賃
18 契約書第6條：「1. 乙方於租賃期屆滿日起應即將土地遷讓
19 交還併回復可供農業使用之狀態；如無回復供農業使用時，
20 乙方即為違約，乙方應負損害責任。前項所定回復可供農業
21 使用狀態之定義，係乙方於承租土地設置之地上物及混凝土
22 、鋼筋等，非屬原承租土地應有部份，必須全部遷移本標的
23 範圍內。」之約定，將系爭土地回復原狀，返還彭玉琴、戴
24 國根。嗣彭玉琴、戴國根於103年11月6日即將系爭土地出售
25 予上訴人暨交付，雙方就現況顯然並無任何爭議，足證參加
26 人並未違反租約，上訴人主張即有違誤。參加人否認上訴人
27 主張「將工程廢料及級配埋入地底」暨原證3內之鋼筋、廢
28 石塊等物係伊所為，上訴人自應依法舉證證明其指稱之全部
29 事實。另有關起訴狀第4、5頁上方照片之地上物，為伊承租
30 時，集沿線工地路段暨辦公場所等之「生活垃圾」，俟花蓮
31 縣○○○公所垃圾車依規定前來清運。

01 三、系爭土地位於壽豐溪下游之沖積平原，其土質顯為「卵礫石
02 層夾砂」：

03 (一)109年3月11日下午2時，訴訟三方會同開挖結果，無論開挖
04 之位置或深度，除表層之沃土外，其地質均屬「卵礫石層夾
05 砂」。

06 (二)參加人承攬花東線CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建
07 工程(含軌道)，其沿線開挖位置即系爭土地左側，該工程開
08 挖深度為20公尺，均為「卵礫石層夾砂」。

09 (三)該開挖路段，依花東線花蓮站至瑞穗站(不含)間鐵路電氣化
10 新建工程(第一標：0K+000-62K+500)委託設計街服務地質鑽
11 探及試驗工作(其位置參附圖)，其鑽孔編號BB-24-01其地質
12 由0~12公尺均為「卵礫石層夾砂」，鑽孔編號BB-24-02其
13 地質由0~1M為「棕灰色卵礫石夾砂」。1M~15M為「灰色卵
14 礫石層夾砂或粗砂」。

15 (四)109年3月11日下午2時，訴訟三方會同開挖結果，無論開挖
16 之位置或深度，均無任何具體「挖掘」暨「埋入」「工程廢
17 料」之情事。原證20參加人否認真正，仍應以三方會同開挖
18 之原證12至18為依據。

19 四、本件上訴人既主張買賣標的物（即系爭土地）有減少價值之
20 瑕疵、減少通常效用或契約預定效用之瑕疵而請求解約返還
21 價金，則依民事訴訟法第277條規定，自應就彭玉琴、戴國
22 根與伊於何時、以何種方法丟棄廢棄物或破壞系爭土地之利
23 用等節負舉證責任，而非由彭玉琴、戴國根或伊舉證。再
24 者，上訴人固提出GOOGLE MAP及航照圖，伊雖不否認前因承
25 租而使用系爭土地，然上訴人亦自承該照片及圖片無法辨識
26 瀝青或水泥，實無從證明彭玉琴、戴國根或伊有傾倒廢棄物
27 於系爭土地之事實。又上訴人於103年11月6日向彭玉琴、戴
28 國根購買系爭土地，迄提出本件訴訟已4年有餘，系爭土地
29 自交付後即置於上訴人支配管理之下，依據民法第373條規
30 定，除契約另有訂定外，買賣標的物之危險負擔自交付時起
31 即移轉予買受人承擔，則系爭土地之利益及危險早已於交付

01 時移轉由上訴人承擔無訛，且上訴人未曾在系爭土地周遭設
02 置圍籬或派人看管，亦無從排除上訴人有自行使用或第三人
03 使用系爭土地之可能。

04 五、況依據東典公司111年1月14日專案編號HW1100S0717之檢測
05 報告結果可知，就110年12月30日現場土壤採樣部分，檢測
06 項目鎘、鉻、銅、鉛、鋅、鎳、汞、砷、總石油碳氫化合物
07 等均未超過管制標準，實難認有上訴人所指稱系爭土地之土
08 壤遭受工程廢料污染之情事；至同年月20日專案編號HW1111
09 S0019檢測報告，因不符合送鑑定之保存方式、期限及鑑定
10 規定，該公司已表明以「不認證」方式出具報告，則該鑑定
11 結果無可憑採，至為顯然。綜上所述，上訴人之主張無理
12 由，應予駁回等語。

13 六、並參加聲明如下：

14 (一)上訴駁回。

15 (二)第一、二審訴訟費用及參加訴訟費用均由上訴人負擔。

16 伍、依民事訴訟法第463條準用第270條之1第1項第3款規定，本
17 院於110年10月28日行準備程序時，協議簡化爭點，因被上
18 訴人宋世明未到庭，僅就到庭當事人整理兩造不爭執事項及
19 爭點如下（見本院卷二第141至144頁）：

20 一、不爭執事項：

21 (一)上訴人於103年11月6日授權訴外人羅玉新為代理人，與彭玉
22 琴、戴國根簽立不動產買賣契約書（參原審陳證二，原審卷
23 第93至130頁，含不動產買賣契約書、土地登記謄本、地籍
24 圖謄本、授權書），向彭玉琴、戴國根購買坐落花蓮縣○○
25 鄉○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地所有權權
26 利範圍全部，約定價金為2,000萬元，上訴人已經支付價金
27 2,000萬元完畢。

28 (二)彭玉琴、戴國根於103年12月26日將系爭土地所有權移轉登
29 記予上訴人指定之訴外人羅玉新（參原審卷第131至169頁土
30 地登記謄本、異動索引）。

31 (三)彭玉琴、戴國根係於102年2月6日自前手潘秀霞處受移轉登

01 記為系爭土地之所有權人（參原審卷第141至169頁異動索
02 引），潘秀霞曾於100年10月1日將系爭土地出租給參加人，
03 租賃期間100年10月1日起至103年9月30日止，作為設置臨時
04 材料堆置場所之用（如原審被證2 土地租賃契約書，參原審
05 卷第207至213頁），嗣於102年4月17日訴外人潘秀霞、參加
06 人、彭玉琴、戴國根簽立協議書由彭玉琴、戴國根承受原契
07 約，繼續將系爭土地出租予參加人，至103年9月30日止（參
08 原審被證3，原審卷第215頁）。

09 (四)系爭土地初經上訴人、彭玉琴、戴國根、參加人三方會同，
10 於109年3月11日現場鑑界開挖7處，翻挖起來的泥土中夾雜
11 大小不均之石塊，並挖掘出鋼筋1支、水泥塊2塊。嗣經本院
12 約同兩造及參加人於109年12月18日到系爭土地現場開挖履
13 勘，分別在編號1至編號40處開挖到詳如筆錄所記載之瀝
14 青、鋼筋、水泥石塊、帆布袋及一般廢棄物等，並有開挖
15 前、後照片等資料在卷可參。

16 (五)系爭土地之使用分區及地目均為一般農業區之農牧用地，有
17 土地登記謄本可參(原審卷第103至121頁)，上訴人於103年1
18 1月6日與彭玉琴、戴國根締結買賣契約時，在買賣契約上記
19 載土地地號、地目、面積、權利範圍，並勾選「非都市土地
20 」記載「一般農業區、使用地類別農牧用地」(原審卷第97
21 頁)，與該買賣契約中所附土地謄本上「土地標示部」相符
22 (原審卷第103、107、111、115、119頁)，用以特定買賣標
23 的。

24 (六)上訴人自103年11月6日購買、103年12月26日受土地所有權
25 移轉登記予上訴人指定之羅玉新起，至其所主張108年間請
26 耕耘機耕田止，期間長達4年有餘，就系爭土地之管理為一
27 般管理，沒有設圍籬，也沒有派專人在現場看管。

28 (七)兩造、參加人對於被證2之土地租賃契約書形式上之真正不
29 爭執。

30 二、本件爭點：

31 (一)不爭執事項(四)所挖到詳如筆錄所記載之瀝青、鋼筋、水泥石

01 塊及一般廢棄物等，是否為被上訴人及參加人所辯稱是在系
02 爭土地交付後遭第三人所棄置？舉證責任應由何造負擔？

03 (二)彭玉琴、戴國根出售系爭農地時，有無告知上訴人該土地曾
04 出租予參加人作為設置臨時材料堆置場所之用之義務？如有
05 告知之義務，彭玉琴跟戴國根有無告知？

06 (三)經過4年的空窗期，上訴人是否得主張參加人有依被證1契約
07 第6條履行回復原狀義務？

08 (四)上訴人主張系爭土地土壤中發現瀝青、鋼筋、水泥石塊及一
09 般廢棄物等，無法作為農地之通常使用，減少價值與購買當
10 時約定土地為農業使用不符，依民法第227條第1項、第226
11 條第1項、第259條第2款、第354條第1項、第359條、第92條
12 、第179條規定（不完全給付及物之瑕疵擔保請求損害賠
13 償，撤銷買賣契約依不當得利請求返還已給付價金，擇一勝
14 訴即可）請求彭玉琴、戴國根給付上訴人2,000萬元（如上
15 訴聲明第2項），是否有理？

16 (五)上訴人依民法第260條、第227條第1項給付不能、第226條第
17 1項規定、依系爭買賣契約第11條第2款（擇一勝訴即可）請
18 求彭玉琴、戴國根賠償300萬元（如上訴聲明第3項），是否
19 有理？

20 (六)上訴人依民法第567條第1、2項主張宋世明未盡調查義務，
21 依民法第571條、第179條請求宋世明返還已收受之報酬，依
22 不動產經紀業管理條例第19、26條規定請求損害賠償（擇一
23 勝訴即可），請求宋世明給付55萬元（如上訴聲明第4項）
24 ，是否有理？

25 陸、本院得心證之理由：

26 上訴人主張系爭土地為農牧用地，伊於103年11月6日基於農
27 耕用途購買系爭土地，詎108年間雇請耕耘機整地時，竟於
28 土壤中發現鋼筋及廢石塊，方知悉系爭土地前曾出租予參加
29 人設置臨時材料堆置場所，放置工程廢料及級配，並將該工
30 程廢料及級配埋入地底，致伊無法耕耘系爭土地，系爭土地
31 顯有重大瑕疵，足見彭玉琴、戴國根之給付不符合債之本

旨，且具有通常及預定效用之瑕疵，其等2人應負不完全給付、物之瑕疵擔保責任賠償其損害，及撤銷被詐欺之意思表示依不當得利請求解除契約返還價金（擇一勝訴即可），併依買賣契約主張其等2人有違約情事，請求300萬元違約罰金；宋世明則因違反上述民法及不動產經紀業管理條例等規定，請求返還其所收取之仲介報酬55萬元等情，為彭玉琴、戴國根所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

一、上訴人主張系爭土地土壤中發現瀝青、鋼筋、水泥石塊及一般廢棄物等，無法作為農地之通常使用，減少價值與購買當時約定土地為農業使用不符，爰依民法第227條第1項、第226條第1項、第259條第2款、第354條第1項、第359條、第92條、第179條規定（不完全給付及物之瑕疵擔保請求損害賠償，撤銷買賣契約依不當得利請求返還已給付價金，擇一勝訴即可）請求彭玉琴、戴國根給付上訴人2,000萬元（如上訴聲明第2項），併依民法第260條、第227條第1項給付不能、第226條第1項規定、依系爭買賣契約第11條第2款（擇一勝訴即可）請求彭玉琴、戴國根賠償300萬元（如上訴聲明第3項），均無理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人主張其於108年間請耕耘機耕田，系爭土地土壤中發現鋼筋及廢石塊無法作為農耕使用，於108年8月16日現場開挖系爭土地下方都是大小石頭工程級配，也有鋼筋，系爭土地遭埋大量石頭級配、廢料、水泥塊或柏油塊等情，業據提出照片、GOOGLE系爭土地之歷史照片、光碟（原審卷第12至16、71、357至365頁，光碟置於證件袋內），並上訴人、彭玉琴、戴國根、參加人三方之訴訟代理人會同於109年3月11日到現場鑑界開挖，提出開挖示意圖、光碟、照片（原審卷第411至435頁，光碟置於證件袋內），復於109年5月11日上訴人自行再開挖，提出開採點、照片、光碟為憑（原審卷第487至507、511頁，光碟置於證件袋內）。惟以：

- 01 1. 經原審當庭播放原證3光碟，勘驗光碟內容如下：（原審卷
02 第294頁）
- 03 (1) 第一段影片長度為3分34秒，可以看到怪手一台在土地上挖
04 掘，李文平律師在旁邊觀看怪手挖掘土地之情形，怪手挖掘
05 地面之泥土內可以看到有大小石塊。該怪手挖掘的土地旁有
06 道路，路與土地中間栽種路樹，遠方有山。
- 07 (2) 第二段影片長度為4分57秒，可以看到怪手一台在雜草叢生
08 的土地上挖掘，怪手挖掘地面之泥土內可以看到有大小石頭
09 ，並有因為泥土內之石塊太大塊，怪手必須不斷操作始能翻
10 動該石塊的情形。
- 11 2. 經上訴人當庭使用電腦上網點選搜尋經緯度如起訴狀第4頁
12 的連結，搜尋GOOGLE MAP23.0000000，121.0000000，依上
13 開經緯度搜尋結果顯示地圖，在同一個地點用街景，看到的
14 是上訴人起訴狀第5頁上方照片，照片顯示拍攝時間為102年
15 （西元2013年）8月；同一個地點看98年（西元2009年）8月
16 可見該處是乾淨無地上物的農地；同一個地點98年（西元20
17 09年）10月拍攝也可見該處是乾淨無地上物的農地；同一個
18 地點99年（西元2010年）2月一樣是沒有地上物的農地；同
19 一個地點102年（西元2013年）8月就有地上物情形如起訴狀
20 第5頁上方照片，同一個時間從圍牆的另一端可以看到廠區
21 內堆放物品的狀況，起訴狀第4頁之照片是針對起訴狀第5頁
22 上方照片大門內堆置之物品的放大圖。（原審卷第294至295
23 頁）。
- 24 3. 109年3月11日開挖影片及照片，怪手在系爭土地7處進行開
25 挖（7處地點參原審卷第411頁），開挖時可以聽聞到不斷出
26 現挖斗與石塊碰撞聲（為上訴人、彭玉琴、戴國根所不爭，
27 原審卷第406至407、459頁），翻挖起來的泥土中夾雜大小
28 不均之石塊（原審卷第415至435頁），並挖掘出鋼筋1支、
29 水泥塊2塊（原審卷第475、476頁）。
- 30 4. 上訴人於109年5月11日自行開挖提出之照片有水泥塊、鐵鏽
31 色瀝青碎渣、水泥墩三角錐、鋼筋1長1短、廢棄水管、廢棄

01 塑膠麻袋、玻璃瓶、廢鐵線、廢鐵條（原審卷第487至507頁
02 ）. 惟因是上訴人自行所為之開挖，參加人否認該證據為真
03 正（原審卷第526頁）。

04 5. 就上訴人自103年11月6日購得系爭土地後做何使用及如何管
05 理乙節，其稱「購得後沒有使用，直到108年要做農用才委
06 請專人開耕耘機翻土，翻土過程造成機器毀損，才發現地底
07 下諸多廢棄物、石塊，無法耕作翻土。此期間是一般管理，
08 沒有設圍牆，也沒有派專人在現場看管。」（原審卷第476
09 至477頁筆錄、不爭執事項(六)參照）。

10 6. 嗣於109年12月18日本院會同兩造三方及環保局人員至系爭
11 土地進行勘驗，將系爭土地平均分設40處開挖點，先以白板
12 註記相關編號並拍照，而原定由兩台挖土機分別進行挖掘工
13 作，惟因上訴人所準備白板等器材不足，遂改由1台挖土機
14 依序挖掘全部開挖點後再註記挖出何物。勘驗結果如下：

15 編號1：挖到鋼筋、水泥塊。

16 編號2：挖到鐵條、粗鐵絲。

17 編號3：挖到水泥腳樁、鋼筋、鐵條、瀝青塊、粗鐵絲、卵
18 石。

19 編號4：挖到瀝青塊、角鐵、水泥樁、廢棄的塑膠布。

20 編號5：挖到鋼筋、廢棄帆布、粗鐵條、玻璃瓶1個。

21 編號6：挖到廢棄帆布、粗鐵絲、鋼筋、寶特瓶、玻璃瓶。

22 編號7：挖到寶特瓶2個、瀝青塊。

23 編號8：挖到鋼筋。

24 編號9：僅卵石，無異狀及雜物。

25 編號10：無異狀及雜物。

26 編號11：挖到廢塑膠。

27 編號12：無異狀及雜物。

28 編號13：無異狀及雜物。

29 編號14：無異狀及雜物。

30 編號15：有小塊瀝青。

31 編號16：有瀝青塊。

編號17：挖到棕色表土層、瀝青塊、鐵絲2條、1條細麻繩、
級配層。

編號18：挖到瀝青塊、級配層。

編號19：有棕色的表土層、級配層。

編號20：挖到鐵條1根、有棕色的表土層（同前送鑑的土質）
、少許瀝青塊。

編號21：挖到廢棄之塑膠袋、帆布袋。

編號22：無異狀及雜物。

編號23：挖到鐵絲1條。

編號24：無異狀及雜物。

編號25：挖到瀝青塊。

編號26：挖到瀝青表土塊、碎石級配。

編號27：挖到粗鐵絲、一些瀝青渣。

編號28：無異狀及雜物。

編號29：無異狀及雜物。

編號30：有粗鐵絲1根。

編號31：挖到不明成分表土（當場採驗數塊表土），上訴人
聲請送驗。

編號32：挖到瀝青塊少許。

編號33：挖到瀝青層、碎石級配。

編號34：無異狀及雜物。

編號35：無異狀及雜物。

編號36：有瀝青塊。

編號37：無異狀及雜物。

編號38：無異狀及雜物。

編號39：無異狀及雜物。

編號40：無異狀及雜物。

此有本院勘驗筆錄在卷可佐（見本院卷一第159至170頁）。

(二)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；稱買賣者，
謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約

01 ；又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
02 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
03 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，
04 無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移
05 轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依
06 前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請
07 求減少其價金，民法第227條第1項、第345條第1項、第354
08 條、第359條前段分別定有明文。而前開所謂之「瑕疵」，
09 乃指物之通常效用、契約預定效用，或其經濟價值之減少或
10 減失而言。出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責
11 任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要（最
12 高法院70年度台上字第422號判決意旨參照）。再按買受人
13 應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見
14 有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受
15 人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵
16 外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見
17 者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之
18 物，為民法第356條所明定。經查：

- 19 1. 系爭土地之使用分區及地目均為一般農業區之農牧用地，有
20 土地登記謄本可參（原審卷第103至121頁），上訴人於103
21 年11月6日與彭玉琴、戴國根締結買賣契約時，僅在買賣契
22 約上記載土地地號、地目、面積、權利範圍，並勾選「非都
23 市土地」記載「一般農業區、使用地類別農牧用地」（原審
24 卷第97頁），與該買賣契約中所附土地謄本上「土地標示部
25 」相符（原審卷第103、107、111、115、119頁），用以特
26 定買賣標的。此外，並未特別約定系爭土地使用目的。而土
27 地登記謄本上所標示土地之「使用分區」、「使用地類別」
28 ，僅係主管機關對土地管理依區域計畫法、土地法等相關規
29 定所為之劃分，雖因該劃分使系爭土地屬農業發展條例第3
30 條第11款所定之「耕地」，但上訴人與彭玉琴、戴國根既未
31 於買賣契約上特別約定土地使用目的為農業使用，有鑑於主

01 管機關對於農地農用之政策並未落實，國人常有購買農地非
02 作農業使用之情形，為眾所周知之事，是自不能僅因系爭土
03 地之使用分區及地目如上述，即認上訴人與彭玉琴、戴國根
04 簽約時即有系爭土地要作為農業使用之約定。

05 2. 上訴人購買系爭土地後，買受人即上訴人、出賣人彭玉琴、
06 戴國根均已履行其等支付價金、交付並移轉土地所有權於他
07 方之義務，依系爭買賣契約第6條第2款約定，由彭玉琴、戴
08 國根照「現狀」交付土地予上訴人（原審卷第99頁）。而上
09 訴人自103年11月6日購買、103年12月26日土地所有權移轉
10 登記予上訴人指定之羅玉新起，至其所主張108年間請耕耘
11 機耕田時止，期間長達4年有餘，就系爭土地之管理為一般
12 管理，沒有設圍籬，也沒有派專人在現場看管，既如前述，
13 上訴人對於所主張系爭土地土壤內有大小石塊、鋼筋及廢石
14 塊等無法農耕之「瑕疵」，依民法第356條之規定，本應按
15 物之性質為從速檢查，只需按系爭土地之正常使用方式（翻
16 土）即能得知，並非屬「不能即知之瑕疵」，卻遲至4年後
17 才發現其所稱之上開「物之瑕疵」而通知彭玉琴、戴國根，
18 依上開規定，應視為承認其所受領之物，不能再依民法第35
19 4、359條規定請求彭玉琴、戴國根負物之瑕疵擔保責任。

20 3. 按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法
21 律性質、構成要件及規範功能各不相同，就賠償範圍有無包
22 括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者
23 亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，
24 倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求
25 其賠償損害時，應無民法第356條規定之適用（參最高法院
26 105年度台上字第2245號判決意旨）。出賣人因交付之買賣
27 標的物有瑕疵，不符合債務本旨，須負不完全給付責任。則
28 本件即須再審認彭玉琴、戴國根交付之買賣標的物即系爭土
29 地，是否有不符合債之本旨而須負不完全給付責任之情形。

30 4. 系爭土地經上訴人、彭玉琴、戴國根、參加人三方會同，於
31 109年3月11日現場鑑界開挖7處，翻挖起來的泥土中夾雜大

01 小不均之石塊，並挖掘出鋼筋1支、水泥塊2塊；復於同年12
02 月18日經本院會同兩造、參加人及環保局人員至現場勘驗，
03 開挖系爭土地全部，挖出少量鋼筋、鐵絲、水泥塊、瀝青及
04 寶特瓶、玻璃瓶、廢棄帆布及塑膠袋等情，均堪認定。上訴
05 人固主張上開挖掘出之大小石塊、鋼筋、水泥塊為參加人承
06 租系爭土地期間，未盡租賃物回復原狀之責埋在土地內之工
07 程廢料、級配、鋼筋、水泥塊、柏油塊云云，惟從上訴人提
08 出之GOOGLE街景圖，僅能證明102年8月間系爭土地上有參加
09 人使用之廠區堆置工程廢料（原審卷第14頁），且上訴人起
10 訴狀所檢附之廢石塊照片，數量僅有1塊，109年3月11日開
11 挖7處所挖掘出之工程廢棄物僅有鋼筋1支、水泥塊2塊；同
12 年12月18日全面開挖系爭土地共40處，若以所佔比例核算亦
13 僅係少量之鋼筋、瀝青塊、水泥塊及寶特瓶、玻璃瓶等廢棄
14 物而已，實無法憑參加人曾使用系爭土地及挖掘出零星數量
15 之廢石塊、鋼筋、瀝青等物，作為參加人在系爭土地下刻意
16 掩埋工程廢料、級配之證明；況上訴人購得系爭土地後至10
17 8年間這4年多的期間，在系爭土地周遭並未設有圍籬或派專
18 人看管，如前不爭執事項(六)所述，自無法排除在此期間第三
19 人在系爭土地上放置或丟棄鋼筋、水泥塊等工程廢料之可
20 能，是上訴人主張係參加人於承租期間所為，難認屬實。又
21 若說是買賣土地時受到彭玉琴、戴國根之矇蔽，致其遭受損
22 失云云，然上訴人對此主張竟全未舉證，無異是天外飛來一
23 筆，自無從認屬有據。

- 24 5. 再從109年3月11日開挖7處所見系爭土地泥土各層中遍布大
25 小不一石塊之情形觀之（原審卷第417至435頁），該石塊應
26 為土壤中之原石，而非供工程使用之級配廢料，參加人稱「
27 系爭土地位於壽豐溪下游之沖積平原，其土質為『卵礫石層
28 夾砂』」，並提出其曾施作工程與系爭土地相對位置圖、照
29 片、鑽孔地質柱狀圖等為憑（原審卷第445至455頁），所稱
30 「卵礫石層夾砂」之地質特性確實與系爭土地開挖7處所見
31 情形相符，可以證明系爭土地是因為地質為「卵礫石層夾

砂」，致泥土中遍布大小不一之石塊，該大小不一之石塊應為系爭土地本身之地質，而非人為因素所導致。上訴人與彭玉琴、戴國根簽訂系爭土地買賣契約時，雙方約定買賣標的物為系爭土地5筆，並依土地登記謄本標示土地地目、使用分區及使用地類別於契約中，用以特定買賣標的物，且買賣契約第6條第2款約定由彭玉琴、戴國根「照現狀」移交予上訴人；系爭土地之地質特性屬於土壤中夾雜大小不一石塊之「卵礫石層夾砂」，彭玉琴、戴國根依現狀將系爭土地交付予上訴人，縱使上訴人認為系爭土地現狀之地質無法作為農業使用，然雙方之買賣契約既未特別約定系爭土地應具備「農業使用」之效用、「土壤不含大小石塊」之品質，彭玉琴、戴國根依系爭土地之現狀交付，已屬符合債之本旨之給付，亦非不完全給付。

6. 另參以本院109年12月18日全面開挖結果，系爭土地所挖出廢棄物之數量與系爭土地全部面積相較，仍屬稀少，依據社會通念及經驗法則，無論土地係預備作為農業或商業使用，皆會有清理、整地等前置作業，而就勘驗結果觀之，系爭土地之廢棄物亦非達到無法清理或清理所需費用甚鉅之程度，實難認已達難以利用系爭土地而具有通常及預定效用之瑕疵。又本院依上訴人之聲請，委請東典公司於110年12月30日上午9時30分至系爭土地現場採樣土壤並檢驗，其檢驗結果為「總石油碳氫化合物：檢測值149mg/kg、管制標準：1000」、「鉻：153mg/kg、管制標準：250。銅：84.4mg/kg、管制標準：400。鉛：12.4mg/kg、管制標準：2000。鋅：90.6mg/kg、管制標準：2000。鎳：66.5mg/kg、管制標準：2000。」；而「鎘、汞、砷」的檢測值則均為「N.D.」，意即該檢測值低於方法偵測極限值（MDL）之測定，而鎘、汞、砷之MDL值分別為0.42、0.042、0.41等情，此有東典公司專案編號HW1100S0717號檢測報告在卷可參（本院卷二第205至223頁）。申言之，鎘、汞、砷之檢測值既分別低於方法偵測極限值0.42、0.042及0.41，應可理解為「未檢出」之

01 意，而其餘各項重金屬含量則均遠低於管制標準，足徵系爭
02 土地之土壤各項重金屬含量均未達污染程度甚明。至本院將
03 109年12月18日勘驗時現場採樣之土壤自行送驗後，固據東
04 典公司表示因土壤保存方式、期限與規定不符，雖可鑑定出
05 數值，但將以「不認證」方式出具報告，此部分則有專案編
06 號HW1111S0019號檢測報告在卷，惟觀諸此份檢測報告，其
07 鑑定數值仍與上開專案編號HW1100S0717號檢測報告大致相
08 符，僅總石油碳氫化合物超過管制標準，更難以證明系爭土
09 地已達到受重金屬污染之程度。則上訴人主張系爭土地遭受
10 重金屬污染，顯有重大瑕疵，彭玉琴、戴國根之給付不符合
11 債之本旨云云，仍難為本院所採信。

12 7. 末按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承
13 受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第373條定有
14 明文。上訴人既已接受彭玉琴、戴國根之交付，依上開規定
15 ，系爭土地之危險由此當然移轉歸屬於上訴人負擔，亦即現
16 場勘驗結果及重金屬污染檢測結果二者，縱認對彭玉琴、戴
17 國根有所不利，亦與其等無關，何況上開勘驗及檢測結果俱
18 無不利於彭玉琴、戴國根之情形，上訴人要無以交付系爭土
19 地逾4年後有所稱之瑕疵，再對彭玉琴、戴國根主張解約
20 後返還價金之餘地。故上訴人不得依民法第227條第1項、第
21 226條第1項規定解除契約，請求返還已付價金及損害賠償。
22 再者，系爭土地之地質既如前述，彭玉琴、戴國根將土地出
23 售予上訴人並按現狀交付，係屬正常交易並非詐欺，上訴人
24 復未能舉證證明有受彭玉琴、戴國根詐欺而為錯誤意思表示
25 之情形，已如前述。故其依民法第92條規定撤銷意思表示，
26 依民法第179條規定請求返還已付價金，更屬無稽。彭玉
27 琴、戴國根既無違約情事，則上訴人依雙方買賣契約第11條
28 第2款請求違約金300萬元，殊難認有理。

29 (三)上訴人雖主張：彭玉琴、戴國根出售系爭農地時，既已知悉
30 該土地曾出租予參加人作為設置臨時材料堆置場所之用，則
31 其等2人應有告知上訴人上情之義務云云。惟查：

01 1. 按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義
02 務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為
03 履行給付義務或保護債權人人身或財產上利益，於契約發展
04 過程基於誠信原則而生之義務，包括協力及告知義務以輔助
05 實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，應負民法
06 第227條第1項不完全給付債務不履行之責任。又附隨義務性
07 質上屬於非構成契約原素或要素之義務，如有違反，債權人
08 原則上固僅得請求損害賠償，然倘為與給付目的相關之附隨
09 義務之違反，而足以影響契約目的之達成，使債權人無法實
10 現其訂立契約之利益，則與違反主給付義務對債權人所造成
11 之結果，在本質上並無差異（皆使當事人締結契約之目的無
12 法達成），自亦應賦予債權人契約解除權，以確保債權人利
13 益得以獲得完全之滿足，俾維護契約應有之規範功能與秩序
14 （最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。

15 2. 查彭玉琴、戴國根於系爭買賣契約簽立時，雖未曾告知上訴
16 人系爭土地曾出租予參加人作為設置臨時材料堆置場所之用
17 ，然就本國國情而言，農地非作農業使用之情形所在多有，
18 則系爭土地出賣予上訴人前，曾出租予他人非作為農業使用
19 之情況難謂特殊，自無應特別告知上訴人之理，況系爭土地
20 下方僅埋有少量廢棄物，尚非難以清理或清理所需費用甚
21 鉅，土壤亦未受重金屬污染，實難認定系爭土地於系爭買賣
22 契約簽立及交付時有上訴人所稱之瑕疵等情，均經本院認定
23 如前，彭玉琴、戴國根既已就買賣標的內容之現狀為給付，
24 上訴人亦已受領達4年之久，揆諸前揭說明，其等2人有否告
25 知上訴人系爭土地曾出租予參加人使用乙節，並非在履行該
26 次買賣給付義務或保護上訴人之財產上利益，且不影響該次
27 買賣契約目的之達成，自難認係屬上開買賣契約之附隨義
28 務。是上訴人之前開主張，同屬無據。

29 二、上訴人主張宋世明應返還仲介費55萬元部分，固已提出收據
30 1紙為證（原審卷第77頁），而該收據記載「收款人陳姝
31 樺」並非宋世明，經原審詢問，上訴人稱「陳姝樺為宋世明

之代理人」(原審卷第268頁)，然就此並未舉證證明，且彭玉琴、戴國根履行買賣契約符合債之本旨，無須負物之瑕疵擔保、不完全給付之債務不履行責任，亦非詐欺上訴人，是縱使上訴人主張宋世明為仲介並收受仲介服務報酬55萬元等情非虛，上訴人亦不能向其為請求。是上訴人依民法第567、571、179條請求返還居間報酬，及依不動產經紀業管理條例第19、26條規定請求賠償，亦無理由。

柒、綜上所述，上訴人依前開規定及契約約定，請求彭玉琴、戴國根返還價金並給付違約金、宋世明返還居間報酬、損害賠償云云，自屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後認對於判決結果均不生影響，爰不再一一論述指駁，末此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第86條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 15 日

民事庭審判長法官 張宏節

法官 林恒祺

法官 張健河

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。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 111 年 6 月 20 日

書記官 林明智

01 附 註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。