

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第842號

原告 億興企業股份有限公司

法定代理人 許美惜

訴訟代理人 黃苙蒔律師

被告 王雪卿

訴訟代理人 許芳瑞律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國111年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳佰肆拾萬元，及自民國一百一十年六月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之遲延利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔十分之六，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣捌拾萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣貳佰肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告因欲找尋適當之魚塭地，於其上建置漁電共生之太陽能發電系統以營利，而於民國109年12月22日與被告簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被告買受屏東縣佳冬鄉塭仔段757、757-1、757-2、757-3、757-4、757-5、757-6、757-7、785、785-1、785-2、785-3地號土地（權利範圍均全部，下合稱系爭土地），買賣價金為新臺幣（下同）2218萬元，原告並於簽約同時交付先期價金220萬元予被告。依系爭買賣契約第11條第4款約定，被告切結系爭土地確無掩埋廢棄物品之情事，詎原告於109年12月31日至系爭土地勘查時，發現系爭土地堆置掩埋有營建廢棄物，經催告被告清除未果；復於110年2月22日會同屏東

01 縣環保局人員至系爭土地會勘，確認土地內確實掩埋有營建  
02 廢棄物，被告顯已違反前揭契約義務，原告自得依系爭買賣  
03 契約第10條之約定，解除系爭買賣契約請求被告返還220萬  
04 元價金，並依同條約定請求被告給付同額之違約金220 萬  
05 元。又系爭土地售價2218萬元，掩埋營建廢棄物之清運費用  
06 粗估為1800萬元，系爭土地顯有減少交易價值之瑕疵，被告  
07 自應負物之瑕疵擔保責任，原告亦得依民法第359 條規定解  
08 除系爭買賣契約。另漁電共生系統之魚塭地需符合主管機關  
09 之農業設施容許許可、水產養殖設施容許許可等，而系爭土  
10 地因埋有營建廢棄物，致無法通過主管機關之使用審查，即  
11 無法達成前揭魚塭設施、漁電共生之使用目的，兩造於系爭  
12 買賣契約中，既特別約定被告負有清除營建廢棄物即修補瑕  
13 疵之義務，而被告拒未履行，顯違反債之本旨，且可歸責於  
14 被告，原告亦得依民法第227 條第1 項關於給付不能之規  
15 定，依民法第256 條規定解除系爭買賣契約，請求依民法第  
16 259條之規定回復原狀，並請求法院擇一為原告勝訴之判決  
17 等語，並聲明：（一）被告應給付原告440 萬元，及自起訴  
18 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之遲延  
19 利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：系爭土地原即有以營建剩餘土方回填，並非掩埋  
21 廢棄物，被告委託仲介出售系爭土地時，即已將此情告知仲  
22 介。原告於買受系爭土地前，曾由仲介陪同，多次前往系爭  
23 土地現場勘查，仲介已將系爭土地有掩埋物之事實告知原  
24 告。嗣兩造於109 年12月22日簽訂系爭買賣契約時，兩造、  
25 仲介與代書當場均有討論系爭土地掩埋物之問題，方於系爭  
26 買賣契約第12條後增加第13項約定「同意按土地現況交地，  
27 賣方無須整地」（下稱系爭現況交地約款）等語，足見原告  
28 於買受系爭土地時，即已知悉系爭土地有掩埋廢棄物之事  
29 實，並同意買受，被告無庸清除掩埋物，自無違反系爭買賣  
30 契約，或瑕疵擔保責任，亦無違反債之本旨，故原告主張依  
31 系爭買賣契約第10條，或民法第359條及債務不履行之規定

解除系爭買賣契約，均屬無據。況被告並未收受買賣價金220萬元，如法院認被告應給付違約金，原告請求同額違約金，亦屬過高，原告應就其實際損害做說明等語置辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行聲請均駁回。（二）如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

### 三、兩造不爭執事項：

- （一）兩造於109年12月22日簽訂買賣契約，約定由原告向被告買受系爭土地，買賣價金為2218萬元，原告並於簽約同時交付價金220萬元（其中5萬元為仲介斡旋金）。
- （二）原告於110年2月22日會同屏東縣環保局人員至系爭土地會勘確有回填營建土方及堆置一般廢棄物之情形，該局因此以110年6月28日屏府地用字第11023824900號裁處書（下稱系爭裁處書），對被告裁處9萬元，並限被告於110年8月27日前恢復為符合農牧用地容許之使用。
- （三）被告迄今尚未依上開裁處書內容回復系爭土地。
- （四）原告簽署買賣契約前，被告有告知有為系爭土地進行「填土」（惟就告知內容，有無告知是廢棄物或營建剩餘土方，或其他物品，兩造仍有爭執）。

### 四、本件爭點

- （一）原告以被告違反系爭買賣契約第11條第4項之約款，依系爭買賣契約第10條之約定，解除系爭買賣契約，請求被告返還價金，及同額之違約金，有無理由？
- （二）原告得否依民法第227條第1項、第256條、第259條之規定，解除系爭買賣契約，請求被告返還價金，及同額之違約金？
- （三）原告得否依瑕疵擔保之規定解除系爭買賣契約及請求被告返還價金，及同額之違約金？

### 五、本院之判斷

本件原告主張，系爭土地有掩埋廢棄物，經原告依系爭買賣契約第11條第4項催告被告清除，被告拒絕為之，已違反該條約款而屬違約，原告自得依系爭買賣契約第10條之約定解

01 除系爭買賣契約，並請求返還已交付之買賣價金及同額之違  
02 約金等節，為被告所否認，並辯稱其在系爭土地掩埋之物品  
03 為「營建剩餘土方」並非廢棄物，已在簽約前告知原告有掩  
04 埋物品，並提出土方買賣合約書、嘉益土資場有限公司供土  
05 同意書為佐（見本院卷第89頁至第92頁）。是本件應審究之  
06 爭點即為原告以被告違反系爭買賣契約第11條第4項之約  
07 款，依系爭買賣契約第10條之約定，解除系爭買賣契約，請  
08 求被告返還價金，及同額之違約金，有無理由？

09 （一）解除契約並請求返還價金部分

10 1. 系爭買賣契約第11條第4項約定：賣方切結本土地確無掩  
11 埋廢棄物品之情事，否則應於交地前負責清除之，其費用  
12 由賣方自行負擔，若事後發現亦應由賣方負全部清除責任  
13 及費用負擔（下稱系爭廢棄物清除約款）。第10條約定：  
14 雙方除不可抗力之事由外，賣方若屆時未能依約履行，除  
15 退還向買方所收之價款外，應再支付所收到之價款相等金  
16 額（加）倍之違約金給買方，買方若有違本契約內之條款  
17 時，賣方可沒收買方已給付之全部價款，並不經催告本契  
18 約即可解除，所有費用由違約之壹方支付，雙方絕無異  
19 議。

20 2. 有關係爭土地有無掩埋系爭廢棄物清除約款所約定之「廢  
21 棄物品」部分：

22 (1)原告於110年2月22日會同屏東縣環保局人員至系爭土地  
23 會勘確有回填營建土方及堆置一般廢棄物之情形，該局因  
24 此以系爭裁處書，對被告裁處9萬元，並限被告於110年  
25 8月27日前恢復為符合農牧用地容許之使用等情，為被告  
26 所不爭執，被告雖辯稱其所回填之物品為「營建剩餘土石  
27 方」，並非廢棄物云云。惟觀諸行政院農業委員會109年9  
28 月21日農授漁字第1090241115號函所載「有關農業用地之  
29 填土，為確保農業生產環境，並避免地下水或土壤汙染，  
30 查本會歷年函釋農業用地填土之來源應為適合種植農作物  
31 之土壤，不得為砂、石、磚、瓦、混凝土塊、營建剩餘土

01 石方或其他有害物質等，上開函釋回填於農業用地之土質  
02 原則，不因農業用地現況是否荒廢、所在區位、立地條  
03 件、農作方式等因素而有不同，亦即荒廢魚塭之農業用地  
04 仍不應回填或放置營建工程廢棄物及剩餘土石方等物質，  
05 俾利農地資塘之永續利用」（見本院卷第199頁至第200  
06 頁），已明確說明舉凡農業用地，即便現況為荒廢之魚  
07 塭，亦不得以營建剩餘土石方回填，以避免地下水或土壤  
08 汙染。

09 (2)而前述函釋意旨，亦在110年11月23 日新增之農業發展條  
10 例施行細則第2之1條：「農業用地為從事農業使用而有填  
11 土需要者，其填土土質應為適合種植農作物之土壤，不得  
12 為砂、石、磚、瓦、混凝土塊、營建剩餘土石方、廢棄物  
13 或其他不適合種植農作物之物質。」予以明文，其立法理  
14 由亦就此上揭緣由詳為說明。而系爭土地使用分區為「一  
15 般農業區」，使用地類別為「養殖用地」，有系爭土地登  
16 記謄本在卷可參（見審訴卷第83頁），自應有前述不得以  
17 營建剩餘土石方回填規定之適用。

18 (3)審酌原告主張購買系爭土地之目的，係作為設置漁電共生  
19 之太陽能系統使用，而此業據證人即仲介楊清祥於審理時  
20 證述在案（見本院卷第71頁、第75頁），且兩造所簽署買  
21 賣附約亦有提及「由買方自行申請建置太陽能漁電共生專  
22 案之土地使用」等語（見審訴卷第41頁），可知被告對於  
23 原告購買系爭土地之目的，係為設置太陽能系統一節知悉  
24 甚詳。而佐以原告所提出漁電共生申請程序手冊，需向地  
25 方主管機關審查農業設施容許（或由地方主管機關核轉內  
26 政部機關審查，見本院卷第163頁至第197頁），然系爭土  
27 地既遭屏東縣政府以有違反區域計畫法第15條、非都市土  
28 地使用管制規則第6條，而依區域計畫法第21條及農業發  
29 展條例第69條規定對被告裁罰，有前述裁處書在卷可考  
30 （見審訴卷第159頁），而被告亦不爭執並未依系爭裁處  
31 書之內容，將系爭土地恢復為農牧用地容許使用之狀態，

則以系爭土地尚有掩埋營建剩餘土石方之狀態，在未依系爭裁處書清除回填物品前，實難認得以通過地方主管機關即屏東縣政府之許可。是依兩造簽署系爭買賣契約之背景，當認系爭廢棄物清除約款所約定之廢棄物品，自當包含營建剩餘土石方在內，方能合於原告購買系爭土地之目的。

3. 而原告以大寮中庄郵局000038號存證信函，催請被告改善，有該存證信函附卷可考（見審訴卷第53頁至第61頁），然被告迄今尚未依上開裁處書內容回復系爭土地，為被告所不爭執，則被告顯未履行系爭廢棄物清除約款應於交地前負責清除之約定。從而，原告依系爭買賣契約第10條之約定，解除系爭買賣契約請求被告返還價金220萬元並給付違約金，自屬有據。

4. 被告雖辯稱：已有告知原告系爭土地有掩埋物品，本件係經原告同意，並以系爭現況交地約款特約排除云云。惟查：

(1) 系爭現況交地約款係以手寫註記「雙方同意申請785、785-2、785-3、757-4、757-2等5筆鑑界，相關費用賣方支付，並同意按土地現況交地，賣方無須整地」等語（見審訴卷第33頁至第35頁），惟並無另刪除系爭廢棄物清除約款，而前述註記，亦未提及任何有關廢棄物品，或廢棄物清理或土地回填事宜，實難認已有排除系爭廢棄物清除約款之意。而審酌不動產買賣契約中，約定現況交付之約款，所在多有，尚無從僅以有該現況交地，無須整地之約定，即遽認已特約排除被告就系爭廢棄物清除約款之義務。蓋依系爭土地照片，可見土地上有覆蓋綠色植批，該植批及其下之土讓、土石已有高於路面之情形（見審訴卷第43頁至第45頁、第165頁至第169頁），此核與證人楊清祥於本院審理時所證稱：掩埋情形明顯高於地面二公尺左右等語；及證人即代書吳江宗於本院審理時所證：土地高於地面2米，土地上也雜草等語大致相符（見本院卷第7

2頁至第73頁、第79頁），又兩造均不爭執被告有告知原告曾為系爭土地填土，足徵原告買受系爭土地時之現況，為系爭土地有高於地面2公尺左右回填物，並有雜草、樹木之情形。則以系爭土地上有前述高於地面2公尺高之回填情形觀之，該「現況交地，被告無須整地」，所指應係被告就該回填之情形，無須另外將系爭土地予以整平達可供直接利用之程度，而僅以前述有回填之現況交付即可。

(2)而此，核與證人吳江宗於本院審理時證稱：【問：第13點另外有提到現況交付土地，賣方無須整地等語，為何加註上開文字？】因為雙方都知道土地有回填，所以就用現況交地。【問：有無討論回填是用何種方式或來源辦理？】在簽約當下我印象沒有討論。【問：有無討論有關於廢棄物的事情？】沒有。該約定是簽約時才加上去的。因為簽約時，我認為雙方都同意按照現況交地，但沒有討論是何人要處理這些東西，所以才會寫按照土地現況點交。【問：當時簽約時被告是否要將土地回填得東挖出來？】簽約當下沒有討論。無須整地的意思是，因為該地上面還有樹木雜草，也有回填，意思是被告不需要處理這些東西等語相符（見本院卷第79頁至第81頁），可認系爭現況交地約款所述之意旨，僅在被告無須處理地面上之樹木、雜草與回填物品而已，並無特約排除系爭廢棄物清除約款，即無免除被告清除廢棄物品之義務。

(3)吳江宗事後雖在被告質疑有無討論第11條之條款並非廢棄物後，方改稱：我現在想起來了，當下被告有提到這個條款，我有說已經有用特約第13條寫明，也有說不清楚廢棄物是何物，因為沒有開挖不知道，只認為是一般的土石。賣方有質疑第11條第4款，我說因為我們有特別寫按照現況交地，無須整地，所以才沒有把該條刪除。【問：簽約時被告就11條提出說明時，是說我沒有辦法保證這裡沒有廢棄物，還是說我們這個不是廢棄物或是其他內容？】賣方也知道土地有回填，所以看到第11條第4款，她有跟我

質詢要不要把該條刪除，賣方沒有說沒有辦法保證這裡沒有廢棄物，也沒有說到這個不是廢棄物，只有說想要把這條刪除。因為被告就是認為有回填這件事情，契約跟現狀就不符合，所以才要求我刪除等語（見本院卷第80頁至第81頁），是被告於簽署系爭契約時，雖有以因系爭土地有回填為由要求吳江宗將系爭廢棄物清除約款予以刪除，惟吳江宗審酌因未實際開挖系爭土地，故不清楚所謂廢棄物之內容究竟為何，因此認增加系爭現況交地約款，約明被告無須整地，即可處理被告所在意之回填物品問題，因而決意保留系爭廢棄物清除約款。則本件買賣契約書為吳江宗所提供，已經其多次使用之定型化契約，業據吳江宗證述在卷（見本院卷第81頁至第82頁），足徵土地有掩埋廢棄物品，為不動產買賣交易中應告知之重要事項，且為通常可認定之瑕疵，因此課予賣方應擔保並無掩埋廢棄物，如事後發覺，亦需負責清理之系爭廢棄物清除約款，於不動產買賣契約中至關重要，本不得輕易予以排除，倘卻有排除賣方此部分之責任，即應當詳為載明應予排除之範圍或內容，方得以杜絕爭端。是系爭現況交易約款之真意，自當認僅在於被告係以合法方式，就系爭土地予以回填，則就系爭土地上有樹木、雜草及高於地面2尺之回填現況，被告無須再予整地，尚不即於回填物品內容有違反法令之情形。而系爭土地既於110年2月22日經屏東縣環保局人員會同確認系爭土地有以營建剩餘土石方回填，而遭系爭裁處書予裁罰，被告自仍應依系爭廢棄物清理之約款，負擔清除之責。

(4)被告雖再辯稱：簽約前均有告知系爭土地有掩埋廢棄物等語。就此，證人楊清祥於本院審理時雖證稱：我們公司有在開發土地，我知道該土地有掩埋廢棄物，一看就知道土地本來就是掩埋廢棄物，因為掩埋情況明顯高於地面二公尺左右。我之所以知道，是我去現場看的時候就知道。我們是等到簽約的時候才有跟地主第一次見面，因為地主是

01 公司同事的客戶，所有的資訊來源都是透過同事告知，在  
02 此之前我不會接觸到地主。當時簽約時有跟原告來簽約的  
03 人說該土地有掩埋廢棄物，賣主不處理掩埋廢棄物，如果  
04 同意才簽約。後面我們有請專門處理掩埋廢棄物的人去估  
05 價，清除費用大約要1200萬到2000萬元。【問：當時有無  
06 跟原告掩埋是否合法或違法？】沒有。因為屏東很多土地  
07 都有掩埋廢棄物，我本身不清楚是否合法，所以我也沒有  
08 告知原告這件事情合法與否。我沒有跟賣方索取掩埋廢棄  
09 物來源證明或相關文件等語（見本院卷第72頁至第75  
10 頁），是楊清祥證述有關於其知悉系爭土地有掩埋廢棄物  
11 之資訊來源均來自於同事，且其認為有掩埋廢棄物之理  
12 由，亦是因其所見聞系爭土地有高於地面2尺之回填情  
13 狀，並非有親自開挖確認，而參酌兩造包含楊清祥，均未  
14 討論該廢棄物合法與否，亦楊清祥未向被告索討掩埋物之  
15 來源證明或相關文件，被告於審理時亦自承並無將土資場  
16 之買賣文件提供予仲介或原告（見本院卷第309頁），則  
17 縱然楊清祥有告知原告有以廢棄物回填系爭土地，惟雙方  
18 是否均清楚知悉該所謂廢棄物之內容究竟為何，實有疑  
19 問，是證人楊清祥之證述，即難為有利於被告之認定。況  
20 原告係以被告違反系爭廢棄物清除約款為由，作為解除系  
21 爭買賣契約之依據，並非依據民法第359條之規定（此僅  
22 係原告基於訴之選擇合併之其他請求權基礎，並非此部分  
23 認定原告得以解約之原因），然系爭現況交地約款並無排  
24 除系爭廢棄物清除約款，已如前述，則被告此部分抗辯乃  
25 係援引民法第355條作為論據基礎，即有誤會，自難採  
26 憑。

## 27 （二）違約金部分

- 28 1. 承前所述，原告固可依系爭買賣契約第10條之約定，請求  
29 被告給付違約金。然民法第252條規定：「約定之違約金  
30 額過高者，法院得減至相當之數額。」又約定之違約金過  
31 高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。

01 至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當  
02 事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過  
03 高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債  
04 務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開  
05 規定，核減至相當之數額。上開違約金之酌減，並無應待  
06 至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得  
07 以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年  
08 台上字第1612號、1915號判決參照）。又上開違約金酌減  
09 之規定，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有  
10 其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨參  
11 照）。

- 12 2. 本件被告雖尚未依系爭裁罰書將系爭土地恢復為符合農牧  
13 用地容許之使用，然原告於察覺上情後，已主張解除系爭  
14 買賣契約，故未支出任何清除費用，且依證人楊清祥所證  
15 係在原告購買鄰地鑑界時，因發覺有系爭土地有掩埋廢棄  
16 物品時即要求被告清除等語（見本院卷第74頁），亦可知  
17 當時僅係鑑界階段，就系爭土地買賣之履約階段，尚未交  
18 付第二期價款，可認原欲以系爭土地作為設置太陽能發電  
19 系統設施之計畫，於斯時顯然尚未具體、特定，尚無從認  
20 定原告於當時有何具體利益之喪失。原告又未能陳明被告  
21 違反系爭清除廢棄物約款，在其解除契約後，因此所受之  
22 具體損害為何，應可認原告所受損害，僅係所交付之220  
23 萬元無法作為他用之利息損失而已，則以原告於109年12  
24 月22日簽約給付220萬元，迄本件言詞辯論終結111年5月3  
25 日，依法定遲延利息週年利率5%計算，亦僅約14萬餘  
26 元，尚未達15萬元，若依以原告已給付之買賣價金220萬  
27 元同額計算違約金，顯然過高，是被告辯稱違約金過高，  
28 請求法院酌減違約金，核屬有據。準此，綜合考量上情，  
29 應認原告得請求之違約金應以20萬元為適當，逾此部分之  
30 請求，則屬無據，應予駁回。

31 （三）原告依系爭買賣契約第10條之約定解除系爭買賣契約，並

01 請求被告返還價金220萬元，及違約金20萬元，為有理  
02 由，則其餘爭點，即原告另依不完全給付或物之瑕疵擔保  
03 等規定向被告請求之部分，核屬選擇合併，即毋庸就原告  
04 其餘請求權併予審究之必要，附此敘明。

05 六、綜上所述，原告依系爭廢棄物清除約款、系爭買賣契約第10  
06 條之約定，請求被告給付240萬元，及自起訴狀繕本送達翌  
07 日起即110年6月10日（見審訴卷第115頁送達證書），至  
08 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准  
09 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

10 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行之宣  
11 告，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額  
12 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請自失所附麗，應  
13 併駁回。

14 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法  
15 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰  
16 不逐一論述，附此敘明。

17 十、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
18 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判  
19 決如主文。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日  
21 民事第三庭 法 官 鄭珮玟

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 5 月 26 日  
26 書記官 張傑琦