

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第559號

原告 黃朝金

訴訟代理人 呂秋遠律師

複代理人 吳祖寧律師

訴訟代理人 陳宜宏律師

郭明松律師

被告 幸吾企業有限公司

法定代理人 詹瑪莉

訴訟代理人 蕭棋云律師

廖孟意律師

彭彥植律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋及其坐落土地即新莊區後港段152地號土地（下稱系爭土地，合稱系爭房地）所有權人，原告於民國111年6月13日與被告幸吾企業有限公司（下稱幸吾公司）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、履約保證聲請書、協議書，約定將系爭房地以總價新台幣（下同）8,350萬元出售予被告，雙方約定於111年9月30日完成點交，並同意以現況交屋，且被告於簽訂系爭買賣契約時亦向原告表示，因被告工廠之租約期限將至，故要求原告一併將其所有之純金工業有限公司（代表人即原告黃朝金，下稱純金公司）之公司統一編號、環保證照、環保設備、勞工等一併移轉交付予原告，雙方並已達成合意。

01 (二)然被告將第一期簽約款835萬元存入履約保證專戶後，即未
02 再依約履行。俟於111年7月20日正業地政士聯合事務所即訴
03 外人許芮華進行稅單申報，並於稅單核發後向被告進行完稅
04 通知，同時請被告應依約於稅單核發後5日內給付第三期款8
05 35萬元，然未獲置理，被告竟委請律師發函主張解除契約，
06 顯與事實及法律不合，自不生效力；嗣許芮華地政士於111
07 年8月22日發函催請被告於文到後5日內支付前開款項，然迄
08 今被告仍未依系爭買賣契約第5條第2項之第三期款付款方式
09 及期間匯款。

10 (三)原告出於無奈，僅得委請律師於111年8月24日以存證信函催
11 請被告應於文到後10日內依系爭買賣契約第5條第2款之付款
12 方式給付第三期買賣價金835萬元，同時表明如逾期未履
13 行，原告將另依約解除買賣契約之旨。詎料，被告於同年8
14 月30日收訖存證信函後已逾10日催告期間仍置之不理，原告
15 另於111年9月12日發函向被告表明解除兩造買賣契約之意思
16 表示，該存證信函於111年9月13日送達被告，而被告至今仍
17 未支付違約金予原告，是原告提起本件訴訟，並以本起訴狀
18 繕本之送達，再次重申解除買賣契約之意思表示，請求被告
19 給付違約金835萬元予原告。

20 (四)並聲明為：①被告應給付原告8,350,000元，及自111年9月1
21 4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；②訴訟
22 費用由被告負擔。③原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)被告自86年起即經營金屬加工業迄今，原本承租之廠房及土
25 地即將租約期滿，擬購置可供被告繼續經營金屬加工業之土
26 地，並於111年6月13日與原告簽訂系爭買賣契約，購買系爭
27 房地。而依土壤及地下水污染整治法（下稱土污法）第8條
28 第1項、第9條第1項第2款規定，原告於系爭房地上以純金公
29 司名義經營電鍍廠，並設有工廠登記，屬土污法中央主管機
30 關公告之事業，原告轉移系爭房地時，應提供土壤污染評估
31 調查及檢測資料，並報請地方主管機關備查，又系爭房地之

01 經營者由原告之純金公司變更為被告時，應於行為前，檢具
02 用地之土壤污染評估調查及檢測資料，報請地方或中央主管
03 機關委託之機關審查。原告明知純金公司所營電鍍業為受管
04 制之高污染產業，不但未依前揭土污法相關規定報請主管機
05 關備查及審查，反而多次要求被告沿用純金公司之工廠與稅
06 籍登記，以規避報請備查及審查之義務。被告為依法經營之
07 事業，為維持與客戶間之往來和商譽，及日後如發生土壤污
08 染，責任將難以釐清，且被告貸款銀行須有被告公司工廠設
09 立於系爭房地之工廠登記文件，始同意核貸，故被告拒絕沿
10 用純金公司之相關登記。惟原告以系爭買賣契約後附之系爭
11 建物內設備列表最末頁列有「公司統編」為由，堅持系爭房
12 地須與純金公司之登記一併移轉。

13 (二)且兩造就前揭爭議協商減少價金時，原告曾委請高亮興業有
14 限公司（下稱高亮公司）至現場評測，估計系爭土地進行土
15 壤整治至達到環保法規標準所需費用總計達1195萬至1780萬
16 元。被告亦自行委任佳美檢驗科技股份有限公司至現場勘
17 查，該公司業務部組長張桓銘表示，以系爭房地之面積，整
18 復之費用可能達三千萬元；另被告諮詢行政院環境保護署土
19 壤及地下水污染整治基金管理會之即訴外人許位嘉管理師，
20 其更表示土壤整治之費用可能達數千萬外，如果污染到地下
21 水，整治到符合環保法規標準所需之時間可能超過10年，這
22 些費用與時間應是系爭房地前手即原告所應負擔。

23 (三)被告向原告購買系爭土地作為廠房使用，依通常交易觀念，
24 系爭房地應無任何違反環保法規之污染情形，且得供被告申
25 請工廠登記及合法使用。詎料原告強迫被告於承受系爭房地
26 移轉時，須一併承繼設址於系爭房地之純金公司相關登記，
27 以規避相關環保法規法定義務，將致被告無法以自己名義申
28 請工廠登記於系爭房地上，以及日後再移轉系爭土地或變更
29 經營者時，被告須負擔數千萬元之土壤整復費用，被告業已
30 無從達成系爭買賣契約通常與預定之效用，更顯著降低其價
31 值，自屬物之瑕疵；且致被告與原告締結系爭買賣契約之目

01 的，即買受系爭房地作為公司廠房營運之目的無法達成，故
02 原告有債務不履行之情事，並可歸責於原告，是以，被告遂
03 以111年8月4日存證信函向被告解除系爭買賣契約。被告既
04 已解除系爭買賣契約，則無繼續給付價金之義務，自不該當
05 於系爭買賣契約第10條第2項之違約情事，而原告以該約定
06 請求被告給付835萬元作為懲罰性違約金云云，應無理由。

07 (四)又倘如鈞院認原告得依系爭買賣契約第10條第2項前段請求
08 被告給付懲罰性違約金，因被告已匯入第一期簽約款835萬
09 元至履約保證帳戶，若全數充為懲罰性違約金，衡酌系爭買
10 賣契約第5條第3項僅約定以遲延價金即835萬元之萬分之二
11 按日計算違約金，且本件係因原告拒絕依環保法規進行檢測
12 並報請主管機關備查、審查所致，原告並未因此受有任何損
13 害，故原告所請求懲罰性違約金之金額實屬過高，應予酌減
14 至零等語，資為抗辯。

15 (五)併為答辯聲明：①原告之訴及假執行之聲請駁回。②如受不
16 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。③訴訟費用由原告
17 負擔。

18 三、協商兩造不爭執事項，並同意依此爭點做為辯論及判決之基
19 礎（見本院卷一第202至203頁）：

20 (一)兩造於111年6月13日簽訂系爭買賣契約，買賣價金為8350萬
21 元，第一期簽約款為835萬元，第三期完稅款為835萬元，第
22 四期尾款為6680萬元。

23 (二)不動產委託銷售標的現況說明書附件表格共3 頁（見本院卷
24 一第66-68 頁），其中有「公司統編、環保證照協助一年內
25 考上、外籍勞工」後記載「移轉」。

26 (三)被告已將第一期簽約款835萬元匯入履約保證專戶。

27 (四)新北市政府稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、契稅繳款書於11
28 1年7月20日立契，並於111年7月22日核發。

29 (五)被告未依系爭買賣契約第5條第2項約定於稅單核發後5日內
30 （即111年7月27日內）將第三期完稅款835萬元匯入履約保
31 證專戶，迄今仍未支付第三期完稅款835萬元至履約保證專

01 戶。

02 (六)被告於111年8月4日寄出台北北門郵局1982號存證信函對原
03 告為解除系爭買賣契約之意思表示。

04 (七)許芮華地政士於111年8月22日發函再次催請被告於文到後5
05 日內支付前開款項，然迄今被告仍未依系爭買賣契約第5條
06 第2項之第三期款付款方式及期間匯款。

07 (八)原告於111年8月24日以台北光復郵局697號存證信函催請被
08 告應於文到後10日內依系爭買賣契約第5條第2款之付款方式
09 給付第三期買賣價金835萬元，同時表明如逾期未履行，原
10 告將另依約解除買賣契約之旨，原告於同年8月30日收訖存
11 證信函，逾10日催告期間仍未付款。

12 (九)原告於111年9月12日以台北光復郵局存證號碼747號函向被
13 告為解除買賣契約之意思表示，該存證信函於111年9月13日
14 送達被告。

15 (十)原告提起本件訴訟並以本起訴狀繕本之送達，再次對被告重
16 申解除買賣契約之意思表示。

17 □系爭土地是屬於土壤及地下水污染整治法中央主管機關公告
18 之事業所使用的土地。

19 四、協商兩造爭執事項（見本院卷一第203頁）：

20 (一)原告依系爭買賣契約第10條第2項規定，請求被告給付違約
21 金835萬元，有無理由？

22 (二)被告主張違約金應酌減，有無理由？

23 五、原告依系爭買賣契約第10條第2項規定，請求被告給付違約
24 金835萬元，有無理由？

25 (一)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
26 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
27 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」，民法第354
28 條第1項定有明文。次按出賣人物之瑕疵擔保責任係屬法定
29 責任，不以被告於上開瑕疵之發生，有故意或過失為必要，
30 或明知而隱瞞為要件，縱被告對於上開瑕疵之發生無故意或
31 過失，仍應負其瑕疵擔保之責任；又買賣因物有瑕疵，而出

賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。經查，系爭土地原告曾委請高亮公司至現場評測，認定系爭土地必須進行「土壤達標整治業務」，包含舊土挖除、新土復原及RC覆蓋等程序，估計系爭土地進行土壤整治至達到環保法規標準所需費用總計達1195萬至1780萬元，有高亮公司之土壤達標整治業務報價單乙紙附卷可憑（見本院卷一第141頁），又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備，即為物有瑕疵。查系爭土地經被告送請檢測之結果，認有污染含量超過國家標準而需整治費用達千萬元之情，有如前述，客觀上當然足以減低系爭土地效用，自應認屬有物之瑕疵甚明。

(二)原告雖主張本件買賣原告將純金公司統一編號、純金公司、環保證照、環保設備、勞工等一併轉讓交付予被告，顯見本件並無經營主體發生異動之情形，故沒有所謂物之瑕疵之問題云云。然此為被告所否認，而查，觀之系爭買賣契約內容，系爭土地所有人為原告個人，原告係將系爭土地出售予被告公司，並未見任何有關被告同意購買純金公司或其出資額之約定，況原告僅為純金公司之股東之一，其未曾提出股東多數決同意出售出資之紀錄，實乏證據證明系爭買賣契約有包含被告購買純金公司之約定。又依原告所提不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書，見本院卷一第60至68頁），其中固有檢附表格（下稱系爭表格，見本院卷一第65至68頁）於現況說明書之後，然該現況說明書僅係用以說明賣方銷售系爭房地時同意或不同意移轉予買方之附加設備及環保證照、公司統編及外籍員工是否一併移轉，但現況說明書所附系爭表格並不足以證明買方有同意受讓或沿用表格所列附加設備、統編等。又系爭買賣契約第七條第四項兩造業已約定：「乙方（即原告）應於點交前將原設戶籍、公司

01 登記、營利事業登記（稅捐機關）等全部遷離或註銷……」
02 等語（見本院卷一第27頁）。是以，系爭表格固記載「公司
03 統編、環保證照、環保設備、勞工等移轉」，然此充其僅僅
04 能證明賣方於銷售系爭房地時同意附加公司統編等之移轉，
05 然實不足以證明買方即被告確有同意受讓或沿用純金公司之
06 統一編號或有同意購買純金公司。

07 (三)第按「中央主管機關公告之事業所使用之土地移轉時，讓與
08 人應提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請直轄市、縣
09 （市）主管機關備查」、「中央主管機關公告之事業有下列
10 情形之一者，應於行為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢
11 測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委
12 託之機關審查：……二、變更經營者」，土污法第8條第1
13 項、第9條第1項第2款分別定有明文。而經本院函詢行政院
14 環境保護署，內容為：「(一)系爭土地屬於土污法中央主管機
15 關公告之事業所使用之土地，該土地為黃朝金所有，黃朝金
16 於系爭土地上以純金公司名義經營電鍍廠，黃朝金與被告幸
17 吾公司簽訂買賣契約將系爭土地移轉予幸吾公司。請問本案
18 是否應依土污法相關規定，提供土壤污染評估調查及檢測資
19 料，並報請地方主管機關備查或審查？(二)承(一)，若幸吾公司
20 繼續沿用純金公司之統一編號，請問本案是否應依土污法相
21 關規定，提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請地方主
22 管機關備查或審查？(三)承(一)，若黃朝金將純金公司出售予幸
23 吾公司，請問本案是否應依土污法相關規定，提供土壤污染
24 評估調查及檢測資料，並報請地方主管機關備查或審查？(四)
25 承(一)，若幸吾公司與純金公司之產業類別均屬中央機關公告
26 之事業，請問本案是否應依土污法相關規定，提供土壤污染
27 評估調查及檢測資料，並報請地方主管機關備查或審
28 查？」，經該署函覆稱：「(一)系爭土地為土污法公告之事業
29 所使用之土地，該讓與人（即土地所有人黃朝金）於辦理移
30 轉時，即應依土污法第8條第1項規定，提供土壤污染評估調
31 查及檢測資料，並報請所在地主管機關備查。(二)針對幸吾公

01 司繼續沿用純金公司統一編號之行為，仍應視純金公司是否
02 涉及土污法第9條第1項第2款所稱變更經營者，即經營業之
03 主體發生異動。(三)另就土地所有人黃朝金將純金公司出售予
04 幸吾公司一節，倘該公告之事業（即純金公司）涉及前揭土
05 污法第9條第1項各款管制行為，即應依前揭規定於各款管制行
06 為前檢具用地之土壤污染評估調查及檢測資料，並經所在地
07 主管機關審查通過後，始得向目的事業主管機關申辦相關事
08 宜。(四)至於幸吾公司接續經營純金公司且未辦理變更產業類
09 別，因仍屬土污法公告之事業，幸吾公司日後倘涉及土污法
10 第9條第1項各款管制行為，亦應依土污法第9條第1項規定辦
11 理。」等語，有該署112年3月29日環署土字第1120012370號
12 函乙份附卷可稽（見本院卷二第25、26頁）。而系爭買賣契
13 約，為系爭土地之所有權人即原告黃朝金個人出售予被告金
14 吾公司，依上開函文內容即有土污法第8條第1項規定之「土
15 地移轉」情事，則原告應依法提供提供土壤污染評估調查及
16 檢測資料，並報請主管機關備查，且系爭土地之經營者將自
17 純金公司變更為被告幸吾公司，則依函文解釋因仍屬土污法
18 公告之事業，幸吾公司日後倘涉及土污法第9條第1項各款管
19 制行為，亦應依土污法第9條第1項規定辦理，無論被告是否
20 承受純金公司。至於原告辯稱該法第8條第1項有同法第9條
21 第1項第3款但書「變更前後之產業類別均屬中央主管機關公
22 告之事業，不在此限」適用，並無任何法源依據，且與該法
23 第8條第1項立法目的即「主動提示具高污染潛勢之事業，使
24 土地讓與人與受讓人瞭解於土地移轉過程中，應確認土壤品
25 質狀況，避免可能之土地交易糾紛」不符，應無足採。況被
26 告既未同意購買純金公司，亦未同意沿用純金公司之統一編
27 號，業已認定如前，則本件依前開函文內容即應有土污法第
28 8條第1項、第9條第1項第2款規定之適用甚明。準此，原告
29 主張本件買賣原告將純金公司統一編號、純金公司、環保證
30 照、環保設備、勞工等一併轉讓交付予被告，顯見本件並無
31 經營主體發生異動之情形，故沒有所謂物之瑕疵之問題云

01 云，依前開說明，尚乏所據，不足採信。

02 (四)原告雖又主張依協議書內容其不負土壤檢測義務，雙方顯係
03 以特約免除原告關於物之瑕疵擔保的義務云云，雖據提出協
04 議書乙紙為證（見本院卷一第39頁），而觀之協議書第一條
05 原記載：「雙方合意變更原契約（即系爭買賣契約）約定如
06 下：一、賣方須進行土壤檢測，出示無污染證明，如有罰款
07 由賣方負繳清責任」，後雖經兩造合意刪除。惟依土污法第
08 8條第1項、第9條第1項第2款規定，不待被告於系爭買賣契
09 約或協議書中特別約定，原告本有提供土壤污染評估調查及
10 檢測資料，及報請主管機關備查與審查之義務，業如前述，
11 且系爭買賣契約本約本即未就系爭土地土壤檢測事項有所約
12 定，嗣自無合意變更之情，而兩造雖刪除系爭協議書第一
13 條，仍不得逕反面解釋為賣方無須進行土壤檢測或向主管機
14 關備查與審查。且按法律行為，違反強制或禁止之規定者，
15 無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限，民法第71條
16 定有明文。是縱認兩造合意刪除協議書第一條，係為買方同
17 意賣方無須進行土壤檢測或向主管機關備查與審查，然此約
18 定已違反土污法第8條第1項、第9條第1項第2款等強制規
19 定，依民法第71條規定，亦屬無效，故賣方即原告仍應依據
20 土污法進行檢測並報請備查與審查，職是，兩造雖合意刪除
21 系爭協議書第一項約定，仍無礙原告依法應報請主管機關備
22 查及審查之行政法上義務，而系爭土地整復費用高達千萬
23 元，且原告要求被告沿用純金公司統編以規避前揭義務，足
24 見系爭土地確有物之瑕疵之情事，原告依法自得解除系爭買
25 賣契約。

26 (五)原告另辯稱是將土地連同純金公司一併出售，不須做土壤檢
27 測，故在價金上有所折讓，由1億6800萬元降至8350萬元云
28 云，然原告於111年5月8日專任委託銷售契約書固載明願售
29 總價格為1億6800萬元，惟原告於同日即以委託銷售/出租契
30 約內容變更同意書，將價金降至8700萬元，更於同年6月1日
31 再次將價金降至8350萬元至8500萬元，有專任委託銷售契約

書乙紙及委託銷售/出租契約內容變更同意書2份等附卷可參
（見本院卷一第163至167頁），惟觀之前揭委託銷售/出租
契約內容變更同意書均未以「系爭房地須與純金公司一併出
售」作為降價之條件，而降價原因多端，原告降價之原因是否
即為要求被告將純金公司連同土地一併移轉且不須土壤檢測，
已有疑義。況且原告將系爭房地之買賣資訊刊登於其他中古屋
買賣網路平台，買賣總價標示為8899萬元，有原告將系爭房地
價格刊登於網路平台截圖乙份可參（見本院卷一第227頁），
是依現存證據實不足以證明原告出售系爭房地欲以8000多萬之
價格係因考量因毋需做土壤檢測而才降低價金乙情，故原告前
開主張，依上說明，尚不足採信。

(六)綜上，被告前既已依物之瑕疵擔保及債務不履行規定，
合法解除系爭買賣契約，則原告再主張依系爭買賣契約第10條
第2項規定請求被告給付懲罰性違約金835萬元云云，依上開說
明，即屬於法無據，不應准許。而原告請求違約金既乏理由，
則就被告主張違約金應酌減之爭點，即勿庸再予審酌，附此敘
明。

六、綜前所述，原告依系爭買賣契約第10條第2項之約定，
請求被告應給付原告8,350,000元，及自111年9月14日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，無法准
予。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
併駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之
立證，經核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，併予敘
明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第三庭 法 官 吳幸娥

以上正本係照原本作成。

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。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
02 書記官 周子鈺