

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭小額民事判決

112年度斗小字第120號

原告

即反訴被告 倉和建設股份有限公司

法定代理人 謝文慶

訴訟代理人 李孟武

溫令行律師

被告

即反訴原告 益照國際開發有限公司

法定代理人 孟繁光

訴訟代理人 高進根律師

複代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年9月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣1000元由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣7萬6230元，及自民國112年
2月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、反訴訴訟費用新臺幣1614元由反訴被告負擔。

五、本判決第三項得假執行，但反訴被告如以新臺幣7萬6230元
為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

壹、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由
要領。

貳、本訴部分：

一、原告主張：兩造於民國111年1月10日就彰化縣○○鎮○○○
段000地號土地（下稱系爭土地）訂立買賣契約（下稱系爭
契約），約定原告以新臺幣（下同）1576萬5000元之對價，

01 將系爭土地出售予被告。系爭契約第7條第8項約定系爭土地
02 應於111年3月18日前或於地政機關登記完畢後3個工作日內
03 點交完畢，而系爭土地經代書於111年4月26日辦理移轉登記
04 完畢後，代書通知兩造於111年5月5日14時許進行點交，詎
05 被告竟以點交前應先由被告開挖系爭土地，確認是否埋藏有
06 廢棄物為由，延至111年5月13日方完成點交，已違反上開約
07 定。原告爰依系爭契約第8條第2項之約定，請求被告給付懲
08 罰性違約金6萬3060元等語，並聲明：被告應給付原告6萬30
09 60元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百
10 分之5計算之利息。

11 二、被告則以：系爭土地地下埋有廢棄物，被告拒絕點交，並無
12 違約等語，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣
13 告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)據原告所述，代書係通知兩造於111年5月5日14時許進行點
16 交（見司促卷第3頁），而非僅通知被告，亦即兩造應「會
17 同點交」系爭土地，是認兩造點交系爭土地之目的，非單純
18 移轉土地之占有，尚需經由一定程序加以確認土地無瑕疵
19 後，始完成點交程序，則被告要求於點交前開挖系爭土地以
20 確認是否埋藏廢棄物，遭原告拒絕，被告因之拒絕點交，難
21 認被告有何違反系爭契約第7條第8項之約定。況系爭土地於
22 111年5月13日點交完畢後，被告委請立呈營造股份有限公司
23 （下稱立呈公司）進行挖掘、清理作業，立呈公司亦確實自
24 系爭土地地下挖得水泥塊、磚頭、太空包等非法掩埋之廢棄
25 物等事實，有被告所提出之現場照片、統一發票為據（見本
26 院卷第165、167、171至187頁、第39頁），並經證人即立呈
27 公司工地主任陳立鈞證述在卷（見本院卷第193至198頁），
28 是被告所辯洵屬有據。

29 (二)至原告主張，系爭土地雖埋藏有廢棄物，然被告清運所花之
30 費用與系爭土地之價值不成比例，非屬重大瑕疵云云。然觀
31 諸卷附土地標的現況說明書第7點顯示，原告於出售系爭土

01 地時，告知系爭土地無廢棄物回填之情形（見本院卷第31
02 頁），可見系爭土地無廢棄物、地下亦無掩埋之狀態本即在
03 瑕疵擔保責任之範圍內，而兩造又於系爭契約第13條其他特
04 約事項中，第8款「其他」欄位下方以手寫註記「本標的現
05 況無廢棄物，地下亦無掩埋，如有此情事賣方須負責處
06 理。」，顯然系爭土地具有「無廢棄物、地下亦無掩埋」之
07 品質，於本件買賣交易中至關重大，原告逕以清運所花之費
08 用與系爭土地之價值相比，主張非重大瑕疵，顯非可採。

09 (三)從而，原告主張被告違反系爭契約第7條第8項，請求被告給
10 付懲罰性違約金6萬3060元及自支付命令送達翌日起至清償
11 日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
12 回。

13 四、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

14 參、反訴部分：

15 一、反訴原告主張：系爭契約第13條其他特約事項中約定：系爭
16 土地現況無廢棄物，地下亦無掩埋，如有此情事賣方須負責
17 處理（清除搬運），惟系爭土地直至111年5月13日點交後，
18 被告委請立呈公司進行挖掘、清理作業，立呈公司亦確實自
19 系爭土地地下挖得廢棄物，爰依上開約定、民法第227條、
20 第226條第1項之規定，擇一請求反訴被告應給付7萬6230元
21 等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告7萬6230元，及自
22 反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
23 5計算之利息。

24 二、反訴被告則以：反訴原告實際清運之結果，僅挖出約19噸之
25 廢棄物，理當不需耗時4日之時間進行清運，反訴原告之請
26 求，顯有抬高報價、項目浮濫之情形等語，並聲明：(一)反訴
27 原告之訴駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)反訴原告主張之事實，有前開之現場照片、統一發票為據，
30 並經證人陳立鈞證述在卷，其主張系爭土地地下埋藏有廢棄
31 物，為清運而支出費用7萬6230元，並依系爭契約第13條第8

01 款之約定請求反訴被告如數給付，洵屬有據，應予准許。

02 (二)反訴被告以挖掘所得之廢棄物之數量辯稱反訴原告請求之清
03 運費用過高云云。然證人陳立鈞證稱：掩埋廢棄物都會需要
04 挖深，故施作時是以怪手可以挖到的深度，將系爭土地全部
05 進行挖掘，依照挖掘現場之狀態，需要挖掘4天，挖得之廢
06 棄物可以的話就用怪手篩，有時需要工人下去撿拾；施作清
07 運之4天中，伊僅會在休息時間離開，工作時間伊會在現場
08 監工，以確保怪手有挖到一定的深度及廢棄物有確實挖出等
09 語（本院卷第196至197頁）。又挖掘、清運廢棄物所需之時
10 間除與廢棄物之數量有關外，尚與土地之面積、挖掘之深度
11 有涉，倘無挖掘系爭土地全部之面積、挖掘至一定之深度，
12 豈能完全清除系爭土地地下所埋藏之廢棄物？反訴被告所辯
13 實屬無據。

14 (三)綜上，反訴原告依系爭契約第13條第8款之約定請求反訴被
15 告給付反訴原告7萬6230元，及自112年2月15日起至清償日
16 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准
17 許。

18 (四)反訴部分屬小額訴訟為反訴被告敗訴判決，依民事訴訟法第
19 436條之20規定，應依職權宣告假執行，反訴被告陳明願供
20 擔保，聲請免為假執行，經核合於法律規定，故酌定相當之
21 擔保金額宣告之。

22 四、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
24 北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服，得於送達後20日內已判決違背法令為由，向本
27 院提起上訴狀（須附繕本）。

28 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
29 書記官 陳昌哲