

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第161號

原告 陳世坤

訴訟代理人 羅宗賢律師

被告 林月雲

邱裕惠

張小慧

高娉婷

高子偉

陳茂男

共同

訴訟代理人 郭俊廷律師

林志強律師

共同

複代理人 陳威翰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國102年7月12日簽訂臺中市○○區○○
段000地號土地（下稱系爭土地）之買賣契約（下稱系爭契
約），被告出售系爭土地予原告時並未告知系爭土地是否有
掩埋廢棄物，迨至原告於111年4月間將系爭土地出售予訴外
人豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑公司），豐邑公司於11
2年4月7日以臺中公益路郵局120號存證信函向原告表示其開
挖系爭土地後，發現系爭土地有掩埋廢棄物，要求原告應負

01 損害賠償責任，嗣於112年9月19日再以臺中公益路郵局363
02 號存證信函要求原告支付廢棄物清理費新臺幣（下同）23,4
03 89,565元。原告於102年10月間取得系爭土地後，從未進行
04 開挖，故無可能如豐邑公司所指稱在系爭土地地底達2.6米
05 到3.8米之深度掩埋廢棄物，而被告登記取得系爭土地乃是以
06 渠等原有之臺中市○○區○○段000○○0000地號土地參加
07 新都自辦市地重劃，而於98年間因土地重劃分配土地取得系
08 爭土地。是系爭土地於重劃當時即有開挖土地回填土方之情
09 事。故若有如豐邑公司所指系爭土地遭掩埋廢棄物之情形，
10 亦僅有97年間因土地重劃而有開挖土地之情事，而於此階段
11 始有於地底達2.8米到3.8米之深度掩埋廢棄物之可能，且因
12 所掩埋之深度達2.8米到3.8米，以一般人觀察系爭土地之地
13 形地貌，自無可能發現地下有掩埋廢棄物之情。依系爭契約
14 第陸條所約定「賣方擔保本標的物產權清楚…」，而所謂產
15 權清楚應包括兩造簽立系爭契約時，就系爭土地所為權利瑕
16 疵擔保約定，且土地之所有權及於土地之上下，民法第773
17 條定有明文。是關於豐邑公司所指系爭土地下方遭掩埋廢棄
18 物一節，即涉及產權糾紛，而欠缺買賣契約第陸條所約定之
19 產權清楚之保證，而有不完全履行契約之情事。爰依系爭契
20 約第陸條約定、債務不履行之規定提起本件訴訟等語，並聲
21 明：被告應給付原告23,489,565元，及自起訴狀繕本送達翌
22 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

23 二、被告則以：被告於102年7月12日與原告簽訂系爭契約後，即
24 依系爭契約第3條第2款約定，申請系爭土地鑑界，並由原告
25 代被告僱工就系爭土地進行整地工程，原告既代被告僱工就
26 系爭土地進行整地工程，則原告就系爭土地之現況必知之甚
27 詳，原告占有土地達10年，期間是否遭不明人士掩埋廢棄
28 物，無從得知。被告自98年取得系爭土地迄至102年移轉所
29 有權登記並交付系爭土地予原告前，從未就系爭土地為任何
30 開發使用，被告就系爭土地已以現狀交付，已依債之本旨而
31 為履行，並無原告所稱債務不完全履行之情事，反係原告在

01 取得系爭土地後，就系爭土地有設置疑似資源回收場等設施
02 之情等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本件經法院會同兩造整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第
04 225至226頁）：

05 (一)不爭執之事項：

06 1.被告於98年8月5日因參與臺中市新都自辦市地重劃而分配取
07 得系爭土地。

08 2.原告於102年7月12日向被告買受系爭土地。

09 3.原告於111年4月間將系爭土地出售予豐邑建設股份有限公
10 司。

11 4.豐邑公司於112年4月7日、112年9月9日寄發存證信函予原
12 告，表示其於112年3月23日發現系爭土地有回填之廢棄物，
13 要求原告依契約約定給付廢棄物清除之費用23,489,565元。

14 5.原告迄今未給付豐邑公司23,489,565元。

15 (二)爭執事項：

16 1.原告提起本件訴訟是否具備權利保護要件？

17 2.原告依系爭契約第陸條約定、債務不履行之規定請求被告賠
18 償23,489,565元，有無理由？

19 四、本院之判斷：

20 (一)民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
21 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告
22 就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應
23 駁回原告之請求。又在債務不履行，債務人所以應負損害賠
24 償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債權人應證明
25 因可歸責於債務人之事由，而未依債之本旨提出給付，致其
26 受有損害。

27 (二)原告主張系爭土地於被告出售予原告時埋有廢棄物乙節，為
28 被告所否認，參諸前揭規定，即應由原告舉證以實其說。查
29 原告主張被告於系爭土地埋有廢棄物，因97年間土地重劃系
30 爭土地有開挖之情事，並提出農業部林業及自然保育署97年
31 11月22日航遙測圖資供應服務平臺影像快照資訊為證（見本

01 院卷第51頁)，觀諸前揭數位航攝影像，固可認定系爭土地
02 有開挖之情，然無從見得有掩埋廢棄物之跡象，是以，系爭
03 土地於斯時是否掩埋有廢棄物已有疑義，又查豐邑公司於11
04 2年4月7日、112年9月19日寄送予原告之存證信函僅記載豐
05 邑公司於112年3月23日進行試挖作業時，發現系爭土地有回
06 填之廢棄物，將由豐邑公司配合之營造廠商統一發包土方工
07 程並自行清除土地下之廢棄物，豐邑公司將會依實際清除系
08 爭土地廢棄物之數量代墊工程費用（現依鑽探報告估算清除
09 費用之金額為：23,489,565元），上揭費用應為原告依合約
10 約定應支付之排除費用，盼原告能依約給付等語，而原告於
11 本院審理時自承其並未同意豐邑公司所主張系爭土地掩埋有
12 廢棄物之事實（見本院卷第70頁），且原告尚未給付豐邑公
13 司清理廢棄物之費用，則自難認原告受有何具體損害。

14 (三)再查，系爭契約第陸條賣方之瑕疵擔保責任約定賣方擔保本
15 標的物產權清楚，並無一地數賣或他人占用等情事，如有上
16 述糾紛、出租、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應於
17 完稅款交付日前負責理清，絕不得有使買方蒙受任何虧損，
18 但本契約另有約定者，從其約定。日後如因上述原因致使買
19 方有蒙受損害情事實，賣方應負全部賠償責任。又所謂權利
20 瑕疵擔保，依民法第349條及第350條規定，出賣人僅擔保第
21 三人就買賣之標的物對買受人不得主張任何權利及擔保其權
22 利確係存在，亦即出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或
23 權利存在之謂（最高法院96年度台上字第2617號民事判決意
24 旨參照），而所謂不得主張任何權利，例如不得主張不動產
25 所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上
26 之質權、留置權等是（最高法院90年度台上字第2093號判決
27 意旨參照）。本件原告係主張豐邑公司寄發存證信函要求原
28 告給付清理廢棄物之費用，並非第三人向原告主張系爭土地
29 所有權上之地役權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上
30 之質權、留置權，原告依權利瑕疵擔保之規定，請求被告給
31 付損害賠償，要屬無據。

01 (四)原告既未提出其他證據資料或舉證方法證明被告於出售系爭
02 土地與原告時掩埋有廢棄物，而有不完全給付系爭土地之情
03 事，亦無法證明其實際受有何損害。從而，原告依系爭契約
04 第陸條約定、債務不履行之規定，請求被告給付23,489,565
05 元及其法定遲延利息，均屬無據。

06 五、綜上所述，原告依系爭契約第陸條約定、債務不履行之法律
07 關係，請求被告給付23,489,565元及其法定遲延利息，為無
08 理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均
10 於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

13 民事第五庭 審判長法官 陳文爵

14 法官 陳僑舫

15 法官 陳雅郁

16 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。如
18 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 114 年 2 月 7 日

20 書記官 丁于真