臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第711號

原　　告　穎宸實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃豪瑋

訴訟代理人　詹漢山律師

　　羅閎逸律師

　　田美娟律師

被　　告　陳林早潮

訴訟代理人　許崇賓律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣3億2,200萬元，及自民國113年11月22日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1億1,000萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3億2,200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時原依民法第226條、第227條、第359條、第256條、第259條規定，聲明請求：「㈠先位聲明：1.被告應給付原告新臺幣（下同）3億2,200萬元，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。2.願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告2億6,125萬9,250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。2.願供擔保，請准宣告假執行」（見本院卷一第11頁）；嗣於訴狀送

達後，追加民法第88條為請求權基礎（見本院卷二第31頁），並撤回備位聲明（見本院卷一第394頁）。核原告變更請求權基礎及更正聲明，前、後所主張之事實均係基於兩造間就坐落臺中市○○區○○段000000○000000地號土地（下稱系爭土地）買賣契約所生請求，基礎事實應屬同一，於法無違，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：兩造於民國112年11月11日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買系爭土地，作為產業開發之基地，買賣總價為3億2,200萬元，原告已依約給付完畢，兩造於113年5月8日辦畢所有權移轉登記，並於113年5月31日點交。詎原告於113年4月10日委請訴外人固基鑽探有限公司（下稱固基公司）對系爭土地進行鑽探調查，經固基公司於113年7月出具調查報告書（下稱系爭鑽探報告），原告始知悉系爭土地曾經開挖並回填鬆軟汙泥、疏鬆含孔洞之垃圾、磚瓦等廢棄物（下稱系爭廢棄物），且自地表面至地表下10.8公尺處均為系爭廢棄物（相當於3萬7,317.75平方公尺），嚴重影響土地承載力及夯實度，致系爭土地無法建築使用，顯屬重大瑕疵，並欠缺被告保證之品質。被告故意不告知原告前開瑕疵，則系爭契約第15條第3項關於免除被告瑕疵擔保責任之約定應為無效。爰先位依民法第226條、第227條、第359條、第256條、第259條、第88條規定，擇一請求解除或撤銷系爭契約，並請求被告返還買賣價金3億2,200萬元。倘認原告解除或撤銷系爭契約無理由，則備位依民法第359條、第360條、第227條第2項規定，擇一請求被告減少價金或賠償損害2億6,125萬9,250元。並聲明：㈠被告應給付原告3億2,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告係於105年間經市地重劃分得系爭土地，兩造簽立系爭契約時，被告已如實告知原告系爭土地過去有遭

回填、掩埋土方，然未經開挖，無法確認範圍，兩造遂約定以現況點交，依系爭契約第15條第3項約定，被告無庸負瑕疵擔保責任。又原告未能證明系爭土地於點交時即存在埋藏系爭廢棄物之瑕疵，且原告未盡買受人之從速檢查及通知義務，應視為原告已承認所受領之物，其請求解除契約及減少價金，亦已逾民法第365條第1項規定之除斥期間。縱認被告應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，原告主張之系爭廢棄物清除費用過高等語，資為答辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

㈠原告於112年11月11日向被告購買系爭土地，兩造於同日簽署系爭契約，約定買賣總價為3億2,200萬元，原告已付清全部價款，兩造已辦理所有權移轉登記，並於113年5月31日點交；而系爭土地下方現含系爭廢棄物，範圍乃自地表面至地表下10.8公尺處（相當於3萬7,317.75平方公尺），有系爭土地買賣契約書、價金履約保證申請書、標的物現況說明書、本票及支票影本、價金履約保證書、收款明細確認表、土地登記謄本、地籍異動索引、系爭鑽探報告為證（見本院卷一第63至73頁、第75至77頁、第79頁、第81頁、第83至85頁、第89頁、第207至214頁、第215至257頁、第265至377頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告請求被告負物之瑕疵擔保責任等情，為被告所否認，並以前詞置辯，本件爭點厥為：1.原告先位依民法第226條、第227條、第359條、第256條、第259條、第88條規定，擇一請求解除或撤銷系爭契約，並請求被告返還買賣價金3億2,200萬元，有無理由？2.倘認原告解除或撤銷系爭契約無理由，則備位依民法第359條、第360條、第227條第2項規定，擇一請求被告減少價金或賠償損害2億6,125萬9,250元，有無理由？茲分述如下：

1.系爭土地因遭埋藏系爭廢棄物之瑕疵所減少之契約預定效用

之程度，應屬重大，已使系爭契約目的不達，被告應負物之瑕疵擔保責任：

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，民法第354條第1項、第373條本文分別定有明文。經查：

⑴原告主張購買系爭土地作為產業開發基地等情，未為被告所爭執（見本院卷一第397頁），又依原告於本件買賣之承辦人即證人游允弘證述略以：我們都有跟地主表明購買目的是蓋工廠，所以希望所有流程都迅速一點，對方聽到我們買完馬上要就要蓋，要求土壤檢測的相關費用都要由我們支出等語（見本院卷二第148頁），可知兩造對於系爭土地將來應得以作為興建廠房之用，均有所認識，堪認被告依系爭契約之本旨，於交付系爭土地時，即有擔保系爭土地作為建築基地之預定效用。

⑵社團法人臺中市土木技師公會於本件受囑託鑑定系爭土地表面至地表下10.8公尺處遭埋設系爭廢棄物，是否會影響系爭土地之承載力等事項，鑑定結果略以：系爭土地現況之短期與長期承載力遠低於未被傾倒廢棄物時之原況，且夯實度不足，可知系爭土地被傾倒廢棄物會嚴重影響系爭土地承載力及夯實度；在符合建築法、都市計畫法等相關法令及技術規範之條件下，系爭土地得依法申請建築許可；本件推估廢棄物清除及處理費用約為1億4,190萬1,200元等語（見外放鑑定報告第5至7頁），是系爭土地在未經清除廢棄物前，既因承載力、夯實度不足，尚難作為廠房之建築基地使用，應屬有損契約預定效用之瑕疵。再參照固基公司所出具系爭鑽探報告建議略以：基地開挖須考慮施工期間遇雨季來臨及惡劣天候時應增加設置排水設施，將外來水抽出施工區域；表土層各孔分布深淺不一，於開挖時再行確認，地表回填部分含

空洞，質地疏鬆，將來整地填土應分層夯實，以減少地表之沉陷量；開挖時應再確認基礎下方表土層厚度及成分，並回饋設計單位評估是否調整基礎設計；因基礎未坐落於乘載層，建議改良表土層或採用樁基礎，改良後可增加承載力及降低差異沉陷量之影響等語（見本院卷一第338頁），審酌廢棄物清除及處理費用預估為1億4,190萬1,200元，已達系爭土地總價之百分之44，堪認系爭土地因遭埋藏系爭廢棄物之瑕疵所減少之契約預定效用之程度，應屬重大，使系爭契約目的不達，被告自應負物之瑕疵擔保責任。

2.被告抗辯依系爭契約第15條第3項約定，被告無庸負瑕疵擔保責任，並無理由：

按買受人於契約成立時，明知或因重大過失不知其物有減少其契約預定效用之瑕疵時，出賣人不負瑕疵擔保責任，民法第355條第1項、第2項本文固有明文，惟買受人知有瑕疵或其有重大過失而不知之情形，既免除出賣人之瑕疵擔保責任，即應由出賣人就此有利於己之事實，負舉證責任。被告辯稱已如實告知原告系爭土地過去有遭回填、掩埋土方，然未經開挖，無法確認範圍，兩造遂約定以現況點交等語，為原告所否認，是以被告就上開有利於己之事實，應負舉證之責，經查：

⑴按一般所謂「土方」與「廢棄物」係不同之概念且指涉不同之東西，甚且營建實務上，「土方」尚具有一定之經濟價值，二者不可混為一談。本件觀諸系爭契約第15條第3項約定略以：乙方即被告已如實告知土地現況，並依現況點交，如土壤底下埋藏土方，應由甲方即原告自行處理並負擔所有費用（見本院卷一第71頁），系爭土地之標的物現況說明書就「本土地是否曾經全部或部分開挖」則經勾選為「否」（見本院卷一第79頁），並未提及系爭土地遭掩埋系爭廢棄物等節；又審以系爭廢棄物埋藏於地表下，未經開挖，難期原告得於現場查看即得知悉系爭廢棄物之存在。且據證人游允弘證述略以：被告及所委請之仲介均從未告知原告系爭土

地下有廢棄物，系爭契約第15條第3項是純粹針對土的問題所作成之協議（見本院卷二第151頁）；被告所委請之仲介即證人盧昭位證述略以：我們是上網查詢得知這塊地曾經有醫療廢棄物，後來解除列管、變成產業園區，然簽約當天無人提及此事（見本院卷二第153至164頁）；證人江怡慧證述略以：系爭契約是我擬的，第15條第3項是雙方及律師討論之下，他們請我寫下來，土地的現場情形、土方的內容我都沒有聽聞，我只有聽到價金、人別、標的物而已（見本院卷二第166至171頁），堪認被告及所委任之仲介盧昭位均未曾表明系爭土地遭埋藏廢棄物。

⑵況系爭土地因遭掩埋系爭廢棄物而夯實度、承載力不足，尚須支出鉅額清理及處理費用，則以原告購買系爭土地之目的為購地興建廠房，豈會在知悉土地下埋藏大量廢棄物之情況下，逕同意簽立系爭契約；再審酌證人盧昭位證述稱：系爭土地最初開價金額是1坪32或33萬，最後是30多萬（見本院卷二第156至157頁），可知原告以3億2,200萬元購買系爭土地，並未低於市價行情，系爭契約成立時，原告應尚未知悉系爭土地遭掩埋系爭廢棄物。從而，被告固辯稱已如實告知原告系爭土地過去有遭回填、掩埋土方等情，然尚不足證明原告已知悉瑕疵存在，被告徒以系爭契約第15條第3項主張免責，難認有據。

3.被告辯稱原告未能證明系爭土地於點交時即存在埋藏系爭廢棄物之瑕疵，並無理由：

經查，原告主張被告於113年5月31日點交系爭土地，為被告所不爭執（見本院卷一第397頁），且被告自承於105年間經市地重劃分得系爭土地，系爭土地過去有遭回填、掩埋土方，證人盧昭位則證稱系爭土地曾經遭掩埋醫療廢棄物，後來始解除列管，而固基公司則係於113年7月間出具系爭鑽探報告，審酌原告係為興建廠房購買系爭土地，應無可能於取得占有後自行或任由他人在系爭土地掩埋廢棄物，足認系爭土地於交付予原告時已遭埋藏廢棄物，被告辯稱原告未證明

系爭土地於點交時存在埋藏系爭廢棄物之瑕疵等情，當屬無據。

4.原告先位依第359條、第259條第2款請求解除系爭契約並返還買賣價金，為有理由：

買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除契約；契約解除時，當事人之一方受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第359條、第259條第2款亦有明文。經查：

系爭土地之清除及處理費用約為1億4,190萬1,200元，已達系爭土地總價之百分之44，清除費用甚鉅，本件倘不許原告解除契約，原告勢必將再次耗費勞力、金錢以使系爭土地達到得作為建築基地之使用狀態，反觀被告於解約後，日後仍保有系爭土地之所有權及增值之利益，被告復未能舉證證明有何顯失公平之情事，是以解除契約對被告之損害尚非過鉅，兩相權衡後，應認原告主張依民法第359條規定解除系爭契約，並無顯失公平之處。原告依民法第259條第2款請求被告返還價金，亦屬有據。

5.被告辯稱原告未盡買受人之從速檢查及通知義務，應視為原告已承認所受領之物，且原告行使解除權已罹於除斥期間，並無理由：

按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。民法第356條、第365條第1項固然定有明文。然查：

原告於113年5月31日受領被告點交系爭土地，經固基公司於同年7月間出具系爭鑽探報告，發現系爭土地遭掩埋系爭廢

棄物，再於同年10月1日寄發113年豐逸字第146號律師函（下稱系爭律師函）告知被告，有系爭律師函影本在卷可稽（見本院卷一第145至147頁），又依系爭鑽探報告所載，系爭廢棄物分布在系爭土地之地表面至地表下10.8公尺間（見本院卷一第291頁），由系爭廢棄物埋設深度判斷，若非經專業鑽探調查，應不易發現系爭廢棄物存在，原告於113年5月31日受領被告點交系爭土地、取得同年7月間所作成之系爭鑽探報告後，即於同年10月1日即寄發系爭律師函通知被告，堪認已依通常程序從速檢查所受領之物並即時通知被告，被告辯稱原告怠於通知，已視為承認其所受領系爭土地等語，難認有據。被告固辯稱於原告辦理貸款期間（112年11月11日起至113年5月31日），銀行已經對系爭土地進行評估，原告並於113年4月10日請檢測人員分析系爭土壤底作業，堪認原告於契約成立時已知悉瑕疵等語，然被告於締約時並未告知系爭廢棄物存在，已如前述，且審酌系爭廢棄物遭埋設之位置，縱然原告曾偕同銀行承辦人員、檢測人員到場評估土地，亦不足以證明原告於契約成立時即知悉瑕疵，更不足證明有怠於檢查通知之情形存在。此外，原告於113年10月1日寄發系爭律師函，再於同年11月7日提起本件訴訟主張解除契約並返還買賣價金，有原告所提民事起訴狀上法院收文章可佐（見本院卷一第11頁），自未逾民法第365條第1項6個月除斥期間規定。

6.綜上，被告既應就系爭土地負瑕疵擔保責任，原告解除契約之意思表示，於113年11月21日送達被告（見本院卷一第179頁），已生合法解除契約之效力，則其先位依民法第259條第2款，請求被告返還所受領之價金3億2,200萬元，為有理由；原告併依民法第226條、第227條、第256條、第88條規定，解除或撤銷系爭契約，即無庸再為審酌。又本院既認為原告先位之請求為有理由，則關於原告備位聲明依民法第359條、第360條、第227條第2項規定，請求被告減少價金或賠償損害2億6,125萬9,250元，亦毋庸審酌。

四、綜上所述，原告先位請求依民法第259條第2款規定，訴請被告給付3億2,200萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日即113年11月22日（見本院卷一第179頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，核與法律規定均無不符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　28　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　鍾宇嫣

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　王峻彬