

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第29號

原告 張國松

訴訟代理人 莊婷聿律師

吳莉鶯律師

複代理人 吳宜星律師

被告 陳昇璋

陳明儀

上二人共同

訴訟代理人 林雅儒律師

被告 冠霆不動產開發有限公司

法定代理人 張書凱

被告 陳春福

李振源

上三人共同

訴訟代理人 施瑞章律師

複代理人 謝文哲律師

被告 楊月慧

訴訟代理人 顏少榆

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國113年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或

追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第7款、第2項分別定有明文。經查，原告於起訴時，原列陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源等5人為被告（見本院卷一第11頁），嗣於民國113年3月18日本院第一次言詞辯論期日後，原告於同年月25日提出「民事更正、追加暨調查證據聲請狀」，追加被告楊月慧及備位聲明（見本院卷一第283至284頁），核屬訴之追加，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，及被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源、楊月慧等6人均於同年6月26日本院言詞辯論期日到場，並對於訴之追加無異議而為本案之言詞辯論（見本院卷二第17至24頁），視為同意訴之追加，是以，原告此部分訴之追加，合於前開規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

一、先位之訴部分：

（一）原告於111年間因欲購買當時登記於被告陳昇璋名下之坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），以供退休後種菜休養生息之處所，遂委託被告冠霆不動產開發有限公司擔任買方仲介，並於111年10月間支付服務費新臺幣（下同）260,000元。嗣由任職被告冠霆不動產開發有限公司之被告李振源擔任買方即原告之仲介代表，及由任職被告冠霆不動產開發有限公司之被告陳春福擔任賣方即被告陳昇璋之仲介代表，共同進行洽商。而買賣雙方於111年8月23日簽署「土地買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定原告以17,315,000元向被告陳昇璋購買系爭土地，及賣方係由被告陳昇璋之父親即被告陳明儀代理出面簽約，且原告已依約支付買賣價金及地政士代辦費、政府稅費計17,719元，並於同年10月13日辦妥所有權移轉登記，及於同年10月25日依現況點交系爭土地完畢。

（二）原告為避免系爭土地雜草叢生影響環境或被課徵空地稅，

01 遂委請友人看管系爭土地，且因友人發現灑辣椒及地瓜葉
02 種子，生長情形不佳，故友人於112年9月1日挖掘系爭土
03 地之表層，竟發現淺層土壤埋藏磚塊、水泥、磁磚、木
04 板、塑膠、寶特瓶等廢棄物（下稱系爭廢棄物），可見系
05 爭土地於原告購入前即遭掩埋系爭廢棄物。

06 （三）系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，應屬交易上重要事項，被告
07 陳昇璋負有告知義務，被告陳昇璋與陳明儀卻故意不告知
08 此事，應屬詐欺，原告得依民法第92條第1項規定撤銷其
09 應買系爭土地及所有權移轉之意思表示。及系爭土地遭掩
10 埋系爭廢棄物，已無法供農業使用，與原告為種植蔬果養
11 生休息而購入系爭土地之目的不符，核屬物之性質錯誤，
12 原告得依民法第88條第2項規定撤銷其應買系爭土地及所
13 有權移轉之意思表示。以及系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，
14 核屬不完全給付，亦屬具有減少價值及通常效用之瑕疵，
15 被告陳昇璋應負物之瑕疵擔保責任，原告得依民法第227
16 條、第226條、第256條及第354條至第359條規定解除系爭
17 買賣契約，且被告陳昇璋依系爭買賣契約第8條第4項約定
18 負有交還買賣價金之義務。故原告於112年10月4日以台中
19 文心路郵局存證號碼001035號存證信函（下稱系爭存證信
20 函）向被告為撤銷及解除系爭土地買賣及所有權移轉登記
21 之意思表示，並依民法第259條、第179條規定，請求被告
22 陳昇璋返還所受領買賣價金17,315,000元。

23 （四）被告陳昇璋與陳明儀故意不告知系爭土地遭掩埋系爭廢棄
24 物，違反系爭買賣契約之約定，依系爭買賣契約第8條第3
25 項，應按原告已支付價金17,315,000元給付原告懲罰性違
26 約金，為此爰依民法第250條第2項規定，及依系爭買賣契
27 約第7條第6項前段、第8條第3項約定，請求被告陳昇璋給
28 付違約金17,315,000元。

29 （五）被告冠霆不動產開發有限公司受原告委任擔任買方仲介，
30 並於111年10月間收受服務費260,000元，而被告冠霆不動
31 產開發有限公司之員工即被告陳春福卻未查明或告知被告

01 陳昇璋之履約能力及系爭土地情況，使原告購入遭掩埋系
02 爭廢棄物之系爭土地，且被告李振源經原告通知系爭土地
03 遭掩埋系爭廢棄物後，並未盡其為原告服務之契約後義務
04 排除系爭廢棄物，自屬違反對委託人即原告之義務，而為
05 有利於賣方即被告陳昇璋之行為，依民法第567條第2項規
06 定不得向原告請求報酬。且系爭土地遭掩埋系爭廢棄物不
07 僅侵害原告就系爭土地之權益，亦屬違反廢棄物清理法等
08 保護他人法令之規範，及被告陳昇璋與陳明儀明知系爭土
09 地遭掩埋系爭廢棄物，卻故意不告知原告，致使原告意思
10 表示不自由，以一般市價購入不符合正常交易規格之系爭
11 土地，顯屬侵害原告精神表意之自由權，造成原告財產上
12 之損害，甚至被告有埋放系爭廢棄物於系爭土地之行為，
13 造成系爭土地價值、品質、效用之減損，自屬侵害原告之
14 權益，故被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公
15 司、陳春福、李振源等5人應依民法第184條第1項前段、
16 後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規
17 定連帶負損害賠償責任，為此爰依民法第259條、第179
18 條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、
19 第567條第2項、第571條規定規定，請求被告陳昇璋、陳
20 明儀、冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源應連帶
21 給付原告17,592,719元（計算式：服務費260000元＋買賣
22 價金00000000元＋地政士代辦費、政府稅費合計17719元
23 ＝00000000元）。

24 （六）並聲明：1. 被告陳昇璋應給付原告34,630,000元，及自11
25 3年3月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
26 息。2. 被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公司、
27 陳春福、李振源應連帶給付原告17,592,719元，及被告陳
28 昇璋自113年3月16日起，及被告陳明儀自113年3月5日
29 起，及被告冠霆不動產開發有限公司自113年3月2日起，
30 及被告陳春福自113年3月19日起，及被告李振源自113年3
31 月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、備位之訴部分：

(一) 備位聲明第1項同先位聲明第1項。

(二) 被告楊月慧為系爭土地之前手，並委託被告冠霆不動產開發有限公司與陳春福將系爭土地銷售予被告陳昇璋。且被告楊月慧明知系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，卻故意不告知其後手，致使原告意思表示不自由，以一般市價購入不符合正常交易規格之系爭土地，顯屬侵害原告精神表意自由之權，造成原告財產上之損害，甚至有埋放系爭廢棄物於系爭土地之行為，造成系爭土地價值、品質、效用之減損，自屬侵害原告權益之行為，故被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福等3人應依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定連帶負損害賠償責任，為此爰依民法第259條、第179條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定規定，請求被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福應連帶給付原告17,592,719元（計算式：服務費260000元＋買賣價金00000000元＋地政士代辦費、政府稅費合計17719元＝00000000元）。

(三) 並聲明：1. 被告陳昇璋應給付原告34,630,000元，及自113年3月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福應連帶給付原告17,592,719元，及被告楊月慧自113年4月4日起，及被告冠霆不動產開發有限公司自113年3月2日起，及被告陳春福自113年3月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告陳昇璋、陳明儀則以：一、被告陳明儀代理其子即被告陳昇璋於109年10月間向被告楊月慧購入系爭土地後，迄至111年8月間將系爭土地出售予原告之時，此段期間被告陳昇

01 璋與陳明儀並無任何開挖或填土情事，無從知悉原告主張系
02 爭土地遭掩埋系爭廢棄物情形，自無任何對原告為詐欺之主
03 觀故意或客觀行為，亦難認被告陳昇璋與陳明儀有何可歸責
04 事由。二、原告曾前往系爭土地現場勘查，且原告坦承自年
05 幼時即居住在系爭土地附近，顯甚為瞭解系爭土地之狀況，
06 自難認有何錯誤。三、系爭買賣契約並無約定系爭土地之預
07 定使用目的，且系爭土地原有種植芭樂樹，並非如原告所稱
08 無法作為農業使用，則原告主張依民法第354條至第359規定
09 解約，難認有據。四、於111年8月23日簽約後，被告陳昇璋
10 已依現況將系爭土地點交予原告，並辦妥所有權移轉登記，
11 並無債務不履行之情事等語資為抗辯。並聲明：一、原告之
12 訴及其假執行之聲請均駁回。二、如受不利判決，願供擔
13 保，請准宣告免假執行。

14 參、被告冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源則以：一、
15 原告並未證明其所主張系爭土地遭掩系爭埋廢棄物乙節，係
16 由被告楊月慧、陳昇璋、陳明儀所為。且原告自承曾將系爭
17 土地借予友人耕種，則系爭廢棄物亦有相當可能係由原告或
18 其友人或第三人自行埋藏。二、被告冠霆不動產開發有限公
19 司、陳春福、李振源均非系爭土地之所有權人，豈有可能知
20 悉系爭土地有無掩埋廢棄物。況我國法令及交易不動產習
21 慣，並未規定仲介負有試掘土地義務，基此，被告被告冠霆
22 不動產開發有限公司、陳春福、李振源並無違反仲介義務，
23 亦無原告所謂不法侵權行為之情事等語資為抗辯。並聲明：
24 一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。二、如受不利判
25 決，願供擔保，請准宣告免假執行。

26 肆、被告楊月慧則以：一、被告楊月慧於109年6月間購買系爭土
27 地，當時系爭土地上已有高約70至100公分之芭樂樹叢，之
28 後，被告楊月慧經常灌溉、除草、施肥，嗣於109年11月
29 間，被告陳昇璋與陳明儀購買系爭土地，系爭土地並無任何
30 變化。二、原告於111年間購入系爭土地時，果樹已長成並
31 可豐收，原告卻執意砍除，當時沒有發現系爭廢棄物，如今

01 事過境遷，卻堅稱系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，有何居心等
02 語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 伍、本院之判斷：

04 一、先位之訴部分：

05 （一）原告主張：原告於111年間因欲購買當時登記於被告陳昇
06 璋名下之坐落臺中市○○區○○段000地號土地（即系爭
07 土地），以供退休後種菜休養生息之處所，遂委託被告冠
08 霆不動產開發有限公司擔任買方仲介，並於111年10月間
09 支付260,000元服務費。嗣由任職被告冠霆不動產開發有
10 限公司之被告李振源擔任買方即原告之仲介代表，及由任
11 職被告冠霆不動產開發有限公司之被告陳春福擔任賣方即
12 被告陳昇璋之仲介代表，共同進行洽商。且買賣雙方於11
13 1年8月23日簽署「土地買賣契約書」（即系爭買賣契約，
14 賣方係由被告陳昇璋之父親即被告陳明儀代理出面簽
15 約）），約定原告以17,315,000元向被告陳昇璋購買系爭
16 土地，原告已依約支付買賣價金及地政士代辦費、政府稅
17 費計17,719元，並於同年10月13日辦妥所有權移轉登記，
18 及於同年10月25日依現況點交系爭土地完畢等情，業據提
19 出與所述相符之合意書、不動產買賣價金履約保證專戶收
20 支明細暨點交確認書、收據、統一發票、土地買賣契約
21 書、土地所有權狀、土地登記謄本等影本及戶籍謄本正本
22 為證（見本院卷一第41、49、51、55頁、第57至71頁、第
23 81、191頁），並為被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開
24 發有限公司、陳春福、李振源所不爭執（見本院卷一第21
25 5至216頁、第346、353頁），自堪信為真實。

26 （二）原告主張：原告為避免系爭土地雜草叢生影響環境或被課
27 徵空地稅，而委請友人看管系爭土地，且因友人發現灑辣
28 椒及地瓜葉種子，生長情形不佳，故友人於112年9月1日
29 挖掘系爭土地之表層，竟發現淺層土壤埋藏廢棄物，可見
30 系爭土地於原告購入前即遭掩埋磚塊、水泥、磁磚、木
31 板、塑膠、寶特瓶等廢棄物（即系爭廢棄物）等情，為被

告所否認並以前詞置辯，經查：

1. 臺中市政府環境保護局於112年9月26日派員勘查系爭土地時，發現系爭土地已開挖，並有寶特瓶2個及磚瓦1塊等廢棄物，且因廢棄物清楚可判僅為寶特瓶及磚瓦，初步判斷未具毒性，故未採樣分析等情，有臺中市政府環境保護局113年3月12日中市環稽字第1130026494號函及環境稽查紀錄表、照片在卷可稽（見本院卷一第269至273頁），自堪信為真實。
2. 觀諸原告所提於112年9月1日及同年月26日照片及於同年月26日錄影畫面，雖顯示土壤內有磚塊、水泥、磁磚、木板、塑膠、寶特瓶等物品（見本院卷一87至90頁、第107至121頁、第301頁、第389至420頁），然其拍攝日期距離於111年10月25日點交已將近1年之久，自難據此逕行推論系爭廢棄物之掩埋時間。
3. 系爭土地之所有權於109年6月11日以買賣為原因登記於被告楊月慧名下，及同年11月18日以買賣為原因登記於被告楊昇璋等情，有臺中市地籍異動索引在卷可稽（見本院卷一第451頁）。且原告前以其取得系爭土地後，經友人於112年9月1日發現埋有廢棄物，被告陳昇璋、陳明儀、陳春福、李振源、楊月慧等5人涉犯廢棄物清理法第46條第3款規定非法提供土地堆置廢棄物罪嫌，及同法第46條第4款規定非法清理廢棄物罪嫌為由，向臺灣臺中地方檢察署提出刑事告訴，經該署檢察官偵查結果認為被告犯罪嫌疑不足，並於113年4月25日以113年度偵字第19992號、第21520號為不起訴處分等情，業經本院依職權調閱該偵查卷宗核閱屬實，並有該不起訴處分書影本在卷可稽（見本院卷一第425至429頁），自堪信為真實。參以，本院依原告聲請於113年9月25日言詞辯論期日訊問被告楊月慧與陳明儀，渠等均具結陳述沒有挖掘整地，不知原告所提照片中土壤內物品係何人所為等語（見本院卷二第140至141頁），足見原告主張系爭土地遭掩埋系爭廢棄物乙節，並

01 非被告楊月慧、陳昇璋、陳明儀所為。

02 4. 被告辯稱：原告於112年5月17日以通訊軟體LINE向買方仲
03 介人員即被告李振源傳送照片等情，並提出對話記錄為證
04 （見本院卷二第197頁），為原告所不爭執並自承該對話
05 紀錄之中4張照片與其所提前揭112年9月1日拍攝照片相同
06 （見本院卷二第224頁），是以，被告所辯前詞，尚屬有
07 據，應堪採信。

08 5. 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
09 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
10 出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不
11 能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕
12 疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視
13 為承認其所受領之物，民法第356條定有明文。查系爭土
14 地之使用分區為農業區乙節，有原告所提臺中市政府都市
15 發展局都市計畫土地使用分區證明書、臺中市北屯區農業
16 用地作業使用證明書等影本為證（見本院卷一第83至85
17 頁）。參以，原告自承其購買系爭土地之目的係退休後種
18 菜休養生息乙節（見本院卷一第12頁），依一般經驗法
19 則，原告以高達17,315,000元之價金購入系爭土地，理當
20 於取得系爭土地所有權後，儘速挖掘系爭土地之表層，以
21 確認其土壤狀況。然依原告於113年11月7日提出「民事準
22 備五狀」記載「一、原告於112年5月17日委託揚哲企業行
23 整地，詎揚哲企業行派工開挖未久，原告即收到揚哲企業
24 行的實際負責人張恆瑞以line傳送的圖片及電話，告知系
25 爭土地有被掩埋廢棄物。原告隨即打電話給仲介人李振源
26 告知此事，除將照片轉傳給李振源外，並請其協助處理，
27 李振源聲稱會轉告陳春福，然嗣後即無音訊。原告不得
28 已，只得於112年9月1日再次請揚哲企業行整地，又發現
29 系爭土地掩埋更多廢棄物，原告只好請揚哲企業行的員工
30 先暫停開挖，並打電話請李振源處理，後來李振源告知，
31 陳春福已通知陳明儀處理。但因原告仍未等到陳明儀或仲

01 介的回覆，於是才會在113年9月26日三度開挖，並通知臺
02 中市政府環保局前往現場稽查。上請請求傳訊證人張恆瑞
03 查證之。…。」等語（見本院卷二第223至224頁），可見
04 原告遲至112年5月間始第1次開挖系爭土地，距離於111年
05 10月25日依現況點交，已相隔逾半年之久，顯有違常情。

06 6. 觀諸原告於112年11月13日提出「民事起訴狀」記載：

07 「…。三、因系爭土地之都市計畫土地使用分區為『農業
08 區』（原證5），維持農業使用於轉讓時可免徵收賣方應
09 繳納之土地增值稅（原證6）。且為避免雜草叢生影響環
10 境、或被課徵空地稅，原告乃委請友人看管系爭土地上原
11 有之芭樂樹，其友人另在空地上灑辣椒及地瓜葉種子，卻
12 發現生長緩慢且長得不好。四、詎料，於112年9月1日，
13 友人在挖掘系爭土地之表層土壤時，卻發現系爭土地之淺
14 層埋藏有垃圾廢棄物（原證7），趕忙告知原告，原告旋
15 即將前開原證7之照片傳送並告知予被告李振源，請李振
16 源轉達陳春福立即通知被告陳明儀處理。稍晚李振源回覆
17 陳春福已通知陳明儀，並稱陳明儀將立刻前往整理、清除
18 埋放於地下之廢棄物等語。然而原告遲遲等不到被告等人
19 前來清理廢棄物，更未獲李振源其他回應。…。」等語
20 （見本院卷一第13至14頁），核與前揭「民事準備五狀」
21 記載內容顯有歧異，且原告於起訴時僅主張其委託友人看
22 管系爭土地，因友人發現農作物生長緩慢而於112年9月間
23 挖掘系爭土地之表層等情，嗣本院於113年9月25日言詞辯
24 論期日訊問被告楊月慧與陳明儀之後，原告始翻異前詞，
25 改稱其陸續於112年5月及同年9月間委託揚哲企業行開挖
26 系爭土地，則原告主張前情，尚非可採。至原告聲請傳喚
27 證人張恆瑞，用以證明其於112年5月及同年9月間委託揚
28 哲企業行開挖系爭土地情形，因距離於111年10月25日點
29 交已相隔長達半年之久，無從據此逕行推論系爭廢棄物之
30 掩埋時間，故無調查之必要，併予敘明。

31 7. 綜上以析，原告自承其購買系爭土地之目的係退休後種菜

休養生息，然系爭土地於111年10月25日依現況點交之後，原告並未儘速挖掘系爭土地之表層，以確認其土壤狀況，卻於112年5月17日距離點交已相隔長達半年之久後，始向買方仲介人員即被告李振源傳送照片，並聲稱系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，揆諸前揭說明，應認原告承認其所受領之物即系爭土地。再者，原告主張系爭土地遭掩埋系爭廢棄物乙節，既非被告楊月慧、陳昇璋、陳明儀所為，況遍查全卷並無任何證據顯示係他人所為，則原告主張系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，應非於原告購入系爭土地之前即已存在。至原告聲請鑑定系爭土地於111年8月23日之價格，用以比對系爭土地有無遭掩埋系爭廢棄物，於交易市場上價格差異，及鑑定系爭廢棄物之品項、有無毒性、體積、重量、埋藏時間、清理費用及系爭土地進行農地使用措施所須費用等情，已無調查之必要，附此敘明。

（三）關於原告請求被告返還買賣價金及給付違約金部分：

1. 原告固主張：系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，應屬交易上重要事項，被告陳昇璋負有告知義務，被告陳昇璋與陳明儀卻故意不告知此事，應屬詐欺，原告得依民法第92條第1項規定撤銷其應買系爭土地及所有權移轉之意思表示。及系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，已無法供農業使用，與原告為種植蔬果養生休息而購入系爭土地之目的不符，亦屬物之性質錯誤，原告得依民法第88條第2項規定撤銷其應買系爭土地及所有權移轉之意思表示。以及系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，核屬不完全給付，亦屬具有減少價值及通常效用之瑕疵，被告陳昇璋應負物之瑕疵擔保責任，原告得依民法第227條、第226條、第256條及第354條至第359條規定解除系爭買賣契約，且被告陳昇璋依系爭買賣契約第8條第4項約定負有交還買賣價金之義務。故原告於112年10月4日以台中文心路郵局存證號碼001035號存證信函（即系爭存證信函）向被告為撤銷及解除系爭土地買賣及所有權移轉登記之意思表示，並依民法第259條、第179條規

01 定，請求被告陳昇璋返還所受領買賣價金17,315,000元等
02 情，惟查：a. 按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其
03 事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。
04 但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。
05 當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯
06 誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。次
07 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意
08 思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實
09 或可得而知者為限，始得撤銷之。被詐欺而為之意思表
10 示，其撤銷不得以之對抗善意第三人，民法第92條亦有明
11 定。b. 復按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
12 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
13 利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
14 請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定
15 有明文。又按債權人於有第226條之情形時，得解除其契
16 約，民法第256條亦有明定。c. 另按買賣因物有瑕疵，而
17 出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除
18 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
19 者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。
20 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
21 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；
22 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，民法第179
23 條、第259條分別定有明文。d. 依系爭買賣契約第8條第4
24 項記載：「買賣標的產權移轉登記完成或完成點交後始發
25 生解約情事者，雙方應配合辦理回復產權、返還買賣標的
26 之作業，因此所生之稅捐及相關費用概由可歸責之一方負
27 擔。」等語（見本院卷一第63頁），有系爭買賣契約書影
28 本在卷可稽，自堪信為真實。e. 因系爭土地遭掩埋系爭廢
29 棄物，並非於原告購入系爭土地之前即已存在，故於111
30 年8月23日買賣雙方簽署系爭買賣契約之際，並未存有系
31 爭土地之性質錯誤情形，亦無減少價值及通常效用之瑕疵

或不完全給付之情形，被告陳昇璋與陳明儀顯無從知悉並告知原告，自無適用民法第88條第2項、第92條第1項、第227條、第226條、第256條、第359條規定之餘地，則原告主張其以系爭存證信函向被告為撤銷及解除系爭土地買賣及所有權移轉登記之意思表示等情，並不發生效力，亦無適用系爭買賣契約第8條第4項之餘地。f. 從而，原告主張依民法第179條、第259條規定，請求被告陳昇璋返還買賣價金17,315,000元，為無理由，不應准許。

2. 原告雖主張：被告陳昇璋與陳明儀故意不告知遭掩埋系爭廢棄物，違反系爭買賣契約之約定，應依系爭買賣契約第8條第3項，按原告已支付價金17,315,000元給付原告懲罰性違約金，為此爰依民法第250條第2項規定，及依系爭買賣契約第7條第6項前段、第8條第3項約定，請求被告陳昇璋給付違約金17,315,000元等情，然查：a. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。b. 依系爭買賣契約第7條第6項前段記載「乙方（指被告陳昇璋）依法對甲方（指原告）負有瑕疵擔保之責」等語，及第8條第3項記載：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支付之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」等語（見本院卷一第63頁），有系爭買賣契約書影本在卷可稽，自堪信為真實。c. 查系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，並非於原告購入系爭土地之前即已存在，被告陳昇璋與陳明儀並無反系爭買賣契約之情形，則原告以系爭存證信函向被告為撤銷及

解除系爭土地買賣及所有權移轉登記之意思表示，並不發生效力，自無適用民法第250條第2項規定及系爭買賣契約第7條第6項前段、第8條第3項約定之餘地。，則原告主張依民法第250條第2項規定，及依系爭買賣契約第7條第6項前段、第8條第3項約定，請求被告陳昇璋給付違約金17,315,000元，為無理由，不應准許。

3. 綜上以析，原告請求被告陳昇璋應給付原告34,630,000元（計算式：買賣價金00000000元＋違約金00000000元＝00000000元），及自113年3月16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，不應准許。

（四）關於原告請求被告返還仲介報酬及連帶賠償損害部分：

1. 原告主張：被告冠霆不動產開發有限公司受原告委任擔任買方仲介，並於111年10月間收受服務費260,000元。而被告冠霆不動產開發有限公司之員工即被告陳春福未查明或告知被告陳昇璋之履約能力及系爭土地情況，使原告購入遭掩埋系爭廢棄物之系爭土地，及被告李振源經原告通知系爭土地遭掩埋系爭廢棄物後，未盡其為原告服務之契約後義務排除系爭廢棄物，自屬違反對委託人即原告之義務，而為有利於賣方即被告陳昇璋之行為，依民法第567條第2項規定不得向原告請求報酬。且系爭土地遭掩埋系爭廢棄物不僅侵害原告就系爭土地之權益，亦屬違反廢棄物清理法等保護他人法令之規範，及被告陳昇璋與陳明儀明知系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，卻故意不告知原告，致使原告意思表示不自由，以一般市價購入不符合正常交易規格之系爭土地，顯屬侵害原告精神表意之自由權，造成原告財產上之損害，甚至被告有埋放系爭廢棄物於系爭土地之行為，造成系爭土地價值、品質、效用之減損，自屬侵害原告權益之行為，故被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源等5人應依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定連帶負損害賠償責任，為此爰依民法第2

59條、第179條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定規定，請求被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源應連帶給付原告17,592,719元（計算式：服務費260000元＋買賣價金00000000元＋地政士代辦費、政府稅費合計17719元＝00000000元）等情，復查：a. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條定有明文。次按受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任，民法第188條第1項亦有明定。b. 復按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條定有明文。又按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條亦有明定。c. 因系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，並非於原告購入系爭土地之前即已存在，亦非被告楊月慧、陳昇璋、陳明儀所為，故於111年8月23日買賣雙方簽署系爭買賣契約之前，被告冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源等人無從查知並告知原告，被告李振源亦不負排除系爭廢棄物之義務，自難認被告有何不法侵害原告之權益，或故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，或違反保護他人法律之情形，自無適用民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條、第179條、第259條規定之餘

01 地。

02 2. 從而，原告主張依民法第184條第1項前段、後段、第2
03 項、第188條第1項、第567條第2項、第571條、第179條、
04 第259條規定，請求被告陳昇璋、陳明儀、冠霆不動產開
05 發有限公司、陳春福、李振源應連帶給付原告17,592,719
06 元，及被告陳昇璋自113年3月16日起，及被告陳明儀應自
07 113年3月5日起，及被告冠霆不動產開發有限公司自113年
08 3月2日起，及被告陳春福自113年3月19日起，及被告李振
09 源自113年3月19日起，均至清償日止，按週年利率百分之
10 5計算之利息，為無理由，不應准許。

11 二、備位之訴部分：

12 (一) 先位之訴既經駁回，本院即應就備位之訴加以審理。

13 (二) 關於原告請求被告返還買賣價金及給付違約金部分：

14 經查，因系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，並非於原告購入系
15 爭土地之前即已存在，故於111年8月23日買賣雙方簽署系
16 爭買賣契約之際，並未存有系爭土地之性質錯誤之情形，
17 亦無減少價值及通常效用之瑕疵或不完全給付之情形，被
18 告陳昇璋與陳明儀顯無從知悉並告知原告，自無適用民法
19 第88條第2項、第92條第1項、第227條、第226條、第256
20 條、第359條規定之餘地，則原告主張以系爭存證信函向
21 被告為撤銷及解除系爭土地買賣及所有權移轉登記之意思
22 表示等情，並不發生效力，亦無適用民法第250條第2項規
23 定及系爭買賣契約第7條第6項前段、第8條第3項、第4項
24 約定之餘地。從而，原告主張依民法第179條、第259條、
25 第250條第2項規定及系爭買賣契約第7條第6項前段、第8
26 條第3項約定，請求被告陳昇璋應給付原告34,630,000元
27 (計算式：買賣價金00000000元+違約金00000000元=34
28 630,000元)，及自113年3月16日起至清償日止，按週年
29 利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。

30 (三) 關於原告請求被告返還仲介報酬及連帶賠償損害部分：

31 1. 原告固主張：被告楊月慧為系爭土地之前手，並委託被告

冠霆不動產開發有限公司與陳春福將系爭土地銷售予被告陳昇璋。且被告楊月慧明知系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，卻故意不告知其後手，致使原告意思表示不自由，以一般市價購入不符合正常交易規格之系爭土地，顯屬侵害原告精神表意自由之權，造成原告財產上之損害，且其甚至有埋放系爭廢棄物於系爭土地之行為，造成系爭土地價值、品質、效用之減損，自屬侵害原告權益之行為，故被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福等3人應依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定連帶負損害賠償責任，為此爰依民法第259條、第179條、第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條規定規定，請求被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福應連帶給付原告17,592,719元（計算式：服務費260000元＋買賣價金00000000元＋地政士代辦費、政府稅費合計17719元＝00000000元）等情。惟查：因系爭土地遭掩埋系爭廢棄物，並非於原告購入系爭土地之前即已存在，亦非被告楊月慧所為，故於111年8月23日買賣雙方簽署系爭買賣契約之前，被告冠霆不動產開發有限公司、陳春福、李振源等人無從查知並告知原告，被告李振源亦不負排除系爭廢棄物之義務，自難認被告有何不法侵害原告之權益，或故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，或違反保護他人法律之情形，自無適用民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條、第179條、第259條規定之餘地。

2. 從而，原告主張依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第188條第1項、第567條第2項、第571條、第179條、第259條規定，請求被告楊月慧、冠霆不動產開發有限公司、陳春福應連帶給付原告17,592,719元，及被告陳昇璋自113年3月16日起，及被告陳明儀自113年3月5日起，及被告冠霆不動產開發有限公司自113年3月2日起，及被告

01 陳春福應自113年3月19日起，及被告李振源自113年3月19
02 日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
03 為無理由，不應准許。

04 三、綜上所述，原告提起本件訴訟請求判決如先位聲明及備位聲
05 明，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
06 之聲請亦失所附麗，應併駁回。

07 四、兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌
08 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之
09 必要，併此敘明。

10 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
12 民事第六庭 法 官 賴秀雯

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
15 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
16 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
19 書記官 楊思賢