

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第164號

原告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 林錦隆律師

複代理人 周美瑩律師

被告 賴金城

賴重光

賴政忠

賴盧垂玥

廖秀霞

賴裕隆

賴繹禪

賴睿宇

賴禹彤

廖仁煜

兼 共 同

訴訟代理人 賴裕杰

上 一 人

訴訟代理人 高馨航律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年7月29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、原告主張：伊與被告賴金城、賴重光、賴裕杰、賴政忠、賴
盧垂玥及賴金鐘（於民國112年8月2日過世，其繼承人為被
告廖秀霞、賴裕杰、賴裕隆、賴繹禪、賴睿宇、賴禹彤）、
李碧雲（於113年4月22日過世，其繼承人為被告廖仁煜）

01 (下稱賴金城等人)於109年7月8日簽訂不動產買賣契約書
02 (下稱系爭契約)，約定由伊購買賴金城等人所共有坐落臺
03 中市○區○○○段00000地號土地(下稱系爭111-3地號土
04 地)及其上同段15248建號建物，買賣價金新臺幣(下同)4
05 億544萬元，另約定賴金城等人應依伊委託向訴外人財政部
06 國有財產署(下稱國產署)申請標售毗鄰之同段111-40、11
07 1-41、111-45、111-46地號及土庫段26-34、26-49、26-5
08 0、26-52、26-53地號等9筆國有土地(下稱系爭國有土地，
09 與系爭111-3地號土地合稱為系爭土地)，伊已依約給付買
10 賣價金及負擔標售國有土地之買賣價金，賴金城等人於110
11 年1月12日將系爭111-3地號土地移轉登記予伊。因系爭國有
12 土地原本即由賴金城等人租用，並由賴金城等人向國產署標
13 購後再將所有權移轉予伊，故依雙方簽約時之真意，系爭契
14 約其他特約事項第5點賣方擔保出售標的無汙染或無埋設廢
15 棄物，擔保範圍包含系爭國有土地在內。嗣伊委託訴外人寶
16 鑫營造股份有限公司(下稱寶鑫公司)承攬系爭土地之房屋
17 興建工程，於113年9月下旬發現系爭土地下方約2公尺處竟
18 大面積埋藏大量廢棄物，依約賴金城等人應支付廢棄物清除
19 費用371萬8000元，而由伊先行墊付，嗣於113年10月9日進
20 行廢棄物清運工程時，竟又在系爭土地下方約4公尺處發現
21 更大量之廢棄物，伊只好再墊支廢棄物清除費用1351萬3500
22 元，合計伊清運系爭土地內部埋藏之廢棄物共計8829立方公
23 尺，支出1325萬6744元。系爭土地埋藏廢棄物，具有價值減
24 損之瑕疵，伊依民法第359條規定請求減少價金，並依民法
25 第179條規定請求減少後之價額即1325萬6744元。另系爭土
26 地欠缺保證品質，伊依民法第360條規定請求不履行之損害
27 賠償1325萬6744元。而賴金城等人違反有關擔保出售標的無
28 埋設廢棄物之約定，伊依民法第227條不完全給付規定及系
29 爭契約其他特約事項第5點約定，請求損害賠償1325萬6744
30 元。上開請求權由法院擇一為有利於伊之判決等語。並聲
31 明：(一)被告應連帶給付原告1325萬6744元及自民事追加起

01 訴、部分撤回暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
02 5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被告則以：原告向國產署購買之系爭國有土地，出賣人係國
04 產署，兩造間僅就系爭111-3地號土地簽訂系爭契約，契約
05 標的自不包括系爭國有土地，原告主張伊所擔保無污染或埋
06 設廢棄物之範圍尚包含系爭國有土地，並無理由。伊否認系
07 爭111-3地號土地內存有一般廢棄物，原告提出之清運資料
08 無法證明廢棄物之範圍，亦無法得知清運內容是否為廢棄
09 物，有關清運廢棄物位置、面積及深度，均無法證明。另原
10 告並未在109年7月間簽約後即進行相關檢測，遲至113年9月
11 下旬始進行開挖施工，倘有一般廢棄物，亦與伊無關，且依
12 其他特約事項第5點約定，就伊未於交付土地前完成相關處
13 理作業並支付相關費用，原告僅能解除契約，原告依據民法
14 第359條、第179條、第360條、第227條規定擇一請求1325萬
15 6744元，均屬無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
16 願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告主張其與賴金城等人於109年7月8日簽訂系爭契約，
19 約定由原告購買賴金城等人所共有之系爭111-3地號土地
20 及其上建物，另於系爭契約其他特約事項約定，就賴金城
21 等人向國產署承租中之系爭國有土地，賴金城等人應向國
22 產署申請標售，並於公開標售時依原告指示之金額投標。
23 原告已給付賴金城等人買賣價金及負擔標售國有土地之買
24 賣價金，並已取得系爭111-3地號土地及系爭國有土地之
25 所有權。賴金鐘於112年8月2日過世，其繼承人為廖秀
26 霞、賴裕杰、賴裕隆、賴繹禪、賴睿宇、賴禹彤，李碧雲
27 於113年4月22日過世，其繼承人為廖仁煜之事實，業據原
28 告提出不動產買賣契約書、其他特約事項、土地登記謄
29 本、地籍圖謄本、建物登記謄本、支票影本、不動產買賣
30 價金履約保證申請書、繼承系統表、戶籍謄本、家事事件
31 (繼承事件)公告查詢結果等為證(見本院卷第15-40頁、

01 第101-117頁、第321-325頁、第333-339頁），並為被告
02 所不爭執，堪信為真實。

03 (二) 原告主張：系爭國有土地本即由賴金城等人向國產署租賃
04 使用，並由賴金城等人向國產署標購後，再將所有權移轉
05 登記予原告，故系爭契約其他特約事項第5點所約定擔保
06 無汙染或無埋設廢棄物之範圍，除系爭111-3地號土地
07 外，並包含系爭國有土地在內等語。則為被告所否認，並
08 以前詞置辯。經查：

09 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於
10 契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事
11 探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院101
12 年度台上字第79號民事判決意旨參照）。又按契約，乃當
13 事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約
14 自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴
15 訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，
16 法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以
17 契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解
18 釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
19 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信
20 原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平
21 正義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義（最高法院
22 111年度台上字第2083號民事判決意旨參照）。

23 2. 觀諸系爭契約其他特約事項約定「一、整體開發與國有土
24 地申購事宜約定：(一)本案毗鄰麻園頭段111-40、111-41、
25 111-45、111-46地號及土庫段26-34、26-49、26-50、26-
26 52、26-53地號等共9筆土地為國有土地，現由賣方（即賴
27 金城等人，下同）向國有財產署承租中，賣方應於買方
28 （即原告，下同）給付第二期用印款後，依買方委託向國
29 有財產署（以下簡稱國產署）申請標售。(二)俟國產署就前
30 開土地公開標售時，賣方應依買方指示之金額投標，倘由
31 賣方得標，得標之土地價款全部由買方支付，並借賣方名

01 義登記，俟賣方取得前開土地所有權後，賣方應於30日內
02 將土地移轉返還予買方。...。二、國有地之借名登記契
03 約：於前條國有地取得程序中，買方同意先行出資以支付
04 得標之土地價款，於出資前賣方應配合簽訂借名登記契約
05 並備齊過回買方所需文件(出具印鑑證明及在所有權移轉
06 公契蓋妥印鑑章、實價登錄委託書)，並應辦理公證或認
07 證手續，以賣方名義辦理產權登記，賣方同意於取得土地
08 後30日內將土地移轉返還予買方，該經公證或認證之借名
09 登記契約係供後續賣方取得土地後移轉返還予買方時作為
10 向國稅局申報房地合一所得稅及申報實價登錄之金流證
11 明，前述事項衍生費用由買方負擔。」(見本院卷第21-2
12 2頁)，足見原告與賴金城等人簽訂借名登記契約，系爭
13 國有土地買賣契約之實際購買人為原告，賴金城等人並非
14 買受人，更非居於出賣人之地位將所有權移轉登記予原
15 告，應堪認定。

16 3. 系爭契約第1條不動產標示及買賣權利範圍「土地標示：
17 臺中市○區○○○段00000地號、面積1031平方公尺、權
18 利範圍全部。建物標示：臺中市○區○○○路00000○號
19 建物即建物門牌臺中市○區○○○路000號」(見本院卷
20 第15頁)。則系爭契約之其他特約事項約定「五、無污染
21 或埋設廢棄物：賣方擔保出售標的無污染或無埋設廢棄
22 物，賣方同意買方於簽訂本契約後進行相關檢測作業，並
23 由買方負擔相關檢測費用。倘經買方檢測發現有受污染或
24 埋設廢棄物，或有應完成之土壤及地下水相關整治作業，
25 賣方應於交付土地前完成相關處理作業並支付相關費用，
26 倘無法完成時，買方得無條件解除契約，並依本特約事項
27 第七條辦理。」(見本院卷第22頁)，所指之賣方擔保出售
28 標的無污染或無埋設廢棄物，依文義解釋，當係指賴金城
29 等人所出售之系爭111-3地號土地，原告主張擔保範圍包
30 含系爭國有土地在內，難認與契約條款文義相符。

31 4. 此外，賴金城等人僅為系爭國有土地之承租人，並非所有

01 權人，且係依借名登記契約將系爭國有土地移轉登記返還
02 予原告，並非實際出售土地收取買賣價金，如擅將擔保範
03 圍之文義擴大解釋，將使賴金城等人承擔額外的風險，明
04 顯加重賴金城等人之責任，與締約之本意有違，亦不符合
05 雙方間權利義務之公平正義。原告主張賴金城等人擔保系
06 爭國有土地無汙染或無埋設廢棄物，難認可採。

07 (三) 原告主張：系爭土地下方埋藏大量廢棄物，致原告支付廢
08 棄物清除費用1325萬6744元，依民法第359條、第179條、
09 第360條、第227條規定及系爭契約其他特約事項第5點約
10 定，請求被告連帶給付1325萬6744元等語。則為被告所否
11 認，並以前詞置辯。經查：

- 12 1. 系爭國有土地之出賣人為國產署，並非賴金城等人，已如
13 前述，則原告基於土地買賣契約所能行使之請求權，對非
14 出賣人之被告請求瑕疵擔保責任、債務不履行責任、不完
15 全給付之損害賠償或契約責任等，均屬無據。
- 16 2. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
17 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。再民事訴訟如係
18 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
19 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
20 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
21 告之請求（最高法院100年度台上字第415號民事判決意旨
22 參照）。原告主張系爭111-3地號土地下方埋藏大量廢棄
23 物，自應由原告就此利己事實負舉證之責。
- 24 3. 原告固提出訴外人弘隆環保服務有限公司出具之報價單、
25 請款明細表、寶鑫公司工程日報表、現場照片（見本院卷
26 第41頁、第55頁、第69-81頁、第289-311頁）及廢棄物清
27 運聯單資料上下冊(外放)等為證，主張有進行營建廢棄物
28 清運，惟原告已就系爭111-3地號土地與系爭國有土地合
29 併規劃成富旺千蘊建案（見本院卷第255-263頁），而前
30 開資料僅記載「工地(代號)名稱：富旺千蘊、施工地點：
31 臺中市、工地別：麻園頭-富旺千蘊、工程名稱-忠明南

01 路、工程名稱：千蘊、施工位置：千蘊」，並無法判斷實
02 際挖出廢棄物之地點，自難遽認埋藏廢棄物之土地位置即
03 為系爭111-3地號土地。本件依原告所舉證據，不足證明
04 系爭111-3地號土地下方埋藏大量廢棄物，就此事實未能
05 舉證之不利益即應由原告承擔，是原告依系爭契約其他特
06 約事項第5點請求被告支付相關費用即廢棄物清除費用132
07 5萬6744元，即屬無據。

08 4. 此外，本件縱然經原告檢測發現系爭111-3地號土地有受
09 汙染或埋設廢棄物，本件已經交付土地完畢，被告已無法
10 在交付土地前完成相關處理作業並支付相關費用，依約，
11 原告僅得主張無條件解除契約，則原告請求被告負擔廢棄
12 物清除費用1325萬6744元，亦屬無據。

13 四、綜上所述，原告請求被告應連帶給付原告1325萬6744元及自
14 民事追加起訴、部分撤回暨陳報狀繕本送達翌日起算之法定
15 遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
16 執行之聲請，即失其依據，應併予駁回。

17 五、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核
18 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

19 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
21 民事第六庭 法官 謝慧敏

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
26 書記官 張隆成