

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第511號

原告 林義証

被告 小雅資管有限公司

法定代理人 阮碧水

訴訟代理人 楊承勳律師（113年3月27日解除委任）

覃思嘉律師

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣160,000元，及自民國112年12月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決原告勝訴部分得假執行，被告如以新臺幣160,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張略以：

(一)原告於民國112年1月5日向被告購買坐落於臺中市○○區○○段000○○地號土地（下稱系爭土地），土地價金為新臺幣（下同）15,760,000元，依兩造所簽立之買賣契約書其他特約事項（下統稱系爭契約）約定：「乙方（即被告）保證本買賣土地絕無土壤或地下水污染之情形，亦非行政院環保署公告列管之污染控制場址、污染整治場址或污染管制區，亦無埋藏廢棄物，否則甲方（即被告）得不經催告逕行解除本買賣契約。」。

(二)系爭土地於113年3月11日交地前112年2月15日先行地質鑽探，鑽探報告指出「地下0-60公分為回填磚塊」，嗣於同年11月6日進行土地開挖時，發現系爭土地埋藏大量建築廢棄

01 物及雜物，共清運80立方米，並由原告支付清運費160,00
02 0元。

03 (三)爰依民法第354條、第359條、第360條、第227條、179條等
04 規定請求法院擇一為有利之判決，並聲明：

05 1. 被告應給付原告160,000元，及自起訴狀繕本送達被告之
06 翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息。

07 2. 願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告答辯略以：

09 (一)原告自行委託訴外人增鏈工程有限公司（下稱增鏈公司）進
10 行鑽探，112年2月5日當時已知系爭土地有回填磚塊，並可
11 輕易推估回填磚塊之數量，卻仍自願承受風險，選擇不告知
12 被告鑽探結果，逕向被告受領系爭土地，可見原告未善盡買
13 受人應將檢查結果從速通知出賣人之義務，遲至112年11月2
14 0日始向被告請求清運費，依民法第356條第3項規定，應
15 視為承認其所受領系爭土地，原告自不得主張瑕疵擔保減少
16 價金。

17 (二)原告僅泛指系爭土地地下有建築廢棄物及雜物云云，縱使為
18 真，該照片至少距交地時間間隔八月有餘，如何證明是否為
19 事後所生？而非他人隨意棄置？系爭土地下如含有大小各異
20 之石頭及微量樹木殘枝，是否即不具保證品質？是否已減少
21 通常效用或預定效用，原告均未盡舉證責任。

22 (三)被告在000年0月間購入系爭土地後，並未開發也未整地，對
23 於系爭土地含有磚塊並不知情，原告除不得依買賣物瑕疵擔
24 保請求外，亦不得再依不完全給付債務不履行規定請求損害
25 賠償。原告請求均無理由等語，並聲明：

26 1. 原告之訴駁回。

27 2. 如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
30 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
31 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無

01 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
02 時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之
03 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
04 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第
05 354條、第360條分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物
06 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為
07 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，
08 且不以物質上應具備者為限。又出賣人所負關於瑕疵擔保責
09 任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故
10 意或過失為必要；民法第360條係就約定物之瑕疵擔保責任
11 所為之特別規定，出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保
12 證有某種品質，而其物又欠缺其所保證之品質時，買受人得
13 依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償；此之不履行之
14 損害賠償係指履行利益而言，可包含代替履行之全部損害與
15 給付物之瑕疵而致受之損害(另參：王澤鑑，「物之瑕疵擔
16 保責任、不完全給付與同時履行抗辯」，收錄於「民法學說
17 與判例研究」第六冊，第134頁；史尚寬，「瑕疵擔保責任
18 之探討」，法學叢刊第20期，第23頁；姚志明，「債務不履
19 行-不完全給付之研究」，元照出版公司，第163頁以下)。

20 (二)原告主張之事實，業據提出系爭契約書、增鏈公司鑽探報告
21 表、現場照片、存證信函、聯騰營造有限公司(下稱聯騰公
22 司)請款單、報價單等件為憑，被告以前詞置辯，經查：

23 1. 依系爭契約特約事項第三條約定：「乙方(即被告)保證
24 本買賣土地絕無土壤或地下水污染之情形，亦非行政院環
25 保署公告列管之污染控制場址、污染整治場址或污染管制
26 區，亦無埋藏廢棄物，否則甲方(即被告)得不經催告逕
27 行解除本買賣契約。」(見卷第27頁，下稱環衛條款)，
28 足認被告於出賣系爭土地時，有保證其品質之特約，是一
29 旦保證買賣標的物之品質，出賣人即不得援引民法第354
30 條第1項但書瑕疵不影響通常、預定效用而免責，是被告
31 辯稱原告未就是否已減少通常效用或預定效用未盡舉證責

任云云，即有誤解；且不論買受人不知該未達保證品質之瑕疵之存在，是否有重大過失，只要欠缺出賣人保證之品質，出賣人一律依民法第359條、360條負物之瑕疵擔保責任。

2. 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，民法第356條定有明文。所謂「依通常程序」迅速檢查，應視物之不同性質而定。系爭土地面積達1公畝24平方公尺75平方公寸，有系爭契約書可參，原告於112年2月15日委託增鏈公司進行鑽探，然依卷附鑽探報告表僅載於不同測試點處分別於0.00-0.60M、0.00-0.50M深度間有回填磚塊（見卷第31至33頁），如僅一般整地時所回填，尚難據此認定系爭土地不符被告保證符合環衛條款之品質，且被告既已保證系爭土地符合環衛品質，依上開說明，亦不得以原告受領系爭土地時可知悉系爭土地瑕疵有重大過失為由，主張免瑕疵擔保責任。

3. 依卷附系爭土地於112年11月6日、11月7日開挖之照片（見卷第35至43頁）顯示，系爭土地有埋藏廢棄物，其內容包括樹枝、板材、黑色汙土等，其深度逾1公尺，核與被告質疑是否為他人隨意棄置之情狀不符，且屬不能即知之瑕疵。又系爭土地埋藏廢棄物之情節，顯超過上開鑽探測出單純回填磚塊，系爭土地存有廢棄物，直接造成土地本身的非自然狀態，除廢棄物對於土地的土質構成不確定的因子外，於使用該土地時也會造成成本的增加，自也會在交易市場上牽動交易價格的決定。因此，土地之存有廢棄物，對於土地之使用或交易價值均會造成影響，自構成物之瑕疵甚明，參以嗣後原告交由聯騰公司清運回填廢料數量達80立方公尺，足認系爭土地不符被告依環衛條款保

證之品質，系爭土地內存有廢棄物的事實，其數量規模，並非短期內可以聚累而成，應係兩造就系爭土地成立買賣契約時即已存在的狀態。從而，原告主張系爭土地兩造訂立買賣契約時，已存埋有廢棄物之事實，洵堪認定。

4. 原告發現系爭土地有埋藏廢棄物後，已於112年11月20日即時通知被告，此有存證信函在卷可查（見本院卷第45至59頁），使被告瞭解系爭土地之瑕疵狀況。從而，原告依系爭衛環條款、民法第360條規定，請求被告應負不履行之損害賠償，即屬有據。被告雖稱其購入系爭土地後，並未開發也未整地，對於系爭土地含有磚塊並不知情云云，然原告據以請求者，為民法關於瑕疵擔保之規定，乃屬法定責任之性質，而非以被告之承諾為依；又出賣人所負瑕疵擔保責任為法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要，故被告所辯，仍不能據以免除應負瑕疵擔保責任之責。

5. 民法第360條規定請求出賣人不履行之損害賠償，此賠償範圍，依通說認除履行利益外，尚包含固有利益。查，原告依民法第360條規定，請求被告給付清運系爭土地廢棄物之費用160,000元，有卷附之前揭清運明細表、單據可稽（見卷第61、63頁），再觀之上開工程項目為清運回填廢料、數量80米、單價2,000元、共計160,000元，均屬清理土地廢棄物之必要費用。因此，原告依民法第360條規定，請求被告給付160,000元，未逾其可以請求的損害賠償範圍，自應准許之。

(三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條

01 分別定有明文。本件原告請求被告賠償之相關費用，係以支
02 付金錢為標的，為損害賠償之債，本無確定給付期限，自須
03 經催告始得要求被告負賠償責任。原告依民法第360條，請
04 求被告給付160,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12
05 月20日起至清償日止按週年利率百分之5計算之遲延利息，
06 即為有理由，應予准許。

07 四、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
08 告敗訴之判決，故依同法第389條第1項第3款之規定，自應
09 依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，
10 然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准
11 駁之判決。並依被告聲請諭知被告預供擔保，得免為假執
12 行。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其他主張、陳述並所提之證據，經
14 本院審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不一一詳予論述。
15 末按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
16 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
17 文。又按告知訴訟乃當事人一造於訴訟繫屬中，將其訴訟告
18 知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，以促其參加
19 訴訟。而所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之
20 裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之
21 一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於
22 第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法
23 律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者
24 而言（最高法院51年台上字第3038號裁判要旨可資參照）。
25 又民事訴訟法第433條之1規定簡易訴訟程序事件以一次期日
26 辯論終結為原則，本件被告訴訟代理人於113年2月17日收受
27 本院言詞辯論期日通知，並命被告於10日內提出答辯狀，被
28 告訴訟代理人遲至113年3月27日始當庭提出答辯狀並聲請告
29 知第三人林孟弘參加訴訟，有卷附送達證書、言詞辯論可
30 稽，其於簡易程序言詞辯論期日始聲請告知訴訟，已有遲滯
31 訴訟之嫌；且林孟弘非系爭契約當事人，縱為系爭土地前手

01 所有人，其與被告間買賣契約是否有特約條款、買賣過程事
02 實為何，均與本案無涉，本訴訟裁判之效力既不及於林孟
03 弘，其私法上地位或利益亦不因本件判決結果而生影響，縱
04 使聲請人即被告敗訴，林孟弘亦無何事實上或法律上不利益
05 之情事，從而，聲請人即被告聲請對林孟弘為訴訟告知，於
06 法不合，無從准許，併此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條、第78條。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
10 法 官 陳嘉宏

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
17 書記官 林佩萱