

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第370號

上訴人 張建智

訴訟代理人 鄭中睿律師

被上訴人 楊秀慧

訴訟代理人 鄭志明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年7月2日臺灣南投地方法院113年度訴字第299號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊經由原審共同被告新策開發股份有限公司（下稱新策公司）之居間仲介，於民國112年8月25日以總價新臺幣（下同）739萬元向上訴人購買其所有坐落於南投縣南投市○○段000○000○000○000○000地號土地（權利範圍均2分之1）及同段256、257、258地號土地（權利範圍均全部）共8筆土地（下合稱甲土地，分逕稱地號），並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），另於112年10月12日以377萬元向訴外人張敏謙購買其所有255、260、261、262、263地號土地（權利範圍均2分之1，下稱乙土地，與甲土地合稱系爭土地）。上訴人依系爭買賣契約「其他特約事項」第5條約定及民法第354條規定，應負物之瑕疵擔保責任。且上訴人於112年6月2日與新策公司簽訂之專任委託銷售契約書第15條特約條款第3項，已記載保證甲土地無回填廢棄物或有毒物質，並於同日填載之標的物現況說明書，勾選系爭土地現況未曾全部或部分開挖，及無掩埋事業廢棄物情事。嗣系爭土地於112年12月5日移轉登記予伊名下，上訴人及張敏謙亦於同年月7日點交系爭土地予伊，惟伊於點交後，始發現於兩造簽約前，系爭土地表土下即有遭人不法傾

01 倒、掩埋回填一般事業廢棄物及營建廢棄物之情事，而有減
02 少土地價值及效用之物之瑕疵（下稱系爭瑕疵），欠缺出賣
03 人當初保證之品質。就甲土地部分屬可歸責於上訴人致不完
04 全給付之債務不履行，且上訴人誣稱甲土地無回填廢棄物，
05 致伊陷於錯誤而為系爭契約之意思表示，屬故意以背於善良
06 風俗方法加損害於伊之侵權行為，致伊受有(一)強翰實業有限
07 公司（下稱強翰公司）進行系爭土地除草、無效種植之損失
08 3萬元、(二)信忠園藝花卉（下稱信忠花卉）清運系爭土地表
09 土之垃圾及廢棄物並重新植栽之損失4萬元、(三)耀城工程行
10 開挖系爭土地費用之損失62,000元、(四)晉弘環保工程行（下
11 稱晉弘工程行）合法清運一般事業及營建廢棄物費用306,69
12 0元等損害，於扣除張敏謙已賠償伊之12萬元後，餘額為31
13 8,690元。是爰依第360條、第227條、第184條第1項前段、
14 後段規定，擇一求為命上訴人給付318,690元，及自民事起
15 訴狀繕本送達翌日即113年7月30日起加付法定遲延利息之判
16 決（未繫屬本院部分，不予論述）。

17 二、上訴人則以：甲土地無論在112年9月16日新策公司代為整地
18 前或整地後，該地長年狀況均為雜木林，並未遭傾倒有毒之
19 廢棄物；縱有少量無毒廢棄物，惟被上訴人轉賣系爭土地仍
20 獲利百萬餘元，顯見未違反甲土地為農牧用地及交通用地用
21 途之品質，亦未減少該土地之價值，並無物之瑕疵。且伊於
22 同年10月19日即取得農業使用證明書，並以此現況點交甲土
23 地予被上訴人，伊所為給付符合債之本旨。又甲土地之現況
24 說明書為新策公司所製作，伊僅在其上簽名，並無隱瞞甲土
25 地之狀況，不構成侵權行為；且系爭買賣契約「其他特約事
26 項」第5條之約定，亦非伊保證品質之特約，伊毋須負物之
27 瑕疵擔保及不完全給付債務不履行之賠償責任。縱認甲土地
28 有系爭瑕疵，惟被上訴人於買受時早已知悉土地狀況，仍同
29 意買受，應認瑕疵業經治癒；且被上訴人於112年9月14日即
30 可知悉甲土地有無廢棄物情事，卻未從速檢查，亦視為承認
31 受領之物，自不得再主張買賣物之瑕疵擔保責任。遑論兩造

01 間已以上開條款特約法律效果為解除契約，被上訴人不得再
02 依民法第360條規定請求損害賠償。又被上訴人支付強翰公
03 司3萬元、信忠花卉4萬元，均係為再次申請農業使用證明
04 書，以減免土地增值稅，與伊無關；至支付耀城工程行62,0
05 00元、晉弘工程行306,690元，充其量屬瑕疵修補之費用，
06 並非瑕疵損害，被上訴人上開請求之賠償，均屬無據。縱認
07 伊應負損害賠償責任，惟被上訴人未區分伊與張敏謙間應負
08 擔債務比例，即逕向伊請求所有處理相關之費用，應無理
09 由。況被上訴人於出售系爭土地予訴外人郭勝賢時，亦隱瞞
10 系爭土地下具有廢棄物一情，自應負擔百分之95以上之與有
11 過失責任等語，資為抗辯。

12 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決命上訴
13 人應給付被上訴人318,690元，及自113年7月30日起至清償
14 日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴。上
15 訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。上訴人上訴聲明：
16 (一)原判決關於命上訴人給付318,690元本息部分，及訴訟費
17 用由上訴人負擔之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在
18 第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項（見本院卷第90-92頁）：

20 (一)上訴人於112年6月2日將其所有甲土地專任委託新策公司仲
21 介銷售。上訴人於特約條款保證甲土地「此地號無回填廢棄
22 物或有毒物質」，於標的物現況說明書簽字勾選甲土地「未
23 曾全部或部分開挖」、「無掩埋事業廢棄物」。

24 (二)被上訴人經新策公司仲介，分別於112年8月25日、同年10月
25 月12日簽定系爭買賣契約，各以總價738 萬元、377萬元向
26 上訴人及張敏謙購入甲土地與乙土地。上訴人與張敏謙於系
27 爭買賣契約「其他特約事項」第5條保證：「本案若經查若
28 有被傾倒廢棄物（土）及有毒物質、無法核發農用證明書及
29 土地有套繪（誤繕為「匯」）情事，買方得無條件解除契約
30 ，賣方不得以此請求損害賠償，所衍生費用由賣方負擔」。

31 (三)上訴人與張敏謙於112年12月5日移轉登記甲土地及乙土地予

01 被上訴人。被上訴人於112年12月7日簽署「不動產點交暨價
02 金信託履約保證結案單」完成點交，並於112年10月12日簽
03 立服務費支付同意書，同意給付服務費223,000元與新策公
04 司。

05 (四)新策公司仲介被上訴人於112年12月21日出賣系爭土地予郭
06 勝賢，被上訴人於土地買賣契約書「其他特約事項」第4條
07 保證：「本案若經查若有被傾倒廢棄物（土）及有毒物質、
08 無法核發農業證明書及土地有套繪（誤繕為「匪」）情事，
09 買方得無條件解除契約，賣方不得以此請求損害賠償，所衍
10 生費用均由賣方負擔」。

11 (五)新策公司介紹信忠花卉自113年1月18日起進行系爭土地廢棄
12 物清運及植栽工作，由被上訴人支付費用4萬元。

13 (六)被上訴人於113年2月1日以存證信函（下稱系爭存證信函）
14 通知上訴人甲土地地掩埋廢棄物，請其限期回復原狀。上訴
15 人收受後，於113年2月6日函復拒絕。

16 (七)被上訴人委託新策公司協助尋找廠商清理廢棄物，新策公司
17 委託耀城工程行、晉弘工程行分別自113年3月20日起、同年
18 月22日起各自進行系爭土地開挖、一般事業廢棄物清運工作
19 ，由新策公司代墊費用各62,000元、306,690元。永豐建築
20 經理股份有限公司於113年4月24日出具系爭土地不動產點交
21 暨價金履約保證結案單與被上訴人，由被上訴人於該份文件
22 上親自簽名。新策公司於113年4月24日自被上訴人應領之買
23 賣價金履約保證款內扣款領回368,690元。

24 (八)被上訴人於113年4月18日將系爭土地移轉登記予郭勝賢，被
25 上訴人於112年12月21日簽立服務費支付同意書，同意給付
26 服務費62萬元與新策公司。

27 (九)被上訴人已就原審判決聲請假執行。

28 (十)114年11月27日民事準備書狀中第一頁之表格中，各編號土
29 地均為一般農業使用分區，使用地類別則如該表格所示。

30 五、得心證之理由：

31 (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

01 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
02 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無
03 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
04 時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之
05 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
06 行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第
07 354條、第360條分別定有明文。次按負損害賠償責任者，除
08 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之
09 原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
10 用，以代回復原狀；損害賠償，除法律另有規定或契約另有
11 訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第
12 213條第1項、第3項及同法第216條亦有明文。又解釋契約，
13 應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真
14 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交
15 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
16 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
17 斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
18 致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決意旨參
19 照）。

20 (二)出賣人即上訴人於完成甲土地點交予買受人即被上訴人以前
21 ，甲土地即具有系爭瑕疵。

- 22 1. 依系爭買賣契約其他特約事項第5條約定：「本案若經查若
23 有被傾倒廢棄物（土）及有毒物質、無法核發農用證明書及
24 土地有套繪情事，買方（即被上訴人）得無條件解除契約，
25 賣方（即上訴人）不得以此請求損害賠償，所衍生費用由賣
26 方負擔」（見原審卷第33頁）；及上訴人與新策公司於112
27 年6月2日簽定專任委託銷售契約書第15條特約條款第3項約
28 明：「地主（即上訴人）保證此地號無回填廢棄物或有毒物
29 質」（見原審卷第23頁），並於標的物現況說明書簽字勾選
30 甲土地「未曾全部或部分開挖」、「無掩埋事業廢棄物」
31 （見原審卷第25頁），足見上訴人於出賣甲土地予被上訴人

01 時，確實曾保證甲土地無「被傾倒廢棄物（土）及有毒物
02 質」之瑕疵。再者，上開特約事項係約定土地若有被傾倒廢
03 棄物，買受人「得」解除契約，遍觀系爭買賣契約，並無特
04 約排除適用民法關於瑕疵擔保之規定；且證人即任職新策公
05 司之仲介人員張○○亦於原審時證稱：記得兩造並無特約免
06 除上訴人之瑕疵擔保責任等語（見原審卷第354頁），是
07 而，倘發生土地具有瑕疵之狀況，被上訴人當得依民法物之
08 瑕疵擔保規定向上訴人請求損害賠償。上訴人稱：依上開特
09 約條款，兩造間僅有契約解約權，被上訴人不得再依民法物
10 之瑕疵擔保規定，向上訴人請求損害賠償等語，並無可採。
11 一旦兩造間買賣之物，缺少上訴人所保證之品質，被上訴人
12 得不解除契約或請求減少價金，而向上訴人請求損害賠償，
13 堪以認定。

- 14 2. 查張敏謙與被上訴人於113年3月29日簽立系爭切結書，系爭
15 切結書記載：「乙方（即被上訴人）取得後種植發現土地
16 上有廢棄物，經開挖土壤有掩埋營建廢棄物（磚塊、水泥塊、
17 磁磚）及一般事業廢棄物之情事，所有處理相關費用（詳如
18 單據），經甲（即張敏謙）、乙雙方協議，甲方同意支付乙
19 方12萬元整，作為和解金，後續一概問題與甲方無關」等語
20 （見原審卷第131頁），足徵與上訴人共有部分系爭土地，
21 同時出售、點交系爭土地之張敏謙，對於系爭土地下方，於
22 出售、點交予被上訴人前，掩埋有營建廢棄物（磚塊、水泥
23 塊、磁磚）及一般事業廢棄物一節，並未爭執，進而同意交
24 付被上訴人12萬元以達成和解。又依卷附張輝岳即張敏謙之
25 兒子所提112年9月24日拍攝系爭土地現場之照片、上訴人所
26 提112年9月16日拍攝系爭土地現場之照片可悉（見原審卷第
27 13、115-129，177、425頁），於系爭土地點交予被上訴人
28 之前，確實埋有垃圾、外漏鋼筋等廢棄物，核與系爭切結書
29 所載大致相符，系爭土地下方之廢棄物係上訴人點交予被上
30 訴人前即已存在，洵堪認定。上訴人雖稱：系爭土地於點交
31 前並無系爭瑕疵，卷附系爭土地現場照片無法證明廢棄物掩

01 埋之時間等語，要無可採。

02 3. 此外，證人張○○於原審時結證：系爭存證信函上內容大致
03 屬實，...新策公司有聯繫上訴人、張敏謙，張敏謙有至現
04 場履勘，並與新策公司討論處理方式，上訴人部分...避不
05 見面...，開挖後系爭土地表土以下有發現掩埋廢棄物，開
06 挖後發現的廢棄物，有新有舊，看起來有一段時間，不像近
07 期的東西，判斷於上訴人、張敏謙點交系爭土地前即已存在
08 可能性很大等語（見原審卷第352-359頁）；證人即任職新
09 策公司之仲介人員巫○○於原審證稱：被上訴人因為要申請
10 農業證明，而除草、種植農作物時，發現土地有點硬，才發
11 現有有石塊、鋼筋外露等情形，...張敏謙之子張輝岳有出
12 面協調，上訴人則無，其與被上訴人約時間看現場開挖後有
13 發現垃圾、磚塊及營業廢棄物等，看起來廢棄物有一段時
14 間，因為挖的時候很多東西摻雜在一起，很凌亂，系爭切結
15 書為其繕打，依雙方意思協調切結，切結書內容屬實等語
16 （見原審卷第343-351頁），兩者所述情節大致一致，應屬
17 可信，足見係點交系爭土地予被上訴人後，被上訴人為種植
18 而開挖土地，始行發現系爭瑕疵。且依系爭土地所挖出之廢
19 棄物顯有相當時日，張敏謙之子張輝岳出面協調後，張敏謙
20 願意簽立系爭切結書等節審之，益徵上訴人及張敏謙於112
21 年12月7日點交系爭土地前，系爭土地下方即埋有廢棄物甚
22 明。上訴人雖於簽約時保證系爭土地下方無回填、無掩埋、
23 無被傾倒廢棄物之瑕疵，然點交予被上訴人時，系爭土地確
24 實具有系爭瑕疵至明。

25 (三)上訴人雖稱被上訴人未從速檢查，視為瑕疵已治癒等語，惟
26 系爭土地下方埋有廢棄物一情，為兩造所不爭執，衡情除表
27 面上顯而易見之廢棄物外，土地下方之廢棄物必須透過機具
28 開挖，始能得悉詳情，該等瑕疵屬通常之檢查不能發現甚
29 顯，本無法期待被上訴人看過系爭土地後，即可知悉土地下
30 方之情形；況依任職新策公司之仲介人員周承恩回函表示，
31 其係受上訴人之託進行銷售土地事務之承辦人員，其並未與

01 上訴人共同準備挖掘工具前往現場了解系爭土地下方之狀態
02 （見本院卷第83頁），亦徵常理上，本無法期待被上訴人前
03 往系爭土地現場時，攜帶挖掘工具徒手進行開挖、了解土地
04 下方之狀況，系爭瑕疵確屬通常之檢查不能發現、不能即知
05 之瑕疵無訛。再者，兩造於112年12月7日點交甲土地，被上
06 訴人於113年1月13日委託強翰公司在系爭土地除草、種植作
07 物發現異狀後，即於113年2月1日通知甲土地有掩埋廢棄物
08 等情事，前後僅約近2個月，難認被上訴人無從速檢查之情
09 亦明。

10 (四)被上訴人得依民法第354 條、第360 條之規定，向上訴人請
11 求物之瑕疵擔保之損害賠償318,690元。

12 1. 承前，甲土地缺少出賣人即上訴人所保證之品質即「無被傾
13 倒廢棄物（土）」，買受人即被上訴人得不依系爭買賣契約
14 主張解除契約，而請求不履行之損害賠償。被上訴人主張因
15 系爭瑕疵，致其委託強翰公司進行系爭土地除草、種植作物
16 無效受有3萬元費用損失、委託信忠花卉清運系爭土地之垃
17 圾及廢棄物並重新植栽受有4萬元損失，及委託耀城工程行
18 開挖系爭土地費用支出62,000元、委託晉弘工程行合法清運
19 一般事業廢棄物及營建廢棄物支出306,690元，有強翰公司
20 估價單、信忠花卉估價單、耀城工程行估價單、晉弘工程行
21 請款單及估價單在卷可稽（見原審卷第89、97、105、107-1
22 09頁），共計受有438,690元之損失，應屬有據。上訴人雖
23 稱：系爭土地中部分使用地類別為交通用地，故無損土地之
24 價值等語，然考以其並不爭執系爭土地使用分區均為「一般
25 農業區」（見本院卷第92、95頁），有系爭土地登記謄本在
26 卷可憑（見原審卷第60-62、65-80頁），是一般農業區之土
27 地下方遭傾倒或掩埋廢棄物，確實有損於土地之價值及效
28 用，應堪認定，甚且上訴人亦已保證系爭土地中之甲土地具
29 有「無被傾倒廢棄物（土）」之品質，是被上訴人確實因買
30 受甲土地而受有損害，得向上訴人請求物之瑕疵擔保之損害
31 賠償無疑。

2. 上訴人雖抗辯就張敏謙與被上訴人和解部分應免除其債務，及被上訴人出售系爭土地予郭勝賢時亦有隱瞞系爭瑕疵一事，被上訴人與有過失等等。然被上訴人就本件損害賠償部分，並未主張上訴人與張敏謙為連帶債務，經被上訴人於原審時陳稱明確（見原審卷第388頁），且被上訴人起訴主張之金額業已扣除其與張敏謙之和解金（見原審卷第14頁），故自無免除上訴人債務之問題。又被上訴人依物之瑕疵擔保責任規定向上訴人請求損害賠償，依契約之相對性原則，與被上訴人出售系爭土地予郭勝賢時有無隱瞞系爭土地下方狀況無涉，是上訴人前開所辯，均非可採。
3. 另縱使被上訴人為出售系爭土地予郭勝賢時，得減免土地增值稅，而申請、取得農業使用證明書，然此必須先予進行作物之種植，則被上訴人於系爭土地上種植作物時發現系爭瑕疵，得於開挖清除廢棄物後，始能重新種植，故種植後移除、開挖、再種植等費用，確實係因上訴人交付具有系爭瑕疵之甲土地，而增生之相關費用損害，此與被上訴人係因何原因而在系爭土地上種植作物無關。被上訴人因出售系爭土地予郭勝賢而獲有差價等利益，亦與其與上訴人間因買受甲土地而受有前揭損害間，不具有損益相抵之關係，蓋被上訴人係因不同之買賣契約而分別獲得利益、受有損害。從而，被上訴人主張因向上訴人買受具有系爭瑕疵之甲土地，而受有上揭委託強翰公司進行系爭土地除草、種植作物無效之3萬元費用、委託信忠花卉清運系爭土地之垃圾及廢棄物並重新植栽之4萬元費用，及委託耀城工程行開挖系爭土地支出62,000元費用、委託晉弘工程行合法清運一般事業廢棄物及營建廢棄物支出306,690元費用，合計438,690元之損失等語，為有理由。
4. 系爭土地表土下方於上訴人、張敏謙點交予被上訴人前，即具有系爭瑕疵，已於前述，而系爭土地之總面積為1458.12平方公尺，其中255、260、261、262、263地號土地之面積共740.57平方公尺，256、257、258地號土地之面積共717.5

5平方公尺，有系爭土地謄本在卷可佐（見原審卷第65-80頁），依上訴人及張敏謙就系爭土地分別持有之持分比例計算後，上訴人持有之系爭土地面積約占75%（ $1087.835/1458.12 \div 0.75$ ）、張敏謙則占25%（ $370.285/1458.12 \div 0.25$ ），是上訴人、張敏謙應就被上訴人所受損失分別負擔之賠償責任應各為329,018元（ $438,690 \times 0.75 \div 329,018$ ，元以下四捨五入）、109,672元（ $438,690 - 329,018 = 109,672$ ）。張敏謙雖已透過和解賠償被上訴人12萬元，經被上訴人陳明在卷（見原審卷第14頁），有系爭切結書在卷可考（見原審卷第131頁），然因上訴人與張敏謙間並不具有連帶賠償之關係，是無從於上訴人應賠償予被上訴人之金額中，扣除該12萬元，上訴人就本件被上訴人因賣受甲土地所受之損害，仍應給付被上訴人329,018元。被上訴人於此範圍內，僅請求上訴人給付318,690元之損害賠償，核屬有理。

5. 本件上訴人已交付甲土地予被上訴人，惟系爭土地於點交時存有系爭瑕疵，與上訴人保證之品質不符，未符合系爭買賣契約之債務本旨，而有民法第354條第1項前段規定之瑕疵。已如前述。雖上訴人主張其已於112年10月19日取得農業使用證明書，有該證明書影本在卷可證（見本院卷第123頁），然農業使用證明書主要是地主用以申請免徵土地增值稅，經被上訴人陳稱在卷（見本院卷第110頁），上訴人並未爭執（見本院卷第111頁），故只要現況有作農業使用即可符合要件，與土地下方是否埋有廢棄物未必相關，堪以認定，無從僅以上訴人曾取得農業使用證明書，即認上訴人交付予被上訴人之甲土地符合兩造間買賣土地之本旨。上訴人既已保證甲土地無廢棄物，而甲土地於移轉前即已存在系爭瑕疵，則甲土地確實有減少價值及預定效用之瑕疵，被上訴人自得依民法第360條請求上訴人賠償318,690元。上訴人若有委託他人處理系爭土地調查（見原審卷第409頁）、整地（見本院卷第61頁）事宜而未竟完善、未清理周全之處，應

屬上訴人與他人間就受託處理事務未完成或具有瑕疵，而可另對他人主張賠償之問題，與本件無涉，附此敘明。

(五)被上訴人雖另依民法第227條、第184條第1項前段、後段而為請求，然本院既已擇一依民法第354條、第360條之規定，為有利於被上訴人之判決，自毋庸再就前揭各項請求權基礎部分為論述，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第354條、第360條之規定，請求上訴人給付損害賠償318,690元，為有理由，應予准許。原審就被上訴人之上開請求，為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論則無二致，應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中華民國 114 年 12 月 31 日

民事第八庭 審判長法官 黃 裕 仁

法官 劉 惠 娟

法官 林 秉 暉

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 賴 淵 瀛

中華民國 114 年 12 月 31 日