

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第312號

原告 李昇學 住○○市○○區○○路000巷0號10樓

訴訟代理人 陳慧博律師

被告 全東亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 蘇淑芬

被告 陳雪子

輔佐人 李哲翔

上列當事人間解除買賣契約等事件，本院於民國113年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳雪子應給付原告新臺幣參佰伍拾參萬玖仟伍佰捌拾玖元，及自民國112年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告應於被告陳雪子給付前項新臺幣參佰伍拾參萬玖仟伍佰捌拾玖元及利息後，將坐落臺南市○○區○○○○段0000地號土地移轉登記予被告陳雪子。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣陸萬玖仟肆佰零玖元，由被告陳雪子負擔新臺幣參萬伍仟元，其餘由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告全東亞不動產仲介經紀有限公司（以下簡稱全東亞不動產公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）原告於民國111年3月1日透過中信房屋台南林森加盟店（即被告全東亞不動產公司）業務員之介紹，向被告陳雪子買受坐落臺南市○○區○○○○段0000地號土地（以下簡稱系爭土地），約定買賣標的總價款為新臺幣（下同）

330萬元，並簽立土地買賣契約書（以下簡稱系爭契約），原告同時支付被告全東亞不動產公司仲介服務費66,000元，並於111年4月18日將系爭土地移轉登記予原告。詎原告於112年5月23日接獲臺南市政府環境保護局（以下簡稱環保局）之函文，函文記載經臺南市○○區○○里里○○○○○○○○00000號樹恩農場隔壁有3-4分地（指系爭土地及臺南市○○區○○○○段0000地號土地），8年前被挖深先埋建築廢棄物後再埋2公尺左右類爐渣物，大型拖車超過200架次，經鄰近里民的反應希望環保單位來檢驗，8年來那塊地從來沒有長過東西」，環保局遂於112年5月30日前往系爭土地開挖採樣，嗣經環保局於112年7月3日來函告知原告表示「本案經檢出2點次六價鉻超出其毒性特性溶出標準，屬有害事業廢棄物」，並於112年9月7日來函要求原告於112年10月20日前提送棄置場址廢棄物清理計畫書，原告始驚覺系爭土地為遭人棄置有害事業廢棄物污染之農地。依系爭契約第11條第6項「乙方（即被告陳雪子）應擔保本買賣土地交付甲方時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵」及第11條第9項「乙方保證本買賣地絕無土壤或地下水污染情形，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，否則甲方得不經催告逕行解除本買賣契約」約定，原告既於買受系爭土地後，經環保局檢驗發現系爭土地含毒性超標六價鉻之有害事業廢棄物，原告自得依上開約定不經催告而以本起訴狀逕行解除系爭契約。

（二）原告係於111年4月14日付清買賣價金330萬元，自111年4月14日起算至原告解除契約之112年9月26日止，共計530天，依民法第259條第2款規定，被告陳雪子應償還原告239,589元之利息（計算式：3,300,000元×5%÷365天×530天＝239,589元，元以下四捨五入），故解除契約後，被告陳雪子應返還原告本金加利息合計為3,539,589元（計算

式：3,300,000元+239,589元=3,539,589元）；另被告陳雪子因違反系爭契約第13條第1項約定，應給付原告330萬元之違約金，故被告陳雪子應給付原告之金額合計為6,839,589元。又系爭買賣契約經解除後，契約溯及失效，故被告全東亞不動產公司受領該66,000元之服務費即屬無法律上之原因而受利益，應依民法第179條之規定返還仲介服務費。

（三）聲明：

- 1.被告陳雪子、全東亞不動產仲介經紀有限公司應各給付原告6,839,589元、66,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 2.原告應於被告陳雪子給付上開6,839,589元及利息後，應將坐落臺南市○○區○○○○段0000地號土地，移轉登記予被告陳雪子。
- 3.訴訟費用由被告負擔。

三、被告陳雪子抗辯略以：

- （一）系爭土地係被告於108年間透過中信房屋仲介所買受，被告持有系爭土地約2年8個月後，復於111年3月1日透過中信房屋售出系爭土地，被告並不知悉系爭土地8年前遭深埋事業廢棄物等情，且被告買受系爭土地係經合理、合法之買賣交易；原告稱三慶里里長檢舉系爭土地8年前被挖深先埋建築廢棄物後再埋2公尺左右類爐渣物，大型拖車超過200架次等語，然何以當時當地里民未提出討論亦未向公家機關檢舉？況系爭土地登記謄本上亦未表明有任何瑕疵或環保局列管之記錄。另環保局於112年5月30日進行開挖，現場亦未見明顯填埋爐渣或有事業廢棄物之情事。又原告買受系爭土地已近2年時間，此期間對系爭土地有任何作為亦非被告可得管控，原告誣告被告埋藏廢棄物並賺取天價賠償金，實居心不良。

（二）聲明：

- 1.原告之訴駁回。

01 2.訴訟費用由原告負擔。

02 四、被告全東亞不動產公司經合法通知，未於言詞辯論期日到
03 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 五、得心證之理由：

05 (一)原告主張透過中信房屋台南林森加盟店即被告全東亞不動
06 產公司業務員之介紹，於111年3月4日與被告陳雪子簽訂
07 系爭契約，約定原告以總價款330萬元向被告陳雪子購買
08 坐落臺南市○○區○○○○段0000地號土地（即系爭土
09 地），原告已支付被告陳雪子全部價金，同時支付被告全
10 東亞不動產公司仲介服務費66,000元，並於111年4月18日
11 完成系爭土地之所有權移轉登記等語，業據提出中信房屋
12 確認書、不動產說明書現況調查表、土地買賣契約書、服
13 務報酬給付同意書及土地登記謄本為憑，且為到場被告陳
14 雪子所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

15 (二)原告復主張系爭土地含有害事業廢棄物，被告陳雪子應負
16 物之瑕疵擔保責任，依系爭契約第11條第6項、第9項及民
17 法第359條規定，解除系爭契約，並依民法第259條規定請
18 求被告陳雪子返還價金330萬元及利息，併依系爭契約第1
19 3條約定，請求被告陳雪子給付違約金330萬元等情，為被
20 告陳雪子所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

21 1.原告主張臺南市環境保護局（以下簡稱環保局）於112年5
22 月30日至系爭土地現場採樣，經環保局來函告知系爭土地
23 於平均深度約1.1公尺處檢測出2點次六價鉻超出其毒性特
24 性溶出標準，屬有害事業廢棄物等情，業據提環保局112
25 年5月23日環事字第1120054446號、112年7月3日環事字第
26 1120073742號函暨廢棄物樣品檢測報告為證（見本院112
27 年度補字第886號卷第51至59頁），堪信原告此部分主張
28 為真實。

29 2.按「乙方（即被告陳雪子）保證本買賣地（即系爭土地）
30 絕無土壤或地下水污染情形，亦非行政院環保署公告列管
31 之污染控制場址、污染整治場址或污染管制區，否則甲方

（即原告）得不經催告逕行解除本買賣契約」，系爭契約第11條第9項定有明文。查，原告既於買受系爭土地後，經環保局檢驗發現系爭土地含毒性超標六價鉻之有害事業廢棄物，則原告依上開約定不經催告，起訴逕行解除系爭契約，自屬有據。又本件起訴狀繕本於112年11月17日送達被告陳雪子（見本院卷第19頁之送達證書），是系爭契約於112年11月17日即生解除效力。

3.再按契約解除後，當事人雙方應負回復原狀之義務，此觀民法第259條規定自明。查，系爭契約既於112年11月17日解除，兩造自應負回復原狀之義務，即被告陳雪子應負返還買賣價金之義務，而原告應負將系爭土地返還被告之義務。從而，原告請求被告陳雪子應給付原告3,539,589元【計算式：3,300,000元（買賣價金）+239,589元（自付清買賣價金之111年4月14日起至112年9月26日止之利息：計算式：3,300,000元×5%÷365天×530天=239,589元，元以下四捨五入）=3,539,589元】，及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據。而原告則應於被告陳雪子給付前揭金額及利息後，將系爭土地移轉登記予被告陳雪子。

4.原告另依系爭契約第13條約定，請求被告陳雪子給付違約金330萬元云云。惟系爭契約第13條第1項之約定為「除因不可抗力之事由外，乙方違反本契約書所定各項義務之履行日期約定時，…若經甲方催告期滿而乙方仍不履約者，甲方得解除本契約，乙方並應按甲方已支付之價金加倍返還予甲方作為違約賠償。」，而原告係以系爭土地有污染物質為由解除契約，並非因被告陳雪子有何違反「履行日期」之約定。是原告依系爭契約第13條第1項約定，請求被告陳雪子給付相當已支付價金330萬元之違約金，核屬無據。

（三）兩造就原告於111年3月1日係透過被告全東亞不動產公司

01 居間仲介，與被告陳雪子簽署系爭契約，以買賣總價款33
02 0萬元購買被告陳雪子所有系爭土地乙節並無爭執，已如
03 前述，是被告全東亞不動產公司已完成兩造買賣系爭土地
04 之居間仲介義務，其取得仲介服務費66,000元，係有法律
05 上原因，雖系爭契約因故解除，卻非被告全東亞不動產公
06 司之因素，則其取得仲介服務費66,000元之法律原因（完
07 成仲介服務）仍存在。從而，原告依不當得利之法律關
08 係，請求被告全東亞不動產公司返還仲介服務費66,000
09 元，核屬無據。

10 六、綜上所述，原告依系爭契約請求【被告陳雪子給付原告3,53
11 9,589元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即112年11月18日起
12 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；原告應於被
13 告陳雪子給付上開3,563,548元及利息後，應將坐落臺南市
14 ○○區○○○○段0000地號土地移轉登記予被告陳雪子】，
15 為有理由，應予准許；至對被告陳雪子逾上開範圍之請求，
16 及對被告全東亞不動產公司之請求，均為無理由，應予駁
17 回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
19 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
20 無一一論述之必要，併此敘明。

21 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
22 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
23 負擔其支出之訴訟費用；法院為終局判決時，應依職權為訴
24 訟費用之裁判；民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有
25 明文。經核本件訴訟費用額為69,409元（第一審裁判費），
26 而原告請求為一部有理由，一部無理由，爰酌定被告陳雪子
27 應負擔之訴訟費用額為35,000元，其餘由原告負擔。

28 九、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
29 訟法第385條第1項前段、第79條、第87條第1項，判決如主
30 文。

31 中 華 民 國 113 年 4 月 11 日

臺灣臺南地方法院民事第二庭

法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 113 年 4 月 11 日

書記官 李 雅 涵