

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1859號

原告 陳雪子

訴訟代理人 蔡東泉律師

被告 莊廷均

訴訟代理人 羅瑞昌律師

劉鎮智律師

被告 鑫東亞不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 張雅斐

訴訟代理人 林文博

沈寬裕

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國114年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告莊廷均應於原告將臺南市○○區○○○○段0000地號土地所有權移轉登記予被告莊廷均之同時，給付原告新臺幣3,000,000元及自民國108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告莊廷均應給付原告新臺幣323,219元，及自民國113年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告莊廷均負擔10分之9，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣1,000,000元供擔保後，得假執行；但如被告莊廷均以新臺幣3,000,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣107,000元供擔保後，得假執行；但如被告莊廷均以新臺幣323,219元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)原告經被告鑫東亞不動產仲介經紀有限公司（下稱被告鑫東  
03 亞公司）仲介，於民國108年5月18日與被告莊廷均就臺南市  
04 ○○區○○○○段0000地號，面積2634平方公尺土地（下稱  
05 系爭土地）簽立土地買賣契約（下稱系爭契約），約定價金  
06 新臺幣（下同）3,000,000元，原告於108年6月28日登記為  
07 系爭土地所有人。原告於111年3月4日經被告鑫東亞公司仲  
08 介，將系爭土地出賣予訴外人李昇學，並簽訂土地買賣契  
09 約，系爭土地於111年4月18日所有權移轉登記予李昇學。李  
10 昇學於112年9月2日對原告、訴外人全東亞不動產仲介經紀  
11 有限公司（下稱全東亞公司）提起解除買賣契約訴訟即本院  
12 112年度重訴字第312號（下稱另案），原告於另案訴訟中始  
13 知被告莊廷均出賣之系爭土地掩埋有害事業廢棄物。

14 (二)原告依系爭契約第11條第9項約定，以本件民事起訴狀繕本  
15 送達對被告莊廷均為解除系爭契約之意思表示，系爭契約解  
16 除後，依民法第259條第1、2項規定，被告莊廷均應返還3,0  
17 00,000元，又被告莊廷均於108年6月28日前受領3,000,000  
18 元，故應給付自108年6月28日起至清償日止按週年利率5%計  
19 算之利息，原告並將系爭土地所有權移轉登記予被告莊廷  
20 均。被告莊廷均出賣掩埋有害事業廢棄物之系爭土地予原  
21 告，為過失侵權行為，且屬可歸責於其之不完全給付，致原  
22 告受有賠償李昇學3,300,000元之利息即239,589元、3,539,  
23 589元之週年利率5%利息即98,814元、裁判費35,000元，共3  
24 74,403元之損失，依民法第184條第1項前段、第227條第2項  
25 規定，擇一請求被告給付374,403元。又原告給付被告鑫東  
26 亞公司二次仲介費共159,000元，被告鑫東亞公司違反不動  
27 產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款，致前開二次買賣  
28 契約均解除，依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，  
29 請求被告鑫東亞公司返還仲介費。並聲明：(一)被告莊廷均應  
30 給付原告3,000,000元及自108年6月28日起至清償日止，按  
31 週年利率5%計算之利息；(二)原告於被告莊廷均給付前項之金

01 額及利息後，將系爭土地移轉登記予被告莊廷均；(三)被告應  
02 給付原告373,403元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
03 止，按週年利率5%計算之利息；(四)被告鑫東亞公司應給付原  
04 告159,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
05 週年利率5%計算之利息；(五)願供擔保請准宣告假執行。

## 06 二、被告方面：

07 (一)被告莊廷均則以：被告莊廷均出賣系爭土地予原告時，系爭  
08 土地難認已遭掩埋有害事業廢棄物。縱系爭土地遭掩埋有害  
09 事業廢棄物之時間發生於99年以前，此係不可歸責於雙方之  
10 事由，系爭土地既已交付予原告，系爭土地之利益及危險應  
11 由原告承受。被告莊廷均出賣系爭土地時確實不知系爭土地  
12 已掩埋有害事業廢棄物，被告莊廷均就此節自無故意或過  
13 失。若系爭土地於被告莊廷均與原告成立系爭契約前即掩埋  
14 有害事業廢棄物，被告莊廷均依系爭土地當時之現狀交付，  
15 自不構成不完全給付。原告固依系爭契約第11條第9項約定  
16 主張解除契約，該條約定屬形成權，應適用或類推適用民法  
17 第365條5年除斥期間規定，原告取得系爭土地已逾5年，不  
18 得解除系爭契約。縱被告莊廷均確有債務不履行之情事，原  
19 告僅得依債務不履行規定對被告莊廷均為請求，而無適用侵  
20 權行為規定之餘地。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁  
21 回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (二)被告鑫東亞公司則以：被告鑫東亞公司仲介原告與被告莊廷  
23 均買賣系爭土地，均依循正常合法程序查詢系爭土地是否被  
24 套繪、侵占，被告鑫東亞公司不知悉系爭土地前遭掩埋有害  
25 事業廢棄物，且此節難以預見並避免或防止損害結果之發  
26 生，被告鑫東亞公司並無故意、過失或可歸責之事由。並聲  
27 明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願  
28 供擔保請准宣告免為假執行。

## 29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)原告於108年5月間經被告鑫東亞公司仲介，於108年5月18日  
31 與被告莊廷均就系爭土地簽立系爭契約（即原證一即本院卷

01 第29-41頁)，約定價金3,000,000元；原告於108年6月28日  
02 登記為系爭土地所有權人，並同日交付系爭土地。

03 (二)依系爭契約第11條第9項約定，「乙方（指被告莊廷均）保  
04 證本買賣土地絕無土壤或地下水污染情形。亦非行政院環保  
05 署公告列管之污染控制場址、污染整治場址或污染管制區，  
06 否則甲方（指原告）得不經催告逕行解除本買賣契約」；系  
07 爭契約中「不動產說明書現況調查表」項次35「是否屬政府  
08 公告之土壤或地下水污染場址」，被告莊廷均勾選「否」。

09 (三)原告於111年3月4日經被告鑫東亞公司仲介，將系爭土地出  
10 賣予李昇學，並簽訂土地買賣契約書（即原證四即本院卷第  
11 53-67頁，契約內容除買、賣雙方資料、價金不同，其餘均  
12 相同），系爭土地於111年4月18日所有權移轉登記予李昇  
13 學。

14 (四)李昇學於112年9月2日對原告、全東亞公司提起解除買賣契  
15 約訴訟即本院112年度重訴字第312號，另案訴訟中原告才得  
16 知被告莊廷均所出賣之系爭土地中，埋有六價鉻之毒物。臺  
17 南市環境保護局（下稱環保局）於112年5月30日至系爭土地  
18 現場採樣，隨機開挖3點次，系爭土地於平均深度約1.1公尺  
19 處可見不明填充物，檢出2點次六價鉻超出其毒性特性溶出  
20 標準（2.5mg/L），屬有害事業廢棄物（環保局112年5月23  
21 日環事字第1120054446號、112年7月3日環事字第112007374  
22 2號函暨廢棄物樣品檢測報告，本院112年度補字第886號卷  
23 第51-59頁）。另案於113年4月11日判決原告應給付李昇學  
24 3,539,589元，及自112年11月18日起至清償日止，按週年利  
25 率5%計算之利息；李昇學應於原告給付前項3,539,589元及  
26 利息後，將系爭土地移轉登記予原告；該案已確定。

27 (五)原告於113年6月13日給付李昇學，包括①3,539,589元②利  
28 息98,814元③訴訟費用35,000元，總計3,673,403元。系爭  
29 土地於113年9月9日移轉至原告名下。

30 (六)原告以本件民事起訴狀繕本送達對被告莊廷均為解除系爭契  
31 約之意思表示，於113年10月23日送達被告莊廷均。

01 (七)原告於(一)之買賣給付被告仲介費60,000元、於(三)之買賣給付  
02 被告仲介費99,000元。

03 (八)被告莊廷均於107年4月間經法院拍定取得系爭土地。

04 四、兩造爭執事項：

05 (一)原告依系爭契約第11條第9項解除契約，依民法第259條第  
06 1、2款請求返還3,000,000元及利息，有無理由？

07 (二)原告依民法第184條第1項前段過失侵權行為、第227條第2  
08 項，請求被告給付374,403元，有無理由？

09 (三)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被告鑫東亞  
10 公司給付159,000元，有無理由？

11 (四)被告莊廷均於108年6月28日移轉登記並交付系爭土地予原告  
12 時，系爭土地下有無廢棄物，係何人傾倒所為？

13 五、得心證之理由：

14 (一)原告依系爭契約第11條第9項約定合法解除系爭契約，依民  
15 法第259條第1、2款規定，得請求被告給付3,000,000元及自  
16 108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息：

17 1.系爭契約第11條第9項約定：乙方（即被告莊廷均）保證本  
18 買賣土地（即系爭土地）絕無土壤或地下水污染情形，亦非  
19 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  
20 染管制區，否則甲方（即原告）得不經催告逕行解除本買賣  
21 契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另  
22 有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受  
23 領之給付物，應返還之；二、受領之給付為金錢者，應附加  
24 自受領時起之利息償還之，民法259條第1、2款定有明文。  
25 契約解除時，當事人之一方受領之給付為金錢者，依民法第  
26 259條第2款規定，當然應附加「自受領時」起之利息償還他  
27 方（最高法院88年度台上字第112號判決意旨參照）。於民  
28 事事件，證據之證明力，較為強大，更為可信者，即足以使  
29 審理事實之人對於爭執之事實認定其存在，更勝於不存在，  
30 即達到前開蓋然的心證，此即「證據優勢」或「證據優勢主  
31 義」。是在具體事件審理中，若當事人所主張之事實及提出

01 之證據，經衡量後對「待證事實」可達到前開所稱蓋然之心  
02 證時，法院即應信該當事人所主張之事實為真。

03 2.臺南市○○區○○里里○於○○○區○○000○○○○里○  
04 ○○○○○○○○○○○段0000地號土地（下稱1142地號土  
05 地）、系爭土地於8年前被挖深先埋建築廢棄物後再埋2公尺  
06 左右高度的類爐渣物，大型拖車超過200車次等語，環保局  
07 於112年5月30日至系爭土地現場採樣，系爭土地於平均深度  
08 約1.1公尺處可見不明埋埋物，檢出2點次六價鉻超出其毒性  
09 特性溶出標準，屬有害事業廢棄物等情，經環保局函請臺灣  
10 臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）偵辦。訴外人郭文川於  
11 警詢及偵查中供稱：我與我姊姊郭惠春是於95年12月25日向  
12 法院拍賣取得1142地號土地、系爭土地，1142地號土地登記  
13 在我名下，系爭土地登記在郭惠春名下，均是魚塢地，上面  
14 都是蘆葦及爛土，後來有進行土壤改良，我媽郭楊宿委託吳  
15 培榮幫忙填土，吳培榮當時保證說都是合格的土，吳培榮於  
16 96年6、7月份開始填土，填一半時我有去現場看，看到現場  
17 有白土，我叫我媽打電話給吳培榮請他說明，他說那是石  
18 灰，因為那塊地爛土太多，必須加石灰消毒，系爭土地約於  
19 100、101年因欠稅被法拍，這件事發生後我告知里長我於96  
20 年請吳培榮填土，里長說吳培榮也有一堆土在他們村莊內吳  
21 培榮自己的土地上，就帶我去看，發現土與我那塊地上的土  
22 差不多等語。又經臺南地檢署向農業部林業及自然保育署航  
23 測及遙測分署調閱系爭土地自99年至112年之數位航攝影  
24 像，發現土地上之地貌並沒有明顯之改變，亦無開挖之跡  
25 象，有該等數位航攝影像存卷可參，經本院調取臺南地檢署  
26 112年度營他字第179號偵查卷宗核閱無訛，是以，原告主張  
27 系爭土地遭掩埋、棄置有害事業廢棄物之時間應於99年之前  
28 一節，已具證據優勢，足使本院認此事實存在之可能性更勝  
29 於不存在，而達到蓋然的心證，堪信為真。系爭土地於被告  
30 莊廷均出賣予原告時已有遭掩埋、棄置有害事業廢棄物一  
31 節，已如前述，即與系爭契約第11條第9項約定不符，則原

01 告依系爭契約第11條第9項約定以起訴狀繕本送達對被告莊  
02 廷均為解除系爭契約之意思表示，起訴狀繕本於113年10月2  
03 3日送達被告莊廷均，是系爭契約於113年10月23日合法解  
04 除。

05 3.按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其  
06 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月  
07 間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅，民法第365條  
08 第1項固有明文。當事人於訂約時或訂約後，如就契約解除  
09 另有約定，除有無效或得撤銷並經合法撤銷者外，基於契約  
10 自由及當事人意思自主原則，自無不可。是契約當事人於約  
11 定解除權事由發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受  
12 法律規定之限制。又約定解除權之行使方法、效果、消滅  
13 等，除契約另有約定外，應適用民法第257條至第262條之規  
14 定。解除權之行使，未定有期間者，他方當事人得定相當期  
15 限，催告解除權人於期限內確答是否解除；如逾期未受解除  
16 之通知，解除權即消滅，民法第257條定有明文。可知約定  
17 解除權未定期間者，法律既已明文規定須定期催告而未行  
18 使，始為消滅，自無類推適用法定解除權除斥期間規定之餘  
19 地。系爭契約第11條第9項約定之解除權，並未定有期間，  
20 且被告莊廷均未依法定期催告原告行使約定解除權，依上開  
21 規定及說明，原告之約定解除權自不消滅，且無適用或類推  
22 適用法定解除權除斥期間規定之餘地，是被告莊廷均抗辯原  
23 告行使系爭契約第11條第9項解除權應適用或類推適用民法  
24 第365條5年除斥期間規定等等，並不可採。

25 4.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
26 絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。此規定依  
27 民法第261條於當事人因契約解除而生之相互義務，亦準用  
28 之。系爭契約既經原告合法解除，則原告與被告莊廷均應負  
29 回復原狀之義務，原告所負移轉系爭土地所有權移轉登記義  
30 務，與被告莊廷均返還買賣價金3,000,000元及自受領時起  
31 利息之義務，均本於同一雙務契約而發生，彼此間實質上立

01 於對待給付關係，另依系爭契約之約定可知原告於系爭土地  
02 108年6月28日所有權移轉登記前已付訖價金3,000,000元，  
03 則原告依民法第259條第1、2款規定，得請求被告給付3,00  
04 0,000元及自108年6月28日起至清償日止，按週年利率5%計  
05 算之利息。是被告莊廷均應於原告將系爭土地所有權移轉登  
06 記予被告莊廷均之同時，給付原告3,000,000元及自108年6  
07 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 (二)原告得依民法第227條第2項，請求被告莊廷均給付323,219  
09 元：

10 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
11 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給  
12 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22  
13 7條定有明文。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發  
14 生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於  
15 買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給  
16 付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行  
17 責任（最高法院94年度台上字第1112號、112年度台上字第9  
18 24號判決意旨參照）。損害賠償之債，除法律另有規定或契  
19 約別有訂定外，其賠償義務應以受有實際上之損害為成立要  
20 件，且以填補債權人所受損害及所失利益為限。另損害賠償  
21 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，  
22 有相當因果關係為成立要件，此即責任成立之相當因果關  
23 係。

24 2.被告莊廷均抗辯其出賣系爭土地時不知系爭土地掩埋有害事  
25 業廢棄物，其不可歸責等等。惟債務人應依債之本旨為給  
26 付，乃當然之理，被告莊廷均既於系爭契約第11條第9項保  
27 證系爭土地絕無土壤污染情形，且原告與被告莊廷均簽定系  
28 爭契約時，雙方訂定一份附件，被告莊廷均保證「土壤中含  
29 有少許布輪翻砂土、絕無掩埋垃圾」（本院卷第265頁），  
30 可見被告莊廷均明確表示系爭土地僅含少許布輪翻砂土，絕  
31 無掩埋垃圾，既無掩埋垃圾，自更無掩埋有害事業廢棄物，

01 而系爭土地於買賣時已掩埋有害事業廢棄物，已如前述，足  
02 知被告莊廷均並未依債之本旨為給付，致原告受有轉賣遭後  
03 手求償之損害，被告莊廷均既於系爭契約有上開保證，未查  
04 明該事實，即將系爭土地出賣予原告，自不能以其就系爭土  
05 地未做過土壤檢測，即認其無可歸責之事由，被告莊廷均抗  
06 辯其不可歸責尚無可採。

07 3.原告於111年3月4日經被告鑫東亞公司仲介將系爭土地出賣  
08 予李昇學，李昇學因系爭土地掩埋有害事業廢棄物，於112  
09 年9月2日對原告、全東亞公司提起解除買賣契約訴訟即本院  
10 112年度重訴字第312號，另案經判決確定，已如前述。原告  
11 因被告莊廷均出賣掩埋有害事業廢棄物之系爭土地，遭後手  
12 李昇學求償，乃屬可歸責於被告莊廷均之事由致為不完全給  
13 付，致原告因被告莊廷均之不完全給付而生損害，原告自得  
14 依民法第227條第2項請求被告莊廷均賠償損害。原告主張其  
15 受有利息、裁判費共374,043元之損失等等，本院認原告得  
16 請求被告莊廷均賠償之損害為111年4月14日起至112年9月26  
17 日止之利息239,589元（計算式： $3,300,000 \text{元} \times 5\% \div 365 \text{天} \times 53$   
18  $0 \text{天} = 239,589 \text{元}$ ），及112年11月18日起至113年5月20日  
19 （另案判決確定日）止之利息83,630元（計算式： $3,300,00$   
20  $0 \text{元} \times 5\% \div 365 \text{天} \times 185 \text{天} = 83,630 \text{元}$ ），其中因239,589元屬3,3  
21 00,000元之利息，依民法第207條第1項規定利息不得滾入原  
22 本再生利息，故共計323,219元（計算式： $239,589 + 83,630$   
23  $= 323,219 \text{元}$ ），逾此範圍之利息與原告因另案敗訴依法應  
24 支付之裁判費35,000元，難認與被告莊廷均之不完全給付行  
25 為間具相當因果關係，此部分請求於法無據。另原告依民法  
26 第277條第2項規定請求被告鑫東亞公司與被告莊廷均賠償37  
27 4,043元等等，惟被告鑫東亞公司難認具可歸責之處（詳下  
28 述(三)），故原告此部分主張亦屬無據。

29 4.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
30 任，民法第184條第1項前段固有明文。原告另依民法第184  
31 條第1項前段過失侵權行為規定請求被告賠償等等，惟原告

01 未舉證證明被告有何不法侵害行為，及侵害原告何種權利，  
02 是原告依第184條第1項前段規定請求被告賠償，於法無據。

03 (三)原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項請求被告鑫東亞  
04 公司給付159,000元，於法無據：

05 1.按經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得  
06 同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人  
07 或承租人關於不動產必要之資訊；四、告知買受人或承租人  
08 依仲介專業應查知之不動產之瑕疵；五、協助買受人或承租  
09 人對不動產進行必要之檢查；經紀業因經紀人員執行仲介或  
10 代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應  
11 與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第24條  
12 之2第3、4、5款、第26條第2項固分別有明文。不動產經紀  
13 業管理條例第26條第2項規定，經紀業與經紀人員負連帶賠  
14 償責任以具可歸責事由、交易當事人受有損害、其間有因果  
15 關係為要件。不動產經紀人受託在執行不動產買賣仲介之業  
16 務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管  
17 理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相  
18 對人為解說，惟上開所謂查證義務應以相當合理之範圍為其  
19 限度，如不動產經紀人已盡善良管理人之注意義務仍無從查  
20 證，尚不得認為其有何過失。

21 2.系爭土地掩埋有害事業廢棄物尚需經檢測方可得知，被告鑫  
22 東亞公司經紀人非專業檢測人員，其以肉眼觀察，無法直接  
23 得知系爭土地掩埋有害事業廢棄物情事存在，準此，難認被  
24 告鑫東亞公司經紀人無法查知系爭土地有前開掩埋有害事業  
25 廢棄物情事，係屬有過失而可歸責。原告主張被告鑫東亞公  
26 司違反不動產經紀業管理條例第24條之2第3、4、5款規定，  
27 難以採信，原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定  
28 請求被告鑫東亞公司返還已給付仲介報酬159,000元，於法  
29 無據。

30 六、綜上所述，原告依民法第259條第1、2款、第227條第2項規  
31 定，請求被告莊廷均應於原告將系爭土地所有權移轉登記予

01 被告莊廷均之同時，給付原告3,000,000元及自108年6月28  
02 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告莊廷均應  
03 給付原告323,219元及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月24  
04 日（本院卷第113頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
05 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，  
06 應予駁回。

07 七、原告勝訴部分原告陳明願供擔保請准宣告假執行，與民事訴  
08 訟法第390條第2項之規定，核無不合，爰酌定相當之擔保金  
09 額准許之，並准被告莊廷均供相當擔保後亦得免為假執行；  
10 至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予  
11 駁回。

12 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
13 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
15 書。

16 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日  
17 民事第二庭 法 官 楊亞臻

18 以上正本係照原本作成。

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日  
22 書記官 陳雅婷