

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第484號

原告 彭雲慶

訴訟代理人 柯勝義律師

被告 黃美鳳

追加被告 許喬筑

許哲維

許媚琇

共同

訴訟代理人 陳志峯律師

共同

複代理人 鄭哲維律師

被告 呂彥霖

訴訟代理人 洪崇遠律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月20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

壹、程序部分

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、175條、第178條分別定有明文。查：追加被告戊○○於民國00年0月00日出生，於起訴時尚未成年，惟已於訴訟繫屬中成年而取得訴訟能力，然未經本人承

01 受訴訟，故本院於113年9月19日依職權裁定命追加被告戊○
02 ○承受訴訟並續行訴訟（本院卷二第179-180頁），先予敘
03 明。

04 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
06 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第
07 255條第1項第2款、第5款定有明文。所謂請求之基礎事實同
08 一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各
09 請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛
10 爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當
11 程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予
12 以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重
13 複審理者，即屬之。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實
14 上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第
15 256 條亦有明定。經查：

16 (一)原告於起訴時之聲明為：1.被告己○○應以繼承被繼承人乙
17 ○○之遺產範圍與被告甲○○連帶將桃園市○○區○○段○
18 ○○段000地號土地（下稱系爭土地）之地上及地下廢棄物
19 （含垃圾）清除並回填淨土；另自110年10月27日起按月連
20 帶給付原告新臺幣（下同）5,952元及自起訴狀送達翌日起
21 至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告己○○應給付
22 原告6,000,000元及自起訴狀送達翌日起至清償之日止，按
23 年息5%計算之利息；3.被告己○○應將系爭土地之地上及
24 地下廢棄物（含垃圾）清除並回填淨土（本院卷一第3-4
25 頁）。

26 (二)嗣原告於111年11月1日追加丁○○、丙○○、戊○○為被告
27 （本院卷一第79頁），就聲明之部分，迭經變更後，原告於
28 113年8月2日提出民事綜合辯論意旨狀，變更聲明為：1.先
29 位聲明：(1)被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○
30 應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍與被告甲○○連帶給付
31 原告2,613,708元，及其中1,196,000元自起訴狀送達翌日起

至清償日止，按年息5%計算之利息，另1,417,708元自變更聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)願供擔保，請准宣告假執行；2.備位聲明：(1)被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍連帶給付原告2,613,708元，及其中1,196,000元自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另1,417,708元自變更聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(2)被告甲○○應給付原告2,613,708元，及其中1,196,000元自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另1,417,708元自變更聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(3)前二項所命之給付如任一被告或追加被告已為給付，其餘被告或追加被告於該給付範圍內，免其給付責任；(4)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第143-144頁），經核原告追加被告丁○○、丙○○、戊○○之部分，乃其等均為被繼承人乙○○之繼承人，就被繼承人乙○○之遺產，必須合一確定，至於原告所為訴之變更部分，均本於原告主張購入系爭土地後，發現系爭土地遭掩埋廢棄物之同一基礎事實而為，揆諸上開規定，皆無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)原告經營華美航運股份有限公司桃園分公司，其向訴外人租賃之辦公處所，因桃園航空城計畫，故需於112年12月1日拆遷，原告考量華美航運股份有限公司之營運，需委託購地、自建辦公廳舍以處理航空貨運，原告遂透過被告甲○○仲介被繼承人乙○○所有之系爭土地，被告甲○○並提出由乙○○、甲○○簽署之「土地現況說明書」（下稱系爭現況說明書），該說明書第10項「賣方持有土地期間是否曾掩埋垃圾、廢棄物」之欄位，乃勾選「否」，而被繼承人乙○○既切結保證賣方持有期間之系爭土地不曾掩埋垃圾、廢棄物，原告遂同意以22,760,000元購買系爭土地，雙方於108年5月

01 2日簽立不動產買賣契約書，俟原告於108年5月8日按期履行
02 給付價金之義務後，雙方完成系爭土地之過戶。

03 (二)當原告取得系爭土地之所有權後，即委託建築師辦理變更使
04 用類別為「交通用地」，繼續規畫興建交通設施、辦公建
05 物，於110年9月1日建築師派員鑽探勘查系爭土地後，竟發
06 現表土下有垃圾回填之情形，經開挖後，確認系爭土地掩埋
07 有大量垃圾及廢棄物，被繼承人乙○○、仲介即被告甲○○
08 於出售系爭土地前，未查明系爭土地有無掩埋垃圾，以不實
09 之系爭現況說明書詐欺原告，致使原告所投入變更使用類別
10 為交通用地及辦公廳舍等設計規劃，皆無法執行。

11 (三)先位聲明部分：

12 1.被告甲○○不僅以仲介身份居間系爭土地之買賣，更擔任被
13 繼承人乙○○之代理人，為乙○○提供勞務，並受乙○○之
14 監督，乙○○與被告甲○○間自有民法第188條第1項前段規
15 定之適用或類推適用。

16 2.原告所經營之華美航運股份有限公司，設立於桃園市大園區
17 貨物交運航空公司運送之關務部辦公處所，乃向他人承租，
18 該租賃建物因位於桃園航空城重劃區內，出租人預定於111
19 年12月15日終止租約，領取拆遷補償費用後，拆除建物並將
20 土地點交重劃會，被告甲○○在得知原告有購地建屋之需求
21 後，即仲介原告購買被繼承人乙○○名下之系爭土地，原告
22 與被繼承人乙○○於磋商時，亦將購買土地之用途，告知被
23 告甲○○，且原告要求系爭土地無論是地上、地下均需乾淨
24 無暇，俾便日後辦理地目變更、申請興建建物，作為華美公
25 司辦理航空貨運託運、報關、轉運之用（下稱系爭關務大
26 樓），因被告甲○○稱系爭土地一定沒有問題，原告始於10
27 8年5月2日，與被繼承人乙○○簽立買賣契約。然原告取得
28 系爭土地之所有權後，卻發現系爭土地遭掩埋大量垃圾及廢
29 棄物。

30 3.被告甲○○受被繼承人乙○○之委任，擔任代理人，負責辦
31 理系爭土地買賣契約之簽立、受領價金、辦理履約保證、審

閱不動產說明書之內容暨簽章，被告甲○○於填寫系爭現況說明書前，自有查明系爭土地有無遭掩埋垃圾、廢棄物之義務，被告甲○○卻怠於查證，切結保證賣方持有期間，系爭土地不曾掩埋垃圾、廢棄物，致使原告誤信而同意買受系爭土地、簽立不動產買賣契約書，被繼承人乙○○與被告甲○○上開行使詐術之侵害行為，致原告交付買賣價金22,760,000元後，收受掩埋廢棄物之系爭土地，故原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項前段之規定，請求被繼承人乙○○之繼承人即被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應於繼承被繼承人乙○○之遺產範圍內，與被告甲○○負連帶賠償責任。

(四)備位聲明部分：

1.系爭土地確有掩埋廢棄物，且掩埋之時間應在被繼承人乙○○交付土地之前，而系爭土地因有掩埋廢棄物，欠缺法律上所應具備之效用，屬於物之瑕疵，被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應依民法第354條第1項之規定負物之瑕疵擔保之責與民法第227條之不完全給付損害賠償責任。

2.損害賠償之範圍：

(1)系爭關務大樓無法於興辦計畫期限完成，原告損失系爭關務大樓之規劃設計費用1,140,000元：

原告為興建系爭關務大樓，委託建築師分兩階段變更土地編定及建築規劃，第一階段之費用為900,000元，第二階段之費用為240,000元，該建築師受託規劃興建系爭關務大樓之第一階段工作項目包含事業計畫製作審查、土地變更編定、現況測量、建築前期規畫，因被告等人遲未履行清除廢棄物之瑕疵擔保責任，致使系爭關務大樓無法於興辦計畫期限完成，系爭土地變更編定為交通用地之實質目的已無法達成，建築師所做之全盤規劃亦無法繼續使用，故原告請求此部分之費用支出。

(2)委請律師協助處理系爭土地瑕疵通知及協議費用36,000元：建築師事務所於110年9月2日告知原告系爭土地下有掩埋廢

棄物，原告即委託律師以存證信函將瑕疵通知被繼承人乙○○（及被告己○○），先後進行兩次協商，原告共支付律師服務費用36,000元。

(3)土地管理費20,000元：

系爭土地因掩埋垃圾、廢棄物，導致系爭土地無法利用，地主須持續除草，以免受罰，原告共支出管理費用20,000元。

(4)原關務辦公室租約展期，補貼出租人拆遷補償費800,000元：

原告經營之華美航運公司，向訴外人呂王艷、曾莊阿緞租用桃園市○○區○○路○段000巷00號房屋，以作為關務辦公室，該建物位於桃園航空城徵收範圍，然因新關務大樓受掩埋廢棄物之影響，無法在桃園市政府所規定之111年12月15日領取拆遷補償費期限前完工，致原告經營之公司僅能延長房屋租約，出租人因此向原告請求補償原得領取之拆遷補償費800,000元。

(5)原告為協助被告回填土方申請雜項執照，支出費用179,276元：

被告己○○委託泳霖環保有限公司清除系爭土地掩埋之廢棄物後，依約須辦理淨土回填，但系爭土地回填土方之工程，須先向桃園市政府申請雜項執照，原告遂於112年6月委託建築師事務所申辦雜項執照，共支出土地複丈費4,500元、建築師申請雜項執照費用150,000元、雜項執照申請規費776元、雜項執照申請製圖費24,000元，總計179,276元。依兩造所成立之清除廢棄物協議，原告就被告清除廢棄物及回填淨土工程，僅負同意被告及清除業者進入系爭土地、提供所需文件等義務，並未包含由被告支付費用申請雜項執照之義務。

(6)系爭土地興辦計畫變更費用240,000元：

因系爭土地掩埋之廢棄物遲未清除，導致系爭關務大樓無法於興辦計畫期限內完成，系爭關務大樓新建案取消後，原告依規定需辦理計畫變更，此部分須俟執照竣工查驗後，始能

01 辦理，原告委託地政士辦理事業計畫變更，經協商減價為27
02 0,000元，另因建築師規畫已於雜項執照申請時先行處理，
03 扣減其中之30,000元，總計為240,000元。

04 (7)原告於廢棄物清除土方回填竣工期間，無法使用土地之利
05 益，損失總計211,601元：

06 原告因系爭土地所掩埋之廢棄物，導致無法使用土地，受有
07 無法使用土地之損失，依民事訴訟法第222條第2項之規定，
08 再參酌土地法第110條之規定，以地價之8%計算，而系爭土
09 地面積總計254m²，原告自108年6月24日完成移轉登記起，
10 迄至113年4月3日止，總計1,014天無法使用系爭土地，故原
11 告得向被告等人請求無法使用系爭土地之利益總計211,601
12 元。

13 3.乙○○委由被告甲○○仲介系爭土地之買賣事宜，俟原告與
14 被繼承人乙○○於108年5月2日簽立系爭土地之買賣契約，
15 被告甲○○亦係全權代理乙○○，而被告甲○○於簽約時，
16 要求買方亦應給付仲介費，故買賣契約第12條第5項增定
17 「甲方應支付總價1%仲介費予甲○○先生無訛」，故被告
18 甲○○於系爭土地之買賣過程，同為雙方之仲介人，被告甲
19 ○○既向原告收取總計227,600元之仲介費，被告甲○○對
20 於系爭土地有無掩埋垃圾、廢棄物，自有調查之義務，被告
21 甲○○卻疏於盡調查之義務，於系爭現況說明書為不實之填
22 載，原告自得依契約之法律關係、類推適用民法第544條之
23 規定，請求被告甲○○負回復原狀之損害賠償責任；又被告
24 甲○○於系爭土地之買賣過程中，既擔任雙方之仲介人並收
25 取仲介費，被告甲○○卻疏於調查系爭土地有無掩埋垃圾、
26 廢棄物，原告亦得類推適用不動產經紀業管理條例之規定，
27 請求被告甲○○負損害賠償責任。

28 (五)為此，原告依侵權行為法律關係、買賣瑕疵擔保法律關係、
29 債務不履行之不完全給付法律關係，對被告己○○、追加被
30 告丁○○、丙○○、戊○○請求負連帶損害賠償責任，另原
31 告依侵權行為法律關係、類推適用受任人損害賠償責任法律

關係、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償責任法律關係，對被告甲○○請求負賠償責任，原告係以單一聲明，主張數項訴訟標的，請求擇一為原告有利之判決，另因被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○與被告甲○○就備位聲明部分，對原告應負責任之原因不同，屬不真正連帶債務，故就備位聲明部分，若任一被告或追加被告已為給付，其餘被告或追加被告於該給付範圍內，免其給付責任等語。並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○則以：

(一)被繼承人乙○○前委任及授權被告甲○○以22,760,000元出售系爭土地，俟於108年5月2日與原告簽立不動產買賣契約書，並於108年6月24日完成系爭土地之所有權移轉登記，而被繼承人乙○○是於102年間，向前手即訴外人潘美雲買受系爭土地，並自102年11月7日取得系爭土地之所有權，被繼承人乙○○持有系爭土地之期間，未曾自行或遭他人掩埋垃圾、廢棄物，而系爭現況說明書第10項係記載「賣方持有土地期間是否曾掩埋垃圾、廢棄物」，亦即被繼承人乙○○持有系爭土地之期間，系爭土地是否曾遭掩埋垃圾、廢棄物，因被繼承人乙○○持有系爭土地期間，確實未曾自行或遭他人掩埋垃圾、廢棄物，則無論是乙○○或被告甲○○於系爭現況說明書第10項之欄位勾選「否」，自無不實，並無任何詐欺原告之行為。又原告於108年6月24日取得系爭土地之所有權後，直至110年9月9日始委託律師寄送存證信函，告知乙○○有關係爭土地遭掩埋垃圾、廢棄物乙節，並請求乙○○清除廢棄物與賠償損失，然乙○○持有系爭土地期間，該土地既未遭掩埋垃圾或廢棄物，乙○○又不知悉前手是否曾有掩埋垃圾、廢棄物，況該掩埋之垃圾、廢棄物，亦恐係原告取得系爭土地所有權後，始予以掩埋，原告自應舉證證明系爭土地所掩埋之垃圾、廢棄物，係乙○○持有系爭土地期間內所掩埋，乙○○、被告甲○○既未以不實之系爭現況說明書詐欺原告，自無庸負擔侵權行為之損害賠償責任。

01 (二)再者，原告並未具體敘明被繼承人乙○○、被告甲○○之侵
02 權行為態樣究竟為何，亦未指出是何權利遭受侵害，原告應
03 先證明乙○○、被告甲○○明知系爭土地於乙○○持有期
04 間，曾遭掩埋垃圾、廢棄物，其等卻未告知原告，並為不實
05 之記載，然原告皆未提出事證相佐，另縱算系爭土地有遭掩
06 埋垃圾、廢棄物，乃係原告之財產權（買賣價金）受侵害，
07 並非系爭土地之「所有權」遭受侵害，且乙○○與被告甲○
08 ○間，乃係委任關係而非僱傭關係，當無民法第188條第1項
09 前段規定之適用。

10 (三)原告委請建築師鑽探開挖系爭土地至2米深後，始發現系爭
11 土地確有垃圾回填乙節，而乙○○前於102年11月7日取得系
12 爭土地所有權後，並未變更地目或興建房屋，僅係閒置養
13 地，乙○○持有系爭土地之期間，未有遭他人挖掘土地之痕
14 跡，並種有植被，又未遭他人檢舉或告發傾倒、開挖掩埋廢
15 棄物等情，原告購買系爭土地時，亦有前至現場查看狀況，
16 並未見有異狀，顯然系爭土地有無掩埋垃圾、廢棄物，非屬
17 外觀之缺陷，一般人難以一望即知，需由專人開挖土地後，
18 始能得知系爭土地是否遭他人掩埋垃圾、廢棄物，而乙○○
19 未曾開挖系爭土地，持有系爭土地期間，亦未曾自行埋有垃
20 圾、廢棄物，乙○○亦不知悉持有系爭土地前，該土地有無
21 遭他人掩埋垃圾、廢棄物，乙○○又無開挖土地確認之義
22 務，從而，系爭土地縱遭他人掩埋垃圾、廢棄物，亦非可歸
23 責於乙○○，原告依民法第227條之規定，請求被告等人負
24 損害賠償責任，自無理由。

25 (四)至於原告請求被告等人賠償金額之項目部分：

26 1.系爭關務大樓無法於興建計畫期限完成之設計費用1,140,00
27 0元：

28 原告及華美航運股份有限公司乃委任建築師處理系爭土地之
29 「用地變更事宜」，而系爭土地確已變更為「交通用地」，
30 原告自無損害可言，且付款人係華美航運股份有限公司，並
31 非原告，原告當無損害可言，至於第二階段240,000元部

01 分，原告及華美航運股份有限公司委任建築師設計「路外停
02 車場新建工程」，非原告所稱之關務大樓，原告亦無損害可
03 言，況付款人係華美航運股份有限公司，並非原告，原告當
04 無損害可言，況若原告以侵權行為法律關係請求此部分之給
05 付，該部分費用亦已罹於2年之請求權時效。

06 **2. 律師費用36,000元：**

07 此部分費用非屬通常必要費用，與被告等人之行為間，並無
08 相當因果關係，且若原告係以侵權行為法律關係請求給付，
09 其中10,000元之存證信函費用，亦已罹於2年之請求權時
10 效。

11 **3. 土地管理費用20,000元：**

12 原告並未提出任何事證相佐。

13 **4. 拆遷補償費用800,000元：**

14 該部分費用既係原告與他人間之約定，與被告等人之行為自
15 無相當因果關係，且付款人係華美航運股份有限公司，又非
16 原告，原告並無損害可言。

17 **5. 申請雜項執照支出費用179,276元：**

18 此部分費用之支出，並非被告己○○未依約辦理淨土回填，
19 而係原告依協議書之約定，配合交付相關文件予泳霖環保公
20 司，須另行申請雜項執照並支出費用，不可歸責於被告己○
21 ○，亦與被告等人間無相當因果關係，況付款人為華美航運
22 股份有限公司，並非原告，原告當無損害可言。

23 **6. 興辦計畫變更費用240,000元：**

24 該部分費用乃係原告自行決意辦理興建計畫變更，與被告等
25 人並無相當因果關係，且依照原告提出之估價單，亦無法確
26 認該部分款項有無給付以及由何人給付款項。

27 **7. 無法使用土地之損失211,601元：**

28 依原告主張之期間（即110年10月27日起至113年4月3日），
29 共計890天，再依系爭土地自110年至113年申報地價之8%計
30 算，該部分損失至多僅為178,204元，原告計算之期間、數
31 額顯然有誤等語，資為抗辯。

01 (五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請
02 准宣告免為假執行。

03 三、被告甲○○則以：

04 (一)被告甲○○並非系爭土地之所有權人，僅擔任仲介之角色、
05 搓合雙方成立交易，縱如原告所主張被告甲○○應有調查之
06 義務，然系爭土地遭掩埋之廢棄物，若非透過開挖、探鑽之
07 方式，顯然無從查知，被告甲○○如何透過土地之外觀即可
08 判斷或調查？

09 (二)依原告所提出之事證，至多僅得證明系爭土地下方有遭他人
10 掩埋垃圾、廢棄物，尚難認定被告甲○○於居間系爭土地買
11 賣前，即已知悉系爭土地遭掩埋垃圾、廢棄物之事實，亦無
12 從推論被告甲○○居間系爭土地買賣時，有調查或知悉該土
13 地下方遭他人掩埋垃圾、廢棄物之可能，至於原告雖稱被告
14 甲○○利用原告之錯誤，使原告交付財物，以實施詐術行為
15 不法侵害原告之權益，然原告均未就被告甲○○之故意、過
16 失行為負任何舉證之責，亦未能提出任何證據證明被告甲○
17 ○或乙○○於銷售系爭土地前，確知悉系爭土地兩米深下埋
18 有廢棄物乙事。

19 (三)原告雖羅列各項土地瑕疵所支出之費用，然此部分之費用均
20 與被告甲○○無涉等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁
21 回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 四、經查：

23 原告與乙○○於108年5月2日，就系爭土地簽立不動產買賣
24 契約書（乙○○之代理人為被告甲○○），其中不動產買賣
25 契約書第12條第5項約定「甲方（即原告）應支付總價1%之
26 仲介費予仲人甲○○先生無訛」，另原告與乙○○、被告甲
27 ○○於108年4月15日間，簽有系爭現況說明書，其中第10項
28 記載「賣方持有期間土地下方是否曾掩埋垃圾、廢棄物」，
29 該欄位勾選「否」，有上開不動產買賣契約書、系爭現況說
30 明書在卷可佐（本院卷一第11-18頁），而兩造就系爭土地
31 於上開買賣契約成立前，有掩埋廢棄物乙節，均不爭執（本

院卷二第114頁），就上開事實，均首堪認定。而原告主張依侵權行為法律關係、買賣瑕疵擔保法律關係、不完全給付法律關係、類推適用受任人損害賠償責任、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償責任，請求被告己○○、甲○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○負損害賠償責任，然為被告己○○、甲○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○等人所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告主張依民法第184條第1項前段（本院卷二第189頁）、第188條之規定，請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍與被告甲○○連帶給付原告2,613,708元，有無理由（先位聲明）？(二)原告主張依物之瑕疵擔保、不完全給付之規定，請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍連帶給付原告2,613,708元，有無理由（備位聲明第1項）？(三)原告主張類推適用受任人損害賠償責任、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償責任等規定，請求被告甲○○給付原告2,613,708元，有無理由（備位聲明第2項）？

五、本院之判斷：

(一)原告主張依民法第184條第1項前段、第188條之規定，請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍與被告甲○○連帶給付原告2,613,708元，有無理由（先位聲明）？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而舉證責任之當事人，如已盡其舉證責任，若他造當事人主張有不同之事實存在，即應由主張有不同事實存在之他造負舉證責任，其不能舉證者，則應認已盡舉證責任之當事人所主張之事實為真實，此為舉證責任分配之原則。第按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則（最高法院102年

度台上字第297號民事裁判可資參照)。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民法第184條第1項固有明文。惟按侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決、98年度台上字第1452號判決參照）。

2.原告主張乙○○、被告甲○○填寫系爭現況說明書時，未盡調查之義務，於系爭現況說明書第10項「賣方持有土地期間是否曾掩埋垃圾、廢棄物」之欄位，勾選「否」，致原告陷於錯誤，因而與乙○○達成買賣系爭土地之合意，使原告交付買賣土地之價金後，卻收受掩埋有廢棄物之系爭土地，原告因乙○○、被告甲○○上開詐術行為受有無法使用土地之損害等語（本院卷二第147-148、173頁），查：

(1)觀諸系爭現況說明書第10項之內容為「賣方持有期間土地下方是否曾掩埋垃圾、廢棄物」（本院卷一第18頁），該部分應係買受人為確認「出賣人持有期間之土地」，有無掩埋垃圾、廢棄物，該項目既非記載「系爭土地有無遭他人掩埋垃圾、廢棄物」，且原告又未提出事證證明系爭土地遭掩埋之垃圾、廢棄物，乃係乙○○持有系爭土地之期間所掩埋，則系爭土地遭掩埋垃圾、廢棄物之期間，既無法確認是在乙○○持有系爭土地之期間，則乙○○或被告甲○○在填載系爭現況說明書時，就第10項之欄位勾選「否」，難認乙○○、被告甲○○有何故意、過失之舉，原告以此主張乙○○、被告甲○○於系爭現況說明書第10項勾選「否」之欄位，有故意、過失之侵權行為乙節，自無所據。

(2)再者，原告主張乙○○、被告甲○○交付掩埋廢棄物之土地，此舉應構成侵權行為等語（本院卷二第173頁），然誠如前述，成立民法第184條第1項前段之侵權行為，行為人須

「故意」或「過失」不法侵害他人權利：

①縱算乙○○或其代理人即被告甲○○交付之系爭土地，確有掩埋垃圾、廢棄物，然原告仍須提出事證證明乙○○、被告甲○○乃係出於故意或過失，並交付掩埋有垃圾、廢棄物之系爭土地予原告，然遍查原告提出之事證，原告並未舉證證明乙○○或被告甲○○明知系爭土地有掩埋垃圾、廢棄物，卻仍將系爭土地交予原告，難認乙○○、被告甲○○有何故意侵權行為。

②其次，乙○○或其代理人即被告甲○○交付掩埋有垃圾、廢棄物之系爭土地，是否構成過失侵權行為乙節：

①按民法第184條第1項關於侵權行為之規定，採過失責任主義，以行為人之侵害行為具有故意、過失，為其成立要件之一。所謂過失，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，並能注意，而不注意。又過失依其所欠缺之程度為標準，雖可分為抽象輕過失（欠缺善良管理人注意義務）、具體輕過失（欠缺應與處理自己事務同一注意義務）及重大過失（顯然欠缺普通人之注意義務），然在侵權行為方面，過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷（本院19年上字第2746號判例意旨參照），亦即行為人僅須有抽象輕過失，即可成立。而善良管理人之注意義務，乃指一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。而專門職業人員，基於與當事人之信賴關係，並本於其專業能力、工作經驗及職業責任，在執行業務時，對於相對人或利害關係人應負有保護、照顧或防範損害發生之注意義務。

②乙○○委任被告甲○○擔任代理人，與原告就系爭土地於108年5月2日簽立買賣契約，然遍查原告提出之事證，均無從認定乙○○或被告甲○○係以銷售土地為業，換言之，原告

01 因故有使用土地之需求，恰由被告甲○○居間讓原告、乙○○
02 就系爭土地成立買賣契約，乙○○或被告甲○○皆僅係一
03 般具有相當知識經驗、理性負責之人，皆非具有專業銷售土
04 地智識經驗之人，另依原告起訴狀所載，原告於110年9月1
05 日派員鑽探系爭土地後，始發覺系爭土地之表土下方有垃圾
06 回填之現象（本院卷一第4頁），亦即系爭土地有遭掩埋垃
07 圾、廢棄物等節，須透過機器鑽探始能加以知悉，倘若僅透
08 過肉眼觀察系爭土地，恐難以知悉該土地下方有遭掩埋垃
09 圾、廢棄物，而土地所有權人持有土地期間，應如何處分、
10 利用其所有之土地，本為土地所有權人之權利，原告又未提
11 出事證證明乙○○持有系爭土地之期間，曾有僱員挖掘、探
12 勘系爭土地之表土下方，則在無事證證明系爭土地於乙○○
13 之持有期間，乙○○曾有任何僱員探勘系爭土地之情形下，
14 一般人以肉眼又無法知悉系爭土地下方有無掩埋垃圾、廢棄
15 物，衡以一個具有良知與理智而小心謹慎之人，處在與乙○○
16 ○、被告甲○○同一單純出售系爭土地之情狀下，乙○○或
17 被告甲○○尚負有僱員挖掘系爭土地，確保土地未遭他人掩
18 埋垃圾、廢棄物之注意義務，則縱使乙○○及其代理人被告
19 甲○○出售系爭土地予原告時，該土地下方有遭掩埋垃圾、
20 廢棄物，難認乙○○或被告甲○○違反任何注意義務可言，
21 自不得認乙○○或被告甲○○應負過失侵權行為責任。

22 3. 綜上，原告雖主張依民法第184條第1項、第188條之規定，
23 請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼
24 承被繼承人乙○○之遺產範圍與被告甲○○連帶賠償原告2,
25 613,708元，然觀諸原告提出之事證，既無從認定乙○○、
26 被告甲○○勾選系爭現況說明書時，有何故意或過失之舉，
27 且縱其等交付之系爭土地，表土下方有掩埋垃圾、廢棄物，
28 亦無從認定乙○○或被告甲○○有何故意或過失之行為，原
29 告以此主張乙○○、被告甲○○構成民法第184條第1項、第
30 188條之侵權行為，洵屬無據，並不足採。

31 (二)原告主張依物之瑕疵擔保、不完全給付之規定，請求被告己

○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應以繼承被繼承人乙○○之遺產範圍連帶給付原告2,613,708元，有無理由（備位聲明第1項）？

1.就物之瑕疵擔保部分：

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同，民法第354條第1項、第360條分別定有明文。

(1)原告主張出賣人乙○○出售系爭土地，負有土地不應埋有廢棄物之瑕疵擔保責任，故依民法第360條之規定請求出賣人負損害賠償責任，並提出系爭現況說明書相佐，然誠如前述，系爭現況說明書第10項僅記載「賣方持有期間土地下方是否曾掩埋垃圾、廢棄物」，換言之，系爭土地之出賣人即乙○○係保證其持有之期間，系爭土地之下方並未掩埋垃圾、廢棄物，依該項次之文義解釋，實無從認定出賣人乙○○保證之範圍即於「系爭土地下方未曾掩埋垃圾、廢棄物」，而原告又未舉證證明系爭土地下方掩埋之垃圾、廢棄物，乃係乙○○持有期間所掩埋，自無從認定出賣人乙○○交付之買賣標的（即系爭土地），乃欠缺出賣人乙○○保證之品質。

(2)是以，縱使出賣人乙○○出售之買賣標的即系爭土地下方有掩埋垃圾、廢棄物乙節，恐有減少系爭土地通常效用之瑕疵，然觀諸原告所提出之系爭現況說明書，出賣人乙○○乃係保證其持有期間，系爭土地未曾遭掩埋垃圾、廢棄物，惟

01 遍查卷內之事證，又無從認定系爭土地下方遭掩埋之垃圾、
02 廢棄物，係在出賣人乙○○持有之期間所掩埋，自難認系爭
03 土地交付於買受人即原告時，有何欠缺出賣人保證之品質，
04 原告又未提出其餘事證證明出賣人乙○○確有保證系爭土地
05 下方無掩埋垃圾、廢棄物，或出賣人乙○○有故意不告知系
06 爭土地遭掩埋垃圾、廢棄物之舉，則原告主張依民法第360
07 條之規定，向出賣人乙○○之繼承人請求不履行之損害賠
08 償，自屬無據，並無可採。

09 2. 就不完全給付部分：

10 又按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，
11 而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之
12 事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，固同時構成
13 不完全給付之債務不履行責任；惟不完全給付，係指債務人
14 所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而
15 造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法
16 第227條規定參照）；是以，不完全給付債務不履行責任，
17 以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為
18 其成立要件，如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全
19 為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之
20 給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任（最高法院1
21 07年度台上字第1678號判決意旨參照）。

22 (1) 原告另主張依民法第227條之規定，向系爭土地出賣人乙○
23 ○之繼承人請求不完全給付之損害賠償責任，然揆諸前開說
24 明，系爭土地於買賣契約成立後，該買賣標的始生之瑕
25 疵，且該瑕疵可歸責於出賣人乙○○時，原告始可依民法
26 第277條第1項之規定，向標的物出賣人乙○○請求不完全給
27 付之損害賠償責任，然系爭土地下方掩埋有垃圾、廢棄物之
28 瑕疵，於買賣契約成立「前」，即已存在乙節，為原告所不
29 爭執（本院卷二第114頁），則出賣人乙○○以上開瑕疵之
30 狀態為交付，自無民法第227條第1項適用之餘地，原告亦未
31 舉證證明系爭土地下方所掩埋之垃圾、廢棄物，乃原告與乙

○○成立買賣契約後、交付系爭土地前始存在，當無從援引民法第227條第1項之規定，請求出賣人乙○○之繼承人負不完全給付之責。

(2)從而，原告雖主張被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應依不完全給付之規定，於繼承被繼承人乙○○之遺產範圍連帶給付原告2,613,708元，然原告既未舉證證明系爭土地下方所掩埋之垃圾、廢棄物，乃於買賣契約成立後、交付系爭土地前始存在之瑕疵，原告亦不爭執該瑕疵於買賣契約成立「前」即存在，則乙○○以買賣契約成立當下之狀態，交付買賣標的物（即系爭土地），自無違債之本旨，原告主張被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○應負不完全給付之責，洵屬無據，亦不足採。

(三)原告主張類推適用受任人損害賠償責任、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償責任等規定，請求被告甲○○給付原告2,613,708元，有無理由（備位聲明第2項）？

1.按居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。民法第565條、第567條第1項前段、第2項分別定有明文。

2.原告主張系爭土地之買賣契約書第12條第5項約定「甲方（即原告）應支付總價1%之仲介費予仲人甲○○先生無訛」（本院卷一第16頁），故可認被告甲○○應為原告及乙○○雙方之仲介人，居間人處理居間事務有過失者，自得類推適用民法第544條之規定，請求居間人負賠償之責，被告甲○○既同時擔任原告購買系爭土地之仲介，卻未盡調查之義務，自應負損害賠償之責任等語（本院卷二第152-153頁）：

(1)按所謂告知及調查義務，應以相當合理之範圍為其限度，倘已盡善良管理人之注意義務而無從查證，自不得認違反調

查及告知義務。又居間人有否違反上開忠實義務，應由委託人就此有利之事實負舉證責任。

(2)然誠如前述，原告透過機具開挖、探測後，始知悉系爭土地下方埋有垃圾、廢棄物，另觀諸原告提出之傅啟峯建築師事務所聯繫備忘錄，記載「鑽探公司於08/31進機鑽探土地，因為做第1孔時師傅就反應有垃圾回填，找怪手開挖深至2M後確認有垃圾回填，深度詳情要全面開挖才能知道有多少廢棄物」，並有現場開挖照片相佐（本院卷一第23-28頁），顯然系爭土地下方所掩埋之垃圾、廢棄物，因掩埋之深度約2公尺，須透過機具開挖始能察覺，另觀諸系爭土地之表面，確實無任何跡象得以推認或預見系爭土地下方有遭掩埋垃圾、廢棄物之情形，而被告甲○○又非以銷售土地為業，僅係偶然間替原告、乙○○居間銷售系爭土地，實難期待被告甲○○於仲介原告、乙○○買賣系爭土地前，須透過開挖之方式，先行確認系爭土地下方有無埋藏有垃圾或廢棄物，原告雖迭主張被告甲○○未盡調查之義務，然系爭土地於肉眼之觀察下，既無任何跡象顯示下方有遭掩埋垃圾、廢棄物，被告甲○○應已盡其善良管理人之查證注意義務，深埋在系爭土地下方2公尺之垃圾、廢棄物，既須透過機具開挖始得以發覺，當需有專業之機具始可為之，此部分自己超過被告甲○○能力之外，難謂被告甲○○於居間過程中，有未善盡報告及調查之義務。

3.又按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章；雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，管理條例第23條、第24條、第26條第2項分別定有明文。原告雖主張類推適用不動產經紀業管理條例之

規定，向被告甲○○請求損害賠償責任，然所謂之「查證義務」，自應以相當合理之範圍為其限度，誠如前開所述，被告甲○○並非以銷售不動產為業，系爭土地下方所掩埋之垃圾、廢棄物，又需透過專業之機具開挖、探測，自己超出一般不動產經紀業者及經紀人員能力之外，依一般人員肉眼觀諸系爭土地之狀況，又無從察覺或知悉系爭土地下方有遭掩埋垃圾、廢棄物，原告又未舉證證明被告甲○○究竟有何主動開挖系爭土地、調查系爭土地下方有無遭掩埋垃圾、廢棄物之義務，自難認被告甲○○有未盡調查或告知之義務。

4.從而，原告雖主張類推適用受任人損害賠償責任、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償責任等規定，請求被告甲○○賠償原告2,613,708元，然系爭土地下方有無遭掩埋垃圾、廢棄物，需透過專業機具開挖，非屬通常檢查即可查知之瑕疵，且依肉眼觀諸系爭土地之狀況，又無從查知該土地下方有遭掩埋垃圾、廢棄物，難認被告甲○○有何未盡調查或告知之義務，原告亦未提出事證證明被告甲○○有主動開挖系爭土地之義務，則原告主張被告甲○○應依上開規定負損害賠償責任，難認有據。

六、綜上所述，原告先位聲明依民法第184條第1項前段、第188條規定，請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○於繼承被繼承人乙○○之遺產範圍內，與被告甲○○連帶負損害賠償責任，以及備位聲明主張依物之瑕疵擔保責任、不完全給付之規定，請求被告己○○、追加被告丁○○、丙○○、戊○○負損害賠償責任、類推適用受任人損害賠償之規定、類推適用仲介人員提供不實訊息損害賠償之規定，請求被告甲○○負損害賠償責任，均屬無據，並無理由，應予駁回，因原告上開請求皆無理由，本院自無庸再予審酌原告所提出各項賠償項目是否有據，併予敘明。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

04 民事第三庭 法 官 潘曉萱

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

09 書記官 陳佩伶