

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1364號

原告 林宜煌

黃雲鴻

共同

訴訟代理人 陳萬發律師

被告 范進

訴訟代理人 林殷佐律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國113年12月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告林宜煌新臺幣326,736元，及自民國113年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告黃雲鴻新臺幣217,824元，及自民國113年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項於原告林宜煌以新臺幣109,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣326,736元為原告林宜煌預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項於原告黃雲鴻以新臺幣73,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣217,824元為原告黃雲鴻預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造間所簽署之土地買賣契約書（本院卷第13至22頁，下稱系爭契約）第12條第2項約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第19

頁)，故本院就本件訴訟自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。經查，原告起訴時原係聲明請求：（一）被告應給付原告林宜煌新臺幣（下同）1,152,000元，及自收到起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告應給付原告黃雲鴻768,000元，及自收到起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）第一、二項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。（見本院卷第7頁）。嗣於民國113年12月12日具狀更正聲明如下列聲明欄所述（見本院卷一第221頁）。經核原告所為訴之變更，係屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說明，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）原為被告所有，經被告將系爭土地全部權利範圍均出售予原告2人（原告林宜煌為10分之6，原告黃雲鴻為10分之4），兩造於112年12月25日簽立系爭契約，約定由原告共同以總價15,841,770元（按每坪21萬元計價）向被告買受系爭土地全部權利範圍，原告依約履行付清全部總價金，系爭土地於113年3月11日移轉所有權登記予原告（原告林宜煌之所有權權利範圍為10分之6，原告黃雲鴻之所有權權利範圍為10分之4）。惟系爭土地在原告向被告買受之前，已埋有大量廢棄物之瑕疵，被告竟隱瞞而未於簽約時告知原告，原告買受系爭土地並登記取得土地所有權而進行整地時，始發現系爭土地埋有大量廢棄物之瑕疵，原告依系爭契約第7條第2項、第8條第4項規定，按清除廢棄物之費用，向被告請求損害賠償；原告亦得依民法第359條規定，請求按清除費用據為減少系爭土地買賣價金後，依民法第179條規定請求被告返還該價金；另被告應依民法第360條、第213條第1、3

01 項規定，負回復原狀費用之賠償責任；且被告亦應依民法第
02 227條第2項、第213條第1、3項規定，請求被告負回復原狀
03 費用之賠償，請求擇一為有利原告之認定。而經本院囑託臺
04 灣省環境工程技師公會鑑定結果，估算清除系爭土地土石方
05 及回復原狀費用共計544,560元，則應減少之買賣價金或被
06 告應給付之損害賠償金額自應依該鑑定之費用按原告賣受之
07 權利範圍而為計算等語。並聲明：（一）被告應給付原告林
08 宜煌326,736元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
09 日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）被告應給付
10 原告黃雲鴻217,824元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起
11 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）第
12 一、二項聲明，原告均願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：兩造於112年12月25日簽立系爭契約，雙方已完
14 成履約過戶手續，然被告因繼承而取得系爭土地多年，並無
15 出租他人亦未為任何處分，數十年來無任何人至系爭土地傾
16 倒廢棄物，被告亦未收到環保單位通知有廢棄物傾倒於系爭
17 土地之情形，被告於系爭契約簽立時，未隱匿任何資訊，原
18 告具有豐富不動產買賣經驗，購買系爭土地前已多次前往現
19 場勘查，系爭土地如有掩埋廢棄物，原告應可察覺，況依系
20 爭契約兩造約定之違約效果，依第8條第2項約定，除請求違
21 約金外，應與被告解除契約並將系爭土地返還被告，惟原告
22 僅向被告請求賠償，顯與該條規定不符，被告可主張同時履
23 行抗辯，於原告未將系爭土地返還登記予被告，拒絕給付任
24 何賠償或違約金予原告等語，資為抗辯。並聲明：（一）原
25 告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願
26 提供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院得心證之理由

28 （一）兩造於112年12月25日簽立系爭契約，由原告以15,841,77
29 0元，向被告買受系爭土地，買賣價金業已全數給付被
30 告，系爭土地於113年3月11日移轉登記予原告，並且完成
31 點交等情，為兩造所不爭執（本院卷第119頁），且有系

01 爭契約、土地登記謄本在卷可稽（本院卷第13至22、25
02 頁），以上事實堪予認定。

03 （二）原告主張被告所交付之系爭土地掩埋有廢棄物之瑕疵，原
04 告得依民法第359條、第179條、第360條、第227條第2項
05 規定及系爭契約第7條第2項、第8條第4項約定，請求被告
06 給付原告林宜煌326,736元、原告黃雲鴻217,824元等語，
07 惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥
08 為：系爭土地是否含有廢棄物？如有，則存在之時間為
09 何？所減損之土地價值為何？清理費用為何？

10 （三）按系爭契約第7條第2項約定：「前開標的若因都市計劃或
11 其他法令已有變更使用或被徵收時或掩埋廢棄物（含事業
12 廢棄物等）或被淘空土石或回填土方等情事，賣方應於簽
13 約時確實告知，如有隱匿、欺瞞時，賣方即屬違約，但上
14 述情形係於產權移轉期間，主管機關頒佈變更或徵收時，
15 賣方同意買方得減少價金或解除契約為之，解約時，買賣
16 雙方同意終止信託契約，買方得領回已入信託專戶之買賣
17 價金，賣方應無條件配合買方辦理」。系爭契約第8條第4
18 項約定：「違約發生後除依前三款約定辦理外，受損害之
19 一方並得請求損害賠償」。足見系爭土地於系爭契約簽立
20 時，被告應據實告知是否掩埋廢棄物，如有隱匿、隱瞞
21 時，即屬違約，受損害之原告得請求損害賠償。

22 （四）原告主張系爭土地於系爭契約簽立時掩埋有廢棄物一節，
23 雖為被告所否認，惟經本院囑託臺灣省環境技師公會鑑定
24 結果：「本鑑定開挖過程由參與人員目視出土物質大部分
25 為砂土、黏土及大小礫石，極少數磚塊與混凝土塊。依內
26 政部113年頒布『營建剩餘土石方處理方案』第貳項說
27 明，『營建剩餘土石方』包括建築工程及公共工程所產生
28 之剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦及混凝土塊等物質，因此
29 認定其挖出物質應屬『營建剩餘土石方』。另依前環保署
30 90年10月22日環署廢字第0000000號解釋函內容一、二說
31 明，『營建剩餘土石方』如未依內政部函頒『營建剩餘土

01 石方處理方案』規定辦理而任意棄置，致『污染環境』
02 者，仍為違反『廢棄物清理法之行為』；另依行政院86年
03 12月31日台八六內字第52109號函示營建廢棄土如『未能
04 妥善處理』，則形成『一般廢棄物』，則應依各目的事業
05 主管機關確實依照相關法規處理，依環境部公告『廢棄物
06 清理法』第2條第1款第3項規定：由營建、製造、...過程
07 所產生目的以外之『產物』均稱『廢棄物』。同依前前內
08 政部法規第參.1第（十）項規定：違規棄置建築工程剩餘
09 土石方者，應由直轄市、縣（市）政府勒令承造人按規定
10 限期清除違規現場回復原土地使用目的與功能，...。因
11 此本標的土內之剩餘土石方如未妥善處理則是為廢棄物，
12 應清除違規現場回復原土地用途。即該剩餘土石方如未妥
13 善處理，仍視為一般廢棄物，行為人仍應負清理責任。」
14 （本院卷第189至191頁），依上開鑑定報告所載，因被告
15 未妥善處理，應視為一般廢棄物，且徵諸系爭契約第7條
16 第2項所約定者將掩埋廢棄物、回填土方等情事並列，應
17 認系爭土地如有掩埋廢棄物、回填土方等情事，將減損土
18 地價值或造成買方支出額外之清除費用，是以系爭土地既
19 埋有營建剩餘土石方，違規棄置將負有回復原狀之清理責
20 任，應認系爭土地所掩埋之營建剩餘土石方即屬系爭契約
21 第7條第2項所約定之「廢棄物」無訛。又系爭土地所掩埋
22 之之時間，經前開單位鑑定結果：「依目視本標的土地內
23 掩埋土石方壓密程度，可研判掩埋該土石方至少應有2年
24 以上」等語（本院卷第193頁），可認系爭土地於系爭契
25 約簽立時，已埋有營建剩餘土石方之廢棄物。另觀諸原告
26 所提出之現場照片可知（本院卷第27頁），系爭土地表面
27 已存在不少混凝土塊，參諸系爭土地於出賣予原告前，已
28 由被告所有數十年，未出租他人等情，為被告所自承，則
29 系爭土地既長期由原告使用、管領，則其對於系爭土地存
30 有營建剩餘土石方之廢棄物一情，自難諉為不知。是以，
31 原告主張被告構成系爭契約第7條第2項之違約事由，應依

01 系爭契約第8條第4項約定，負損害賠償責任一節，應堪採
02 信。

03 (五) 次查，原告買受系爭土地後，尚須支付費用清除系爭土地
04 所存之廢棄物，則原告主張被告應賠償之損害為清除系爭
05 土地所存廢棄物之費用應屬有據。而清除廢棄物之費用，
06 經臺灣省環境技師公會鑑定之結果，估算清除土石方及回
07 復原狀費用共計544,560元（見本院卷第191至193頁），
08 被告就此費用之估算未見有何爭執，應認原告以此金額向
09 被告請求損害賠償應屬有據。至被告雖辯稱：原告未解除
10 契約並將系爭土地返還被告，僅向被告請求損害賠償，與
11 系爭契約第8條第2項約定不符，被告得主張同時履行抗
12 辯，於原告未將系爭土地返還被告前，拒絕給付賠償或違
13 約金云云，惟系爭契約第8條第2項雖有關於賣方違約時，
14 買方得限期催告履行後，解除契約之約定，惟同條第4項
15 明文：「違約發生後，除依前三款約定辦理外，受損害之
16 一方並得請求損害賠償。」解釋上應認受損害之一方得不
17 解除契約，而僅請求損害賠償，否則一旦賣方違約無論情
18 節大小，一律均須解除契約，應非事理之平，且不符合兩
19 造之真意，是被告此部分所辯難認可採。

20 (六) 綜上，原告依系爭契約第7條第2項、第8條第4項之約定，
21 主張被告應依清除系爭土地廢棄物之費用544,560元，按
22 原告林宜煌所買受系爭土地之權利範圍10分之6、原告黃
23 雲鴻所買受系爭土地之權利範圍10分之4，請求被告分別
24 給付原告林宜煌326,736元、原告黃雲鴻217,824元損害賠
25 償本息，應屬有據。

26 四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項、第8條第4項之約
27 定，請求被告分別給付原告林宜煌326,736元、原告黃雲鴻
28 17,824元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年6月22日（見本
29 院卷第53頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
30 為有理由，應予准許。又原告依系爭契約第7條第2項、第8
31 條第4項、民法第359條、第179條、第360條、第277條第2項

01 為選擇合併，請求擇一為有利之判決，本院既已依系爭契約
02 第7條第2項、第8條第4項准許原告請求，則其就民法第359
03 條、第179條、第360條、第277條第2項請求部分，即毋庸再
04 予論斷，附此敘明。

05 五、兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰
06 分別酌定相當擔保金額准許之。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
12 民事第四庭 法 官 陳昭仁

13 正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
17 書記官 李思儀