臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第119號

原　　告　陳素華
訴訟代理人　黃煒迪律師
　　邱暄予律師
　　王怡萱律師
被　　告　簡新恒
訴訟代理人　王奕淵律師
被　　告　張清蓬
　　鄧予蕎
　　王侑潔
　　台灣房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　春明瑋
上四人共同
訴訟代理人　黃秋田律師
　　陳冠華律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年1月13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。

訴訟費用新臺幣壹拾參萬柒仟肆佰玖拾柒元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時聲明：⑴簡新恒、張清蓬、鄧予蕎、台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台灣房屋）應連帶給付原告新臺幣（下同）1,450萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息；⑵台灣房屋應給付原告29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告嗣以其對簡新恒、張清蓬、鄧予蕎、王侑潔、台灣房屋（下合稱台灣房屋等4人）請求，係主張簡新恒及張清蓬、鄧予蕎、王侑潔、台灣房屋對原告負不真正連帶債務，而變更為如後開之聲明，核其變更前後請求之基礎事實同一，依前開規定，其訴之變更為合法，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）張清蓬、鄧予蕎分別為台灣房屋高鐵特區直營店店長、仲介人員，前受簡新恒委託居間其所有坐落桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之買賣；王侑潔為台灣房屋環中直營店仲介人員，前受原告委託居間不動產買賣。原告與簡新恒於民國112年5月9日，經張清蓬、鄧予蕎、王侑潔居間仲介，簽定土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及價金信託履約保證申請書，約定原告以價金1,450萬元向簡新恒買受系爭土地，原告並已付訖價金。

（二）原告與簡新恒約定系爭土地乃作為農地使用，簡新恒並依約向桃園市中壢區公所（下稱中壢區公所）申請核發農業用地作農業使用證明書，經於112年9月4日獲准，原告與簡新恒遂於112年10月18日確認最後款項之點交，並在專戶收支明細表暨點交確認單上簽名，表示以該日為系爭土地移轉占有日期，然未實際進行現場點交。

（三）詎原告於113年4月28日發覺系爭土地夾雜大塊破損水泥塊等建築廢棄物，無法作為農地使用，原告乃依系爭買賣契約第7條第2項、第10條第1項約定及民法第354條第1項、第359條規定，於113年5月16日以律師函向簡新恒為解除契約之意思表示，原告自得依民法第259條規定，請求簡新恒返還價金，縱認瑕疵尚非重大，原告亦得請求減價，並就減價金額依民法第179條規定請求被告返還。又簡新恒明知系爭土地存有瑕疵，卻故意不告知原告，致使原告

無法使用系爭土地，原告並得依民法第360條、第227條規定，請求簡新恒賠償1,450萬元。

（四）台灣房屋等4人未盡善良管理人注意義務，明知簡新恒就系爭土地進行整地，必能得知其下埋有大量建築廢棄物，卻未在不動產說明書上加以記載，亦未詳加調查確認系爭土地曾遭非法傾倒廢棄物、非法堆置土石方、簡新恒曾繳納土地增值稅等事實並告知原告，致原告買受有瑕疵之土地，原告得依民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、第26條第2項、民法第227條、第184條第2項、第185條、第188條規定，請求台灣房屋等4人連帶賠償原告1,450萬元。

（五）又台灣房屋未盡善良管理人注意義務，使簡新恒獲取高於系爭土地實際價值之價金，依民法第571條規定，不得向原告請求報酬，原告得依民法第179條規定，請求台灣房屋返還所受領之報酬29萬元，或依民法第227條規定，請求台灣房屋賠償29萬元等語。

（六）並聲明：⑴簡新恒應給付原告1,450萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑵台灣房屋等4人應連帶給付原告1,450萬元，其中張清蓬、鄧予蕎、台灣房屋自起訴狀繕本送達翌日起，王侑潔自變更訴之聲明暨準備一狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑶前2項任一被告為一部或全部給付者，其餘被告於已給付之範圍內，免其給付責任；⑷台灣房屋應給付原告29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；⑸願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）簡新恒以：

1.系爭土地自簡新恒112年2月22日委請鄧予蕎居間銷售，至112年10月18日點交與原告止，均未發現有何廢棄物，並通過中壢區公所檢覆而領有農用證明；又系爭土地若有原

告所稱廢棄物，應一望即明，惟於112年10月18日點交後，原告待至113年5月間方告知簡新恒瑕疵之存在，不能確保此期間未遭他人傾倒廢棄物，是以原告未能就系爭土地於危險負擔移轉時確有瑕疵存在之事實舉證；縱認系爭土地確實有掩埋廢棄物，然系爭土地確已通過中壢區公所檢覆並領有農用證明，原告所稱瑕疵尚非重大，其解除契約自無理由等語，以資抗辯。

2. 並答辯聲明：原告之訴駁回。

（二）台灣房屋等4人以：

1. 鄧予蕎於112年2月22日受簡新恒委託銷售系爭土地，及王侑潔受原告委託而於112年4月底、5月初帶看系爭土地，至112年10月點交結案，均未見系爭土地有何廢棄物，原告於點交後半年多始稱發現建築廢棄物，實屬可疑。

2. 退言之，假設原告得證明簡新恒在系爭土地掩埋廢棄物，亦未能就台灣房屋等4人於居間仲介時查悉此情、並有開挖義務等事實舉證；又已取得農用證明之系爭土地縱埋有廢棄物，亦未必即屬得解除契約之重大瑕疵。

3. 原告所指系爭土地曾遭非法傾倒廢棄物、非法堆置土石方等情事，台灣房屋等4人自無從知悉，亦無從據以探詢簡新恒；另原告於簽定系爭買賣契約時，就系爭土地之買賣或有可能課徵土地增值稅已有所認識，嗣亦明知系爭土地雖取得農用證明，簡新恒仍有繳納土地增值稅之事實，並無異議而點交，台灣房屋等4人要無違反善良管理人之注意義務；又台灣房屋就張清蓬、鄧予蕎、王侑潔亦無未盡之選任及監督其職務之執行之注意義務，原告請求台灣房屋等4人連帶賠償，並無理由等語，以資抗辯。

4. 並答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、關於本件應適用之規範：

（一）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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。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。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第354條、第359條、第360條、第259條第1款、第2款定有明文。

（二）買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。民法第356條第1項、第2項定有明文。

（三）居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。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。居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。民法第567條、第571條定有明文。

（四）經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。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。不動產經紀業管理條例第24條之2第3款、第4款、第26條第2項定有明文。

（五）因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。負損害賠償責任者，除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原狀。民法第227條第1項、第213條第1項定有明文。

（六）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。

（七）違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。民法第184條第2項、第185條第1項、第188條第1項定有明文。

（八）系爭買賣契約第7條第2項約定：「物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的於點交前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金。」（見本院卷第1宗第25頁）第10條第1項約定：「賣方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此衍生

之全部稅捐及相關費用。」（見本院卷第1宗第26頁）

四、得心證之理由：

（一）本件原告主張：張清蓬、鄧予蕎分別為台灣房屋高鐵特區直營店店長、仲介人員，前受簡新恒委託居間其所有系爭土地之買賣；王侑潔為台灣房屋環中直營店仲介人員，前受原告委託居間不動產買賣；原告與簡新恒於112年5月9日經張清蓬、鄧予蕎、王侑潔居間仲介，簽定系爭買賣契約及價金信託履約保證申請書，約定原告以價金1,450萬元向簡新恒買受系爭土地，原告並已付訖價金；原告與簡新恒約定系爭土地乃作為農地使用，簡新恒並依約向中壢區公所申請核發農業用地作農業使用證明書，經於112年9月4日獲准，原告與簡新恒遂於112年10月18日確認最後款項之點交，並在專戶收支明細表暨點交確認單上簽名，表示以該日為系爭土地移轉占有日期，然未實際進行現場點交等語，並提出土地登記謄本、系爭買賣契約、價金信託履約保證申請書及第一建築經理股份有限公司專戶收支明細暨點交確認單為證（見本院卷第1宗第21至31頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

（二）出賣人物之瑕疵擔保責任，須物之瑕疵於買賣契約成立時已存在，始能成立，所以本件原告應就112年5月9日系爭買賣契約成立時，系爭土地已有埋藏建築廢棄物的事實舉證。對此，原告雖提出現場照片為證（見本院卷第1宗第35至44、179至184頁），但原告自承照片乃於113年4月28日拍攝，考量到水泥塊等建築廢棄物的性質，再加上系爭土地並未設有柵欄、圍籬等阻隔他人進出的設施，這些照片顯不足以證明，系爭買賣契約成立時，照片裡的建築廢棄物就已經存在於系爭土地上。

（三）其次，原告提出的照片裡，許多水泥塊是整塊堆在地面上，完全不像原告所說的，原本埋在土壤底下，隨著雨水沖刷而露出（例如本院卷第1宗第36頁下方、第37頁、第40頁、第44頁照片所示）。假使這些建築廢棄物在系爭買

賣契約成立時就已經存在，那麼，要不是原告在系爭買賣契約成立時因仲介人員帶看而已知悉，所以不構成物之瑕疵，要不就是原告於點交後未履行民法第356條第1項規定的從速檢查義務，依同條第2項規定，視為承認其所受領之物。無論是哪種情形，簡新恒均不負瑕疵擔保責任。

（四）再者，證人古學亮於本院言詞辯論期日結證稱：我於兩、三年前受鄧予蕎委託在系爭土地上整地，整地時的工作流程是拔草後種植農作物，種什麼都可以，只要是土地上沒有建物，符合農用規定就可以，要恢復一塊素地讓農政單位來檢查；拔草只有把表皮挖起來而已，大概10公分；我整地時沒有看到土地底下埋藏建築廢棄物，一般這些回填都會埋很深，深到9米以下，有些非法業者挖到兩、三公尺後才會開始埋回填物，一般整地是挖不到的，也不會刻意去挖等語（見本院卷第1宗第202至206頁）。根據這些證述：⑴古學亮整地時沒有看到原告所說的建築廢棄物；⑵非法回填廢棄物的業者，通常會挖到兩、三公尺深，假使系爭土地上在系爭買賣契約成立時，已有埋在這個深度的廢棄物，古學亮整地時未必能發現，但基於同樣的道理，埋到那個深度的建築廢棄物，也不太可能只因為大雨沖刷就露出地面，則原告主張系爭土地前已埋藏建築廢棄物、嗣因大雨冲刷而露出，原告始於113年4月28日發現云云，亦無理由。

（五）事實上，系爭土地整地後的照片裡，未見原告所稱建築廢棄物（見本院卷第1宗第117頁）。這張照片固然沒有拍到系爭土地的全貌，無從遽認系爭土地在鏡頭外的部分亦無物之瑕疵，但中壢區公所在簡新恒申請核發系爭土地農用證明時到場勘查，並在該所核發農業用地作農業使用證明書審查表「現場未有阻斷灌溉、排水系統等情事，或未有與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏油、水泥等使用情形」欄填載「符合」（見本院卷第1宗第260頁），按此記載，更沒有理由推認原告提出的照片

裡那些建築廢棄物於系爭買賣契約成立時已存在、於系爭土地交付時未排除。

（六）原告雖另提出臺北高等行政法院99年度簡字第655號判決（見本院卷第185至189頁），主張：系爭土地於98年間曾有非法傾倒剩餘土石方（黃、黑砂土）等廢棄物而遭裁罰之事實，可推認物之瑕疵於系爭土地移轉占有前即已存在云云，然查：

1. 原告以另案判決內容作為證據，而未聲請調取該事件卷證資料，與直接審理原則不符。

2. 況且，該事件固然涉及對違反廢棄物清理法之行為所裁處之行政罰，但其違法行為的樣態，是違反廢棄物清理法第9條第1項規定，清除剩餘土石方者，未隨車持有載明剩餘土石方產生源及處理地點之證明文件，與傾倒剩餘土石方等廢棄物無關，該判決亦未認定系爭土地前經非法傾倒剩餘土石方等廢棄物，原告引以為證，顯有誤會。

（七）原告另以桃園市政府106年4月11日府地用字第1060081932號裁處書，關於訴外人薛元璋於106年間於系爭土地堆置土石方，違反區域計畫法、非都市土地使用管制規則等規定，遭處以罰鍰10萬元之記載，主張系爭土地交付前即有建築廢棄物云云（該裁處書見本院卷第1宗第251至253頁），然查：

1. 行政處分之構成要件效力，係指行政處分規制內容（相當於判決主文），其他公權力機關應予尊重，並作為其本身決定之基礎的效力；行政處分之確認效力，則指行政處分在其規制內容外的事實認定或法律適用（相當於判決事實及理由），對其他公權力機關的拘束力。行政處分當然具有構成要件效力，確認效力則須有法律之特別規定，始能發生（最高行政法院108年度上字第925號判決意旨參照）。

2. 於本件之情形，該裁處書所載行政處分之規制內容，以「處分主文」欄所載為限，原告所引「違法事實」欄之內

容，不具構成要件效力或確認效力，並不拘束本院。

3.況且，薛元璋所堆置的是土石方，而非原告所說的水泥塊等建築廢棄物，不能推認原告於113年間看到的建築廢棄物，就是薛元璋於106年間堆置的東西。此部分主張顯無理由，應予駁回。

（八）原告復以桃園市政府地方稅務局112年土地增值稅繳納證明書為證（見本院卷第1宗第247頁），主張：簡新恒於112年間移轉系爭土地時，曾繳納土地增值稅，足見系爭土地雖為農業用地，當時非作農業使用，簡新恒無法對系爭土地曾有違規使用之情形委為不知云云，然而，「非作農業使用」其實無從推認，原告於113年4月28日看到的建築廢棄物在當時就已經存在。此部分主張為無理由，應予駁回。

（九）綜上，原告未能證明系爭土地有物之瑕疵，即無從據以有何請求。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約10條第1項約定、民法第259條、第360條、第227條規定，請求簡新恒給付1,450萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第227條及民法第184條第2項、第185條、第188條規定，請求台灣房屋等4人連帶給付原告1,450萬元，及張清蓬、鄧予蕎、台灣房屋自起訴狀繕本送達翌日起，王侑潔自變更訴之聲明暨準備一狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、依民法第227條、第179條規定，請求台灣房屋給付29萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請失所附麗，應並予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、

第78條定有明文。本件訴訟費用13萬7,497元（包括第一審裁判費13萬7,152元、複製電子卷證費345元）應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　孫健智

正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　彭明賢