

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第1056號

原告 邱嘉豪
黃進財
陳宗銘

共同

訴訟代理人 莊美貴律師

被告 姜德輝

訴訟代理人 蘇清水律師

蘇國欽律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108年8月1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、程序方面：

按訴狀送達後，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。原告起訴時係以邱嘉豪、陳宗銘為原告，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）5,500,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中追加黃進財為原告（見本院卷一第345頁），經查，原告所為追加黃進財部分，乃係依據同一買賣之法律關係所請求，其請求之基礎事實，核與其起訴事實同一，揆諸前開規定，其訴之追加自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國106年5月18日與被告簽訂如原證一所示之土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以5,500,000元購買被告所有坐落臺南市○○區○○段○○○段000 000000 000000 000000 地號土地（下稱503、503-

2、503-3、503-4地號土地，合稱系爭土地），並已依約給付價金、辦理所有權移轉登記完竣。嗣於107年間經本院106年度重訴字第74號侵權行為損害賠償事件告知訴訟，原告始知悉系爭土地遭人違法傾倒廢棄物涉訟，被告故意隱匿系爭土地有大量廢棄物之重要交易資訊，已嚴重減損土地價值及經濟效益，爰依民法第92條規定，以被詐欺而撤銷買賣意思表示，並依不當得利規定請求返還買賣價金、依民法第359條規定，以系爭土地有未符合通常效用之瑕疵為由，解除系爭契約、返還買賣價金，並為選擇合併，請求法院擇一判決被告給付原告5,500,000元等語，並聲明：被告應給付原告5,500,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：因系爭土地有廢棄物，為免買賣糾紛，被告委託銷售之幸福家不動產仲介有限公司（下稱幸福家仲介），已於如被證三所示之土地銷售資料表注意事項明確記載系爭土地有爐渣廢棄物，並提供本院105年度訴字第81號廢棄物清理法等刑事案件判決書予原告，是被告於買賣過程中，確已將系爭土地存有廢棄物之資訊告知原告，並無詐欺之情事，原告係基於自由意志與被告簽訂系爭契約，不適用民法第92條規定；又兩造於系爭契約第7條、第13條約定，以特約免除賣方即被告之物之瑕疵擔保責任，被告當不負物之瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第42頁至第44頁）：

（一）原告於106年5月18日與被告簽訂系爭契約，約定由原告以5,500,000元購買被告所有系爭土地，並已依約給付價金、辦理所有權移轉登記完竣。於106年7月27日由袁道福登記為503地號土地所有權人；原告邱嘉豪登記為503-2地號土地所有權人；原告邱嘉豪、陳宗銘登記為503-3地號土地共有人，應有部分各3分之2、3分之1；原告陳宗銘登記為

503-4 地號土地所有權人；嗣原告陳宗銘於107年8月14日以買賣為原因，將所有503-3地號土地（權利範圍：應有部分3分之1）、503-4地號土地（權利範圍全部）所有權移轉登記予原告邱嘉豪。

(二)系爭契約第7條擔保責任部分，以手寫方式將電腦繕打文字畫線刪除，另約定：「賣方不負物之瑕疵擔保責任。」之內容，並蓋有原告陳宗銘、黃進財、訴外人姜宜錡之印文及原告陳宗銘、姜宜錡之簽名。

(三)系爭契約第9條土地點交第4點約定：「買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後5日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾民國106年11月3日或確認非列管土地……。」之內容。

(四)系爭契約第13條特約事項，以手寫方式約定：「1.地上物廢棄物污泥及地下掩埋物由買方自行處理，依現況交付土地，日後若有經環保機關糾正須恢復農用或罰則情形，由買方自行處理。2.本買賣土地經查明若有列管情形導致無法移轉，則本約得解除，返還價金，互不負損害賠償。解除契約費用賣方負擔。」之內容，並蓋有原告陳宗銘、黃進財、姜宜錡之印文，及原告陳宗銘、姜宜錡之簽名。

(五)系爭土地於103年間遭他人違法傾倒廢棄物，業經本院於106年1月25日以105年度訴字第81號廢棄物清理法等刑事案件判決在案，被告業於106年1月4日向本院提起刑事附帶民事訴訟，經本院以106年度訴字第74號侵權行為損害賠償事件受理在案，原告邱嘉豪、陳宗銘、訴外人袁道福並於107年6月13日聲明參加訴訟。

(六)幸福家仲介於被證三所示之系爭土地土地銷售資料表注意事項記載：「本地有爐渣廢棄物的問題，相關詳情請聯絡開發」。之內容

(七)原告黃進財所簽立如被證四所示之系爭土地買賣議價委託書，第8條特約條款以手寫方式記載：「本地有爐渣廢棄物問題，成交後由買方自行處理。若政府機關有任何阻撓，原地

主姜小姐會偕同林議員、黃進財處理。」之內容。

(八)被告於106年1月4日因503地號土地遭訴外人凱利事業股份有限公司、馬超鵬、志欣環保工程有限公司、陳韋志、蔡芳旗、王正忠、陳慶全傾倒廢棄物，提起侵權行為損害賠償事件，經本院以106年度重訴字第74號受理在案，嗣被告將503地號土地出賣予原告，故被告於107年4月3日聲請告知原告參加訴訟，另於107年5月16日聲請告知袁道福參加訴訟，並經原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福於107年6月13日當庭聲明參加訴訟。被告又於107年7月12日通知原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福於文到7日內聲請承當訴訟，因原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福逾期未承當訴訟，被告即於107年8月17日撤回本院106年度重訴字第74號侵權行為損害賠償事件。

四、兩造爭執事項（見本院卷二第44頁）：

(一)原告主張因被詐欺而撤銷買賣意思表示，並依不當得利規定請求被告返還5,500,000元，有無理由？

(二)原告主張依物之瑕疵解除系爭契約，請求被告返還買賣價金5,500,000元，有無理由？

五、本院得心證之理由：

(一)關於被詐欺而為意思表示部分：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。而民事法上所謂詐欺者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年上字第371號判例意旨參照）。該條文所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，固不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。惟不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有

01 無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號判決旨
02 參照）。本件原告主張受被告詐欺買受系爭土地等語，為被
03 告所否認，則依前揭說明，應由原告就被告故意示以不實情
04 事，致原告陷於錯誤等情，負舉證之責。

05 2.原告主張被告故意隱匿系爭土地有大量廢棄物及訴訟繫屬之
06 重要交易資訊，已嚴重減損土地價值及經濟效益，其係被詐
07 欺而簽訂系爭契約等語，業據提出系爭契約、現場照片、本
08 院106年度重訴字第74號民事陳報狀、本院105年度訴字第
09 81號刑事附帶民事起訴狀、系爭土地登記第一類謄本、訴外
10 人吉佳環保有限公司（下稱吉佳公司）出具之報價單為證（
11 見本院卷一第19頁至第57頁、第115頁至第121頁、第169
12 頁），並舉證人黃進財為證，經查：

13 (1)證人即被告之妹姜宜錡於本院審理時證稱：被告委由伊處理
14 系爭土地出售事宜，伊再委託幸福家仲介業務員李玉如處理
15 ；被告於出售土地前2年，有告知伊系爭土地遭他人違法傾
16 倒爐渣等廢棄物，伊有協助被告找律師提出民、刑事訴訟，
17 在出售系爭土地時，伊有告知李玉如系爭土地有廢棄物且被
18 告就廢棄物相關事宜現正進行訴訟，當時刑事已判決無罪，
19 伊有把判決書影本提供予李玉如；兩造簽訂系爭契約前，伊
20 也有口頭告知，並將判決書影本交予原告黃進財、陳宗銘，
21 ；因系爭土地上下均有廢棄物，為免買賣糾紛，兩造與代書
22 確認意見後，才特別註明系爭契約第13條特約事項之內容等
23 語（見本院卷一第222頁至第228頁），核與證人李玉如於
24 本院審理時證稱：伊於幸福家仲介擔任副理，負責買賣銷售
25 ；姜宜錡於106年初委任伊出售被告所有系爭土地時，有告
26 知系爭土地遭人違法傾倒爐渣廢棄物且被告已提出訴訟，伊
27 才在土地銷售資料表注意事項登載「本地有爐渣廢棄物的問
28 題」之內容，且伊與姜宜錡在簽約前，都有告知原告及其委
29 任之住商不動產仲介有限公司（下稱住商仲介）業務員方凱
30 立上開事項；伊有帶原告陳宗銘至現場看過，當時有告知系
31 爭土地有爐渣廢棄物及刑事判決內容，並交付刑事判決書；

01 簽約時代書有再告知原告系爭土地有廢棄物及被告現就廢棄
02 物相關事宜進行訴訟等語（見本院卷一第229頁至第234頁
03 ）證人方凱立於本院審理時證稱：伊於住商仲介擔任副店
04 長，負責不動產買賣業務，伊帶原告看系爭土地前，會將土
05 地銷售資料提供予原告閱覽，並告知注意事項記載「系爭土
06 地有爐渣廢棄物的問題」之內容，原告可以接受才能談要買
07 系爭土地；伊帶原告陳宗銘去看地時，李玉如亦有到場一同
08 解說，伊有提及系爭土地地下有爐渣廢棄物，但因土地很大
09 、沒有說明範圍，李玉如有提供類似判決書的文件；原告黃
10 進財簽立買賣議價委託書前，已經知道系爭土地有爐渣廢棄
11 物，才請伊幫忙議價；因為有先告知系爭土地有廢棄物，兩
12 造均能認同才簽立系爭契約，並以手寫約定系爭契約第13條
13 第1款之特約事項等語（見本院卷一第235頁至第243頁）
14 相符，足見就系爭土地買賣事宜，原告係委由住商仲介方偉
15 立、被告則委由其妹姜宜錡及幸福家仲介李玉如協助處理，
16 兩造於簽訂系爭契約前，方凱立曾將幸福家仲介製作之系爭
17 土地土地銷售資料表供原告閱覽，並口頭告知系爭土地有廢
18 棄物；方凱立及李玉如偕同原告陳宗銘至系爭土地觀看現場
19 狀況時，再度以口頭告知系爭土地有廢棄物，並交付本院10
20 5年度訴字第81號廢棄物清理法等刑事案件判決書；兩造簽
21 訂系爭契約時，代書亦當場告知系爭土地有廢棄物，經與兩
22 造確認後，代書始以手寫方式加註系爭契約第13條特約事項
23 之內容。

24 (2) 觀諸幸福家仲介於被證三所示之系爭土地土地銷售資料表注
25 意事項記載：「本地有爐渣廢棄物的問題，相關詳情請聯絡
26 開發」、原告黃進財所簽立如被證四所示之系爭土地買賣議
27 價委託書，第8條特約條款以手寫方式記載：「本地有爐渣
28 廢棄物問題，成交後由買方自行處理。若政府機關有任何阻
29 撓，原地主姜小姐會偕同林議員、黃進財處理。」、系爭契
30 約第13條特約事項，以手寫方式約定：「1.地上物廢棄物污
31 泥及地下掩埋物由買方自行處理，依現況交付土地，日後若

有經環保機關糾正須恢復農用或罰則情形，由買方自行處理。2.本買賣土地經查明若有列管情形導致無法移轉，則本約得解除，返還價金，互不負損害賠償。解除契約費用賣方負擔。」之內容，並蓋有原告陳宗銘、黃進財、姜宜錡之印文，及原告陳宗銘、姜宜錡之簽名等情，為兩造所不爭執，業如前述，復與證人即原告黃進財於本院審理時證稱：伊與原告陳宗銘、邱嘉豪共同購買系爭土地，並委託住商仲介業務員方凱立協助，方凱立有告知系爭土地遭人傾倒爐渣廢棄物，並提供土地銷售資料給伊閱覽；兩造簽訂爭契約時，被告之妹姜宜錡及仲介有告知系爭土地有廢棄物，但未提及「訴訟」事宜；代書也有說明契約書內容及系爭契約第7條、第13條手寫文字內容，手寫部分是經兩造同意後，代書才當場書寫，伊有同意才會在上面蓋章等語（見本院卷一第244頁至第249頁）互核一致，足認兩造於106年5月18日簽訂系爭契約前，原告確已經住商仲介方凱立及代書口頭告知，並閱覽系爭土地土地銷售資料表，而知悉系爭土地有「污泥、地下掩埋物、爐渣」等廢棄物之事實。

- (3)至證人即原告黃進財雖證稱姜宜錡及仲介未提及系爭土地有「訴訟」事宜（見本院卷一第247頁），然查，系爭土地於103年間遭他人違法傾倒廢棄物，業經本院於106年1月25日以105年度訴字第81號廢棄物清理法等刑事案件判決在案，被告業於106年1月4日向本院提起刑事附帶民事訴訟，經本院以106年度訴字第74號侵權行為損害賠償事件受理在案，被告於107年4月3日、同年5月16日聲請告知原告及袁道福參加訴訟，並經原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福於107年6月13日當庭聲明參加訴訟。被告又於107年7月12日通知原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福於文到7日內聲請承當訴訟，因原告邱嘉豪、陳宗銘、袁道福逾期未承當訴訟，被告即於107年8月17日撤回本院106年度重訴字第74號侵權行為損害賠償事件等情，為兩造所不爭執，業如前述，是兩造於106年5月18日簽訂系爭契約時，系爭土地所涉刑事案件業

經本院判決，而刑事附帶民事訴訟部分尚由本院審理中乙節，應堪認定屬實，且依證人姜宜錡、李玉如及方凱立上開證述內容，可知原告於簽訂系爭契約前，確有收受本院105年度訴字第81號廢棄物清理法等刑事案件判決書，並經其所委任之住商仲介方凱立及姜宜錡、李玉如、仲介口頭告知系爭土地有該判決書所載廢棄物之事實，且被告現就廢棄物相關事宜進行訴訟，是證人即原告黃進財上開證述內容，顯與事實不符，不足採信。

- (4) 更何況，本院勘驗兩造簽訂系爭契約之錄影光碟，可知代書林宜慶詢問處理廢棄物要多少錢？幸福家仲介李玉如稱污泥也要好幾百萬、原告陳宗銘則稱很多就對了，代書林宜慶再向兩造解釋系爭土地上廢棄物、污泥及地下掩埋物均由買方自行處理，依現況交付，若環保機關以後說要挖掉重做等，就由買方自行處理，有勘驗筆錄附卷可徵（見本院卷一第294頁、第312頁），益徵系爭契約第13條特約事項係經兩造磋商同意後始由代書以手寫方式增訂，故原告於簽訂系爭契約時，已知悉系爭土地有廢棄物、清理費用甚鉅，並同意以現況交付土地，則原告主張被告故意隱匿系爭土地有大量廢棄物及訴訟繫屬之重要交易資訊，其係被詐欺而簽訂系爭契約等，當屬無據。至原告所提現場照片及吉佳公司出具之報價單，至多僅得證明系爭土地確有廢棄物之事實及預估清理該等廢棄物所需花費之金額為何，尚難以此清理費用高於原告估認金額，遽認原告係在意思表示不自由之情況下簽訂系爭契約之情事。此外，原告復未提出其他證據得證明被告有何故意示以不實情事之行為，難認已盡舉證之責，原告執此主張，即難憑採。

(二) 關於物之瑕疵擔保責任部分：

1. 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契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立

時，知其物有前條第1項之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第354條第1項、第355條分別定有明文。因此，前揭法條所謂物之瑕疵，係指買賣標的物現有之品質與應有之品質不符，而其不符不利於買受人而言。而所謂應有之品質則應審酌當事人之約定、保證及契約所預定之效用或價值。

2.經查系爭契約第7條擔保責任部分，以手寫方式將電腦繕打文字畫線刪除，另約定：「賣方不負物之瑕疵擔保責任。」之內容，並蓋有原告陳宗銘、黃進財、訴外人姜宜錡之印文及原告陳宗銘、姜宜錡之簽名等情，業經本院認定如前，再參以本院勘驗兩造簽訂系爭契約之錄影光碟，代書林宜慶有與兩造說明，系爭土地本身有瑕疵存在，不可以再保障無瑕疵，所以幫兩造刪除系爭契約第7條原本條文，雙方再會商，有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷一第293頁、第312頁），核與證人即原告黃進財前開證述：代書有說明系爭契約第7條手寫文字內容，是經兩造同意，代書才當場書寫，伊有同意才會在上面蓋章等語（見本院卷一第248頁至第249頁）相符，益徵兩造於簽訂系爭契約時，明知系爭土地存有廢棄物之瑕疵，仍特別於系爭契約第7條以手寫方式約明免除被告本應負擔之物之瑕疵擔保責任，原告自應受系爭契約第7條約定之拘束，不得事後翻異主張被告應負物之瑕疵擔保責任，是原告此部分主張，自難憑採。

六、綜上所述，原告依民法第92條、第179條、第359條及第259條規定，請求被告給付5,500,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 22 日
02 民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 李 杭 倫
03 法 官 陳 谷 鴻
04 法 官 王 鍾 湄

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 20 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 108 年 8 月 29 日
09 書 記 官 蘇 嫻 合