

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度重訴字第17號

原告 徐福緣
訴訟代理人 許世烜律師
楊家明律師
被告 郭芳榮
訴訟代理人 李育禹律師
曾靖雯律師
被告 興展不動產有限公司
法定代理人 曾文煌
被告 卓美莉
上二人共同
訴訟代理人 賴鴻鳴律師
黃俊達律師
陳妍蓁律師
鄭淵基律師
陳思紐律師
張嘉琪律師

上列當事人間請求回復原狀事件，經本院於民國108年5月21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

一、原告起訴主張：

(一)緣原告經被告興展不動產有限公司（有巢氏房屋台南崇明加盟店）（下稱被告興展公司）之經紀人即被告卓美莉之仲介，於民國107年3月13日向被告郭芳榮購買坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地（面積3,021平方公尺，下稱系爭土地），買賣總價金新臺幣（下同）1100萬元，雙方並簽定有買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。全部價款業於107年4月18日付清，並已支付被告興展公司仲介費231,300元。被告興

01 展公司於「標的物現況說明書」上項次14「本土地是否有依
02 慣例使用之現況」欄位勾選「是」；項次24「本土地是否曾
03 經全部或部分開挖」欄位勾選「否」；項次25「其他重要事
04 項」勾選「否」，更註明委託人依法應負瑕疵擔保責任等語
05 。詎於買賣契約書簽立未久，原告即接獲臺灣臺南地方檢察
06 署（下稱臺南地檢署）公函通知，系爭土地因涉有違反廢棄
07 物清理法案件，定於107年7月18日現場勘驗、開挖採樣，勘
08 驗當天經初步挖掘即發現土地埋藏大量廢棄物，原告至感錯
09 愕。系爭土地經被告等保證品質並切結未曾全部或部分開挖
10 ，竟有埋藏大量廢棄物之標的物性質重大錯誤，原告若知系
11 爭土地埋藏有大量廢棄物即不會向被告郭芳榮購買。原告遂
12 依民法第88條之規定，於107年12月21日以存證信函通知被
13 告郭芳榮撤銷系爭買賣契約之意思表示，該存證信函並已於
14 翌日送達被告郭芳榮。

15 (二)系爭買賣契約既已經撤銷而視為自始無效，原告自得依民法
16 第114條第2項準用同法第113條、及同法第179條規定，請求
17 被告郭芳榮回復原狀而返還上開1100萬元之土地買賣價金。

18 (三)又被告興展公司之經紀人即被告卓美莉未依民法第567條規
19 定善盡預見危險及調查之義務，就其所知，據實報告系爭土
20 地埋藏有大量廢棄物之重大瑕疵，致原告誤以1100萬元之高
21 價購買系爭土地，且清除處理廢棄物之費用已逾1100萬元，
22 致原告受有至少1100萬元之損害，原告應得依不動產經紀業
23 管理條例第26條第2項規定，請求被告興展公司、卓美莉連
24 帶賠償原告所受1100萬元之損害。

25 (四)上開被告郭芳榮應返還原告之土地買賣價金1100萬元，與被
26 告興展公司、卓美莉應連帶賠償原告之金額1100萬元，其目
27 的相同，應屬不真正連帶債務。

28 (五)又民法第568條第1項規定之立法理由明揭：「居間之報酬，
29 俟居間人報告或媒介契約成立後支付。故契約無效，或契約
30 已成而撤銷者，居間人不得請求報酬。」，系爭買賣契約業
31 經撤銷，被告興展公司先前所受領原告給付之仲介費用231,

300元，即屬無法律上原因所受利益，應依不當得利之規定，返還原告。

(六)聲明：1.被告郭芳榮應給付原告1100萬元，及自107年4月18日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息；2.被告興展公司與被告卓美莉應連帶給付原告1100萬元，及自107年4月18日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息；3.有關第1項及第2項聲明為不真正連帶請求，第1項被告之給付，於給付範圍內，第2項被告之給付義務亦消滅；第2項之被告之給付，於給付範圍內，第1項被告之給付義務亦消滅；4.被告興展公司應給付原告231,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按周年利率5%計算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告等則抗辯略以：本件被告興展公司及卓美莉於原告與被告郭芳榮簽訂系爭土地買賣契約書前，即有提供系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、土地使用分區說明書、物件現狀說明書供原告閱覽，已對系爭土地狀況詳細調查並告知原告，因系爭土地於土地登記謄本上有註記遭棄置廢棄物，經被告郭芳榮否認，兩造亦曾會同前往現場勘查，確認系爭土地並無開挖痕跡，亦無遭棄置廢棄物情形，而臺南地檢署雖於系爭買賣契約簽訂後之107年7月前往現場勘驗，惟經勘驗結果，系爭土地並無埋藏廢棄物，環保局亦已刪除上開棄置廢棄物資訊註記，系爭土地並無性質上重大錯誤，原告亦未有陷於錯誤之情形，是其主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約並請求被告郭芳榮回復原狀並返還已給付之價金，併請求被告興展公司、卓美莉連帶賠償所受損害、返還已給付之仲介費用，應無理由等語。均聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)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。又按，意思表示之內容

有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限；當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。查本件兩造就系爭土地有簽訂系爭買賣契約，價金及仲介報酬並均已給付等節，為兩造所不爭執，並有不動產買賣契約書、匯款單、土地登記第一類謄本等附卷可稽（本院卷第38至50、51、129至131頁），堪信為真實。原告主張依民法第88條規定，撤銷買受之意思表示，依上開規定及說明，自應由原告就兩造買賣契約標的物，即系爭土地，其性質具有交易上認為重要之錯誤乙節，負舉證責任。

(二)惟原告就此未能提出任何證據證明系爭土地確實埋藏有大量廢棄物，其所提出物件個案明細、標的物現況說明書（本院卷第53至55頁），亦僅證明被告等於簽訂系爭買賣契約前曾向其表示系爭土地未曾開挖、係優質農地等語。而原告雖提出臺南地檢署107年7月6日南檢文義106他5268字第1079024788號函文影本（本院卷第57頁），證明臺南地檢署檢察官曾於107年7月18日以系爭土地涉有違反廢棄物清理法案件，前往現場勘查，然經本院調取臺南地檢署106年度他字第5268號卷，依卷末所附承辦檢察官107年9月18日簽呈，檢察官雖確曾於107年7月18日前往系爭土地採樣送驗，然鑑驗結果土壤中底渣成分及重金屬並無超標現象，因而就此部分認為查無犯罪事證而予以簽結。又據臺南市政府環境保護局108年4月26日環事字第1080039853號函覆略以：該局於107年7月18日會同臺南地方檢察署、保七總隊第三大隊第三中隊及地主前往系爭土地會勘並開挖採樣，經初篩檢驗結果，判定所採樣本非屬底渣資源化產品，因臺南地方檢察署函覆稱已結案，該局遂於108年1月19日向臺南市安南地政事務所申請刪除系爭土地參考資訊檔上有關遭棄置廢棄物之資訊等語（本院卷第213頁）。而原告就系爭土地確實埋藏有大量廢棄物乙節，未能提出其他證據證明，故其主張系爭土地埋藏大量廢

棄物，性質具備交易上認為重要之錯誤云云，尚非可採。是原告主張依民法第88條規定撤銷買受系爭土地之意思表示，即屬無據。

(三)按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任；法律行為經撤銷者，視為自始無效；當事人知其得撤銷或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定，民法第113、114條固有明文。又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條亦有明定。查原告與被告郭芳榮間就系爭土地間存在買賣契約關係，此即為被告郭芳榮受領原告所交付系爭土地價金之法律上原因；原告主張依民法第88條規定撤銷買受系爭土地之意思表示，經本院認定不可採如前述，原告依民法第114條第2項準用同法第113條規定、同法第179條規定，請求被告郭芳榮返還已給付之土地買賣價金，即屬無據。

(四)次按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26條第2項固有明文。然本件原告無法證明系爭土地確埋藏有大量廢棄物如前述，即不能證明被告興展公司、卓美莉執行仲介業務有何故意過失，亦不能證明原告受有損害，其請求被告興展公司、卓美莉賠償其損害亦無理由。又原告主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約業經本院認定不可採如前述，其以被告興展公司收受仲介報酬無法律上原因，依民法第568條規定之立法理由、最高法院106年度台上字第2459號判決意旨，請求被告興展公司返還已收取之仲介報酬云云，亦屬無憑。

四、綜上所述，原告無法證明系爭土地之性質具備埋藏大量廢棄物之交易上認為重要之錯誤，其主張依民法第88條規定撤銷系爭買賣契約，即屬無據。又系爭買賣契約既未經合法之撤銷，即仍為有效存在之買賣契約。從而，原告(一)依民法第114條第2項準用同法第113條、及同法第179條規定，請求被告

01 郭芳榮給付原告1100萬元，及自107年4月18日起至清償日止
02 按周年利率5%計算之利息；(二)依不動產經紀業管理條例第
03 26條第2項規定，請求被告興展公司與被告卓美莉連帶給付
04 原告1100萬元，及自107年4月18日起至清償日止，按周年利
05 率5%計算之利息；(三)依不當得利之規定，請求被告興展公司
06 給付原告231,300元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按周年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告
08 之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
10 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此
11 敘明。

12 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
15 民事第五庭 法官 許嘉容

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
19 審裁判費。

20 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
21 書記官 陳杰瑞