臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度重訴字第45號

原　　告　游秀真
訴訟代理人　李文平律師(兼送達代收人)
　　張照堂律師
被　　告　彭玉琴
被　　告　戴國根
共同訴訟代理人　張秉正律師(兼送達代收人)
複代理人　劉彥廷律師
被　　告　宋世明
參 加 人　新亞建設開發股份有限公司
法定代理人　鄒宏基
訴訟代理人　林雯澤律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年6月24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，參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

一、被告宋世明經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1項定有明文。本件訴訟如因彭玉琴、戴國根一造敗訴，於法律上依本裁判之內容，將可能導致彭玉琴、戴國根向參加人追究責任之不利益之結果，參加人就本件訴訟有法律上之利害關係，是參加人為輔助彭玉琴、戴國根而聲明參加本件訴訟，於法有據，業經本院於109年4月6日裁定內容說明甚詳(卷391至393頁)，故參加人之訴訟參加，應予准許。

二、原告訴之聲明：1.彭玉琴、戴國根應給付原告新臺幣(下同)2,000萬元，及自103年12月30日起至清償日止，按年息百分

之5計算之利息。2.彭玉琴、戴國根應給付原告300萬元，及自108年10月5日(卷267頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.宋世明應給付原告55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。4.原告願供擔保請准宣告假執行。原告主張：

(一)原告基於農耕之用途，以2,000萬元向彭玉琴、戴國根購入其所有坐落花蓮縣○○鄉○○段1223、1224、1228、1267、1273等5筆地號土地、權利範圍全部(下稱系爭土地)，因原告當時即明確表示要買土地之目的為農業使用，並依約陸續支付2,000萬元完畢。孰料108年間原告請耕耘機耕田，土壤中竟發現鋼筋及廢石塊，導致耕耘機人員因怕毀損機具，告知原告無法再耕耘系爭農地。原告方知系爭農地有重大瑕疵，遂請律師發函告知上開瑕疵，然彭玉琴、戴國根共同代理人也未受領，是又連絡當時仲介宋世明，經宋世明連絡告知，彭玉琴、戴國根均無意處理，為求慎重原告再委請律師於108年8月14日傳簡訊告知被告，請其等於108年8月16日下午2點40分到現場開挖確認，然被告均未到場。原證3之錄影資料為108年8月16日下午現場開挖記錄，系爭土地下方都是大小石頭工程級配，也有鋼筋，系爭土地確遭埋大量石頭級配及廢料。經原告GOOGLE現場地號，發現街景照片就是之前堆放工程廢料級配之運作工廠，系爭土地當時作為廢料堆置狀況，當時現場有圍籬、級配石堆、鋼筋等工程材料，GOOGLE MAP街景地圖照片顯示：1.98年8月、98年10月、99年2月街景照片：參加人尚未向潘秀霞承租系爭土地，可見仍為農地使用。2.102年8月街景照片：參加人自100年10月1日向潘秀霞承租系爭土地，已有興建地上物，有圍籬、級配石堆、鋼筋等工程廢料。顯見當時彭玉琴、戴國根將土地提供給工程公司放置工程廢料及級配，該公司並將工程廢料及級配埋入地底。

(二)系爭土地下面都已埋設級配及廢料，無法農耕，且已污染農地，有減少其價值之瑕疵，亦有減少其通常效用或契約預定

效用之瑕疵。據陳證1買賣契約書記載「現出租予新亞建設，乙方告知尚有約2年之租約，甲方同意繼續出租予原承租人，並同意租金皆由乙方收取，但若有押金，乙方必須負責歸還予原承租人。」顯見彭玉琴、戴國根承受參加人與潘秀霞間之土地租賃契約，對於系爭土地為參加人承租使用及狀況，顯有知悉，亦難謂無過失。彭玉琴、戴國根自承於102年1月20日向潘秀霞購買包含系爭土地在內之8筆土地時，就已經知悉系爭土地是由參加人承租使用，其後更因此變更租賃契約當事人，改由彭玉琴、戴國根為出租人並收取租金利益。彭玉琴、戴國根明知系爭土地僅得農用，卻仍同意由參加人非農使用，其後租賃契約終止返還土地，彭玉琴、戴國根雖辯稱參加人應依租賃契約第6條將地上物拆除及搬離云云，惟參加人承租使用乃彭玉琴、戴國根所同意，參加人未盡租賃物回復原狀之責，於本案之買賣關係中，自屬可歸責於賣方之事由，應負不完全給付責任。依物之瑕疵擔保責任(民法第354條第1項、第359條)與不完全給付(民法第227條第1項、第226條第1項、第259條第1、2款)之法律關係，原告得解除系爭契約，請求彭玉琴、戴國根返還買賣價金。彭玉琴、戴國根與參加人租約於103年9月30日到期，距離出售予原告之日期103年11月6日僅短短2個月之久，彭玉琴、戴國根自向潘秀霞買入系爭土地到轉手售出之期間，都是出租給參加人使用，租約到期就急著脫手，換言之，彭玉琴、戴國根可能沒有想過要使(農)用系爭土地，買的時候就已經是繼受潘秀霞之租賃契約，租賃契約一結束，隨即出售，與一般正常買賣農地作為農用之情形有別，其二人亦有詐欺情事，原告再以此書狀併依民法第92條為撤銷詐欺意思表示之通知，依民法第179條不當得利之規定請求返還(以上請求權擇一勝訴即可)，是請求彭玉琴、戴國根給付2,000萬元，及自受領收齊2,000萬元款項之日103年12月30日起計算之利息，如訴之聲明第1項。

(三)依買賣契約第11條(二)約定，出賣人違約，出賣人除應將所

收價款全數返還以外，並應同時賠償與已收價款同額之違約罰金。原告業已多次催告彭玉琴、戴國根及仲介，然仲介均告知原告，彭玉琴、戴國根不願處理，其二人依約應賠償已收價款同額之違約罰金2,000萬元，依民法第260條、第227條第1項、第226條第1項、買賣契約第11條(二)約定(以上請求權擇一勝訴即可)請求其中之300萬元如訴之聲明第2項。(另本案如不能解約，因現況影響嚴重，也要請彭玉琴、戴國根提供之前埋放單位之相關資料俾以釐清，先併請求減少價金1,000萬元，屆時再依現況為擴張減縮，另併請求300萬元損害賠償，以使本案一次解決。以上只是在同一個書狀中先為減少價金之意思表示，這部分鈞院可以先不予審酌)。

(四)宋世明應該知悉或至少調查後亦可知悉，然其均未為之，顯可歸責於宋世明，且其收受仲介費用55萬元，顯高於目前實務買方1%或最高2%之規定，是依民法第567條第1、2項、第571條、第179條、不動產經紀業管理條例第19、26條規定(擇一勝訴即可)請求宋世明返還55萬元如訴之聲明第3項。

(五)對參加訴訟之意見：

1.系爭土地在彭玉琴、戴國根持有期間，其出租予參加人使用，對原告而言毫不知情，也非原告可以干涉。

2.系爭土地之物之瑕疵，是否為參加人之行為所致，與本案之勝負無因果關係，蓋因請求權基礎之一為物之瑕疵擔保請求權，彭玉琴、戴國根均應於系爭土地交付時，擔保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。即縱使非因參加人之行為所致，彭玉琴、戴國根仍應負物之瑕疵擔保之責。

(六)本案於109年3月11日下午2時許，由訴訟三方均有訴訟代理人親到系爭土地現場，合計開挖7處，開挖位置及順序如示意圖。原告現場拍攝影片共計5個影像檔(00001～00005及照片，每個開挖位置之影像及重點整理摘要如下：

1.開挖處1(影片00002，4分20秒至8分53秒～影片00003，0分0秒至0分10秒)：開挖處1，橫跨在系爭1224、1223地號土地

。挖掘出鋼筋(影片00002，5分00秒～5分20秒)。拿起鋼筋近拍(影片00002，8分40秒～8分50秒)。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

2.開挖處2(影片00003，1分00秒～5分50秒)：開挖處2，全部位在系爭1228地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

3.開挖處3(影片00003，6分40秒～12分10秒)：開挖處3，全部位在系爭1228地號土地。挖掘碰觸到大面積且堅硬物體(影片00003，8分18秒～9分00秒)，柏油塊或水泥塊。近拍挖掘出之柏油塊或水泥塊(影片00003，11分20秒～11分56秒)。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

4.開挖處4(影片00003，12分40秒～17分10秒)：開挖處4，全部位在系爭1228地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

5.開挖處5(影片00003，17分50秒～21分55秒)：開挖處5，全部位在系爭1228地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

6.開挖處6(影片00003，22分20秒至22分51秒～影片00004，0分0秒至2分50秒)：開挖處6，全部位在系爭1228地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

7.開挖處7(影片00004，3分50秒～7分40秒)：開挖處7，全部位在系爭1267地號土地。怪手挖掘過程碰觸到土地時，可聽聞到不斷出現挖斗與石塊的碰撞聲；翻挖起來的泥土中，夾雜大量且大小不均的石塊。

8.其他未挖掘處(影片00004，8分12秒～8分45秒；影片00004

，9分15秒～9分50秒；影片00005，0分15秒～0分40秒），目視即可見大小石塊散落、裸露。

9.本次辦理現場開挖所生費用包括鑑界費20,480元、當日挖土機費用1,500元，請准列為訴訟費用之一部。

(七)於109年3月11日現場開挖過程，係以隨機檢選7處，該7處開挖點面積不到系爭土地面積之百分之1，在合計7處如此小的面積土地開挖即已挖出大小石塊、鋼筋及水泥塊柏油塊，其比例之高，令人咋舌。但為避免落入錯誤印象，誤以為系爭土地才只有1條鋼筋、1塊水泥塊柏油塊，原告於109年5月11日重回現場按照109年3月11日開挖之7處，延伸擴張開挖，發現更多水泥塊、鋼筋等埋藏於地下如原證20所示。從109年3月11日及109年5月11日開挖之照片及影片顯示石塊大小不一，也與參加人辯稱現場地質「卵礫石層夾砂」示意圖所呈現石塊大小均一之情形，迥然有異。系爭土地散佈大小石塊、廢棄物及鋼筋等情，無法耕作，除已有提出之影像、照片及現場開挖資料外，所在行政區即花蓮縣壽豐鄉溪口村村長出具證明書，佐證系爭土地內有工程廢棄物及大小石塊，無法耕種農作物，業與系爭土地現況相符。

(八)彭玉琴、戴國根辯稱土地本身含有石塊為土地原本之狀況，原告購入系爭土地後閒置5年，期間是否做其他用途或遭第三人占用云云；惟經109年3月11日現場開挖系爭土地狀況，石塊大小不一，明顯不是農地應有之狀況；且還夾雜部分鋼筋、水泥塊或柏油塊，顯非自然之物，已足證明其等所辯不足採信。又系爭土地購入後，直至108年間才找人耕耘翻土使用，此期間並無遭他人占用而有不當使用，抑或做其他用途之情形，被告上開抗辯應負舉證責任，惟僅其單方猜測，未見舉證，故不足採。關於參加人抗辯系爭土地為「卵礫石層夾砂」，惟所提附件探勘資料，真實性難辨，不具形式真正性。又非針對系爭土地，既然為不同土地，即無法類推認定。所附照片(附件二)無法確認位置與地點，及與本案土地之關聯性。退言之，所附照片為參加人工程施作現場，只有

人工機械挖掘後的地貌，沒有任何植匹，顯係經工程施作之人為改造後之狀況，已非原本土地之原貌。從參加人所附照片，或可表示經過人為工程因素改變土地原本狀態才會有諸多大小石塊，即如同本案系爭土地之大小石塊，亦係經人為因素埋藏堆置。參加人所提資料，無法解釋於系爭土地開挖時，發現鋼筋、水泥塊或柏油塊等人造物，反證明系爭土地之石塊、鋼筋、水泥塊或柏油塊確非屬自然形成之物。

三、宋世明並未到場，亦未為何聲明或陳述。彭玉琴、戴國根答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。答辯理由：

(一)彭玉琴、戴國根於102年1月20日向潘秀霞購入花蓮縣○○鄉○○段1223、1224、1228、1267、1269、1270、1273地號○○鄉○○○段○○○○號等8筆土地，其中豐南段1269、1270地號及大湖腳段915地號土地共計3筆土地，潘秀霞於99年11月1日出租予參加人，作為參加人承攬「CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所使用，租賃期間為99年11月1日起至103年10月31日止4年，每年租金12萬元；其餘5筆即豐南段1223、1224、1228、1267、1273地號土地(系爭土地)，潘秀霞於100年10月1日出租予參加人，租賃期間為100年10月1日起至103年9月30日止3年，每年租金12萬元。潘秀霞於出售上開8筆土地予彭玉琴、戴國根時，亦於102年4月17日併同將上述租賃契約讓與彭玉琴、戴國根，變更出租人名義為彭玉琴、戴國根，參加人並於103年8月26日發函表示因業務需要，請求續租豐南段1269、1270地號及大湖腳段915地號等3筆土地至103年12月31日止。就系爭土地部分，彭玉琴、戴國根與參加人間土地租賃契約之租期於103年9月30日屆至後，參加人即將系爭土地回復原狀，遷讓地上物並交還土地予彭玉琴、戴國根。彭玉琴、戴國根並於103年11月6日出賣系爭土地予原告。彭玉琴、戴國根向潘秀霞購入土地前，系爭土地早經潘秀霞出租予參加人，即彭玉琴、戴國根就系爭土地實際上並無使用，對於系爭土

地實際使用情形並不知悉。

(二)按被證1、2所示土地租賃契約書第6條第1項約定明訂：「乙方(即參加人)於租賃期屆滿日起應即將土地遷讓交還併回復可供農業使用之狀態；如無回復供農業使用時，乙方即為違約，乙方應負損害賠償責任。前項所定回復可供農業使用狀態之定義，係乙方於承租土地設置之地上物及混凝土、鋼筋……等，非屬原承租土地應有部分，必須全部遷移本標的範圍內。」，可知參加人於租賃契約之租期屆滿後，負有回復原狀之義務。彭玉琴、戴國根向潘秀霞購入系爭土地時，系爭土地斯時雖出租予參加人作為「CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所使用，惟就彭玉琴、戴國根所知，參加人僅係於系爭土地上搭設工務所，並堆放相關工程所需之材料，於上述工程完成後，參加人即依租賃契約第6條約定將該等地上物拆除及搬離。是彭玉琴、戴國根「否認」原告起訴狀第2頁所附照片及第4至6頁所附google照片之真正，原告執此主張系爭土地地底有廢石塊及鋼筋等工程材料致無法為農業使用一節，似難認原告就「物之瑕疵」及「給付不完全之點」，或彭玉琴、戴國根有何「詐欺」之情事等之舉證已屬充足。退步言之，即令鈞院認定該等照片為真(假設語，仍否認之)，亦僅見得系爭土地斯時有堆放工程材料，難認有原告所主張之彭玉琴、戴國根提供系爭土地予工程公司放置「工程廢料」及級配，甚至將工程廢料及級配「埋入地底」之情事，進而導致系爭土地無法作為農用，就該事實之存否及二者間是否具有因果關係，實難謂原告業已舉證完足。

(三)細究系爭土地之土地登記謄本，豐南段1224、1228及1273地號等3筆土地之地目均為「原」，1267號土地地目為「旱」，依地目等則制度，「原」之地目，其定義為荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。所謂「已墾復荒」係指雖經開墾過土地，但未加以利用復為荒蕪之地。鑑此，系爭土地大部分土地之地目既為「原」(原野)，則依其土地本身之性質，

本屬荒蕪未經利用之土地，土地中若含有土地本身含有之石塊等物，亦應為土地原本之狀況，而非原告所主張系爭土地有經參加人「堆置」或「埋入」鋼筋或石塊等物之情事，且依舉證分配法則，此節應由原告負舉證之責。

(四)原告雖主張其購入系爭土地作為農業使用，惟彭玉琴、戴國根於103年11月6日即將系爭土地出賣予原告，並確實辦理點交，而原告迄至108年間始請耕耘機耕田整地，則依原告所言，自其購入系爭土地至開始耕田整地之期間，土地似閒置近5年，而該期間原告是否有將系爭土地作為其他用途，或是遭第三人占用而有不當使用行為，均不得而知。是即令系爭土地確有石塊等物(假設語，仍否認之)，然是否為彭玉琴、戴國根出賣系爭土地時，土地本即存在之石頭？或如原告主張之由參加人所造成？或原告購入點交後於所有期間，所新生之石塊？實不無疑問，尚應由原告負舉證之責。綜上，依原告所提相關證據資料，尚不足以證明系爭土地確有何「物之瑕疵」及「給付不完全」，或彭玉琴、戴國根有何「詐欺」之情事，則原告依物之瑕疵擔保責任與不完全給付之法律關係，主張解除契約，併為撤銷受詐欺意思表示之通知，另依不當得利請求返還，均難認有理由。況查，縱依原告之主張，不論依據民法第93條有關撤銷受詐欺之意思表示之除斥期間1年之規定，或依據民法第365條有關因物之瑕疵解除契約或請求減少價金之除斥期間或消滅時效，均早已逾期或完成，故原告之主張本於除斥期間或消滅時效之規定，亦屬無理。

(五)109年3月11日下午2時許至系爭土地現場開挖，合計開挖7處。就原告所提出之原證11影像檔及原證12至18之現場照片，確為當日現場開挖之情形，是對於上揭證物之形式真正均無意見。

1.細觀7處開挖處之開挖過程，怪手約開挖2至3次始挖掘到石塊，由此可知系爭土地表層有相當之土壤厚度(自影片觀之，厚度至少約20至30公分，為利於種植作物之黑土)，實際

上以足供一般農業使用，且所挖掘出之石塊有大有小，然可見均為「一般原石」，而非原告主張之鋼筋、水泥塊等「工程廢料」，應認上述原石乃土地本身因沖積等緣故自行生成之石塊甚明。

2.雖於開挖處1挖掘出鋼筋、於開挖處3挖掘出大面積且堅硬物體，然綜觀7處開挖處，僅有1處挖掘出1根鋼筋，且開挖處3所挖出之「大面積且堅硬物體」，是否為原告所推論之柏油塊或水泥塊，亦有疑問，況其餘開挖處均未見任何工程廢料，顯見並非如原告起訴時所主張之彭玉琴、戴國根提供系爭土地予參加人放置「工程廢料」及級配，甚至將工程廢料及級配「埋入地底」之情事，原告所述顯與客觀事實未合，難認其舉證業已完足，不足採信。

(六)原告主張系爭土地有重大瑕疵致無法作為農業使用，然：

1.細究兩造間買賣契約之內容，均無任何關於農用之約定；況系爭土地自被告購買至出售予原告，迄今均未曾做農業使用，土地似閒置近5年，且參酌如鈞院卷307、335及343至346頁之詢問函、花蓮縣壽豐鄉公所及桃園市大園區公所函覆暨附件，均稱系爭土地近年未曾申請休耕、轉作，亦即，系爭土地近年均未供農業使用，則兩造自無可能於系爭買賣契約約定系爭土地可供農用。

2.原告主張系爭農地有無法農用之瑕疵，然自其購買系爭土地後亦未曾辦理休耕或轉作，足徵其主張有內部矛盾，易言之，原告一方面主張系爭土地無法農用，且實際上未做任何農業使用，另一方面卻又不曾申請休耕，顯然未以系爭土地供作農用，則原告稱系爭土地有無法供農用之瑕疵云云，難認有理由。

(七)否認原告所提壽豐鄉溪口村村長證明書之證明力，該證明書上之用印似非村長之職章，且此等村辦公處證明書之開立，一般多用於清寒證明及居住證明，為各地村長依村民需求所自行開立，實際上並無任何法令依據及效力。再者，系爭土地內是否有工程廢棄物或大小石塊，亦應非此等證明書書面

所得證明。本件既有原證11影像檔及原證12至18之現場照片得以證明挖掘出之石塊均為「一般原石」而非工程廢棄物，則原告提出證明書以證明系爭土地散佈廢棄及鋼筋等無法農用，與客觀事證不符，並不足採。

四、參加人則以：

(一)參加人於99年11月1日向潘秀霞承租豐南段1269、1270地號土地2筆暨大湖腳段915地號土地1筆，作為「CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)」工程之臨時工務所使用，租期：99年11月1日起至103年10月31日計4年，嗣延長續租至103年12月31日。嗣因上開使用面積不足乃於100年10月1日再向潘秀霞承租豐南段1223、1224、1228、1267、1273地號土地5筆(系爭土地)，租期：100年10月1日起至103年9月30日計3年。之後，潘秀霞102年1月20日將上開8筆土地出售予彭玉琴、戴國根，潘秀霞、彭玉琴、戴國根、參加人於102年4月17日簽訂三方協議書，由彭玉琴、戴國根承受為出租人。

(二)參加人於系爭土地租約期限103年9月30日屆至時，即依租賃契約書第六條：「1.乙方於租賃期屆滿日起應即將土地遷讓交還併回復可供農業使用之狀態；如無回復供農業使用時，乙方即為違約，乙方應負損害責任。前項所定回復可供農業使用狀態之定義，係乙方於承租土地設置之地上物及混凝土、鋼筋等，非屬原承租土地應有部份，必須全部遷移本標的範圍內。」之約定，將系爭土地回復原狀，返還彭玉琴、戴國根。嗣彭玉琴、戴國根於103年11月6日即將系爭土地出售予原告暨交付，雙方就現況顯然並無任何爭議，足證參加人並未違反租約，原告主張即有違誤。參加人否認原告主張參加人「將工程廢料及級配埋入地底」暨原證3內之鋼筋、廢石塊等物，係參加人所為，原告應依法舉證證明其指稱之全部事實。另有關原告起訴狀第4、5頁上方照片之地上物，為參加人承租時，集沿線工地路段暨辦公場所等之「生活垃圾」，俟花蓮縣壽豐鄉公所垃圾車依規定前來清運。

(三)系爭土地位於壽豐溪下游之沖積平原，其土質顯為「卵礫石層夾砂」：

1.109年3月11日下午2時，訴訟三方會同開挖結果，無論開挖之位置或深度，除表層之沃土外，其地質均屬「卵礫石層夾砂」。

2.參加人承攬花東線CL112標豐田站至鳳林站(不含)路段土建工程(含軌道)，其沿線開挖位置即系爭土地左側，該工程開挖深度為20公尺，均為「卵礫石層夾砂」。

3.該開挖路段，依花東線花蓮站至瑞穗站(不含)間鐵路電氣化新建工程(第一標：OK+000-62K+500)委託設計街服務地質鑽探及試驗工作(其位置參附圖)，其鑽孔編號BB-24-01其地質由0～12公尺均為「卵礫石層夾砂」，鑽孔編號BB-24-02其地質由0～1M為「棕灰色卵礫石夾砂」。1M～15M為「灰色卵礫石層夾砂或粗砂」。

4.109年3月11日下午2時，訴訟三方會同開挖結果，無論開挖之位置或深度，均無任何具體「挖掘」暨「埋入」「工程廢料」之情事。原證20參加人否認真正，仍應以三方會同開挖之原證12至18為依據。

五、原告與彭玉琴、戴國根不爭執之事實：

(一)原告於103年11月6日授權羅玉新為代理人，與彭玉琴、戴國根簽立不動產買賣契約書(如陳證二，卷93至130頁，含不動產買賣契約書、土地登記謄本、地籍圖謄本、授權書)，向彭玉琴、戴國根購買坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地所有權權利範圍全部(系爭土，約定價金為2,000萬元，原告已經支付價金2,000萬元完畢。彭玉琴、戴國根已於103年12月26日將系爭土地所有權移轉登記予原告指定之羅玉新。(如卷131至169頁土地登記謄本、異動索引)。

(二)彭玉琴、戴國根係於102年2月6日自前手潘秀霞處受移轉登記為系爭土地之所有權人(如卷141至169頁異動索引)，潘秀霞曾於100年10月1日將系爭土地出租給參加人，租賃期間

100年10月1日起至103年9月30日止，作為設置臨時材料堆置場所之用(如被證2土地租賃契約書，卷207至213頁)，嗣於102年4月17日潘秀琴、參加人、彭玉琴、戴國根簽立協議書由彭玉琴、戴國根承受原契約，繼續將系爭土地出租予參加人，至103年9月30日止(如被證3，卷215頁)。

六、得心證之理由：兩造所爭執之處應在於：

(一)原告主張系爭土地土壤中發現鋼筋及廢石塊無法作為農耕使用，與購買當時約定土地為農業使用不符，依民法第227條第1項、第226條第1項、第259條第2款、第354條第1項、第359條、第92條、第179條規定(不完全給付及物之瑕疵擔保請求損害賠償，撤銷買賣契約依不當得利請求返還已給付價金，擇一勝訴即可)請求彭玉琴、戴國根給付原告2,000萬元(如訴之聲明第1項)，是否有理？

(二)原告依民法第260條、第227條第1項給付不能、第226條第1項規定、依陳證二契約第11條(二)(擇一勝訴即可)請求彭玉琴、戴國根賠償300萬元(如訴之聲明第2項)，是否有理？

(三)原告依民法第567條第1、2項主張宋世明未盡調查義務，依民法第571條、第179條請求宋世明返還已收受之報酬，依不動產經紀業管理條例第19、26條規定請求損害賠償(擇一勝訴即可)，請求宋世明給付55萬元(如訴之聲明第3項)，是否有理？

七、本院之判斷：

(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。原告主張其於108年間請耕耘機耕田，系爭土地土壤中發現鋼筋及廢石塊無法作為農耕使用，於108年8月16日現場開挖系爭土地下方都是大小石頭工程級配，也有鋼筋，系爭土地遭埋大量石頭級配、廢料、水泥塊或柏油塊等情，提出照片、GOOGLE系爭土地之歷史照片、光碟(卷12至16、71、357至365頁，光碟置於證件袋內)，並原告、彭玉琴、戴國根、參加人三方之訴訟代理人會同於109年3月11日到現場鑑界開挖，提出開挖示意圖、光

碟、照片(卷411至435頁，光碟置於證件袋內)，復於109年5月11日原告自行再開挖，提出開採點、照片、光碟為憑(卷487至507、511頁，光碟置於證件袋內)。經查：

1.經本院當庭播放原證3光碟，勘驗光碟內容如下：(卷294頁)

(1)第一段影片長度為3分34秒，可以看到怪手一台在土地上挖掘，李文平律師在旁邊觀看怪手挖掘土地之情形，怪手挖掘地面之泥土內可以看到有大小石塊。該怪手挖掘的土地旁有道路，路與土地中間栽種路樹，遠方有山。

(2)第二段影片長度為4分57秒，可以看到怪手一台在雜草叢生的土地上挖掘，怪手挖掘地面之泥土內可以看到有大小石頭，並有因為泥土內之石塊太大塊，怪手必須不斷操作始能翻動該石塊的情形。

2.經原告當庭使用電腦上網點選搜尋經緯度如起訴狀第4頁的連結，搜尋GOOGLE MAP23.0000000，121.0000000，依上開經緯度搜尋結果顯示地圖，在同一個地點用街景，看到的是原告起訴狀第5頁上方照片，照片顯示拍攝時間為102年(西元2013年)8月；同一個地點看98年(西元2009年)8月可見該處是乾淨無地上物的農地；同一個地點98年(西元2009年)10月拍攝也可見該處是乾淨無地上物的農地；同一個地點99年(西元2010年)2月一樣是沒有地上物的農地；同一個地點102年(西元2013年)8月就有地上物情形如起訴狀第5頁上方照片，同一個時間從圍牆的另一端可以看到廠區內堆放物品的狀況，起訴狀第4頁之照片是針對起訴狀第5頁上方照片大門內堆置之物品的放大圖。(卷294、295頁)。

3.109年3月11日開挖影片及照片，怪手在系爭土地7處進行開挖(7處地點參卷411頁)，開挖時可以聽聞到不斷出現挖斗與石塊碰撞聲(為原告、彭玉琴、戴國根所不爭，卷406、407、459頁)，翻挖起來的泥土中夾雜大小不均之石塊(卷415至435頁)，並挖掘出鋼筋1支、水泥塊2塊(卷475、476頁)。

4.原告於109年5月11日自行開挖提出之照片有水泥塊、鐵鏽色瀝青碎渣、水泥墩三角錐、鋼筋1長1短、廢棄水管、廢棄塑

膠麻袋、玻璃瓶、廢鐵線、廢鐵條(卷487至507頁)。惟因是原告自行所為之開挖，參加人否認該證據為真正(卷526頁)。

5.就原告自103年11月6日購得系爭土地後做何使用及如何管理乙節，原告稱「購得後沒有使用，直到108年要做農用才委請專人開耕耘機翻土，翻土過程造成機器毀損，才發現地底下諸多廢棄物石塊無法耕作翻土。此期間是一般管理，沒有設圍牆也沒有派專人在現場看管。」(卷476、477頁筆錄參照)。

(二)按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；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；又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，民法第227條第1項、第345條第1項、第354條、第359條前段分別定有明文。而前開所謂之「瑕疵」，乃指物之通常效用、契約預定效用，或其經濟價值之減少或滅失而言。出賣人所負關於瑕疵擔保責任，係屬一種法定責任，不以出賣人對於瑕疵之發生，有故意或過失為必要(最高法院70年度台上字第422號民事判決意旨參照)。再按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。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，為民法第356條所明定。經查：

1.系爭土地之使用分區及地目均為一般農業區之農牧用地，有土地登記謄本可參(卷103至121頁)，原告於103年11月6日與

彭玉琴、戴國根締結買賣契約時，僅在買賣契約上記載土地地號、地目、面積、權利範圍，並勾選「非都市土地」記載「一般農業區、使用地類別農牧用地」(卷97頁)，與該買賣契約中所附土地謄本上「土地標示部」相符(卷103、107、111、115，119頁)，用以特定買賣標的，此外，並未特別約定系爭土地使用目的。而土地登記謄本上所標示土地之「使用分區」、「使用地類別」，僅係主管機關對土地管理依區域計畫法、土地法等相關規定所為之劃分，雖因該劃分使系爭土地屬農業發展條例第3條第11款所定之「耕地」，但原告與彭玉琴、戴國根既未於買賣契約上特別約定土地使用目的為農業使用，有鑑於主管機關對於農地農用之政策並未落實，國人常有購買農地非做農業使用之情形，為眾所周知之事，是自不能僅因系爭土地之使用分區及地目如上述，即認原告與彭玉琴、戴國根簽約時即約定系爭土地要做為農業使用。

2.原告購買系爭土地後，買受人原告、出賣人彭玉琴、戴國根均已履行其等支付價金、交付並移轉土地所有權於他方之義務，依系爭買賣契約第6條(二)約定，由彭玉琴、戴國根照「現狀」交付土地予原告(卷99頁)。而原告自103年11月6日購買、103年12月26日受土地所有權移轉登記予原告指定之羅玉新起，至其所主張108年間請耕耘機耕田止，期間長達四年有餘，就系爭土地之管理為一般管理，沒有設圍籬也沒有派專人在現場看管，既如前述，原告對於所主張系爭土地土壤內有大小石塊、鋼筋及廢石塊等無法農耕之「瑕疵」，依民法第356條規定本應按物之性質為從速檢查，只需按系爭土地之正常使用方式(翻土)即能得知，並非屬「不能即知之瑕疵」，卻遲至四年後才發現其所稱之上開「物之瑕疵」而通知彭玉琴、戴國根，依民法第356條規定，應視為承認其所受領之物，不能再依民法第354條、第359條規定請求彭玉琴、戴國根負物之瑕疵擔保責任。

3.按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法

律性質、構成要件及規範功能各不相同，就賠償範圍有無包括給付標的物以外之損害，以及所得行使權利之種類，二者亦非一致。上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第356條規定之適用(參最高法院105年度台上字第2245號民事判決意旨)。出賣人因交付之買賣標的物有瑕疵，不符合債務本旨，須負不完全給付責任。則本院即須再審認，彭玉琴、戴國根交付之買賣標的物即系爭土地，是否有不符合債之本旨而須負不完全給付責任之情形。

4.系爭土地經原告、彭玉琴、戴國根、參加人三方會同，於109年3月11日現場鑑界開挖7處，翻挖起來的泥土中夾雜大小不均之石塊，並挖掘出鋼筋1支、水泥塊2塊等情，堪予認定。原告固主張上開挖掘出之大小石塊、鋼筋、水泥塊為參加人承租系爭土地期間，未盡租賃物回復原狀之責埋在土地內之工程廢料、級配、鋼筋、水泥塊、柏油塊云云，惟從原告提出之GOOGLE街景圖，僅能證明102年8月間系爭土地上有參加人使用之廠區堆置工程廢料(卷14頁)，且原告起訴狀所檢附之廢石塊照片，數量僅有1塊，109年3月11日開挖7處所挖掘出之工程廢棄物僅有鋼筋1支、水泥塊2塊，實無法憑參加人曾使用系爭土地及挖掘出零星數量之廢石塊、鋼筋，作為參加人在系爭土地下埋設工程廢料級配之證明；況原告購得系爭土地後至108年間四年多的期間，在系爭土地周遭並未設有圍籬或派專人看管，自無法排除在此期間第三人在系爭土地上放置或丟棄鋼筋、水泥塊等工程廢料之可能，是原告主張係參加人於承租期間所為，難認屬實。

5.再從109年3月11日開挖7處所見系爭土地泥土各層中遍布大小不一石塊之情形觀之(卷417至435頁)，該石塊應為土壤中之原石，而非供工程使用之級配廢料，參加人稱「系爭土地位於壽豐溪下游之沖積平原，其土質為『卵礫石層夾砂』」，並提出其曾施作工程與系爭土地相對位置圖、照片、鑽孔

地質柱狀圖等為憑(卷445至455頁)，所稱「卵礫石層夾砂」之地質特性確實與系爭土地開挖7處所見情形相符，可以證明系爭土地是因為地質為「卵礫石層夾砂」，致泥土中遍布大小不一之石塊，該大小不一之石塊應為系爭土地本身之地質，而非人為因素所導致。原告與彭玉琴、戴國根簽訂系爭土地買賣契約時，雙方約定買賣標的物為系爭土地5筆，並依土地登記謄本標示土地地目、使用分區及使用地類別於契約中，用以特定買賣標的物，且買賣契約第6條(二)約定由彭玉琴、戴國根「照現狀」移交予原告；系爭土地之地質特性屬於土壤中夾雜大小不一石塊之「卵礫石層夾砂」，彭玉琴、戴國根依現狀將系爭土地交付原告，縱使原告認為系爭土地現狀之地質無法作為農業使用，然雙方之買賣契約既未特別約定系爭土地應具備「農業使用」之效用、「土壤不含大小石塊」之品質，彭玉琴、戴國根依系爭土地之現狀交付，已屬符合債之本旨之給付，並非不完全給付。故原告不得依民法第227條第1項、第226條第1項規定解除契約，請求返還已付價金及損害賠償。再者，系爭土地之地質如前述，彭玉琴、戴國根將土地出售予原告並按現狀交付，並非詐欺，原告復未能舉證證明有受彭玉琴、戴國根詐欺而為意思表示情形，故其依民法第92條規定撤銷意思表示，依民法第179條規定請求返還已付價金，均無理由。彭玉琴、戴國根並無違約情事，是原告依雙方買賣契約第11條(二)請求違約金300萬元，難認有理。

(三)原告主張宋世明應返還仲介費55萬元方面，提出收據一紙為證(卷77頁)，該收據記載「收款人陳姝樺」並非宋世明，經本院詢問，原告稱「陳姝樺為宋世明之代理人」(卷268頁)，然就此並未舉證證明，且彭玉琴、戴國根履行買賣契約符合債之本旨，無須負物之瑕疵擔保、不完全給付債務不履行責任，亦非詐欺原告，是縱使原告主張宋世明為仲介並收受仲介服務報酬55萬元等情非虛，原告亦不能向其為請求。是原告依民法第567條、第571、第179條請求返還居間報酬，

依不動產經紀業管理條例第19、26條規定請求賠償，為無理由。

八、從而，原告依前開規定及契約約定請求如其訴之聲明所示，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

臺灣花蓮地方法院民事庭

法　官　楊碧惠

以上正本係照原本作成。

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訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　吳琬婷