

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第170號

原告 威尼斯建設有限公司

法定代理人 侯張美麗

訴訟代理人 陳哲偉律師

原告 佳篁實業股份有限公司

法定代理人 蔡金信

上二人共同

訴訟代理人 葉婉玉律師

被告 劉俊宏

林敏惠

陳藝勻

陳威丞

陳威竹

共同

訴訟代理人 吳任偉律師

複代理人 朱怡瑄律師

上列當事人間請求確認買賣契約存在等事件，本院於民國113年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落在高雄市○○區○○段0000○0000○0000 ○0○0○地號土地(以下分別簡稱1223地號土地、1231地號土地、1223之1地號土地，並合稱系爭土地)為被告所有，兩造前於民國110年2月1日就系爭土地簽署不動產買賣契約書，合意以新

01 臺幣(下同)9,188萬元出售予原告(下稱系爭契約)，原告並
02 於同年月3日將簽約款918萬元支付至高雄市第三信用合作社
03 青年分社000-000-0000000-7號價金履保專戶(下稱三信履保
04 專戶)。詎被告竟於111年1月4日邀集原告、地政士林文德、
05 介紹人孫文水等人在原告威尼斯公司開會，於當日會議中表
06 示其等不欲履約，且在無任何資料供原告參酌、復未交付任
07 何經兩造合意選任之檢測機關所出具土壤檢測報告書之情形
08 下，逕自解除系爭契約；再於111年2月11日委請律師通知
09 原告系爭契約已解除，不欲繼續履行契約，並同意退還三信
10 履保專戶內價金918萬元，對於原告多次表達拒絕解除系爭
11 契約均未置理，且拒絕支付三信履保專戶手續費18,376元，
12 原告只得替被告等人墊付三信履約保證專戶之手續費18,37
13 6元，而系爭契約迄今仍未履行完畢，致原告不得不提起本
14 件訴訟。

15 (二)又依系爭契約特別條款約定：「賣方提出該地土壤檢驗，有
16 污染時，雙方同意解除買賣契約，同時賣方原金無息返還買
17 方簽約金，絕無異議」等語(下稱系爭特約條款)，此乃因系
18 爭土地為供輕工業或無公共危險之重工業工廠使用之甲種工
19 業用地，原告為確認系爭土地是否存有通常檢查無法得知之
20 污染情形，乃訂定特約條款，約定雙方應另行委任檢測公司
21 為土壤檢驗，確認是否存有影響買賣目的之污染情形存在。
22 而出賣人即被告為減免自己責任，避免因系爭土地存有瑕疵
23 而遭買受人即原告請求減少價金甚至是損害賠償，爰於系爭
24 契約特約條款約定如檢測結果顯示系爭土地存有污染時僅能
25 「解除買賣契約，同時賣方原金無息返還買方簽約金，絕無
26 異議。」，亦即將出賣人即被告之瑕疵擔保責任限縮至無息
27 返還買受人即原告給付之簽約金，故上開特約條款約定至多
28 僅係限縮買受人即原告主張瑕疵擔保之權利，令原告於發現
29 物之瑕疵時，僅得主張解除買賣契約，而不得依民法其他規
30 定向被告主張減少價金或損害賠償，縱原告之權利因系爭特
31 約條款限縮至僅得主張解除契約，物之瑕疵擔保責任依法仍

01 為出賣人即被告所負擔；換言之，該特約條款僅係原告於發
02 現物之瑕疵時得決定是否行使解除契約權利，即原告得以視
03 實際污染情形及程度，評斷是否須行使解除契約之權利，如
04 認該污染情形影響土地使用用途時，或須支出龐大整治成本
05 時，原告得自行評估實際情況，決定是否行使解除系爭契約
06 之權利。因此，契約解除權係屬原告之權利，並非被告得依
07 此條款解除系爭契約，被告作為出賣人並不因此取得解除契
08 約權利，否則不啻於買受人願意接受瑕疵而購買標的物時，
09 出賣人反得利用瑕疵而主張解除契約之不合理情況。再者，
10 系爭契約特約條款所稱之「污染」，應解為經衛生主管機關
11 評估調查及檢測，按行政院環境保護署(下稱環保署，現為
12 行政院環境部)所列之土壤污染管制標準，有不同之污染狀
13 況及程度。而被告並未經衛生主管機關之檢測，係自行委請
14 台境企業股份有限公司(下稱台境公司)檢驗系爭土地，並提
15 出土壤檢驗報告書，且依台境公司土壤檢測報告所載之土壤
16 污染程度顯非原告無法使用之嚴重程度，原告亦無意改變其
17 買受系爭土地之意，並多次表達拒絕解除系爭契約及要求履
18 行系爭契約，從而，原告從未有解除系爭契約之意，並多次
19 向被告請求履行系爭契約，交付並移轉系爭土地所有權。況
20 且，原告簽訂系爭契約之真意乃在取得土地所有權，倘系爭
21 土地經檢測有土壤污染情形，仍先參酌具體情況、污染程度
22 等情再為討論，解除系爭契約於原告而言係最不樂見之選，
23 是倘被告欲檢驗系爭土地，亦應由兩造合意選任檢測機關，
24 復依該檢測機關之土壤檢測報告所陳之土壤污染程度，原告
25 審酌後與被告討論後續事宜，以達成締約當時兩造買賣合
26 意。準此，被告逕自以系爭土地受有污染為由解除系爭契
27 約，顯屬無據，系爭契約仍存在且有效。

28 (三)況且，系爭特約條款中就「污染」未為定義，倘真依被告所
29 稱，係為避免系爭土地可能有效能或價值減少之瑕疵，而遭
30 原告日後請求減少買賣價金之虞，始於締約時善意主動提出
31 此條款，則此「污染」至少須達系爭土地有效能或價值減少

之瑕疵，亦即有使原告無法達到其購買土地時，本欲期待得使用收益系爭土地需求之程度，否則以現今臺灣土地因各種物質、生物或能量之介入(況系爭土地先前曾租借予資源回收業者使用)，幾無所謂0污染之土地存在，系爭土地買賣根本自始為民法第246條第1項所定自始客觀不能之給付，是解釋系爭特約條款所稱之「污染」，自應回歸探求原告購買系爭土地之真意，否則，倘賦予賣方即被告任意解釋特約條款所定之「污染」，無異賦予賣方於締約後，無論遇到何種狀況(例如土地市價上漲或尋得價金更高之買家等非可歸責於原告之事由)，均得以此霸王條款主張解約，實有違契約公平原則。

(四)1223地號土地使用分區為甲種工業區、1223-1地號土地為綠地、1231地號土地為特種工業區，而系爭土地買賣契約書特約條款加註約定「賣方需配合買方申請建築線核准，並能申請建照，建築線核准後，付賣方第一期款。」，足見原告於締約之初，即知系爭土地因曾租借予資源回收業者，且為特種、甲種工業區，故污染程度恐較一般都市土地為高，然不代表此污染程度不得申請建築線核准，或不得申請建照，故仍願意購買系爭土地，則被告欲以「土地受有污染」主張解約，自應負舉證責任證明系爭土地之污染已達無法申請建築線核准，或不得申請建照，或系爭土地遭主管機關列管之程度。

(五)又被告固提出之台境公司土壤檢測報告以證明系爭土地有土壤污染情形，然台境公司前於104年間即因執行土壤中重金屬檢測未符合檢測方法，經環保署裁罰處分在案，且兩造既約定土壤檢測，檢測當日未曾通知原告到場，台境公司又曾因檢測不符檢測方法而遭裁罰，且檢測過程復存有以下之缺失：

1、「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」第3條、第4條前段規定土壤污染評估調查及檢測規劃應由評估調查人員執行，並應依場址環境評估法、網格法辦理，環保署亦有公告

01 「土壤採樣方法」。本件檢驗報告「未」記載土地面積及土
02 地近年使用情形，顯然台境公司未以場址環境評估法、網格
03 法、土壤採樣方法計算應採點數量、應採點位置、採點深
04 度。

05 2、「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」第6條第1項規定
06 應依事業製程檢測污染物，同辦法第10條第2項第3款規定報
07 告應記載事業運作情形，本件檢驗報告「未」記載近年使用
08 土地之事業製程及運作情形，尚難認已正確評估出可能產生
09 之污染物與其組成成分。

10 3、「土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法」第10條第2項第4
11 款規定檢驗報告應包含品保品管。環保署公布之「土壤中總
12 石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器
13 法」第6條規定採樣後之樣品須冷藏，並須在採樣後之14天
14 內完成萃取，萃取後之40天內完成分析。台境公司「未」出
15 具品保品管報告，未記載採樣後樣品是否採冷藏保存，亦未
16 記載是否於採樣後14天內完成萃取，並於萃取後40天內完成
17 分析，難以排除於保存過程受污染變質之可能性。

18 從而，台境公司之土壤檢測報告並不可採，自應另行由雙方
19 合意選任或法院指定之件定單位進行鑑定系爭土地之土壤污
20 染狀況。

21 (六)兩造於110年2月1日簽署不動產買賣契約書，原告於同年月3
22 日支付簽約款918萬元至三信履保專戶後，被告於同年11月
23 始委託台境公司檢測系爭土地之土壤，隔年要求解除契約，
24 實係因簽約後至000年00月間，媒體大幅報導台積電規劃設
25 廠於高雄市楠梓區，帶動鄰近區域地價大漲，包括系爭土地
26 所在之仁武區，此外高雄市政府規畫之仁武產業園區亦同時
27 推升高雄仁武區之地價。而系爭土地距離仁武產業園區僅車
28 程5分鐘，距離台積電預定設廠之楠梓科技產業園區僅車程9
29 分鐘，被告係於原告給付簽約款後，受台積電進駐高雄之報
30 導影響，認為出售價格過低方藉故不願履約；復因系爭土地
31 原係一般用地，嗣變更為甲工、特工之工業用地與綠地，其

01 土地增值稅遠高於被告所預想，因此被告欲解除系爭契約，
02 而委請台境公司檢驗系爭土地，並以土壤污染為由逕自解除
03 系爭契約。從而，被告係於締約後因系爭土地增值有所變
04 動，方生解除契約之意。

05 (七)再者，原告已於110年2月3日依約將簽約款918萬元支付至三
06 信價金履保專戶，而系爭契約約定被告等人應交付系爭土地
07 之土壤檢驗報告書及無套繪證明予原告，且該檢測機關亦須
08 經兩造合意選任，然兩造迄今並未選任任何土壤檢測機關就
09 系爭土地進行檢測。是被告應交付經兩造合意選任之檢測機
10 關所出具之土壤檢驗報告書及無套繪證明書，並交付及移轉
11 系爭土地所有權予原告，以符系爭契第3條及民法第348條之
12 規定，則原告自得限期催告被告履行上開法文所定之義務。
13 爰依本起訴狀繕本之送達為限期被告在收受後7日內與原告
14 商討經兩造合意選任之檢測機關就系爭土地進行土壤檢測，
15 並交付無套繪證明等文件予原告，及交付並移轉系爭土地所
16 有權予原告，倘未依約履行，則被告等人即應負給付遲延之
17 責任。

18 (八)為此，爰依系爭契約第3條、民法第348條規定提起本訴等
19 語。並聲明：1、確認兩造於110年2月1日簽署之買賣契約存
20 在。2、被告應將系爭土地之所有權移轉登記予原告，並將
21 上開土地交付予原告。

22 二、被告則以：

23 (一)系爭土地曾出租予資源回收業者，且周圍皆為重工業區，被
24 告為避免系爭土地可能有效能或價值減少之瑕疵，而遭原告
25 日後請求減少買賣價金之虞，遂於簽立系爭契約時，善意主
26 動表示願提出土壤檢驗報告，如有污染時，雙方同意解除系
27 爭契約，業經原告確認而以特約條款約定，此即系爭特約條
28 款之由來，故原告主張系爭特約條款之真意係在限縮原告主
29 張瑕疵擔保之權利，及避免系爭土地之土壤遭環保局認定污
30 染而無法移轉登記云云，並非事實。又系爭特約條款亦非賦
31 予原告單方之解除權，而係約定於符合「賣方提出該地土壤

01 檢驗有污染時」此一情況，即擬制雙方合意解除系爭契約，
02 (二)被告嗣依約委請台境公司於110年11月26日就其中1223地號
03 土地進行採樣並檢測，於收受台境公司出具之土壤檢驗報告
04 後，知悉系爭土地有「鉻」、「銅」、「鎳」、「鉛」、
05 「鋅」、「總石油碳氫化合物」等超出管制標準之污染情
06 事，旋於111年1月4日邀集兩造、介紹人孫文水及地政士林
07 文德，於原告威尼斯建設有限公司處召開會議，出示系爭報
08 告供原告審閱，並表示因系爭土地有污染事由，符合系爭契
09 約之約定，故被告劉俊宏當日即依約向原告表示解除系爭契
10 約，原告當日也明確表示若被告不出售系爭土地也沒關係等
11 語，故原告表示被告未曾提出土壤檢驗報告書供其閱覽一
12 節，與事實不符。而為求正式，被告等復於111年2月11日以
13 律師函向原告重申解約之意思，及將三信履保專戶內之918
14 萬元匯還予原告等語，且原告於提起本件民事訴訟前，均未
15 見原告有任何書面之反對，足見雙方就系爭契約已合意解除
16 應無爭議，豈料，今原告竟提起本件訴訟，或許受台積電進
17 駐高雄之報導影響而貪念再起，且原告曾向被告表示如不出
18 售系爭土地，其即要向環保局檢舉系爭土地存有污染等讓被
19 告心生恐懼之事，則原告之行為應已構成權利濫用而不當提
20 起本件訴訟。

21 (三)至於被告何以遲至110年11月始委託台境公司進行土壤檢
22 測，而未於簽約後立即作檢測，全係因被告當時系爭土地出
23 租予訴外人泰圻貿易有限公司(下稱泰圻公司)，雙方存有遷
24 讓土地訴訟在案(即本院111年度簡字第7號判決)，可見泰圻
25 公司於兩造110年2月1日簽訂系爭契約時，仍佔用系爭土
26 地，故被告於簽訂系爭契約後無法立即為土壤檢測。又被告
27 於本件訴訟中之112年8月16日復委託台境公司就1231、1223
28 -1地號土地進行土壤檢測，檢測結果為兩筆土地皆存有重金
29 屬污染而超過管制標準，是系爭土地確實均存污染情形，故
30 不論依系爭特約條款文義或兩造締約時之真意，系爭契約應
31 已解除。而原告時稱系爭土地污染情形應達無法申請建築線

核准，時而又稱須達主管機關列管之程度，均已完全逸脫契約文義之範疇，更有違兩造締約時之真意，並不足採。

(四)依上可知，兩造訂定系爭特約條款之真意確實未限制土壤檢驗存有污染應達何種程度，亦未約定須以兩造合意指定之檢測機構，故台境公司既為經環保署許可之環境檢驗測定機構，原告主張應以環保局是否會將系爭土地依法列管為禁止轉讓土地為標準，及應依兩造合意之檢測單位，不僅已完全逸脫契約文義之範疇，更有違兩造締約時之真意，並不可採。

(五)又土地套繪管制證明之申請僅須填具申請書，並檢附土地所有權人之身分證正反面影本、土地有效期限地籍圖及土地登記第一類謄本即可取得。而倘若原告於111年1月4日會議經被告出示系爭土地檢驗報告，並表示欲解除契約，又於111年2月11日委請律師寄發律師函，向原告等重申雙方上開意旨後，原告仍認為系爭契約並未經解除而仍有效存在，則原告「理應會」依系爭契約之約定提出應進行無套繪管制證明之申請等事宜，以利於給付第一期款後，依系爭契約第4條約定辦理系爭土地過戶，然原告於被告提出土壤檢驗報告，並表示欲解除契約後，原告毫無任何積極作為，不僅未曾提出應再尋求兩造合意之第三方檢測機構檢測系爭土地有無污染，亦未提出須進行無套繪證明、指定建築線及建築執照之申請等後續動作，顯見原告亦認為依系爭特約條款，系爭契約已經解除一事存在！且於臨訟始藉由曲解系爭特約條款之真意，進而主張系爭契約仍為有效存在。

(六)再者，被告就系爭土地僅曾出租他人作為一般資源回收場使用，並非屬供中央主管機關公告之事業所使用之情形，自不涉及土壤及地下水污染整治法第8條及第9條，故應不適用土壤污染評估調查及檢測作業管理辦法，亦無須提供土壤污染評估調查及檢測資料報請環保局備查。

(七)原告已承認其於系爭土地尚在本件訴訟進行中尚未過戶前，即在進行土地炒作而有「買空賣空」之行為，可見原告方為

01 考量台積電進駐高雄帶動鄰近區域地價大漲之一方，欲進行
02 土地炒作始提起本件訴訟，並惡意曲解系爭契約之文義及兩
03 造締約時之真意等語資為抗辯。

04 (八)並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)原告前於110年2月1日以9,188萬元向被告買受其所有之系爭
07 土地，並簽訂系爭買賣契約，其中特約條款約定：「賣方提
08 出該地土壤檢驗，如有污染時，雙方同意解除買賣契約，同
09 時賣方原金無息還返買方簽約金，絕無異議。加註：賣方申
10 請土地測量複丈費由賣方繳納。賣方須配合買方申請建築線
11 核准，並能申請建照，建築線核准後付賣方第一期款。」等
12 語，而原告並已將簽約款918萬元匯入高雄市第三信用合作
13 社青年分社之價金履保專戶內。

14 (二)被告於111年1月4日邀集原告、地政士林文德、介紹人孫文
15 水等人在原告威尼斯公司開會，並以1223地號土地進行檢測
16 而發現有污染情事為由，主張解除系爭買賣契約，嗣後復委
17 由永然聯合法律事務所寄發律師函通知原告解除系爭買賣契
18 約。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)被告以系爭土地有污染情形而解除系爭買賣契約，是否有
21 據？原告請求確認系爭買賣契約存在，有無理由？

22 (二)原告依系爭買賣契約請求被告移轉系爭土地所有權予原告並
23 交付土地，有無理由？

24 五、得心證之理由：

25 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
26 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
27 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
28 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
29 得以對於被告之確認判決予以除去者而言。本件原告主張其
30 向被告買受系爭土地後，被告逕以系爭土地有污染情形為由
31 而違法解除系爭契約，系爭契約應仍有效存在等情，惟為被

告所否認，準此，兩造就系爭契約是否存在一情，已有爭執，致其等間就系爭土地之法律關係不明確，將使原告在法律上之地位有受侵害之危險，而此種危險，能以本件確認判決將之除去，是本件具有確認利益，應可認定。

(二)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。而解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院105年度台上字第2070號判決意旨參照）。次按，契約解除權之產生，依其事由之不同，可分為意定解除與法定解除二種。前者，其解除權係依據當事人間之契約約定而來；後者則是依法律規定而生，如民法第254條至256條之規定屬之。基於私法自治，當事人得以契約約定於一定條件成就時，契約當然解除，或由一方取得契約解除權而由有解除權之一方行使解除權，契約因意定解除權之行使而解除。

(三)依兩造所簽訂系爭買賣契約中之系爭特約條款約定：「賣方提出該地土壤檢驗，如有污染時，雙方同意解除買賣契約，同時賣方原金無息還返買方簽約金，絕無異議。」（即不爭執事項(一)，參本院111年度審重訴字第91號卷，下稱審重訴卷，第29頁），觀諸該特約條款文字，若「賣方提出該地土壤檢驗，有污染時」，其法律效果為「雙方同意解除買賣契約」，可知兩造係約明以「賣方提出該地土壤檢驗，有污染時」為一附停止條件之意定解約條款，已屬甚明。而依被告所提出台境公司對系爭土地之土壤檢驗報告，可見均有重金屬之污染情形（參審重訴卷第147頁至第179頁、本院卷一第377頁至第405頁），是「賣方提出該地土壤檢驗，有污染時」此條件已成就，應視為兩造已合意解除系爭買賣契約。從而，原告主張契約已解除，核屬有據。

(四)原告主張系爭特約條款係在限制原告物之瑕疵擔保權利而僅得主張解除契約，不得請求減少價金，並非賦予被告解除契

約之權利云云；被告則辯稱因系爭土地曾出租予資源回收業者，且周圍皆為重工業區，為避免日後系爭土地可能有效能或價值減少之瑕疵，善意主動表示願提出土壤檢驗報告，如有污染情形，雙方同意解除契約，並經原告同意而以特約條款約定之，非在限縮原告主張瑕疵擔保之權利等語。經查，依證人林文德到庭證稱：伊為地政士，系爭契約乃伊依據雙方意思所記載，且系爭特約條款亦係伊基於雙方意思記載，等土壤檢驗無污染，如果有污染，雙方同意解除買賣契約，同時賣方要將原金無息返還買方，絕無異議，賣方是好意，說要檢驗一下，如果有污染的話就不想賣，當時沒有提到污染程度，只要有污染，雙方同意解除買賣契約等語(參本院卷一第190頁至第192頁)，即證稱系爭特約條款為被告主動提出，只要有污染情形就解除系爭契約一情；而本院審酌證人為地政士，與兩造間並無任何親屬或僱傭關係，且就前揭待證事實並非為有利於己之證述，復經具結擔保其證詞之真實性，衡情應無甘冒偽證罪風險故為虛偽陳述之必要，是其上開證詞堪予採信。從而，系爭特約條款乃因兩造於簽訂系爭契約時，被告主動表示若土壤檢驗有污染即解除契約，並經原告同意後載明於系爭契約等事實，應足認定，故被告上開所辯應屬可採。原告主張系爭特約條款僅係在限制其瑕疵擔保權利之行使，並非表示被告可據此解除契約云云，核與當時兩造簽訂系爭特約條款之真意不符，礙難憑採。

(五)原告固援引系爭契約之特約條款加註約定，主張系爭土地之土壤污染情形並不嚴重，即便有污染情形，亦不代表不得申請建築線核准或不得申請建照，則被告欲以土地受有污染而主張解約，應舉證證明系爭土地之污染已達無法申請建築線核准，或不得申請建照，或系爭土地遭主管機關列管之程度云云，然此為被告所否認，辯稱僅須有污染情形即足等語。而查，依證人林文德之上開證詞內容觀之，兩造於簽訂系爭特約條款時並未討論該「污染」程度須為何(參本院卷一第192頁)，且由系爭特約條款之文義，亦未記載有關「污染」

之程度應為何(參審重訴卷第29頁)，則被告抗辯僅須有污染情形即足構成解除事由一節，應可採信。又依系爭契約之特約條款雖有加註約定：「賣方需配合買方申請建築線核准，並能申請建照，建築線核准後付賣方第一期款。」等語(參審重訴卷第31頁)，然此僅係付第一期款之條件約定，並非關於意定解除事由之約定，故原告主張系爭特約條款之「污染」應達無法申請建築線核准，或不得申請建照，或系爭土地遭主管機關列管之程度云云，並非可採。

(六)原告主張依其簽訂系爭契約之真意係在取得系爭土地之所有權，故系爭土地之土壤檢測機構應由兩造合意選定云云，而被告則辯稱系爭特約條款並未約定應以兩造合意之檢測單位等語。經查，依系爭特約條款之約定文義乃「賣方提出該地土壤檢驗」(參審重訴卷第29頁)，即僅約定土壤檢驗報告係由賣方出具，並未約定檢驗機構應經兩造合意選任；復依證人林文德到庭證稱：「(問：當時簽約時有無說要由何人指定哪一家的土壤檢驗？是否需要雙方合意指定？)我沒有聽到，都沒有說要買方還是賣方決定，沒有指定哪一家。」、「(問：買賣契約簽約當時有無針對如何選出土地污染鑑定單位的方法？由買方選？由賣方選？由買賣雙方一起選？或其他方式選擇？)賣的人提出來申請，因為門都鎖著。」等語(參本院卷一第191頁、第195頁至第196頁)，即證述兩造簽訂系爭特約條款時，並未約定應由雙方合意選任檢驗機構，且有關檢驗機構應係由賣方為選擇等情，此亦核與系爭特約條款所載土壤檢驗報告係由賣方出具一節並無矛盾扞格之處；而原告固主張證人林文德上開證述「賣的人提出來申請」，係指由被告先向原告提出委請檢驗機構檢驗系爭土地污染狀況，兩造再就檢驗機關之選任等事宜討論並達成合意等情(參本院卷一第261頁)，然觀諸證人林文德之上開證述之情節脈絡，其未曾證稱兩造應合意選任檢驗機構，且其所述「賣的人提出來申請」亦僅係回應由何人選擇土壤污染檢驗機構之問題，並非表示應由賣方向買方討論且合意決定檢

01 驗機構。從而，原告主張兩造應合意選定檢驗機構云云，除
02 與系爭特約條款之文義不合外，亦難認符合當事人約定之真
03 意，並非有據。

04 (七)原告固主張台境公司前因檢測不符檢測方法而遭裁罰，且其
05 檢測過程亦有不符合環保署所公布之「土壤採樣方法」、
06 「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離
07 子化偵測器法」，及「土壤污染環境評估調查及檢測作業管
08 理辦法」等規定之情形，應不足採云云(參本院卷一第439頁
09 至第454頁)。然查：

10 1、依原告所提出台境公司遭環保署裁罰之紀錄，固可見台境公
11 司曾於104年間曾因土壤中重金屬檢測未符合檢測方法而遭
12 裁罰(參本院卷一第429-2頁)，然台境公司自107年1月18日
13 至112年1月17日、112年1月18日至117年1月17日止，均經環
14 保署核發環境檢驗測定機構許可證(參本院卷一第155頁至第
15 168頁、第239頁至第252頁)，且觀系爭土地之土壤檢驗報告
16 係於110年11月、000年0月間由台境公司檢測後出具(參審重
17 訴卷第147頁至第179頁、本院卷一第377頁至第405頁)，均
18 係在上開核准許可之期間內，是自難僅以台境公司於系爭土
19 地檢測前之104年間曾有違反檢測方法而遭裁罰之事實，逕
20 推論其於110年11月、000年0月間所為系爭土地之土壤檢驗
21 報告必不足採。

22 2、按，「土壤污染環境評估調查及檢測作業管理辦法」第1條
23 規定：「本辦法依土壤及地下水污染整治法（以下簡稱本
24 法）第9條第2項規定訂定之。」，復依土壤及地下水污染整
25 治法第9條規定：「(第1項：)中央主管機關公告之事業有下
26 列情形之一者，應於行為前檢具用地之土壤污染評估調查及
27 檢測資料，報請直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關
28 委託之機關審查：一、依法辦理事業設立許可、登記、申請
29 營業執照。二、變更經營者。三、變更產業類別。但變更
30 前、後之產業類別均屬中央主管機關公告之事業，不在此
31 限。四、變更營業用地範圍。五、依法辦理歇業、繳銷經營

許可或營業執照、終止營業（運）、關廠（場）或無繼續生產、製造、加工。（第2項：）前條第一項及前項土壤污染評估調查及檢測資料之內容、申報時機、應檢具之文件、評估調查方法、檢測時機、評估調查人員資格、訓練、委託、審查作業程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」，足見該法第9條第2項適用之前提乃「中央主管機關公告之事業」，如非屬「中央主管機關公告之事業」，自無該法第9條第2項及「土壤污染環境評估調查及檢測作業管理辦法」之適用。經查，本院依原告聲請而函詢高雄市政府環境保護局有關係爭土地曾出租予廢鋼、廢五金業者使用是否屬土壤及地下水污染整治法第9條第2項之「中央主管機關公告之事業」一節（參本院卷一第496頁、509頁），業經該局函覆表示尚須審查事業登記之產業類別、運作製程、主要產品等事業運作行為資訊方能判定等語，有該函文存卷可稽（參本院卷一第517頁），是本件並無積極證據證明系爭土地曾為「中央主管機關公告之事業」，則揆諸前揭說明，自無土壤及地下水污染整治法第9條第2項、「土壤污染環境評估調查及檢測作業管理辦法」等規定之適用，故原告主張台境公司之檢驗過程違反「土壤污染環境評估調查及檢測作業管理辦法」，難認有據。

3、次按，「（第1項：）依本法規定進行土壤、底泥及地下水污染調查、整治及提供、檢具土壤及地下水污染檢測資料時，其土壤、底泥及地下水污染物檢驗測定，除經中央主管機關核准者外，應委託經中央主管機關許可之檢測機構辦理。（第2項：）前項檢測機構應具備之條件、設施、許可證之申請、審查、核（換）發、撤銷、廢止、停業、復業、查核、評鑑程序、儀器設備、檢測人員、在職訓練、技術評鑑、盲樣測試、檢測方法、品質管制事項、品質系統基本規範、檢測報告簽署、資料提報、執行業務及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。（第3項：）依第1項規定進行土壤、底泥及地下水污染物檢驗測定時，其方法及品質管制之

準則，由中央主管機關定之。」，土壤及地下水污染整治法第10條載有明文，而環保署所公布之「土壤採樣方法」、「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器法」，其法源依據均為土壤及地下水污染整治法第10條第3項規定而適用於土壤、底泥及地下水污染物檢驗測定，故系爭土地之檢驗亦應遵循「土壤採樣方法」、「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器法」等規定。而原告雖主張台境公司之採樣深度不足，僅有0至30公分，然「土壤採樣方法」、「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器法」所規定之採點深度應分別設於地表下0至30公分處、地表至當時地下水水面之中間區處、地下水位上方及下方各1公尺之區間處等3個不同之深度，故台境公司之檢驗報告有違法瑕疵云云(參本院卷一第445頁至第446頁)，惟經本院函詢台境公司有關其檢驗方法及採點過程為何，據該公司函覆稱：本公司之檢測方法係指土壤及地下水污染整治法第10條第3項公告之各項土壤檢測方法，管制標準係指依據同法第6條第2項公告之土壤污染管制標準，採點深度應視可能污染源深度位置決定，委託人劉俊宏先生表示S01及S02點位所在位置過去曾設置地磅，該地磅底部深度約至地表下1公尺，故在現場勘查時即確定S01及S02點位採樣至地表下2公尺並加測TPH(總石油碳氫化合物)，另外S04、S08、S10等3點則於採樣當日由委託人劉俊宏先生指定加測TPH(總石油碳氫化合物)，而檢測之品保品管作業參考環境部依土壤及地下水污染整治法第10條第3項公告之「土壤採樣方法」、「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器法」等語，有該函文暨所附土壤檢驗報告、土壤採樣位置紀錄表及案件委託單等存卷可佐(參本院卷一第521頁至第550頁)，足見台境公司已有依「土壤採樣方法」、「土壤中總石油碳氫化合物檢測方法—氣相層析儀/火焰離子化偵測器法」等規定進行土壤檢測及採樣，且採樣深度甚至已達地

01 表下2公尺，並非原告所稱之0至30公分，故原告主張台境公
02 司之檢驗過程有瑕疵，檢驗報告不可採信云云，並無理由。

03 (八)從而，系爭土地經台境公司檢驗而有污染情事，則系爭特約
04 條款所約定之意定解除事由已發生，故被告據此主張系爭契
05 約業經合法解除，核屬有據。而系爭契約既經解除，原告主
06 張系爭契約仍合法存在，及被告應依約履行移轉系爭土地所
07 有權並交付予原告，即無理由。

08 (九)再原告雖聲請另送檢測單位鑑定系爭土地有無污染情事一
09 節，然本院審酌台境公司之報告已足證明系爭土地有污染情
10 形，且復無相當證據顯示其報告有何瑕疵而不可採信之處，
11 爰認並無再送鑑定之必要，附此敘明。

12 六、綜上所述，原告依系爭契約第3條、民法第348條規定，請求
13 確認兩造間所簽立之系爭契約存在，及被告應將系爭土地之
14 所有權移轉登記予原告，並將上開土地交付予原告，均無理
15 由，應予駁回。

16 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
17 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
18 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
21 勞動法庭 法 官 呂佩珊

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日
27 書 記 官 解景惠