

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第60號

原告 碩禾電子材料股份有限公司

法定代理人 陳繼明

訴訟代理人 彭義誠律師

葉欣宜律師

被告 旭源包裝科技股份有限公司

法定代理人 黃南源

訴訟代理人 林昱朋律師

陳澤嘉律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年8月18日辯論終結，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、原告主張：

(一)、原告於民國（下同）110年12月22日與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買被告所有新竹縣○○鄉○○段○○○段00000○○地號土地及同小段414-1、-3、-5、-8建號廠房（下合稱系爭標的物），並約定被告應於系爭標的物移轉前，出具由行政院環境保護署核可的檢測機構執行之土壤檢測證明予原告，用以擔保系爭標的物之地上及地下確無工業及環保主管機關所訂之違法情事，被告應保證系爭標的物未有掩埋廢棄物或有污染土地之情況，並同意若有上述情形，應負擔因而衍生之廢棄物清理及土壤污染改善費用（下稱系爭約定）。兩造乃據被告前委託清華科技檢驗股份有限公司（下稱清華公司）於110年7月30日就系爭標的物進

01 行採樣製作之檢測報告（下稱清華檢測報告），於111年2月
02 24日辦理過戶，並於111年3月間完成交付事宜。原告於交付
03 後為辦理原告中華廠之工廠設立登記，乃委請佳美檢驗科技
04 股份有限公司（下稱佳美公司）就系爭標的物進行土壤檢
05 測，佳美公司因於112年10月31日所進行第一次採樣製作之
06 調查結果（下稱佳美第一次檢測結果），發現其中S07點之
07 重金屬鎘檢測值超過管制標準，為確認前開檢測結果之正確
08 性，乃於同年11月24日進行第二次土壤採樣作業，於S07點
09 周遭採樣5點確核並就該區土壤重金屬土壤進行背景調查，
10 分析後認定系爭標的物均低於土壤污染監測而符合管制標準
11 （下稱佳美第二次檢測結果，與第一次檢測結果合稱佳美檢
12 測報告），原告即據佳美檢測報告報請新竹縣政府核備，新
13 竹縣政府乃於113年3月6日准予核備，並於113年5月9日核准
14 原告中華廠之工廠登記。

15 (二)、嗣新竹縣政府因執行「113年度新竹縣土壤及地下水污染調
16 查及查證工作計畫」，基於原告中華廠前所申報土壤污染評
17 估調查及檢測資料中曾有超過土壤污染管制標準之紀錄（即
18 佳美第一次檢測結果），為確認系爭標的物土壤污染情形，
19 遂委請業興環境科技股份有限公司（下稱業興公司）於113
20 年4月24日就系爭標的物進行採樣並辦理環境場址勘查評估
21 作業。據其查證結果（下稱系爭檢測報告）發現位於原告設
22 置之幫浦油暫置區內之採樣點SD01，於地面下至1公尺土壤
23 重金屬鎘檢測值達34.4mg/kg（下稱系爭污染），超過土壤
24 污染管制鎘標準（20mg/kg），新竹縣政府乃據此於113年5
25 月24日通知原告說明，並於113年6月25日發函命原告依土壤
26 及地下水污染防治法（下稱土污法）第7條第5項之規定，辦
27 理廠址污染改善，並命於三個月內提出應變措施計畫。原告
28 為此委請久仲環保顧問有限公司（下稱久仲公司）製作應變
29 必要措施計畫書（下稱系爭應變計畫書），致支出合計新臺
30 幣（下同）594,300元，又按系爭應變計畫書評估之系爭標
31 的物整治費用為7,496,303元，是系爭標的物土壤污染改善

01 費用合計為8,090,603元（計算式：594,300元+7,496,303
02 元=8,090,603元，下稱系爭改善費用）。又據系爭檢測報
03 告之認定，因於本件採樣時，原告僅搬遷部分設備，尚未正
04 式開始生產運作，故而推測系爭污染可能與早期廠房興建回
05 填土有關，或因前土地所有人運作不當造成表層土壤污染所
06 致，按此足認系爭標的物於兩造點交時已不具被告所保證之
07 應有品質，被告自應賠償系爭改善費用。被告雖辯稱其產業
08 並非土污法第9條公告之事業，系爭污染當與其無關云云，
09 然產業類別由被告自行填寫，與其有無污染行為並無必然關
10 係。又因原告前已與漢特科技股份有限公司（下稱漢特公司）
11 洽談就部份系爭標的物進行廠房租賃事宜，惟因系爭廠區需
12 進行整治，且預計整治時程係至114年12月止，雙方因系爭
13 污染被迫暫停上開租賃事宜，因而致原告受有113年6月至11
14 4年12月合計19個月之租金收入損失合計2,566,900元（計算
15 式：193坪×700元×19個月=2,566,900元）。綜上，原告受
16 有損害合計10,630,103元等情（計算式：8,090,603元+2,5
17 66,900元=10,630,103元），爰依系爭契約及民法第216
18 條、第360條之規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付
19 原告10,630,103元及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年
20 息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告方面：

22 (一)、原告主張系爭標的物有重金屬鎘污染之瑕疵，無非係據系爭
23 檢測報告之推測，然系爭檢測報告不可能完全排除儀器誤判
24 或人為疏誤所致之錯誤，在無平行檢測或重新採樣複驗機制
25 下，自無法確保系爭檢測報告之正確性與客觀性，又系爭檢
26 測報告係基於原告陳述「現階段僅搬遷部分設備，尚未開始
27 生產運作」之前提假設下，方推認系爭污染可能與早期廠房
28 興建回填土有關，並非依照科學理論所為嚴謹鑑定調查結
29 果，自難採信。

30 (二)、又被告營業項目及生產製造程序為機械設備組裝製造，產業
31 類別為「機械設備製造業」，主要產品為「其他專用機械設

01 備」，並非空氣污染防治法、水污染防治法及土壤及地下水
02 污染整治法（下稱土汙法）公告管制之事業，顯見被告營
03 業、生產過程，並無產生污染土壤及地下水之可能，況被告
04 於系爭標的物交付前委託清華公司於110年7月30日採樣之檢
05 測報告，及原告於交付後委託佳美公司於112年11月24日採
06 樣之廠址環境評估報告書，均確認系爭標的物皆無重金屬鎘
07 污染情形，即已足認定系爭標的物於交付時並無系爭污染。
08 原告雖主張於系爭檢測報告採樣時其僅搬遷設備，並未開始
09 生產行為，系爭污染自非其所造成云云，然查被告於系爭標
10 的物交付後向原告承租部份系爭廠區期間（即111年3月11日
11 至同年12月31日），確有聽聞原告使用系爭廠區產生之噪
12 音，且由系爭廠區110年1月1日至113年12月31日之各月用電
13 量及水費之相關記錄可知，原告單獨使用期間之電費、水費
14 支出超過系爭標的物交付前，也超過與被告共用系爭廠區期
15 間，足認原告於系爭標的物交付後確有於系爭廠區內進行生
16 產行為。復考量原告係製造生產太陽能電池用導電漿、電子
17 元件用漿料、鋰電池材料之廠商，且系爭廠區因老舊而有地
18 板龜裂等情，是無論原告係為生產行為，或僅為搬運、堆置
19 設備之過程，原告確有可能於交付後方造成系爭污染，是自
20 難僅憑系爭檢測報告即認定系爭污染存在於買賣標的物交付
21 前至明。

22 (三)、又縱認系爭買賣標的存有系爭污染乙節為真，原告亦至遲於
23 收受佳美第一次檢測結果即得知悉系爭標的物可能存有系爭
24 污染情形，然原告竟於發見該瑕疵後未即時通知被告，遲至
25 113年8月22日方以存證信函通知被告系爭標的物有瑕疵情
26 形，應視為原告已承認系爭標的物，被告依法自無庸負瑕疵
27 擔保責任。復縱認被告就系爭污染應負賠償責任，然細觀系
28 爭檢測報告採樣深度僅達1公尺以內之範圍，而原告所提改
29 善計劃中預估排土深度竟高達1.5公尺深度，顯已逾越損害
30 賠償填補損害之範圍。另就原告主張其因而受有租金損失云
31 云，然由原告所提其與漢特公司對話截圖之內容可知，不論

01 雙方就租期、起始日、終止日、租金皆不明確，該租金債權
02 實不具有客觀確定性，當不構成可得預期之利益，原告上開
03 請求，亦屬無據等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲
04 請駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、不爭執事項：

06 (一)、兩造就系爭標的物於110年12月22日簽立系爭契約，約定系
07 爭標的物買賣價金合計840,378,880元，並於系爭契約第8條
08 第3項約定，被告應於產權移轉前出具由行政院環境保護署
09 核可的檢測機構執行之土壤檢測證明予原告，並保證系爭標
10 的物未有掩埋廢棄物或有污染土地之情況，如有應負擔所衍
11 生的廢棄物清理及土壤污染改善費用。嗣兩造就系爭標的物
12 於111年2月24日辦理過戶，並於111年3月間完成交付事宜。
13 惟被告於兩造交付後，另向原告承租系爭標的物一部份使
14 用，租期自111年3月11日至同年12月31日（見本院卷第23-4
15 4、267-272頁）。

16 (二)、清華檢測報告係被告委託清華公司（行政環境保護署許可證
17 字號：環署環檢字第60號）就系爭標的物於110年7月30日進
18 行10個採樣點位，檢測結果均無重金屬污染（見本院卷第20
19 1-266頁）。

20 (三)、佳美檢測報告係原告委託佳美公司就系爭標的物於112年10
21 月31日、同年11月24日進行兩次採樣，第一次採樣11個採樣
22 點位，因其中位於被告加工部區域內之S07點的重金屬鎘檢
23 測值62.6mg/kg，超過鎘管制標準20mg/kg，而於S07點周遭5
24 個採樣點位進行第二次採樣檢測，第二次檢測結果均低於土
25 壤污染監測及管制標準，原告即據此於113年3月向新竹縣政
26 府申請辦理其中華廠之工廠登記核備，並於113年5月9日取
27 得工廠登記核准。又按佳美報告所載，S07點位於前任事業
28 所設置之中繼暫存槽及半成品區，因目前場址尚未運作，地
29 面為RC鋪面加上不透防水層，因而評估應非該廠釋出，推測
30 S07點重金屬鎘檢測值較高於區域背景值的因素有二點：第
31 一可能是過去使用者有使用含鎘之原物料所導致；第二可能

01 為土壤質地不均勻所導致，建議為未來辦理相關土壤檢測時
02 應就該區域為持續追蹤等情（見本院卷第94-96、103頁）。

03 (四)、系爭檢測報告為新竹縣政府為執行「113年度新竹縣土壤及
04 地下水污染調查及查證工作計畫」而委託業興公司就系爭標
05 的物於113年4月24日進行6個採樣點位採樣，查證結果發現
06 原告設置之幫浦油暫置區內之採樣點SD01，於地面下至1公
07 尺土壤鎘檢測值為34.4mg/kg，因原告中華廠辦理設立中，
08 現階段僅搬遷部份設備，尚未正式開始生產運作，推測系爭
09 污染可能與早期廠房興建回填土有關，亦可能前土地所有人
10 運作不當造成表層土壤污染情形，建議依法公告為列管場
11 址，並命提出改善計畫等語（見本院卷第107-116頁）。

12 (五)、系爭應變計畫書為原告因應新竹縣政府113年6月25日環水字
13 第1133301187號函要求提出系爭標的物改善計畫而委託久仲
14 公司辦理，久仲公司為就系爭標的物進行補充調查，而於11
15 3年8月8日、同年8月26-27日進行採樣，第一次進行14處採
16 樣點位採樣，其中於緊臨SD01處之A01、A04點測得鎘檢測值
17 48.1mg/kg、27.6mg/kg，其餘均符合管制標準，第二次進行
18 20處採樣點位採樣，其中B15點測得鎘檢測值35mg/kg，其餘
19 均符合管制標準，並劃定A（含S07點）、B（含SD01點及A0
20 1、A04點）兩區進行排土客土法改善，另據原告於113年4月
21 僅搬遷部份設備、尚未正式開始生產運作，並比對場址內並
22 無與鎘污染物相關之原物料，進而推論可能為早期前土地所
23 有人興建廠房回土質不佳造成表層土壤污染情形等語。又據
24 系爭應變計畫書審查意見回覆，A、B兩區均位於被告原設置
25 之加工部區域，系爭應變計畫書行之兩次補充調查超標點，
26 則均位於原告所設置之幫浦油暫置區即B區內（見本院卷第1
27 19-131、151-173、305頁）。

28 (六)、原告為未分類其他化學製品、光電材料及元件、電子零組件
29 之製造業，生產產品為太陽能電池用導電漿、電子元件用漿
30 料、鋰電池材料等項，為土污法第9條規定公告之事業範
31 圍，被告則為機械設備製造業，主要產品為其他專用機械設

01 備，非屬土污法第9條公告之事業。

02 四、本院之判斷：

03 (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；
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
05 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
06 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
07 求，有最高法院106年度台上字第298號判決意旨參照。次按
08 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
09 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
10 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關
11 重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。據此可
13 知，買受人於受領出賣人所交付之買賣標的物後，如主張該
14 買賣標的有物之瑕疵，即應由買受人就此有利於己之事實負
15 舉證責任。且物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責
16 任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限。倘瑕疵係於危
17 險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範
18 疇，有最高法院95年度台上字第951號判決要旨參照。查本
19 件原告於交付後主張其向被告所購買之系爭標的物存有系爭
20 污染之瑕疵，既為被告所否認，即應由原告就系爭標的物具
21 有系爭污染之瑕疵，且該瑕疵於「危險移轉時」即交付時已
22 存在等有利於己之事實，負舉證之責任。

24 (二)、查原告係據系爭檢測報告主張系爭標的物具有系爭污染之瑕
25 疵，並以系爭檢測報告所載，以原告於上開採樣時即113年4
26 月24日尚未正式開始生產運作推測系爭污染肇因非屬原告，
27 據此主張系爭污染於兩造交付系爭標的物時已然存在，進而
28 依系爭約定請求被告賠償系爭改善費用。被告則以原告於上
29 開採樣前已實際為生產行為，且系爭檢測報告未盡客觀及科
30 學調查，亦另未複查，而難採信等語置辯。本院審酌系爭檢
31 測報告係經新竹縣政府囑託合法檢測機關，依其專業就系爭

01 標的物進行實際採樣及篩測，其認定系爭污染存在之結果，
02 自有其公信力，況嗣經系爭應變計畫書進行之二次補充調查
03 亦認定確有超出鎘管制標準之情事，復被告亦未提其他具體
04 事證推翻前開認定，系爭污染存在乙節，當屬可信。被告雖
05 辯稱系爭檢測報告未盡客觀及科學調查云云，卻迄未提出任
06 何具體事證以實其說，上開辯詞，即屬無據。然系爭檢測報
07 告既係新竹縣政府為確認有無土壤污染情形囑託業興公司就
08 系爭廠區進行勘查評估，系爭污染之肇因為何並非業興公司
09 受囑託評估之內容，是就其推測肇因之基礎事實當非其受託
10 勘查之重點，按此其就系爭污染肇因之「推測」，即難盡
11 信，此亦可由業興公司於系爭檢測報告之結果總結欄載明，
12 尚待土地所有人、土地管理人調查釐清可能污染範圍與污染
13 來源等語（見本院卷第112頁），即足得證。況縱系爭檢測
14 報告採樣時原告尚未正式開始生產乙節為真實，甚或系爭污
15 染之肇因並非緣於原告之行為所致，亦均非即可當然推認系
16 爭標的物於兩造交付時即存有系爭污染之事實。蓋系爭污染
17 源於何時何人，尚且未知，惟自兩造於111年3月間交付系爭
18 標的物起，至系爭檢測報告於113年4月24日進行採樣之時
19 止，長達逾2年以上之期間，除被告於113年3月11日至同年1
20 2月31日向其承租之部份外，系爭標的物應係置於原告之實
21 力支配管理之下，是系爭標的物於上開逾2年以上之期間實
22 際上究係供何人為如何之使用、是否即為系爭污染之肇因等
23 情，均屬未知，是原告上開主張，顯屬速斷，而難以採信。

24 (三)、次按，被告非屬土污法規範之中央主管機關公告之事業，所
25 使用之土地於移轉時自無庸依土污法第8條之要求，提供土
26 壤污染評估調查及檢測資料，應係考量系爭標的物買賣價金
27 高達840,378,880元，而同意於系爭契約第8條第3項約明於
28 產權移轉前出具由行政院環境保護署核可的檢測機構執行之
29 土壤檢測證明予原告，並保證系爭標的物未有掩埋廢棄物或
30 有污染土地之情況。而原告既耗費鉅資購買系爭標的物，依
31 一般常情，自將審慎考證被告所提出之土壤檢測證明。原告

01 雖於本件主張清華檢測報告為被告自行委託辦理而欠缺客觀
02 性、採樣點與佳美檢測報告及系爭檢測報告之採樣點均未重
03 合，乃至於清華檢測報告採樣時點與兩造交付時點未一，致
04 無從認定系爭標的物於兩造交付時之真實情況云云。然原告
05 上開質疑均屬其簽約前或委請佳美公司檢測前所得預見或得
06 預為排除，縱清華檢測報告或有未能精準確認即為兩造交付
07 時真實情況之風險，應亦為兩造斯時能接受之範圍，方能據
08 此簽定系爭契約至明。本院復衡酌清華公司係行政院環境保
09 護署核可的檢測機構，所採10個採樣點係平均分佈於系爭廠
10 區不同區域（可見本院卷第225、228頁），復以清華檢測報
11 告係於110年7月30日採樣、於同年8月19日提交長達23頁之
12 詳盡報告，兩造於同年12月22日簽約、111年2月24日辦理產
13 權移轉過戶、於111年3月間辦理現實交付事宜等情，足堪推
14 認兩造於簽約前已有相當時間就清華檢測報告內容之客觀性
15 與正確性，及系爭標的物現實情況詳為比對與考證，按此清
16 華檢測報告認定系爭廠區斯時均無重金屬污染，應已足認定
17 系爭標的物於兩造交付時之真實情況。本院另衡酌原告就清
18 華檢測報告究有何疏誤之處，亦迄未提出任何具體事證詳為
19 說明，復亦自陳縱於系爭標的物交付後由其委託之佳美公司
20 於112年10月31日及同年11月24日兩次採樣之最終結果，亦
21 未認定系爭標的物存有土壤汙染之情事等語（見本院卷第29
22 3頁），是其空言主張系爭標的物於兩造交付時係欠缺被告
23 所保證之品質云云，礙難採信。

24 (四)、本院復細觀就系爭標的物進行之歷次土壤檢測報告，雖曾於
25 佳美第一次檢測結果測得S07點的鎘檢測值超過管制標準，
26 惟於佳美公司就S07點周遭5點採樣再為第二次檢測結果，即
27 均符合鎘管制標準，是採樣時點距兩造交付時點前後最近之
28 清華檢測報告（被告委託辦理）及佳美檢測報告（原告委託
29 辦理）均為認定系爭標的物並無重金屬污染之情況，且兩造
30 亦均迄未提出任何具體事證明確指摘上開二檢測報告有何內
31 容錯誤之處，應屬可信。而反觀採樣時點已距兩造交付時點

01 逾2年以上之系爭檢測報告，及系爭應變計畫書中進行之二
02 次補充調查結果，認定之SD01點及緊臨SD01處之A01、A04點
03 有鎘檢測值超過管制標準的情況，且SD01點與A01、A04點均
04 位於兩造交付後原告設置並持續使用之幫浦油暫置區內，本
05 院衡量上開採樣均屬淺層土壤，而系爭廠區均為興建10年以
06 上之廠房，難以排除廠區地板可能因年久使用而產生縫隙，
07 並考量原告事業所使用之原物料、幫浦油區置放之油料品質
08 與來源，亦無法完全排除係造成系爭污染之可能，是本院無
09 從僅據憑系爭檢測報告即認定系爭污染於兩造就系爭標的物
10 交付前即已存在。原告既無法舉證證明系爭污染於兩造交付
11 時即已存在，其據系爭約定請求被告賠償系爭改善費用及預
12 期之租金利益，即屬無據，而應予駁回。

13 五、綜上所述，原告依系爭契約、民法第216條、第360條之規
14 定，向被告請求給付10,630,103元及自起訴狀送達翌日起至
15 清償日止，按年息5%計算之利息等語，均為無理由，應予
16 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
17 予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
19 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
22 民事第一庭法 官 黃致毅

23 以上正本係照原本作成。

24 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。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
27 書 記 官 魏翊洳