

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第700號

原告 台灣人壽保險股份有限公司

法定代理人 許舒博

訴訟代理人 盧明軒律師

余晏芳律師

周嶽律師

陳秋華律師

王雪娟律師

被告 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 李孫榮

訴訟代理人 杜英達律師

陳怡秀律師

蕭偉松律師

張敦威律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣1億1445萬8478元，及自民國111年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之61，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣3815萬2826元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1億1445萬8478元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅

01 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其  
02 訴訟以前當然停止。前開之承受訴訟人，於得為承受時，應  
03 即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別  
04 定有明文。經查，原告之法定代理人原為黃思國，嗣於民國  
05 111年9月1日變更為丙○○，再於113年10月4日變更為乙○  
06 ○；被告之法定代理人原為黃耀興，於112年6月19日變更為  
07 甲○○，上開人等均具狀聲明承受訴訟乙節，有公開資訊觀  
08 測站重大訊息公告、被告公司變更登記表及聲明承受訴訟狀  
09 附卷可稽（見本院卷二第91至93頁、第487至496頁、卷四第  
10 83至85頁），核均與民事訴訟法第170條、第175條第1項規  
11 定相符，應予准許。

12 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之  
13 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
14 限；另原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告  
15 已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為  
16 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所  
17 為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送  
18 達；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，  
19 自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆  
20 錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意  
21 撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條分  
22 別定有明文。原告原起訴之聲明如附表編號一所示（見本院  
23 卷一第7至8頁）；嗣於112年5月11日以民事準備(三)暨聲請  
24 調查證據狀擴張先位聲明、備位聲明之一及備位聲明之二如  
25 附表編號二所示（見本院卷二第223至224頁）；復於114年1  
26 月21日以民事變更聲明暨準備(九)狀撤回上開備位聲明之  
27 二，並變更聲明如附表編號三所示，被告就此亦表示無意見  
28 （見本院卷四第144、193頁）；原告再於114年4月15日以民  
29 事減縮聲明暨準備(十)狀減縮其所請求之木樁處理費，即縮  
30 減聲明為如附表編號四所示（見本院卷四第320、399頁）。  
31 查原告起訴後所為訴之變更，係基於同一原因事實所為之擴

01 張或減縮應受判決事項之聲明；其撤回訴之一部即備位聲明  
02 之二部分，則經被告當庭表示無意見且嗣未提出異議，揆諸  
03 前揭說明，核無不合，應予准許。

## 04 貳、實體事項

### 05 一、原告主張：

06 (一)被告為臺北市○○區○○段00地號土地（即臺北市南港經貿  
07 園區特定專用區之「C3」區，下稱系爭土地）之所有權人，  
08 其於104年7月28日公告「臺北市○○區○○段00地號土地設  
09 定地上權案」（下稱系爭標案）。原告與訴外人中國信託人  
10 壽保險股份有限公司（下稱中信人壽）協議共同參與投標並  
11 得標，故於104年9月15日分別與被告簽訂「臺北市○○區○  
12 ○段00地號土地設定地上權契約書」（下合稱系爭地上權契  
13 約），由原告、中信人壽各取得系爭土地地上權40%、60%  
14 （下合稱系爭地上權）。嗣行政院金融監督管理委員會於同  
15 年11月17日審議同意原告與中信人壽合併之申請，以105年1  
16 月1日為合併基準日，並以原告為存續公司，原告為系爭土  
17 地唯一地上權人。

18 (二)被告於104年12月15日交付系爭土地予原告後，原告即委託  
19 訴外人李祖原聯合建築師事務所（下稱李祖原建築師事務  
20 所）就開發之建築內容進行設計，並將系爭土地區分為如附  
21 件所示1至4區（見本院卷五第96頁）。該事務所進行建築設  
22 計時，為瞭解基地地層、地下水位分布、基地現況，亦曾複  
23 委託訴外人富國技術工程股份有限公司（下稱富國工程公  
24 司）執行地質調查工作，依內政部營建署公布之建築技術規  
25 則相關規定，並參考系爭土地鄰近開發案（如：台肥南港開  
26 發案（C2）、臺北市○○區○○段000000地號（C4）、臺北  
27 捷運內湖線DB146設計標工程）之既有鑽孔，進行現場鑽探  
28 及取樣作業，並未發現有異。設計確定後，原告又委託訴外  
29 人亞新工程顧問股份有限公司（下稱亞新工程公司）辦理專  
30 案管理總顧問服務工作，並委託訴外人榮工工程股份有限公  
31 司（下稱榮工工程公司）辦理包括材料設備供應、勞務等在

01 內之總包工程（下稱系爭工程），擔任總承包商，另再委由  
02 李祖原建築師事務所辦理監造工作。

03 (三)系爭工程於108年4月16日開工，總承包商於109年4月13日在  
04 第2區進行第一階段土方開挖時，在地下2.5公尺至3公尺處  
05 挖掘出數量達2萬立方公尺之氨土（下稱系爭氨土），造成  
06 現場施工人員眼淚直流並有呼吸道不適等症狀致生工程作業  
07 障礙。由於氨為具刺激性氣味之毒性物質，暴露在高濃度的  
08 氨中，可能會對皮膚、眼睛、喉嚨和肺造成刺激，進而對肺  
09 部造成傷害及死亡，具相當危險性，為評估系爭土地之氨土  
10 分布區域及數量，總承包商遂於109年5月20日就系爭土地全  
11 區進行氨土挖探，於施工現場以攜帶式氨氣偵測器直接插入  
12 土壤進行測量，發現第2區存有初估數量達2萬立方公尺之大量  
13 氨土，且各深度、區域均有檢測到氨氣數值不等之氨土，  
14 約分布於地面高程負1.7公尺至負7.7公尺間（範圍如本院卷  
15 五第97頁下圖2、原證8氨氣土壤探挖報告第8頁），氨氣濃  
16 度甚至大於150ppm（由於檢測設備之限制，氨氣濃度檢測最  
17 高僅能檢測出150ppm之濃度，如高於150ppm亦僅顯示為150p  
18 pm）；更甚者，開挖後施工現場空氣中氨氣濃度甚高，於土  
19 壤表面一米處即可以前開偵測器檢測至氨數值，顯已遠超勞  
20 工作業場所容許暴露標準附表一「空氣中有害物容許濃度」  
21 8小時日時量平均容許濃度50ppm。另臺北市政府環境保護局  
22 （下稱北市環保局）稽查大隊於109年12月8日前往系爭工程  
23 工務所進行稽查，以氨土是否屬於事業廢棄物尚須釐清為  
24 由，要求氨土停止外運，又於110年2月4日命原告採取應變  
25 必要措施，以減輕污染影響或避免污染擴大；原告於同年3  
26 月10日提報「含氨氣土壤污染處理應變計畫書」，北市環保  
27 局始於同年月18日同意計畫書及外運，原告遂將氨土載運前  
28 往興磊營建土方資源處理廠進行「木醋發酵水溶液水洗」，  
29 以將系爭土地之氨氣濃度清除至0ppm。原告自109年4月13日  
30 挖掘出氨土，迨至110年8月20日氨土處理完畢，前後總共耗  
31 時494天，導致工程延宕，並已實際支出系爭氨土處理費用

01 新臺幣（下同）1億1445萬8478元。

02 (四)另總承包商於108年10月1日進行連續壁施作時，發現系爭土  
03 地下埋有木樁，嗣於109年4月22日進行土方逆打開挖，於開  
04 挖深度約地面高程負3公尺處發現有舊基礎木樁群（下稱系  
05 爭木樁群），被告於招標時並未告知其存在，系爭木樁全分  
06 布於附件所示1至4區，原告開挖及清除之舊基礎木樁數量共  
07 981支，系爭木樁群不僅影響原告工程進度，原告為處理木  
08 樁，工程費用額外追加7310萬3858元。而系爭土地為被告所  
09 有，其過去如何使用系爭土地、是否曾於系爭土地下埋設舊  
10 基礎木樁，他人無從獲悉，詎被告招標說明書就系爭土地存  
11 有木樁此交易上重要事項竟未加以說明，嗣後交付系爭土地  
12 於原告時亦未告知，被告已違反基於契約誠信所附隨之告知  
13 義務。

14 (五)爰先位請求依1. 土壤及地下水污染整治法（下稱土污法）第  
15 43條第7項規定；2. 民法第227條第1項、第2項；3. 民法  
16 第347條準用同法第354條、第359條規定減少權利金，就  
17 減少部分依第179條請求返還；4. 依民法第347條準用35  
18 4、360條規定，請求損害賠償；5. 依民法第172條、174及  
19 176條第1項規定；5. 依民法227條之2及民法第1條請求  
20 減少權利金，並擇一有理由為裁判。備位請求類推適用民法  
21 第431條規定，請求被告於地上權契約期滿後返還有益費  
22 用。就前開各項請求權基礎，分述如下：

23 1. 被告為土污法第2條第15款之「污染行為人」或第16款之  
24 「潛在污染責任人」，就原告處理系爭土地存有之氨土所支  
25 出費用乙節，原告得依土污法第43條第7項規定，向被告請  
26 求氨土處理費用1億1445萬8478元：

27 系爭土地下方含有氨土，致臺北市環保局稽查大隊於109年1  
28 2月8日進行稽查後，依土污法第7條第5項等規定，命原告應  
29 採取應變必要措施，以減輕污染影響或避免污染擴大，為  
30 此，原告僅得依該局之要求提報應變計畫書，並執行氨土外  
31 運與水洗氨土等工作，以改善系爭土地污染狀況，因此總計

01 額外支出處理費用1億1445萬8478元，且被告屬土污法第2條  
02 第15款之污染行為人或同條第16款之潛在污染責任人，原告  
03 自得依土污法第43條第7項規定向被告請求氨土處理費用。

- 04 2. 被告交付之土地屬民法第227條第1項可歸責於被告之事由之  
05 不完全給付，原告得依同條第2項請求損害賠償：

06 系爭土地曾係被告南港廠（下稱台肥南港廠）之一部，並有  
07 台灣首座液氨儲槽，被告於該廠營運、生產氮肥之期間，有  
08 於系爭土地運輸、儲存液態氨之需求，於此期間，被告本應  
09 善盡管理危險化學原料之義務及社會責任，不得使之發生洩  
10 漏甚或滲入土地之情事，詎其竟未盡此公法義務，導致系爭  
11 土地局部土壤遭受污染進而形成具危害性之氨土。被告對其  
12 曾在系爭土地生產氮肥知之甚詳，是唯一有能力發現系爭土  
13 地存有氨土之人。再者，地上權係以在他人土地之上下有建  
14 築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，是關於系爭土  
15 地是否存有氨土、大量舊基礎木樁，自屬交易上重要之事  
16 項，基於契約誠信所附隨之告知義務，自應由被告主動告知  
17 原告，詎被告招標說明書就系爭土地此等交易上重要事項均  
18 未加以說明，嗣後交付系爭土地時亦未告知，已違反告知義  
19 務，復又未依債之本旨交付符合使用目的之系爭土地予原  
20 告，致原告受有額外支出處理系爭氨土之費用1億1445萬847  
21 8元、處理系爭木樁之費用7310萬3858元，合計損害1億8756  
22 萬2336元，皆應認屬民法第227條第1項可歸責於被告之不完  
23 全給付，原告自得依同條第2項請求損害賠償。

- 24 3. 系爭土地有民法第354條減少其通常效用或契約預定效用之  
25 瑕疵，原告自得依同法第347條準用第359條規定請求減少價  
26 金，並就減少部分依民法第179條規定請求返還；或依民法  
27 第347條規定準用同法第360條，請求不履行之損害賠償：  
28 民法買賣乙節關於物之瑕疵擔保之規定，依民法第347條規  
29 定，於買賣契約以外之有償契約準用之。準此，倘若地上權  
30 存續期間開始前即已存在之土地使用障礙事由，而經審酌障  
31 礙發生或當時之現況、資料查閱或取得之困難度狀況、障礙

01 可否解決之困難度、預見性、可行性、成本效益之估量度，  
02 該等障礙依法或依契約不應歸由債務人負擔排除義務，無法  
03 或者不予排除即屬契約預定效用減少或減低經濟上價值之瑕  
04 疵時，地上權人自可依瑕疵擔保責任等規定，向所有權人請  
05 求減少租金，或不履行之損害賠償。系爭土地含有氫土及舊  
06 基礎木樁等非正常地下物，影響系爭土地之開發，致使其通  
07 常效用或契約預定之效用減損，屬於物之瑕疵，原告因此額  
08 外支出處理費用1億8756萬2336元，自得依民法第347條準用  
09 同法第354條、第359條或第360條，請求減少價金並返還不  
10 當得利或請求不履行之損害賠償。

- 11 4. 原告得依民法第172條、第176條第1項及第2項規定，向被告  
12 請求因管理被告事務所支出之氫土及舊基礎木樁費用：  
13 如前所述，。又系爭土地下方存有氫土及舊基礎木樁，將導  
14 致被告日後無論係自行或由其他第三人開發時均會產生相關  
15 處理費用，故原告為處理氫土而支出費用，係使系爭土地適  
16 於興建建築物或工作物，自屬以有利被告之方法管理系爭土  
17 地之事務，亦不違反被告可得推知之意思，則原告依民法第  
18 172條及第176條第1項規定向被告請求處理費用，縱認原告  
19 違反被告可得推知之意思，因原告乃為被告盡公益上之義  
20 務，則依民法第174條第2項及第176條第2項規定，亦得向被  
21 告請求處理費用。
- 22 5. 本件得適用民法第227條之2第1項關於情事變更之規定，以  
23 形成判決減少上開地上權權利金之給付。縱認系爭土地存有  
24 氫土、木樁並非系爭契約成立後所發生之情事，本件仍應類  
25 推適用民法第227條之2第1項關於情事變更之規定，或透過  
26 將外國法作為法理（民法第1條）之方式，將德國民法第313  
27 條第2項主觀情事變更之規定引為法理，加以適用，以減少  
28 原告應給付被告之權利金。
- 29 6. 若認原告先位請求無理由，則原告改善系爭土地地質所支出  
30 之有益費用，應得類推適用民法第431條，備位請求被告償  
31 還。而系爭地上權契約簽訂後，兩造已於104年12月9日設定

01 地上權，地上權存續期間計45年，則系爭地上權屆滿之日應  
02 為149年12月9日，又被告業就原告之請求或其請求所由生之  
03 法律關係，有所爭執或被告預先表示不履行，是原告對此自  
04 有預為請求之必要。兩造間關於有益費用償還請求權雖於14  
05 9年12月10日始發生，惟於本件已有預為請求必要，而系爭  
06 土地經原告處理後成為適於興建建築物或其他工作物之土  
07 地，被告亦因此受有利益，爰備位類推適用民法第431條請  
08 求償還上開有益費用等語。

09 (六)並聲明：

10 1. 先位聲明：

11 (1)被告應給付原告1億8756萬2336元（計算式：系爭氫土處理  
12 費用1億1445萬8478元＋系爭木樁群處理費用7310萬3858元  
13 =1億8756萬2336元），及其中1億1445萬8478元自本院111  
14 年度北司調字第401號（下稱北司調字案）調解聲請狀繕本  
15 送達翌日起、其餘7310萬3858元自民事準備(三)暨聲請調  
16 查證據狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%  
17 計算之利息。

18 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

19 2. 備位聲明：

20 被告應於149年12月10日給付原告1億8756萬2336元，及自149  
21 年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

22 二、被告答辯：

23 (一)被告公司台肥南港廠於87年間即已關廠，並配合臺北市政府  
24 「臺北市南港區第一期市地重劃區」（下稱南港區第一期重  
25 劃區）之都市計畫，而依臺北市南港區第一期市地重劃報告  
26 書所載，臺北市政府曾將廢土回填南港第一期重劃區，系爭  
27 土地即C3街廓緊鄰經貿一路，經貿一路上有樹木及事業廢棄  
28 物，又C3街廓曾被臺北市政府作為颱風災後垃圾暫置場；則  
29 系爭土地含有氫之原因，是否係直接源於數十年前台肥南港  
30 廠生產肥料所致？抑或系爭土地其上之樹木、事業廢棄物、  
31 垃圾、甚或廢土，歷經兩次淹水災情而將物品或土壤表層之

01 氮流至下層土壤中？均有可能，故否認原告主張「被告前曾  
02 在系爭土地生產氮肥，致系爭土地含有大量高濃度氮」之事  
03 實。

04 (二)系爭契約第2條第2項已明訂原告應自行查明土地之實況等事  
05 項，不得以任何已知或不知或可預料或不可預料之任何情事  
06 或其他任何事故、風險或錯誤等為藉口，向被告提出索賠請  
07 求，或其他主張。原告應自行負擔因履行契約所生之一切規  
08 劃、開發、經營等成本費用及規費、稅捐及其他有關之費  
09 用，並承擔全部風險。而原告為資本額龐大之保險公司，除  
10 有前述不動產投資處之專業部門，尚設置法務部門、風險控  
11 管部門，原告並非資訊獲取能力、談判地位較低之一般消費  
12 者，針對本案規模高達數百億元不動產開發案，實在殊難想  
13 像原告於投標時未有任何之土地開發利益與可能風險負擔之  
14 評估，而對系爭契約第2條第2項已明訂風險由原告負擔之約  
15 定視若無睹，況該第2條第2項之約定亦無任何違反強制或禁  
16 止規定之情形，其本為兩造就系爭契約關係所應遵守之行為  
17 規範，在兩造訴訟中自亦應為法院之裁判規範，方能維持交  
18 易雙方契約關係之安定性。

19 (三)原告各項請求權主張均無理由：

20 1. 原告依土污法第43條第7項請求無理由：

21 (1)依據土污法第6條第2項規定土壤或地下水污染監測、管制之  
22 適用範圍、污染物項目、污染物標準值及其他應遵行事項之  
23 標準，由中央主管機關即環境部訂定之。環境部依據土污法  
24 第6條第2項規定訂定「土壤污染管制標準」中，「氮」不屬  
25 於土壤管制項目。原告所依憑之「行政院環境保護署110年2  
26 月1日環署土字第1101013028號令」就土污法之土壤汙染項  
27 目之解釋，已逾越土污法授權訂定之土壤污染管制標準此一  
28 法規，命令就土壤污染物項目之範圍，環境部解釋性行政規  
29 則可否就「非」土污法授權範圍之項目自行訂定污染項目及  
30 標準，其適法性已顯有疑問。環境部此一違法之解釋性行政  
31 規則不得作為本案土壤合乎土污法第7條第5項之依據。

01 (2)又土污法第43條第7項縱有關於場所使用人、管理人或所有  
02 人就應變必要措施支出之費用，得向污染人或潛在責任人連  
03 帶求償之規定，然此僅係當事人間有關民事責任關係之規  
04 定，尚非屬強制或禁止規定，尤其在當事人間土地買賣、租  
05 用或設定地上權之約定中，雙方當事人並非不得以契約約定  
06 其風險負擔方式。茲本件兩造既已於系爭契約第2條第2項約  
07 定土地開發相關風險應由原告負擔，是本件自無土污法第43  
08 條第7項規定之適用。

09 (3)土污法第43條第7項係就同法第43條第6項支出費用之連帶求  
10 償，第43條第6項之支出必要費用，係主管機關先行為應變  
11 必要措施而有支出費用後，方得命污染行為人等繳納主管機  
12 關所支出之費用。惟本案主管機關臺北市政府環保局並無支  
13 出任何應變必要措施之費用，原告亦無繳納任何應變必要措  
14 施之費用予臺北市政府環保局，故原告無法依據同法第43條  
15 第7項向被告主張連帶求償。

16 2. 被告未違反告知義務，系爭氬土、木樁非屬瑕疵：

17 告知義務之前提，需債務人主觀上知悉有此情事。然被告於  
18 原告開發前，並不知悉系爭土地有氬氣與木樁，自無從告  
19 知，被告自未違反附隨之告知義務。又系爭土地存有氬氣與  
20 木樁，並未造成土地之危害，故無減少地上權之通常效用，  
21 亦未影響原告實現其簽立地上權契約之目的，非屬瑕疵。另  
22 被告於系爭地上權契約並未針對土壤無含有氬氣、木樁等有  
23 任何約定與保證，自無主張民法第347條準用民法第359條、  
24 360條之餘地。

25 3. 原告主張民法第172條、第174條、第176條及備位聲明第431  
26 條均無理由：

27 兩造於系爭契約第2條第2項已清楚約定，原告應自行負擔因  
28 履行系爭契約所發生之一切規劃、開發、經營等成本費用及  
29 規費、稅捐及其他有關之費用，並承擔全部風險，及同意放  
30 棄其以上開因素向被告要求任何補償或主張任何權利。是原  
31 告為開發系爭土地而清理氬土及木樁，乃屬原告依系爭契約

01 取得地上權而進行土地開發行為之一環，其係基於地上權人  
02 之地位及開發土地興建商業大樓之目的，而係專為自己之利  
03 益，並非基於為被告管理土地之目的，故非屬對於被告為無  
04 因管理，至為明確。況氨氣並非土壤管制項目，而係職業安  
05 全衛生法所規定之勞工作業場所就空氣中有害物之容許暴露  
06 標準，完全屬於勞工職業安全問題，原告處理氨土係為符合  
07 勞工職業安全法規，避免勞工職業傷害，並非基於為被告管  
08 理土地之目的，無無因管理之適用。又，常溫（0至25攝氏  
09 度）常壓（1大氣壓）下，氨屬氣態（參鑑定報告第14  
10 頁），若此，含有氨氣之土壤，經過曝曬後，其氨氣得以揮  
11 發至空氣中，並可使該空氣中之氨濃度降至法規容許標準，  
12 原告捨曝曬之途徑而選擇耗費鉅額金錢之清洗土壤之方式，  
13 莫不係基於其可加速土地開發建築速度之目的，其所使用之  
14 方法，並非合於被告明示或可得推知之意思，亦非以有利於  
15 被告之方法為之。原告主張返還無因管理費用為無理由。  
16 至原告清除土壤氨氣及地下木樁之行為，乃係其開發興建行  
17 為所需，並不會因此增加系爭土地之價值，況且，本案地上  
18 權期間尚未終止，民法第431條請求償還費用之規定於本案  
19 要無適用或類推適用可言。

20 4. 本件應無民法第227條之2之適用：

21 兩造係具有相當規模之商業公司，原告還設置有不動產投資  
22 之專業團隊，雙方議約地位無任何不對等之情形下，依私法  
23 自治與契約自由原則於系爭契約第2條第2項、第7條第1項第  
24 2款、第7條第5項第(2)款、第8條第(6)款所約定事項，原  
25 告自應遵守。又系爭土地原為被告公司早年製造肥料之工廠  
26 所在地點，其土壤可能會留有製造肥料所需原料「氨」之情  
27 事，對於原告並非不可預見之事。且在如此龐大之開發規模  
28 下，除非系爭土地出現有完全無法開發使用之情形，系爭土  
29 地之土壤內存有氨土或障礙物之風險（此本屬工程進行過程  
30 中可以克服之問題），當已被納入開發可能風險之考量內  
31 （或該等風險根本不會影響其開發計畫，或者根本不值一

01 提)。而工程開發基礎遇有障礙物，亦為工程常見之情形，  
02 實非具有不動產投資專業之原告所無法預料之情事。況且，  
03 前開系爭土地地下有氫土及木樁之情形，是在雙方簽訂契約  
04 以前早已客觀存在之情事，而非屬雙方締約後有任何情事變  
05 更。此外，原告就系爭土地之開發投資金額高達400億元，  
06 相較於原告處理氫土及木樁所支出之費用金額，其僅為其一  
07 年營收之1%，開發投資金額之0.25%，是此，依系爭契約第2  
08 條第2項約定由原告自行負擔，並無任何顯失公平之情形。  
09 是本件應無民法第227條之2規定之適用。

10 5. 本案之債權債務關係已有地上權設定契約書約定，原告主張  
11 依民法第1條請求，要難可採：

12 按依民法第1條之規定，習慣僅於法律無明文規定時有補充  
13 之效力，本案兩造之權利義務關係已有設定地上權契約書約  
14 定，其債權債務關係均應循契約為之，縱契約無相關約定，  
15 尚有民法地上權章可茲適用，自無適用民法第1條之餘地，  
16 原告此部分主張亦不可採。

17 (四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，  
18 願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷四第198頁至第200頁，並依判決格  
20 式調整文句）

21 (一)系爭土地現為被告所有。該土地全部或部分曾為被告南港廠  
22 所在位置，被告曾於南港廠區生產液氫、尿素與複肥。

23 (二)被告於104年就系爭土地之地上權進行第3次公開招標，並公  
24 告如原證3之投標須知（見本院卷一第147至168頁）。

25 (三)原告與訴外人中信人壽公司於104年9月15日分別與被告簽訂  
26 系爭地上權契約，由原告、中信人壽公司各取得系爭土地地  
27 上權40%、60%。嗣中信人壽公司與原告合併，並以原告為存  
28 續公司，原告成為系爭土地唯一地上權人。系爭土地於104  
29 年12月10日完成設定地上權之登記，地上權屆滿之日為149  
30 年12月9日，被告並已取得全額地上權權利金。

31 (四)被告於104年12月15日交付系爭土地予原告。原告取得土地

01 後委託李祖原建築師事務所進行設計、監造，並委託亞新工程  
02 顧問公司辦理專案管理總顧問服務工作，另委託榮工工程公  
03 司辦理總包工程，擔任總承包商，再委由李祖原建築師事務  
04 所辦理監造工作。

05 (五)系爭工程於108年4月16日開工，總承包商在附件所示第2區  
06 進行第一階段土方開挖時，在地下2.5公尺至3公尺處，挖掘  
07 出氫土，其後陸續在系爭工程工區內發現大量氫土，約分布  
08 於地面高程負1.7公尺至負7.7公尺間。

09 (六)臺北市政府環保局稽查大隊於109年12月8日至系爭工程工區  
10 進行稽查，並以氫土是否屬於事業廢棄物尚須釐清為由，要  
11 求氫土停止外運；並於110年2月4日命原告採取應變必要措  
12 施，以減輕污染影響或避免污染擴大。嗣原告於110年3月10  
13 日提報原證11之「含氫氣土壤污染處理應變計畫書」（本院  
14 卷一第377至423頁），環保局於110年3月18日同意計畫書及  
15 土方外運。原告遂將系爭氫土載運至興磊營建土方資源處理  
16 廠進行「木醋發酵水溶液水洗」之處理，因而支出費用。

17 (七)系爭工程總承包商於開挖系爭土地時，於地下發現系爭木樁  
18 群，由原告支出處理木樁群之切鋸、網綁、吊裝、運棄等作  
19 業之費用。

20 (八)系爭土地自94年起鋪設AC瀝青混凝土鋪面，並作為停車場使  
21 用。

22 四、本院得心證之理由：

23 (一)系爭氫土處理費用1億1445萬8478元部分

24 1. 按「土壤污染：指土壤因物質、生物或能量之介入，致變更  
25 品質，有影響其正常用途或危害國民健康及生活環境之  
26 虞。」、「污染行為人：指因有下列行為之一而造成土壤或  
27 地下水污染之人：（一）洩漏或棄置污染物。（二）非法排  
28 放或灌注污染物。（三）仲介或容許洩漏、棄置、非法排放  
29 或灌注污染物。（四）未依法令規定清理污染物。」、「潛  
30 在污染責任人：指因下列行為，致污染物累積於土壤或地下  
31 水，而造成土壤或地下水污染之人：（一）排放、灌注、滲

01 透污染物。(二)核准或同意於灌排系統及灌區集水區域內  
02 排放廢污水。」，土污法第2條第4、15、16款分別定有明  
03 文。另按「直轄市、縣(市)主管機關為減輕污染危害或避  
04 免污染擴大，應依控制場址或整治場址實際狀況，採取下列  
05 應變必要措施：……七、移除或清理污染物。八、其他應  
06 變必要措施。直轄市、縣(市)主管機關對於前項第三款、  
07 第四款、第七款及第八款之應變必要措施，得命污染行為  
08 人、潛在污染責任人、污染土地關係人或委託第三人為  
09 之。」、「依第七條第五項規定支出之應變必要措施費用，  
10 直轄市、縣(市)主管機關得準用第一項及第五項規定，限  
11 期命污染行為人、潛在污染責任人、依第三項規定應負責之  
12 負責人、公司或股東、場所使用人、管理人或所有人繳  
13 納。」、「場所使用人、管理人或所有人就前項支出之費  
14 用，得向污染行為人或潛在污染責任人連帶求償。」，同法  
15 第15條第1項第7、8款、第2項、第43條第6項、第7項亦有明  
16 文。末按，污染行為人為污染之最終責任人，無論合法或非  
17 法，就其因洩漏、棄置污染物或未依法令規定清理污染物等  
18 行為，而造成土壤或地下水污染或使他人受損害，負最終之  
19 污染控制、整治或賠償責任；而潛在污染責任人之整治責  
20 任，亦屬無過失責任，即潛在污染責任人，無論是否符合環  
21 保法令，均需對其排放行為所造成之土壤或地下水污染負污  
22 染控制與整治責任(最高行政法院101年度判字第1086號判  
23 決意旨參照)；土污法對於土壤污染之整治，係採無過失責  
24 任，倘行為人之排放行為造成土壤污染，即無待確定其排放  
25 行為是否符合環保法令，均需負整治責任，此即潛在污染責  
26 任人所由設，尚非謂其排放行為必然為違法。又無論為潛  
27 在污染責任人或污染行為人，就場所所有人等支出之應變必  
28 要措施費用，均應依土污法第43條第7項規定，負連帶償還之  
29 義務；且場所所有人等求償費用，與主管機關依同條第1項  
30 規定，以行政處分命污染行為人、潛在污染責任人繳納污染  
31 調查、應變及整治等措施費用之情形有別(最高法院110年

01 度台上字第2568號民事判決意旨參照)。

02 2. 查系爭工程進行期間，總承包商榮工工程公司於109年4月13  
03 日在如附件所示第2區進行第一階段土方開挖時，因系爭氨  
04 土之刺鼻異味，造成現場施工人員眼淚直流並有呼吸道不適  
05 等症狀致生工程作業障礙等情，有原告提出之榮工工程公司  
06 109年6月11日台壽0000000000號台灣人壽C3工務所備忘錄、  
07 氨氣土壤探挖報告(本院卷一第337至368頁)在卷可證。嗣  
08 北市環保局於109年12月8日會同行政院環保署(下稱環保  
09 署)等有關單位至現場勘查、檢測，認該工地挖掘出之土石  
10 方確有含氨情形，已有影響人體健康之虞，經該局依土污法  
11 第7條第5項、第15條第1、2項、土壤及地下水污染整治法施  
12 行細則第5條之規定及環保署110年2月1日環署土字第110101  
13 3028號令，以110年2月4日北市環水字第1106008837號函命  
14 原告依限提出應變必要措施計畫送該局審核並停止土方開挖  
15 及外運作業，嗣原告於110年3月10日提報「含氨氣土壤污染  
16 處理應變計畫書」(下稱氨土處理應變計畫書)，除載明開  
17 挖氨土與運離之相關步驟，亦說明系爭氨土將運往合法土資  
18 場進行木醋發酵水溶液水洗，以使氨器濃度達於0 ppm等計  
19 畫(本院卷一第393頁、405頁)，其應變計畫書經北市環保  
20 局審核後，以110年3月18日北市環水字第1106017333號函同  
21 意該計畫書，此亦有環保署及北市環保局稽查大隊聯合稽查  
22 會議記錄、上開函文、氨土處理應變計畫書附卷為憑(本院  
23 卷一第369頁、第371至375頁、第377至423頁、第425頁)。  
24 原告即依應變計畫書所載進行系爭氨土之載運、處理，因而  
25 支出1億1445萬8478元等情，亦有總承包商榮工工程公司出  
26 具之系爭工程「氨土項目第3期估驗計價單」(本院卷一第4  
27 27頁)可佐。足認原告於取得系爭土地地上權，並進行開發  
28 期間，因土地含有系爭氨土而經主管機關依土污法相關規定  
29 指示停工並提交應變必要措施計畫及執行土壤整治，則其為  
30 此支出之相關費用，應屬得依土污法第43條第7項規定，向  
31 污染行為人或潛在污染責任人求償之費用。

01 3. 系爭氨土應為被告於系爭土地生產及堆放液氨、尿素與肥料  
02 所致：

03 (1) 被告雖不爭執該土地全部或部分曾為其南港廠所在位置，且  
04 被告曾在南港廠區生產液氨、尿素與複肥之事實，惟否認系  
05 爭氨土為其所致。查榮工工程公司就其於系爭土地探挖氨土  
06 之情形，作成109年6月11日氨氣土壤探挖報告（本院卷一33  
07 9至368頁），依該報告所載，其主要於附件之分區示意圖所  
08 示第2區挖得氨土，平均厚度為5公尺，約為系爭土地下7公  
09 尺至2公尺間，測得氨氣之土壤最深位置為7.7公尺處，且該  
10 處之氨氣氣體濃度仍大於150 ppm（本院卷一第344至349  
11 頁）。另本院囑託社團法人台北市環境工程技師工會進行鑑  
12 定，經該工會作成鑑定執行計畫報告書（下稱鑑定報告），  
13 其鑑定結論略謂：「人為活動(如儲槽及管線滲漏、運輸滲  
14 漏、堆置廢棄物及施用大量氮肥等)，可能會使氨出現在土  
15 壤較深層，如肥料造成的硝酸鹽氮滲透深度，可達50公尺以  
16 上；自然界有機氮分解(例如動植物殘體、微生物活動)等，  
17 氨會出現在土壤相對較淺層，深度約在2公尺以內。」、  
18 「大氣環境氨濃度通常介於0.5-70ppb(0.0005~0.07ppm)，  
19 依據氨氣之物質安全資料表，最低於0.6 ppm(即600ppb)  
20 下，較敏感之人體會有嗅聞到異味，吸入20~25ppm時才開  
21 始覺得刺激與不適，故一般自然環境中氨氣濃度，不致會使  
22 人體呼吸不適。」、「土方開挖至地表下2.2公尺處，測得  
23 氨氣土壤濃度為150ppm，應非屬自然因素形成。推測土壤應  
24 受到人為活動影響(如儲槽及管線滲漏、運輸滲漏、掩埋/堆  
25 置廢棄物或施用大量氮肥等)，且此情況應不常見。」、  
26 「以學理推估氨自土壤深處7.7公尺、濃度150ppm下降至一  
27 般濃度，即「土壤及地下水污染整治法」標準1ppm(對人體  
28 健康影響標準)時，約需耗費39.12年，下降至大氣環境氨  
29 背景濃度0.07 ppm(一般為0.0005至0.07ppm之間)，則需  
30 耗費42.46年。惟氨自土壤孔隙自然逸散至大氣時間與土壤  
31 性質(包含環境條件)、土地利用及氮循環有關，實際上可

01 能較學理情況假設結果更短或更久，僅可確定氮的確能於土  
02 壤中存在數十年。」、「土壤之地表與空氣有阻隔的情形  
03 下，氮逸散速率會顯著降低，通過水泥可能會降低2.5~4.6  
04 倍、通過柏油可能會降低9.2~15.3倍」等語（鑑定報告第3  
05 6至37頁）。是依系爭氮土分布之位置、所測得之濃度等，  
06 足認系爭氮土非自然因素形成，而是人為活動所致，且可存  
07 在於土壤中數十年。

08 (2)被告雖辯稱其南港廠營運期間為49年7月間起至87年7月29日  
09 止，其後即由臺北市政府進行土地重劃，期間曾遭傾倒廢  
10 土，亦曾作為南港展覽館營建混合物及機具材料暫置處理  
11 廠、市政府選定為颱風災後垃圾暫置場之用，另自94年12月  
12 起作為平面停車場使用，且附件所示第2區於南港廠營運期  
13 間應為堆煤場，周遭土地用途至多僅與煤炭相關，而與氮無  
14 關，故系爭氮土非被告所致等語，並提出南港廠廠區平面圖  
15 （本院卷二第499、501頁）為證。姑不論被告實際運用情形  
16 是否如平面圖所示，該南港廠廠區確有規劃相當範圍之液氮  
17 壓縮、液氮冷凍房、液氮罐裝、尿素包裝區域、尿素成品倉  
18 庫、複肥散裝倉庫、複肥工廠，且與被告所指之堆煤場相  
19 近。而被告以其南港廠生產液氮、尿素、複肥，營運期間近  
20 40年等情為被告所自陳（本院卷二第497頁），參以鑑定報  
21 告所載：「（液氮是否為常見之肥料原料？或為常見肥料之  
22 中間產物或副產物？液氮是否為生產尿素之原料？）1. 液氮  
23 為常見之肥料原料(氮肥)。2. 液氮為生產尿素之原料」、  
24 「（若於土壤表面置放 液氮、尿素，是否會滲入土壤之中？  
25 於一般情況下，滲入土壤之深度及吸收狀況為何？是否會與  
26 土壤發生化學反應？）1. 土壤表面置放液氮後，液氮將轉化  
27 為氮氣，大量揮發至空氣中，但可能仍有微量遇水後以溶解  
28 態氨水，存在於土壤表層。2. 土壤表面置放尿素後，尿素會  
29 堆積在土壤表面，但若遇水則成為溶解態滲入土中。3. 滲入  
30 土壤深度視土壤性質而定，與土壤中含水量、pH值、孔隙  
31 率、有機物含量等息息相關，由於無法確認當時各項土壤參

01 數，故無法準確判斷氨可能滲漏深度，若以學理假設計算，  
02 則溶解態氨約70~80年後可下滲至7.7m以下。」、「（如滲  
03 入後，是否會儲存於土壤之中？係以何種方式儲存於土壤之  
04 中（如單純存在於土壤粒子之間隙、轉為氣體或仍為液體、  
05 固體、或與土壤內之物質形成化合物）？）僅氨水及溶解態  
06 尿素會滲入，滲入後會產生氣態的氨氣(NH<sub>3</sub>)、二氧化碳(CO  
07 2)、氮氣(N<sub>2</sub>)或其他氮氧化物(N<sub>2</sub>O)、離子態的亞硝酸根離  
08 子(NO<sub>2</sub><sup>-</sup>)、硝酸根離子(NO<sub>3</sub><sup>-</sup>)、銨根離子(NH<sub>4</sub><sup>+</sup>)及氫氧根  
09 離子(OH<sup>-</sup>)及未分解的氨水(NH<sub>4</sub>OH)及尿素水溶液，以各種形  
10 態存在於土壤之中。」、「（承上，如在地表深處(如地表  
11 下7.7公尺處)為基準，該處之氨濃度要從150ppm自然下降  
12 至一般濃度需要多久時間？）1.以學理推估氨自土壤深處7.  
13 7公尺、濃度150ppm下降至一般濃度，即「土壤及地下水污  
14 染整治法」標準1ppm(對人體健康影響標準)時，約需耗費3  
15 9.12年，下降至大氣環境氨背景濃度0.07ppm(一般為0.000  
16 5至0.07ppm之間)，則需耗費42.46年。2.惟氨自土壤孔  
17 隙自然逸散至大氣時間與土壤性質(包含環境條件)、土地  
18 利用及氮循環有關，實際上可能較學理情況假設結果更短或  
19 更久，僅可確定氨的確能於土壤中存在數十年。」、「（如  
20 土壤之地表與地表之空氣有阻隔(如鋪設柏油、水泥等)，  
21 是否會影響氨逸散之情形？或是否可能因與地表空氣阻隔  
22 後，而使土壤中之氨與土壤中之物質發生反應？如就系爭土  
23 地之土壤性質而言，前開問題有無不同之結果？）1.土壤之  
24 地表與空氣有阻隔的情形下，氨逸散速率會顯著降低，通過  
25 水泥可能會降低2.5~4.6倍、通過柏油可能會降低9.2~15.  
26 3倍。2.因與地表空氣阻隔後，會限制空氣中氧氣進入土  
27 壤，進而減緩氮循環的進行，而使氮氣累積於土壤中。3.本  
28 節論述適用系爭土地，故前開問題無不同之結果」等情(鑑  
29 定報告第40至42頁)，足認原告於其南港廠放置液氨、尿  
30 素、肥料等物若有存放不當、滲漏之情形，均足以導致滲入  
31 系爭土地，產生氨氣累積於土壤中。況系爭氨土最深達地表

01 下7.7公尺，其氨濃度高達150 ppm，依學理計算，約需70至  
02 80年之積累始足以形成。而系爭土地為被告所有，為其南港  
03 廠全部或部分廠區所在地，依被告所述，該廠運營至87年，  
04 即作為生產液氨、尿素、肥料之用近40年，其後系爭土地之  
05 使用方式即鋪上瀝青混凝土鋪面或水泥混凝土鋪面做為停車  
06 場使用，適均為限制空氣進入土壤，減緩逸散，而使氨氣累  
07 積於土壤中之使用方式。縱系爭土地曾有被告所辯作為南港  
08 展覽館營建混合物及機具材料暫置處理廠之用，惟僅為期4  
09 月，其後即作為停車場之用（本院卷二第497、498頁），自  
10 難認係系爭氨土之成因，另其所辯曾遭傾倒廢土、堆放風災  
11 後之垃圾等情，均未提出任何事證證明所指傾倒、堆放之物  
12 為何、放置時間足以產生系爭氨土等情，亦不足採信。參以  
13 被告所出版、訴外人吳澄泉主編之「台肥五十年」專書中，  
14 亦載有南港廠於製造複肥期間曾因氨與氯化鉀作用產生霧狀  
15 氯化氨，造成嚴重污染等內容，有原告提出之該專書節錄影  
16 本在卷可佐（本院卷五第11至17頁），亦徵被告之南港廠營  
17 運期間即有相關污染問題，且為被告所悉。

18 (3)被告另辯稱系爭土地非全為南港廠所在地，且經市地重劃，  
19 南港區第一期重劃區另有他人土地等語。惟查，該重劃區之  
20 土地，約七成為被告所有等情，有被告提出之「臺北市南港  
21 區第一期市地重劃報告書」可憑（本院卷二第40頁）。又系  
22 爭氨土污染情形係經數10年之積累始足以形成，台肥南港廠  
23 自49年7月起生產液氨、尿素、肥料等近40年，縱非全廠坐  
24 落於系爭土地，其所產生之氨氣仍能滲漏、外散至鄰近土  
25 地，又被告就其所辯另有其餘污染源等情未提出其他事證證  
26 明，自不足採，則原告主張系爭氨土為台肥南港廠生產及  
27 堆放液氨、尿素與肥料等所致，應可採信，故被告縱非土污  
28 法所稱污染行為人，亦屬潛在污染責任人。

#### 29 4. 本件有土污法之適用：

30 (1)被告雖辯稱其南港廠於87年間即已關廠，而土污法為89年始  
31 公布施行，故於本件不適用等語。惟土污法第53條規定：

01 「第7條、第12條至第15條、第22條、第24條、第25條、第3  
02 7條、第38條及第43條第1項至第3項、第5項、第7項至第9項  
03 規定，於本法施行前已發生土壤或地下水污染之污染行為  
04 人、潛在污染責任人、控制公司或持股超過半數以上之股  
05 東，適用之。」，又原告係依同法第43條第7項之規定求  
06 償，縱台肥南港廠於87年間關廠，系爭氨土因屬土污法施行  
07 前已發生之土壤污染行為而有上開規定之適用，故被告此部  
08 分所辯不足採。

09 (2)被告辯稱環境部依據土污法第6條第2項規定授權訂定之「土  
10 壤污染管制標準」中，未將「氨」列為土壤管制項目，故本  
11 件無土污法之適用等語。查各級主管機關應定期檢測轄區土  
12 壤及地下水品質狀況，其污染物濃度達土壤或地下水污染管  
13 制標準者，應採取適當措施，追查污染責任，直轄市、縣  
14 (市)主管機關並應陳報中央主管機關；其污染物濃度低於  
15 土壤或地下水污染管制標準而達土壤或地下水污染監測標準  
16 者，應定期監測，監測結果應公告，並報請中央主管機關備  
17 查。前項土壤或地下水污染監測、管制之適用範圍、污染物  
18 項目、污染物標準值及其他應遵行事項之標準，由中央主管  
19 機關分別定之。此為土污法第6條第1、2項所明定。是以，  
20 主管機關依土污法第6條第2項之授權所定者，係各級主管機  
21 關應進行監測、管制之項目，非謂土污法僅適用於上開項  
22 目。況土污法第2條第4款明定該法所指土壤污染係「指土壤  
23 因物質、生物或能量之介入，致變更品質，有影響其正常用  
24 途或危害國民健康及生活環境之虞」，則具此要件者，即應  
25 有該法之適用，始符合土污法第1條所定確保土地資源永續  
26 利用，改善生活環境，維護國民健康之立法目的。此外，環  
27 保署以110年2月1日環署土字第1101013028號令核釋土污法  
28 第7條第5項「影響人體健康之虞」之情形包含「土地開挖過  
29 程中，所挖出之土壤會逸散或釋放氨氣時，於土地開發範圍  
30 內，測得氨濃度超過勞工作業場所容許暴露標準之空氣中有  
31 害物容許濃度(8小時日時量平均容許濃度)為50 ppm50 pp

01 m (35 mg/m<sup>3</sup>) ; 或於土地開發範圍外，測得氬濃度為1 pp  
02 m」者；此外，勞動部依職業安全衛生法第12條第2項規定訂  
03 定之「勞工作業場所容許暴露標準」及該標準之附表一「空  
04 氣中有害物容許濃度」編號17所示，空氣中氬的8小時日時  
05 量平均容許濃度為50 ppm (或35 mg/m<sup>3</sup>)。而本件系爭土地  
06 下方7.7公尺處所測得之氬氣濃度大於150 ppm，顯逾上開標  
07 準，參以榮工工程公司於109年4、5月開挖系爭土地期間即  
08 有現場作業人員因土壤散發之刺鼻異味而產生眼淚直流、呼  
09 吸道不適等情形，有該公司上開氬氣土壤挖探報告可佐（本  
10 院卷一第341頁），亦徵系爭氬土有影響人體健康之虞，本  
11 件應有土污法相關規範之適用。

12 5. 被告不得主張免責：

- 13 (1)按系爭投標須知第6點記載「投標廠商應詳閱本投標須知暨  
14 相關附件及設定地上權契約書，並負有自行赴標的土地現場  
15 查勘之義務，如有疑問，可向本公司指定聯絡人洽  
16 詢.....，對於基地情形及與估價有關事項應自行或洽請專  
17 業顧問加以瞭解，得標後不得藉故推諉、要求酌減標金、廢  
18 標、修正設定地上權契約書、解除或終止已簽訂之設定地上  
19 權契約書、請求損害賠償或向本公司為其他任何主張或請求  
20 (本院卷一第150頁)。另系爭地上權契約書第2條第2項第  
21 (2)款約定「(2)乙方已自行查明本案土地之實況，得知狀況  
22 及所有可能影響本案執行之現有及預期情況等事項，乙方不  
23 得以本案之性質及本土地位置與當地一般狀況及其他可能影  
24 響履行本契約、實施本案以及有關成本費用等一切任何已知  
25 或不知或可預料或不可預料之任何情事或其他任何事故、風  
26 險或錯誤等為藉口，向甲方提出索賠請求，或其他任何主  
27 張。」（本院卷一第174頁）。
- 28 (2)經核上開約定內容，係以特約表明原告應自行查勘現場、蒐  
29 集土地現況資訊，並據以免除被告因系爭地上權契約所生之  
30 責任，如物之瑕疵擔保責任即屬之。然查，污染行為人或潛  
31 在污染責任人，就場所所有人支出之應變必要措施費用，負

01 償還之義務，係土污法第43條第7項所定之法定給付義務，  
02 非因契約關係所生，且為無過失責任，實與兩造因系爭地上  
03 權契約所生責任有別，難認為投標須知第6點、地上權契約  
04 書第2條第2項第(2)款等免責約定適用之範圍，被告辯稱得  
05 以上開約定免除土污法第43條第7項之償還義務，實不足  
06 採。況上開免責約定係針對原告得依親赴土地現場查勘、一  
07 般調查程序即可查知之事項所為之約定，而系爭氬土係深埋  
08 於土地下方2至7公尺處之罕見大量污染物，非進行大規模深  
09 度挖掘難以查知，是以富國工程公司於106年間受託就系爭  
10 土地進行地質調查期間，縱曾就土地鑽探、取樣，且鑽孔深  
11 度達43至59.9公尺，猶未能發現系爭氬土，此有原告提出之  
12 107年3月土壤岩石鑽探與地質調查及試驗成果紀實報告書可  
13 憑（本院卷三第45至659頁），足認系爭氬土非依上開投標  
14 須知、約款所述調查方式或一般地質調查得以知悉，被告自  
15 不得依上開約定免責。

16 6. 原告得請求之氬土處理費用：

17 (1)按土污法係以預防、整治土壤及地下水污染，確保土地及地  
18 下水資源永續利用，改善生活環境，維護國民健康為其立法  
19 目的。故授權主管機關於發現污染情形時，不論原因為何，  
20 即可介入進行污染控制或整治。相關應變必要措施，除由主  
21 管機關為之，亦得命污染行為人、潛在污染責任人、污染土  
22 地關係人或委託第三人為之。主管機關因應變必要措施所支  
23 出之費用，得限期命污染行為人或潛在污染責任人繳納；由  
24 污染行為人採取應變必要措施所支出之費用，因其本應為污  
25 染負最終責任，自需全額承擔；而依主管機關之命採取必要  
26 應變措施之場所使用人、管理人或所有人所支出之費用，則  
27 可向污染行為人或潛在污染責任人連帶求償。此觀土污法第  
28 7條第5項、第12條第7、8項、第13條第2項、第15條、第43  
29 條第7項等規定自明，且與最高法院110年度台上字第2568號  
30 民事判決之意旨相符，則被告所辯土污法第43條第7項之適  
31 用，以主管機關先行為應變必要措施而有支出費用後，方得

01 命污染行為人等繳納主管機關所支出之費用，因本件非北市  
02 環保局支出應變必要措施之費用，原告亦無繳納任何應變必  
03 要措施之費用予北市環保局，故原告不得依該規定向被告請  
04 求等語，自不足採。

05 (2)依土污法第43條第7項之規定，原告支出之應變必要措施費  
06 用均得向被告求償。查原告提報之氨土處理應變計畫，經北  
07 市環保局同意後，原告將系爭氨土載運至興磊營建土方資源  
08 處理廠進行「木醋發酵水溶液水洗」之處理，因而支出費用  
09 之事實為被告所不爭執（不爭執事項第六點），原告為此支  
10 出1億1445萬8478元，亦有榮工工程公司之系爭工程氨土項  
11 目第3期估驗計價單（本院卷一第427頁）、估驗計價申請書  
12 （第3期）結算資料（本院卷二第233至350頁）可證。而提  
13 報之氨土處理應變計畫第九章雖記載所需經費預估為6733萬  
14 4760元（本院卷一第421頁），惟此僅為實際作業前之預估  
15 數額，因處理過程之實際情況進行調整，亦合於常情，況依  
16 上開結算資料所示計價項目總表、明細表、計價說明表及所  
17 檢附之憑證等，亦可認定原告所支出之上開費用確均為處理  
18 系爭氨土所支出，支出項目亦與氨土處理應變計畫相符，自  
19 均為原告實施應變必要措施所支出之費用。

20 (3)從而，原告依土污法第43條第7項之規定，請求被告給付系  
21 爭氨土處理費用1億1445萬8478元，應認有據。

22 7. 至原告另依民法瑕疵擔保責任、不完全給付、無因管理之法  
23 律關係為請求部分，因原告係請求本院擇一為有利之判決，  
24 本院既認其依土污法第43條第7項所為請求有理由，就其餘  
25 主張自無庸再予審究，附此敘明。

26 8. 另訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴  
27 為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁  
28 判。因本件原告請求系爭氨土處理費部分，其先位之訴為有  
29 理由，本院即無庸再就原告之備位請求予以論述或為准駁之  
30 諭知，亦併此敘明。

31 (二)系爭木樁處理費用7310萬3858元部分：

01 1. 系爭工程總承包商於開挖土地時，於地下發現系爭木樁群，  
02 嗣由原告支出處理木樁之切鋸、網綁、吊裝、運棄等作業之  
03 費用乙節，亦為被告所不爭執（不爭執事項第七點），而原  
04 告支出之木樁處理費用共7310萬3858元，有榮工工程公司出  
05 具之土方開挖遇木樁障礙追加明細、基樁施工遇木樁追加工  
06 程預算總表、連續壁施工遇木樁追加工程預算總表、第三次  
07 變更追加總表加減帳總表可證（本院卷二第352、360、370  
08 頁、卷四第391頁），已可認定。

09 2. 被告交付之系爭土地存有系爭木樁，非屬不完全給付或物之  
10 瑕疵，原告請求被告減少權利金並返還不當得利或賠償其損  
11 害，均無理由：

12 (1) 原告主張系爭土地存有系爭木樁，屬交易上重要之事項，基  
13 於契約誠信所附隨之告知義務，自應由被告主動告知原告，  
14 被告未曾告知，業已違反告知義務，復又未依債之本旨交付  
15 符合使用目的之系爭土地予原告，屬民法第227條第1項可歸  
16 責於被告之事由之不完全給付，原告得依同條第2項請求損  
17 害賠償；又系爭木樁群非正常地下物，影響系爭土地之開  
18 發，致使其通常效用或契約預定之效用減損，屬於物之瑕  
19 疵，原告因此額外支出處理費用，自得依民法第347條準用  
20 同法第354條、第359條或第360條，請求減少價金並返還不  
21 當得利或請求不履行之損害賠償。被告則否認其主張，並以  
22 前詞置辯。

23 (2) 按所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給付之內容並  
24 不符合債務本旨，且有可歸責於債務人之事由，而造成債權  
25 人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任而言；而所謂物  
26 之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依  
27 當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備  
28 者，即為物有瑕疵。而所謂地上權，係以在他人土地之上下  
29 有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第83  
30 2 條定有明文，本件原告參與投標，取得系爭土地地上權之  
31 目的係供作開發大型商場、辦公大樓等使用，為原告所陳，

01 則被告依本件地上權契約交付之土地存有系爭木樁之情形是  
02 否符合債之本旨、是否屬物之瑕疵，自應視其是否對原告之  
03 開發目的造成重大影響或妨礙其地上權之行使。

04 (3)查原告主張於附件所示系爭土地第1至4區均埋有舊基礎木  
05 樁，其挖掘清除之木樁數量達981支等情（本院卷二第225  
06 頁），並提出挖掘及處理系爭木樁之現場照片為證（本院卷  
07 二第467至486頁），另依上開照片所示，系爭木樁確應為土  
08 地舊有建物之基樁，而被告就上情未為爭執，應堪認定。又  
09 被告於招標期間所公告之投標須知載明「本案位於.....由  
10 臺北市政府基於整體規劃需要，將本公司南港廠區連同鄰近  
11 相關地區劃設為「特定專用區」，.....」（本院卷一第14  
12 9頁），即已揭示系爭土地為舊有廠區所在地，則其遺有舊  
13 廠房基樁設施之情形，透過向被告指定之聯絡人員查問或專  
14 業人員以通常調查方式即可取得相關資訊，原告非全然無法  
15 預料。而原告雖稱因系爭土地於招標期間係第三人經營停車  
16 場之用，且信任被告會主動揭露相關事項，故於投標前僅至  
17 現場以目視方式查勘土地，未作其他調查，亦未向被告索取  
18 資料等語（本院卷四第155至156頁）。然土地調查方式甚  
19 多，諸如查閱登記資料、地籍圖資、航照圖、歷史文件、訪  
20 談鄰戶甚或諮詢專業建築、開發人員等均為常見且易於執行  
21 之方式。而本件地上權權利金合計逾150億（本院卷一第17  
22 5、234頁），開發規模甚大，豈有僅至現場目視查勘即決定  
23 投標之理，原告此部分所述，實難採信。又系爭土地面積達  
24 4萬1536.66平方公尺，有土地登記第二類謄本可證（本院卷  
25 一第433頁），原告欲取得地上權以開發大型商場、辦公大  
26 樓，則大規模的拆除、清理、整地自為開發計畫的重要環  
27 節，況該土地曾作為廠房等工業設施使用，則其地底障礙物  
28 如管線、基樁、構造物等之清除，本為土地開發前期之基礎  
29 工程，衡情原告於投標前已為相關審酌、規劃，縱因實際開  
30 挖後始確認地底障礙物為何，並以追加工程進行清除，仍屬  
31 依開發工程實況所做之調整，難認對原告之開發目的有何重

01 大影響或妨礙其地上權之行使，則原告主張被告交付之土地  
02 有系爭木樁，不符債之本旨或不具備應有之效用或價值而構  
03 成物之瑕疵，並依上開規定請求減少權利金、返還不當得利  
04 或損害賠償，均屬無據。

05 3. 原告依無因管理之法律關係請求被告償還因管理被告事務所  
06 支出之系爭木樁處理費用無理由：

07 按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應  
08 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為  
09 之。」；「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得  
10 推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負  
11 擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起  
12 之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。第174條  
13 第2項規定之情形，管理人管理事務，雖違反本人之意思，  
14 仍有前項之請求權。」，民法第172條、第176條定有明文。  
15 是以，無因管理以有為他人管理事務之意思為成立要件。本  
16 件原告清理系爭木樁並支出費用，係為推動其自身之土地開  
17 發計畫以行使地上權，難認有為被告管理事務之意思，核與  
18 成立無因管理之要件不合，原告此部分主張亦屬無據。

19 4. 原告主張適用或類推適用民法第227條之2第1項情事變更之  
20 規定，減少應給付之地上權權利金，亦屬無據：

21 按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有  
22 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其  
23 他原有之效果」，民法第227條之2第1項定有明文。又按契  
24 約成立生效後，基於契約嚴守原則，當事人本應遵從該契約  
25 之內容或本旨而履行，若非契約成立當時之基礎、背景或環  
26 境等一切客觀情事其後發生異動，非當事人所能預料，依其  
27 原有效果顯失公平者，無適用民法第227條之2第1項規定請  
28 求法院命增、減給付，或變更原契約效果之餘地（最高法院  
29 113年度台上字第2170號判決意旨參照）。是以，情事變更  
30 原則之適用，以具備當事人締約時所無法預料之情事為要  
31 件。然系爭木樁之存在尚非原告於締約時所無法預料之地底

01 障礙物，業經說明如前所述，故本件尚無適用或類推適用民  
02 法第227條之2第1項，依情事變更原則減少系爭地上權契約  
03 所約定權利金之餘地。

04 5. 原告主張類推適用民法第431條之規定，備位聲明請求原告  
05 償還改善系爭土地地質所支出之有益費用，亦無理由：

06 (1) 原告主張系爭土地無論係由被告或其他第三人開發使用，均  
07 會受系爭木樁影響，是原告清運埋設於地下之系爭木樁，使  
08 其適於興建建築或工作物，增加系爭土地之價值，所支出之  
09 費用亦自屬有益費用，故備位聲明請求被告應於地上權契約  
10 終止時即149年12月10日給付原告木樁清理費7310萬3858  
11 元，及自149年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算  
12 之利息。此均為被告否認，自應由原告就其主張負舉證責  
13 任。

14 (2) 按「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值  
15 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止  
16 時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限」，民法第43  
17 1條第1項定有明文。所謂有益費用，係指承租人就租賃物施  
18 以增添或改良，因而增加該租賃物價值而支出之費用。所稱  
19 現存之增價額，則指租賃關係終止時，現存增加之價額而  
20 言。倘現存之增價額，多於所支出之費用或與之相等者，固  
21 應償還其費用之全部，如現存之增價額，少於所支出之費用  
22 者，則祇須償還其現存之增價額（最高法院 107 年度台上  
23 字第 2471 號民事判決意旨參照）。查原告雖為清理系爭木  
24 樁而支出7310萬3858元，然所支出之費用對系爭土地之增益  
25 為何，未見原告舉證證明，其逕請求被告償還所支出之清理  
26 費用，難認有理。況系爭木樁清理費用縱能增加系爭土地價  
27 額，然本件地上權契約期限長達45年，則契約終止時，是否  
28 仍有增價或其所存之增價額為何，均無從依原告所提事證認  
29 定，則此部分之主張自屬無憑，其備位聲明請求被告於149  
30 年12月10日給付木樁清理費7310萬3858元，及自149年12月1  
31 0日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，實屬無據。

01 6. 綜上，原告依前揭規定，先位聲明請求被告給付原告7310萬  
02 3858元及自民事準備(三)暨聲請調查證據狀繕本送達翌日起  
03 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位聲明請求被告  
04 於149年12月10日給付原告7310萬3858元，及自149年12月10  
05 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由。

06 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
07 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
08 起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相  
09 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有  
10 明文。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
11 法定利率即週年利率之5%計算之遲延利息，民法第233條第  
12 1項本文、第203條亦有明文。經查，原告對被告之系爭氬土  
13 處理費用1億1445萬8478元之債權，屬無確定期限之給付，  
14 前經原告向本院聲請調解（即該北司調字案），其調解聲請  
15 狀繕本經本院於111年4月25日送達被告，有本院送達證書附  
16 卷可憑（見北司調字案卷第325頁），而被告迄未給付，依  
17 前開說明，即應負遲延責任。故原告請求自北司調字案調解  
18 聲請狀繕本送達翌日即111年4月26日起至清償日止，按週年  
19 利率5%計算法定遲延利息，核屬有據，應予准許。

20 五、綜上所述，原告依土污法第43條第7項等規定，請求被告給  
21 付原告1億1445萬8478元，及自111年4月26日起至清償日  
22 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此  
23 部分之請求，則無理由，應予駁回。

24 六、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為  
25 假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。  
26 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依據，應併駁回  
27 之。

28 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
29 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
30 附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日  
02 民事第九庭 法 官 張淑美

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日  
07 書記官 翁嘉偉

08 附表：原告訴之聲明變更情形  
09

編號	訴之聲明（金額：新臺幣）	出 處
一	<p>1.先位聲明： 被告應給付原告1億1445萬8478元整，及自北司調字調解聲請狀繕本送達被告翌日起，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保請准予宣告假執行。</p> <p>2.備位聲明之一： 被告應於149年12月10日給付原告1億1445萬8478元整，及自149年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>3.備位聲明之二： 兩造於104年9月15日簽訂之『臺北市○○區○○段00地號土地設定地上權契約書』第4條第1項第1款『給付地上權權利金』暨中國信託人壽保險股份有限公司與被告於104年9月15日簽訂、並由原告於105年1月1日承受權利義務之『臺北市○○區○○段00地號土地設定地上權契約書』第4條第1項第1款『給付地上權權利金』應分別減少為59億5547萬2609元、89億3320萬8913元。</p>	本院卷一第7至8頁
二	<p>1.先位聲明： 被告應給付原告1億9054萬2011元整，及其中1億1445萬8478元自北司調字案調解聲請狀繕本送達被告翌日起，餘7608萬3533元自原告民事準備(三)暨聲請調查證據狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>2.備位聲明之一：</p>	本院卷二第223至224頁

	<p>被告應於149年12月10日給付原告1億9054萬2011元整，及自149年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>3.備位聲明之二： 兩造於104年9月15日簽訂之『臺北市○○區○○段00地號土地設定地上權契約書』第4條第1項第1款『給付地上權權利金』暨中國信託人壽保險股份有限公司與被告於104年9月15日簽訂、並由原告於105年1月1日承受權利義務之『臺北市○○區○○段00地號土地設定地上權契約書』第4條第1項第1款『給付地上權權利金』應分別減少為59億2503萬9196元、88億8755萬8793元。</p>	
<p>三</p>	<p>1.先位聲明： 被告應給付原告1億9054萬2011元整，及其中1億1445萬8478元自北司調字案調解聲請狀繕本送達被告翌日起，餘7608萬3533元自原告民事準備(三)暨聲請調查證據狀繕本送達被告翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>2.備位聲明： 被告應於149年12月10日給付原告1億9054萬2011元整，及自149年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>備註： 原告於114年2月10日本院言詞辯論程序中表示「撤回民事準備(三)暨聲請調查證據狀所載備位聲明之二」</p>	<p>本院卷四第144、193頁</p>
<p>四</p>	<p>1.先位聲明： 被告應給付原告1億8756萬2336元整，及其中1億1445萬8478元自北司調字案調解聲請狀繕本送達被告之翌日起，其餘7310萬3858元自原告民事準備(三)狀暨聲請調查證據狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>2.備位聲明： 被告應於149年12月10日給付原告1億8756萬2336元整，及自149年12月10日起至清償日止，按週年利</p>	<p>本院卷四第320、399頁</p>

(續上頁)

01

	率5%計算之利息。	
--	-----------	--