

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第96號

上訴人 廖志勇

劉文良

上二人共同

訴訟代理人 林良財律師

複代理人 李欣怡律師

被上訴人 李麗惠

訴訟代理人 陽文瑜律師

複代理人 袁健峰律師

參加人 吳文昌

吳其益

上二人共同

訴訟代理人 陳文雄律師

受告知人 黃崇友

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年11月20日臺灣桃園地方法院106年度重訴字第441號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應分別給付上訴人廖志勇、劉文良各新臺幣伍佰柒拾伍萬玖仟零伍拾貳元，及均自民國一百零六年九月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應分別再給付上訴人廖志勇、劉文良各新臺幣柒拾柒萬伍仟肆佰貳拾肆元，及均自民國一百零六年九月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人其餘追加之訴駁回。

本判決主文第二、三項所命給付，於上訴人廖志勇、劉文良各以新臺幣貳佰壹拾柒萬玖仟元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人如各以新臺幣陸佰伍拾參萬肆仟肆佰柒拾陸元為上訴人

01 預供擔保，得免為假執行。

02 上訴人其餘假執行聲請駁回。

03 第一、二審訴訟費用（含追加之訴）由被上訴人負擔十分之九，
04 其餘由上訴人負擔。參加訴訟費用由參加人負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但
08 擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
09 第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴
10 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
11 變更或追加。民事訴訟法第256條亦有規定。查上訴人廖志
12 勇、劉文良(下單獨均逕稱姓名，合稱上訴人)在原審主張於
13 民國103年2月16日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱
14 系爭契約），向被上訴人買受坐落桃園市○○區○○段1008
15 地號、同段1008-1地號（所有權權利範圍全部）及同段1008
16 -2地號（所有權權利範圍1/2）土地（下單獨逕稱地號，合
17 稱系爭土地），已給付買賣價金新臺幣（下同）4,890萬5,4
18 00元，因系爭土地埋有大量垃圾、磚頭、石塊等營建廢棄物
19 （下稱系爭廢棄物）之瑕疵，其得依系爭契約約定及不完全
20 給付之法律關係請求損害賠償，或依物之瑕疵擔保規定請求
21 減少系爭契約買賣價金，爰選擇合併依系爭契約第7條第3項
22 約定、民法第227條第1項、第354條第1項、第359條規定，
23 擇一請求被上訴人應給付上訴人1,151萬8,104元及自起訴狀
24 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本
25 院審理期間，改以先位主張依民法第354條第1項、第359條
26 規定請求減少買賣價金，並按民法第179條不當得利規定，
27 擴張聲明請求被上訴人返還溢領價金1,436萬6,205元，備位
28 主張依系爭契約第7條第3項約定、民法第227條第1項、第21
29 3條第3項規定，請求被上訴人應賠償回復原狀所需費用1,15
30 1萬8,104元，並以單一聲明請求被上訴人應分別給付廖志
31 勇、劉文良各718萬3,102元（計算式：1,436萬6,205元÷2＝

718萬3,102元)及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院卷二第115、116、175、176頁)。核上訴人就訴訟標的法律關係改以先、備位主張，且就先位主張物之瑕疵擔保減少價金部分，並依民法第179條不當得利規定請求被上訴人返還溢領價金，就備位主張依系爭契約第7條第3項約定、民法第227條第1項、第213條第3項規定請求被上訴人損害賠償，又就訴之聲明請求被上訴人給付上訴人方式，改請求命被上訴人應各向廖志勇、劉文良為給付，均核屬補充或更正法律上之陳述，另就追加請求被上訴人再返還廖志勇、劉文良之溢領價金各142萬4,050元本息部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，均合於上開規定。

二、又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。查上訴人起訴主張被上訴人就系爭土地買賣應負契約約定、不完全給付、物之瑕疵擔保責任，參加人則以1008、1008-1地號土地所有權全部及1008-2地號土地所有權應有部分230/1000，前由參加人出賣予被上訴人，有不動產買賣契約書可據(見原審卷一第93至99頁)，法院就本件訴訟審認結果，事涉參加人所出賣上開土地有無瑕疵，容有因此負擔違約責任之虞，其對本件訴訟有法律上利害關係等語，乃於原審具狀聲明參加訴訟(見原審卷一第82頁到第85頁)，已可認參加人就本件訴訟確有法律上利害關係存在，其參加訴訟自屬適法。

三、參加人、受告知人經合法通知均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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於103年2月16日共同與被上訴人簽訂系爭契約，向被上訴人買受系爭土地，已給付全部買賣價金4,890萬5,400元，被上訴人於同年3月5日點交系爭土地，於同年4月7日完成所有權移轉登記，由廖志勇、劉文良各取得100

01 8、1008-1地號所有權權利範圍應有部分1/2，及各取得1008
02 -2地號所有權權利範圍應有部分1/4，系爭土地使用分區、
03 使用地類別均為特定農業區農牧用地，伊買受取得作為開墾
04 耕作使用，然伊於105年11月間整地時，竟發現系爭土地埋
05 有系爭廢棄物，致影響系爭土地耕作使用目的，已該當系爭
06 契約第7條第3項所約定系爭土地有「毀損滅失」情況，被上
07 訴人負有排除、清除義務，且系爭土地因埋有系爭廢棄物，
08 被上訴人給付不符契約本旨而為不完全給付，又系爭土地埋
09 有廢棄構成物之瑕疵，伊已於106年3月15日以蘆竹光明郵局
10 存證號碼第000095號存證信函（稱系爭存證信函）通知被上
11 訴人系爭土地埋有系爭廢棄物之瑕疵，因未獲理會，伊乃於
12 106年7月28日提起本件訴訟，主張被上訴人應負物之瑕疵擔
13 保責任，伊得請求減少價金，未逾越6個月除斥期間規定，
14 爰先位主張依民法第354條第1項、第359條規定請求減少買
15 賣價金，並按民法第179條不當得利規定請求被上訴人返還
16 溢領價金1,436萬6,205元，備位主張依買賣契約第7條第3項
17 約定、民法第213條第3項或第227條第1項依關於給付遲延之
18 規定，擇一請求被上訴人應賠償回復原狀所需費用1,151萬
19 8,104元，並聲明請求被上訴人應分別給付廖志勇、劉文良
20 各718萬3,102元本息等語。

21 二、被上訴人則以：伊與上訴人為系爭土地買賣當時未進行開挖
22 或土地檢測，是否埋有廢棄物不明確，系爭契約第4條第4項
23 已約明「本買賣標的物需鑑界並以現況交付」，其意即為不
24 擔保物之瑕疵存在與否，伊除擔保系爭土地產權清楚外，不
25 擔保土地是否埋有廢棄物之瑕疵，自不負物之瑕疵擔保責
26 任，且系爭土地使用類別為農牧用地，雖埋有系爭廢棄物，
27 然該廢棄物經檢測屬一般廢棄物而非工業產物，系爭土地土
28 壤未受污染，不影響系爭土地作為農牧使用目的使用，自難
29 謂為瑕疵，又伊未回填任何物品於系爭土地，系爭廢棄物於
30 系爭契約成立前已存在，伊按現況交付土地，即屬依債務本
31 旨而為給付，不構成不完全給付，是上訴人依系爭契約第7

01 條第3項約定、不完全給付法律關係、物之瑕疵擔保規定請
02 求伊賠償回復原狀費用或減少價金均無理由；再者，縱認系
03 爭土地因埋有系爭廢棄物而存在瑕疵，上訴人於103年3月5
04 日因買賣點交取得系爭土地後，本應從速檢查系爭土地有無
05 瑕疵，如發現有伊應負擔擔保責任之瑕疵時，並應即通知伊，
06 然上訴人未依通常程序從速檢查其所受領系爭土地，且系爭
07 廢棄物非依通常之檢查不能發現之瑕疵，上訴人竟怠於為通
08 知，迄至106年3月15日始以系爭存證信函告知系爭土地埋有
09 系爭廢棄物之瑕疵，依民法第356條規定，應視為上訴人已
10 承認其所受領系爭土地，不得對伊主張物之瑕疵擔保責任；
11 另縱認伊應負瑕疵擔保、不完全給付等責任，經伊訪價結
12 果，系爭土地回復原狀清除費用僅約為632萬7,760元或687
13 萬5,208元或更低，且系爭土地交易價值減損金額因清除費
14 用減少、回復原狀清除期間縮減及汙名價損主張不足採等因
15 素，上訴人主張系爭土地回復原狀清除費用1,151萬8,104元
16 及系爭土地交易價值減損金額1,436萬6,204元均屬過高等
17 語，資為抗辯。

18 三、參加人則主張：伊於100年3月5日向前手買受系爭土地時，1
19 008、1008-1地號土地為一整區塊平坦，1008-2地號土地為
20 一池塘之坡坎道路，與另一側1008-3地號土地有高低落差，
21 爾後伊於102年4月20日出賣系爭土地予被上訴人，即將土地
22 以完全未更動狀態交付予被上訴人，當年1008、1008-1地號
23 土地狀況為一整坵且區塊平坦，然伊於106年3月遭告知系爭
24 土地埋有廢棄物後，曾現場勘查系爭土地，1008、1008-1地
25 號土地已呈現3、4個坵塊有整地過情況，系爭土地地貌與伊
26 出售時已不同，足見上訴人買受系爭土地後就土地樣貌已為
27 相當整理，系爭廢棄物何時掩埋於系爭土地即有疑義，上訴
28 人主張其買受系爭土地前即存在系爭廢棄物自屬無據，故被
29 上訴人出賣系爭土地有無瑕疵即與伊無關，又上訴人自承於
30 105年11月已知悉系爭土地埋有系爭廢棄物情事，竟相隔4個
31 月後方發函通知被上訴人，自應視為上訴人已承認其所受領

01 系爭土地等語，資為抗辯。

02 四、上訴人於原審聲明：(一)被上訴人應給付上訴人1,151萬8,104
03 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
04 之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。原審判決上訴人全
05 部敗訴，上訴人不服，提起上訴並追加起訴聲明，其上訴及
06 追加起訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴
07 人應分別給付廖志勇、劉文良各575萬9,052元，及均自起訴
08 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被
09 上訴人應分別再給付廖志勇、劉文良各142萬4,050元，及均
10 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)
12 上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保免為
13 假執行之宣告。

14 五、兩造不爭執事項：（本院卷二第177、178頁、卷三第223、2
15 24頁）

16 (一)兩造於103年2月16日簽訂系爭契約，由上訴人合資向被上訴
17 人購買系爭土地，約定買賣價金為4,890萬5,400元，上訴人
18 已付清全部價金，被上訴人於103年4月7日將系爭土地移轉
19 登記予上訴人所有。（見原審卷一第7至11、208至214頁）

20 (二)被上訴人於102年4月20日向參加人購買1008、1008-1地號土
21 地（所有權權利範圍全部）、1008-2地號土地（所有權權利
22 範圍230/1000），於同年5月28日完成所有權移轉登記。被
23 上訴人另於102年4月20日向訴外人即受告知人黃崇友購買10
24 08-2地號土地（所有權權利範圍270/1000），於同年8月15
25 日完成所有權移轉登記。（見原審卷一第38至51、182、18
26 3、188、197、198頁）

27 (三)參加人於100年3月5日向訴外人李富宗購買1008、1008-1地
28 號土地（所有權權利範圍全部）、1008-2地號土地（所有權
29 權利範圍230/1000）。（見原審卷一第86至92頁）

30 (四)系爭土地之使用地類別為農牧用地。（見原審卷一第208、2
31 10、212頁）

01 (五)廖志勇於106年3月15日以系爭存證信函通知被上訴人有關係
02 爭土地有回填垃圾、營建廢棄物、油漬汙染之瑕疵。（見原
03 審卷一第26至30頁）

04 (六)臺灣省環境工程技師公會（下稱環境技師公會）就系爭土地
05 鑑定之結果為：(1)1008、1008-1地號土地下方埋有廢棄物
06 （包含可燃、不可燃與營建廢棄物），數量約為410公噸。
07 (2)系爭土地下方之廢棄物埋藏時間為99年後半年之可能性最
08 大。(3)系爭土地之廢棄物清除及回填沃土費用概估為1,151
09 萬8,104元。（下稱環境技師公會鑑定報告，見外放鑑定報
10 告書第14、20、21頁）

11 (七)桃園市不動產估價師公會輪值估價師運用不動產估價技術規
12 則中之成本法及比較法等估價方法，及中華民國不動產估價
13 師公會全國聯合會第九號公報(瑕疵不動產汙名價值減損估
14 價指引)推估出系爭土地經掩埋廢棄物之價值，再與兩造買
15 受系爭土地時之交易價值，兩者間差額1,436萬6,205元即為
16 計算出之「系爭土地因廢棄物掩埋情況而減損之價值」（見
17 外放估價報告書2至8頁、附件六-1），嗣廣福不動產估價師
18 事務所估價報告書（下稱估價報告書）已修正金額為1,383
19 萬3,150元。

20 六、上訴人主張被上訴人所出賣系爭土地埋有系爭廢棄物，致影
21 響系爭土地耕作使用目的而為瑕疵，被上訴人應負物之瑕疵
22 擔保責任，且被上訴人所給付買賣標的系爭土地不符契約本
23 旨而為不完全給付，且已該當系爭契約第7條第3項約定有
24 「毀損滅失」情況，被上訴人應負排除、清除義務，爰先位
25 主張依民法第354條第1項、第359條規定請求減少買賣價
26 金，並按民法第179條不當得利規定請求被上訴人返還溢領
27 價金1,436萬6,205元，備位主張依系爭契約第7條第3項約
28 定、民法第213條第3項、第227條第1項依關於給付遲延之規
29 定，擇一請求被上訴人應賠償回復原狀所需費用1,151萬8,1
30 04元等情，為被上訴人否認，並以前詞置辯，本件爭點為：
31 (一)上訴人先位主張依民法第354條第1項、第359條規定，請

01 求被上訴人減少系爭契約買賣價金共1,436萬6,205元，並依
02 民法第179條規定請求被上訴人應返還同上金額之溢領價金
03 予上訴人各一半，有無理由？(二)上訴人備位主張依買賣契約
04 第7條第3項約定、民法第213條第3項或第227條第1項依關於
05 給付遲延之規定行使權利請求賠償回復原狀所需必要費用1,
06 151萬8,104元，有無理由？

07 (一)上訴人先位主張依民法第354條第1項、第359條規定，請求
08 被上訴人減少系爭契約買賣價金共1,436萬6,205元，並依民
09 法第179條規定請求被上訴人應返還同上金額之溢領價金予
10 上訴人各一半，有無理由？

11 (1)上訴人主張系爭土地埋有系爭廢棄物之情，業據上訴人提出
12 系爭土地開挖照片（見原審卷一第12至25、112至135頁）為
13 證，且原審曾囑託桃園市政府環境保護局（下稱桃園市環保
14 局）勘查系爭土地是否埋藏廢棄物，經該局於106年12月15
15 日派員勘查開挖系爭土地，經分別開挖A、B、C、D、E、F點
16 位置，其中A、B、C點向下開挖約90公分深，發現有營建土
17 石方、廢塑膠、生活垃圾、廢木材等，經毒性特性溶出程序
18 （TCLP）檢測結果，鎘、鉻、銅、鉛等皆低於方法偵測極限
19 （N.D.），遠低於有害事業廢棄物認定標準，認定屬一般廢
20 棄物。D、E、F點經檢視結果均為土石方，未發現有夾雜廢
21 棄物之情，有桃園市環保局107年3月6日函（見原審卷一第1
22 01頁）所附現場照片（見原審卷一第102頁）、開挖位置圖
23 （見原審卷一第102頁背面）、開挖結果檢測結果表（見原
24 審卷一第103頁）。且桃園市環保局再於107年9月13日派員
25 偕同廖志勇至系爭土地勘查，經廖志勇現場自行開挖4處即
26 A、B、C、D點（經GPS定位均為1008-1地號土地），A點經開
27 挖約2.8米，查有廢塑膠、生活垃圾及廢木材等廢棄物，另
28 送驗TCLP檢測結果判定為一般廢棄物，B點經開挖約1.7米，
29 查有夾雜營建土石方、廢塑膠、生活垃圾及廢木材等廢棄
30 物，另送驗TCLP檢測結果判定為一般廢棄物，C、D點經開挖
31 1.5米，均為土方及石塊未有廢棄物情事之情，則有桃園市

01 環保局107年11月12日函（見原審卷一第144頁）及所附環境
02 稽查工作紀錄表（見原審卷一第145、146頁）、現場照片
03 （見原審卷一第147至149頁）可據。又原審於108年9月16日
04 囑託環境技師公會就系爭土地所掩埋之廢棄物數量、掩埋時
05 間、位置、種類及清運廢棄物所需費用等事項為鑑定（見原
06 審卷一第299、310至313頁），環境技師公會於同年10月25
07 日邀集兩造會商辦理鑑定之開挖採樣方式，於同年10月26日
08 現場開挖查驗埋藏廢棄物情形，其中系爭土地西南側30m以
09 內以6.5m×6.5m網格進行開挖，西北側及東北側以25m×25m網
10 格為開挖查驗方格，並委託宜蘭科技大學（下稱宜蘭大學）
11 於開挖當日至現場隨機採集5處土壤樣品，分析廢棄物物理
12 組成及化學成分值供參考，經開挖系爭土地共A1～A15、B1
13 ～B15、C1～C15、D1～D4、E1～E3及F1～F2等54點，分別區
14 分為A、B、C、D、E、F區，A區屬掩埋廢棄物重度密級區
15 域，平均掩埋廢棄物深度約5m，覆土深度約1～1.5m，地下
16 水位約在地面下1.5m，其廢棄物為廢塑膠袋、磚塊、木塊、
17 輪胎、廢布塊、廢電纜線、磁磚、珍珠板、車墊等，且因地
18 下水位高，其掩埋廢棄物與周邊泥土、地下水混拌，經長時
19 間浸泡後部分有機物腐敗而呈現黑色泥凝狀廢棄物，日後清
20 理時無法開挖後即可分離成廢棄物及土方分別處理，A區掩
21 埋區塊面積為 $20\text{m}\times 10\text{m}+32\text{m}\times 20\text{m}=840\text{m}^2$ 。B區屬掩埋廢棄物
22 中度密級區域，其廢棄物為塑膠袋、磚塊、木塊、石頭等，
23 平均開挖深度約地面下2m處，因未與地下水接觸，日後清除
24 時可開挖分離土方及分類廢棄物後分別處理，屬中度污染區
25 塊，B區掩埋區塊面積為 $13\text{m}\times 10\text{m}+30\text{m}\times 10\text{m}=430\text{m}^2$ 。C、D區
26 屬掩埋廢棄物輕微區域，其平均開挖深度為1.2m，廢棄物為
27 零星且少量之磚塊與大小石頭等廢棄物，推測可能當年填平
28 窪地之回填土未經篩分較粗大固體物緣故，系爭土地如日後
29 作為耕作農地用途，亦必須分離該批磚塊與大小石頭等廢棄
30 物，C、D區掩埋區塊面積約為 $55\text{m}\times 30\text{m}+83\text{m}\times 30\text{m}-30\text{m}\times 10\text{m}$
31 $=3,840\text{m}^2$ 。E、F區屬未掩埋廢棄物區域，開挖後至深度1.2

m左右，均未發現有磚塊與大小石頭等粗大廢棄物，表層均為沃土適合農地使用，屬無需清理廢棄物區域。其鑑定結論為：(1)系爭土地經採集掩埋廢棄物化驗物理組成結果推估掩埋廢棄物有可燃性廢棄物約410公噸，粗估不可燃廢棄物約4公噸，其他為營建廢棄物。(2)系爭土地經逐年檢視90年至106年空照圖地貌變化，在99年6月空照圖地貌與前一年比較並無明顯變化，但於100年5月空照圖顯示系爭土地左下角區塊A區似有開挖回填痕跡，且該區域與掩埋廢棄物密集區塊同一位置，因此研判以99年後半年期間應為遭掩埋廢棄物時間之可能性最大，迄今約有十年，另其他區域有少量磚塊及大小石頭區域應為當初回填池塘或窪地時未能篩分該廢棄物所造成。(3)系爭土地掩埋廢棄物經開挖查驗廢棄物掩埋情況，主要集中在系爭土地之西南側A區20m×10m與32m×20m區塊及平均深度約5.0m位置，另系爭土地東南側與東北側60m範圍內在地面1m~2m下方部分亦有掩埋不同程度之零星廢棄物如雜草、磚塊及大小石頭，研判可能當年填平窪地時回填土未能篩除廢棄物所致，至於西北側60m上方開挖點位則未發現有掩埋廢棄物，無需列為清理廢棄物範圍。(4)系爭土地在掩埋廢棄物密集區域之廢棄物種類包括廢塑膠袋、塑膠網、廢布料、繩索、珍珠板、毛毯、磚塊、混凝土塊、木塊、輪胎、大小石頭等屬「營建混合物及一般廢棄物」，其他區域之覆土則有少量之磚塊、大小石頭。(5)系爭土地掩埋廢棄物首先經分離出土壤及營建廢棄物之磚塊、石塊可現地於A區掩埋，而分類出之可燃性廢棄物則須依法送往焚化爐燒卻，及不可燃廢棄物須送至合法掩埋場掩埋，另部分表面層土壤篩分後之石塊或磚塊則可回填至A區，不足土方則需外借適合種植農作物之客土回填壓實俾回復作為農地用途，概估清理廢棄物及外借客土回填之費用為1,151萬8,104元之情，則如不爭執事項(六)所示，並有該鑑定報告書可據（見外放環境技師公會鑑定報告）。另對照系爭土地複丈成果圖所示（見原審卷一第216頁），環境技師公會鑑定報告所載開挖區塊

01 即A、B、C、D、E、F區，其中A、B、C、D面積各為840m²、4
02 30m²、3,840m²，均位於1008-1地號土地，E、F則位於1008
03 地號土地（見環境技師公會鑑定報告第8頁所載附圖二調查
04 掩埋廢棄物位置分布圖）。是上訴人所主張系爭土地其中10
05 08-1地號土地埋有系爭廢棄物事實，自屬真實。

06 (2)按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
07 負擔，但契約另有訂定者，不在此限。物之出賣人對於買受
08 人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時
09 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
10 契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視
11 為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證
12 之品質。民法第373條、第354條定有明文。所謂物之瑕疵係
13 指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之
14 決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為
15 物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。又
16 按耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、
17 山坡地保育區及森林區之農牧用地。農業使用：指農業用地
18 依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農
19 業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養
20 或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧
21 等使用者，視為作農業使用。耕地之使用及違規處罰，應依
22 據區域計畫法相關法令規定；其所有權之移轉登記依據土地
23 法及民法之規定辦理。農業用地作農業使用之認定標準，前
24 項之農業用地作農業使用證明書之申請、核發程序及其他應
25 遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。農業
26 發展條例第3條第11款、第12款、第31條、第39條第2項定有
27 明文。農業用地為從事農業使用而有填土需要者，其填土土
28 質應為適合種植農作物之土壤，不得為砂、石、磚、瓦、混
29 凝土塊、營建剩餘土石方、廢棄物或其他不適合種植農作物
30 之物質。農業發展條例施行細則第2-1條亦有明文。主管機
31 關則依農業發展條例第39條第2項授權訂定農業用地作農業

01 使用認定及核發證明辦法，該辦法第5條規定，農業用地有
02 下列各款情形之一者，不得認定為作農業使用：「四、現場
03 有與農業經營無關或妨礙耕作之障礙物、砂石、廢棄物、柏
04 油、水泥等使用情形」。查1008-1地號土地之使用分區、使
05 用地類別為特定農業區農牧用地（見本院卷二第143、144
06 頁），為農業發展條例所規定耕地，本應作農業使用，方符
07 合農業發展條例規範，而經本院檢送環境技師公會鑑定報告
08 函詢桃園市政府農業局，1008-1地號土地得否認定為農業使
09 用，桃園市政府農業局已函覆該土地回填廢棄物，非符農業
10 使用之情，有桃園市政府農業局110年10月8日函（見本院卷
11 一第273頁）可據，可見1008-1地號土地因埋有系爭廢棄
12 物，已違反法律規定，其所應具備之效用已有法律上之欠
13 缺，而屬物之瑕疵。又環境技師公會鑑定報告記載系爭廢棄
14 物掩埋區塊面積分別為A區840m²、B區430m²及C、D區3,840
15 m²，深度約在地面下1.2公尺至5公尺間（見環境技師公會鑑
16 定報告第9頁），廢棄物包含廢塑膠袋、塑膠網、廢布料、
17 繩索、珍珠板、毛毯、磚塊、混凝土塊、木塊、輪胎、大小
18 石頭等屬「營建混合物及一般廢棄物」（見環境技師公會鑑
19 定報告第21頁及附件五-1至五-13照片），本院檢附環境技
20 師公會鑑定報告函詢行政院農業委員會桃園區農業改良場
21 （下稱農業改良場）、行政院農業委員會農業試驗所（下稱
22 農業試驗所）有關鑑定報告書所載廢棄物掩埋情況，是否足
23 以影響土地耕作使用，其影響方式、結果及程度為何？農業
24 改良場回覆：「二、經查行政院農業委員會多次函釋農業用
25 地應作農業使用，農業用地填土應為作農業使用之目的，土
26 質應為適合種植農作物之土壤，不得為砂、石、磚、瓦、混
27 凝土塊、營建剩餘土石方、廢棄物或其他有害物質（如爐渣
28 （石）、底渣）等，以確保農業生產環境，並避免地下水或
29 土壤汙染，合先敘明」、「三、經檢視所附鑑定報告書內
30 容，本案所掩埋之廢棄物多屬自然狀態不易分解之物品，尤
31 其是土層中掩埋之廢電纜線、輪胎、塑膠製品等廢棄物，可

能導致污染物質重金屬及有機污染物緩慢溶出，此不但降低土壤品質也破壞農業環境生態，進而影響土壤環境及地下水質、環境中生物及人體的健康」內容（見本院卷二第47頁）。農業試驗所則函覆意見：「鑑定報告書未載明廢棄物掩埋土地之土壤特性資料(如酸鹼度、有機質含量、電導度等)及作物栽培種類規劃，故無法對該地施行作物栽培之影響進行評估」、「鑑定報告書內容顯示，三筆土地廢棄物掩埋深度位在1至5.5公尺範圍內，掩埋廢棄物種類包括石頭、磚塊、塑膠袋、地毯、木頭、水管、塑膠網、PVC板、輪胎、麻袋等，其中塑膠製品可能因分解導致有機污染物長時間緩慢溶出，加上該地區地下水位高(深度1.5公尺處)，可能致使地下水質受到不利的影響。因此，建議將前述廢棄物移除，並搬至合法的處理場所」內容（見本院卷二第57、59頁）。農業改良場、農業試驗所函覆內容均為系爭廢棄物將降低土壤品質、破壞農業環境生態等意見，更可見1008-1地號土地因埋有系爭廢棄物，足使該土地之耕作品質下降，其所應具備之價值、效用更有事實上之欠缺，為屬物之瑕疵，自可認定。被上訴人抗辯上開土地所埋藏系爭廢棄物非構成物之瑕疵云云，自未可採。

- (3)上訴人主張系爭廢棄物埋藏時間早於兩造簽訂系爭契約日期，被上訴人於103年3月5日點交系爭土地予上訴人時，即存在上開埋藏系爭廢棄物瑕疵之情，則業據原審囑託環境技師公會鑑定，經環境技師公會檢視開挖廢棄物發現有廢電纜線標示2001年製造，推論於90年以前應無掩埋該批廢棄物可能，且依所取得行政院農業委員會林務局農林航空測量所於90年至106年期間之航照圖，經逐年比對其地貌改變情況與系爭土地地籍異動資料，系爭土地於100年5月29日航照圖於左下角有明顯開挖後回填土界線痕跡，及僅有少許雜草成長，該區塊位置與開挖查驗掩埋廢棄物重度密級區塊位置相符，因此研判99年後半年期間應為遭掩埋廢棄物時間之可能性最大等語（見環境技師公會鑑定報告第11至14頁、附件7-

01 1至附件7-33航照圖），且系爭土地自上訴人買受後，迄至1
02 05年11月間發現系爭廢棄物，除103年6月間有整地跡象外，
03 系爭土地於104年、105年間皆因未使用而雜草叢生之情（見
04 環境技師公會鑑定報告第13頁、附件7-27至7-31），上訴人
05 主張系爭廢棄物於系爭契約成立前已埋於1008-1地號土地事
06 實，應屬可採，被上訴人對於該事實亦未否認（見本院卷一
07 第173頁），並就103年3月5日點交系爭土地予上訴人之情未
08 爭執（見本院卷二第17頁），是上訴人據此主張被上訴人於
09 103年3月5日點交系爭土地予上訴人時，1008-1地號土地存
10 在系爭廢棄物之瑕疵事實，自亦可採，則上訴人主張被上訴
11 人應依民法第354條第1項規定負系爭契約買賣標的物之瑕疵
12 擔保之責，自屬有據。

13 (4)被上訴人固抗辯系爭契約第4條第4項已約定現況點交，其不
14 擔保土地是否埋有廢棄物之瑕疵，自不負物之瑕疵擔保責
15 任，且上訴人於103年3月5日因買賣點交取得系爭土地後，
16 未從速檢查系爭土地有無瑕疵，迄至105年11月間始發現系
17 爭土地埋有系爭廢棄物，更遲至4個月後即106年3月15日始
18 以系爭存證信函告知，依民法第356條規定，應視為上訴人
19 已承認其所受領系爭土地云云。然查，系爭契約第4條第4項
20 約定：「本買賣標的物需鑑界並以現況交付」（見原審卷一
21 第7頁背面），僅在規範系爭土地點交事項，並未約定被上
22 訴人毋庸負擔物之瑕疵擔保責任，被上訴人抗辯其不負擔物
23 之瑕疵擔保責任云云，尚未可採。又按買受人應按物之性
24 質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣
25 人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前
26 項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認
27 其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知
28 出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。民法第35
29 6條定有明文。然查，上訴人固於103年3月5日受領被上訴人
30 點交系爭土地，迄至105年11月間始發現系爭土地埋有系爭
31 廢棄物，更於106年3月15日方以系爭存證信函告知被上訴

01 人，業據上訴人陳明在卷（見原審卷一第2頁背面），並有
02 系爭存證信函可據（見原審卷一第26至28頁），然據環境技
03 師公會鑑定報告所載，系爭土地A區系爭廢棄物掩埋平均深
04 度為5公尺位置，其餘位置約在地面1至2公尺下方部分（見
05 環境技師公會鑑定報告第9、21頁），由系爭廢棄物埋設深
06 度判斷，可見系爭土地縱為一般除草整地管理行為，本不易
07 發現系爭廢棄物存在，況且依環境技師公會鑑定報告所載，
08 其研判99年後半年期間應為遭掩埋廢棄物時間之可能性最大
09 等語（見環境技師公會鑑定報告第11至14頁），而系爭土地
10 自99年起，分別於100年4月間、102年5月間曾因買賣而為所
11 有權移轉登記，迄至系爭契約成立時為止，期間102年間系
12 爭土地更有剷除雜草、重新整平基地情況（見環境技師公會
13 鑑定報告第13頁），均無土地所有人發現系爭廢棄物情事，
14 更可見系爭廢棄物埋藏地下深度，確屬通常之檢查不能發見
15 之瑕疵，而為不能即知之瑕疵，又系爭土地自上訴人買受
16 後，迄至105年11月間發現系爭廢棄物，除103年6月間有整
17 地跡象外，系爭土地於104年、105年間皆因未使用而雜草叢
18 生之情（見環境技師公會鑑定報告第13頁、附件7-27至7-3
19 1），則上訴人主張其自買受系爭土地後，因系爭廢棄物屬
20 通常之檢查不能發見之瑕疵，致未能立即發現該瑕疵之事
21 實，自屬可採。另上訴人主張其於105年11月間發現系爭土
22 地埋有系爭廢棄物之瑕疵後，即於106年3月15日以系爭存證
23 信函通知被上訴人，已即時通知被上訴人之情，雖為被上訴
24 人所否認，被上訴人抗辯上訴人怠於通知，已視為承認其所
25 受領系爭土地云云。然上訴人已陳述105年11月間發現瑕疵
26 後至106年3月15日通知被上訴人，該期間在詢問律師如何處
27 理等語（見本院卷二第27頁），且依一般交易通念判斷，上
28 訴人於105年11月間驟然發現土地埋有系爭廢棄物之瑕疵，
29 系爭廢棄物內容、掩埋時間、位置、範圍及行為人均待確
30 認，如何清理及主張權利亦有徵詢專業處理意見必要，則上
31 訴人以其因徵詢律師處理意見，而於106年3月15日通知被上

01 訴人系爭土地之瑕疵情事，期間僅約4個月，自無怠於通知
02 情事，被上訴人所辯上訴人已視為承認其所受領系爭土地，
03 不得主張物之瑕疵擔保權利云云，自未可採。此外，上訴人
04 於106年3月15日通知被上訴人系爭土地之瑕疵後，即於6個
05 月內之106年7月28日提起本件訴訟主張被上訴人應負物之瑕
06 疵擔保責任，請求減少系爭土地買賣價金，有上訴人所提民
07 事起訴狀上法院收文章可據（見原審卷一第2頁），自未逾
08 民法第365條第1項6個月除斥期間規定，在此敘明。

09 (5)又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
10 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
11 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法
12 第359條有所明文。上訴人主張1008-1地號土地有埋藏系爭
13 廢棄物之瑕疵，且被上訴人依民法第354條第1項規定應負物
14 之瑕疵擔保之責，已如前述，則上訴人依民法第359條規
15 定，請求減少系爭契約之買賣價金，自屬於法有據。至於上
16 訴人所得請求減少價金金額，經本院囑託桃園市不動產估價
17 師公會就系爭土地有環境技師公會鑑定報告所載廢棄物掩埋
18 情況，系爭土地如以103年2月16日為買賣基準日，其交易價
19 值會因廢棄物掩埋情況而減損多少為鑑定，業經桃園市不動
20 產估價師公會委派估價師完成鑑定並製作廣福不動產估價師
21 事務所估價報告書在案（見本院卷二第85頁、卷三第179頁
22 及外放估價報告書）。估價報告書係運用「不動產估價技術
23 規則」之「成本法」、「比較法」兩種估價方法，及「中華
24 民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產
25 汙名價值減損估價指引）」，推估出「本案土地有廢棄物掩
26 埋情況之價值」，再以此價值與「本案土地103年2月16日為
27 買賣基準日之交易價值」之差額，計算出本案土地「因廢棄
28 物掩埋情況而減損之價值」，其評估過程以(一)成本法評估：
29 系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值＝未受廢棄物掩埋時
30 之土地價值－整治及監控成本－使用損失－汙名價損，而未
31 受廢棄物掩埋時之土地價值，經查詢「內政部不動產交易實

價查詢服務網」，系爭土地於103年2月16日之交易價格為每坪1萬9,000元，經查詢蒐集與系爭土地同一供需圈內交易實例，其價格每坪約在1萬7,000元至2萬元間，系爭土地實際交易價格尚在同一供需圈之價格區間內，系爭土地未受廢棄物掩埋時之土地價值以每坪1萬9,000元計算，總價為4,890萬5,400元，而(1)系爭土地整治及監控成本：依環境技師公會鑑定報告所載109年2月評估廢棄物清理費及回填土地費用共需1,097萬8,718元，由於本案價格日期為103年2月16日，需以物價指數調整費用至價格日期水準，綜合考量後選擇性質較為接近的營造工程物價指數（行政院主計處發布），並調整此成本至價格日期即103年2月16日時水準，109年2月時營造工程物價指數為128.49，103年2月時營造工程物價指數為122.51，本案整治及監控成本調整為1,097萬8,718元 $\times$ （122.51/128.49）=1,046萬7,762元，(2)使用損失：因系爭土地在廢棄物清理及回填土地完成前，土地無法利用，以折現方式推估遲延使用的損失如下：①折現率：運用不動產估價技術規則第43條「風險溢酬法評估」，以政府公債利率1.58%（價格日期時）為基礎，考量流通性、風險性、增值性、管理上之難易程度後推估其折現率為1.88%。②整治時間：依據環境技師公會鑑定報告所列之工程情況，推估其整治的時間約需耗時6個月。③使用損失折現計算為：4,890萬5,400元－4,890萬5,400元 $\div$ （1+1.88%）^{0.5}=45萬3,329元。(3)汙名價損：①本案依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產汙名價值減損估價指引）」，使用「文獻回顧」，對汙名價損進行推估。②參考住宅學報「受污染工業土地之風險、汙名與價值：美國經驗的啟示」論文所論述國外相關研究中汙名造成之價值減損。③系爭土地使用分區為「特定農業區農牧用地」，考量其「不動產類型」與外國相關研究中汙名造成價值減損最為相近者為汙名造成價值減損程度為「編號5」Bond（2001）「整治後之污染不動產汙名損失下跌約30%」的研究最為相

近，並就本案土地各區情況加權平均取不同汙名價損，依環境技師公會鑑定報告記載系爭廢棄物掩埋區塊面積分別為A區840m²、B區430m²及C、D區3,840m²，就A區840m²部分，其廢棄物為廢塑膠袋、輪胎、磚塊、木塊、電纜線、磁磚、珍珠板等，其平均掩埋廢棄物深度為5公尺，因地下水位高，其掩埋廢棄物與周邊泥土、地下水混拌，經長時間浸泡後部分有機物腐敗而呈現黑色泥凝狀廢棄物，日後清理時無法開挖後即可分離成廢棄物及土方分別處理，此部分汙名造成價格減損為30%，B區430m²部分，其廢棄物為塑膠袋、磚塊、木塊、石頭等，其平均掩埋廢棄物深度約2公尺，未與地下水接觸，日後清除時可開挖分離土方及分類廢棄物後分別處理，此部分汙名造成價格減損為10%，C、D區3,840m²部分，其廢棄物為零星且少量之磚塊與大小石頭等廢棄物，其平均開挖深度為1.2公尺，此部分汙名造成價格減損為5%，其餘E區部分3,399m²部分，開挖後至深度1.2公尺左右，均未發現有磚塊與大小石頭等粗大廢棄物，此部分不計汙名造成價格減損，據此計算汙名造成價格減損：合計各區汙名造成價格減損×各區面積÷總面積=5.72%，則本案汙名價損為4,890萬5,400元×5.72%=279萬7,389元。故系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值=未受廢棄物掩埋時土地價值—整治及監控成本—使用損失—汙名=4,890萬5,400元—1,046萬7,762元—45萬3,329元—279萬7,389元=3,518萬6,920元。(二)比較法評估：依據「不動產估價技術規則」之「比較法」及「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產汙名價值減損估價指引）」之「間接比較法」，對系爭土地進行評估，其評估過程為：因廢棄物掩埋情況之土地價值=未受廢棄物掩埋情況之價值×（1—因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例）。(1)未受廢棄物掩埋情況之價值仍以4,890萬5,400元進行評估。(2)因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例，經查詢內政部不動產交易實價查詢服務網，蒐集與本案土地類似廢棄物掩埋情況之交易實例2

筆，運用「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產汙名價值減損估價指引）」之「間接比較法」推估其因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例，以桃園市○○區○○段36地號土地（下稱○○段土地）、桃園市○○區○○段1468地號土地（下稱上○○土地）因廢棄物掩埋所造成之價值減損率分別為27.03%、30.14%，依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產汙名價值減損估價指引）」之「價值減損（率）萃取方法」規定，以上述2組之對偶分析，再進行價值減損率調整為本案因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例為28.52%，詳如「價值減損率因素調整表」。(3)因廢棄物掩埋情況之土地價值（比較價格）為未受廢棄物掩埋情況之價值 $\times$ （1－因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例） $=4,890$ 萬 $5,400$ 元 $\times$ （1－28.52%） $=3,495$ 萬 $7,580$ 元。(三)系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值，經以成本法推估其成本價格為 $3,518$ 萬 $6,920$ 元，以比較法推估其比較價格為 $3,495$ 萬 $7,580$ 元，經就「比較法」、「成本法」2種估價方法所獲得之價格進行綜合比較，依所蒐集資料可信度、估價種類目的條件差異、價格形成因素之相近程度，決定勘估標的取成本價格權重50%，取比較價格權重50%，最後決定系爭土地因廢棄物掩埋情況之價值為 $3,507$ 萬 $2,250$ 元。(四)系爭土地所計算出因廢棄物掩埋情況而減損之價值：「本案土地103年2月16日為買賣基準日之交易價值」減去「因廢棄物掩埋情況之土地價值」為 $4,890$ 萬 $5,400$ 元－ $3,507$ 萬 $2,250$ 元 $=1,383$ 萬 $3,150$ 元（見外放估價報告書）。核估價報告書已說明價格評估之估價方法採成本法，評估系爭土地未受廢棄物掩埋時之土地價值、整治及監控成本、使用損失、汙名價值，計算因廢棄物掩埋情況之土地價值，及採比較法，評估系爭土地未受廢棄物掩埋情況之價值、因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例，計算因廢棄物掩埋情況之土地價值（比較價格），並綜合比較後，依所蒐集資料之可信

度、評估種類目的條件差異、價格形成因素之相近程度，決定勘估標的取成本價格權重50%，取比較價格權重50%，最後決定系爭土地因廢棄物掩埋情況之價值為3,507萬2,250元，系爭土地因廢棄物掩埋情況而減損之價值為1,383萬3,150元，估價報告書所敘明評估方法、評估結論已屬有據。

(6)被上訴人雖以估價報告書計算整治及監控成本採環境技師公會鑑定報告所概估廢棄物清理及回填沃土費用為計算基準有誤，使用損失部分計算以系爭土地在廢棄物清理及沃土回填前全部無法使用為範圍不合理，汙名價損所採國外案例之污染種類與系爭土地污染種類及範圍不同，且系爭土地完成廢棄物清理及沃土回填後，瑕疵既已補正，估價報告書推估系爭土地因埋有廢棄物所減損之價值金額，較環境技師公會鑑定報告概估清理廢棄物及回填沃土費用多，並不合理云云，據此否認估價報告書鑑價結果。然估價報告書製作人即不動產估價師黃國保到庭證述：估價報告書係以環境技師公會鑑定報告作為基礎，成本法估價方法之整治及本案整治及監控成本會受環境技師公會鑑定報告所概估清理費用金額影響，成本法估價方法之使用損失部分會受到整治時間影響，但因農地使用有季節性，不全然以整治時間計算，尚需考慮農地季節性使用問題，例如整治後已過播種時間，後續仍有一段時間因天候而無法使用土地，成本法估價方法之汙名價損部分，農地、建地、商業用地等之污損比例會有不同，本案土地廢棄物掩埋包含地下水污染部分，與報告第5頁「編號5」Bond（2001）「整治後之污染不動產汙名損失下跌約30%」的研究相同，且部分土地種類包含農地、住宅用地及其他土地，又汙名價損部分，因環境技師公會鑑定報告區分A、B、C、D、E區，其中A區部分記載：「平均掩埋廢棄物深度約5m，因地下水位高，其廢棄物與周邊泥土、地下水混拌，經長時間浸泡後部分有機物腐敗而呈現黑色泥凝狀廢棄物」等語，地下水有被污染，汙名價損為30%，B、C、D區部分係考量其污染情況較輕微，故酌減為10%、5%，此部分是依據環

境技師公會鑑定報告為解讀，系爭土地為農地，地下水乾淨度會影響農地價值，會對農地產生價值減損，無論地下水被污染或是地下水污染土地，皆會影響農地價值之判斷，就比較法估價方法部分，比較標的即○○段土地、○○段土地單價與本案土地較相似，且○○段土地之不動產交易實價查詢服務網資料備註欄記載因發現地下有掩埋廢棄物，買賣雙方協議折價100萬元，由買方自行清理廢棄物，○○段土地之不動產交易實價查詢服務網資料備註欄記載原簽約價款為501萬元，因鑑界土地內有建築廢棄物，故雙方合意減價151萬元瑕疵物件，伊所以選擇此2案例，是考慮買賣雙方已做過評估認為可以處理廢棄物，加上伊到過現場做土地查訪，已盡最大努力瞭解該2筆土地掩埋廢棄物內容及污染程度，不動產估價技術規則規定，同一所有權人之數筆相鄰土地原則以整體使用評估，1008、1008-1地號土地皆須經過1008-2地號土地對外通行，估價時整體考量，且因臨路問題，實際上合併使用，在不動產市場上之價值，於未來土地買賣時，亦會一起整體考量等語（見本院卷二第214至221頁）。證人黃國保已說明估價報告書之評估方法、考量依據。且環境技師公會鑑定報告分別以系爭土地A區840m²、B區430m²及C、D區3,840m²範圍之掩埋廢棄物現況及數量、種類，評估清理及回填沃土之工程項目，本於專業計算推估廢棄物清理及回填沃土所需費用（見環境技師公會鑑定報告第14至21頁），其計算、推估金額已非無據，估價報告書按環境技師公會鑑定報告所推估計算廢棄物清理及回填沃土所需費用已為評估整治及監控成本基礎，自屬有據；又1008、1008-1地號土地皆須經過1008-2地號土地對外通行，業據證人黃國保證述在卷（見本院卷二第220頁），與系爭土地現場照片相符（見原審卷一第112頁），系爭土地掩埋廢棄物未經清理，不僅無法整體使用收益，且進行清理作業期間，工程施作、廢棄物堆置等勢必影響無掩埋廢棄物土地部分使用，則使用損失部分計算，估價報告書以系爭土地在廢棄物清理及沃土回填前

全部無法使用，期間為整治期間約6個月以為評估標準，自屬合理；至於汙名價損所採國外案例僅為成本法項下評估汙名價損所參酌相關國外案例，並已說明參酌理由，而成本法所評估因廢棄物掩埋情況之土地價值為3,422萬3,511元，尚與依比較法所評估因廢棄物掩埋情況之土地價值3,485萬4,879元經比較分析計算後，最後決定因廢棄物掩埋情況之土地價值為3,453萬9,195元，並據此計算系爭土地因廢棄物掩埋情況而減損之價值為1,436萬6,205元，被上訴人單以汙名價損所採國外案例不合理，即否認估價報告書所評估因廢棄物掩埋情況之土地價值，自未有據；另系爭土地既有掩埋系爭廢棄物，縱使事後完成廢棄物清理及沃土回填而補正瑕疵，然估價報告書已載明尚有使用損失、汙名價損等因素導致價值減損可能，是估價報告書所評估系爭土地因埋藏系爭廢棄物所導致價值減損，不當然等同環境技師公會鑑定報告所概估清理廢棄物及回填沃土費用，亦屬合理；是被上訴人上開抗辯，尚無從否定估價報告書之鑑定結果，不足以為有利於被上訴人之認定。

- (7)有關係爭土地埋藏廢棄物清理計畫及所需費用，環境技師公會鑑定報告為下列認定結果：系爭廢棄物為一般廢棄物，包括有「營建廢棄混合物」屬環保署公告之一般事業廢棄物（編碼D-0599）為「土木或建築廢棄物混合物」，以及非屬公告應回收或再利用之土木或營建工程作業所產生之建築廢料或其混合物，以及含有如塑膠繩、輪胎、麻袋…等一般廢棄物（編碼D-0299），均屬「廢棄物清理法」適用範圍，只要依法清除該批廢棄物即可符合「廢棄物清理法」規定，非屬「土壤及地下水污染整治法」規範範疇，且依「廢棄物清理法」第41條規定，從事廢棄物清除、處理業務者，應向主管機關申請核發公民營廢棄物清除處理機構許可文件後，始得受託清除、處理廢棄物業務，因系爭土地非合法之廢棄物處理場所，自應依「廢棄物清理法」規定，委託已取得清除處理許可之廢棄物清除處理機構清除、處理系爭廢棄物，廢

棄物清理計畫及概估所需費用，其中A區掩埋廢棄物重度密
級區域：本範圍埋設廢棄物包含有營建廢棄物及如塑膠繩、
輪胎、麻袋…等「一般廢棄物」，該區塊平均掩埋深度約在
地下5公尺處，因經數次開挖查驗廢棄物種類致使該廢棄物
與土方、地下水混拌，以及經長時間掩埋該廢棄物均已呈現
為腐敗黑色泥凝狀廢棄物，因目前國內缺乏合法掩埋場，且
其掩埋費用每噸高達2.1~2.5萬元，如全數挖除該批廢棄物
委託外運至掩埋場掩埋並不可行，建議採用現地分離砂土及
廢棄物分類後再分別清除處理為較可行方式，依據委託宜蘭
大學於開挖地查驗時之採集樣品分析結果，纖維布類、木
材、稻草、落葉及廢塑膠等可燃物所佔比例約為12.2%，其
他為不可燃物有砂土及陶瓷等廢棄物，本區域推估總開挖體
積為3,400m³，扣除覆土深度其需篩分體積為3,280m³，可燃
廢棄物約為380m³【3,280m³×12.2%=400m³，400m³×0.95
（比重）=380m³】，可燃廢棄物可送往焚化爐燒卻，其他
砂土及營建廢棄物磚塊、石塊，經分離後可回填至原開挖區
域窪地，至於目視不可燃廢棄物如瓶罐、玻璃或陶瓷等不燃
廢棄物無法回收再利用者不多，粗估少於3公噸，則需送往
合法掩埋場掩埋（以上為掩埋廢棄物現況與數量），掩埋廢
棄物嚴重區塊可委託民間公司開挖廢棄物後於現地先行曝曬
至降低含水率後再利用機械或人工方式分離出土壤、營建混
合物、可燃廢棄物，以及不可燃廢棄物如瓶罐、陶瓷、金屬
類等廢棄物，現場分類處理掩埋廢棄物於國內較少案例，尤
以系爭土地掩埋廢棄物深度達5m，且地下水位高，廢棄物長
期浸泡水中已形成爛泥狀，挖掘埋設於深度5m之廢棄物可能
因土壤鬆軟而造成鄰近土地崩塌，為安全考量必須於開挖範
圍內打鋼板樁，並須於周邊點井抽水，始可開始挖掘地面下
廢棄物，開挖之砂土與廢棄物混合物須經曝曬乾燥至含水率
低於50%後再以震動或其他圓筒式篩分機分離砂石及廢棄
物，除可就地回填之砂土、石塊及磚塊，其餘則需委託合格
清除機構清除處理，而清除一般廢棄物前，需先預估分離後

可能產生可燃及不可燃廢棄物數量，並依「廢棄物清理法」第31條規定先行檢具「廢棄物清理計畫書」送請地方環保機關核定後再委託合格清除處理機構分別清除及處理，另開挖區域所需補充適合種植農作物之客土則需借土方外運回填，以覆土深度不少於1.2m為原則（以上為開挖及篩分廢棄物計畫），依前述說明推估本區域砂石與各項廢棄物數量，及依施工計畫與市場單價概估所需清除處理費用如附表一所示。

B區掩埋廢棄物中度密級區域：本區域於開挖深度約1.5m發現有塑膠袋、磚塊、木塊、石頭等廢棄物，因未與地下水接觸，可開挖掩埋區土壤後篩分土壤及分類廢棄物類別後分別處理，屬中度密級區塊，建議本區塊可目視是否有掩埋廢棄物決定開挖深度，並分離粗大固體物，而分離出之磚塊、石頭等廢棄物可就地回填於A區，而部分可燃性廢棄物如雜草、塑膠袋、木塊等則送往焚化處理，如有發現不可燃廢棄物則送往掩埋場，本區塊考量作為農地用途，可全面開挖地面下1.2m土壤經由機器篩分方式篩分適合種植之土壤現地回填，其餘顆粒較大土方則可回填至A區（以上為掩埋廢棄物現況與清理計畫），B區塊含有少許粗大磚塊、石頭固體物及一般廢棄物，因無浸泡地下水，可開挖目視分離該粗大固體予以分類後分別處理，但為農地使用仍有必要於現場安裝機械式滾筒篩分出粒徑適合土壤現地回填，其餘粒徑較大土方則可回填至A區，B區塊面積推估需篩分土壤總體積為516m³（430m²×1.2m=516m³，以上為開挖及篩分廢棄物計畫），機械式或振動式滾筒含前後輸送帶設施一套初設費約150萬元，可與C、D區域共用篩分機，每日處理量可達200m³。因不易推估本區域分離後之廢棄物數量，暫以可燃廢棄物為10噸，不可燃廢棄物為1噸作為概估B區所需清除處理費用如附表二所示。

C、D區掩埋廢棄物輕微區域：本區域於開挖深度約1.2m發現廢棄物有少量之磚塊、石頭等粗大固體物，未發現一般廢棄物，因本區未與地下水接觸，可機械式篩分處理廢棄物，本區域開挖土壤可目視分離粗大固體物及篩分適合

01 農地使用土壤現地回填，其餘粗大固體物如磚塊、石頭可回
02 填至A區，本區面積為3,840m²，如以開挖深度1.2m計算開挖
03 土壤體積為4,608m³（3,840m²×1.2m=4,608m³，以上為掩埋
04 廢棄物現況與清理計畫），依開挖區域土壤數量概估所需費
05 用如附表三所示。系爭土地因掩埋營建混合物及一般廢棄
06 物，經規劃清理廢棄物方法為在A區掩埋重度密級區域，因
07 廢棄物浸泡地下水，故開挖區內土壤分批先經曝曬乾燥後分
08 離土壤現地回填，以及分類後之可燃廢棄物送往垃圾焚化爐
09 燒卻，不可燃廢棄物則送往合法掩埋場掩埋，不足土方則外
10 借適合農地種植之客土回填，B區為掩埋廢棄物中度密級區
11 域，因未浸泡地下水故可目視分離開挖廢棄物之砂土現地回
12 填，分類後之可燃及不可燃廢棄物亦分別送往焚化及掩埋處
13 理，至於C、D區為掩埋輕微密級區域，表面土層可能因當年
14 回填窪地之回填土未經適當篩分小顆粒石塊、磚塊，可利用
15 機械滾筒式篩分機分離地面下1.2m上方土壤，適合耕種之農
16 地土壤現地回填，分離較大顆粒石塊、磚塊則可掩埋於A區
17 下側，目前依檢測數據推估開挖土方與篩分廢棄物數量，及
18 依訪查市場單價概估其總清除處理費用為1,151萬8,104元，
19 有環境技師公會鑑定報告可據（見該報告14至20頁）。

20 (8)被上訴人抗辯環境技師公會鑑定報告概估清理廢棄物及回填
21 客土費用過高，並提出訴外人凱楠營造有限公司（下稱凱楠
22 公司）製作之清理費用報價單及估算說明表（見本院卷二第
23 229至237頁）及東駿工程顧問有限公司（下稱東駿公司）之
24 系爭土地廢棄物清理費用鑑定報告書（見本院卷三第37至11
25 3頁），主張實際清除之費用僅需526萬7,400元、或442萬3,
26 015元、或546萬7,675元、或632萬7,760元、或687萬7,528
27 元云云（見本院卷二第225頁）。經本院檢附凱楠公司製作
28 之清理費用報價單及估算說明表予環境技師公會表示意見，
29 環境技師公會回覆：「二、本會擬定本場所預估廢棄物清理
30 工作約6個月。三、本會針對凱楠公司對原概估工程費有意
31 見部分已分別提出說明如附件二。本會係參酌國內常用污染

01 土壤篩分工法（如附件三之設備外觀及說明）概估本場地土
02 壤污染清理費用，本概估總清理費修正後為1,097萬8,718
03 元。四、土壤污染廢棄物與僅含廢棄物之清理工法不同，則
04 其清理費用自不同，然凱楠公司並未具體說明污染土壤廢棄
05 物分離方法及考量高地下水位區域開挖施工安全性，為估算
06 清理費用差異原因。」等語，有環境技師公會111年11月14
07 日函及所附「預估工作期程」、「A區掩埋廢棄物重度密級
08 區域修正概估清理費用及說明」、「B區掩埋廢棄物中度密
09 級區域修正概估清理費用及說明」、「C&D區開挖及篩分土
10 壤修正概估費用」（見本院卷二第273至283頁，如附表四、
11 五、六所示），經概估清理廢棄物總費用修正為681萬6,480
12 元+205萬5,360元+210萬6,878元=1,097萬8,718元。且證
13 人即環境技師公會鑑定報告製作人高信福已到庭證述：附表
14 四項次一編號3所載點井及抽水，係指當地下水位較高時，
15 要在旁邊打井、抽水，降低地下水位，因A區開挖時，有看
16 到地下水位較高，旁邊土壤坍塌，先打井至地下5、6米，將
17 馬達放下去，再抽水一段時間，降低地下水位，防止土壤崩
18 塌，此為2個工項，施工目的降低地下水，點井及抽水價格
19 係依經驗判斷，點井及抽水費用均列入，因區塊地下水位
20 高，若要清理，開挖過程中，周邊土壤會一直崩塌，所以要
21 先打井抽水，所以要區分篩分及暫存區設置、抽水暫存池，
22 是為將掩埋廢棄物之土壤開挖出來，放置另一區，待其乾
23 燥，才能進行篩分，且地下水已受污染，要先存放待清晰
24 後，再排至鄰近排水系統，不然會污染附近農地，旁邊既有
25 足夠面積空地，可就地於空地進行乾燥及篩分，本案土壤混
26 有廢棄物，直接排水入水溝，多少會造成水溝污染，施工期
27 間需點井、抽水，保留抽水暫存池較好，鋼板樁打設係若基
28 地開挖有崩塌危險，要先用鋼板樁圍起來，防止崩塌，因挖
29 到5米仍有廢棄物，應用9米鋼板樁，費用包括租金及拔除費
30 用，受污染土地一邊是道路，一邊是別人的土地，為施工安
31 全，有設置鋼板樁必要，如採系爭土地西側、南側施作鋼板

01 樁，東側、北側以逐步開挖方式，應該可行，就每米1萬5,0
02 00元或1萬4,000元價格無意見，55米應該是施作一半，工期
03 是以工作天預估，天氣不好當然會增加工期，A區廢棄物很
04 多是廢布條，大部分要以挖土機、人工慢慢挑選，且要先乾
05 燥，所以預估1立方米以600元計算，挖土機費用每立方米60
06 元計算，A區與B、C、D區之廢棄物性質不同，無法做相同篩
07 分處理，無法以承租篩分機方式處理A區廢棄物，至於B、
08 C、D區廢棄物可以承租篩分機方式施作等語（見本院卷三第
09 23至29頁）。證人高信福就A區與B、C、D區清除廢棄物施作
10 工法不同、點井及抽水、鋼板樁施作必要性及可以租賃方式
11 租用篩分機施作B、C、D區篩分作業等情，已證述明確。經
12 綜整環境技師公會111年11月14日函及所附「預估工作期
13 程」、「A區掩埋廢棄物重度密級區域修正概估清理費用及
14 說明」、「B區掩埋廢棄物中度密級區域修正概估清理費用
15 及說明」、「C、D區開挖及篩分土壤修正概估費用」（見本
16 院卷二第273至283頁，如附表四、五、六所示）及凱楠公司
17 製作之清理費用報價單及估算說明表（見本院卷二第229至2
18 37頁）、東駿公司製作之系爭土地廢棄物清理費用鑑定報告
19 書（見本院卷三第37至113頁）所載，並審酌證人高信福證
20 詞內容，就A區掩埋廢棄物重度密級區域清理費用，應以附
21 表四所載費用，加計點井費用4萬4,000元（原編列點井及抽
22 水費用10萬元，後編列抽水費用5萬6,000元，差額4萬4,000
23 元為點井費用），扣除原列鋼板樁打涉及拔除（9m）120m費
24 用180萬元（每公尺費用1萬5,000元）與施作55m費用（55m×
25 1萬5,000元）82萬5,000元之差額97萬5,000元（即以施作系
26 爭土地西側、南側為必要，約為原施作長度半數即55m計
27 算），其餘部分則無變更必要，則A區掩埋廢棄物重度密級
28 區域清理費用應為588萬5,480元【計算式：681萬6,480元＋
29 4萬4,000元－97萬5,000元＝588萬5,480元】。B區掩埋廢棄
30 物中度密級區域清理費用，按附表五所載進行篩分作業需時
31 6日，且被上訴人陳明篩分機市場行情每日租金約1萬8,000

元至2萬元，每月租金約40萬元等語，上訴人對於被上訴人陳述篩分機租金無意見等語（見本院三第173、174頁），則附表五項次2所載「機械式滾筒篩分機設備費用」應為10萬8,000元【計算式：1萬8,000元×6日＝10萬8,000元】，其餘部分則無變更必要，是B區掩埋廢棄物中度密級區域清理費用為66萬3,360元【計算式：205萬5,360元－150萬元＋10萬8,000元＝66萬3,360元】。C、D區開挖及篩分土壤費用，按附表六所載項次2「機械式滾筒篩分機操作費用」所載期間為40日，是附表六費用自應增列篩分機40日租金72萬元【計算式：1萬8,000元×40日＝72萬元】，其餘部分亦無變更必要，則C、D區開挖及篩分土壤費用應為282萬6,878元【計算式：210萬6,878元＋72萬元＝282萬6,878元】。是A、B、C、D區之掩埋廢棄物清理費用共計937萬5,718元【計算式58萬8,480元＋66萬3,360元＋282萬6,878元＝937萬5,718元】。

(9)而按估價報告書係運用「不動產估價技術規則」之「成本法」、「比較法」兩種估價方法，及「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報（瑕疵不動產汙名價值減損估價指引）」，推估出「本案土地有廢棄物掩埋情況之價值」，再以此價值與「本案土地103年2月16日為買賣基準日之交易價值」之差額，計算出本案土地「因廢棄物掩埋情況而減損之價值」，其中(一)成本法評估係以未受廢棄物掩埋時之土地價值－整治及監控成本－使用損失－汙名價損，計算系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值，而整治及監控成本原係以環境技師公會鑑定報告所載109年2月評估廢棄物清理費及回填土地費用共需1,097萬8,718元以為計算基礎，然A、B、C、D區之掩埋廢棄物清理費用為937萬5,718元，業據核算如上，且本案價格日期應為103年2月16日，需以物價指數調整費用至價格日期水準，綜合考量後選擇性質較為接近的營造工程物價指數（行政院主計處發布），並調整此成本至價格日期即103年2月16日時水準，109年2月時營造工程物

價指數為128.49，103年2月時營造工程物價指數為122.51，本案整治及監控成本調整為893萬9,367元【計算式：937萬5,718元 $\times$ （122.51/128.49）=893萬9,367元，元以下四捨五入，以下同】，至於使用損失45萬3,329元、汙名價損279萬7,389元均無變動必要，則系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值＝未受廢棄物掩埋時土地價值－整治及監控成本－使用損失－汙名價損＝4,890萬5,400元－893萬9,367元－45萬3,329元－279萬7,389元＝3,671萬5,315元。至於(二)比較法評估因廢棄物掩埋情況之土地價值（比較價格）為未受廢棄物掩埋情況之價值 $\times$ （1－因廢棄物掩埋情況之價值減損占交易總價之比例）＝4,890萬5,400元 $\times$ （1－28.52%）＝3,495萬7,580元，因無涉系爭土地整治及監控成本，亦無變更必要。審酌估價報告書按系爭土地因廢棄物掩埋情況之土地價值，經以成本法推估其成本價格，以比較法推估其比較價格，並就「比較法」、「成本法」2種估價方法所獲得之價格進行綜合比較，依所蒐集資料可信度、估價種類目的條件差異、價格形成因素之相近程度，決定勘估標的取成本價格權重50%，取比較價格權重50%，作為計算系爭土地因廢棄物掩埋情況之價值，則以此計算，系爭土地因廢棄物掩埋情況之價值應為3,583萬6,448元【計算式：（3,671萬5,315元＋3,495萬7,580元） $\div$ 2＝3,583萬6,448元】，系爭土地所計算出因廢棄物掩埋情況而減損之價值：「本案土地103年2月16日為買賣基準日之交易價值」減去「因廢棄物掩埋情況之土地價值」應為1,306萬8,952元【計算式：4,890萬5,400元－3,583萬6,448元＝1,306萬8,952元】。從而上訴人主張系爭土地因埋藏廢棄物而有瑕疵，致使價值減損1,306萬8,952元，應屬可採。

- (10)按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條定有明文。查上訴人主張被上訴人應負系爭土地之物之瑕疵擔保責任，依民法第359條規定，請求減少系爭契約

買賣價金，既屬有據，且上訴人請求減少買賣價金即價值減損1,306萬8,952元，亦屬可採，則上訴人以其2人為系爭契約當事人，各有系爭契約權利1/2，據此請求請求被上訴人應返還廖志勇、劉文良各653萬4,476元【計算式：1,306萬8,952元÷2＝653萬4,476元】，及均自起訴狀繕本送達翌日（即106年9月8日，見原審卷一第34頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，自屬有據，為有理由。

(二)上訴人備位主張依買賣契約第7條第3項約定、民法第213條第3項或第227條第1項依關於給付遲延之規定行使權利請求賠償回復原狀所需必要費用1,151萬8,104元，有無理由？

按訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就備位之訴為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之訴為裁判。上訴人先位之訴主張依民法第354條第1項、第359條規定，請求被上訴人減少系爭契約買賣價金1,306萬8,952元，並依民法第179條規定請求被上訴人應返還同上金額之溢領價金本息予上訴人各一半，既為有理由，則本院無庸再就上訴人備位之訴即主張依買賣契約第7條第3項約定、民法第213條第3項或第227條第1項依關於給付遲延之規定行使權利請求賠償回復原狀所需必要費用為裁判，附此敘明。

七、綜上所述，上訴人依於原審民法第354條第1項、第359條規定，請求被上訴人減少系爭契約買賣價金1,151萬8,104元，並依民法第179條規定請求被上訴人應給付同上金額之溢領價金予上訴人各一半即各575萬9,052元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即106年9月8日（見原審卷一第34頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。另上訴人於本院審理時，追加請求被上訴人應分別再給付上訴人各142萬4,050元，及均自起訴狀繕本送達翌日起即106年9月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，其中請求被上訴人應再給付上訴人各77

萬5,424元本息部分為有理由，應予准許，其餘請求部分則無理由，應予駁回。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。上訴人敗訴部分，其假執行聲請失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 沈佳宜

法 官 陳杰正

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 9 月 26 日
書記官 林雅瑩

表一：A區掩埋廢棄物重度密集區域概估清理費用

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註
一	前置作業					
1	施工圍籬（高2.4m）	300	m	1,500	450,000	
2	工地大門	1	座		25,000	
3	點井及抽水	1	式		100,000	

4	篩分及暫存區設置	500	m ²	450	225,000	
5	抽水暫存池	1	式		25,000	
二	挖掘及篩分作業					
1	鋼板樁打設及拔除 (9m)	120	m	15,000	1,800,000	含租金
2	廢棄物開挖作業	3,400	m ³	60	204,000	
3	廢棄物篩分作業	3,280	m ³	600	1,968,000	含廠內小搬運及投料費用
三	廢棄物清理作業					
1	可燃廢棄物焚化	380	噸	3,500	1,330,000	
2	不可燃廢棄物掩埋	3	噸	21,000	63,000	
四	檢測及回填作業					
	客土購置	480	m ³	500	240,000	鬆方
	客土重金屬檢測	2	樣	10,000	20,000	
	客土回填壓實	480	m ³	80	38,400	
五	場地還原作業	1	式		200,000	
六	包商利潤及稅捐	1	式		670,000	
	合計				7,358,400	

表二：B區掩埋廢棄物中度密集區域概估清理費用

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註
1	開挖廢棄物費用	516	m ³	60	30,960	包括機械及人力
2	機械式滾筒篩分機設備費用	1	組	1,500,000	1,500,000	含安裝試車
3	機械式滾筒篩分機操作費用	6	日	40,000	240,000	含人工及發電機
4	就地回填土方	505	m ³	80	40,400	含工地小搬運

(續上頁)

01

5	可燃廢棄物焚化費用	10	噸	3,600	36,000	含清除費用
6	不可燃廢棄物掩埋費用	1	噸	21,000	21,000	
7	包商利潤及稅捐	1	式		187,000	
	合計				2,055,360	

02

表三：C、D區開挖及篩分土壤概估費用

03

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註
1	開挖廢棄物費用	4,608	m ³	60	276,480	包括機械及人力
2	機械式滾筒篩分機操作費用	40	日	40,000	1,600,000	含人工及發電機
3	就地回填土方	4,608	m ³	8	36,864	含機具小搬運
4	包商利潤及稅捐	1	式		191,000	
	合計				2,104,344	

04

表四：A區掩埋廢棄物重度密集區域修正概估清理費用及說明

05

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註及說明
一	前置作業					
1	施工圍籬（高2.4m）	300	m	900	270,000	①
2	工地大門	1	座	2,400	2,400	①
3	點井及抽水	1	式	56,000	56,000	②
4	篩分及暫存區設置	500	m ²	0	0	③
5	抽水暫存池	1	式	0	0	③
二	挖掘及篩分作業					
1	鋼板樁打設及拔除（9m）	120	m	15,000	1,800,000	④

01

2	廢棄物開挖作業	3,400	m ³	60	204,000	⑤
3	廢棄物篩分作業	3,280	m ³	600	1,968,000	⑤
三	廢棄物清理作業					
1	可燃廢棄物焚化	380	噸	3,500	1,330,000	
2	不可燃廢棄物掩埋	3	噸	21,000	63,000	
四	檢測及回填作業					
	客土購置	480	m ³	500	240,000	
	客土重金屬檢測	2	樣	10,000	20,000	
	客土回填壓實	480	m ³	80	38,400	
五	場地還原作業	1	式	80,000	100,000	⑥
	門口管制人月費用 (新增)	35,000	月	3	105,000	⑦
六	包商利潤及稅捐	1	式		619,680	⑧
	合計				6,816,480	⑧

02

說明①：本施工區域因位於空曠區域，可接受施工圍籬高度為1.8m，同意調低施工圍籬及工地大門單價。

03

04

②：點井排水使用泵浦因無性能規範，凱楠公司認為該費用可購得合用抽水泵浦，無意見。

05

06

③：篩分及暫存區設置地點可於原場地內及抽除地下水至鄰近水溝確實可行，同意刪除該兩筆預算。

07

08

④：如本報告書16頁所載，本系爭土地掩埋廢棄物深度達5m，且地下水為高（如報告書附件五之照片4、5、8），廢棄物長期浸泡水中已形成爛泥狀，挖掘埋設於深度5m之廢棄物可能因土地鬆軟而造成鄰近土地崩塌，為安全考量必須於開挖範圍打鋼板樁，並需於周邊點井抽水，始可挖掘地面下廢棄物。如依凱楠公司施工方式點井排水是可降低排水位，但其土壤仍呈含水飽和狀態，需於大面積開挖恐有崩塌情況發生，為確保工安安全仍建議維持原施工方式。

09

10

11

12

13

14

15

16

- ⑤：廢棄物開挖單價係一般工程單價，而廢棄物篩分因此區域廢棄物依開挖調查時發現為廢輪胎、纖維布類、木材、稻草、落葉及廢塑膠等可燃物，以及有沙土及陶瓷等不可燃廢棄物。開挖之沙土與廢棄物混合物須經曝曬乾燥致含水率低於50%後再以震動或其他圓筒式篩分機分離沙土及廢棄物，除砂土及石塊、磚塊可就地回填外，可燃物及不可燃廢棄物則需委託合格清除機構清除處理，可燃物可送往焚化爐燒卻，不可燃物則需送往掩埋場掩埋（如報告書16頁）。該單價包括場區內小搬運及就地回填費用，因此本兩工項建請維持原編列費用。然凱楠公司係以一式計價編列預算並無依據。
- ⑥：本工項「場地還原作業」係全區移除施工設備，回復原狀後移交原地主之費用，本會同意酌予降低。
- ⑦：本場地清理廢棄物預計實際工作時間3個月，故同意依凱楠公司編列「門口管制人月費」單價35,000元/月，以3個月計價。
- ⑧：本清理費經修正部分費用，「包商利潤及稅捐」以10%修正費用，及修正其總價。

表五：B區掩埋廢棄物中度密集區域概估清理費用及說明

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註及說明
1	開挖廢棄物費用	516	m ³	60	30,960	包括機械及人力 不修正，如說明①
2	機械式滾筒篩分機設備費用	1	組	1,500,000	1,500,000	含安裝試車 不修正，如說明②
3	機械式滾筒篩分機操作費用	6	日	40,000	240,000	含人工及發電機 不修正，如說明③

01

4	就地回填土方	505	m ³	80	40,400	含工地小搬運 不修正，如說明①
5	可燃廢棄物焚化費用	10	噸	3,600	36,000	含清除費用
6	不可燃廢棄物掩埋費用	1	噸	21,000	21,000	
7	包商利潤及稅捐	1	式		187,000	
	合計				2,055,360	

02 說明①：凱楠公司將B區與A區開挖費用以一式計價並無依據，建
 03 議以計算開挖土方量（詳報告書第16、18、19頁計算
 04 數量）為依據及就地回填數量計價，維持原編列概算。

05 ②：本會係參考南部某縣市政府委辦污染土壤以「機械式滾
 06 筒篩分機」分離廢棄物（如附件三），可燃廢棄物送往
 07 合法焚化爐焚化，不可燃廢棄物就地掩埋。當時查詢該
 08 項設備與附屬輸送帶、臨時廠房等及其安裝試車費用月
 09 150萬元。凱楠公司並無說明如何篩分該挖掘廢棄物。

10 ③：進行污染土壤篩分作業（10,000元/人日）、雜工3人×
 11 3,500元/人日、租用發電機（15,000元/人日）等估算
 12 每日操作費用約40,000元/日；另以該設備每日處理量1
 13 00m³估算工作時間為6天。

14 表六：C、D區開挖及篩分土壤修正概估費用及說明
 15

項次	工程項目	數量	單位	單價	複價	備註及說明
1	開挖廢棄物費用	4,608	m ³	60	276,480	包括機械及人力 不修正，如B區說明
2	機械式滾筒篩分機操作費用	40	日	40,000	1,600,000	含人工及發電機不修

01

						正，如B區說明
3	就地回填土方	4,608	m ³	8	36,864	含機具小搬運 不修正，如B區說明
	C、D區可燃廢棄物焚化					①
	C、D區不可燃廢棄物掩埋	2	噸	1,000	2,000	②
4	包商利潤及稅捐	1	式		191,534	③
	合計				2,106,878	③

02

說明①：本工項為凱楠公司增列部分，因本C、D區塊僅發現磚

03

塊、石頭，並無一般廢棄物（如報告書P.19），因此無

04

須編列費用。

05

②：本C、D區塊發現磚塊、石頭廢棄物佔估數量2噸均屬

06

「營建廢棄物」，可載運至私營土石資源回收場處理，

07

一般單價約在500～1,000元/噸，增列項目。

08

③：本清理費修正部分費用，「包商利潤及稅捐」以10%修

09

正費用，及修正其總價。

10

結論：概估本標的場地清理廢棄物總費用修正為6,816,480元+

11

2,055,360元+2,106,878元=10,978,718元。