臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第61號

原　　告　桃園市政府

000000000000000000

法定代理人　張善政

訴訟代理人　陳士綱律師

複代理人　　王偉律師

訴訟代理人　陳德弘律師

被　　告　台灣中油股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李順欽

訴訟代理人　周逸濱律師

　　魯忠翰律師

上列當事人間請求返還價金事件，於民國112年6月6日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所訂之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。經查，原告之法定代理人原為鄭文燦，嗣於訴訟程序進行中變更為張善政，有原告所提中央選舉委員會公告函在卷可憑（見本院卷第39頁），並經臺灣高等法院於112年12月30日以111年度抗字第706號裁定(下稱抗告案、抗告裁定)新任法定代理人張善政承受訴訟，原告亦在112年1月9日具狀聲明承受訴訟（見抗告案卷第159頁、第175頁），嗣本案經發回本

院審理後(詳如後述)，原告再於112年3月14日具狀承受訴訟在案(見本院卷第37頁)，經核與前揭法條規定相符，應予准許。

二、再查，原告起訴請求被告返還價金案，原分由本院以110年度重訴字第185號案(下稱原案、原案卷)加以審理，後經原案認定本案應屬行政訴訟，本院並無受理該案之審判權，故於111年4月11日裁定移送臺北高等行政法院，但原告對此聲明不服提起抗告，後經臺灣高等法院認原案之爭執屬私法法律關係，屬普通法院之本院即有審判權，故於111年12月30日以抗告裁定廢棄原案裁定，發回本院繼續審理，附此敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠緣原告為辦理「沙崙產業園區整體開發計畫案」(下稱系爭計畫案)，乃於108年間，依土地徵收條例規定之協議價購方式，向被告購買坐落於桃園市大園區沙崙段沙崙小段之35筆土地(下稱35筆土地)，嗣雙方於108年5月28日簽立沙崙產業園區整體開發計畫案協議價購契約書(下稱系爭買賣契約、買賣契約書)，並約定買賣價金為新臺幣(下同)4億8,328萬9,800元。後被告於108年7月1日將35筆土地之所有權移轉登記予原告完成，並經原告給付買賣價金完畢。

㈡嗣於109年年底原告所辦理沙崙產業園區計劃案中，所規劃新建之污水處理廠工程開工，原告之施工廠商於進行表土清除作業並開挖時，發現地表下有掩埋廢棄物之情形。後原告即通知被告於109年9月4日至現場會勘，確認所坐落之土地係原為被告所有並出售予原告之桃園市大園區沙崙段沙崙小段424-3、000-0000、2655-1、2656、2657、2658、2669、2670、2671及2672地號之土地(下稱系爭土地)，並知悉所掩埋之廢棄物，包含混凝土塊、黏土、垃圾夾雜磚瓦等營建混合物(下稱系爭廢棄物)等。因考量原告將來施作建物之承載力，如非將所有廢棄物清除，並回填控制性低強度混凝土

前，就建築工程上原告無法於系爭土地新建任何建物，故原告僅得將該等廢棄物全數清除。

㈢後經原告就系爭土地之系爭廢棄物進行清運工程，所清運出之廢棄物總量竟高達4594.03噸，且廢棄物之類別分別屬於D-0599、D-1801等無法利用之廢棄物，顯見系爭土地原有之通常效用已因埋有廢棄物而減少，經濟上之利用價值亦降低，系爭土地上存在無法利用之廢棄物，當屬民法第354條物之瑕疵。又原告係於109年年底始發現系爭土地之瑕疵，並已通知被告，兩造復經多次協商，仍不能達成返還價金之協議。是以，原告自得依民法第359條及第227條第2項規定請求減少買賣價金及損害賠償，就該減少部分，被告既已無受領之法律上原因，自應依民法179條規定將減少部分予以返還。再原告因系爭土地存有瑕疵，以致於給付不完全，而需由專業之鑑定單位確認土地之剩餘價值，原告復已因土地瑕疵導致支出清運費用1億1,829萬8,976元，原告即得於此範圍內請求被告賠償。

㈣並聲明：被告應給付原告1億1,829萬8,976元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。訴訟費用由被告負擔。

二、被告部分：

㈠原告於99年10月間，開始推動系爭計畫案，擬於該計畫案審議通過後，接續辦理協議價購及徵收作業。於102年10月間，歷經四場公聽會之意見彙整，原告已確定沙崙產業園區計畫案之座落位置、面積及相關開發計畫，並設置相關緩衝帶避免影響被告於沙崙地區油槽之運作，並將沙崙產業園區計畫案之具體開發計畫送交內政部區域計畫委員會審議。並於103年9月間，原告發函予被告，表示先採取協議價購程序購置被告所有座落於桃園市大園區沙崙段沙崙小段之35筆土地，若未來協議不成則改採徵收方式辦理。

㈡後於107年間，原告開始著手沙崙產業園區計畫用地之取得，並於107年4月1日舉行「沙崙產業園區整體開發計畫協

議價購說明會」，會中討論土地查估、協議價購作業流程及相關配合事項。並於107年5月1日，原告先委請不動產估價師事務所，就沙崙產業園區計畫用地等223筆地號土地進行鑑價。並將鄰近沙崙油庫及油槽等嫌惡因素一併反映於鑑價之價格。嗣同年月22日，原告發函通知被告同意其就地號2669、2670、2671、2672等4筆土地進行抽樣探鑽，並經被告同意後，原告即於107年8月間委託訴外人亞朔開發公司(下稱亞朔公司)即原告之履行輔助人實際進行探鑽(亞朔公司再將此交由和基工程有限公司處理)，當時確實發現該等土地下方有廢棄物之情形，是透過該鑽探結果，訴外人亞朔公司於108年8月時早已發現至少2669、2670、2671、2672等4筆土地層下有深達6公尺廢棄物回填層，並交由曙光土木大地技師事務所黃克紹技師製作「地質鑽探調查報告書」(如原告附件九、被告被證八，下稱系爭報告)，該報告所顯示該等廢棄物之種類與原告嗣後實際清運之廢棄物種類亦相同，是原告因此即於107年8月間明確獲悉地下廢棄物之種類、並可輕易推估廢棄物數量，卻仍自願承受風險，選擇不告知被告發現系爭土地掩埋廢棄物之情形，亦不加入此因素重新鑑價以評估系爭土地買賣價金，或要求被告提出無瑕疵之土地，仍願以當時土地地上、地下現況向被告購買系爭土地，並經雙方協商於108年5月28日簽定系爭買賣契契約。再者，原告就系爭土地係欲作為汙水處理廠使用，且於原始計畫預算中，並已編列「廢棄物及垃圾清除之2,264萬2,500元」以為因應，更可認原告早已透過系爭報告知悉系爭土地埋有系爭廢棄物並對之有所規劃。詎原告卻突然於109年11月3日發函通知被告會勘廢棄物數量，並起訴請求減少價金及損害賠償，實無理由。

㈢縱認原告是在108年11月29日(應為108年11月22日）始收受系爭報告，則原告至少於當時亦可輕易推估系爭土地有大量廢棄物之瑕疵存在，惟原告卻於109年9月4日始通知被告有廢棄物存在，如此亦已逾越民法第356條第1項所規定之即時

通知期間，實難認原告已善盡買受人應將檢查之結果從速通知出賣人之義務，嗣原告再遲於110年4月27日始提起本案訴訟請求減少價金或賠償，亦已逾越民法第365第1項通知瑕疵後6個月之權利行使期間，則原告自不得再主張瑕疵擔保、減少價金而訴請本案。

㈣被告在95年間陸續購入系爭土地後，並未進行開發，亦不知悉系爭土地中含有系爭廢棄物，而在系爭土地回填系爭廢棄物之人亦非被告，被告既不可歸責，自亦無清除之義務，然原告係廢棄物清理法之主管機關，依廢棄物清理法第71條之規定，本應於系爭土地遭傾倒系爭廢棄物之初即命實際行為清除處理，或代為清除、處理後，再向實際行為人求償，惟原告對此卻毫無作為，放任系爭土地埋藏大量之系爭廢棄物，反向被告訴請本案，無疑將原告失職之責任轉嫁給被告承擔，於法亦為無據。

㈤並聲明：原告之訴暨假執行聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。

三、不爭執事項：

㈠兩造於108年5月28日簽立系爭買賣契約書，約定由原告以市價價購被告所有坐落於桃園市大園區沙崙段沙崙小段之35筆土地，並協議價購金額為4億5,970萬1,800元，另有加發獎勵金2,358萬8,000元，共計4億8,328萬9,800元。原告已給付上開價購價金完畢，而被告亦已於108年7月1日完成上開35筆土地之所有權移轉登記，此有系爭買賣契約書、土地買賣所有權移轉契約書、上開35筆土地之第一類登記謄本、地籍圖謄本、地籍重整後之第一類登記謄本在卷可稽(參本院卷一第13至33頁、第81至149頁、第151、153頁、第187至193頁)，且為兩造所不爭執，堪認為真實。

㈡原告於107年5月1日委請訴外人全國不動產估價師事務所就沙崙產業園區計畫案之所有用地進行估價，並經訴外人全國不動產估價師事務所於107年10月31日出具不動產估價報告書。又原告同時於107年5月22日通知被告同意其進場進行鑽

探相關作業，並經被告於同年月31日回覆同意，後原告所委請之訴外人亞朔公司於107年8月間針對沙崙產業園區計畫案之用地為地質鑽探調查，並於汙水處理廠基地鑽探BH-01深20.1m、BH-02深20.4m至BH-06深20.04m等，合計6孔，總深度為120.34m。後編製成「沙崙產業開發案鑽探及測量工程-地質鑽探調查報告書」之系爭報告書，此有系爭不動產估價報告書、原告所發「桃地價字第1070025110號函文」、被告所發「桃廠行政發字第10710344000號函文」、系爭報告書等資料在卷可稽(參本院卷二第270至322頁、第233至357頁、第324頁、第336頁)，且為兩造所不爭執，其內容應屬可信。

四、原告主張原為被告所有之系爭土地，因地下埋藏大量廢棄物，其原有之通常效用已減少，經濟上之利用價值亦降低，認得請求被告減少系爭買賣價金及請求損害賠償，又被告對其需減少之價金已受領完畢，故依民法不當得利請求返還等語，均為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點應為：㈠系爭土地存有廢棄物之瑕疵是否有致系爭土地通常效用減少，經濟利用價值降低之情形？㈡原告於簽訂系爭契約時是否已知悉系爭土地存有瑕疵，被告因此不負擔保責任？㈢被告是否須就系爭土地之瑕疵負擔瑕疵擔保責任?原告得否依系爭買賣契約請求減少價金?減少之金額為何？原告得否依民法第179條規定請求被告返還已給付價金？金額為何？茲分述分述之：

㈠系爭土地存有廢棄物之瑕疵是否有致系爭土地通常效用減少，經濟利用價值降低之情形？

1.按所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照）。

2.經查，兩造前於109年9月4日就原為被告所有之系爭土地，地層埋有廢棄物一事進行會勘。嗣原告並委請亞朔公司就系爭土地之廢棄物為清運作業，並經亞朔公司於109年12月28日起至110年1月27日止進行清運，後亞朔公司於110年2月17日以110亞朔SL字123號發函原告，通知原告清運作業於110年1月27日已完成，總計清除之數量為4,594.03噸之廢棄物，此有會勘紀錄、亞朔公司所發之函文在卷可稽(參原案卷三第198頁、第340至350頁)，而原告購置系爭土地既為系爭計畫案，系爭土地卻有系爭廢棄物，且其範圍及體積均非微量，自足以影響原告就系爭計畫之進行，原告須清除該廢棄物後始得繼續進行系爭計畫，就兩造之買賣土地而言，確已致系爭土地通常效用減少，經濟利用價值降低，依上開說明，自屬民法第359條所規定「物之瑕疵」。

㈡原告於簽訂系爭契約時是否已知悉系爭土地存有瑕疵，被告因此不負擔保責任：

1.按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；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第354條、第355條定有明文。

2.原告主張「成立買賣契約時，其並不知系爭土地存在系爭廢棄物，且系爭買賣契約本無需進行進行鑽探，且亞朔公司僅為原告之承攬廠商負責規劃後續之開發，並非買賣契約之履行輔助人，原告對此亦無監督義務，是不能認亞朔公司於107年8月進行鑽探後，原告即已知悉系爭土地存有系爭廢棄物等語」、「鑽探報告製作之目的，係為使業主知悉地層狀況，且系爭鑽探報告僅建議系爭土地開探時要設置安全監

測，而非如被告所辯係為確認系爭土地內是否存有廢棄物而製作」（參本院卷第78頁、原案卷四第135）等語。然查，於買賣契約成立前，不論買受人因何故得知買受物存在瑕疵，為何進行買受物之檢測，均無礙買受人透過該檢測而知悉買受物瑕疵存在一事及其法律效果。即如房屋買受人，為提前進行裝潢而於契約成立前得出賣人之同意，委由裝潢公司至房屋內拆卸房屋既有裝潢包括天花板，卻發現房屋屋頂有漏水情形時，即應認房屋買受人於買受房屋前，已知悉該房屋有漏水之瑕疵，自不得主張因房屋買賣契約於訂立前，毋需進行房屋既有裝潢包括天花板拆卸一事，而無從認房屋買受人因該裝潢拆卸一事，已知悉瑕疵存在部分。**再者，所謂履行輔助人，指凡輔助債務人履行債務之人均屬之，且不以負有法律上義務為必要，亦不以在經濟或社會上有從屬地位者為限，使用人與債務人間之內部關係為何，亦非所問。又使用人所服之勞務不問為履行債務之協力，或為全部或一部之代行，只要適宜由第三人代履行均足當之。又因履行輔助人，乃基於與債務人一定法律關係，基於補助債務人之履行債務之需求，為擴大債務人參與社會經濟活動之範圍，類似債務人手足之延伸或機關之地位為債務人履行債務之人，因無獨立為意思表示之能力，且延伸之利益全然歸屬於債務人，故履約風險亦應由債務人承擔，是若履行輔助人關於債之履行有故意過失時，債務人應負同一責任，亦屬可歸責，此為民法第224條所由設。**是參以原告所提出其與訴外人亞朔公司間所簽立之委託開發、租售及管理計劃契約書（即附件八，附原卷二第199頁至第231頁），可知亞朔公司依該契約第4條第2款第4目規定，應辦理系爭計畫案各項開發工程規劃、設計、施工、監造、施工管理、測量、調查、鑽探、環境監測及相關等（參原卷二第205頁），故原告於買賣契約成立前就系爭土地所施行之鑽探工作，雖非兩造簽立買賣契約前之必要進行程序，其作用係為確認系爭土地之地質所為，但該鑽探結果卻可併使原告探知廢棄物存在與否，且原

告就此亦係以自己名義先行於107年5月22日發函請被告同意進行鑽探(參本院卷三第324頁），而非由亞朔公司自行請求被告同意鑽探，故可認亞朔公司就此部分確無對被告獨立為意思表示之權利，就被告而言，其同意鑽探及該等鑽探之法律效果自應歸屬於原告。是揆諸上開說明，亞朔公司就鑽探系爭土地部分而言，自屬原告之履行輔助人，不論原告與亞朔公司間之內部關係為何，均不得據為原告否認該履行輔助人存在及主張對亞朔公司之鑽探結果毫無知悉之事由。

3.再參以系爭報告(附本院卷二第233頁至第357頁），可知該鑽探及試驗工作係於107年7月18日展開，並於同年7月24日完成，鑽探範圍係於汙水處理廠基地鑽探BH-01深20.1m、BH-02深20.4m至BH-06深20.04m等，合計6孔，總深度為120.34m。且於鑽探後發現有回填土層，該層平均分佈於現地表下0.0～3.6尺之間，平均厚度約為3.6公尺，由棕灰色粉土質細砂夾回填卵石、紅磚、混凝土、腐木、垃圾等所組成…等語(參原案卷二第279頁），此與實際開挖清除之廢棄物種類D-1801生活垃圾、D-0599土木或建築廢棄物混合物(參原告所提出附件十三之廢棄物處置計畫書第4頁，附原案卷第34頁、第35頁）亦為相符。又證人黃克紹復到庭證稱：「鑽探報告第9頁所載回填土層以下的內容，這裡所載的垃圾不是家庭生活垃圾，而是工人所載的棉布手套、麻布混凝土袋、酒精飲料瓶，這不是原生土層，是人工回填」等語（參原案卷四第105頁），故應認原告已透過亞朔公司之鑽探行為得知系爭土地有廢棄物回填層之瑕疵存在，且該等廢棄物非原生土層，而係人工回填土層，縱證人黃克紹亦證稱「鑽探報告只能定性，而無法定量」（參原案卷四第106頁）。然我國土地遭人工傾倒廢棄物之案件，該傾倒之人工回填廢棄物範圍多不會只有局部，且可能須耗費相當之時間及清除成本。如欲確認，即應進一步進行大範圍之鑽探及開挖。況身為廢棄物清除、處理主管機關之原告就鑽探結果出現地下有掩埋廢棄物時，常須耗時及耗費大量費用清除廢棄物部分亦

不能諉為不知，卻仍在鑽探結果確認後，未再為其他任何作為情況下，即於108年5月28日與被告簽立系爭買賣契約，應認出賣人即被告就此廢棄物部分不負擔保之責。原告不得再據以主張瑕疵擔保責任，及請求被告減少價金，原告就本案之訴並無理由。

4.至原告雖稱透過系爭報告，原告雖可知系爭土地有回填層，但無法確認廢棄物之確切總量，而未能預估有如此大量之廢棄物，原告始於系爭土地上規畫建設汙水處理廠而非做為停車場，直至109年開工之時，始發現系爭土地埋有大量廢棄物，而通知被告至施工現場進行會勘等語(參原卷一第73頁至第75頁）。然原告既於成立系爭買賣契約前，即已透過系爭報告知悉該廢棄物存在之瑕疵，若欲再確認該瑕疵之範圍，以供確認是否在可以承受範圍內，自可在告知被告後，再委請鑽探公司或開挖公司為更大範圍、規模之鑽探、開挖。是以，原告在經由系爭報告知悉系爭土地有廢棄物存在後，卻捨棄告知被告、再為鑽探、開挖等行為而不為，逕與被告簽立契約，足認原告當時應係認縱該廢棄物存在之範圍較大，其亦願意承受，就此部分原告亦陳稱「所謂瑕疵是主觀上不能接受才稱疵，鑽探報告顯示出來的結果，原告不可能預估底下會有4、5,000噸之廢棄物，所以我們實際上去開挖分類之後，發現這個狀況跟我們先評估的狀況落差實在太大了」等語(參原案卷二第221頁）更足以為證。此即如房屋買受人透過裝潢公司拆卸房屋舊有天花板、裝潢，得知該房屋已有漏水之瑕疵存在後，不得主張因尚需透過鑑定始知悉漏水之原因、確切範圍、影響層面後，始認房屋買受人知悉該瑕疵存在。準此，原告自不得於事後因清除成本超過其預期或已編列之預算，再主張其於簽立買賣契約前，尚未收受該報告，且該報告所顯示情形與後來實際開挖清除之系爭廢棄物之數量、範圍不同等，否認其於訂約時已知悉該廢棄物之瑕疵存在一節，原告該部分主張委無足採。

5.況縱認原告確於訂約前，未曾向亞朔公司確認系爭報告之結

果，亞朔公司於鑽探後確認系爭土地地下層情形時，亦怠於通知原告，然該鑽探之進行乃原告所明知且曾發函要求被告同意進行者，其本該待該鑽探結果確認後，再決定是否簽立系爭買賣契約，亞朔公司對此等鑽探後之重大結果，亦應依其與原告間之內部關係，加以通知原告，卻因原告與亞朔公司此等消極不作為致原告於訂約時，無法就系爭鑑定結果加以考量，即簽立契約，原告對此亦難謂無重大過失而不知系爭土地埋有系爭廢棄物之瑕疵，而被告復未曾向原告保證系爭土地地下層無任何回填層、廢棄物等，自應認原告亦有民法第355條第2項之適用，被告就此仍不負擔保之責。

㈢被告是否須就系爭土地之瑕疵負擔瑕疵擔保責任，原告得否依系爭買賣契約請求減少價金，減少之金額為何，原告得否依民法第179條規定請求被告返還已給付價金，金額為何：

1.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」，民法第356條第1、2項定有明文。是查，縱認原告於簽立系爭買賣契約前，尚不知亞朔公司所鑽探之結果，亦未收受系爭報告，被告不得主張因此免負擔保責任。然原告已自承其於108年11月22日已收受系爭報告，且原告之相關承辦人員並於上記載「本案附件收存本科供日後參考」、「文傳閱後存查」等文字，此亦有該亞朔公司檢送報告予原告之函文附本院卷三第466頁可參，是至少應可以此時間認定原告收受報告之時點。是以，系爭土地存有系爭廢棄物一事，雖屬不能即知、依通常之檢查亦不能發現之瑕疵，然原告既已於108年11月22日收受系爭專業鑽探報告，即已知悉系爭土地存在廢棄物之瑕疵存在，然原告卻未就此通知被告，原告若欲再確認該瑕疵之範圍，以供確認是否要主張瑕疵擔保責任，亦應委請鑽探公司或開挖公司為更大範圍、規模之鑽探、開挖。然原告卻捨此不為，反稱系爭報告所顯示情形與後來實際開挖清

除之系爭廢棄物之範圍不同等，而認其於收受報告時，尚無通知被告該廢棄物瑕疵之存在之必要，並主張其至109年開工之時，始發現系爭土地埋有大量廢棄物，而通知被告於109年9月4日至施工現場進行會勘(更於起訴後始於110年7月15日提供系爭報告予被告)，顯無足採。又原告自108年11月22日收受系爭報告書後，至109年9月4日施行會勘時，被告始知悉該瑕疵存在(詳如後述)，確已延宕9月有餘，顯有怠於通知之情形，依民法第356條第2項之規定，應視為承認其所受領之物。則原告自不得再主張被告應負瑕疵擔保責任及依民法第356條之規定請求被告減少價金後，再依不當得利之法律關係請求被告給付減少之價金。

2.又按「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之」，此為民法第365條所明定。是查，縱認原告於108年11月22日收受系爭報告時，尚不知系爭廢棄物之瑕疵存在。但原告已主張於109年開工後始發現有大量廢棄物(參原案卷一第75頁），原告、被告並已於109年9月4日進行會勘，且依該會勘紀錄及簽到單之記載(參原案卷一第37頁至第41頁），可知兩造均有參與該會勘，亞朔公司並有於當日表示「**於整地開挖過程中截至109年9月3日止發現系爭土地地表下掩埋有廢棄物，及於107年8月間辦理地質鑽探作業時，即已發現系爭土地有回填層，深度約為6公尺。沙崙案污水處理廠新建工程基礎底約為EL:2.5公尺，為考量建物承裁力，須將所有垃圾挖除後再行回填控制性低強度混凝土。系爭土地掩埋廢棄物數量，預計需2週工作時間即可完成分類並確定總數量**」等語，原告就此部分並未提出不同意，至被告則稱系爭土地有掩埋廢棄物情形，已拍攝照片攜回陳報等語(參原卷一第37頁），是應該可認原告至少在109年9月4日當可知悉廢棄物之瑕疵存在一事，被告並於該日即已受瑕疵存

在之通知，則原告若欲解除系爭買賣契約或請求減少價金，即應於該日起算6個月內主張之，但原告卻遲延110年4月26日始提起本案訴訟，主張欲主張減少價金請求權，原告復無證明於109年9月4日起至110年4月26日間，有其他曾為請求之情形，是原告該部分主張顯已逾上開6個月減少價金請求權行使期間，而不得再為請求。再於109年9月4日所進行之上開會勘程序中，已確認有該廢棄物存在之瑕疵，亞朔公司並已建議應將所有廢棄物加以清除一情，自應認原告已知悉瑕疵存在，被告並已受通知一事，已如前述，原告自不得主張因在109年10月28日會勘中始確認廢棄物類別為D-0599、D1801，被告於當日知悉此事，始可認原告已就瑕疵一事通知被告，並謂自109年10月28日起至原告於110年4月26日提起本案訴訟，未逾6個月減少價金請求權行使期間(參本院卷第79頁），亦不得再依再依不當得利之法律關係請求被告給付減少之價金。

五、綜上所述，原告依第359條、第179及第227條第2項規定請求減少買賣價金及損害賠償，並無理由，應予駁回。再原告之訴既經駁回，其假執行之聲請人廠，即併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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　　6　　月　　12　　日

書記官　劉寶霞