

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第241號

原告 台灣載帶股份有限公司

法定代理人 吳文進

訴訟代理人 沈宏裕律師

被告 合豐磚廠股份有限公司

法定代理人 高琴琴

被告 張森

共同

訴訟代理人 陳韶瑋律師

複代理人 湯偉律師（嗣解除委任）

被告 李承晉

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年9月22日言詞辯論終結，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

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指追加或變更之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者而言（最高法院108年度

01 台抗字第2號裁定意旨參照)。經查：

02 (一)原告起訴時訴之聲明為：被告合豐磚廠股份有限公司(下簡  
03 稱合豐公司)、張森、李承晉(下分以簡稱、姓名稱之，合  
04 稱被告)應連帶給付原告新臺幣(下同)2,857萬5,375元，  
05 及自民國113年3月22日起至清償日止，按週年利率5%計算  
06 之利息；願供擔保，請准宣告假執行(本院卷一第9頁)。

07 (二)原告嗣於114年6月2日以準備三狀(本院卷三第202-213  
08 頁)，追加土壤及地下水污染整治法(下稱土污法)第8條  
09 第2項、第31條第1項等規定為請求權基礎。

10 (三)原告另再於114年9月22日言詞辯論時當庭變更聲明為：被告  
11 應連帶給付原告3,040萬元，及其中2,817萬5,375元部分，  
12 自113年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
13 息，其中222萬4,625元部分，自114年6月6日起至清償日  
14 止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執  
15 行(本院卷三第286-287頁、卷四第51頁)。

16 (四)經核原告上開追加請求權基礎，其基礎事實與起訴主張之事  
17 實相同，另就聲明之變更係擴張應受判決事項之聲明，均合  
18 於前揭規定，應予准許。

19 二、李承晉經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
20 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論  
21 而為判決。

## 22 貳、實體部分

### 23 一、原告主張：

24 (一)兩造於110年10月28日、111年5月13日、111年1月25日簽訂  
25 不動產買賣契約書、土地買賣契約增補協議書(下合稱系爭  
26 契約)，由原告向合豐公司購買桃園市○○區○○段000地  
27 號土地(下稱系爭土地)及同段890、892、893、893-5地號  
28 共5筆土地，李承晉、張森則係合豐公司之連帶保證人，原  
29 告已依系爭契約之約定給付買賣價金，合豐公司亦於111年3  
30 月29日將前開5筆土地所有權移轉登記予原告。詎桃園市政  
31 府環境保護局至系爭土地執行土壤汙染查證作業，竟發現系

01 爭土地重金屬鋅濃度超過土壤污染管制標準、土壤污染監測  
02 標準，認定因系爭土地之前使用人鑫康環境工程有限公司為  
03 污染行為人，並命原告進行土壤污染改善事宜，原告為此花  
04 費3,040萬元進行土地污染改善。

05 (二)合豐公司於簽訂系爭契約時故意不告知系爭土地有鋅濃度超  
06 過土壤污染管制標準、土壤污染監測標準等重金屬污染之瑕  
07 疵（下合稱系爭瑕疵），原告自得請求減少價金3,040萬  
08 元，合豐公司無受領該減少價金之法律上原因，被告依系爭  
09 契約連帶保證之約定，應將不當得利連帶返還原告。又合豐  
10 公司就系爭土地依系爭契約及買賣法律關係，均有物之瑕疵  
11 擔保責任，故原告因系爭土地存有系爭瑕疵受有損害，原告  
12 自得依物之瑕疵擔保責任法律關係、系爭契約連帶保證之約  
13 定，請求被告連帶賠償損害。再者，合豐公司以背於善良風  
14 俗之方法加損害於原告，又違反土污法相關規定，故意不告  
15 知原告，使原告取得系爭土地後，土地所有權受有損害，原  
16 告亦得依侵權行為法律關係、系爭契約連帶保證之約定，請  
17 求被告連帶賠償損害。另合豐公司未依契約本旨提供無瑕疵  
18 之土地予原告，不完全給付致原告受有支出改善費用之損  
19 害，原告得依不完全給付法律關係、系爭契約連帶保證之約  
20 定，請求被告連帶賠償損害。末以，合豐公司未依照土污法  
21 相關規定，提供土壤污染評估調查及檢測資料，並報請桃園  
22 市政府備查，已違反法律強制規定，依土污法第8條第2項、  
23 第31條第1項規定，合豐公司與污染行為人就整治費用應負  
24 連帶清償責任，因原告代合豐公司，支出整治費用，依民法  
25 第179條規定，合豐公司自受有不當得利，李承晉、張森為  
26 系爭契約之連帶保證人，應連帶給付原告不當得利。

27 (三)爰依民法第359條、第179條、第360條、第184條、第227  
28 條、土污法第8條第2項、第31條第1項等規定，請求被告如  
29 數連帶給付3,040萬元等語。並聲明：如前述變更後聲明。

## 30 二、被告方面：

31 (一)合豐公司、張森則以：

01 系爭土地於點交時並無重金屬污染之系爭瑕疵，合豐公司亦  
02 無掩蓋系爭瑕疵之情形，合豐公司以依系爭契約約定，在系  
03 爭土地所有權移轉登記及點交前，提供土壤檢測報告與原  
04 告，系爭土地未見有重金屬污染之情形。原告於111年5月13  
05 日即占有系爭土地，卻於112年間經桃園市政府對系爭土地  
06 採樣檢測後，始發現有系爭瑕疵，原告需舉證系爭土地在出  
07 售時即有系爭瑕疵，否則合豐公司、張森無庸負責等語，以  
08 資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保  
09 請准宣告免為假執行。

10 (二)李承晉未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
11 述。

12 三、兩造不爭執事項（本院卷二第419-423頁、卷三第7頁）：

13 (一)兩造前就針對系爭土地及桃園市○○區○○段000○○000○○  
14 00○○0000地號土地簽立系爭契約（張森、李承晉為連帶保證  
15 人），前開5筆土地係於111年3月29日辦理所有權移轉登記，  
16 並於111年5月13日點交與原告。

17 (二)訴外人旺泰科技有限公司（下稱旺泰公司）於110年12月28  
18 日至系爭土地採樣10處並送交訴外人琨鼎環境科技有限公司  
19 （下稱琨鼎公司）進行土壤檢測，琨鼎公司於111年1月13日  
20 出具土壤檢測報告，報告顯示採樣10處之鋅濃度分別為28.7  
21 mg/kg、29.1mg/kg、61.8 mg/kg、41.3 mg/kg、46.1 mg/k  
22 g、49.4 mg/kg、44 mg/kg、49.8mg/kg、45.1 mg/kg及49.3  
23 mg/kg，均未超出土壤汙染管制標準、土壤汙染監測標準。

24 (三)桃園市政府於112年8月10日至系爭土地進行土壤汙染查證作  
25 業之採樣、檢測。檢測結果其中採樣名稱為「112-XK-S02」  
26 區域之樣品檢測出鋅濃度為5,700 mg/kg，超過土壤汙染管  
27 制標準（超過2,000 mg/kg為超標）。採樣名稱為「112-XK-  
28 S01區域之樣品檢測出鋅濃度為1,720 mg/kg，雖在土壤汙染  
29 管制標準之合格數值內，但已屬於土壤汙染監測標準之監測  
30 範圍內（超過1,000 mg/kg為達監測標準）。

31 (四)原告於113年1月8日與合豐公司至系爭土地會勘時，合豐公

01 司發現系爭土地對外鐵門並無鎖頭，其內亦無監視器，故任  
02 何人均可隨意進出，當時系爭土地上明顯可見有堆置雜物及  
03 工地垃圾。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)原告依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規  
06 定、系爭契約連帶保證約定，請求被告連帶返還不當得利部  
07 分：

08 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  
09 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  
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其  
11 物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，  
12 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除  
13 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平  
14 者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項本文、第  
15 2項、第359條分別有明文。可知物之出賣人就出賣標的物所  
16 負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為  
17 限，此觀民法第354條規定自明。是買受人應就瑕疵於出賣  
18 人交付標的物時即已存在之事實，負舉證之責。本件原告主  
19 張系爭土地在點交前存有系爭瑕疵，為合豐公司、張森所否  
20 認，依前開說明，自應由原告就合豐公司於111年5月13日交  
21 付系爭土地時，系爭土地已存有系爭瑕疵之事實，負舉證之  
22 責任。

23 2.經查，原告於111年5月13日占有系爭土地，業據原告陳明在  
24 卷（本院卷一第255頁），且為合豐公司、張森所不爭執  
25 （見不爭執事項(一)），又系爭土地於110年12月28日土壤檢  
26 測均未檢出鎘金屬超出土壤污染管制標準、土壤污染監測標  
27 準乙情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)），惟原告占  
28 有系爭土地後，並未立即進行土地開發，若系爭土地於點交  
29 與原告時已存有系爭瑕疵，在原告開發系爭土地時應能發  
30 現，且參以系爭契約內就解約條件已有張森、李承晉應提供  
31 重金屬檢測報告，若系爭土地有超出環境部管制標準之情

01 事，買賣雙方得無條件解除契約之約定，此觀系爭契約第13  
02 條第4項約定自明，是原告對系爭土地存有重金屬污染之疑  
03 慮一事，自難諉為不知，倘若原告不採信張森、李承晉所提  
04 出之土壤檢測報告，應可自行委請廠商檢測土壤內鋅金屬濃  
05 度。然原告捨此不為，其受領系爭土地後，未依通常程序從  
06 速檢查系爭土地，導致系爭土地遲至112年8月10日始檢測出  
07 系爭瑕疵，顯然不能以系爭土地經桃園市政府檢測出系爭瑕  
08 疵之事實，即推論系爭瑕疵係在系爭土地點交時已存在。

09 3.按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受  
10 負擔，但契約另有訂定者，不在此限。民法第373條定有明  
11 文。查系爭土地於原告占有前之110年12月28日，並未測得  
12 系爭瑕疵，而原告自111年5月13日占有後，亦未積極管理門  
13 禁，放任系爭土地門戶洞開，且系爭土地上有多處廢棄物堆  
14 置等情，業據合豐公司、張森提出照片為證（本院卷一第24  
15 3-246頁）。又含有重金屬之事業廢棄物在土地上隨意棄  
16 置，經風吹雨淋後事業廢棄物含重金屬有可能滲入土壤之  
17 中，此為社會通常觀念，衡以系爭土地不排除因含有鋅金屬  
18 之廢棄物隨意堆置因雨水沖刷導致土壤內鋅金屬濃度增加之  
19 情事發生。準此，有關係爭土地之買賣時，因系爭土地是否  
20 含有重金屬污染之危險，依前揭規定，原則上應以交付時為  
21 分配負責之範圍。本件系爭瑕疵既係在交付後始發現，然原  
22 告就系爭瑕疵在系爭土地點交前即已存在乙節，並未舉證以  
23 實其說，是依卷內原告所為舉證，不能認定在交付前既已存  
24 在系爭瑕疵，則系爭瑕疵之風險即應由原告承受負擔，原告  
25 徒以系爭瑕疵必然在交付前已存在云云，實為臆測之詞，並  
26 不足採。

27 4.原告固主張旺泰公司並非採集系爭土地之土壤送驗，且合豐  
28 公司、張森所提出之土壤檢測報告亦非琨鼎公司所出具云  
29 云。惟查：

30 ①證人陽王朝中於本院審理時證稱：我是以程豐開發建設有限  
31 公司名義委託旺泰公司對系爭土地進行土壤檢測，旺泰公司

01 有提出過去的檢測報告讓我相信旺泰公司可以承作本件土壤  
02 採樣檢測，才會發包給旺泰公司，至於旺泰公司會自己做檢  
03 測或再發包給其他人檢測我不清楚。我雖然沒有實際參與採  
04 樣土壤，但我有派人到場監看旺泰公司在土地上鑽孔採樣，  
05 所以我可以確認送驗的土壤是採自系爭土地等語（本院卷二  
06 第285-287頁）。衡以證人陽王朝中與本件無何利害關係，  
07 上開所證情節均為其親身經歷之事，且已經具結以擔保其證  
08 述之可信性，應無甘冒偽證罪責，虛偽陳述之必要，是證人  
09 陽王朝中所為前開所述，可信性甚高，而稽之證人陽王朝中  
10 已證稱送驗土壤係採樣自系爭土壤之事實，原告前開主張，  
11 自非可採。

12 ②又本院依原告之聲請，函請琨鼎公司再次提供系爭土地之土  
13 壤檢測報告，經該公司提供土壤檢測報告到院（本院卷三第  
14 104-124頁），核與合豐公司、張森所提出之系爭土地土壤  
15 檢測報告（本院卷一第199-219頁）所載檢測項目及數值均  
16 相同，應屬相同檢測報告，原告徒以兩份土壤檢測報告所蓋  
17 印之檢測報告專用章並不相符為由，主張土壤檢測報告並非  
18 琨鼎公司所提供，難認可採。

19 5.據此，依原告之舉證，不能證明系爭土地於點交時已存在系  
20 爭瑕疵，則原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，其依民法  
21 第359條規定請求減少價金，並依第179條規定請求被告連帶  
22 返還不當得利，難認有據。

23 (二)原告依不完全給付法律關係、民法第360條規定請求連帶損  
24 害賠償部分：

25 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  
26 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  
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出  
28 賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價  
29 金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵  
30 者亦同，民法第354條本文、第360條分別定有明文。故物之  
31 出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危

01 險移轉時即交付時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉即交付  
02 後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。次  
03 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
04 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227  
05 條定有明文。而債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背  
06 債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以  
07 債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，債權人  
08 於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害  
09 賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任（最  
10 高法院77年度台上字第1989號判決意旨參照）。

11 2.原告主張系爭瑕疵係在系爭契約成立前已存在等語。經查，  
12 原告係於系爭契約成立後，於112年8月間發現系爭瑕疵，而  
13 系爭瑕疵不能認於111年5月13日點交時已存在，業如前述，  
14 而依卷內證據，亦無從認系爭瑕疵於兩造間買賣契約成立時  
15 已存在，則尚難認合豐公司有何故意或過失未告知系爭瑕疵  
16 於原告之事實，因而合豐公司就買賣契約之給付內容，自無  
17 未依債之本旨履行之情形，原告主張合豐公司應負不完全給  
18 付損害賠償責任，不能採信。此外，原告無法證明合豐公司  
19 有於簽立系爭契約時、點交系爭土地前已知悉系爭土地有系  
20 爭瑕疵卻故意不告知，或合豐公司有何未盡告知義務之情  
21 形，自難認合豐公司具有可歸責性之事由，則原告主張被告  
22 應就系爭瑕疵、未盡告知義務負擔物之瑕疵擔保責任及不完  
23 全給付之損害賠償責任，均屬無據。

24 (三)原告依侵權行為法律關係、土污法第8條第2項、第31條第1  
25 項等規定請求被告連帶賠償損害部分：

26 1.按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權  
27 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害  
28 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權  
29 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。而負舉證責  
30 任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心  
31 證，始盡其證明之責任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉

01 證，以證實其主張之事實為真實，即應受不利之認定。

02 2.原告主張合豐公司未依土污法第8條第1項規定，於系爭土地  
03 移轉前，提供土壤污染評估調查及檢測資料與原告云云。惟  
04 查，合豐公司非屬土污法規範之中央主管機關公告之事業，  
05 系爭土地於移轉時自無庸依土污法第8條之要求，提供土壤  
06 污染評估調查及檢測資料，是原告主張合豐公司違反保護他  
07 人法律，依民法第184條第2項規定請求合豐公司賠償損害，  
08 自屬無據。

09 3.至於合豐公司應係考量系爭契約買賣價金甚鉅，而同意於系  
10 爭契約內約明於產權移轉前出具由行政院環境保護署核可的  
11 檢測機構執行之土壤檢測證明予原告，並保證系爭土地未有  
12 掩埋廢棄物或有污染土地之情況。然原告既耗費鉅資購買系  
13 爭土地，依一般常情，自將審慎考證被告所提出之土壤檢測  
14 證明。又兩造於110至111年間簽立系爭契約、於111年3月29  
15 日辦理所有權移轉登記、於111年5月13日辦理現實交付事宜  
16 等情，足堪推認兩造於簽約、產權移轉、點交等階段，原告  
17 已有相當時間就被告所提出土壤檢測報告內容之客觀性與正  
18 確性，及系爭土地現實情況詳為比對與考證。另衡酌原告就  
19 被告提出之土壤檢測報告究有何疏誤之處，亦迄未提出任何  
20 具體事證詳為說明，是原告空言主張系爭土地於兩造交付時  
21 係欠缺合豐公司所保證之品質，以背於善良風俗之方法加損  
22 害於原告云云，礙難採信。

23 4.此外，原告復未能證明被告有何故意、過失侵害原告固有權  
24 利，致原告受有支出改善土壤污染費用之損害，則原告依侵  
25 權行為法律關係，請求被告連帶負損害賠償之責，要屬無  
26 據。

27 五、從而，原告依侵權行為、不當得利、不完全給付、物之瑕疵  
28 擔保責任、系爭契約連帶保證之約定等法律關係及土污法第  
29 8條第2項、第31條第1項等規定，請求被告連帶給付原告3,0  
30 40萬元，及其中2,817萬5,375元部分，自113年4月22日起至  
31 清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中222萬4,625元

01 部分，自114年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
02 利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行  
03 之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

04 六、末按當事人聲明之證據，除認為不必要者外，法院應為調  
05 查，民事訴訟法第286條規定甚明。所謂不必要者，係指聲  
06 明之證據中，依當事人聲明之意旨與待證之事實，毫無關  
07 聯，或法院就某事項已得心證而當事人仍聲明關於該事項之  
08 證據方法等情形而言（最高法院92年度台上字第2577號判決  
09 意旨參照）。經查，原告固聲請函詢亞太環境科技股份有限公司、  
10 台灣能量輻射防護偵測有限公司、桃園市環境保護  
11 局、慧鋁開發有限公司，欲證明系爭土地於所有權移轉登記  
12 予原告前，並未進行土壤整治等事實，然原告既無法舉證證  
13 明系爭瑕疵於兩造交付系爭土地時即已存在，亦無證明系爭  
14 土地於兩造交付時係欠缺被告所保證之品質，業經本院認定  
15 如前，是原告此部分調查證據之聲請，於本件事實認定皆無  
16 影響，故無調查之必要。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊  
17 防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰  
18 不一一論述，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
21 民事第二庭 法 官 李思緯

22 正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
26 書記官 林慧安