

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第1164號

原告 張吳錦月（張金樹之承受訴訟人）

張正雄（張金樹之承受訴訟人）

張淑君（張金樹之承受訴訟人）

張韓章

張明凱

張迎榛

張潔齡

共同

訴訟代理人 胡仁達律師

林澤均律師

被告 久井企業股份有限公司

法定代理人 林作樞

訴訟代理人 林侑昕

吳再成

李嘉苓律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國115年6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

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。張金樹起訴後，於民國11

5年3月28日死亡，其繼承人即配偶張吳錦月、長子張正雄、長女張淑君聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、戶籍謄本可考（見114年度訴字第1164號卷，下稱訴卷，第271至272、277至278頁），核無不合，先予敘明。

二、原告主張：

(一)被告久井企業股份有限公司（下稱被告）與訴外人彌陀加油站股份有限公司（下稱彌陀加油站，當時負責人為張金樹）及張金樹之父即訴外人張秋秉於108年5月20日簽立買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告以總價金新台幣（下同）53,200,000元，購買張秋秉所有坐落高雄市○○區○○段000○○000○○00000地號土地（下以地號稱之），及彌陀加油站所有同段4、5建號建物（即加油站營業區、梯間及加油站，坐落630及630-1地號土地），暨彌陀加油站全部股份、經營權及生財設備（洗車機除外）。張秋秉於110年6月23日死亡，張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡為繼承人，於110年12月23日簽署補充契約書，追認系爭契約效力，並就系爭契約重新簽章。前述股份、經營權、營業建物、生財設備及548地號土地皆已移轉或登記為被告所有，僅630及630-1地號土地因土壤及地下水污染情形，經高雄市政府禁止土地移轉及處分，然已於108年5月間交付被告占有。被告已給付548地號土地價金14,740,000元（包含簽立系爭契約時之訂金3,600,000元），然630及630-1地號土地部分僅於簽約時給付訂金1,000,000元，其餘價金尚未給付。被告對原告請求減少系爭契約買賣價金事件，經另案本院113年度重訴字第162號判決敗訴，因未上訴而確定。

(二)原告得請求被告給付買賣價金5,904,000元之理由：

1.系爭契約第一條第(一)項及第3條分別記載：「高雄市○○區○○段00000000○○00000000地號1,136.55m²+115.48m²，以343坪計算（登記張秋秉先生）…」、「彌陀區彌港段630-000及000-0000地號土地（加油站）=>每坪依2萬元計價*343坪=686萬元…」等內容，足徵因被告係為於原址繼續經營加油

站，故締約雙方約定630及630-1地號土地為買賣標的之一，且已明定「每坪依2萬元計價」。惟630地號土地面積應為1,025.67平方公尺，系爭契約記載為1,136.55平方公尺，顯屬誤載，據以換算之343坪亦有錯誤，實際上630及630-1地號土地合計面積應為345.20坪【 $(1,025.67\text{m}^2 + 115.48\text{m}^2) \times 0.3025 = 345.20$ ，四捨五入至小數點後第2位】。是以，依系爭契約第3條約定所載每坪20,000元計算，630及630-1地號土地價金應為6,904,000元，系爭契約記載為6,860,000元係屬誤載。扣除被告已支付之1,000,000元後，被告應給付5,904,000元。縱認應依系爭契約第3條文字約定之價金6,860,000元給付，扣除被告業已給付之1,000,000元後，被告仍有給付5,860,000元之義務。

2.系爭契約第3條第A款、第C款及第六條第C款分別約定：「污染整治之費用皆由乙方（久井公司）負全責整治。」、「過戶給乙方時=>依686萬+整治費約2,800萬+違約金360萬=3,846萬元作為實價登錄之買賣金額。」、「加油站土地解除列管完成…=>所有的張氏家族繼承土地完成，且同時所有的繼承人都必須完成過戶給乙方，乙方並支付尾款1,700萬。」等內容，足見系爭契約係以「加油站土地解除列管，且原告移轉所有權登記予被告」，此一不確定事實之發生為被告給付價金之條件，並明定由被告負土地汙染整治義務。惟自被告於108年5月間占有630、630-1地號土地後，迄今已逾6年，汙染問題始終未完成改善。雖張秋秉之繼承人張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡重新簽章追認之契約未如系爭契約第6條第C款約定以3年為解除土地列管期限，惟此係因追認系爭契約時（即111年12月23日）已逾系爭契約簽署日（108年5月20日）起算3年，因此契約未保留該部分約定，非謂被告得不負汙染整治之責。且依系爭契約第6條第C款約定，630及630-1地號土地於3年期限仍未解除列管時（即111年5月20日），被告允諾將「用特別方式針對汙染嚴重的地方特別處理」，然實際上未見被告採取特別方式處

01 理汙染問題，且被告似未依系爭契約第3條第A款約定支出2
02 8,000,000元用於整治，導致土地出售多年後原告仍無法取
03 得價金，足見被告就土地汙染整治一事，已有消極不作為之
04 情。

05 3.復參環境部列管汙染源（含裁處資訊）查詢系統網頁資料及
06 裁處書，可知被告於108年5月20日占有630、630-1地號土地
07 並於原址經營加油站後，就630及630-1地號土地之汙染問
08 題，因多次未依汙染整治計畫執行，或經催告仍不補正整治
09 計畫，因此多次遭高雄市政府環境保護局裁處，益證被告確
10 有故意以消極不作為方式使汙染整治無法完成，進而導致土
11 地無法解除列管之情事存在。又於被告完成土地汙染整治並
12 解除列管之前，其不須給付價金予原告即可繼續使用土地，
13 且縱使將來須給付價金，其於給付之前仍享有價金之期限利
14 益，相對之下原告卻因無法按期取得價金而受有相當於期限
15 利益之損失，若以5,904,000元價金之法定利率5%計算，相
16 當於原告每年損失逾290,000元之利益，足見被告因蓄意不
17 進行汙染整治之行為而受有利益，並造成原告受有損害，甚
18 屬不公，更與誠信原則有違。

19 4.倘被告刻意不進行630及630-1地號土地之汙染整治，即無須
20 支出整治費用2,800,000元，且仍得繼續使用土地經營加油
21 站，甚至得享有暫免支出整治費用及給付買賣價金予原告之
22 期限利益。被告確有刻意不進行汙染整治，導致630及630-1
23 地號土地無法解除列管及移轉登記之舉，顯係以消極不作為
24 之不正當行為，阻止買賣價金之清償期屆至，原告得類推適
25 用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至，爰依系爭契
26 約第6條第C款約定及民法第367條規定，請求被告給付買賣
27 價金5,904,000元。

28 (三)628地號土地於108年間為張秋秉單獨所有，張金樹非所有權
29 人，無從與被告合意使用借貸提供土地設置如複丈成果圖所
30 示面積3.39平方公尺之地上物作為加油站招牌。縱認有使用
31 借貸契約，然628地號土地現為原告公同共有，原告得依民

01 法第470條第1項、第2項，亦得依民法第472條第1款規定，
02 終止使用借貸契約。爰依民法第767條第1項前段及中段規
03 定，請求被告拆除招牌，並騰空返還土地予原告。

04 (四)並聲明：1.被告應給付原告5,904,000元，及自起訴狀繕本
05 送達之翌日即114年9月16日起至清償日止，按週年利率5%計
06 算之利息予原告公司共有。2.被告應將628地號土地上如高
07 雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政）115年5
08 月4日複丈成果圖（下稱附圖）暫編地號628(1)、面積3.39平
09 方公尺所示地上物拆除，並將該部分土地返還予原告。3.願
10 供擔保，請准宣告假執行。

11 三、被告則以：張金樹代表彌陀加油站及630、548地號土地所有
12 權人，與被告於108年5月20日簽立第一版買賣契約書，當時
13 630地號土地尚未分割，乃依土地登記謄本記載「面積1136.
14 55平方公，以343坪計」，每坪依20,000元計價，價金為6,8
15 60,000元，並無誤載。嗣於108年6月25日簽立第二版買賣契
16 約書，因630地號土地已分割出630之1地號土地，因此增列
17 該地號。後於108年6月26日簽署第三版買賣契約書，修正第
18 6條第C款約定意旨為每3年原告得確認污染整治及解除列管
19 情形。嗣630、630之1地號土地解除列管，全部過戶後，被
20 告始須支付尾款。張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔
21 舫於111年12月23日，以在第三版買賣契約書影本上蓋印方
22 式，簽署第四版買賣契約書，雙方協議被告先給付548地號
23 土地價金尾款，乃將11,140,000元辦理買賣價金信託，而簽
24 署補充協議書、買賣價金履約保證委任書及永豐建經買賣價
25 金履約保證書等文件，原告則於112年1月6日，將548地號土
26 地移轉登記予被告。依買賣契約第6條第C款約定，原告須將
27 630、630之1地號土地無法移轉所有權登記予被告，被告始
28 須支付尾款。然該等土地迄今仍未解除列管完成，未達應付
29 款情況。被告自簽約以來均持續委託專業廠商進行污染整
30 治，未以不正當行為阻止條件成就，並無以消極不作為方式
31 使污染整治無法完成，原告主張清償期已屆至，顯無理由。

又原告出售土地事宜均由張金樹代理，或構成表見代理，被告經張金樹同意，在加油站出入口處亦由原告共有之628地號土地上設置加油站招牌，並非無權占有。況且開挖設置之工作逾一週，招牌長期設置該處，原告住處在附近，不可能不知情，原告一方面以張金樹簽立之契約書提起本件訴訟，一方面主張張金樹無代理權限，明顯自相矛盾等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見訴卷第99至101頁）：

(一)被告與彌陀加油站（當時負責人為張金樹）於108年5月20日簽立買賣契約書（原告主張原證2；被告主張被證1，於108年6月25日簽立第二版買賣契約書即被證3，又於108年6月26日簽立第三版買賣契約書即原證2；以上文書記載日期均為108年5月20日）。

(二)張秋秉於110年6月23日死亡，張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡為繼承人，系爭土地為原告等人共同共有。原告於111年12月23日在買賣契約書影本上蓋章做成買賣契約書（被證4），及簽署補充契約書（原證4）、買賣價金履約保證委任書及永豐建經買賣價金履約保證書（被證4）。

(三)就系爭契約所載彌陀加油站全部股份、經營權、營業建物、生財設備皆於108年9月12日前移轉或登記為被告所有。548地號土地於112年1月6日移轉登記為被告所有。

(四)630及630-1地號土地因土壤及地下水污染情形，經高雄市政府禁止土地移轉及處分登記，因此無法移轉登記予被告所有，後交付予被告。（原告主張交付日為108年5月31日；被告主張係依契約於108年6月1日交付）。

(五)被告已給付548地號土地價金14,740,000元（包含簽立系爭契約時之訂金3,600,000元）。630及630-1地號土地部分，被告於108年5月20日簽立系爭契約時，給付訂金1,000,000元。

(六)被告前於另案請求減少系爭契約買賣價金事件，對張金樹、

01 張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡提起訴訟，經本院113年
02 度重訴字第162號判決被告全部敗訴，因被告未上訴而確
03 定。

04 (七)被告於108年5月20日占有630、630-1地號土地並於原址經營
05 加油站。

06 (八)被告在628地號土地上設置加油站招牌，面積約3.39平方公
07 尺。

08 五、本件爭點（見訴卷第102頁）：

09 (一)被告是否刻意不進行汙染整治，以消極不作為之不正當行
10 為，阻止買賣價金之清償期屆至？原告依系爭契約第3條、
11 第6條第C款約定及民法第367條規定，請求被告給付5,904,0
12 00元或5,860,000元，有無理由？

13 (二)被告是否私設加油站招牌而無權占有628地號土地？原告依
14 民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告應將628地號
15 土地上之地上物拆除，並將該部分土地返還予原告，有無理
16 由？

17 六、本院得心證之理由：

18 (一)被告無阻止清償期屆至，原告不得請求被告給付價金：

19 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
20 即為成立；次按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於
21 他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相
22 同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買
23 受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，
24 有交付約定價金及受領標的物之義務；買賣標的物與其價金
25 之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應
26 同時為之，民法第153條第1項、第345條、第348條第1項、
27 第367條、第369條分別定有明文。次按因條件成就而受不利
28 益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件
29 已成就，民法第101條第1項固有明文。當事人預期不確定事
30 實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以
31 不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項

規定，應視為清償期已屆至（最高法院112年度台上字第2608號判決參照）。所謂以不正當行為，阻止事實發生者，係指該當事人有阻止其事實發生之故意行為，始足當之（最高法院112年度台上字第362號判決參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

2. 查張秋秉死亡後，繼承人張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡於111年12月23日在買賣契約書影本上蓋章做成買賣契約書及簽署補充契約書、買賣價金履約保證委任書、永豐建經買賣價金履約保證書等文件（即被證4，見訴卷第47至75頁），為兩造所不爭執（見訴卷第100頁），足見原告均同意該契約約定之付款要件。依買賣契約第6條第C款約定「加油站土地解除列管完成（三年為一期，三年尚未解列，本公司會用特別方式針對污染嚴重的地方特別處理）＝>所有的張氏家族繼承土地完成，且同時所有的繼承人都必須完成過戶給乙方，乙方並支付尾款1,700萬」等語（見訴卷第49頁），係以原告移轉所有權登記予被告為買賣價金之清償期。原告亦主張係以「加油站土地解除列管，且原告移轉所有權登記予被告」此一不確定事實之發生為被告給付價金之條件等語（見審訴卷第17頁），是於此事實尚未成就前，被告自無給付價金之義務。而630及630-1地號土地因土壤及地下水汙染情形，經高雄市政府禁止土地移轉及處分登記，因此無法移轉登記予被告所有，後交付予被告乙情，為兩造所不爭執（見訴卷第101頁），是被告尚無須給付630及630-1地號土地之價金。

3. 原告主張被告蓄意不進行汙染整治行為，以享有暫免支出整治費用及給付買賣價金予原告之期限利益云云（見審訴卷第15至19頁），雖舉彌陀加油站遭高雄市政府環境保護局（下稱環保局）裁罰之紀錄為證（見審訴卷第57至65頁）。然就被告是否蓄意不整治，並無提出可證明被告主觀心態之直接或確切事證。

01 4.而系爭土地之整治工程屬於專業事項，被告辯稱需委託專業
02 廠商進行整治等語（見訴卷第384頁），誠屬可採。觀諸被
03 告於108年5月30日，以合約總價2,100萬元，委請長旭科技
04 有限公司(下稱長旭公司)進行污染整治工程及業務乙情，有
05 被告與長旭公司之工程契約書可考（見訴卷第77至83頁）。
06 長旭公司已收取被告工程款1,800萬元（含稅），有長旭公
07 司115年5月4日長旭字第115002號函可考（見訴卷第315
08 頁）；長旭公司並委請具有整治專業之關係企業齊天工程股
09 份有限公司進行整治，有該公司之公示資料查詢、專業營造
10 登記證書、台灣區環境保護工程專業營造業同業公會會員證
11 書、解除列管與完工證明資料可考（見訴卷第405至409
12 頁），均堪信為真。且因環保局前於108年3月21日、108年5
13 月6日通知張金樹要求提出第一次整治計畫之修正，被告旋
14 於108年6月5日提出「第一次整治變更計畫(修正一版)」，
15 嗣因環保局於108年8月19日要求修正計畫，被告又旋於108
16 年9月19日提出「第一次整治變更計畫(修正二版)」（見訴
17 卷第140頁），堪信為真。原告所提於109年1月21日遭環保
18 局第00-000-000000號裁處書以未補正整治計畫為由裁罰乙
19 情（見審訴卷第59、65頁），難以逕認被告有何蓄意不進行
20 整治之情事。

21 5.環保局依睿元奈米環境科技股份有限公司（下稱睿元公司）
22 所提之「第一次整治變更計畫」，認定被告未依該計畫內容
23 使用釋氧劑O2R加強式現地生物整治法進行整治工作。然長
24 旭公司仍依「第一次整治變更計畫(修正一版)」內容，採
25 「SVE抽氣、注氣及現地開挖翻拌」工法進行污染整治。長
26 旭公司於108年5月底至6月期間，持續與張金樹、睿元公司
27 聯繫，然因O2R釋氧劑係屬睿元公司之產品，長旭公司無法
28 取得以進行整治工程，乃由彌陀加油站股份有限公司函請環
29 保局同意變更原核定O2R改善工法，改採低濃度(1~3%)過氧
30 化氫施注法乙情，有彌陀加油站108年9月30日彌陀字第1080
31 93002號函、長旭公司提出之108年5月22日工作說明可考

（見訴卷第147至148、395至396頁），兩者互核相符，堪信為真。原告質疑被告怠於履約及質疑長旭公司工作說明之真正性云云（見訴卷第367、442頁），委無可採。原告所提於109年3月20日遭環保局第00-000-000000號裁處書以未依核定整治計畫內容施作為由裁罰乙情（見審訴卷第60、65頁），仍難認係因被告蓄意不進行整治。

6.630地號土地之土壤污染整治開挖處理區可分為A1及A2區域，依第一次整治變更計畫，自110年2月22日起至110年8月11日止，應完成A1區域之「乾式化學試劑翻拌法」整治工程。惟其中A1區域位於加油站第一、第二泵島範圍內且遍布舊有油管及電力管線，導致施工困難，執行整治前須先將舊有管線全部移除並重新拉設電線及網路線乙情，有整治計畫（第一次變更）之施工流程圖及彌陀加油站110年10月12日彌陀字第1101012001號函可考（見訴卷第151至156頁），堪信為真。又「分區開挖翻拌」為整治計畫表14.1-1工作進度表中項次3-2，與項次3-3之「管線汰換」屬不同工項，然均屬整治工項，有整治計畫預定工作進度表可考（見訴卷第397頁）。是以，被告於110年11月5日、20日委託泰禾美實業股份有限公司更換管線，內容包含「全站管線汰換含加油島整理工程」及「管線汰換工程油盆追加」，以進行地下設備及管線之全面汰換，並已支付該公司3,585,000元（2,085,000元+1,500,000元=3,585,000元），有泰禾美實業股份有限公司之111年7月、8月統一發票、報價單、被告之安泰商業銀行帳號0000000000000000號帳戶之甲存帳戶存款交易明細表、112年8月2日檢測報價單可考（見訴卷第85、165至173、192、445頁），此與前述開挖工項不同。原告質疑被告遲至110年11月5日、20日始委託廠商更換管線，及質疑汰換管線與整治工程無關云云（見訴卷第318至319頁），委無可採。原告所提於110年10月21日遭環保局第00-000-000000號裁處書以逾期未完成為由裁罰乙情（見審訴卷第61、65頁），亦難認係因被告蓄意不進行整治。

01 7.630、630-1地號土地於112年1月間，雖經國立成功大學永續
02 環境實驗所進行污染鑑識而檢測出除既有中油公司造成之污
03 染外，尚有被告經營彌陀加油站後使用之台塑汽油污染乙
04 情，有整治計畫第四章場址現況及污染情形說明可考（見訴
05 卷第381頁）。此項污染源雖可歸責於被告，然不能因此即
06 謂被告係故意拖延整治時程或效果。被告依長旭公司建議，
07 自110年12月起至113年12月止，向訴外人張力元承租鄰近之
08 539地號部分土地，第一年之月租金22,000元，按月以支票
09 分2次給付張力元各11,000元，第二、三年月租金15,000
10 元，按月以支票給付予張力元，共支付租金624,000元（ $22,000 \times 12 + 15,000 \times 24 = 624,000$ 元）乙情，有受款人為張力元
11 票據存根聯可考（見訴卷第243至245頁）。及被告因長旭公
12 司表示為執行整治工程，須購置內部油槽5槽，被告乃與臺
13 灣脈思股份有限公司簽約，支付320萬元乙情，有被告與該
14 公司簽訂之內部油槽訂購合約書可考（見訴卷第87至90
15 頁），均益徵被告有積極進行及配合整治計畫。而環保局於
16 113年5月20日發函通知提送「整治計畫第二次變更(修訂三
17 版)」，被告已於113年6月19日提送該修訂版本，並於計畫
18 中說明擬採「階段性逐區開挖」之方式逐步改善污染乙情，
19 有彌陀加油站113年6月19日彌陀字第113061901號函可考
20 （見訴卷第157頁）。環保局又於113年7月31日發函通知被
21 告提送「整治計畫第二次變更(修訂四版)」。被告已於113
22 年8月30日提送該修訂版本，並於計畫中進一步提出更為具
23 體之「階段性逐區開挖」執行細節與施作方法乙情，有彌陀
24 加油站113年8月30日彌陀字第113083001號函可考（見訴卷
25 第159頁）。由上開過程可知被告均有遵期提出整治計畫，
26 之所以仍遭環保局裁罰，係因審查委員不採認，乃經環保局
27 審議未通過，有2次裁處書所載違反事實、整治計畫節錄內
28 容可考（見審訴卷第62至63頁、訴卷第375至377頁），自不
29 能因被告委託長旭公司整治，一時未能提出可經審查通過之
30 整治計畫，而遽謂被告係蓄意不為整治。原告所提於113年9
31

01 月2日遭環保局第00-000-000000號裁處書、於114年1月3日
02 遭環保局第00-000-000000號裁處書以通知達三次仍未補正
03 為由裁罰乙情（見審訴卷第65頁），仍難認係被告蓄意不進
04 行整治。

05 8.長旭公司於114年1月24日寄發存證信函通知被告630、630一
06 1地號土地發現新污染源，依合約書第9條第3項約定主張終
07 止合約，並自114年2月起停止進施作整治工程乙情，有長旭
08 公司寄發之114年1月24日臺中嶺東郵局第25號存證信函可考
09 （見訴卷第161至162頁）。被告接獲通知，與長旭公司協
10 調，後經長旭公司於114年5月間復工繼續進行整治工程乙
11 情，有整治計畫（第二次變更）第一次執行進度報告表可考
12 （見訴卷第164頁），自難將進度延宕遽謂係被告蓄意不進
13 行整治，原告所提於114年7月25日遭環保局第00-000-00000
14 0號裁處書以逾期未完成為由裁罰乙情（見審訴卷第65
15 頁），仍難認係因故意以不正當行為使污染整治無法完成。

16 9.由上開過程可知，被告均有持續進行整治工作。原告主張被
17 告有承諾3年內完成整治，然於長期整治無法完成，亦未採
18 取高溫加熱等特別方式整治污染，係拖延整治時程云云（見
19 訴卷第321頁），為被告否認（見訴卷第389頁），亦無被告
20 有何承諾完成整治期限或應使用工法之事證，自難因未完成
21 整治而遽謂被告係以故意以不正當行為使污染整治無法完
22 成。

23 10.本件既難認被告有何阻止清償期屆至之情形，原告不得請求
24 被告給付價金，堪以認定。

25 (二)原告不得請求被告拆除如附圖所示地上物並將該部分土地返
26 還予原告：

27 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段固有明文。惟按稱使用借貸者，謂當事人一方以物
30 交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；借用
31 人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應

於依借貸之目的使用完畢時返還之；但經過相當時期，可推
定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求；借貸未
定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時
請求返還借用物；貸與人因不可預知之情事，自己需用借用
物者，貸與人得終止契約，民法第464條、第470條第1項、
第2項及第472條第1款定有明文。且按代理人於代理權限
內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；前
項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準
用之，民法第103條定有明文。當事人本人授與他人以代理
權，通常情形係先有基本法律關係，或為委任關係或其他，
代理權授與，非不得於基本法律關係明確表明授與代理人之
權限，即代理人得以本人名義為債權行為或物權行為，或兩
者同時兼有代理權（最高法院109年度台上字第1912號判決
參照）。又按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他
人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授
權人之責任，但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在
此限，民法第169條定有明文。再按當事人主張有利於己之
事實，固應就該有利事實負舉證責任。惟證明應證事實之證
據資料，並不以可單獨證明之直接證據為限，如能以間接證
據證明間接事實，且綜合諸間接事實，得以在符合論理及經
驗法則下，推認待證事實為真實者，亦無不可，非必以直接
證明要件事實為必要，亦不得將各證據為割裂觀察。所謂默
示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推
知其有承諾之效果意思者外，倘依交易上之慣例或特定人間
之特別情事，在一般社會之通念，可認表意人之沉默為有一
定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院
114年度台上字第783號判決參照）。

2. 查628地號土地原為張秋秉所有，因張秋秉於110年6月23日
死亡，由張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡繼承，
於111年11月17日以繼承為原因辦畢登記為共同共有，又張
金樹於115年3月28日死亡，由其繼承人張吳錦月、張正雄、

張淑君繼承，現尚未辦畢繼承登記乙情，有岡山地政115年6月17日高市地岡登字第11570526800號函所附628地號土地登記公務用謄本、正攝影像套繪地籍圖可考（見訴卷第431至435頁），為兩造所不爭執（見訴卷第440頁），堪信為真。

被告最早與彌陀加油站於簽立買賣契約書之原始版本不論為何者，其時間點為108年5月20日，當時負責人為張金樹，且張秋秉已死亡，故均係由張金樹出面與被告簽約之事實，亦為兩造所不爭執（見訴卷第99頁），足見關於彌陀加油站之交易過程均由張金樹決定。630及630-1地號土地因土壤及地下水汙染情形，經高雄市政府禁止土地移轉及處分登記，因此無法移轉登記予被告所有，然至遲於108年6月1日時已交付被告，亦為兩造所不爭執（見訴卷第101頁），當時仍由張金樹處理交易事宜，不因630及630-1地號土地可否移轉登記及土地是否仍在整治中而有不同，是被告於當時已就加油站之土地進行支配。

3. 又張秋秉於110年6月23日死亡後，系爭土地雖為張金樹、張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡公同共有，然仍係由張金樹出面處理，有111年12月23日以買賣契約書影本蓋章做成之買賣契約書、補充契約書可考，補充契約書上之甲方並僅有張金樹本人之一人簽名，其餘均為蓋用相同格式之方章（見訴卷第47至53頁）。復據證人陳藝霞結證：伊自94年間起任職為被告之員工，擔任執行秘書，被告與地主簽約時，係由張金樹出面，而因加油站要有計畫書，經環保局同意才可動土，乃由伊與工務經理吳再成跟地主協調，經張金樹同意出口這塊非買賣契約書上土地給被告設置立招，經伊回報公司後就設置立招，加油站招牌設置土地係張金樹、張韓章等人共有土地，沒有簽書面，也沒有付租金等語明確（見訴卷第284至290頁）。由該證人證述親聞親見與張金樹協議借用628地號土地之過程，可見相關交易事項均由張金樹全權決定處理，且張金樹確有明知且同意被告使用該土地設立招牌之事實。此情又核與被告後續確有在528地號土地上動工設立

招牌，其招牌存在現場甚為明顯之事實相符，有本院115年4月9日勘驗筆錄暨照片可憑（見訴卷第247至261頁），衡情可見張韓章、張明凱、張迎榛、張潔齡應有授權或表示授權張金樹代理與加油站買賣相關之一切締約事宜，亦包括將相鄰位在加油站出口之628地號土地借給被告使用設立招牌一事。

4.再者，該招牌存在加油站出口之628地號土地迄今數年，並無作為其他利用情形與可能性，有航照套繪地籍圖可考（見訴卷第435頁），原告於起訴前均無反對之意思，且仍持續辦理移轉登記與整治事宜，以利被告將來順利營運加油站並給付買賣土地之價金，衡情可認原告應有同意被告持續借用該處土地。是以，被告辯稱張金樹有權代理其他人同意出借628地號土地予被告設立招牌，或有表見代理之適用等語（見訴卷第441頁），應屬可採。原告係於提起本件訴訟，請求被告給付價金，始主張未曾同意過被告使用628地號土地設立招牌，並一併請求拆除如附圖所示地上物，因原告現有規劃將628地號土地作為停車空間或出租他人云云（見訴卷第323至324頁），不僅有違常情，亦無具體事證可佐，此項主張難以憑採。

5.兩造間就628地號土地既有成立使用借貸之法律關係，未約定使用借貸期限，且被告為求加油站能順利營運，仍持續整治土地中，自難認借貸之目的使用完畢。原告稱被告借貸628地號土地之使用目的已完畢，或可使用其他未受污染管制之土地設立招牌，而主張終止使用借貸契約並請求返還土地云云（見訴卷第323頁），洵屬無據。

七、綜上所述，被告無故意不整治坐落高雄市○○區○○段000○○00000地號土地之情事，原告既無法將該等土地移轉登記，依兩造間買賣契約，被告尚無須給付價金；且張金樹代理628地號土地共有人同意出借628地號土地供被告設置招牌，原告不得請求被告將如附圖所示3.39平方公尺地上物拆除並返還土地。原告依系爭契約第6條第C款約定、民法第36

01 7條規定，請求被告給付買賣價金5,904,000元；及依民法第
02 767條第1項前段及中段規定，請求被告拆除招牌，並騰空返
03 還土地予原告均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
04 假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述、所提之證據、攻
06 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件結果無影響，毋庸
07 再予逐一論述，併此敘明。

08 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
09 判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
11 民事第三庭 法 官 李俊霖

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 6 日
16 書記官 童郁惠

17 附圖：

18 岡山地政事務所115年4月9日複丈成果圖（出處見訴卷第311
19 頁）