

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第172號

原告 張芷螢

訴訟代理人 陳樹村律師

宋瑞政律師

被告 佑夫實業有限公司

法定代理人 林昱成

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國112年1月31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、原告主張：兩造於民國108年10月18日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定被告向原告承租坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）作為經營資源回收業務之用，租期自108年10月1日起至109年9月30日止。兩造於系爭租約屆滿後未續約，被告依系爭租約第6條約定應按原狀遷空交還系爭土地予原告，詎被告搬離系爭土地後，未將在系爭土地之地上及地下堆置或掩埋之大量廢棄物清除，嚴重影響系爭土地之通常效用與價值，並違反廢棄物清理法，原告遂於110年9月30日委請清運業者即訴外人銓財有限公司（下稱銓財公司）進行清運，合計支付清運費（含追加款）新臺幣（下同）7,058,532元而受有損害。為此，爰依民法第432條第2項規定及系爭租約第10條約定，提起本件訴訟，請求擇一為原告勝訴之判決等語。並聲明：（一）被告應給付原告7,058,532元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭土地為原告及訴外人李志強、李靜宜三人
03 (以下合稱李志強等三人)共有，由原告出名與被告簽訂系
04 爭租約，並於租約屆期後對被告訴請遷讓返還系爭土地，經
05 臺灣橋頭地方法院(下稱橋頭地院)於110年7月8日以109年
06 訴字第1136號判決被告敗訴，因被告未上訴而確定(下稱前
07 案訴訟)。被告本擬就前案訴訟第一審判決提起上訴，因李
08 志強等三人已於109年1月4日將系爭土地出售與訴外人賴友
09 志，礙於系爭土地仍由被告占有，無法將系爭土地點交予賴
10 友志，其等為免繼續纏訟而延遲交付系爭土地致負鉅額違約
11 金債務，乃於110年6月25日推派李志強偕同訴外人陳哲偉律
12 師、土地仲介顏園庭出面與被告協商，希望被告儘速返還系
13 爭土地，雙方最終達成被告放棄上訴並將系爭土地以現況返
14 還李志強等三人，李志強等三人同意自行清運系爭土地之廢
15 棄物而免除被告回復土地原狀義務之合意，並簽訂點交協議
16 書(下稱系爭點交協議)及完成系爭土地之點交。被告已依
17 系爭點交協議之約定履行完畢，不再負擔系爭土地之回復原
18 狀義務，此後李志強等三人依持分比例分擔清運費用將系爭
19 土地回復原狀，即與被告無關。詎原告事後竟無視系爭點交
20 協議，又向被告請求支出清運費用之損害賠償，自無可取。
21 況且，支付予銓財公司之清運費用係由李志強等三人及賴友
22 志各分攤四分之一，縱使原告請求損害賠償有理由，原告亦
23 僅得請求自己實際支出之金額，而非全部費用等語置辯。並
24 聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
25 告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於108年10月18日簽立系爭租約，約定被告向原告承租
28 其所有系爭土地作為其經營資源回收之用，租期自108年10
29 月1日起至109年9月30日止。

30 (二)兩造於系爭租約屆滿後並未續約，但被告繼續占用系爭土
31 地，原告訴請被告遷讓房屋等，業經橋頭地院109年度訴字

第1136號民事判決原告勝訴確定在案。

(三)系爭土地係原告與李志強、李靜怡共有，其等於109年1月4日將系爭土地出售予賴友志。

(四)被告與李志強於110年6月25日簽立點交協議書（即系爭點交協議），記載：被告於110年6月25日上午11時與李志強、李靜怡及原告完成系爭土地及地上物、門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋之點交事宜，返還李志強等三人占有，被告應於110年8月25日前將系爭土地及地上物未及搬遷之物品清除完畢等語。李志強並表明為原告及李靜怡之代理人，替原告及李靜怡在系爭點交協議上簽名。

(五)被告依系爭租約第6條約定應按原狀遷空交還系爭土地予原告，但系爭土地遭被告於地上及地下堆置或掩埋廢棄物。

(六)原告、李志強、李靜怡及賴友志於110年9月30日與銓財公司簽立委託清運合約書，約定由銓財公司以統包承攬方式清運高雄市○○區○○路00號堆置之廢棄物，數量約1500噸，工程總價為600萬元（總價承攬方式），原告個人分攤支付1,549,998元。

(七)被證三錄音譯文形式上係真正。

四、得心證之理由：

原告主張被告未依系爭租約第6條約定履行回復原狀義務，而依民法第432條規定或系爭租約第10條約定請求損害賠償，被告則抗辯原告已免除原告之回復原狀義務，不負損害賠償之責。是本件爭點應為：(一)兩造有無達成免除被告清運廢棄物義務之合意？(二)原告請求被告賠償損害，有無理由？數額若干？茲將本院判斷說明如下：

(一)兩造有無達成免除被告清運廢棄物義務之合意？

1. 經查，被告與李志強於110年6月25日簽立系爭點交協議，記載：被告於110年6月25日上午11時與李志強、李靜怡及原告完成系爭土地及地上物、門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋之點交事宜，返還李志強等三人占有，被告應於110年8月25日前將系爭土地及地上物未及搬遷之物品清除完畢等

01 語，李志強並表明為原告及李靜怡之代理人，替原告及李靜
02 怡在系爭點交協議上簽名乙節，為兩造所不爭執，並有系爭
03 點交協議可稽（見本院卷第25-26頁）。觀之系爭點交協議
04 所載契約文字，並未記載李志強等三人免除被告回復原狀義
05 務等相關詞語，是原告有無免除被告之清除廢棄物以回復原
06 狀之義務，尚有疑義。

- 07 2. 依證人陳哲偉證稱：伊是原告在前案訴訟委任之訴訟代理
08 人，但實際上是系爭土地之買受人賴友志委任伊去前案訴訟
09 協助原告，伊從未見過原告本人，前案訴訟審理時伊認為應
10 該會贏，但再拖下去，地主的賠償金會很高，前案辯論終結
11 時，仲介顏園庭詢問伊本件有無協商空間，伊詢問被告公司
12 負責人後，被告願意談，因此相約於110年6月25日碰面協
13 商，當天早上地主派李志強出來當代表，伊有跟李志強確認
14 是否可以代表其他地主，他說是，李志強與伊、顏園庭先在
15 被告公司附近的土地公廟商談哪些條件可以退讓，當時伊與
16 李志強確認可以退讓的條件包含搬遷費、訴訟費及搬遷時
17 間，就是若被告搬不完，就把他自己要的東西即處理回收的
18 設備及製作完畢的存貨搬走，其他垃圾由地主自己清理，三
19 個人協調好後，就進去與被告公司負責人談，伊直接詢問被
20 告公司負責人若今天馬上點交給地主，被告要的東西自己帶
21 走，其他就扯平互不請求，剩下的地主自己想辦法，其願不
22 願意立刻點交，被告要求地主支付一筆搬遷費約10幾萬元
23 後，雙方協商同意，伊就當場繕打系爭點交協議並讓雙方簽
24 名。系爭點交協議第2點記載「乙方於前述點交物上仍有部
25 分物品未及搬遷，應於110年8月25日將前述物品清除完
26 畢」，所稱未搬遷的物品是指工廠裡的機器設備、辦公設備
27 及成品、半成品，當時被告負責人說請吊車要花時間，最後
28 談好給二個月時間搬遷。前案訴訟審理時有去過現場，看起
29 來垃圾堆了一座小山，約一座貨櫃，但多深不知道，簽約當
30 天在工廠正中央就可以看到堆成一座座小山的垃圾，農地上
31 也有，看起來有燒過的痕跡，伊與顏園庭、李志強去現場繞

了一圈，確認必須要清理的垃圾有哪些，繞完後伊與李志強討論怎麼處理這些東西，李志強說等被告搬走，他就把東西清光，李志強原來判斷那些地上堆置的廢棄物大概2、300萬元可以清除，點交完幾天後，地主就請怪手進場整地，依照系爭點交協議之約定去清運，但後來實際清運時發現地下越挖越多，其實有點誤判等語（見本院卷第66-71頁），並有證人陳哲偉提出之與被告負責人協商過程錄音光碟（見本院卷第139頁）及錄音譯文可佐（見本院卷第151-155頁）。審酌證人陳哲偉僅是原告在前案訴訟委任之訴訟代理人，前案訴訟終結後與兩造已無利害關係，要無偏頗何方之虞，所述應堪採信。

3. 而證人李志強證稱：原告是伊的弟媳，原告跟伊說陳哲偉律師及顏仲介要去被告公司談搬遷事宜，當天原告及李靜怡不能去，原告就委託陳哲偉律師去與被告協商，並要求伊以地主身分陪同陳律師去處理，但原告沒有明確表示授與伊代理權簽署點交協議。到現場後，陳哲偉律師與被告公司洽談，對方要求支付10萬元搬遷費，並給三個月時間搬遷，及支付對方前案訴訟敗訴的訴訟費用，伊有答應此條件，系爭點交協議是陳律師當場用筆電打出來的，防止被告反悔，簽立系爭點交協議前，伊只看到地上有一小部分原料、製成品及一點垃圾和小土堆，不知道地下有掩埋廢棄物及樹林旁有堆置大量廢棄物，系爭點交協議簽約當天沒有講到堆置的廢棄物如何處理，只想到要被告趕快搬走，因為土地已經賣掉，要趕快收回土地，直到將地整平要交付給買方時，買方一挖下去發現有掩埋的廢棄物，因此另外花了600萬元與銓財公司簽約請其清運地下的掩埋物，由伊等共有人各分攤三分之一，而地上的廢棄物將近1000噸，是委託訴外人偉達公司及皇茂公司清運，分別支付269萬元及350萬元等語（見本院卷第59-65頁）。
4. 證人李志強雖證述簽約當日未與被告談及系爭土地之廢棄物清運責任問題，但依證人陳哲偉之前揭證詞，簽立系爭點交

01 協議後幾日，李正強等三人即自行委託清運公司進場清除地
02 上之廢棄物，李志強亦稱共支付700餘萬元予偉達公司、皇
03 茂公司以清運地上堆置之廢棄物，可知李正強等三人在被告
04 尚未搬遷完畢時，即自行委託偉達公司、皇茂公司進場清運
05 地上之廢棄物，且原告在本件訴訟僅請求被告賠償李正強等
06 三人與賴友志支付予銓財公司清運地下掩埋物之費用，未要
07 求被告賠償地主支付予偉達公司、皇茂公司之清運地上堆置
08 廢棄物費用，益證李志強有與被告達成上開由地主自行處理
09 土地廢棄物之口頭約定，否則包含原告在內之地主豈會在被
10 告尚未搬遷完畢時即自行聘請清運公司入場清運地上廢棄
11 物，並願意自行承擔地上廢棄物之清運費。考量李志強為
12 系爭土地地主之一並支付部分清除費用，並與原告有親屬關
13 係，原告在本件訴訟請求被告賠償之廢棄物清運費，其中
14 亦包含實際由李志強支付之部分，無法排除李志強為偏袒原
15 告而虛偽陳述之可能，故李志強證述雙方未討論系爭土地之
16 廢棄物清運問題，尚難採信。又李正強雖證述其去與被告協
17 商時，原告未明確授與代理權，但原告已自認有授權李志強
18 去協商（見本院卷第33頁），是李志強係經原告授與代理權
19 去與被告協商點交事宜，李志強代理原告與被告達成之約
20 定，依民法第103條規定對原告本人應發生效力。

- 21 5. 是以，系爭點交協議雖未記載李志強等三人免除被告清除系
22 爭土地地上及地下廢棄物之義務，但李志強作為原告之代理
23 人與被告商談點交事宜時，雙方已口頭約定被告僅須將其所
24 需物品即機器設備、辦公設備及成品、半成品在110年8月25
25 日前搬遷完畢即可，其餘廢棄物由地主即李正強等三人自行
26 處理，被告不負清除責任，應堪認定。至於李志強代理原告
27 與被告達成前揭合意時，雖不知系爭土地上另掩埋大量廢棄
28 物，但此僅涉及李志強代理原告為免除被告清除廢棄物義務
29 之意思表示時，就系爭土地下掩埋大量廢棄物之重要內容陷
30 於錯誤，原告或李志強得於發現時依民法88條規定撤銷上開
31 意思表示，但其等並未主張撤銷意思表示，是原告與被告間

01 之前揭免除被告清除廢棄物義務之口頭合意，自仍生其效
02 力。

03 6. 原告雖主張訴外人李政佑即李志強之子於111年2月11日與被
04 告協商廢棄物清運費補償事宜，被告負責人曾提議用高於市
05 價的價格購買李正強三人共有之農地作為補償費，可證兩造
06 未達成系爭土地不須回復原狀之合意，並提出原告與李政佑
07 之111年2月11日Line對話紀錄為證（見本院卷第85頁）。但
08 觀之上開對話紀錄：「（原告：請問與佑夫實業林先生針對
09 廢棄物處理費部分目前針對狀況是？）李：還沒有進度。
10 （原告：林先生不理會？還是其他狀況？）李：上次有提議
11 請他用高於市價的價格買農地當作補償，但金額還沒有共
12 識。（原告：他出價多少？）李：他沒有出價，但我們有提
13 至少應該要超過一千。」，可知是李志強之子向被告負責人
14 提議用高於市價的價格買農地當作廢棄物清運之補償，亦即
15 是系爭土地地主方要求被告補償清運費，並非被告主動提議
16 補償，自不足僅憑地主單方要求補償之對話，即可逕認兩造
17 未達成免除被告清除廢棄物義務之協議。

18 7. 原告另主張系爭點交協議之內容僅係針對前案訴訟之訴訟標
19 的進行和解，而與系爭土地下是否有遭被告掩埋廢棄物無關
20 等語。惟系爭點交協議所載內容並無載關於廢棄物清運義務
21 之相關記載，固無疑義，但兩造係另以言詞達成上開免除被
22 告清除廢棄物義務之約定，業經本院認定如前，是以，系爭
23 點交協議是否係針對前案訴訟之訴訟標的進行和解，核與兩
24 造有無另達成上開免除清除義務之約定，係屬二事，原告此
25 部分主張與本件爭點無涉，附此敘明。

26 8. 綜上，兩造已於110年6月25日以言詞達成免除被告清除廢棄
27 物義務之合意，應堪認定。

28 (二)原告請求被告賠償損害，有無理由？數額若干？

29 1. 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
30 產力者，並應保持其生產力；承租人違反該項義務，致租賃
31 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第

2項本文定有明文。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項另有明文。另系爭租約第6條約定：「租賃期屆滿，除甲方（按：原告）同意繼續出租外，應即日按原狀遷空交還甲方」、第10條約定：「乙方（按：被告）如有違約情事，致損害甲方權益時願聽從甲方損害賠償」等語（見審訴卷第20頁）。

2. 經查，系爭租約終止時，被告在系爭土地之地上及地下堆置或掩埋廢棄物且未清除乙節，為兩造所不爭執，已如前述。被告在系爭土地上堆置及掩埋廢棄物未清除，已違反系爭租約第6條約定，原告主張得依系爭租約第10條約定請求被告賠償損害，亦即給付回復原狀之清運廢棄物費用，要屬有據。另被告在系爭土地下掩埋廢棄物之所為，有害及系爭土地之生產力，堪認被告有未盡善良管理人注意義務以保管系爭土地之情事，原告主張依民法第432條第2項規定得請求被告賠償損害即給付回復原狀之清運廢棄物費用，亦屬有理。惟兩造已於110年6月25日達成前揭免除被告清運廢棄物義務之約定，亦經本院認定如前，被告之清除廢棄物以回復原狀之義務既經原告免除，原告再請求被告賠償廢棄物清運費，即無理由。

五、綜上所述，原告依民法第432條第2項規定及系爭租約第10條約定，請求被告應給付原告7,058,532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，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
民事第四庭 法 官 徐彩芳

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

05 書記官 吳綵蓁