

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第43號

上訴人 張芷螢

訴訟代理人 陳樹村律師

宋瑞政律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國112年2月24日臺灣高雄地方法院111年度重訴字第172號第一審判決提起上訴，本院於112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國108年10月18日簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定由被上訴人向上訴人承租高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），經營資源回收業務，租期自108年10月1日起至109年9月30日止。兩造於租約屆滿後未續約，被上訴人依租約第6條約定，應按原狀遷空交還土地予上訴人，否則應依租約第10條負賠償責任。詎被上訴人搬離後，未將堆置或掩埋於土地之地上及地下之大量廢棄物清除，嚴重影響土地之通常效用與價值，並違反廢棄物清理法，上訴人於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）705萬8,532元。爰依民法第432條第2項規定、租約第10條約定起訴，請求擇一為有利之判決等語，聲明：（一）被上訴人應給付上訴人705萬8,532元，及自

01 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息。(二)
02 願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被上訴人則以：上訴人及訴外人李志強、李靜宜（下稱上訴
04 人及李志強等2人）共有上開土地，由上訴人出名與被上訴
05 人簽訂租約。上訴人於租約屆期後，起訴請求被上訴人返還
06 土地，經臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）於110年7月8
07 日以109年訴字第1136號判決被上訴人敗訴（下稱系爭前
08 案），被上訴人本擬就前案提起上訴，因上訴人及李志強等
09 2人已於109年1月4日將土地售與訴外人賴友志，礙於土地仍
10 由被上訴人占有，無法點交予賴友志，為免繼續纏訟而延遲
11 交付土地致負鉅額違約金，乃於110年6月25日推派李志強偕
12 同上訴人前案訴訟代理人陳偉哲律師、土地仲介顏園庭出面
13 與被上訴人協商，雙方最終達成被上訴人放棄上訴，因被上
14 訴人未提起上訴而告確定，並將土地以現況返還上訴人及李
15 志強等2人，其等同意自行清運廢棄物而免除被上訴人回復
16 原狀義務，簽訂點交協議書（下稱系爭點交協議書）及完成
17 土地之點交。被上訴人已依協議履行完畢，不再負擔土地回
18 復原狀義務，上訴人竟無視該協議，向被上訴人請求支出清
19 運費用損害賠償；又，縱認上訴人請求有據，該費用係由上
20 訴人、李志強等2人與賴友志各分攤1/4，上訴人亦僅得請求
21 自己實際支出金額等語，資為抗辯。

22 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上
23 訴人不服，上訴請求將原判決廢棄，改判如上揭聲明；被上
24 訴人則請求駁回上訴，並陳明如受不利之判決，願供擔保，
25 聲請免為假執行。

26 四、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於108年10月18日簽立租約，約定被上訴人向上訴人承
28 租系爭土地作為經營資源回收之用，租期自108年10月1日起
29 至109年9月30日止。

30 (二)兩造於租約屆滿後並未續約，被上訴人繼續占用土地，上訴
31 人訴請被上訴人遷讓返還土地，經橋頭地院以前案判決上訴

01 人勝訴確定。

02 (三)上該土地為上訴人及李志強等2人共有，其等於109年1月4日
03 出售予賴友志。

04 (四)點交協議書記載：被上訴人於110年6月25日上午11時與上訴
05 人及李志強等2人完成土地及地上物、門牌號碼高雄市○○
06 區○○路00號房屋之點交事宜，返還上訴人及李志強等2人
07 占有，被上訴人應於110年8月25日前將土地及地上物未及搬
08 遷之物品清除完畢等語。李志強並表明為上訴人及李靜怡之
09 代理人，替上訴人及李靜怡在點交協議上簽名。

10 (五)依租約第6 條約定被上訴人應按原狀遷空交還土地予上訴
11 人，但被上訴人於土地之地上及地下堆置或掩埋廢棄物。

12 (六)上訴人及李志強等2人與賴友志於110年9月30日與銓財公司
13 簽立委託清運合約書，由銓財公司以統包（總價）承攬方式
14 清運○○路00號堆置之廢棄物，數量約1,500噸，工程總價
15 為600萬元，上訴人分攤支付154萬9,998元。

16 (七)被證三錄音譯文形式上係真正。

17 五、本件爭點：

18 (一)兩造有無達成免除被上訴人清運廢棄物義務之合意？

19 (二)上訴人依民法第432條第2項規定、租約第10條約定，擇一請
20 求被上訴人賠償損害，有無理由？數額若干？

21 六、本院論斷：

22 (一)兩造有無達成免除被上訴人清運廢棄物義務之合意？

23 1.被上訴人於108年10月18日向上訴人承租上訴人及李志強等2
24 人共有之系爭土地，經營資源回收業務，租期自108年10月1
25 日起至109年9月30日止，上訴人及李志強等2人於109年1月4
26 日將該土地出賣予賴友志。兩造於租期屆滿未再續約，被上
27 訴人繼續占用土地，上訴人提起前案請求被上訴人遷讓返還
28 土地及地上物，於前案訴訟期間，李志強、上訴人前案訴訟
29 代理人陳偉哲律師及仲介顏園庭於110年6月25日與被上訴人
30 簽訂點交協議書，於當日完成土地、地上物及房屋相關點交
31 事宜，將土地返還與上訴人及李志強等2人占有，並約定被

01 上訴人應於110年8月25日前，將地上物及未搬遷之物品清除
02 完畢，李志強並兼以上訴人、李靜怡代理人身分於該協議書
03 簽名，橋頭地院於110年7月8日就前案判決上訴人勝訴，被
04 上訴人未提起上訴而告確定等情，為兩造所不爭執，並有土
05 地租賃契約、不動產買賣契約書、前案判決及點交協議書可
06 參（審重訴卷第19至22頁、第23至27頁，原審卷第25至26
07 頁、第111至116頁），堪信為真實。

08 2.依點交協議書記載：「一、乙方（即被上訴人）於110年6月
09 25日上午11時與甲方（由李志強代理）就門牌號碼高雄市○
10 ○區○○路00號房屋（即如附圖所示編號1112(2)及1112(5)之
11 部分）、地上物（即如附圖所編號1112(1)、1112(3)、1112
12 (4)、1112(6)之部分）及土地（即如附圖所示1112、1112(7)、
13 1112(8)之部分）完成點交，並返還甲方占有、管理及使用。
14 二、乙方於前述點交物上仍有部分物品未及搬遷，乙方應於
15 110年8月25日前將前述物品清除完畢，甲方應為必要之協
16 助。」等語，經核協議書「一」所載點交及返還範圍（即所
17 稱附圖及其編號），與前案判決所命應拆除之地上物或返還
18 之房屋及土地全部相同；另被上訴人確依點交協議書「二」
19 所載，遵期於110年8月25日前將土地返還予上訴人（本院卷
20 第92頁），顯見李志強、被上訴人係針對上訴人於前案判決
21 請求進行協議無誤，以該協議解決兩造就前案訴訟之紛爭。

22 3.依前案判決案由欄記載，前案於110年6月24日言詞辯論終
23 結，訂於110年7月8日宣判，李志強、陳偉哲及顏園庭則於
24 前案言詞辯論終結翌日即110年6月25日與被上訴人進行攸關
25 土地點交等相關協議，李志強確經上訴人授權進行協商，已
26 為上訴人所自承（原審卷第33頁）。而李志強、陳偉哲及顏
27 園庭何以於前案言詞辯論終結後，與被上訴人進行協議之緣
28 由，參諸陳偉哲證稱：我是上訴人在前案訴訟委任之訴訟代
29 理人，但實際上是土地買受人賴友志委任我去前案訴訟協助
30 上訴人，點交協議書是我寫的，我認為前案應該會贏，但是
31 對於地主跟買方拖下去不是好現象，真正的問題，如果拖下

01 去地主賠償金會很高，後來該案辯論終結，仲介（即顏園
02 庭）問我本件有無協商的空間，因為他希望案件快點結束，
03 我請他去問被上訴人的負責人，是否願意協商，被上訴人願
04 意談，我就請顏園庭跟地主確認說，如果對方願意談，願意
05 退讓的條件，後來顏園庭幫雙方約了6月20幾號的協商，當
06 天早上我才知道地主派李志強出來當代表等語（原審卷第66
07 至67頁），核與李志強所證：上訴人是我弟媳，上訴人已經
08 委託陳偉哲律師與被上訴人協商，於點交前一天要求我以地
09 主身分陪同陳偉哲律師來處理，點交協議書是我與被上訴人
10 所簽，是上訴人跟我說陳偉哲律師及顏園庭要去被上訴人談
11 搬遷的事，當天上訴人、李靜怡不能去，我們協商說叫我跟
12 陳偉哲律師一起去，只有我去，因為要點交，怕被上訴人反
13 悔不搬遷。…被上訴人一直不搬遷，我們請陳偉哲律師以上
14 訴人當事人的名義對被上訴人提出遷讓房屋訴訟，就是為了
15 盡快能把土地交付給買方，當天點交的目的，是因為土地已
16 經賣掉，要急於收回土地…。(110年6月25日簽署點交協議
17 書，但是前案一審判決是在110年7月8日才宣判，為何在沒
18 有判決之前就去點交？)因為被上訴人法定代理人已經知道
19 敗訴，陳偉哲律師也知道被上訴人敗訴等語相符（原審卷第
20 59至60頁、第65頁）。審酌陳偉哲為上訴人前案之訴訟代理
21 人，其受委任提起前案目的在協助上訴人儘快取回土地，前
22 案終結後與兩造已無利害關係，是就本件所為相關證言，自
23 無偏頗何方之虞；李志強除為土地共有人之一外，亦為上訴
24 人之大伯，衡情所為證言自無不利於上訴人之虞，前開陳證
25 內容，當為可採，李志強確經上訴人授權和陳偉哲與被上訴
26 人進行土地點交協議。

27 4.復依上訴人所提出之「本案相關重要時序」表所載（本院卷
28 第92頁），並參諸上訴人及李志強等2人與賴友志間於109年
29 7月7日、110年2月1日所簽立之「增補條款」（本院卷第97
30 至99頁），及前認上訴人及李志強等2人於109年1月4日將土
31 地出賣予賴友志，原約定於109年6月30日前由賣方即上訴人

01 及李志強等2人解除土地之租賃，以現況點交予賴友志，然
02 該約定之點交日期，兩造租期仍未屆滿，上訴人及李志強等
03 2人、賴友志乃於109年7月7日簽立增補條款，將點交日第一
04 次延至110年1月30日，上訴人並於兩造租期屆滿該日即109
05 年9月30日委託陳偉哲以前案請求被上訴人返還土地，但上
06 訴人及李志強等2人猶未能遵期於110年1月30日將土地點交
07 予賴友志，其等遂於110年2月1日將點交期日再度延至110年
08 12月31日；前案判決雖於110年7月8日判決上訴人勝訴，然
09 依兩造所不爭執之被證3即陳偉哲、被上訴人法定代理人及
10 李志強於110年6月25日對話內容所載，被上訴人法定代理人
11 於對話中曾表明前案判決後，將提起上訴，並就上訴人提起
12 該前案訴訟多所抱怨（原審卷第151頁、第154至155頁），
13 故被上訴人如提起上訴，上訴人及李志強等2人、賴友志就
14 上揭於110年12月31日完成點交之約定可否順利履行，恐生
15 疑慮。倘上訴人及李志強等2人屆期確實無法完成點交，依
16 諸彼等與賴友志所簽立不動產買賣契約第12條違法處罰之約
17 定：「甲（賣方即上訴人及李志強等2人）、乙方（即賴友
18 志）雙方認一方違反本契約各條之一者，他方得以既付之全
19 部金額為基準，請求懲罰性違約金，並不經催告解除本契
20 約，雙方絕無異議。」（原審卷第113頁），且依該買賣契
21 約所載，斯時賴友志至少已支付2,000萬元與上訴人及李志
22 強等2人（原審卷第112頁），上訴人及李志強等2人顯然背
23 負鉅額違約罰之壓力。勾稽前開諸情，上訴人及李志強等2
24 人確實承受於110年12月31日前點交土地與賴友志之壓力，
25 陳偉哲證述確實為真，可認被上訴人並非主動邀約上訴人洽
26 談土地返還相關事宜，而係上訴人為免被上訴人於前案受敗
27 訴判決後，如被上訴人提起上訴，將延滯點交期日，上訴人
28 面臨承擔出賣人遲延交付土地之違約風險，遂而委由陳偉哲
29 進行協議，上訴人並委託李志強以土地共有人即地主身分與
30 被上訴人進行協商，透過協議方式順利取回土地，避免違約
31 情事發生，應可認定。

01 5.觀之點交協議書「二」雖僅約定被上訴人於前述點交物上仍
02 有部分物品未及搬遷，應於110年8月25日前將物品清除完
03 畢，上訴人及李志強等2人應為必要之協助等語，雖未明白
04 記載免除被上訴人回復原狀義務等相關文字。然承前論，上
05 訴人既委託熟悉兩造紛爭緣由，並理解上訴人及李志強等2
06 人面臨之違約壓力之前案訴訟代理人陳偉哲於110年6月25日
07 與被上訴人就土地交付相關事宜進行協商，其目的無非希冀
08 經由與被上訴人訴訟外之協議，儘速取回土地以利履行其與
09 賴友志間之買賣契約，避免違約。而依兩造不爭執事項、被
10 證3對話內容及前案判決所載，被上訴人早於77年間即向訴
11 外人即上訴人之婆婆李謝春承租前開土地作為經營資源回收
12 之用，達數十年之久；則兩造同意折衝退讓之範圍，攸關被
13 上訴人是否願意配合返還土地，誠屬磋商重要事項，此可依
14 陳偉哲所證：我、顏園庭、李志強在被上訴人附近的土地公
15 廟先談那些條件可以退讓，當時我有跟李志強確認可以退讓
16 的有搬遷費、訴訟費、還有搬遷的時間，就是如果搬遷不
17 完，就是被上訴人要的東西就是處理回收的設備及製作好的
18 存貨自己帶走，其他的垃圾我們自己清理，這個部份顏園庭
19 當時有錄音，3個人協調好，我們就進去跟被上訴人法定代
20 理人談，我問被上訴人法定代理人如果今天馬上點交給我們，
21 其他我們就扯平(台語)，就是互不請求的意思，願不願意
22 今天立刻點交給我，被上訴人同意了，後來又跟地主要一
23 筆搬遷費，一開始要幾十萬，後來談到剩下十幾萬元，據我
24 所知地主後來有給被上訴人一筆搬遷費，…我就當場打字繕
25 打點交協議書讓雙方簽名，點交協議第2點記載未搬遷物品
26 是指工廠裡的機器設備、辦公設備及成品、半成品，當時被
27 上訴人負責人說請吊車要花時間，最後談好給2個月時間搬
28 遷。前案訴訟審理時有去過現場，看起來垃圾堆了一座小山，
29 約一座貨櫃，但多深不知道，簽約當天在工廠正中央就可
30 以看到堆成一座座小山的垃圾，農地上也有，看起來有燒過
31 的痕跡，我與顏園庭、李志強去現場繞了一圈，確認必須

要清理的垃圾有哪些，繞完後我與李志強討論怎麼處理這些東西，我有跟李志強說如果你要被上訴人支付清運費用，今天大概點交不成，李志強說等被上訴人搬走，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等語（原審卷第67至69頁）。從上敘磋商情形及內容，足認被上訴人、李志強確實達成其他非屬被上訴人搬遷之物品之廢棄物（即陳偉哲所指垃圾），由上訴人及李志強等2人自行清理之合意至明。

6.雖李志強證稱其僅就給付被上訴人10萬元搬遷費、同意給與搬遷時間及支付前案訴訟訴訟費用等節達成協議，就廢棄物部分並未協議云云。然李志強對於點交協議書「二」所指未及搬遷之物品為何乙情，稱：被上訴人做塑膠廢棄物進口，重新整理後已經變成原料，所以土地上堆置很多原料及製作做好的成品，被上訴人說短期間沒有可以找到放的地方，給他時間搬遷等語（原審卷第61頁），核與陳偉哲所稱成品、半成品相符。但因被上訴人於系爭土地經營廢棄物清理業務已長達數十年，且依陳偉哲及李志強所述，彼等於簽立點交協議前曾巡繞土地現場，肉眼明顯可見土地上堆置有廢棄物，相較於給付搬遷費及負擔訴訟費用，就土地上廢棄物如何處理，對被上訴人、上訴人及李志強等2人而言，顯然更為重要，蓋此乃關乎被上訴人可否於110年8月25日順利交付土地，及移除堆置費用由何方負擔，衡情被上訴人焉有不與陳偉哲、李志強為協議之理？況依陳偉哲前揭證述，其與李志強、顏園庭有先在土地公廟先談可以退讓的條件，如果搬遷不完，就是被上訴人要的東西自己帶走，其他垃圾我們自己處理（已如前述），及於簽立點交協議後數日，上訴人及李正強等2人即自行委託清運公司進場清除地上之廢棄物，李志強就此亦稱支付269萬元予偉達公司、支付350萬元皇茂公司以清運地上堆置之廢棄物（原審卷第63頁），即上訴人及李正強等2人在被上訴人尚未搬遷完畢時，即委託偉達公

01 司、皇茂公司進場清運地上之廢棄物。此事實即足認彼等間
02 就土地廢棄物之清理，確有達成由上訴人等為之的約定，而
03 免除原契約所定由被上訴人負回復原狀之義務。又上訴人在
04 本件訴訟僅請求其與李正強等2人、賴友志於110年9月30日
05 （即被上訴人於110年8月25日自系爭土地搬遷後）與銓財公
06 司所簽立委託清運合約書，就委請銓財公司清運地下掩埋物
07 之費用，並未包括其等支付予偉達公司、皇茂公司之清運地
08 上堆置廢棄物費用。經核陳偉哲、李志強前開證述關於協議
09 事項相同部分即給付搬遷費、搬遷期間、被上訴人應搬遷之
10 物品及負擔前案訴訟費用，僅其中搬遷期間記載於點交協議
11 書中，其餘事項或未見記載於點交協議書中或未明確約定，
12 顯然點交協議書係就被上訴人應負義務予以明文臚列，其餘
13 未記載事項則非屬被上訴人應履行之義務。是此，點交協議
14 書雖未明文記載上訴人及李志強等2人免除被上訴人清除土
15 地地上及地下廢棄物之義務，惟李志強為上訴人代理人與被
16 上訴人商談點交事宜時，雙方已口頭約定被上訴人僅須將其
17 所需物品即機器設備、辦公設備及成品、半成品在110年8月
18 25日前搬遷完畢即可，其餘廢棄物由地主即上訴人及李正強
19 等2人自行處理，被上訴人不負清除責任，應可認定。至於
20 李志強代理上訴人與被上訴人達成前揭合意時，雖不知土地
21 上另掩埋大量廢棄物，但此僅涉及李志強代理上訴人為免除
22 被上訴人清除廢棄物義務之意思表示時，就土地下掩埋大量
23 廢棄物之重要內容是否有陷於錯誤，進得否依民法88條規定
24 撤銷上開意思表示之範疇，但其等並未主張有為撤銷意思表
25 示，是上訴人與被上訴人間之前揭免除被上訴人清除廢棄物
26 義務之合意，仍生效力。

27 7.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
28 對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向
29 其代理人為之者，準用之，民法第103條定有明文。又代理
30 權之授與並不以明示為限，如依表意人之舉動或其他情事足
31 以間接推知其有授權之意思者，即生效力（最高法院73年度

台上字第1727號判決意旨參照)。上訴人雖又主張其並無授權李志強簽立點交協議書，該協議對其不生效力云云，然綜依前開諸情，足證上訴人確有委任並授與代理權予李志強，與被上訴人協商土地相關點交事務，李志強代理上訴人與被上訴人就該點交協議所達成約定，依民法第103條規定對上訴人本人發生效力。

8.據此，兩造已於110年6月25日達成免除被上訴人清除廢棄物義務之合意。

(二)上訴人依民法第432條第2項規定、租約第10條約定，擇一請求被上訴人賠償損害，有無理由？數額若干？

1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反該項義務，致租賃物毀損、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。另租約第6條約定：「租賃期屆滿，除甲方（即上訴人）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（即被上訴人）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（審訴卷第20頁）。

2.被上訴人於租約終止時，在上該土地之地上及地下堆置或掩埋廢棄物且未清除，雖為兩造所不爭執，被上訴人原應負清除責任，惟兩造已於110年6月25日達成前揭免除被上訴人清運廢棄物義務之約定，業經本院認定如前。則上訴人依民法第432條第2項規定、租約第10條約定，擇一請求被上訴人賠償廢棄物清運費，即無理由。

七、綜上所述，上訴人依民法第432條第2項規定、租約第10條約定，擇一請求被上訴人應給付上訴人705萬8,532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，不應准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
02 逐一論列。

03 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日

05 民事第三庭

06 審判長法 官 許明進

07 法 官 周佳佩

08 法 官 張維君

09 以上正本證明與原本無異。

10 上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴
11 狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理
12 由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律
13 師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日

16 書記官 林秀珍

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1：

19 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
22 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
23 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。