

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第100號

上訴人 高台工業股份有限公司

法定代理人 甘智全

被上訴人 郭芳成兼沈認份之承受訴訟人

沈美珍即沈認份之承受訴訟人

吳雪蓮即沈揮雄之承受訴訟人

沈煥傑即沈揮雄之承受訴訟人

沈孟璇即沈揮雄之承受訴訟人

共 同

訴訟代理人 李春卿律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國114年3月5日臺灣橋頭地方法院113年度重訴字第82號第一審判決提起上訴，本院於114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決第三項關於命上訴人給付逾新臺幣5,000元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定及減縮部分外）之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定及減縮部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 01 一、原審原告沈認份於民國114年2月14日死亡，經其繼承人即沈  
02 美珍及原審原告郭芳成聲明承受訴訟（本院卷第171至172  
03 頁），核無不合，應予准許。
- 04 二、被上訴人主張：被上訴人沈揮雄及郭芳成原為坐落高雄市○  
05 ○區○○段0000地號土地共有人、沈認份則為同段1463、14  
06 64-1地號土地所有權人。上訴人向沈揮雄及郭芳成、沈認份  
07 （下合稱沈揮雄3人）租賃上該3筆土地，租賃期間自民國10  
08 2年12月1日至112年11月30日止，嗣經雙方合意於112年4月3  
09 0日提前終止租約。惟上訴人未依租約第11條約定除去租賃  
10 範圍內之地上物，被上訴人僱工代為回復原狀而支出費用新  
11 臺幣（下同）290,000元。爰依租約法律關係及不當得利規  
12 定，請求返還上開費用。聲明：上訴人應給付被上訴人290,  
13 000元，及自112年10月11日起至清償日止，按週年利率5%  
14 計算之利息（沈揮雄3人於原審起訴請求給付未付租金及無  
15 權占用非租賃範圍之「同段1452地號」土地相當於租金不當  
16 得利部分，經原審為一部勝、敗判決後，未據兩造上訴，不  
17 在本院審理範圍）。
- 18 三、上訴人則以：上訴人依約清理後交還土地，其餘廢棄物非上  
19 訴人所棄置，縱有零星所遺，被上訴人請求之金額過高不合  
20 理等語，資為抗辯。
- 21 四、原審就沈揮雄3人回复費用之請求，判令上訴人應給付郭芳  
22 成、沈認份及沈揮雄之承受訴訟人吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇  
23 276,000元（按：沈揮雄於原審審理中死亡，經吳雪蓮、沈  
24 煥傑、沈孟璇於原審承受訴訟），及自113年6月28日起至清  
25 償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回其餘之訴（被上  
26 訴人受敗訴部分，未據上訴，不在本院審理範圍）。上訴人  
27 不服提起上訴，聲明求為廢棄原判決關於命上訴人給付276,  
28 000元本息部分（指原判決主文第三項），駁回被上訴人之  
29 訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。
- 30 五、本院判斷：
- 31 (一)兩造之租約於112年4月30日經雙方合意提前終止，為兩造所

01 不爭執。依租約第11條約定：「租用期間屆滿，乙方（即上  
02 訴人）應無條件拆除非經甲方（即沈揮雄3人）同意存在之  
03 土地上建築物將租用土地回復原狀，交還甲方管理，絕不得  
04 要求移轉費或土地地上物補償金等任何名目之款項」（原審  
05 雄補字卷第23頁），是被上訴人主張上訴人依約有將租用土  
06 地回復原狀義務，固屬有據。惟上訴人抗辯：上訴人已清除  
07 地上物並交還土地，此節業據證人郭萬貫證稱：上訴人退租  
08 後，有將土地清空，及邱文君證陳：上訴人將鐵材、活動圍  
09 牆吊走後，地面上已無其他雜物（原審重訴字卷第95、91  
10 頁），佐以被上訴人於所稱其另行僱工清理前，即在訟爭土  
11 地入口處懸掛招租紅布條廣告，有該廣告布條照片可稽（原  
12 審重訴卷第59頁），衡諸常情，租賃物倘有前承租人所遺  
13 之物而全然未經整理，此該狀態客觀上既無法再租他人，出  
14 租人當無徒勞張貼廣告之必要，足認證人上該證詞符合實情  
15 而可採。復參諸沈揮雄3人原起訴請求上訴人返還土地等，  
16 嗣於原審審理中變更（減縮）其訴之聲明，僅請求上訴人給  
17 付「未付租金」及「無權占用非租賃範圍（1452地號）土地  
18 之不當利得，撤回對上訴人「返還土地」之請求（原審雄補  
19 字卷第9-13頁；重訴字卷第53-54頁），益證上訴人主張其  
20 已清除地上物並交還土地予沈揮雄3人乙節，堪可採信。

21 (二)被上訴人雖聲請廠商鮑東霖到場作證，而據其證稱：清理廢  
22 棄物大約10幾車15噸貨車，現場有雜草、雜物、玻璃、塑膠  
23 瓶罐等要清理（原審重訴字卷第179頁）。然，上訴人主張  
24 沈揮雄3人受還土地後，即在入口處架設鐵門封阻該地，有  
25 上訴人所提出之鐵門照片及租賃範圍示意圖說為證（原審重  
26 訴字卷第29、79頁），可知上訴人交還土地後，訟爭土地之  
27 進出已由沈揮雄3人掌控。復據證人郭萬貫證述：上訴人不  
28 租土地後，有將土地清空，但後來沈認份又將廢棄物載回來  
29 土地上放（原審重訴字卷第95頁），及證人邱文君證稱：原  
30 告的工程行後來將廢棄物倒置在系爭土地上，我們有調閱監  
31 視器，並翻拍載運車輛的照片；棄置多少我沒概念，看起來

01 就是一大片（原審重訴字卷第91-92頁），並有邱文君提出  
02 之監視影像翻拍照片可參（原審重訴字卷第187頁）。此該  
03 情形足認上訴人主張：鮑東霖係於上訴人交還租地後始受託  
04 清運，其清運之廢棄物與上訴人無涉；上訴人交還租地時所  
05 為清除，縱有殘餘雜物，至多不會超過1台車之清運量乙  
06 情，堪可採信。

07 (三)繼依被上訴人於本院所陳：訟爭土地樹木於出租時即存在，  
08 RC地面打除沒有施作（本院卷第94頁），及鮑東霖證稱：因  
09 現場有樹木倒塌壓到隔壁圍牆，需要吊車才能吊起清理（原  
10 審重訴字卷第180-181頁），是上訴人主張吊車費用及估價  
11 單所列「RC地面打除」、土石清運費應予剔除，核屬可採。  
12 復以，上訴人承租之系爭土地與1452地號土地相鄰，有空拍  
13 地籍圖及前揭租賃範圍示意圖說可憑（原審重卷第45頁；  
14 原審重訴字卷第79頁），可知1452號土地位在臨路處，為出  
15 入系爭土地所必經。上訴人承租期間曾在入口處即1452號土  
16 地上，以貨櫃改造成機車車棚供上訴人員工停車之事實，為  
17 兩造所不爭執（按：上訴人因無權占用1452號地之行舉，業  
18 經原審判命上訴人應給付吳雪蓮、沈煥傑、沈孟璇、郭芳成  
19 相當於租金之不當利得16,062元本息確定）。參諸被上訴人  
20 陳述上訴人承租後，即在該租地上鋪設「水泥地面」，衡以  
21 地面鋪設水泥後，植物即無法存活生長之常情，及比對前揭  
22 入口處即1452號土地及車棚照片觀察，車棚周圍地面仍為  
23 「砂土」而雜草叢長，並有落葉散布其間（原審雄補字卷第  
24 41頁；原審重訴字卷第107-109、143-147頁），暨鮑東霖施  
25 作時所攝照片，顯示其清理區域包含該車棚及入口通道（原  
26 審重訴字卷第191、203-209、211、241-245頁），而非僅限  
27 於訟爭租地之範圍。足認鮑東霖估價單所列「整地、樹葉清  
28 除、割草」相關費用，應係針對未鋪設水泥地面之1452號土  
29 地（即上該車棚、入口通道）所為。被上訴人既未證明此該  
30 費用係為清理訟爭租地所產生，自不應由上訴人負擔，亦應  
31 剔除之。

01 六、綜上所述，被上訴人未能證明其僱請鮑東霖而支出之前述費  
02 用，全係因上訴人未能清除系爭土地地上物所致，然上訴人  
03 既陳述其或應再負擔一台車之清運費，及一台車之合理運  
04 費為5,000元（原審重訴字卷第129頁），則被上訴人依租約  
05 第11條請求上訴人給付清運費5,000元，應予准許；逾此  
06 範圍則屬無據，不應准許。原審就上開不應准許部分，判令  
07 上訴人給付逾5,000元本息部分，即有未合，上訴人指摘原  
08 判決不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2  
09 項所示。至原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，並無  
10 不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為  
11 無理由，應予駁回。又，本件攸關爭點之基礎事實已明，兩  
12 造所為其他攻防方法及所提資料，核皆不影響判決結果，不  
13 再逐一論載，爰判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

15 民事第三庭

16 審判長法官 許明進  
17 法官 秦慧君  
18 法官 蔣志宗

19 以上正本證明與原本無異。

20 本件不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

22 書記官 林家煜