

臺灣南投地方法院民事判決

113年度重訴字第60號

原告 寶鏵興業股份有限公司

法定代理人 張美卿

訴訟代理人 王素珍律師

被告 寶潔能工業股份有限公司

兼上一被告

及下一被告

法定代理人 李雅琴

上二人共同

訴訟代理人 許哲維律師

複代理人 何博彥律師

被告 博能環保科技有限公司

林宗輝

上四人共同

訴訟代理人 鐘登科律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告李雅琴、寶潔能工業股份有限公司應連帶給付原告新臺幣1,084萬2,698元及自民國113年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告李雅琴、被告寶潔能工業股份有限公司連帶負擔67%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣361萬4,000元供擔保後，得假執

01 行；但被告李雅琴、寶潔能工業股份有限公司如以新臺幣1,084
02 萬2,698元為原告預供擔保，得免為假執行。
03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張略以：

06 (一)被告寶潔能工業股份有限公司（下稱寶潔能公司）為廢棄物
07 清除、處理業者，被告李雅琴為該公司負責人，並將所有如
08 附表一所示之土地及廠房建物（下各稱系爭土地、廠房，合
09 稱系爭不動產）供寶潔能公司營業。嗣李雅琴於民國109年3
10 月18日以總價新臺幣（下同）1億6,000萬元將系爭不動產出
11 售予原告，嗣同意按銀行承辦系爭不動產擔保放款估價總值
12 為準，將系爭不動產買賣總價變更為1億4,000萬元，系爭不
13 動產已於109年5月14日完成所有權移轉登記，其後原告與李
14 雅琴、寶潔能公司又於109年5月23日簽立「不動產租賃暨買
15 賣契約書」（下稱系爭租賃契約），約定李雅琴得於二年內
16 即111年5月22日前以原價1億4,000萬元加成買回系爭不動
17 產，寶潔能公司於其買回期限內向原告承租系爭不動產二
18 年，每月租金60萬元。

19 (二)系爭租賃契約於111年5月21日屆期，為配合李雅琴買回系爭
20 不動產之期限展延至111年8月23日止，原告與李雅琴、寶潔
21 能公司達成協議，寶潔能公司應自租期屆滿後，按月給付繼
22 續使用系爭不動產所受不當得利60萬元予原告，並簽立協議
23 書（下稱系爭協議書）。但其後李雅琴未買回系爭不動產，
24 寶潔能公司亦未遷讓返還系爭不動產，且該公司租用期間，
25 於系爭土地上有違法堆置如附表二所示之有害事業廢棄物
26 （下稱系爭地上廢棄物），經桃園市政府限期寶潔能公司及
27 原告於112年6月5日前完成廢棄物清理作業及提送「棄置場
28 址廢棄物清理計畫」審核，因寶潔能公司逾期未處理，原告
29 為收回系爭不動產及解除土地管制，乃委託合法之廢棄物清
30 除、處理機構於113年3月28日完成系爭地上廢棄物之清理作
31 業，再報請桃園市政府同意解除列管，經該府確認無誤，原

告因而支出系爭地上廢棄物清理費計64萬2,698元。又系爭不動產於113年4月間經開挖發現地下掩埋如附表三所示之大量廢棄物（下稱系爭地下廢棄物），原告因而支出系爭地下廢棄物清理費509萬9,901元。

(三)請求被告給付項目，分述如下：

1.寶潔能公司遲延返還系爭不動產，應給付原告不當得利金額計1,020萬元：系爭租賃契約屆期之次日即111年5月22日起，至113年3月28日完成收回系爭租賃物止，寶潔能公司總計遲延返還系爭租賃物逾22個月，扣除其中自111年5月22日起至同年8月22日計3期之不當得利部分已經給付外，原告依約得請求寶潔能公司給付其餘19期之不當得利計1,140萬元（ $60 \times 19 = 1140$ ），扣除押租金120萬元，寶潔能公司應給付原告不當得利金額為1,020萬元。李雅琴、被告博能環保科技有限公司（下稱博能公司）同為寶潔能公司之連帶保證人），應負連帶給付義務。

2.寶潔能公司應賠償原告系爭地上廢棄物清理費64萬2,698元：寶潔能公司租用系爭土地期間違法棄置或容任棄置系爭地上廢棄物，為污染行為人，雖切結承諾自費完整清除，且經桃園市政府限期於112年6月5日前完成廢棄物清理作業，但仍一再拖延，原告為收回系爭不動產及解除土地管制，乃提出整治計畫經桃園市政府准予核備後據以實施，則原告因而支出系爭地上廢棄物清理費64萬2,698元，依水污染法第31條第2項、民法第184條、第432條第2項，擇一請求向寶潔能公司求償。又李雅琴、林宗輝為寶潔能公司之連帶保證人，應同負連帶賠償責任。

3.請求李雅琴給付510萬7,776元部分：李雅琴於109年3月18日將系爭不動產出賣予原告。系爭土地於109年5月14日完成所有權移轉登記後，自同年月21日起即由寶潔能公司承租占用至113年3月間經原告收回止。可見原告於113年3月間之前未實際占有系爭不動產。惟原告於113年4月間開挖系爭土地時發現地下掩埋大量事業廢棄物，衡情應係系爭不動產買賣契

約成立前既已存在之非法狀態，該地下廢棄物並非土地原有成分，須委託經主管機關許可之公民營廢棄物清除處理機構清除處理，始能排除此違法狀態及回復系爭土地之通常價值及效用，則依通常交易觀念，系爭土地回填有大量廢棄物自屬瑕疵。原告已將此瑕疵通知被告，並按系爭地下廢棄物類別委託第三人泳元有限公司、勝億有限公司、東鴻環保顧問有限公司、久仲環保顧問有限公司等依法清理，總計支出相關清理費510萬7,776元，而依法清除系爭地下廢棄物屬回復系爭土地通常經濟價值及效用之必要措施，其清理費用應得作為認定系爭土地因掩埋廢棄物所貶損之價值，先位依民法第359條、227條第2項、第179條請求李雅琴賠償。

4.退而言之，倘認系爭地下廢棄物係於寶潔能公司向原告租用系爭土地期間所掩埋，則寶潔能公司於系爭土地違法回填或容許回填廢棄物，所為不僅因故意或過失而侵害原告之土地所有權，並違反廢棄物清理法之相關規定及承租人應負之保管義務，則原告備位依侵權行為或租賃之法律關係，請求寶潔能公司賠償損害，支付系爭土地回復原狀所必要之系爭地下廢棄物清理費510萬7,776元。又李雅琴、被告林宗輝為寶潔能公司之連帶保證人，應負連帶給付義務。

(四)並聲明：

- 1.李雅琴應與寶潔能公司、博能公司連帶給付原告1,020萬元及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 2.李雅琴應與寶潔能公司、林宗輝連帶給付原告64萬2,698元及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。
- 3.①先位聲明：李雅琴應給付原告510萬7,776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。
②備位聲明：李雅琴應與寶潔能公司、林宗輝連帶給付原告510萬7,776元及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

01 4.願供擔保，請准為宣告假執行。

02 二、被告答辯略以：

03 (一)系爭租賃契約延長期限屆至後，寶潔能公司即將系爭不動產
04 返還遷讓予原告，未有遲延返還或繼續占用系爭不動產之情
05 事。寶潔能公司租賃系爭不動產原係規劃為經營公司之用，
06 嗣後雖因未能取得相關營業許可而未實際營運，惟於系爭廠
07 房中有放置若干設備，故寶潔能公司於返還遷讓系爭不動產
08 時，亦告知原告會將設備留贈原告利用，並願介紹公司與原
09 告合作經營相關事業。嗣後，原告聯繫寶潔能公司要求清除
10 廠房內設備，寶潔能公司即委託第三人前往清除，又因寶潔
11 能公司返還系爭不動產予原告後，便未曾再進入使用，系爭
12 不動產之出入門鎖也均由原告持有，是當第三人欲前往清運
13 系爭廠房內設備時，也必須由寶潔能公司先行聯繫原告，經
14 原告允許開鎖後方得進入系爭不動產，寶潔能公司將系爭不
15 動產返還原告後，便未有占用，而係由原告管領使用系爭不
16 動產一事。另原告稱系爭土地上遭堆置系爭地上廢棄物，並
17 非寶潔能公司所為。

18 (二)113年3月18日原告提報清除系爭地上廢棄物之計畫書前，寶
19 潔能公司早已在113年1月31日即提報清除計畫並經核備，且
20 寶潔能公司亦有持續向原告告知該等清除計畫進度，原告並
21 有向寶潔能公司詢問相關事宜，過程中原告均未曾表露伊要
22 清除系爭地上廢棄物之意向，是原告顯然知悉並同意由寶潔
23 能公司清除系爭地上廢棄物。詎料，寶潔能公司於113年4月
24 3日聯繫原告，請原告於同年4月9日協助開門進行清除作業
25 時，原告竟突然稱系爭地上廢棄物已清除。針對系爭地上廢
26 棄物，寶潔能公司顯然願意負責，且已為此作相關準備、聯
27 繫清運廠商，原告明知上揭情況，卻未與寶潔能公司商討即
28 自行將系爭地上廢棄物清除，自不得再要求被告賠償相關費
29 用。

30 (三)系爭土地乃經土壤檢測通過，並無掩埋廢棄物之情，是原告
31 主張系爭土地有系爭地下廢棄物一事顯然不實，則其向被告

01 請求給付清理系爭地下廢棄物之費用，亦無理由。

02 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
03 告免為假執行。

04 三、兩造不爭執事項：

05 (一)寶潔能公司為廢棄物清除、處理業者，李雅琴為其負責人。

06 (二)原告與李雅琴於109年3月18日簽立不動產買賣契約書，約定
07 李雅琴將系爭不動產出售予原告，買賣總價款為1億6,000萬
08 元，其後雙方合意變更買賣總價為1億4,000萬元。系爭不動
09 產於109年5月14日移轉所有權登記與原告。

10 (三)原告與李雅琴及寶潔能公司於109年5月23日簽立系爭租賃契
11 約，約定李雅琴願向原告買回系爭不動產，買回前，寶潔能
12 公司向原告承租系爭不動產，寶潔能公司、博能公司為李雅
13 琴之連帶保證人。

14 (四)寶潔能公司簽立原證四之承諾書，承諾承租系爭不動產不得
15 造成空氣、水及土壤汙染，如有違反環保相關法令願負責處
16 理及賠償，李雅琴、林宗輝為其連帶保證人。

17 (五)原告與李雅琴、寶潔能公司於111年4月25日簽立系爭協議
18 書，約定李雅琴買回期限延長至111年8月23日，寶潔能公司
19 自前開租賃期限屆滿後，按月給付原告使用系爭不動產之補
20 償金，每月60萬元。

21 (六)寶潔能公司已給付原告截至111年8月間止之補償金，金額為
22 180萬元。

23 (七)桃園市政府環境保護局於112年5月8日發文寶潔能公司，限
24 期完成福興段322、323及362地號土地廢棄物清理作業；原
25 告提報「棄置場址廢棄物清理計畫書」，經桃園市政府環境
26 保護局核備；原告於113年4月9日申請解除322、323、362地
27 號土地非法棄置場之列管，經桃園市政府環境保護局派員勘
28 查，現況已無廢棄物。

29 (八)原告支出系爭地上廢棄物清理費共64萬2,698元。

30 (九)寶潔能公司於112年1月17日簽立切結書，切結於司法機關確
31 認無證據保全必要後，將自費完整清除系爭土地地上廢棄

01 物。

02 (十)原告尚未返還租賃押租金120萬元。

03 (十一)桃園市○○區○○段00○號房屋為寶潔能公司廠房，因遭他
04 人堆置事業廢棄物，經桃園地方檢察署檢察官以110年度偵
05 字第19558號、22653號對第三人鄧順安、戎大中、聚全工業
06 有限公司提起公訴，復經臺灣桃園地方法院以112年度訴字
07 第1297號判決（下稱另案廢棄物清理法案件）；林宗輝、寶
08 潔能公司於該案則經檢察官為不起訴處分。

09 四、本院之判斷：

10 (一)被告寶潔能公司於租賃期限屆滿後仍占用系爭不動產，被告
11 李雅琴應依系爭協議書與被告寶潔能公司連帶給付1,020萬
12 元相當於租金之不當得利：

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
15 179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲
16 得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，
17 此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法
18 則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台
19 上字第1695號判決意旨參照）。

20 2.原告與被告李雅琴、寶潔能公司簽訂系爭租賃契約，契約記
21 載：「立契約書人：原告（下稱甲方）、李雅琴（下稱乙
22 方）、寶潔能公司（下稱丙方），茲因甲、乙雙方於109年3
23 月18日簽立『不動產買賣契約書』，由乙方將如附表所示土
24 地及建物（按即系爭不動產）以總價新臺幣壹億陸仟萬元出
25 售予甲方。惟因丙方事業經營之需要，乙方願向甲方買回系
26 爭不動產暨乙方於向甲方買回系爭不動產前，丙方願向甲方
27 承租系爭不動產，三方因此訂立契約條款如下：一、丙方承
28 租之義務：丙方願向甲方承租系爭不動產，每月租金新臺幣
29 陸拾萬元整（含稅），並由丙方於每一年度按月一次開立十
30 二張支票...」，被告李雅琴為被告寶潔能公司之連帶保證
31 人。嗣後原告與李雅琴、寶潔能公司復又簽立系爭協議書記

載：「關於原契約一『丙方承租之義務』，甲、丙雙方因於109年5月25日另簽立並經臺灣南投地方法院所屬民間公證人公證之『土地廠房租賃契約』，租賃期限至111年5月21日為止，丙方願配合乙方前條買回義務期限之延長，自上開租賃期限屆滿後，按月給付甲方使用土地廠房所受不當得利之補償金，每月新臺幣陸拾萬元整。並於簽立本協議時簽發111年5月22日、111年6月22日及111年7月22日，金額均為陸拾萬元之支票三紙交付甲方屆期兌現」，被告李雅琴仍為寶潔能公司之連帶保證人等情，有系爭租賃契約、系爭協議書可佐（見本院卷(一)第41頁至第43頁、第47頁至第48頁）。是以，原告與被告寶潔能公司依系爭租賃契約、系爭協議書約定系爭不動產租賃期限屆滿後，被告寶潔能公司如仍有占有、使用系爭不動產之事實，應按月給付60萬元乙節，堪可認定。

3.被告固辯稱其於租期屆滿111年8月22日已遷讓返還系爭不動產與原告等語。經查：

(1)證人康學承於本院審理中證稱：被告林宗輝曾委託我去桃園新屋拆除清理廠房設備，手機對話紀錄是112年1月3日拆除，111年12月30日左右進去拆隔間牆。有一位小姐打電話給我，要求要把廠房整理好。拆完牆壁後有附照片，後來林宗輝跟我說拆除完後要將廠房內外整理到地主滿意，所以又派人去清理。應該是112年1月9日就清理完。我清理的部分是拆除隔間牆，廠房內清空是環保公司處理，那個小姐說我們沒有清理乾淨，所以清掃人員1月9日就又去整理清空，後面我就不知道等語（見本院卷第457頁至第459頁）。並有證人康學承之LINE對話照片可佐（見本院卷(一)第466頁）。足見，系爭廠房部分直至112年1月間尚有隔間牆等未清除完畢。再參證人康學承與原告所屬公司人員謝蜜麗之對話紀錄，於111年1月10日謝蜜麗通知證人康學承尚有未清運完畢之處，嗣於同年月12日證人康學承傳送廠房清空照片與謝蜜麗，此有對話紀錄翻拍照片可佐（見本院卷(一)第469頁至第4

91頁）。足見，系爭廠房應至111年1月12日始清空返還與原告。

(2)被告另辯稱原告更換鑰匙導致寶潔能公司不能進入廠房，原告已取得系爭不動產管領權限等語。然觀諸被告林宗輝之助理與謝蜜麗之對話紀錄稱：「寶潔能桃園工廠-台電今天下午要去換電錶，因為鄧董的助理今天請假沒辦法去開門，可否給我仲介的電話，麻煩仲介幫忙開門方便嗎？」、「因為鑰匙在鄧董那」（見本院卷(一)第449頁）。上開所稱「鄧董」即係鄧順安亦據被告自承在卷（見本院卷(一)第511頁）。而被告林宗輝因其當時居住在南投，故委託鄧順安整修廠房、安裝設備等事宜，為便利鄧順安進出系爭廠房，乃將系爭廠房之大門遙控器、鑰匙交付與鄧順安乙節，業據被告林宗輝於另案廢棄物清理法案件偵訊中證述明確（見另案廢棄物清理法案件偵19558卷二第75至83頁，偵22653卷二第365至367頁），足見，被告林宗輝將系爭廠房鑰匙交與鄧順安，由鄧順安管理系爭廠房，是鄧順安既仍持有系爭廠房之遙控器、鑰匙而得以利用系爭廠房，堪認被告寶潔能公司對於系爭廠房之占有仍在繼續中，而未移轉返還與原告。

(3)況且，系爭土地遭堆置廢電線電纜及電弧爐煉鋼爐氧化碴（石）等廢棄物，經桃園市政府環境保護局於112年4月24日至桃園市○○區○○段000○○000○○000地號土地會勘，現場確認廢棄物編號：1. 廢電線電纜（代碼：D-2601），25包太空包，體積約188.073立方公尺。2. 電弧爐煉鋼爐氧化碴（石）（代碼：R-1209），堆置面積約為105.09平方公尺（1、2下合稱系爭廢棄物）等情，有桃園市政府環境保護局112年5月8日桃環事字第1120037913號函可佐（見本院卷(一)第49頁）。又鄧順安藉由被告林宗輝交付系爭廠房鑰匙之機會，將上開廢棄物堆置於系爭廠房，復與戎大中指示司機非法清除上開廢棄物，經臺灣桃園地方法院112年度訴字第1297號判決鄧順安共同犯廢棄物清理法第46條第4款非法清除廢棄物罪，處有期徒刑1年10月乙節，經本院調閱另案廢棄物

01 清理法案件卷宗核閱無訛。又系爭地上廢棄物堆棄置於系爭
02 不動產，於113年3月28日經原告委託清運完畢乙節，為兩造
03 所不爭執（見本院卷(一)第509頁），並有原告公司113年4月9
04 日寶鏵字第1130409002號函暨所附事業廢棄物妥善清理紀錄
05 書面文件、事業廢棄物處理後管制遞送三聯單、過磅單、桃
06 園市政府環境保護局113年5月14日桃環稽字第1130039464號
07 函在卷可稽（見本院卷(一)第55頁至第67頁）。堪認系爭不動
08 產於113年3月28日前仍未返還與原告等情，應可認定。

09 (4)按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人
10 於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第450條
11 第1項、第455條分別定有明文。所謂返還租賃物與出租人，
12 當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民
13 法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效
14 力。而有交付不動產義務之債務人，依民法第241條之規
15 定，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義
16 務。準此，租賃關係於租期屆滿而消滅後，承租人仍逕占有
17 租賃物者，自屬無權占有，倘出租人為租賃物之所有人時，
18 自得本於所有權之作用，請求返還租賃物，並依不當得利規
19 定，請求承租人返還其所受之利益（最高法院111年度台上
20 字第2180號判決要旨參照）。經查，被告寶潔能公司承租系
21 爭不動產，取得系爭不動產之占有而為使用、收益，其於租
22 賃期限屆滿時即應依債之本旨返還租賃物、向原告移轉系爭
23 不動產之占有。而系爭廠房於112年1月12日始清空返還原
24 告、系爭土地堆置之系爭地上廢棄物於113年3月28日始由原
25 告自行清除完畢，被告寶潔能公司必依債之本旨移轉占有於
26 原告始得謂已盡其返還租賃物之義務。被告雖抗辯系爭土地
27 上堆置之廢棄物非其所為，然則，被告寶潔能公司既取得系
28 爭不動產之占有，租賃期限屆滿即有返還系爭不動產之義
29 務，自應以返還其物之占有後始得排除其不當得利之責任。
30 是於系爭地上廢棄物清運完畢前難認被告已盡其返還租賃物
31 之義務，被告寶潔能公司既未能返還租賃物及交付對租賃物

之占有，此段期間仍屬無權占有。準此，被告寶潔能公司於系爭租賃契約期限屆滿之111年8月22日起至113年3月28日止，仍未返還系爭不動產，顯係無權占有，且受有相當於租金之利益，致原告受有損害，復參以系爭租賃契約所約定之租金、協議書約定相當於租金之不當得利之租金為每月60萬元，扣除被告寶潔能公司已給付同年5月22日至8月22日3期相當於租金之不當得利後，再扣除押租金120萬元，被告寶潔能公司應負不當得利之金額為1,020萬元（計算式：60萬元x19-120萬元=1,020萬元）。則原告依民法第179條及系爭協議書之約定規定，請求被告寶潔能公司與李雅琴連帶給付該期間相當租金之不當得利共計1,020萬元，即屬有據。原告雖主張被告博能公司應同付連帶給付責任，惟依系爭協議書，被告寶潔能公司之連帶保證人僅為被告李雅琴。被告博能公司僅就被告李雅琴依系爭協議書與所負買回相關債務而為連帶保證，是原告主張被告博能公司就此部分應負連帶責任，難認有據。

(二)被告寶潔能公司未盡其善良管理人之注意義務，致系爭土地遭堆置系爭地上廢棄物，應與被告李雅琴連帶賠償原告支出之清理費用64萬2,698元：

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；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。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。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，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432條第1項、第2項前段、第213條、分別定有明文。所謂對於租賃物之「保管」，應視租賃物之內容、種類與性質而定，可能包括對租賃物之保護、照顧、管理、清潔之維持與必要之保養等。又所謂「回復原狀」係指承租人應以合於契約之應有狀態返還。

2.系爭不動產遭堆置系爭地上廢棄物，該棄置場址經登錄、列

管等情，此有113年3月25日桃環稽字第1130024172號函可佐（見本院卷(一)第51頁至第52頁）。原告為清除系爭地上廢棄物以申請解除列管，而委託永沅有限公司分別清除至萬積科技股份有限公司、樺勝環保事業股份有限公司觀音場處理等節，有清理紀錄書面文件可佐（見本院卷(一)第69頁至第82頁），原告因此支出清理費64萬2,698元等情，為被告所不爭執（見不爭執事項(八)）。而被告李雅琴為被告寶潔能公司系爭租賃契約之連帶保證人，原告自得依民法第432條第2項及系爭租賃契約，請求被告寶潔能公司、李雅琴連帶賠償其回復原狀所必要之費用即64萬2,698元。

3. 被告雖抗辯系爭地上廢棄物並非被告所棄置等語。惟依前述，被告寶潔能公司應以善良管理人之注意，保管系爭不動產。而所謂善良管理人之注意義務，係指具有相當知識經驗且忠於職守之受任人，依交易上一般觀念應負之注意義務。系爭不動產由被告寶潔能公司承租中，即應就系爭不動產之使用為妥善管理，而被告林宗輝交付鑰匙與鄧順安，由鄧順安實際管理系爭不動產後，倘被告寶潔能公司定期檢視、巡察系爭土地、廠房之使用情形，以系爭地上廢棄物堆置之數量如此之大，豈有不能發現之道理，足見，被告寶潔能公司承租系爭不動產後，由鄧順安實際掌管，卻疏未監督其行止，以致系爭不動產遭堆置系爭地上廢棄物。本件因被告寶潔能公司未盡保管租賃物義務而發生本件廢棄物不法堆置之結果，則被告寶潔能公司自應就該結果，對原告負回復原狀之損害賠償責任。另原告主張被告林宗輝亦應同負連帶保證人之責任，並以承諾書為證（見本院卷(一)第45頁）。惟依系爭租賃契約之記載，被告寶潔能公司之連帶保證人僅有被告李雅琴1人，而承諾書乃於系爭租賃契約簽立後之109年10月27日始簽署，距離系爭租賃契約簽署已5月餘。該承諾書亦未經原告簽署，難認與被告林宗輝達成就系爭租賃契約為連帶保證之合意，是原告此部分主張，尚非有據。至原告另依水污染法第31條第2項、民法第184條規定為請求部分，係本

於選擇合併關係請求本院擇一為有利原告之判決，本院既已認原告依民法第432條第2項所為請求為有理由，自毋庸再就其併為主張之法律關係予以論述，附此敘明。

(三)原告先位請求被告李雅琴給付510萬7,776元，及備位請求被告李雅琴與被告寶潔能公司、林宗輝連帶給付510萬7,776元部分，均無理由：

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。次按買受人受領買賣標的物後，買受人主張買賣標的物有瑕疵，出賣人應負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，而為出賣人所否認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應負證明之責（最高法院114年度台上字第2102號、104年度台再字第20號判決意旨參照）。出賣人物之瑕疵擔保責任，須物之瑕疵於買賣契約成立時已存在，始能成立。是原告應就系爭土地於109年3月18日買賣契約成立時，土地下埋藏有系爭地下廢棄物的事實舉證。經查，依原告所提其委託清運地下廢棄物之遞送聯單、清除紀錄、請款明細等清除系爭地下廢棄物之相關清理文件，可認原告確於113年5月間委託清運系爭土地之廢棄物，該廢棄物代碼為D-0499，為其他廢玻璃、陶瓷、磚、瓦及黏土等混合物（見本院卷(一)第83頁至第154頁）。惟上開開挖時間距買賣契約成立之109年3月18日已相去4年餘，又未見系爭地下廢棄物之照片，尚難憑此即認系爭地下廢棄物於買賣契約成立時已埋藏於地下。自無從認定被告寶潔能公司交付之買賣標的具有物之瑕疵。

2.又按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，固同時構成不

01 完全給付之債務不履行責任；惟不完全給付，係指債務人所
02 為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造
03 成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法第
04 227條規定參照）；是以，不完全給付債務不履行責任，以
05 可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其
06 成立要件，如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為
07 由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付
08 未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任（最高法院107年
09 度台上字第1678號判決意旨參照）。原告另主張依民法第22
10 7條之規定，被告李雅琴應負債務不履行之損害賠償責任。
11 揆諸前揭說明，原告應舉證證明系爭地下廢棄物之存在可歸
12 責於出賣人即被告李雅琴。然系爭地下廢棄物雖埋藏於地底
13 下，惟究係埋藏於系爭不動產之何處、於何處開挖、系爭地
14 下廢棄物是否單純僅為編號D-0499之其他廢玻璃、陶瓷、
15 磚、瓦及黏土等混合物，抑或另混和有其他惡臭氣體之發
16 散、污水溢流，而得以使人易於察覺該廢棄物存在之狀況，
17 本件未據原告提出其開挖時系爭地下廢棄物之照片，是難以
18 判斷系爭地下廢棄物埋藏之地點、及狀態。質言之，系爭地
19 下廢棄物為上述之混合物埋藏於地下如未有惡臭之氣味飄
20 散、污水流出，尚非一般人得以察覺。本件倘非原告於113
21 年間為將系爭土地轉賣他人而有檢測土地之需求而開挖系爭
22 土地，亦難發現系爭地下廢棄物之存在。原告未舉證證明被
23 告李雅琴就系爭地下廢棄物之存在已然知悉，或其而其又有
24 何可歸責之事由？此部分尚乏原告舉證證明有何可歸責於被
25 告李雅琴之事由。

- 26 3.原告另備位主張被告寶潔能公司租賃系爭不動產期間未盡保
27 管責任、侵害原告之權利。然則系爭地下廢棄物係於被告寶
28 潔能公司承租期間所埋藏乙節，業經被告否認，是原告就此
29 部分應負舉證責任。查系爭地下廢棄物係原告於113年開挖
30 系爭土地時始發現，業如前述。原告未能舉證證明系爭地下
31 廢棄物為寶潔能公司承租系爭土地時始埋藏。縱系爭地下廢

棄物為系爭租賃契約期間所埋。然依原告迄今之舉證，尚難證明系爭地下廢棄物被告寶潔能公司所埋藏。倘系爭地下廢棄物非被告寶潔能公司所埋，而遭他人不法掩埋，惟被告寶潔能公司是否知悉他人傾倒、掩埋之行為，而有助益其掩埋廢棄物、或未妥善管理致使他人有機可趁以掩埋系爭地下廢棄物之行為，尚屬不明。蓋此與系爭地上廢棄物堆置之行為不同，系爭地上廢棄物之堆置乃鄧順安與其餘訴外人共同所為，而鄧順安之所以有此機會可於系爭不動產堆置系爭地上廢棄物，乃被告寶潔能公司實際負責人被告林宗輝託其管理、交付鑰匙所為，是此部分未盡保管之責固屬明確，如前所述。然而系爭地下廢棄物就係於何時、何人、以何種方法進入系爭不動產以傾倒、掩埋未經原告舉證加以說明，亦未就被告寶潔能公司對此有何疏未盡其保管義務之缺失，且與系爭地下廢棄物之掩埋有因果關係予以舉證，自難逕認係因被告寶潔公司未盡其管理保管責任所致。此外，原告未能提出其他事證證明寶潔能公司違反租賃契約及侵權行為之事實，是原告第三項聲明先位、備位部分均無理由，均應駁回。

(四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告依不當得利、民法第432條，請求被告寶潔能公司、李雅琴給付租金之損害及損害賠償，核屬無確定期限之債務，依法應為催告，被告始負遲延責任。查本件起訴狀繕本於113年10月4日送達被告寶潔能公司、李雅琴，有本院送達證書在卷可參（見本院卷(一)第241頁至第2

43頁)，則原告請求被告寶潔能公司、李雅琴應自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日起，即自113年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第432條第2項及系爭協議書規定，請求被告寶潔能公司、李雅琴連帶給付1,084萬2,698元，及自113年10月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又就上開應予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予准許；至上開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
民事第二庭 法 官 李怡貞

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
書記官 王冠涵