

臺灣高等法院民事判決

108年度上更一字第98號

上訴人 駱俊傑

訴訟代理人 陳怡妃律師

蔡順雄律師

上 1 人

複代理人 劉書奴律師

被上訴人 碧海連天營造工程有限公司

法定代理人 林文祥

訴訟代理人 周廷威律師

劉羽忞律師

被上訴人 簡慶豐

訴訟代理人 袁大為律師

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102年10月1日臺灣新北地方法院102年度重訴字第339號第一審判決提起上訴，為訴之減縮，本院前審判決後，經最高法院第一次發回更審，並部分為訴之變更，本院於中華民國109年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下列第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，並除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應連帶將坐落新北市○○區○○段○○○段○○○○○地號土地上，如附圖標示90-7(1)面積三十一平方公尺之木材堆積物、標示90-7(2)面積三平方公尺之磚塊、標示90-7(3)面積四平方

公尺之太空包、標示90-7(4)面積五平方公尺之太空包，及標示90-7(5)面積二六六四平方公尺土地上之其餘碎磚塊、碎水泥塊、板模、太空包、磁磚、垃圾袋、水桶等廢棄物，及土地下之碎磚塊、碎水泥塊等廢棄物清除回復原狀予上訴人。

其餘上訴駁回。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣柒仟貳佰伍拾捌元，及自民國一〇三年十一月一日起至回復第二項土地之日止，按月於次月一日連帶給付上訴人新臺幣壹萬伍仟元。

其餘變更之訴及假執行之聲請均駁回。

關於上訴部分第一、二審訴訟費用及發回更審前第三審訴訟費用除確定部分外，由被上訴人連帶負擔。

變更之訴訴訟費用由被上訴人連帶負擔。

本判決第二項，於上訴人以新臺幣陸拾貳萬伍仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹佰捌拾柒萬伍仟元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

本判決第四項前段，於上訴人以新臺幣貳仟伍佰元供擔保後得為假執行，但被上訴人如以新臺幣柒仟貳佰伍拾捌元為上訴人預供擔保，得免為假執行。第四項後段所命各期給付，於上訴人以新臺幣伍仟元為被上訴人供擔保後為假執行，但被上訴人如以新臺幣壹萬伍仟元為上訴人預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。公司經主管機關撤銷或廢止登記者，準用之，公司法第24條、第26條之1 定有明文。次按，有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限，此於公司法第113 條準用第79條、第85條規定甚明。查碧海連天營造工程有限公司（下稱碧海連天公司）於民國（下同）104 年3 月25日新北府經司字第10452213910 號函廢止登記，股東為林文祥1人，未經章定或股東決議另選清算人，有碧海連天公司變更登記表及公司章程可按

（見本院卷第29至33頁、第568頁），依上開條文規定，林文祥即為其法定清算人即法定代理人，先予敘明。

二、次按請求之基礎事實同一者，得於第二審為訴之變更，或減縮應受判決事項之聲明者，亦得於第二審為之，且均不須經他造同意，為民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款所明定。上訴人原起訴請求被上訴人應連帶返還系爭土地（詳後述），及因於102年3月29日終止系爭租約（詳後述），並請求被上訴人應連帶給付欠租、終止租約後應賠償違約金共新臺幣（下同）89萬5,000元本息，及相當租金之損害。其中就系爭租約終止後，碧海連天公司仍繼續無權占用土地，原係依民法第179條、第184條第1項前段規定請求碧海連天公司應給付相當租金之損害，被上訴人簡慶豐（與碧海連天公司合稱被上訴人）應負連帶責任；嗣變更以被上訴人未依系爭租約負責清除其上之廢棄物，致無法將土地再出租他人，受有相當租金之損害，依民法第227條第1項及第231條規定、暨連帶保證之規定，請求被上訴人應按月連帶給付1萬5,000元，至回復系爭土地止。變更之訴所稱回復出租土地原狀前，被上訴人應就上訴人不能使用土地給付相當之損害金，核與原訴以出租土地因為被上訴人未清除回復原狀而認有繼續占有，應給付占有使用之相當損害金等情，應認其所根基之基礎事實即上訴人不能使用土地之事屬同一，故依上開條文規定，即應准許。另上訴人請求被上訴人連帶給付89萬5,000元本息，嗣減縮請求被上訴人連帶給付76萬元本息，亦與前揭規定相符，亦應准許。至上訴人於原審請求被上訴人應連帶將系爭土地回復原狀並返還上訴人，嗣經本院會同地政機關至現場勘驗系爭土地地上物，並囑託地政機關繪測後，確認其應清除返還之範圍如附圖所示，更正其聲明如後述上訴聲明，係補充其事實上之陳述，非訴之變更追加，併予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：簡慶豐於100年11月初，經訴外人姚連發介

01 紹，向伊承租伊所有坐落新北市○○區○○段○○○段00○
02 0 地號土地東北方面積1,000坪，如土地租賃契約書附圖斜
03 線部分所示土地（下稱系爭土地）擺放板模及鷹架，約定租
04 金為每坪15元，租賃期限自100 年12月1 日起算為5 年，簡
05 慶豐交付13萬元為定金，伊即交付乾淨之紅土素地。嗣伊於
06 同年月30日發現簡慶豐擅自在系爭土地上傾倒碎磚塊、碎水
07 泥塊等廢棄物，伊本拒絕再出租，因其保證會清除廢棄物，
08 乃同意再出租。惟於101 年1 月12日欲訂定書面租約及公證
09 時，碧海連天公司負責人林文祥到場，表示以該公司名義承
10 租，簡慶豐擔任連帶保證人，伊告知碧海連天公司有關簡慶
11 豐於100 年11月間已在系爭土地上棄置廢棄物，碧海連天公
12 司表明願承擔系爭土地清除之義務，伊始與該公司簽訂租
13 約，僅租期改自101 年1 月12日起算，租金每月1 期，簽約
14 同時交付1 年份租金18萬元及擔保金50萬元，並應於每年12
15 月1 日前交付下一年度租金外，其餘仍依前述約定（下稱系
16 爭租約）。詎碧海連天公司僅給付第1 年租金，伊於102 年
17 2月1 日定7 日期限催告碧海連天公司給付，其迄未給付，
18 另其在系爭土地上棄置營建廢棄物，伊亦得終止租約，並先
19 後以102年3月9日存證信函及同年5月3日起訴狀繕本送達碧
20 海連天公司代表人林文祥為終止之通知。系爭租約已於102
21 年3 月29日終止，碧海連天公司仍繼續無權占用土地，伊得
22 請求相當租金之不當得利。依約請求系爭租約終止前未給付
23 之租金、懲罰性違約金100萬元及按月連帶給付1 萬5,000
24 元（計至租約終止前未給付租金4萬5,000元，加計租約終止
25 後至起訴前已產生1個月損害1萬5,000元，及懲罰性違約金1
26 00萬元，扣除已收受兌領擔保金30萬元，得請求之金額為76
27 萬元），該公司並應將系爭土地所有堆積物、廢棄物移除、
28 回復原狀；簡慶豐亦應負連帶保證責任等情。爰依系爭租約
29 第9 條第3 項、第10條第2 項、第5 條第3 項、第3 條約
30 定、民法第767 條第1 項、第227條第1項、第213條規定，
31 為擇一請求返還系爭土地，及依民法第179條、第184條第1

01 項前段規定，請求相當租金之損害或不當得利，求為判令(一)
02 被上訴人應連帶將系爭土地回復原狀並返還伊。(二)被上訴人
03 應連帶給付伊89萬5,000元，及自102年3月29日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應自起訴狀繕本送達
05 日起至清償系爭土地之日止，按月於每月5日連帶給付伊1萬
06 5,000元。

07 二、被上訴人碧海連天公司則以：系爭土地係訴外人戴國洲欲承
08 租，由戴國洲給付10萬元訂金予上訴人，如在簽訂系爭租約
09 前存有租賃關係，承租人亦係戴國洲，所指之磚石係戴國洲
10 所填放。系爭土地之廢棄物既非伊傾倒，且簽約時亦未提及
11 有廢棄物，租約又未約定伊有清理廢棄物之義務，上訴人不
12 得向伊與簡慶豐連帶清除廢棄物及給付懲罰性違約金。伊承
13 租時，原承租範圍已堆滿板模，伊將磁磚、鷹架放置於承租
14 範圍之外，上訴人並未依約交付租賃物。又上訴人自101 年
15 4 月起將系爭土地上鎖，致伊無法營運及取回所放置物品，
16 亦得行使同時履行抗辯，拒絕給付自101 年4 月起之租金，
17 且無不當得利。況系爭土地為保護地，不得鋪設水泥地，上
18 訴人無法證明其有出租使用之預期利益，難認另受有損害。
19 又上訴人違反民法第423 條規定，且伊之物品受有毀損，縱
20 認本件有懲罰性違約金條款之適用，依民法第252 條規定，
21 亦應酌減金額。自102 年1 月1 日起至102 年3月29日之租
22 金，碧海連天公司已主張由上訴人所扣留之30萬元保證金中
23 抵扣，上訴人不得再請求伊連帶給付。縱認伊應賠償，依民
24 法第742 條之1 規定，應於擔保金30萬元及伊對上訴人因物
25 品毀損所生之損害賠償請求範圍內，予以抵銷等語置辯。

26 三、被上訴人簡慶豐另以：戴國洲兼訴外人國原營造股份有限公
27 司（下稱國原公司）總經理，及浚紘工程有限公司（已更名
28 為國洲一開發股份有限公司，下稱浚紘公司）實際負責人，
29 因有意承攬國原公司工程，需找一塊土地置放工程器具及板
30 模，透過從事裝潢、木工之舊識，即鈺順裝潢工程行姚連
31 發，介紹其油漆師傅即上訴人洽談租地事宜。戴國洲察看

01 後，需整理素地，並填磚石路以便卡車載運通行，費用與上
02 訴人均分，而先行於系爭土地上鋪設磚石，原租約實際成立
03 於戴國洲與上訴人間。伊為浚紘公司員工，戴國洲向伊表示
04 不方便出面締約，且會找林文祥分租，要求伊配合簽立系爭
05 租約，伊並非實際承租人，亦無承擔戴國洲與上訴人間租賃
06 契約之意思存在，且未於系爭土地填放廢棄物、置放板模或
07 工程器具，更無承諾回復系爭土地簽約前之原狀，伊於101
08 年9月底即離職，不清楚租金給付之情形。退步言之，伊並
09 未置放廢棄物，上訴人無從依系爭租約第5條第3項約定，向
10 伊請求懲罰性違約金。況上訴人將系爭土地出入口以鐵門上
11 鎖，致碧海連天公司置放物品遭風雨傾毀，如責令按系爭租
12 約所定擔保金額二倍連帶給付違約金，實屬過苛，亦應予以
13 酌減。至於102年1月1日至同年3月29日租金，已由30萬元保
14 證金抵扣，而無從再為請求。系爭土地於此後已無法使用，
15 上訴人亦不得請求系爭土地不能使用之損害，並得以碧海連
16 天公司置於系爭土地上之物品損害賠償請求權範圍內及押金
17 範圍內，予以抵銷等語置辯。

18 四、原判決駁回上訴人全部請求，上訴人提起上訴，同意扣除擔
19 保金30萬元，就請求之金額為減縮，於本院上訴聲明：(一)原
20 判決廢棄。(二)被上訴人應連帶將系爭土地上附圖標示90-7(1)
21 面積31平方公尺之木材堆積物、標示90-7(2)面積3 平方公尺
22 之磚塊、標示90-7(3)面積4 平方公尺之太空包、標示90-7(4)
23 面積5 平方公尺之太空包，及標示90-7(5)面積2664平方公尺
24 土地上之其餘碎磚塊、碎水泥塊、板模、太空包、磁磚、垃
25 圾袋、水桶等廢棄物，及土地下之碎磚塊、碎水泥塊等廢棄
26 物（以下合稱系爭廢棄物）清除回復原狀予上訴人；(三)被上
27 訴人應連帶給付76萬元，及自102年3月29日起至清償日止，
28 按年息5%計算之利息（減縮部分非本院審理範圍，於茲不
29 贅）。並就回復原狀前，致上訴人無法另行出租使用之損
30 害，變更依民法第227條第1項、第231條規定，及連帶保證
31 之法律關係（原依民法第179條、第184條之規定所為請求，

01 即視為撤回），於本院變更後之聲明：(一)被上訴人應自起訴
02 狀送達之日起至清除土地上之廢棄物之日止，按月於每月5
03 日連帶給付1 萬5,000 元之判決。(二)並均願供擔保准為假執
04 行之宣告。被上訴人答辯聲明則均以：上訴及變更之訴均駁
05 回，暨如受不利益之判決，願供擔保免為假執行之宣告。

06 五、本院之判斷：

07 (一)系爭租約當事人為何人部分：

- 08 1.查兩造於101 年1 月12日訂定租約，由碧海連天公司向上訴
09 人承租其所有坐落新北市○○區○○段○○○段00○0 地號
10 土地東北方面積1,000坪，如土地租賃契約書附圖斜線部分
11 所示擺放板模及鷹架，約定租金為每坪15元，租賃期限自10
12 0 年12月1 日起算為5 年，簡慶豐為連帶保證人，有經公證
13 之土地租賃契約書、土地登記謄本可按（原審卷第17至25
14 頁、第63頁）。
- 15 2.又證人即參與締約及公證之律師朱慧倫到庭證述：上訴人有
16 向伊諮詢過租賃契約內容，伊有建議請公證人公證租賃契
17 約，草擬過程中，上訴人有表示承租人有變換，後來說要變
18 換成碧海連天公司；因為上訴人告訴伊是簡慶豐向伊表示要
19 租土地使用，後來要變換承租人，當時就告訴上訴人，為了
20 保障上訴人權益，最好加上連帶保證人，就由簡慶豐擔任連
21 帶保證人，簽約當天3人都親自到場等語明確（前審卷一第9
22 7頁反面、第98頁反面、第99頁反面）。林文祥及簡慶豐於
23 證人朱慧倫作證時均在場，並於證人朱慧倫各段證述間穿插
24 陳述，而已充分表達意見，有該次言詞辯論期日筆錄可按，
25 簡慶豐當庭並表示：在公證時，上訴人有同意放置紅磚，因
26 該地是紅土，放置紅磚可以止滑，也同意蓋鐵皮屋，是為了
27 放置板模時不能受潮等語（前審卷一第99頁反面）。可知簡
28 慶豐確於公證時在場，並充分瞭解租約之內容，而仍願以連
29 帶保證人身分簽立系爭租約。則兩造簽約及公證時，已知系
30 爭租約係以碧海連天公司及簡慶豐分別擔任承租人及連帶保
31 證人，並於承租人及連帶保證人欄簽名，同意擔任契約之當

01 事人，自應受系爭租約之拘束，堪予認定。

02 3.簡慶豐抗辯實際承租人為戴國洲，可由系爭租約簽立前上訴
03 人與戴國洲已先協議分攤整地費用、且係因戴國洲欲承包工
04 程，有置放板模需求，實際由戴國洲為租賃物之使用，並支
05 付訂金云云，惟果如簡慶豐所述，其明知於此，仍願簽立系
06 爭租約，縱有所稱係受戴國洲所託去作保，亦為其與戴國
07 洲間之內部關係，與上訴人無涉，其抗辯實際承租人為戴國
08 洲云云，即無可採。至其是否曾掛名浚紘公司負責人，僅浚
09 紘公司員工，或投保於新北市肉類食品加工業職業工會，所
10 提投保資料及辦理浚紘公司登記之證人張麗珠、謝熾煜證述
11 （前審卷三第208至210頁、第223頁反面、第224頁、第249
12 頁反面），均無礙其擔任系爭租約連帶保證人之義務。碧海
13 連天公司雖引簡慶豐說詞，認其僅為分租之人，並非承租人
14 云云，惟既已於系爭租約承租當事人欄簽名，契約上別無其
15 他承租人，要無解免其願擔任系爭租約承租人，履行系爭契
16 約之權利義務。至上訴人是否認識戴國洲，知悉簽約前傾倒
17 廢棄物之人或實際需用地之人為何，均不影響系爭租約當事
18 人之認定，被上訴人仍稱證人戴國洲、姚連發就簽約前之證
19 述不實云云，尚無採為更有利於被上訴人之認定，併予敘
20 明。

21 (二)系爭租約是否已終止部分：

22 1.查系爭租約第3條約定：「一、租金以每個月為1期，本租賃
23 土地租賃金額每月每坪為15元。二、乙方（即碧海連天公
24 司）於簽訂本契約同時交付1年份之租金18萬元予甲方（即
25 上訴人）…乙方並應於每年12月1日前交付下一年度租金18
26 萬元…」、第4條約定：「一、擔保金為50萬元整。二、乙
27 方於簽訂契約同時交付擔保金25萬元予甲方…。三、剩餘擔
28 保金25萬元，以每年5萬元分期支付，乙方應於每年6月1日
29 前交付…乙方並應於簽訂本契約同時開立共計25萬元之本票
30 5紙予甲方作為擔保…。四、租期屆滿後或租約終止時，乙
31 方遷空並將土地回復原狀返還及履行本契約有關一切債務關

01 係後，甲方應無息返還擔保金；如有應由乙方支付而未支付
02 之租金、利息、違約金、罰款、稅捐、水電費、電話費及其他
03 費用或損害賠償金額，甲方均得由擔保金內優先扣除，其
04 餘額無息返還乙方」等語，有系爭租約可按（原審卷第19、
05 20頁）。是依系爭租約之約定，碧海連天公司應於簽約時給
06 付上訴人租金18萬元（101年1月至12月）及擔保金25萬元，
07 並開立5萬元擔保金之本票共5紙（到期日分別為逐年之6月1
08 日）；惟實際簽約時，兩造同意扣除先前上訴人已收受訂金
09 13萬元，而由碧海連天公司給付30萬元（其中5萬元為租
10 金），並開立5紙5萬元之本票予上訴人等情，有未兌付4紙
11 本票影本可按，並據證人朱慧倫證述明確（原審卷第43頁、
12 本院前審卷一第99頁）。嗣後僅第1期本票到期兌付，上訴
13 人已取得擔保金為30萬元等情，為兩造所不爭執，堪予認
14 定。

15 2.又查系爭租約第7條關於違約及期前終止之約定：「一、乙
16 方有下列情事之一者，甲方得終止本契約並收回本租賃土
17 地，乙方不得異議：(一)乙方遲付租金達2個月以上，經甲方
18 催告後7天內仍不支付租金時…」。而查碧海連天公司於支
19 付上開款項後，未再支付上訴人租金等情，為兩造所不否
20 認。碧海連天公司承租系爭土地係置放板模及鷹架，非租用
21 基地建物，亦非耕地租約，約定優先扣除亦係於租約屆滿或
22 終止後，並無應逕先扣除擔保金（押租金）後始得計算遲付
23 租金之適用。是碧海連天公司未依約於101年12月1日繳交下
24 年度租金，應計至102年2月底止，遲付2期即2個月租金，上
25 訴人始得依約為期前終止。上訴人於102年2月1日寄發存證
26 信函予林文祥（碧海連天公司法定代理人），雖尚未遲付達
27 2期租金，復於同年3月9日存證信函為終止之意思表示，經
28 被上訴人於同年2月29日收受，有存證信函及回執在卷可按
29 （原審卷第27、28頁、第40至42頁），上訴人主張其已於10
30 2年3月29日期前終止系爭租約等情，為被上訴人同意列為不
31 爭執事項，即應受拘束，認兩造契約已依此為終止。

01 3.碧海連天公司固抗辯承租之初即有表明不願續租，實際僅使
02 用3個月，嗣由戴國洲承租，詎上訴人要求於系爭土地上鋪
03 設水泥地遭拒，竟於101年4月、8月將土地通道鐵門上鎖，
04 致其無法使用系爭土地，所放置之鷹架、磁磚亦無法取回云
05 云，惟為上訴人所否認，僅稱上鎖並無礙系爭土地進出，伊
06 於102年3月間已終止租約，被上訴人於同年5月間開始無法
07 進入，自屬當然，被上訴人確於同年6月間已將系爭土地返
08 還，而未再使用等語（前審卷一第79頁反面、卷三第100
09 頁）。查碧海連天公司對於其有表明不願續租，並無法提出
10 證據以實其說，且其於明知自己為承租人，倘仍由戴國洲為
11 承租使用，亦無從解免其承租人之責任。再者，其所開立之
12 擔保本票仍於101年6月1日經提示兌領，業如前述，且於上
13 訴人起訴前，被上訴人均未有請求上訴人交付租賃物或為終
14 止之意思表示；況其更稱尚有鷹架、磁磚等堪用建材置於系
15 爭土地相鄰地。且其先稱係由雲長實業有限公司（下稱雲長
16 公司）員工莊天宗負責載運鷹架，知自101年4月即上鎖無法
17 使用系爭土地；嗣又改稱有情商造景朋友承租，上訴人卻表
18 明門要以鷹架擋住，不讓戴國洲將鐵材載走，其拒絕配合，
19 上訴人於101年8月將門焊死而無法使用系爭土地等語，究竟
20 何時無法使用系爭土地，其前後陳述已不一致，應認其於終
21 止租約前無法使用系爭土地，係其於臨訟所辯，尚難採信。
22 故其表示門於101年4月遭上鎖，並稱與碧海連天公司同一負
23 責人之承包商雲長實業有限公司之員工莊天宗知悉此事，並
24 提出該公司登記表及有匯款之存摺明細表為憑（前審卷三第
25 54至57頁），然登記資料並無法知悉該公司是否與碧海連天
26 公司為實際相同負責人，況上訴人亦表示上鎖後仍遭進入搬
27 運物品等語，則是否莊天宗無法進入後，被上訴人或戴國洲
28 未再進入，亦非無疑，亦與契約終止無涉，是其聲請傳莊天
29 宗為證，即難認屬必要。被上訴人對於早已終止契約、已無
30 從進入系爭土地而已無承租事實云云，未能舉證以實其說，
31 而無可採。

01 4.碧海連天公司另抗辯其承租後，原承租之系爭土地範圍內已
02 放滿板模，致其鷹架無法擺放於原承租範圍，而另於該1000
03 坪範圍外之500坪，置放其鷹架，並有與上訴人口頭約定承租
04 等語，簡慶豐亦抗辯系爭土地上之板模等工程器具為實際
05 有承租系爭土地之戴國洲所置放等語，有100年7月24日、10
06 0年12月4日、101年6月6日林務局農林航空測量所空照圖可
07 稽（前審卷二第140至142頁）。惟對照此3張空照圖之結
08 果，僅可知悉系爭土地在100年7月24日時，其上植被繁茂，
09 並非空地；於同年12月4日時，則連同系爭土地及相鄰土地
10 呈現紅土空地，承租之系爭土地上並有灰色區塊，而相鄰空
11 地上則擺放白色正方形器具，其刻意整齊放置之情形，該相
12 鄰空地上物品顯非傾倒之廢棄物；及至101年6月6日時，系
13 爭土地上灰色區塊範圍變大，於灰色區塊上亦增加擺有波浪
14 灰色之正方形器具，相鄰空地原擺放白色正方形器具之面積
15 亦擴大，部分紅土則長出綠色植被。可知系爭土地上所放置
16 之物品確有增加，再徵諸碧海連天公司坦認系爭土地外相鄰
17 地區之鷹架為其所置放，而出入系爭土地及相鄰地區均係以
18 樹林以外之同一道路進出，入口處設有鐵門等情，足見碧海
19 連天公司確於系爭租約簽立後，已得進入系爭土地而為使
20 用，其抗辯上訴人並未交付租賃物云云，實難採信。至交付
21 租賃物後，承租人有無為承租目的之使用，要非出租人所得
22 知悉，且事涉承租人有無違約，承租人自不得以此作為拒絕
23 繳付租金之理由。況碧海連天公司於系爭租約存在之情形
24 下，倘上訴人未交付租賃物，豈會未請求上訴人交付，反而
25 與上訴人口頭締約，另行承租其他土地，顯與常情有違。而
26 被上訴人就其有與上訴人另有口頭約定系爭土地範圍外土地
27 之租約，其租金、期間、有無付租等節，均未舉證以實其
28 說，而難認可採，則其於使用系爭土地時，自行將鷹架擺放
29 至系爭土地外相鄰位置，亦不足以反證有與上訴人另訂租
30 約，而原租約租賃物未為交付之情形。是被上訴人抗辯上訴
31 人未交付租賃標的物，而為拒絕支付租金之同時履行抗辯，

01 尚無足採。

02 (三)上訴人得否依系爭租約第9條第3項、第10條第2項約定，及
03 民法第767條第1項中段、第227條第1項、第213條之規定，
04 請求被上訴人回復系爭土地原狀？又回復原狀內容為何部
05 分：

06 1.查上訴人雖已於102年6月間收回系爭土地，業如前述，惟系
07 爭土地上現仍有如附圖標示90-7(1)面積31平方公尺木材堆積
08 物、標示90-7(2)面積3 平方公尺之磚塊、標示90-7(3)面積4
09 平方公尺之太空包、標示90-7(4)面積5 平方公尺之太空包，
10 及標示90-7(5)面積2,664平方公尺土地上之其餘碎磚塊、碎
11 水泥塊、板模、太空包、磁磚、垃圾袋、水桶等廢棄物，該
12 範圍地下則有碎磚塊、碎水泥塊等廢棄物，業經會同兩造至
13 現場由上訴人指定範圍，經勘驗及測量，製有勘驗筆錄、複
14 丈成果圖及現場照片可按（前審卷一第184 至188 頁、卷二
15 第2 頁、第14至20頁），應堪認定。

16 2.上訴人主張系爭土地原為紅土素地，於簽立系爭租約前，即
17 先行交付承租人簡慶豐，而遭放置上開廢棄物，嗣被上訴人
18 明知而仍簽立系爭租約，並承諾回復原狀，自應回復系爭土
19 地紅土素地之原狀等語。碧海連天公司則抗辯上開廢棄物均
20 非其所棄置，板模、磁磚、太空包等堪用物並非其所有，復
21 未承諾移除廢棄物等語。簡慶豐亦抗辯其無承受戴國洲與上
22 訴人間原租約、整地及鋪設磚石等行為之意思，且未於系爭
23 土地填放廢棄物、置放板模或工程器具，更無承諾回復系爭
24 土地簽約前之原狀等語。查：

25 (1)系爭土地於被上訴人承租前其上植被已去除，並由戴國洲出
26 資整地成為紅土素地，且於簽立系爭租約前系爭土地即有放
27 置相當數量之廢棄物等情，有前開100年7月24日空照圖及同
28 年12月4日空照圖可資比較（前審卷二第140、141頁），並
29 據證人戴國洲、姚連發分別證述在卷（前審卷一第81頁正反
30 面、第82頁、卷二第171頁反面、第173頁正反面、第175
31 頁），堪予認定。

01 (2)又系爭租約除於前述第4條第4項約定租約終止應遷空並將土
02 地回復原狀返還外，於第5條第3項特別約定：「本租賃土地
03 之使用乙方應依法為之，不得供非法使用，或存放危險物品
04 及非法物品影響公共安全，或作其他違反公共安全之情事，
05 包括但不限於傾倒廢棄物」等語，並於第9條第3項約定：
06 「乙方於返還土地時應負責拆除全部地上物騰空回復原狀後
07 返還土地予甲方，若有留置不搬者，應視作廢棄物論，任憑
08 甲方自行處理，甲方並有權逕由擔保金中扣除處理費用，若
09 有不足時，乙方應負責補足金額予甲方」、第10條第2項則
10 約定：「乙方如有連帶保證人，願放棄先訴抗辯權，對乙方
11 就本契約所生一切債務，與乙方負連帶責任」等語（原審卷
12 第20、22頁）。參照證人朱慧倫就簽約過程已證述：本來簽
13 訂租賃契約期限是寫100年12月1日起至105年11月30日止，
14 且合約有註明說在100年12月1日已將土地交給承租人使用，
15 後來，101年1月12日在公證人處簽約時，公證人有審閱租賃
16 契約，當時公證人表示已經發生的事，他不能公證，只能認
17 證，當時就有說好將租賃契約期限修改成簽約當天的101年1
18 月12日起至106年1月11日等語，兩造均表示無意見，則證人
19 朱慧倫所證述：簽約時有提到於100年12月1日就將土地交付
20 等語，即與事實相符，而堪採信。況且依前所述，系爭土地
21 上於100年12月4日確已有廢棄物存在等情，是證人朱慧倫復
22 證述：簽約時承租人應該是知道土地已有廢棄物之堆置，因
23 承租人是要作為放置板模及鷹架，上訴人擔心承租人會傾倒
24 廢棄物，故當時合約上所約定的遷空及回復原狀，就是指當
25 契約終止或租賃期限屆滿時，承租人要將板模及鷹架及廢棄
26 物全部清除乾淨，回復到原始的紅土狀態，且因為有變換承
27 租人，為了保障上訴人權益，建議最好加上連帶保證人等語
28 （前審卷一第98頁正反面）。系爭租約內容既為朱慧倫草
29 擬，並於兩造簽約時在場見聞，依其專業，對親身見聞兩造
30 締約時之真意，即承租人承諾回復原狀至紅土素地所為之證
31 述，與系爭土地整地後為紅土，及簽約時系爭土地上已存在

01 廢棄物之實際狀況、上開契約特別強調不得傾倒廢棄物、應
02 回復原狀之約定相符，縱其未親至現場，亦不影響其對兩造
03 締約時真意判斷所為之證述，而屬可採。被上訴人徒以證人
04 朱慧倫未至現場親見，受上訴人影響，而遭誘導，所為證述
05 屬臆測之詞，且未將回復紅土素地等文字記載於契約中，豈
06 非不專業云云，要無可採。

07 (3)再者，碧海連天公司法定代理人林文祥亦不否認廢棄物的事
08 發生後，才去公證訂系爭租約，在簽訂前，地主有看到那些
09 東西，地主不租給簡慶豐了，戴國洲就拜託伊要伊繼續承
10 租，伊與姚連發是社團朋友，姚連發很公正對伊說，要承租
11 可以，但不可再倒廢棄物等語（前審卷二第175頁），足見
12 碧海連天公司亦未否認於簽約前已知悉系爭土地上有遭傾倒
13 廢棄物之情形。至簡慶豐亦陳稱：簽約前3、4天至前一週
14 前，上訴人與姚連發、簡慶豐及怪手司機及工人若干人共同
15 見證開挖掩埋土，經上訴人及姚連發認證同意此非垃圾或營
16 建廢棄物後，始同意簽約事項等語（前審卷二第175頁正反
17 面），足見簡慶豐原亦未否認系爭土地上簽約時已非空地，
18 僅係爭執是否為回填土或廢棄物。而究竟系爭土地簽約前之
19 廢棄物為何，及與本院履勘時現場廢棄物是否相同，因簽約
20 前未至現場丈量、確認，而於兩造均否認有棄置上開木材堆
21 積物、磚塊、太空包、碎磚塊、碎水泥塊、板模、太空包、
22 磁磚、垃圾袋、水桶等廢棄物，及回填系爭土地下之碎磚
23 塊、碎水泥塊等，且比較100年12月4日、101年6月6日之空
24 照圖，系爭土地上置放物品雖有增加，惟無法確認101年1月
25 12日簽約前後之狀況，致無從比較是否係於簽約後另遭承租
26 人回填廢棄物。然兩造既約定應回復至系爭土地紅土素地之
27 原狀，上訴人依系爭租約第9條第3項約定，請求碧海連天公
28 司清除系爭廢棄物，以回復系爭土地，並依第10條第2項約
29 定，請求簡慶豐負連帶責任，即屬可採。又系爭租約回復原
30 狀之義務，並非承受原租約之意，被上訴人抗辯並無承受締
31 約前系爭土地已遭傾倒廢棄物回復原狀之義務云云，即無可

01 採。

02 3.復以證人姚連發證述：碧海連天公司是放鷹架、簡慶豐是放
03 板模，並於其勸上訴人繼續出租前，即已有放板模及傾倒廢
04 棄物，經簡慶豐承諾會清除後，上訴人仍願繼續出租；100
05 年11月初就整地，且有開挖1米深凹下去的黃土，並於11月
06 下旬即於該處填建築廢棄物，並未於締約前檢查掩埋物等語
07 （前審卷一第80頁反面、第81頁正反面、卷二第176頁）。
08 該挖深黃土及掩埋內容為100年12月4日空照圖所無，足見系
09 爭土地下掩埋之廢棄物，應為簽約前已埋入而存在。至上訴
10 人提出所謂承租前後照片（原審卷第96頁正反面），其拍攝
11 角度非屬同一，且未能看出紅土素地外原廢棄物內容為何，
12 難認可證明有承租後新增之廢棄物。又履勘時系爭土地上之
13 系爭廢棄物，並無碧海連天公司之鷹架存在，業如前述；上
14 訴人亦陳系爭租約並無分租或轉租等語（前審卷二第181
15 頁），故承租後簡慶豐僅為連帶保證人，並非承租人，無使
16 用系爭租賃物之權利，上訴人亦未證明於簽約後有交付租賃
17 物予簡慶豐，顯無證據證明系爭廢棄物為簽約後被上訴人所
18 棄置。又上訴人既無法證明系爭廢棄物為簽訂租約後所傾
19 倒，其稱碧海連天公司違反系爭租約第5條第3項不得傾倒廢
20 棄物之約定，得依系爭租約第7條第1項第2款規定，以碧海
21 連天公司有違反約定方法使用租賃物或違反本契約之其他任
22 一約定，而為契約之終止，即無可採。上訴人另基此主張租
23 約終止，就租約之終止時點，無從為更有利於上訴人之認
24 定。至上訴人既得依系爭租約第7條第1項第1款規定終止系
25 爭租約，並依約請求被上訴人連帶清除系爭廢棄物，回復系
26 爭土地原狀，則就其依民法第767條第1項中段、第227條第1
27 項、第213條規定請求回復系爭土地原狀，即無再予審究之
28 必要。

29 (四)上訴人請求被上訴人給付計至租約終止，即102年3月29日前
30 未給付租金4萬5,000元（102年1至3月），加計租約終止後
31 至起訴前已產生1個月相當租金1萬5,000元（102年4月），

01 及懲罰性違約金100萬元，扣除已收受兌領擔保金30萬元，
02 得請求之金額為76萬元，暨未回復原狀前按月1萬5,000元之
03 損害，是否有理由部分：

04 1.上訴人請求被上訴人連帶給付系爭租約終止前之租金部分：
05 上訴人主張系爭租約於102年3月29日終止，其請求被上訴人
06 給付終止前之租金4萬4,032元【計算式： $15,000 \times (2 + 29/31) = 44,032$ ，小數點以下四捨五入，下同】，應屬可採。
07 依系爭租約第10條第2項約定，簡慶豐應就碧海連天公司給
08 付租金之債務負連帶責任。上訴人請求被上訴人連帶給付，
09 亦屬可採。至碧海連天公司抗辯上訴人於101年4月即上鎖而
10 無從出入系爭土地一節，並未能舉證以實其說，業如前述，
11 其以上訴人未交付租賃物，與租金給付義務為同時履行抗
12 辯，亦無可採。
13

14 2.上訴人請求被上訴人連帶賠償系爭租約終止後未回復原狀之
15 遲延損害部分：

16 (1)按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
17 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：…受領之給付為勞
18 務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之」、
19 「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」，民法第259 條
20 第3 款、第260 條分別定有明文。此規定於當事人依法律之
21 規定為終止契約者準用之，亦為民法第264條所明定。查本
22 件上訴人於期前終止系爭租約，得請求碧海連天公司回復系
23 爭土地之原狀，業如前述，縱上訴人已於102年6月間取得系
24 爭土地之占有，碧海連天公司並無受領物之使用，而不負金
25 錢償還之義務，惟系爭土地迄未回復紅土素地原狀，就上訴
26 人而言，系爭土地於終止後，因不能為紅土素地之使用，而
27 受有損害至明，依前揭規定，自仍得請求賠償。又查上訴人
28 於起訴時，即依上開規定，催告請求被上訴人應將系爭土地
29 回復原狀，有起訴狀在卷可按（原審卷第4 頁），而經被上
30 訴人否認為其義務，拒絕履行，則上訴人依民法第227條第1
31 項、第231條規定，及連帶保證之法律關係，請求被上訴人

01 應連帶賠償系爭租約終止後不能使用系爭土地之損害，即屬
02 可採。

03 (2)系爭土地以紅土素地提供置放板模及鷹架使用，其使用利益
04 以每月每坪15元計算，即與系爭租約所訂使用目的及租金相
05 當，上訴人主張此為其未能使用系爭土地之損害，應屬可採
06 。上訴人因被上訴人就系爭土地未能回復原狀無法使用之損
07 害，以系爭土地1,000坪計算，其金額為1萬5,000元（計算
08 式： $15 \times 1,000 = 15,000$ ），並應於到期後給付，是上訴人各
09 期請求應自次月1日給付。又此為上訴人因系爭土地實際無
10 法使用所受之損害，被上訴人抗辯上訴人未能證明預期出租
11 而難認有損害云云，即無可採。至被上訴人既已否認其應將
12 系爭土地回復紅土素地原狀，僅表示上訴人拒絕其進入取回
13 堪用物云云，惟此乃被上訴人得否另行以堪用物抵償，難認
14 已依回復原狀之債務本旨實行提出給付，債權人自無受領遲
15 延可言，被上訴人自不得以此免除其應負賠償之責任。再
16 者，碧海連天公司不否認上訴人以低價出租，而要求戴國
17 洲、碧海連天公司鋪設水泥地，將來即可以高價出租等情，
18 足見上訴人將系爭土地以紅土素地出租於碧海連天公司放置
19 板模或鷹架之金額，並無過高情事，至系爭土地是否受其地
20 目為旱地，出租使用範圍受有限制，即非所問，被上訴人執
21 此為辯，尚無可採。

22 3.上訴人依系爭租約第5條第3項部分請求懲罰性違約金部分：

23 (1)系爭租約第5條第3項固約定：「本租賃土地之使用乙方應依
24 法為之…，或作其他違反公共安全之情事，包括但不限於傾
25 倒廢棄物。違者，…甲方得逕行終止本契約並收回本租賃土
26 地，且乙方除應賠償甲方二倍擔保金額之懲罰性違約金外，
27 並應就甲方實際損害金額另賠償甲方」。則依系爭租約簽訂
28 前，系爭土地上已有廢棄物之現狀而言，並為兩造所明知，
29 而仍將傾倒廢棄物列為違約使用之樣態，應認兩造締約之真
30 意，係指系爭租約訂立後承租人使用系爭土地使用之限制，
31 並不溯及出租時土地廢棄物傾倒之現狀，上訴人自不得事後

01 仍執此被上訴人違約，方符實情。

02 (2)查上訴人於簽立系爭租約時即已知悉系爭土地上存有板模及
03 其他建築廢棄物等情事，且上訴人已否認有為鋪設磚石路之
04 碎石、碎磚等廢棄物（前審卷二第44、177頁），遑論被上
05 訴人一再稱有堪用之建材放置其上，而上訴人更無法證明碧
06 海連天公司於簽約後有於系爭土地上置放廢棄物，業如前述
07 。且由上訴人於102年2月1 日寄發予林文祥之存證信函僅記
08 載：「依據原租賃契約第7 條之規定貴公司已遲付租金達2
09 個月以上，今特以存證信函催告；若7 日之內仍不付租金則
10 原租賃契約終止。貴公司於契約終止時需照原租賃契約恢復
11 土地原狀返還地主。承租人如未依契約返還租賃之土地應逕
12 受法律強制執行」等語，及其於同年3月6日、4 月12日申請
13 調解，亦僅就租金未給付為其範圍；嗣於102年3月29日寄發
14 予林文祥、簡慶豐之存證信函仍僅表示「至今未出面繳納租
15 金，並將所有有價之物品私自運走，留下大量廢棄物」等語
16 ，有該存證信函、調解筆錄可按（原審卷第27、38、39、40
17 頁），未有隻字片語提及碧海連天公司有另外傾倒其他廢棄
18 物一事，而上訴人旋於同年5月起訴，同年6月收回系爭土地
19 ，業如前述，是上訴人稱碧海連天公司有於承租期間另為傾
20 倒廢棄物之行為，並未舉證證明，而無可採。

21 (3)上訴人既不得以系爭土地上原存廢棄物，認被上訴人有違反
22 契約約定，復無法證明被上訴人事後有違反契約約定而傾倒
23 廢棄物，是上訴人主張依系爭租約第5條第3項規定，請求被
24 上訴人賠償擔保金50萬元之二倍，即100 萬元之懲罰性違約
25 金，即無可採。至該擔保金是否過高，應否酌減，即無予再
26 予審究之必要，附此敘明。

27 4.擔保金得扣抵之範圍：

28 碧海連天公司抗辯上訴人請求之金額，應由擔保金30萬元優
29 先抵償等情，為上訴人所不否認。並以債務已屆清償期，儘
30 先抵充之結果，先扣除積欠租金4萬4,032元後，餘25萬5,96
31 8元。再扣除起訴前已屆至1個月之損害金（102年3月30日至

102年4月29日止) 1萬5,000元, 其金額為24萬968元(計算式: $255,968 - 15,000 = 240,968$)。以每月1萬5,000元之損害計算, 可扣除16個月【並自起訴狀繕本送達之日, 即102年6月15日(於同年5月5日寄存送達, 經10日生效, 原審卷第61頁送達證書)起至103年10月14日止】, 尚餘968元(計算式: $240,968 - 15,000 \times 16 = 968$)。經扣抵103年10月15日至同年10月31日當月損害金尚應給付7,258元(計算式: $15,000 \times 17/31 - 968 = 7,258$)。至被上訴人自103年11月1日起至回復系爭土地之日止之每月應連帶賠償上訴人之損害金1萬5,000元, 即無從扣抵, 並應於次月1日給付。

5. 碧海連天公司主張以系爭土地上堪用物為抵銷抗辯部分:

按2人互負債務, 而其給付種類相同, 並均屆清償期者, 各得以其債務, 與他之方債務, 互為抵銷, 為民法第334條第1項本文所明定。查碧海連天公司已否認系爭土地上現存板模、磁磚為其所有, 僅稱其上有七厘石、鋼索為其所有等語(本院卷第337頁), 然已為上訴人所否認, 且與系爭租約約定承租限於放置板模及鷹架等目的不符, 況於本院履勘現場時, 並未記載有該等物品, 而均認屬廢棄物, 有前述勘驗筆錄可按。碧海連天公司本亦稱因系爭土地上已放置板模, 而係將鷹架擺放於相鄰土地, 而非系爭土地上等語, 則就其事後所稱尚有其所有之七厘石、鋼索或鷹架於系爭土地上等情, 未能提出任何證據以實其說, 更難認均已毀損而返還不能, 得逕予轉換為損害賠償之債, 是其所為抵銷之抗辯, 難認與上訴人前開請求之給付種類相同, 並均屆清償期, 而適於抵銷。況碧海連天公司亦稱其曾至現場勘查, 堪用的材料及戴國洲的板模都不在了等語(前審卷三第269頁), 實難認仍有再至現場履勘之必要。是被上訴人抗辯得以其置放其上之物於本件就上訴人之請求為抵銷云云, 並未能舉證以實其說, 尚無可採。

六、綜上所述, 系爭租約於締約時即存有如附圖所示之系爭廢棄物, 碧海連天公司仍願承租, 簡慶豐亦願擔任連帶保證人,

01 即有承諾系爭租約終止時回復系爭土地至紅土素地之原狀。
02 上訴人得依系爭租約第7條第1項第1款規定，以碧海連天公
03 司遲付租金達2個月以上，經催告而未支付租金，期前終
04 止，並依系爭租約第9條第3項，及第10條第2項約定，請求
05 被上訴人連帶清除系爭廢棄物，以回復系爭土地至紅土素
06 地，並得依民法第227條、第231條規定，及連帶保證之法律
07 關係，請求連帶給付至回復土地止經扣抵擔保金後應按月給
08 付之損害金。惟上訴人無法證明碧海連天公司於承租期間內
09 有傾倒廢棄物而違反契約約定，其另依系爭租約第5條第3項
10 規定請求2倍擔保金額之懲罰性違約金，即無可採。至被上
11 訴人就系爭土地上有堪用物均無法提出證據以實其說，亦無
12 從認定其損害賠償額即得為抵銷之數額。從而，上訴人依系
13 爭租約第9條第3項、第10條第2項之約定，及連帶保證之法
14 律關係，請求被上訴人應連帶將系爭土地上如附圖標示90-7
15 (1)面積31平方公尺之木材堆積物、標示90-7(2)面積3 平方公
16 尺之磚塊、標示90-7(3)面積4 平方公尺之太空包、標示90-7
17 (4)面積5 平方公尺之太空包，及標示90-7(5)面積2664平方公
18 尺土地上之其餘碎磚塊、碎水泥塊、板模、太空包、磁磚、
19 垃圾袋、水桶等廢棄物，及土地下之碎磚塊、碎水泥塊等廢
20 棄物清除回復原狀予上訴人，為有理由，應予准許；逾此範
21 圍之請求，則為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部
22 分，為上訴人敗訴之判決，及駁回假執行之聲請，尚有未
23 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
24 理由，應予准許，爰改判如主文第二項所示。兩造就上訴人
25 勝訴部分，均陳明願供擔保請准為假執行或免為假執行之宣
26 告，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。原審
27 就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執
28 行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
29 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人變更之訴依民
30 法第227條、第231條規定，及系爭租約第10條第2項及連帶
31 保證之法律關係，請求被上訴人應連帶給付上訴人7,258

元，及自103年11月1日起至回復系爭土地之日止，按月於次
月1日連帶給付上訴人1萬5,000元，為有理由，應予准許；
逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回；並就上訴人勝訴
部分，兩造陳明願供擔保請准為假執行或免為假執行之宣
告，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至上
訴人變更之訴敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應予駁
回。又上訴人依系爭租約請求違約金及損害金，固受有部分
敗訴，惟酌量該附帶請求原不併算訴訟價額，認仍應由敗訴
之被上訴人負擔訴訟費用。

七、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
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及變更之訴均為一部有理由，一部無理
由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85
條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，
判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈

法 官 邱 琦

法 官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提
理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任
律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之
1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
書記官 陳珮茹

01 附註：
02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
03 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
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
05 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
06 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