臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第143號

原　　告　逸東企業股份有限公司
法定代理人　連耀宗
訴訟代理人　繆璁律師
被　　告　王啓洲
訴訟代理人　廖本揚律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110 年1 月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○○號土地上如附圖A所示面積三七二點九平方公尺土地上之廢棄土方清除，清除後將土地交付予原告。

被告應自民國一百零九年四月十七日起至依第一項履行完畢時止，按日給付原告新臺幣壹仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾貳萬陸仟陸佰伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣伍佰柒拾柒萬玖仟玖佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於各期到期後，原告就各到期部分，以新臺幣伍佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告就各到期部分，如以新臺幣壹仟伍佰元為原告預供擔保，各得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求

得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。原告起訴時原請求：㈠被告應將坐落於桃園市○○區○○○段○○○ ○號、面積678.27平方公尺，同地段486 地號、面積32.81 平方公尺等土地上之廢棄土方清除，清除後將土地交付予原告。㈡被告應自民國109 年4 月17日起至依判決主文第一項履行完畢止，按日給付原告新臺幣（下同）52,036元（見本院卷第3 頁），嗣於訴訟繫屬中變更其聲明如後述聲明所示；另原告起訴時僅依據不動產買賣契約書第7 條第6 款、第9 條第4 款約定請求被告返還土地及給付違約金，嗣於訴訟繫屬中追加民法不完全給付、加害給付法律關係為請求權基礎（見本院卷第161-162 頁），經核均與起訴請求之基礎事實同一，所用之證據資料亦具有同一性，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於107 年10月19日就被告所有坐落於桃園市○○區○○○段○○○ ○號，面積691.44平方公尺；同段485地號，面積32.81 平方公尺土地（下分稱系爭第465 地號土地、系爭第485 地號土地，合稱系爭土地），簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金5,203 萬6,230 元，點交時如土地上有地上物、工作物，為原告所不需要者，被告應清除騰空交付之。如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千方之一計算遲延利息予他方。而後系爭土地經仲介進行除草作業時，發現系爭485 地號土地有堆置廢棄土方，原告多次要求被告清運，騰空返還系爭土地予原告，並以109 年3 月26日新莊郵局第175 號存證信函通知被告於該函到後20日內廢棄土方清除騰空，被告已於109 年3 月27日收受該函，然被告皆置之未理。經估價清運需費2,140,137 元。為此，爰依系爭買賣契約第7 條第6 款、第9 條第4 款及不完全給付、加害給付法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：

㈠先位聲明：

1.被告應將系爭485地號土地如附圖A所示面積372.9平方公尺土地上之廢棄土方清除，清除後將土地交付予原告。

2.被告應自109年4月17日起至依第1項履行完畢時止，按日給付原告52,036元。

3.願供擔保請准宣告假執行。

㈡備位聲明：

1.被告應給付原告2,140,137元，及自109年9月30日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

2.被告應自109年4月17日起至依第1項履行完畢時止，按日給付原告52,036元。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於多年前取得系爭土地時即為空地，其後亦未開發利用，直至兩造簽立系爭買賣契約時皆保持原狀，故原告稱系爭土地上存有廢棄土方並非屬實，況兩造既於系爭買賣契約第7條第1項約定以系爭土地現況點交，原告自無要求被告清除系爭土地上之物等權利。系爭買賣契約第7條第6款約定僅限於系爭土地上之工作物及地上物，而被告所稱之廢棄土方並非該約定之範圍。兩造與仲介於107年10月19日簽立系爭買賣契約時另有三方約定即系爭買賣契約中其他特別約定或變更約定事項特約第2項，即被告願意支付地上物雜草清除費用5,000元，超出部分由仲介負擔，故原告不得向被告請求清除騰空系爭土地之費用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件之爭點為：

㈠系爭土地上是否及何時開始有廢棄土方存在？

㈡如是，廢棄土方是否屬於系爭契約第7條第6款的地上物或工作物？如否，是否屬於瑕疵給付？

㈢原告依據系爭契約第7條第6款、不完全給付、加害給付的法律關係，請求先位訴之聲明第1項是否有理由？

㈣原告依據系爭契約第9條第4款請求訴之聲明第2項是否有

理由？違約金是否過高，而應依民法第252 條酌減？應酌減之金額為何？

㈤原告依據民法第227 條第1 項、第213 條第1 、3 項請求備位聲明第1項是否有理由？

四、系爭土地上是否及何時開始有廢棄土方存在？

㈠證人即系爭土地之賣方仲介劉家榮證稱：在仲介過程中去到現場就是雜草、樹木大約有一層樓高。107 年10月23日曾僱工清除系爭土地上之雜草，在除草的當下，小堆土機一上去標的，除草人員就立即說下面都是廢棄物、垃圾、酒瓶、輪胎，若泥土算是土方則土方也算。清除雜草前都不知道上面有堆這些東西。當下立即打電話給被告，被告就說請除草人員估價這一堆廢棄物清運大約要花多少錢，除草人員報價150 萬元，被告說此清除廢棄物的費用能否跟原告協調，從此土地價金履約出款，原告同意從履約出此款項來清除廢棄物。履約保證款就是被告可取得的買賣價金之一部分等語。核與證人即買方仲介蔡永富證稱：帶原告去現場當時看到的情形是雜草叢生。在107 年10月19日簽約過後，隔天就僱工要去清除雜草，在除草的時候才發現有一大堆的廢棄物在上面，當下有請證人劉家榮跟被告告知。估價的人說廢棄物是三合一，包括建築廢棄物、泥土、酒瓶、磚塊都有，很麻煩，在清的話價位會比較高。除草當下才發現這堆土推，證人劉家榮當下有打電話問被告為何這些土堆沒有事先說，被告說這已經10幾年被告會處理，但被告還沒有收到錢，要從履約中先動撥，是證人劉家榮請伊問原告法定代理人，原告法定代理人也說沒有關係同意動撥等語悉相符合。

㈡本院於109 年10月30日會同兩造、地政人員、環保局人員至系爭土地現場勘測。在怪手開挖前系爭土地現況雜草、雜木叢生，經怪手開挖後，土方表層有瓶罐等廢棄物，將土堆中央開挖後，內部亦有瓶罐、塑膠袋等廢棄物。環保局人員表示依開挖點現況所見，下層為剩餘土石方，上方遭丟棄生活垃圾，為一般土石方，不算土木及建築廢棄物混合物。經地

政人員測量現場隆起之土堆位置如複丈成果圖即本判決附圖所示等情，有勘驗筆錄、現場照片、複丈成果圖可稽。

㈢相互勾稽上開證人證詞及本院勘驗結果，堪認系爭土地上雖未有「土木及建築廢棄物混合物」，然確實上方有混雜生活垃圾之一般土石方，下層則為剩餘土石方，且被告曾向證人自承上開情形存在已久並允諾自履約保證專戶中之買賣價金撥款處理。證人劉家榮、蔡永富分別為買、賣方之仲介，衡情並無甘冒偽證罪風險相互勾串虛偽陳述偏頗一造之動機與可能，兩人於本院行隔離訊問時均為上開互核一致之陳述，堪信屬實。被告亦自承證人劉家榮當日有傳送照片予被告（本院卷第253-263頁），雖上開照片無法明確顯示酒瓶、磚塊等物，但仍可看出有混雜生活廢棄物之土堆，況且倘若除草當日系爭土地除雜草以外並無其他地上物，證人劉家榮何須特別傳送照片給被告？益徵證人之證述屬實，系爭485地號土地上確實於簽約前即已存在廢棄土方，堪以認定。

五、如是，廢棄土方是否屬於系爭契約第7條第6款的地上物或工作物？如否，是否屬於瑕疵給付？原告依據系爭契約第7條第6款、不完全給付、加害給付的法律關係，請求先位訴之聲明第1項是否有理由？

㈠解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義

。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號裁判要旨）。

㈡按「本約標的如僅為土地，賣方應於簽約後即申請鑑界，並會同雙方確認之。點交時如土地上有地上物、工作物，應照現狀連同地上物、工作物移交予買方所有（含管理使用權）。如地上物或工作物為買方所不需要者，賣方應清除騰空交付之。」系爭契約第7條第6款訂有明文（本院卷第21頁）。由該條將「地上物」與「工作物」併列，可知「地上物」相對於「工作物」而言範圍應更廣泛，不限於人工搭設，亦不限於不動產及定著物。系爭485地號土地上確實於簽約前即已存在廢棄土方，既據認定如前，且清運上開廢棄土方據證人劉家榮、蔡永富所言需費高達150萬元，上開土方自堪認屬於系爭契約第7條第6款之「地上物」。且系爭土地因帶看時雜草叢生，故系爭契約記載「其他特別約定…2、地上物雜草部分賣方同意支付清除費用上限伍仟元正，超出部分由仲介公司支付…」係僅針對「雜草」為特別約定，在除去雜草前原告及仲介人員均不知悉雜草下方有上開廢棄土方等情，業據證人林蕙靚、劉家榮、蔡永富證述明確，故就雜草以外之其餘地上物即上開土方，依系爭契約第7條第6款即應由被告負責清除，尚無從以上開特別約定及系爭契約中「現況點交」等文字豁免被告應依系爭契約第7條第6款清除之義務，原告依系爭契約第7條第6款求為判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

六、原告依據系爭契約第9條第4款請求訴之聲明第2項是否有理由？違約金是否過高，而應依民法第252條酌減？應酌減之金額為何？

㈠按「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千方之一計算遲延利息予他方。」系爭契約第9條第4款訂有明文（本院卷第23頁）。原告於起訴前已經以存證信函限期催告被告於函到20日內清除上開地上物，被告於109年3月27日收受後仍未清除（本院卷第73、79頁），是被告就系爭契約第7條第6款之給付義務已經遲延履行，原告依據系爭契約第9條第4款請求被告給付違約金，自屬有據。

㈡按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250、252條分別定有明文。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院84年度台上字第978號裁判要旨）。本院審酌被告遲延履行者並非買賣契約之主給付義務，而係兩造契約約定之從給付義務，核其內容為完成一定工作（除去地上物）而接近承攬，因被告遲延履行致原告受有無法即時使用土地之損害，暨系爭土地面臨桃園市○○區○○○路，附近有廠房、住家，由系爭土地往486地號土地有隆起坡度，486地號土地旁有擋土牆，系爭土地後方有阜麟精密工業股份有限公司，對面有加利利科技股份有限公司（本院卷第337頁之履勘筆錄）等一切情狀，認原告請求之違約金金額過高，應以系爭地上物之清除費用按行政院公共工程委員會工程採購契約範本按日以千分之1計算，方為允當。至清除費用若干參酌民法第373、354之規定，本院認為應以證人劉家榮、蔡永富一致陳述於除草當日報價之150萬元為準，原告於本件訴訟中始提出之報價單2,14

0,137 元並未說明增加費用之依據及必要性為何，尚難憑採。故被告應按日給付1,500 元予原告（計算式：150 萬×千分之1 ＝1,500 ）。

七、綜上所述，原告求為判決如主文第1 、2 項所示，為有理由。逾此部分之請求則屬無據，應予駁回。

八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

九、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

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　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　李韋樺