

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第8號

原告 黃文柱

訴訟代理人 龔正文律師

被告 松苑建設股份有限公司

兼法定代理

人 蕭大豐

上2人共同

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國114年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。原告於起訴後迭次變更聲明，嗣於民國113年3月19日具狀變更聲明為：(一)被告松苑建設股份有限公司（下稱松苑公司）、被告蕭大豐（下稱蕭大豐）應將坐落於苗栗縣○○鎮○○段00地號、同段19地號、同段19-1地號等3筆土地上（合稱系爭土地，或各以地號稱之）之營建剩餘土石方（含地下之剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊及其他營建廢棄物）（面積以地政機關實際測量為準）清除，並將該部分土地回復原狀。(二)松苑公司、蕭大豐應連帶給付原告租金

01 新臺幣（下同）140,000元；並連帶給付自起訴狀繕本送達  
02 最後一位之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
03 息。(三)松苑公司、蕭大豐應連帶給付原告1,108,391元；並  
04 連帶給付自起訴狀繕本送達最後一位之翌日起至清償日止，  
05 按年息百分之5計算之利息；暨連帶給付自112年9月26日起  
06 至18、19地號土地回復原狀之日止，按月給付原告20,000  
07 元。(四)松苑公司、蕭大豐應連帶給付原告145,992元；並連  
08 帶給付自起訴狀繕本送達最後一位之翌日起至清償日止，按  
09 年息百分之5計算之利息；暨連帶給付自112年9月26日起至1  
10 9-1地號土地回復原狀之日止，按月給付原告3,318元（卷第  
11 183至184頁）。被告則同意原告變更聲明如上（卷第419  
12 頁），依前揭規定，應予准許。

## 13 二、原告主張：

14 (一)系爭土地均為都市計畫區內農地，均為原告所有。蕭大豐係  
15 松苑公司之負責人，蕭大豐為了松苑公司建案「馨苑第三期  
16 左岸人文」建案起造過程中營建剩餘土石方堆置使用，於10  
17 8年1月18日與原告簽訂租賃契約，向原告承租18、19地號等  
18 2筆土地，約定每月租金2萬元，租期1年（下稱系爭租  
19 約）。自108年2月13日起至108年7月12日止期間，蕭大豐為  
20 松苑公司給付原告5期土地租金共計10萬元，詎料自108年7  
21 月13日起至109年2月12日（租約到期日）止期間，共有7期  
22 租金共140,000元拖欠迄今仍未給付且未回復土地原狀返還  
23 系爭土地，迄今仍有營建剩餘土石方占用中，被告2人自應  
24 將堆置或埋入18、19地號土地之營建剩餘土石方清除（面積  
25 以地政機關實際測量為準），並將占用部分之土地返還原  
26 告。被告2人就18、19地號土地，自系爭租約到期後109年2  
27 月13日起，仍繼續占用系爭土地迄今，自受有相當於租金每  
28 月2萬元之不當得利，依此計算，自109年2月13日起至原告1  
29 12年9月25日（即起訴前1日）止，被告應給付原告1,108,39  
30 1元相當於租金之不當得利。

31 (二)又松苑公司未向原告承租19-1地號土地，卻擅自將建築物拆

01 除工程施工所產生之廢棄物推置其上，於鄰地建築完成後，  
02 自109年2月13日起，將上開部分剩餘之廢棄物埋入19-1地號  
03 土地內，無權占用19-1地號土地。蕭大豐於113年6月24日檢  
04 察官偵查時，向檢察官陳述有延後占用數個月的時間，於同  
05 年9月30日時有承認有占用19-1地號土地（卷第267至268  
06 頁）。但19-1地號土地並非系爭租約之承租標的，被告2人  
07 自屬無權占有，應將其所堆置之剩餘土石方及廢棄物清除  
08 （面積以地政機關實際測量為準），並將所占用之19-1地號  
09 土地返還原告，且被告2人無權占有19-1地號土地受有相當  
10 於租金之不當得利。依土地法第105條準用第97條第1項、第  
11 148條及土地法施行法第25條規定，依19-1地號土地（面積9  
12 39.05平方公尺）申報地價年息百分之8計算，自109年2月13  
13 日起至原告112年9月25日（即起訴前1日）止，被告共應連  
14 帶給付原告145,992元相當於租金之不當得利，即每月3,318  
15 元。

16 (三)被告所引用臺灣苗栗地方檢察署檢察官112年度偵字第523  
17 9、6955號不起訴處分書（以下分別稱偵5239號、偵6955  
18 號），認110年3月3日系爭土地之照片及原告於111年8月份  
19 另僱工整地之照片，系爭土地僅有少量石頭，並未存有明昌  
20 幼稚園拆除後產生之磚塊、水泥塊等物。但所謂營建剩餘土  
21 石方，依內政部85年5月2日頒布之營建剩餘土石方處理方  
22 式，所謂營建剩餘土石方應包含建築工程所產生之剩餘泥、  
23 土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊等，故石頭亦應屬之。系爭  
24 土地上目前雖未見磚瓦、石塊及其他廢棄物，但原告僱人整  
25 地請怪手開挖後發現有剩餘大量石頭，這些石頭即為剩餘土  
26 石方之石頭（卷第376頁第20至24行）。依證人吳忠期於113  
27 年3月26日到庭證稱：「廢棄物清除公司載走之後，我有再  
28 僱工去撿石頭。因為有一些石頭機器還沒有清除到，石頭撿  
29 完在覆蓋上一般的土。」等語（卷第193頁），依其所證，  
30 明昌幼稚園拆除後確實有石頭堆置在系爭土地上。而依原告  
31 於111年8月份另僱工整地時所拍攝照片（原證14，卷第208

01 至212頁)顯示，系爭土地上仍有大量石頭。蕭大豐於上開  
02 檢察官於112年8月24日訊問時，亦自稱「要土地還給地主黃  
03 文柱，黃文柱不接受，認為該土地遺留小石頭，要求清運乾  
04 淨」等語，故被告抗辯其已於108年7月間清除18、19地號2  
05 筆土地上之廢棄物，將之返還原告等語，並非實在。況系爭  
06 租約係約定被告可堆置土方，並非傾倒廢棄物，被告若有摻  
07 雜堆放廢棄物，實屬違約。被告抗辯系爭租約已於108年7月  
08 12日終止，惟並未闡述係基於何終止權之行使，其此部分辯  
09 解無由成立。

10 (四)依蕭大豐於上開檢察官偵查時自陳係怡泰營造有限公司委託  
11 伊去向地主(即原告)承租系爭土地、伊只是受吳忠期委託  
12 去承租土地等語；證人吳忠期於偵查中亦稱伊商請蕭大豐承  
13 租土地暫時堆置，再運到華品土資場處理等語，可見蕭大豐  
14 確實是系爭租約之承租人。

15 (五)又卷內「事業廢棄物清理計畫書」(卷第289至331頁)是訴  
16 外人怡泰營造有限公司(下稱怡泰公司)辦理「松苑建設有  
17 限公司住宅拆除工程(管制編號：K69A1801、工地地址：苗  
18 栗縣○○鎮○○里○○路0號)於107年10月18日向苗栗縣政  
19 府提出申請，怡泰公司於107年8月23日取得拆除執照，並於  
20 107年10月間即與訴外人華品環保工程股份有限公司、達軒  
21 環保股份有限公司，簽訂再利用處理合約，效期自107年10  
22 月16日至108年12月31日，則被告應不致遲於108年1月18日  
23 始與原告簽訂系爭租約以放置上開事業廢棄物清理計畫之住  
24 宅拆除工程廢棄物。再依苗栗縣政府108年4月9日府環廢字  
25 第1080014465號函(卷第389頁)，雖同意解除上開事業廢  
26 棄物清理計畫之管制，惟其僅是書面審查，未實際執行查  
27 核，無從證明系爭廢棄物是否清理完畢。況怡泰公司於108  
28 年4月1日檢送苗栗縣政府之「事業基線資料暨列管判定表」  
29 時所附達軒環保股份有限公司土石方資源堆置場營建混合物  
30 進場完成證明書，記載其進場時間自107年12月26日至107年  
31 12月26日止(卷第412頁)，則上開事業廢棄物清理計畫之

01 住宅拆除工程廢棄物（營建混合物）既於107年12月26日已  
02 全部運送至達軒環保股份有限公司土石方資源堆置場，顯與  
03 系爭租約108年1月18日之訂立日期不符，上開事業廢棄物清  
04 理計畫之住宅拆除工程廢棄物，與被告於系爭土地所堆置之  
05 營建混合物，並非來自同一工地所產生。爰依系爭租約、民  
06 法第767條第1項、民法第179條等規定，提起本訴等語。並  
07 聲明：如前述變更聲明所示。

08 二、被告則以：

09 (一)蕭大豐係基於松苑公司法定代理人身分出面與原告締結系爭  
10 租約，並非系爭租約主體。蕭大豐於檢察官偵查中所述「怡  
11 泰營造有限公司委託我」之語意，應該是委託蕭大豐代表松  
12 苑公司之意。系爭租約記載「今松苑建設有限公司因建案所  
13 需，茲向地主（所有權人）承租苑裡鎮新興段18、19地號之  
14 土地，作為建案起造過程中之土方堆置使用，承租期間自10  
15 8年 月 日起至108年 月 日止共計一年。（若甲方建案基礎  
16 工程提前完成，可提前向乙方解除本租約）……」，而租金  
17 係自108年2月13日起支付，系爭租約租賃期間應為108年2月  
18 13日起至松苑公司因建案基礎工程完成而無暫堆置土方需求  
19 之日期止。原告陳稱系爭租約終止日期為109年2月12日，顯  
20 然有誤。松苑公司業已於108年7月12日之前即已移除所置土  
21 方，將18、19地號土地回復至承租前之狀態返還予原告。證  
22 人吳忠期於本院到庭證述：「（松苑建設有把第18、19地號  
23 土地回復原狀還給原告嗎？你為何知道？）基礎工程完成後  
24 就清除，然後就歸還。因為工程現場是我在負責，我去清除  
25 的。」、「（請把松苑建設回復土地原狀的情形講述一  
26 次。）基礎完成後，廢棄物清除有管制，我們有申報廢棄物  
27 清除，廢棄物清除公司有來用機器清除，廢棄物清除公司載  
28 走之後，我有再僱工去撿石頭。因為有一些石頭機器沒有清  
29 除到，石頭撿完再覆蓋上一般的土。」等語（卷第193  
30 頁），足證松苑公司法定代理人即蕭大豐確實於108年7月委  
31 由證人吳忠期將所承租之18、19地號土地回復原狀。是以，

01 系爭租約已於108年7月12日終止，而系爭18、19地號土地業  
02 已於前開日期回復原狀並返還予原告。松苑公司並無積欠租  
03 金，亦未繼續佔用18、19地號土地。而蕭大豐並非系爭租約  
04 之當事人，未曾佔有使用18、19地號土地，原告依系爭租約  
05 請求蕭大豐給付租金及回復土地原狀，均屬無據。原告陳稱  
06 蕭大豐與松苑公司於18、19地號土地棄置營建廢棄物一事與  
07 事實不符，亦未舉證以實其說。又，松苑公司與蕭大豐均未  
08 曾占有使用19-1地號土地，原告陳稱被告2人棄置營建廢棄  
09 物於19-1地號土地，但未舉證以實其說。倘若真如原告所  
10 稱，松苑公司與蕭大豐不僅積欠租金，更繼續佔用18、19地  
11 號土地及相鄰之19-1地號土地（假設語氣，被告否認之），  
12 依一般社會常情，原告當不致遲於112年9月始就系爭土地受  
13 侵害等情尋求救濟。

14 (二)檢察官亦認依原告所提出之現場照片，明顯無拆除建物後產  
15 出之營建廢棄物如磚塊、水泥塊等物（參偵6955號不起訴處  
16 分書），足認松苑公司並未繼續占有使用18、19地號土地。  
17 至於原告所指於110年3月間在19地號土地堆置營建廢棄土一  
18 事，實係訴外人吳忠期應同段16地號之土地管理人陳照明之  
19 請，使訴外人家興旺建設有限公司之城市光點1.0建案現場  
20 承辦人劉哲瑋，將該建案產出之營建廢棄土載運至同段16地  
21 號土地覆土，土方堆置後因土地高低落差自然滑落，而部分  
22 越界於相鄰之19地號土地上，顯與被告2人無關，城市光點  
23 1.0建案亦非松苑公司所興建之建案（參偵5239號不起訴處  
24 分書），原告之請求均無理由等語資為抗辯，並聲明：原告  
25 之訴駁回。

26 三、兩造協議簡化爭點如下（本院卷第422至423頁、第436  
27 頁）：

28 (一)不爭執事項

29 1.原告為苗栗縣苑裡鎮新興段18、19、19-1（面積939.05平方  
30 公尺）地號土地之所有權人，地目均為田，土地使用分區、  
31 使用地類別均為空白（卷第49至53頁）（3筆土地合稱系爭

01 土地)。19-1地號土地自109年1月起迄今之公告地價為每平  
02 方公尺530元（卷第125頁）（申報地價則自109年1月起迄今  
03 為424元）。

04 2.松苑公司於108年於同段12地號土地為興建「馨苑第三期左  
05 岸人文建案」，委由訴外人怡泰公司營造，並於拆除坐落於  
06 上開土地之明昌幼稚園後，將拆除產生之營建廢棄物堆放於  
07 向原告承租之18、19地號土地。

08 3.原告有於108年1月18日簽訂形式上承租人為松苑公司、蕭大  
09 豐之系爭租約，由承租人向原告承租18、19地號土地作為  
10 「馨苑第三期左岸人文建案」建案起造過程中之土方堆置使  
11 用，系爭租約上載：「……承租期間自108年 月 日起至1  
12 08年 月 日止共計1年（若甲方建案基礎工程提前完成，  
13 可提前向乙方解除本租約），承租金額為每月新台幣2萬元  
14 整。因本承租之土地係屬農地，為避免相關認知之糾紛，甲  
15 乙雙方約定如下：……(二)甲方於結束本租約時，必須恢復原  
16 承租前之土地狀態。……」（卷第37頁）。系爭租約起日係  
17 自108年2月13日起。

18 4.109年2月13日起至同年2月29日止共計17日；109年3月1日起  
19 至112年8月31日止共計42個月；112年9月1日起至同年9月25  
20 日止共計25日。

21 5.被告2人均係於113年1月9日收受起訴狀繕本（卷第79、81、  
22 83頁）。

## 23 (二)爭執事項

24 1.蕭大豐是否為系爭租約之承租人？

25 2.原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告將系爭土地上  
26 之營建剩餘土石方（含地下之剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦  
27 、混凝土塊及其他營建廢棄物）清除，將系爭土地被占用部  
28 分回復原狀返還原告，有無理由？

29 3.原告依系爭租約請求被告連帶給付自108年7月13日起至109  
30 年2月12日止之租金14萬元，有無理由？又原告依民法第179  
31 條規定，請求被告連帶給付18、19地號土地自109年2月13日

01 起至112年9月25日止相當於租金之不當得利1,108,391元，  
02 有無理由？另請求被告連帶給付18、19地號土地自112年9月  
03 26日起至土地回復原狀之日止，按月給付原告2萬元，有無  
04 理由？

05 4.原告依民法第179條規定，請求被告連帶給付19-1地號土地  
06 自109年2月13日起至112年9月25日止相當於租金之不當得利  
07 145,992元，有無理由？另請求被告連帶給付19-1地號土地  
08 自112年9月26日起至土地回復原狀之日止，按月給付原告3,  
09 318元，有無理由？

#### 10 四、本院之判斷：

11 (一)依系爭租約第一行記載：「承租人（甲方）：松苑公司 蕭  
12 大豐」，蕭大豐係基於松苑公司法定代理人之身分訂約，或  
13 是除代表松苑公司外，也本於自己之名義與原告訂立系爭租  
14 約，似未臻明確。但依系爭租約之承租人簽名欄，除松苑公  
15 司之公司章印文以外，在松苑公司公司章印文旁蓋有蕭大豐  
16 之私章印文，與一般公司以公司為名義人時，會蓋用公司之  
17 「大小章」情形相符。而系爭租約承租人簽名欄，除蓋有松  
18 苑公司之公司大小章以外，另有蕭大豐之署名（卷第37  
19 頁），若系爭租約之承租人僅有松苑公司，則於簽名欄蓋用  
20 松苑公司之公司大小章（即松苑公司之公司印文及法定代理  
21 人蕭大豐之印文）即可，蕭大豐無須再另行署名其上，亦即  
22 依系爭租約之承租人簽名欄外觀，可認承租人除了松苑公司  
23 外，尚有蕭大豐。

24 (二)被告辯稱：松苑公司業已於108年7月12日之前即已移除所置  
25 土方，將18、19地號土地回復至承租前之狀態返還予原告；  
26 原告則稱：蕭大豐於檢察官於112年8月24日訊問時，自稱  
27 「要土地還給地主黃文柱，黃文柱不接受，認為該土地遺留  
28 小石頭，要求清運乾淨。」等語，故被告此部分抗辯並非實  
29 在等語。是系爭租約何時終止，茲生疑義。經查，系爭租約  
30 上記載：「……承租期間自108年 月 日起（兩造同意係  
31 自108年2月13日起）至108年 月 日止共計1年（若甲方建

01 案基礎工程提前完成，可提前向乙方解除本租約)……」，  
02 認系爭租約租期為1年，但若被告建案基礎工程提前完成，  
03 可提前向承租人即原告終止租約且系爭租約未記載被告提前  
04 解除(終止)租約須得原告同意，是系爭租約於建案基礎工  
05 程提前完成時，被告即有提前終止之權利。原告亦主張蕭大  
06 豐(兼松苑公司法定代理人)有要將18、19地號土地還給原  
07 告，可證被告確實已依系爭租約之約定向原告表示提前終止  
08 系爭租約。依證人吳忠期到庭具結證稱：「(法官問：何時  
09 開始租？租到何時？租金每月多少錢？)好像108年2月份租  
10 的，時間有點久了，當時好像說好基礎工程完成後歸還，大  
11 概4、5個月的時間。」、「(法官問：松苑建設有把第18、  
12 19地號土地回復原狀還給原告嗎：？你為何知道？)基礎工  
13 程完成後就清除，然後就歸還。因為工程現場是我在負責，  
14 我去清除的。」、「(法官問：請把松苑建設回復土地原狀  
15 的情形講述一次。)基礎完成後，廢棄物清除有管制，我們  
16 有申報廢棄物清除，廢棄物清除公司有來用機器清除，廢棄  
17 物清除公司載走之後，我有再僱工去撿石頭。因為有一些石  
18 頭機器沒有清除到，石頭撿完再覆蓋上一般的土。」等語  
19 (卷第193頁)，證人吳忠期所述伊有再僱工去撿石頭，因  
20 為有一些石頭機器沒有清除到，石頭撿完再覆蓋上一般的土  
21 等語與蕭大豐於檢察官偵查時稱土地要還給原告時，原告認  
22 土地遺留小石頭，要求清運之情節相符，是被告辯稱因基礎  
23 工程提早完成，故於108年7月12日前請證人吳忠期委請廢棄  
24 物處理公司清除自明昌幼稚園拆除之廢棄物，將18、19地號  
25 土地返還原告一節，堪以採信(至於被告有無將18、19地號  
26 土地回復原狀，詳後述)。又依系爭租約記載被告已繳納10  
27 8年2月13日至同年7月12日之租金，且為兩造所不爭執，原  
28 告亦未提出證據證明其有催告被告給付108年8月至109年2月  
29 共7個月租金14萬元，衡情，若原告積欠上開租金，原告應  
30 不致未予催討且遲至112年9月26日才提起本訴請求被告給  
31 付。綜上，被告辯稱108年7月12日之前系爭租約已終止，應

01 足採信。

02 (三)原告主張被告自系爭租約於109年2月12日到期後，被告未將  
03 堆置於18、19地號土地上之營建剩餘土石方（含地下之剩餘  
04 泥、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊及其他營建廢棄物）清  
05 除，未回復土地原狀交還原告，被告則否認之，並以前詞為  
06 辯。經查，原告依蕭大豐於檢察官偵查中所述：「要土地還  
07 給地主黃文柱，黃文柱不接受，認為該土地遺留小石頭，要  
08 求清運乾淨。」等語，而主張被告於系爭租約終止後，未將  
09 18、19地號土地回復原狀交還原告。然依證人吳忠期所證  
10 述：「廢棄物清除公司有來用機器清除，廢棄物清除公司載  
11 走之後，我有再僱工去撿石頭。因為有一些石頭機器沒有清  
12 除到，石頭撿完再覆蓋上一般的土。」等語，可證被告所辯  
13 其有將堆置之土方清除，把18、19地號土地交還原告，應非  
14 子虛。再參原告所提出所謂18、19地號土地於系爭租約簽訂  
15 後之108年3月堆置明昌幼稚園拆除所生營建廢棄物之情形，  
16 其上之廢棄物有大量之磁磚磚塊、混凝土塊且堆置高度明顯  
17 高於路面（卷第107至111頁），對照原告所提出所謂18、19  
18 地號土地於112年7月時之現場情形，其上均披覆綠草，已不  
19 見108年3月照片中高高堆起之大量磁磚磚塊、混凝土塊等營  
20 建廢棄物（卷第113頁）。再參原告所提出所謂18、19、19-  
21 1地號土地於110年3月3日時之現場情形（參外放證物袋），  
22 土地地面均是平整、可見大小不一之石頭在其上，但未見如  
23 108年3月照片中高高堆起之大量磁磚磚塊、混凝土塊等營建  
24 廢棄物（卷第107至111頁）。依原告於112年2月20日向警局  
25 報案後，警員同日所拍攝原告所謂18、19、19-1地號土地之  
26 情形，其上大部分覆上綠色植披、小部分是裸露之黃土地  
27 面，原告有指出地面上大小不一之石頭（參外放證物袋），  
28 惟並無高高堆起之大量磁磚磚塊、混凝土塊等營建廢棄物。  
29 再者，原告稱其於110年3月3日發現其所有土地遭人傾倒廢  
30 棄物，其於112年2月20日再報案稱，其所有土地於110年3月  
31 3日遭人傾倒廢棄物並報案，此有苑裡分駐所警員蘇禎怡112

01 年3月30日之職務報告附卷可憑（參外放證物袋）；另原告  
02 於112年8月24日檢察官偵查（偵5239、偵6955號）時稱：  
03 「（問：為何吳忠期有暫用土地沒有回復？）110年3月3日  
04 他們以鐵牛車載運土方原先是傾倒堆置在16地號，但一直傾  
05 倒，有擴展傾倒到我的土地上，我有告知他們並報警，當天  
06 結束後就沒有繼續傾倒在我的土地上，當天我測量結果有逾  
07 越5公尺到我的土地；111年8、9月我申請休耕，農地要符合  
08 農作使用才能申請休耕，我通知吳忠期要將堆置在我土地上的  
09 營建廢棄土清運走，但吳忠期不理會，後來是我自己雇工  
10 清除，我也有設立與鄰地16地號鑑界、做出界址。」等語  
11 （參外放證物袋），可知原告於「110年3月3日發現有人傾  
12 倒廢棄物於同段16地號土地、並擴展傾倒至原告之土地，故  
13 而報警，經測量後有逾越5公尺至原告所有土地，吳忠棋不  
14 清運，原告於111年8或9月間為申請休耕補助，自行僱工清  
15 除」，是被告既已於108年7月間將明昌幼稚園拆除所生營建  
16 廢棄物清除，將18、19地號土地交還原告，若被告未回復土  
17 地原狀，原告應會要求被告回復，不致於111年8或9月間有  
18 自行僱工清除之舉、並直到112年9月始提起本訴請求，況原  
19 告未提出可資證明其曾催告被告回復原狀之證據。另原告所  
20 有18、19地號土地於108年2月簽訂系爭租約之前，其土壤中  
21 是否並無大小不一之石頭，亦未見原告舉證證明。綜上，認  
22 被告於108年7月間將18、19地號土地交還原告時，應已回復  
23 簽約前之土地原狀。縱被告有未完全回復18、19地號土地原  
24 狀之情，依原告所提出之證據，包含其於110年3月3日所拍  
25 攝照片、111年8月整地時之照片（卷第208至212頁）、112  
26 年2月20日警員於現場所拍攝照片，均顯與108年3月照片中  
27 高高堆起之大量磁磚磚塊、混凝土塊等營建廢棄物（卷第10  
28 7至111頁）不同，除108年3月之照片外，其餘110年3月3  
29 日、111年8月間及112年2月20日照片中顯現大小不一之石  
30 頭，距系爭租約108年7月終止、被告交還18、19地號土地  
31 時，已相距約1年8月至3年8月，在原告未提出證據足資證明

01 前，難認該些石頭確屬被告未清運完畢之明昌幼稚園拆除之  
02 廢棄物或該些石頭是被告所堆置或埋入。

03 (四)原告稱蕭大豐於113年6月24日檢察官偵查時，向檢察官陳述  
04 有延後占用數個月時間，於同年9月30日時承認有占用19-1  
05 地號土地一節，經蕭大豐予以否認，原告就此復未舉證證  
06 明，尚難憑採。原告主張松苑公司未向原告承租19-1地號土  
07 地，卻擅自將建築物拆除工程施工所產生之廢棄物堆置其  
08 上，自109年2月13日起，將上開部分剩餘之廢棄物埋入19-1  
09 地號土地內，無權占用19-1地號土地一節，為被告所否認。  
10 原告依其所提出108年3月間之照片，主張被告於18、19、19  
11 -1地號土地堆置大量磁磚磚塊、混凝土塊等營建廢棄物（卷  
12 第107至111頁），被告則不否認有堆置使用18、19地號，惟  
13 依原告所提出108年3月份之照片，其中是否有營建剩餘土石  
14 方或廢棄物堆置於19-1地號土地，並無法確認；縱使有部分  
15 營建剩餘土石方或廢棄物堆置於19-1地號土地（假設），但  
16 依原告所提110年3月3日所拍攝照片、111年8月整地時之照  
17 片（卷第208至212頁）、112年2月20日警員於現場所拍攝照  
18 片，均顯與108年3月照片中高高堆起之大量磁磚磚塊、混凝  
19 土塊等營建廢棄物不同，是以，若有部分明昌幼稚園營建廢  
20 棄物堆置於19-1地號土地，亦應已清除。再依原告於檢察官  
21 偵查時所稱，原告係於110年3月3日發現有人傾倒廢棄物於  
22 同段16地號土地、並擴展傾倒至原告之土地故而報警，且原  
23 告認係吳忠棋所為，而吳忠棋於112年9月1日檢察官偵查  
24 （偵5239號）時稱：「（檢察官問：你稱城市光點1.0是皇  
25 發土木包宮（工）承攬土木清運，你曾陪同陳照明到某工地  
26 找工地現場負責人劉哲瑋，要求將工地的土方載運到陳照明  
27 的土地上，為何與陳照明所述不同？）在城市光點1.0工地  
28 土方部分，如我之前所述有陪同陳照明到工地看過土方，陳  
29 照明覺得土方乾淨，才跟工地主任劉哲瑋商量將土方回填到  
30 他的土地（即同段16地號土地）。」等語（參外放證物  
31 袋）；同日檢察官偵詢時訴外人劉哲瑋稱：「（檢察官問：

01 是否為城市光點1.0工地負責人？）我是承攬城市光點1.0案  
02 的開挖部分。（檢察官問：城市光點1.0的營建廢棄土有無  
03 清運計畫？）我沒有承包這個項目，我的上包展昇營造告知  
04 我的工作內容就是挖出來的土方堆置在基地內，準備日後回  
05 填，後來如吳忠期、陳照明所述，要把陳照明的土地雜草叢  
06 生部分清除，但陳照明的土地高低不平，所以有從城市光點  
07 1.0工地的土方載運到陳照明的土地回填整地。（檢察官  
08 問：你載運土方到陳照明的土地上回填、整平，有無跟陳照  
09 明談過？）陳照明要求我們幫忙除草讓農地可以回復使用，  
10 我看現場土地高低不平，無法耕作，我主動幫陳照明回填整  
11 地。」等語（參外放證物袋）。是以，若110年3月3日有人  
12 將城市○○000○○○○○○○○○○於○段00地號土  
13 地，並擴展至原告所有19-1地號，亦應與被告無關。況原告  
14 於本院審理時稱：「…我之前有請挖土機去整平，土地裡面  
15 有2、30公分的石頭、另外還有磚塊等有很多，我先把他堆  
16 在19-1（地號）。…」（卷第436頁）、「我僱工把土地整  
17 平，廢棄物沒有運走通通堆在19-1地號。…」（卷第89頁）  
18 等語，是原告主張19-1地號土地係被告所占用，證據尚有未  
19 足。原告主張被告自109年2月13日起占用原告所有19-1地號  
20 土地一節，亦難採信。

21 (五)綜上所述，系爭租約承租人除了被告松苑公司外，尚有被告  
22 蕭大豐。系爭租約於108年7月12日前已終止。原告主張被告  
23 於系爭租約終止後之109年2月13日起迄今，仍繼續堆置營建  
24 剩餘土石方而無權占用18、19地號土地及被告自109年2月13  
25 日起迄今堆置營建剩餘土石方而無權占用19-1地號土地等，  
26 均舉證不足尚難憑採。從而，原告請求被告將系爭土地上之  
27 營建剩餘土石方清除，將系爭土地被占用部分回復原狀返還  
28 原告；請求被告連帶給付租金14萬元；請求被告連帶給付1  
29 8、19地號土地相當於租金之不當得利1,108,391元；並自11  
30 2年9月26日起至土地回復原狀之日止，按月給付原告2萬  
31 元；請求被告連帶給付19-1地號土地相當於租金之不當得利

01 145,992元；連帶給付19-1地號土地自112年9月26日起至土  
02 地回復原狀之日止，按月給付原告3,318元等，均為無理  
03 由，均應予駁回。其假執行聲請，亦失所依附，併予駁回。  
04 因原告所提證據無法證明被告自109年2月13日起迄今無權占  
05 用系爭土地之事實，故並無測量系爭土地遭堆置剩餘營建土  
06 石方之面積之必要；原告聲請傳喚原告於111年8月間僱請整  
07 地之證人朱英全，因原告所提111年8月整地之照片（卷第20  
08 8至212頁）並無法證明被告自109年2月13日起有無權占用系  
09 爭土地之事實，故無傳喚必要，附此敘明。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後  
11 核於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 8 月 15 日

14 民事第一庭 法 官 張淑芬

15 得上訴。