

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

111年度新訴字第10號

原告 余碧玉

訴訟代理人 焦文城律師

施秉慧律師

複代理人 顏愷璘律師

被告 陳瑋霖

訴訟代理人 吳岳輝律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺南市關廟區龜洞段四二一、四二一之九、四二一之一地號土地上，如附圖所示編號B、E、F之廢棄物清除，將上開土地騰空返還原告及其餘共有人。

被告應給付原告新臺幣玖拾伍萬元，及自民國一百一十一年五月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣肆佰捌拾玖萬零陸佰元，及自民國一百一十二年九月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十二年九月一日起至清除第一項之廢棄物並騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告新臺幣貳萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決第二、三、四項部分，於原告各以新臺幣參拾壹萬陸仟陸佰陸拾柒元、壹佰陸拾參萬零貳佰元、壹拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖拾伍萬元、肆佰捌拾玖萬零陸佰元、伍拾萬元為原告預供擔保，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、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、4款定有明文。原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上同段153建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○○路000巷0號1樓）返還原告，並自民國110年4月1日起至遷讓返還前開房地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）45,000元。(二)被告應給付原告356萬元，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。嗣於本院審理中，經確認被告承租標的物範圍，又因該承租標的物遭火災燒毀，經原告數次變更、追加訴之聲明，最終變更訴之聲明如後述。核原告所為訴之變更、追加，係基於同一基礎事實，或因火災後情事變更而以他項聲明代最初之聲明，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)訴之聲明：

- 1.被告應將坐落臺南市○○區○○段000○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地，下同段土地各以地號稱之）上之廢棄物清除，並將系爭土地騰空返還原告及全體共有人。
- 2.被告應給付原告95萬元，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。
- 3.被告應給付原告6,225,000元，及自民事追加暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 4.被告應自112年9月1日起至清除系爭土地上之廢棄物並騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告45,000元。
- 5.第2、3、4項聲明，原告願供擔保，請准宣告假執行。

(二)兩造於107年1月18日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺南市○○區○○○路000巷0號1樓

01 租與被告，租賃期間自107年1月1日起至116年12月31日止，  
02 每月租金45,000元。而門牌號碼臺南市○○區○○○路000  
03 巷0號係包括2棟建物，其中一棟為坐落系爭421地號土地上  
04 之臺南市○○區○○段000○號「木石磚造」建物（即原告  
05 夫家祖厝，稅籍編號00000000000，下稱系爭建物B），由原告  
06 小叔謝南生長年居住；另一棟為坐落在系爭土地上之原告  
07 所有之未保存登記「鋼骨造」建物（稅籍編號00000000000  
08 0，下稱系爭建物A），原為原告之夫（已於107年1月31日過  
09 世）經營之寶綺企業社之廠房，從事廢塑膠容器回收。系爭  
10 租約第2條租賃標的記載為「877巷5號1樓含隔壁土地及小木  
11 屋（稅籍編號00000000000，下稱系爭小木屋）使用權」，  
12 該隔壁土地係指訴外人即原告之女謝佳雯所有之系爭421-2  
13 地號土地，系爭小木屋及日寶科技有限公司（下稱日寶公  
14 司）廠房均坐落在系爭421-2地號土地上，是該土地係部分  
15 供被告使用，部分供日寶公司使用。是以，系爭租約實際租  
16 賃標的為系爭建物A、系爭建物A、B旁邊空地及系爭小木屋  
17 之使用權（下合稱系爭廠地）。被告自109年10月起即未給  
18 付租金，嗣經原告催告後，兩造始於110年9月22日簽立協議  
19 書（下稱系爭協議書），約定被告積欠之110年1月至9月租  
20 金35萬元，應於110年10月15日前付清；廠區內被告產生之  
21 廢棄塑膠，被告承諾於110年11月30日前清除完畢，倘未清  
22 除完畢，原告同意寬限至111年1月30日；被告如未履行上開  
23 約定事項，原告得終止租約，被告無條件放棄租賃權。惟被  
24 告仍未依系爭協議書約定履行，原告乃於111年2月21日寄發  
25 存證信函終止系爭租約，請求被告遷讓返還系爭廠房及土  
26 地、清除廢棄塑膠，並請求積欠之租金52萬元，嗣被告陸續  
27 清償，迄今尚積欠租金32萬元，並仍持續占用系爭廠地。

28 (三)詎系爭建物A於112年3月3日13時50分因被告過失而發生火災  
29 （下稱系爭火災），系爭建物A、系爭小木屋及相鄰之日寶  
30 公司廠房均遭燒毀，系爭火災過後所燒毀之廢棄物總量約90  
31 0至1500公噸，迄今仍遺留於系爭土地上。系爭租約業已終

止，已如前述，被告本應立即返還系爭廠地，系爭建物A雖於系爭租約終止後燒毀滅失，然系爭土地亦為租賃標的物，依系爭協議書之約定，被告仍應清除其上之廢棄物，且該廢棄物堆置在系爭土地上，屬無權占用，妨害原告之所有權。爰依民法第767條第1項前段及中段、第821條規定及系爭租約第13條、系爭協議書之約定，請求被告清除系爭土地上如附圖所示之編號B、E、F部分上之廢棄物（下稱系爭廢棄物），並將系辭土地騰空返還原告及其他共有人。

(四)原告為系爭建物A之所有人及系爭土地之所有人或共有人，並管理及使用收益系爭421地號土地共有人謝南生之應有部分，被告依系爭租約應按月給付租金45,000元，系爭租約終止後，被告仍繼續占用系爭廠地，是原告自得請求被告給付自111年2月1日起至112年3月系爭建物A滅失止（共14個月），因無權占用系爭廠房及土地而受有之利益63萬元（計算式：45,000×14=630,000）。爰依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給付積欠之租金32萬元及相當於租金之不當得利63萬元，共計95萬元。

(五)謝佳雯已將系爭小木屋於系爭火災滅失之損害賠償請求權讓與原告，謝南生亦就系爭421地號土地及其上之系爭建物B應有部分16分之3，授權予原告管理及使用收益。而系爭建物A及系爭小木屋均已燒毀滅失，已無從回復損害發生前之原狀，原告自得請求系爭建物A及系爭小木屋之價值作為損害賠償金額，又系爭建物A及系爭小木屋於燒毀當年度（112年度）之課稅現值合計為4,765,600元，故原告主張以此課稅現值作為該2棟建物毀損所減少之價額。再參以原告管理收益之系爭建物B修復費用，須以重置成本為基礎，就損毀部分所為重置或重建，應以一般合理建材標準、設計及配置，是原告主張系爭建物A、B及系爭小木屋之損害金額為600萬元。爰依侵權行為之法律關係，請求被告賠償系爭建物A及系爭小木屋滅失、系爭建物B部分毀損所受之損害共600萬元。

01 (六)系爭廢棄物，迄今尚未清除，無權占用系爭土地，被告自屬  
02 無法律上之原因而受有利益，原告之利益因此受損，爰依不  
03 當得利之法律關係，請求被告返還自112年4月1日起至112年  
04 8月31日止（共5個月）相當於租金之不當得利225,000元  
05 （計算式： $45,000 \times 5 = 225,000$ ），另自112年9月1日起至系  
06 爭土地上之廢棄物清除完畢為止，按月給付相當於租金之不  
07 當得利45,000元。

08 二、被告則以下列情詞資為抗辯：

09 (一)聲明：原告之訴駁回。

10 (二)原告主張系爭421-9、421-1地號土地上堆積之廢棄物，係被  
11 告所造成，被告否認之，且被告刑事違反廢棄物清理法部  
12 分，已獲臺南地方檢察署（下稱臺南地檢）檢察官以112年  
13 度偵字第21899號為不起訴處分，且刑事一審已判決無罪。

14 (三)被告於112年3月30日13時50分許，因過失失火燒毀系爭建物  
15 A及系爭小木屋，而系爭建物A及系爭小木屋已無法回復原  
16 狀，其損害賠償金額應由原告負舉證責任並應扣除折舊。

17 (四)系爭租約上記載之「含隔壁土地及小木屋（即系爭小木屋）  
18 使用權」。而謝佳雯曾與訴外人郭正霖簽立房屋租賃契約書  
19 （下稱系爭小木屋租約），約定由謝佳雯將系爭小木屋及其  
20 周圍地表租與郭正霖，租賃期間自107年12月1日起至113年1  
21 2月1日止，每月租金3萬元，故系爭租約自107年12月1日起  
22 之租金應扣除系爭小木屋之租金，是系爭租約之租金應為每  
23 月15,000元（計算式： $45,000 - 30,000 = 15,000$ ）。被告自1  
24 09年10月起至111年1月止（共16個月）未付租金，未付租金  
25 數額為24萬元（計算式： $15,000 \times 16 = 240,000$ ）；又111年1  
26 月系爭租約終止後至112年3月30日系爭建物A燒毀時止（共1  
27 4個月），不當得利數額為21萬元（計算式： $15,000 \times 14 = 21$   
28  $0,000$ ），是被告未付租金及不當得利數額合計為45萬元。  
29 然被告自107年12月1日起至109年9月30日止（共22個月），  
30 每月均溢付租金3萬元，故此段期間溢付租金數額共計66萬  
31 元（計算式： $30,000 \times 22 = 660,000$ ）；另自109年10月1日起

01 至111年1月31日止（共16個月），被告應付之租金數額為24  
02 萬元（計算式： $15,000 \times 16 = 240,000$ ），而被告已給付40萬  
03 元，故此段期間溢付租金數額共計16萬元（計算式： $400,000 - 240,000 = 160,000$ ），是被告溢付之租金總額合計為82萬  
04 元。另系爭建物A因火災滅失，縱被告於周圍土地上遺留廢  
05 棄物及滅失建物之廢建材，然因租賃標的物已滅失無法使  
06 用，被告即使獲有利益，亦僅是使用部分土地之利益，原告  
07 訴之聲明第3、4項部分請求之不當得利數額應低於每月租金  
08 金額15,000元。此外，被告以上開溢付租金總額82萬元主張  
09 抵銷。  
10

### 11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)兩造於107年1月18日簽立系爭租約，約定由原告將門牌號碼  
13 臺南市○○區○○○路000巷0號1樓租與被告，租賃期間自1  
14 07年1月1日起至116年12月31日止，每月租金45,000元，應  
15 於每月5日前支付（調解卷第21-30頁）。

16 (二)門牌號碼臺南市○○區○○○路000巷0號係包括2棟建物，  
17 係坐落在系爭421地號土地上，一棟為合法登記之臺南市○  
18 ○區○○段000○號「木石磚造」建物（稅籍編號000000000  
19 00，即系爭建物B），上開房地係原告、謝南生、謝南泉所  
20 共有，應有部分各為8分之6、16分之3、16分之1。另一棟為  
21 原告所有之未保存登記「鋼骨造」建物（稅籍編號00000000  
22 000，即系爭建物A）（本院卷一第63-71、75-79頁）。

23 (三)兩造於107年1月18日簽立機器設備買賣契約書（下稱系爭買  
24 賣契約），約定由被告向原告購買粉碎機設備1組、推高機3  
25 台、地磅設備、水洗設備、汙水處理1組、塑膠1批及其他相  
26 關設備（下稱系爭機器設備），買賣總價為110萬元（本院  
27 卷一第119-120頁）。

28 (四)原告原為寶綺企業社之負責人，寶綺企業社地址設在臺南市  
29 ○○區○○○路000巷0號，嗣於107年2月27日變更負責人為  
30 被告。而原告於111年4月12日辦理寶綺企業社之工廠歇業登  
31 記（本院卷一第111-117頁）。

01 (五)系爭租約上記載之「含隔壁土地及小木屋（即系爭小木屋）  
02 使用權」，該隔壁土地係指謝佳雯（原告之女）所有之系爭  
03 421-2地號土地，系爭小木屋及日寶科技廠房即坐落該土地  
04 上（本院卷一第159-160頁、卷二第129頁）。

05 (六)謝佳雯與郭正霖曾簽立系爭小木屋租約，約定由謝佳雯將如  
06 該租約附圖所示之系爭小木屋及其週圍地表租與郭正霖，租  
07 賃期間自107年12月1日起至113年12月1日止，每月租金3萬  
08 元，應於每月5日前支付（本院卷第137-145頁）。

09 (七)兩造於110年9月22日簽立系爭協議書，見證人為黃士哲。內  
10 容略謂：因被告積欠原告自110年1月至9月租金35萬元，約  
11 定於110年10月15日前付清。廠區內被告產生之廢棄塑膠，  
12 被告承諾於110年11月30日前清除完畢，若尚未清除完畢，  
13 原告願給予2個月寬限期至111年1月30日。如上述約定事  
14 項，被告未履行約定，原告得立即終止系爭租約，被告無條  
15 件放棄租賃權（調解卷第37頁）。

16 (八)原告於111年2月21日寄發存證信函予被告，內容略謂：被告  
17 承租臺南市○○區○○○路000巷0號1樓之土地與廠房（含  
18 隔壁土地及小木屋使用權），依系爭協議書約定，被告於11  
19 1年1月30日仍未履行相關協議內容，故以本函終止系爭租  
20 約，請被告立即遷讓該土地與廠房並清除地上物。另自111  
21 年2月1日起，被告已無權使用該土地及系爭建物，請被告清  
22 償積欠之租金52萬元（109年10月起至111年1月止之租金72  
23 萬元，扣除2次償還房租各10萬元）（調解卷第39-41頁）。

24 (九)被告自109年10月起至111年1月止，應付之租金72萬元，迄  
25 今已給付40萬元，尚積欠租金32萬元。

26 (十)被告因未領有廢棄物清除許可文件，於110年12月28日，收  
27 受太空包裝污泥13包，提供系爭建物所在之土地堆置污泥，  
28 經臺南地檢署檢察官於111年9月29日，以被告違反廢棄物清  
29 理法46條第3款、第4款前段規定而提起公訴。本院刑事庭於  
30 112年5月2日以111年度訴字第1208號判決，判處被告無罪。  
31 嗣經檢察官提起上訴，現由臺灣高等法院臺南分院以112年

01 度上訴字第1400號審理在案（本院卷一第149-151頁、卷二  
02 第49-57、61-65頁）。

03 (二)系爭建物A於112年3月30日13時50分發生火災，系爭建物A、  
04 系爭小木屋及日寶公司廠房均燒燬。經臺南市政府消防局調  
05 查鑑定之結果，認火流是由系爭建物A之機器設備區北側往  
06 南側延燒，休息區往半成品堆放區延燒，起火處研判為廠房  
07 中段休息區附近處。而起火處經逐層清理、挖掘後，發現休  
08 息區殘留之垃圾桶底部確有深層碳化燒穿之痕跡，且該廠房  
09 人員中午休息時確有在休息區抽菸之習慣及行為，而午休後  
10 隨即發生火災，另起火處附近亦堆放大量太空包（成品塑膠  
11 碎片）等易燃物，所遺留之火種經熱蓄積後，一經引燃遂逐  
12 漸擴大往四周延燒，而故起火原因研判以「菸蒂」引起火災  
13 之可能性最大（本院卷二第83-153頁）。

14 (三)謝佳雯同意將其對被告於112年3月30日13時50分因過失行為  
15 致原告所有之未保存登記建物（門牌號碼台南市○○區○○  
16 ○路000巷0號左邊，稅籍編號00000000000，即系爭建物A）  
17 發生火災，而延燒至本人所有之未保存登記建物（門牌號碼  
18 臺南市○○區○○○路000巷0號後面，稅籍編號0000000000  
19 0）完全滅失之損害賠償請求權讓與原告（本院卷二第41  
20 頁）。

21 (三)謝南生就系爭421地號土地及其上之系爭建物B，自102年  
22 起，同意就應有部分16分之3，授權原告為管理及使用收益  
23 （本院卷二第27頁）。

24 (四)被告因系爭火災，經本院刑事庭於113年7月18日以113年度  
25 簡字第2136號判決，判處被告犯失火燒燬現供人使用之住宅  
26 及現有人所在之建築物罪，處有期徒刑6月，如易科罰金，  
27 以1,000元折算1日，並已確定在案（本院卷三第39-45  
28 頁）。

29 (五)系爭421-1、421-9地號土地係屬原告所有（本院卷三第49-5  
30 1頁）。

31 (六)系爭建物A、系爭小木屋於112年度之課稅現值各為2,992,60

01 0、1,773,000元（本院卷一第215頁、卷三第99頁）。

02 四、兩造爭執之事項：

03 (一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告清除系  
04 爭土地上，如臺南市歸仁地政事所112年5月9日土地複丈成  
05 果圖所示之編號B、E、F部分上之廢棄物，將上開土地騰空  
06 返還原告及其他共有人，有無理由？

07 (二)原告依租賃、不當得利法律關係，請求被告給付95萬元（包  
08 含租金32萬元、不當得利63萬元）及自起訴狀繕本送達被告  
09 翌日起，按法定利率計算之利息，有無理由？

10 (三)原告依不當得利、侵權行為法律關係，請求被告給付無權占  
11 用系爭土地，自112年4月1日起至112年8月止之不當得利22  
12 5,000元、賠償系爭建物A、系爭小木屋之價值及系爭建物B  
13 重建費用共600萬元，總計6,225,000元，及自112年9月15日  
14 民事追加暨更正聲明狀送達被告翌日起至清償日止，按法定  
15 利率計算之利息，有無理由？

16 (四)被告應自112年9月1日起至清除系爭土地上之系爭廢棄物  
17 止，按月給付原告45,000元，有無理由？

18 五、本院得心證之理由：

19 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
20 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。承租人  
21 應依約定日期，支付租金。承租人於租賃關係終止後，應返  
22 還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求  
23 返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。各共有人對  
24 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復  
25 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第179  
26 條、第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段、第82  
27 1條分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當  
28 於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房  
29 屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益  
30 （最高法院97年度台上字第294號民事判決意旨參照）。

31 (二)查兩造於107年1月18日同時簽立系爭租約及系爭買賣契約，

約定由被告向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○○路000巷0號1樓建物（含隔壁土地及系爭小木屋使用權），並向原告購買系爭機器設備，又設址於該處之寶綺企業社，其負責人亦於107年2月27日由原告變更為被告，顯見被告有意利用寶綺企業社之原廠房及系爭設備，經營該企業社從事之廢棄物回收、清除、處理業務。又證人謝南生於本院審理中具結證稱我住在系爭建物B，系爭建物A是廠房，由被告承租，系爭租約應不包括系爭建物B，我係被告僱用之員工，被告也有僱用外勞，他們是住在系爭小木屋等語（本院卷一第180-186頁）。故原告承租之標的物應僅為系爭建物A，而非系爭建物B即祖厝乙情，堪予認定。次查，兩造簽立之系爭協議書，已約定被告積欠之租金35萬元倘未於110年10月15日前付清，廠區內之廢棄塑膠，倘未於111年1月30日前清除完畢時，被告無條件放棄租賃權，然被告並未履行上開約定故已放棄系爭租約之租賃權，是系爭租約應於111年1月31日終止，被告應自112年2月1日起即無權再占有系爭廠地。

(三)準此，被告既不爭執仍積欠原告租賃期間之租金32萬元（見兩造不爭執事項(九)），而其自111年2月1日起至112年3月30日即系爭建物A遭系爭火災燒燬之日止，無權占有系爭廠地計有14個月，被告自應返還原告相當於每月租金45,000元之不當利益63萬元（計算式：45,000×14＝630,000）。故原告請求被告給付95萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年5月27日（調解卷第57頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。被告固抗辯謝佳雯與郭正霖簽立系爭小木屋租約，將系爭小木屋以每月3萬元租與郭正霖，故系爭租約之每月租金應扣除3萬元云云。惟查，郭正霖於本院審理中具結證稱：我與兩造有協議好，系爭小木屋由被告使用，被告的員工住在樓上，樓下擺神明，我則是自行在周圍的空地搭建鐵皮屋及鐵門，自行拉電線，裝設電錶，鐵門費用由我與地主分擔，鐵門鑰匙也有給被告等語（本院卷一第186-190頁）。足認被告並未因系爭小木屋租約而受有無法

01 使用系爭小木屋之損害，是其上開抗辯，尚屬無據。

02 (四)再按故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，  
03 又受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與  
04 行為人連帶負損害賠償責任。所有人對於無權占有或侵奪其  
05 所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除  
06 去之。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有  
07 權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益  
08 為之，民法第184條第1項前段、第188條第1項前段、第767  
09 條第1項前段、第821條分別定有明文。此所謂受僱人執行職  
10 務，包括在客觀上足以認為與其執行職務有關，或執行職務  
11 予以機會之行為而不法侵害他人之權利者在內（最高法院79  
12 年度台上字第2397號民事判決要旨參照）。查被告身為寶綺  
13 企業社之負責人，疏未注意廠區內應全面禁止吸菸，其員工  
14 於工作之餘在休息區抽菸，隨意將未熄滅之菸蒂丟棄，因而  
15 引發系爭火災等情，業經本院刑事庭於113年7月18日以113  
16 年度簡字第2136號判決，判處其犯失火燒燬現供人使用之住  
17 宅及現有人所在之建築物罪，處有期徒刑6月，如易科罰  
18 金，以1,000元折算1日，並已確定在案，有上開刑事判決在  
19 卷可參（本院卷三第39-44頁）。揆諸上開法律規定，被告  
20 自應就系爭火災造成之損失，負損害賠償之責。又系爭421-  
21 1地號土地，為原告所有；系爭421、421-9地號土地，原告  
22 則係共有人，應有部分為6/8；系爭建物A、系爭小木屋及日  
23 寶公司廠房，皆因系爭火災而燒燬，燒燬之建物及因而產生  
24 之系爭廢棄物，散落在系爭土地上如附圖所示之編號B（面  
25 積1,221平方公尺，坐落在系爭421地號土地上）、E（面積  
26 1,431平方公尺，即系爭421-9地號土地全部面積）、F（面  
27 積640平方公尺，即系爭421-1地號土地全部面積），有土地  
28 登記第一類謄本、臺南市歸仁地政事所112年5月9日土地複  
29 丈成果圖即附圖在卷可參（本院卷一第75-77、279頁、本院  
30 卷三第49-51頁）。是原告本於系爭土地共有人及所有人地  
31 位，請求被告清除系爭土地上之系爭廢棄物，並將上開土地

騰空返還原告及其他共有人，核屬有據。

(五)又按負損害賠償責任者，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。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第215條分別定有明文。再按房屋現值之核計，以「房屋標準單價表」、「折舊率標準表」及「房屋位置所在段落等級表」為準據。「房屋標準單價表」之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期，以使用執照所載核發日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，以申報日為準，無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日為準。稽徵機關適用「房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準，但未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準，簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第2條、第4條第1項分別定有明文。是房屋之課稅現值，係由稅捐稽徵機關根據建物用途、材質構造、樓層、面積、屋齡折舊及所在地段等因素，所為之專業評估，自可作為建物價值之參考。查系爭建物A、系爭小木屋已於系爭火災中燒燬，實已難以恢復原狀，故原告僅能請求被告以金錢賠償其損害。而系爭建物A、系爭小木屋於112年度之課稅現值各為2,992,600元、1,773,000元，合計為4,765,600元，是原告身為系爭建物A之所有人，且已受讓系爭小木屋因系爭火災而生之損害賠償請求權，自得請求被告賠償4,765,600元，及自民事追加暨更正聲明狀繕本送達翌日即112年9月19日（本院卷三第93頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。另原告主張系爭建物B毀損之部分，重建費用為1,234,400元，然未提出任何證據可佐，是此部分請求，尚非有據。至被告抗辯應扣除折舊云云。然查，房屋課稅現值之評定，本有參考屋齡予以折舊之計算，已如前述，是被告此部分抗辯，難謂有據。

01 (六)末按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重  
02 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民  
03 事訴訟法第222條第2項定有明文。查系爭火災造成散落在系  
04 爭土地上之系爭廢棄物，無權占有該部分系爭土地，而該部  
05 分土地約略等於系爭租約所承租使用之範圍，有原告提出之  
06 現場圖及空照圖在卷足參（本院卷三第76-77頁）。此致原  
07 告受有無法再將該部分土地租與他人使用而收取租金之損  
08 害，原告固以相當於系爭租約之每月租金45,000元計算被告  
09 獲得之不當得利，然審酌系爭租約承租之系爭建物A、系爭  
10 小木屋業已滅失，而被告承租之目的主要係利用系爭廠地堆  
11 置廢棄物予以加工、回收等情，故應認以每月25000元計算  
12 原告獲得之不當得利，方屬適當。是原告請求被告返還112  
13 年4月1日起至112年8月31日止之不當得利125,000元（計算  
14 式： $25,000 \times 5 = 125,000$ ）及自民事追加暨更正聲明狀繕本  
15 送達翌日即112年9月19日（本院卷三第93頁）起至清償日  
16 止，按週年利率5%計算之利息；被告自112年9月1日起至清  
17 除系爭廢棄物並騰空返還系爭土地之日止止，按月給付原告  
18 25,000元，核屬有據，逾此部分之請求，尚屬無據。

19 六、綜上所述，原告本於系爭土地所有權人地位、系爭租約、不  
20 當得利法律關係，請求被告清除系爭土地之系爭廢棄物，將  
21 系爭土地騰空返還原告及全體共有人；給付95萬元，及自11  
22 1年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；給  
23 付4,890,600元，及自112年9月19日起至清償日止，按週年  
24 利率5%計算之利息；被告應自112年9月1日起至清除系爭廢  
25 棄物並騰空返還系爭土地之日止，按月給付原告25,000元，  
26 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
27 回。

28 七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院  
29 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以  
30 論述，併此敘明。

31 八、至原告陳明願供擔保，請求就訴之聲明第2、3、4項宣告假

執行，經核並無不合，爰酌定如主文第7項前段所示之相當擔保金額併准許之。另按民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供如主文第7項後段所示之相當擔保金額，得免為假執行。原告其餘假執行聲請之部分，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日  
新市簡易庭 法 官 陳尹捷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 114 年 5 月 1 日  
書記官 吳佩芬