

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第580號

原告 吳彥德

吳彥儒

共同

訴訟代理人 陳國樟律師

複代理人 蔡孟蕙律師

被告 興銏工業股份有限公司

兼

法定代理人 楊世堅

共同

訴訟代理人 楊志航律師

複代理人 歐連中

雅薜恩·伊勇律師

共同

訴訟代理人 方錦燦

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國111年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告興銏工業股份有限公司應將臺中市○○區○○段000○○000○○000地號土地上之廢棄物移除回復原狀返還原告。

二、被告興銏工業股份有限公司、楊世堅應連帶給付原告各新臺幣8萬2500元，及均自民國109年9月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告興銏工業股份有限公司應自民國109年9月14日起至返還上開土地之日止，按月給付原告各新臺幣1萬5000元，及自

各到期日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告興銄工業股份有限公司負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣876萬4167元為被告興銄工業股份有限公司供擔保後，得假執行。但如被告興銄工業股份有限公司以新臺幣2629萬2500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第二項，於原告各以新臺幣2萬7500元為被告興銄工業股份有限公司、楊世堅供擔保後，得假執行。但如被告興銄工業股份有限公司、楊世堅以新臺幣8萬2500元各為原告預供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項，就判決確定前清償期已屆至部分，於原告各按月以新臺幣5000元為被告興銄工業股份有限公司供擔保後，得假執行。但如被告興銄工業股份有限公司以按月新臺幣1萬5000元各為原告預供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時原聲明第1、3項為：「(一)被告興銄工業股份有限公司（下稱被告公司）應將臺中市○○區○○段000○○000○○000地號之三筆土地全部（共計面積4045平方公尺，下稱系爭土地）上之廢棄物移除，並將系爭土地騰空返還於原告。(三)被告公司應自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告各新臺幣（下同）1萬5000元。」嗣於民國111年7月12日以民事更正訴之聲明暨補充理由狀更正前述聲明1、3如後述聲明所示（見本院卷二第57、58頁），核原告更正其聲明第1項請求被告移除廢棄物之範圍、面積

01 及將系爭土地回復原狀部分，僅係更正其事實上之陳述，非
02 屬訴訟標的之變更或追加；其更正聲明第3項請求遲延利息
03 部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，與法無違，應予准
04 許，合先敘明。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張：伊與被告公司於108年3月4日簽訂土地租賃契約
07 書（下稱系爭租約），約定被告公司承租伊共有系爭土地，
08 供鐵模工具堆放之用，租賃期間自108年3月16日起至111年3
09 月15日止，每月租金3萬元。詎被告公司承租後，委由訴外
10 人潘始明填土整地，潘始明再委由訴外人林國彥載運土石，
11 然林國彥所回填之土石方除土石外，另含有來路不明且未經
12 整理分類之土石方，經本院109年度訴字第1377號刑事判決
13 認定成立非法清理廢棄物等罪責，且回填過高，超出伊允諾
14 高度，已違反系爭租約載明「備註：回填土地的物品，不得
15 為下列東西：1.廢棄物，垃圾（即任何廢棄物）。2.污染
16 物」，且被告公司積欠109年3月16日至109年8月31日計5.5
17 個月租金，共16萬5000元，屢經催繳仍未支付，伊依民法第
18 438條規定及系爭租約第4條及第7條第4項約定，以起訴狀繕
19 本送達作為終止系爭租約之意思表示，並依民法第455條前
20 段、第767條第1項前段、第821條規定，請求被告公司清除
21 廢棄物，並騰空返還租賃物，及依民法第439條規定及系爭
22 租約第3條約定，請求被告公司給付積欠之租金16萬5000
23 元，並依系爭租約第6條約定請求違約金6萬元，合計22萬50
24 00元，即被告公司應給付伊各11萬2500元。另系爭租約終止
25 後，被告公司屬無權繼續占有系爭土地，伊依民法第179條
26 規定請求被告公司按月給付相當於租金之不當得利3萬元。
27 又被告楊世堅擔任系爭租約之連帶保證人，依民法第272
28 條、第273條規定及系爭租約第7條第5項約定，自應就被告
29 公司積欠之租金及違約金，連帶負清償責任。兩造雖於109
30 年4月10日協商回復原狀，惟未達成共識，伊並未同意終止
31 系爭租約，縱兩造達成共識以舊水泥便道（即與圳溝滿水位

置同高)為清除基準，因兩造對於舊水泥便道之認知並不相同，難謂已達成協議，被告公司應依民法第455條規定及系爭租約第4條第5項約定回復原狀。因被告公司迄今仍未清除其所墊高之廢棄物、土石，系爭土地現況較已回復原狀之鄰地國有地高出許多，依臺中市龍井地政事務所110年10月29日複丈成果圖(下稱複丈圖)所示，系爭土地現存高度為乙點，與鄰地舊水泥高度甲點之高度差為1.14公尺，該高度差即為被告公司填土而尚未清除之土方高度，無論營建剩餘土石方是否定義為廢棄物，皆非出租時原有，被告公司僅清除部分土方，但未剷除至原狀高度，仍未就系爭土地回復原狀等語。並聲明：1. 被告公司應將系爭土地上如複丈圖所示A、B、C、E部分(共計3493平方公尺)之廢棄物移除，並以複丈圖所示乙點向下挖除1.14公尺深為基準點，將A、B、C、E土地回復至與基準點同高後，返還予原告。2. 被告公司、楊世堅應連帶給付原告各11萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 被告公司應自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告各1萬5000元及自各期到日之翌日起，按年息5%計算之利息。4. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊承租系爭土地欲作為鐵模工具堆放之用，場地須平整，原告簽約時即同意伊回填整平，並指界土地範圍，系爭租約生效前，潘始明即委由林國彥進場回填土石，該填土行為係林國彥私人所為，非伊授權指示，而潘始明將原告指界及同意可使用土地範圍回填後，竟占用國有土地，致伊代為找人將國有土地回填土石移走，甚至遭管理機關究責，伊顯係遭原告及仲介所騙，原告當屬可歸責而違約在先，伊已於109年4月6日以律師函之送達為終止租約之意思表示，系爭租約應於109年4月7日終止。另潘始明所回填之土石經臺中市政府環保局認定屬營建剩餘土石方，非屬廢棄物，更非汙染物，縱認屬伊回填，亦非廢棄物，伊並無違反系爭租約之情事，原告以起訴狀繕本送達作為終止租約之意思表

01 示，當屬無據。另兩造曾於109年4月10日進行協商，原告當
02 時已同意伊終止租約，且給伊4個月時間清除所填土方高度
03 與水泥便道同高即可，此期間免計租金，伊立即委託清運花
04 費46萬4989元，已清除土石與系爭土地邊之水泥便道同高，
05 原水泥路面即為複丈圖所示伊指以丙點為基準點，即複丈圖
06 所示F之原水泥路面位置，伊已盡回復原狀之責，原告再主
07 張終止租約，應有誤會，依此所請求之租金及不當得利均無
08 理由等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如
09 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、本院之判斷

11 （一）原告主張其與被告公司於108年3月4日就原告所共有之系
12 爭土地簽訂系爭租約，租賃期間自108年3月16日起至111
13 年3月15日止，每月租金3萬元。被告楊世堅則擔任系爭租
14 約之連帶保證人，提出土地租賃契約書、土地登記謄本為
15 證（見本院卷一第19-29頁），復為被告所不爭執，自堪
16 信為真實。

17 （二）原告主張被告公司在系爭土地上回填廢棄物及積欠租金5.
18 5個月，已有違反系爭租約之情事，經其多次催告，均未
19 獲置理，惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

20 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
22 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
23 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
24 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
25 告之請求。

26 2. 查系爭租約載明「備註：回填土地的物品，不得為下列東
27 西：1.廢棄物，垃圾(即任何廢棄物)。2.汙染物」（見本
28 院卷一第23頁），原告主張被告公司承租土地後委由潘始
29 明填土整地，潘始明再委由林國彥載運土石，林國彥所回
30 填之土石方除土石外，另含有來路不明且未經整理分類之
31 土石方，經本院109年度訴字第1377號刑事判決認定成立

01 非法清理廢棄物等罪責，有上開刑事判決附卷可稽（見本
02 院卷一第141-155頁），原告主張被告公司在系爭土地上
03 回填廢棄物之行為，有違反系爭租約之事實，應堪認定。
04 被告固辯稱係林國彥私人所為與其無關、其遭原告及仲介
05 所騙云云，惟並未舉證以實其說，難認可採。又被告辯稱
06 潘始明所回填之土石經臺中市政府環保局認定屬營建剩餘
07 土石方，非屬廢棄物，更非汙染物，並無違反系爭租約云
08 云。然依環保署對於建築廢棄物之處理原則所載，如依
09 「營建剩餘土石方處理方案」規定合法處理者，均不以廢
10 棄物認定。惟如未依該方案規定辦理而隨意棄置，致污染
11 環境者，仍為違反「廢棄物清理法」之行為（見本院卷一
12 第135頁），是被告所稱縱然屬實，仍為違反「廢棄物清
13 理法」之行為，原告主張被告公司業已違反系爭租約，自
14 屬有據。

- 15 3. 原告主張被告公司自109年3月16日起即未依約給付租金，
16 迄至109年8月31日止，已積欠租金達5.5個月，共計16萬5
17 000元，經其以存證信函定期催告給付租金並除去廢棄
18 物，惟其仍未履行，有存證信函及中華郵政掛號郵件收件
19 回執投遞記要在卷可稽（見本院卷一第33-38頁），被告
20 對於未給付租金乙事，並不爭執，堪認原告主張為真實。

21 （三）被告固辯稱其已於109年4月6日以律師函之送達為終止租
22 約之意思表示，系爭租約應於109年4月7日終止云云。原
23 告固不否認有收到上開律師函（見本院卷二第95頁），惟
24 本院審酌被告所提律師函（見本院卷一第119-122頁），
25 其內容僅泛稱所簽租約有受原告詐欺之實，導致被告公司
26 代為找人將所回填之土石移走及租金太高之損失，主張原
27 告屬可歸責而先行違約云云。然按被詐欺而為意思表示
28 者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思
29 表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，
30 負舉證之責任。查證人蔡順農到庭證稱：伊為房屋仲介，
31 系爭土地是伊仲介的。伊有帶楊世堅去現場，水池是原告

01 出租前就已經存在，當初出租人土地有同意承租人填到水
02 泥便道的高度，伊知道水池裡面有一部分不是出租人的土
03 地等語（見本院卷一第192-194頁），被告仍無法證明有
04 受原告或仲介詐欺之事實，則被告就原告詐欺一節，既未
05 能提出任何證據以實其說，被告抗辯係原告違反系爭租約
06 在先，其於109年4月7日終止租約云云，應不可採。

07 （四）被告復辯稱兩造於109年4月10日協商後，原告同意被告公
08 司終止租約，惟為原告所否認，被告就此應負舉證責任。
09 經查：

10 1. 兩造固於109年4月10日進行協商，然證人蔡順農到庭證
11 稱：雙方有協商，協商的內容沒有白紙黑字，就伊所知應
12 該是兩造意思不一致等語（見本院卷一第194頁），則兩
13 造是否有達成協議內容，即非無疑。

14 2. 又證人方錦燦固到庭證稱：伊與被告公司是僱傭關係，10
15 9年4月10日兩造一開始在吵架，最後有結論，原告同意讓
16 被告3個月時間清除水泥便道的高度，方便大車進出，後
17 來原告同意再1個月的時間，就是4個月的時間讓被告清
18 除，這4個月的時間是不用租金，有講原來租約終止等語
19 （見本院卷一第195頁）。就此，原告主張只有約定3個月
20 寬限期要回復原狀，清除完畢到回復原狀的話就免收租
21 金，但要沒收押金。沒有同意終止租約等語（見本院卷一
22 第197頁），顯然原告所稱免收租金之真意，應解釋為係
23 被告要負責回復原狀，則原告給予該段期間免收租金之優
24 惠，否則兩造租約既已終止，何來免收租金可言。本院審
25 酌上開證人之證述，及兩造各自提出之錄音光碟譯文內容
26 （見本院卷一第309-315頁、第337-350頁），兩造於109
27 年4月10日之協商僅為討論過程，並未達成共識之結論，
28 否則當無不立下書面以為證據之理。益見被告辯稱原告同
29 意租約先終止後，再讓被告回復原狀並免收租金云云，顯
30 與常理不合，自非可採。

31 3. 被告雖又主張協商後立即委託清運花費46萬4989元，已清

01 除土石與系爭土地邊之水泥便道同高，已盡回復原狀之責
02 云云。原告對於被告曾委外移除部分土方乙事並不爭執，
03 惟是否已達回復至原狀高度，自應由被告負舉證責任。查
04 兩造前於109年4月10日之協商並未達成共識，已如前述，
05 被告就其主張之兩造合意之清除基準為與水泥便道同高即
06 可，更乏任何證據以實其說，且為原告所否認，被告所
07 辯，自不足採。則回復原狀應指回復至出租時原有狀態，
08 而系爭土地上現仍有被告回填之土石，土地之高度明顯與
09 鄰地有所落差，且土地分層顏色並非相同，此有原告提出
10 之現場照片為證（見本院卷一第287-290、379頁），另依
11 被告提出之現場照片（見本院卷一第363、265頁），亦可
12 看出系爭土地確實高於相鄰之國有土地。

13 4. 再者，本件經兩造會同臺中市龍井地政事務所人員至現場
14 勘測並製有複丈圖（見本院卷一第433頁），其中說明記
15 載「甲、乙、丙三點，甲點為高度基準點，乙點（原告所
16 指）高於甲點1.14公尺，丙點（被告所指）高於甲點0.80
17 公尺」，因兩造於本院就清除基準尚有爭執，未有共識，
18 被告既未能證明原告有同意被告清除至與水泥便道同高即
19 可，況縱以被告所主張之原水泥路面丙點為基準點，仍高
20 於高度基準點甲點0.80公尺，該高度差即為被告公司填土
21 而尚未清除之土方高，被告辯稱已清除所填土方高度至原
22 水泥路面即回復原狀，即非可採。

23 5. 綜上，系爭土地尚有經被告墊高之廢棄物、土石之客觀情
24 狀，原告主張被告僅清除部分土方，但未剷除至原狀高
25 度，仍未就系爭土地回復原狀，堪信為真實。被告辯稱兩
26 造終止租約後已將系爭土地回復原狀返還原告，所辯自無
27 可採。

28 （五）原告主張系爭租約經其合法終止，被告公司應將系爭土地
29 回復原狀返還原告，並依系爭租約約定及民法第179條規
30 定，給付欠繳租金、違約金及相當於租金之不當得利，惟
31 為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 01 1. 被告公司在系爭土地上回填廢棄物，且已積欠租金達5.5
02 個月，經原告定期催告仍未給付並除去廢棄物，已有違反
03 系爭租約之事實，原告以本件起訴狀繕本之送達（見本院
04 卷一第47、49頁）表示終止系爭租約之意思表示，核屬有
05 據，故上開租約自109年9月15日起即為終止。
- 06 2. 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
07 條前段亦有明文。次按所有人對於無權占有或侵奪其所有
08 物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去
09 之，有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767
10 條第1項亦定有明文。系爭租約已經原告合法終止，則被
11 告公司自終止翌日起即無繼續占有系爭土地之正當權源，
12 被告又未能舉證證明已將系爭土地回復原狀返還原告，則
13 原告請求被告公司應將系爭土地上之廢棄物移除，並將上
14 開土地返還給原告，即屬有據。
- 15 3. 次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段
16 定有明文。原告主張被告公司於租約存續期間，計積欠10
17 9年3月16日起至110年3月15日之租金合計16萬5000元，為
18 被告所不爭執，堪予認定，惟應扣除簽訂系爭租約時已給
19 付之押金6萬元（見本院卷一第19頁）。故原告請求被告
20 公司給付租金於10萬5000元（計算式：16萬5000元－6萬
21 元＝10萬5000元）範圍內，為有理由，應予准許。逾此部
22 分之請求則應予駁回。
- 23 4. 又系爭租約第6條約定「乙方（即被告）如違約不於租賃
24 期滿時交還土地，或違反本約之約定者，甲方（即原告）
25 得請求乙方給付違約金6萬元。…」（見本院卷一第21
26 頁）。被告公司具有違反系爭租約之事實，已如前述，原
27 告據此請求被告公司給付違約金6萬元，應屬有據，應予
28 准許。
- 29 5. 另被告楊世堅擔任系爭租約之連帶保證人，自應負擔此部
30 分清償責任。則原告得向被告公司、楊世堅請求連帶給付
31 16萬5000元（計算式：10萬5000元＋6萬元＝16萬5000

元），原告各請求被告公司、楊世堅連帶給付8萬2500元（計算式：16萬5000元÷2＝8萬2500元），即屬正當，亦應予准許。逾此部分之請求則應予駁回。

（六）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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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5%，民法第233條第1項、第203條亦有明定。查原告起訴狀繕本係於109年9月14日送達於被告，而本件原告對被告所請求連帶給付已屆清償期之各期租金及違約金各為8萬2500元，上揭租金債權，核屬有確定期限之給付，於各月屆期未給付時即應負遲延責任；另請求違約金部分，自催告即起訴狀繕本送達時負遲延責任。原告退而請求統一自起訴狀繕本送達被告之翌日（即109年9月15日）起算之法定遲延利息，要無不合，應予准許。則原告請求被告公司、楊世堅連帶給付原告各8萬2500元，及自109年9月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

（七）另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按無權占用他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查被告公司於系爭租約終止後，就系爭土地即無占有使用之合法權源，而被告公司無權占用系爭土地，獲有使用收益系爭土地之利益，致原告受有損害，且未給付任何對價之占用，依前揭規定，自應負返還此一利益即相當於占用期間內租金額之責，而

01 依系爭租約第3條約定每月租金3萬元。是原告請求被告公
02 司應自起訴狀繕本送達之日（即109年9月14日）起至返還
03 系爭土地之日止，按月給付原告以租金計算之不當得利各
04 1萬5000元，為有理由，應予准許。至按月給付之部分，
05 則須被告公司未按月給付時，原告始得於自期限屆滿時之
06 翌日向被告公司請求給付遲延利息，附此敘明。

07 四、綜上所述，原告本於所有權人及出租人之地位，依系爭租約
08 及不當得利法律關係，請求被告公司應將系爭土地上之廢棄
09 物移除，並將上開土地回復原狀返還給原告，及請求被告公
10 司、楊世堅連帶給付原告各8萬2500元，及均自109年9月15
11 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。暨請求被告公司自
12 109年9月14日起至返還上開土地之日止，按月給付原告各1
13 萬5000元，及自各到期日翌日起至清償日止，按年息5%計算
14 之利息，為有理由，應予准許。

15 五、兩造均陳明願供擔保，聲請本院宣告假執行或免為假執行，
16 其中就主文第1、2項部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金
17 額，予以准許。就主文第3項部分，按有關財產權之將來給
18 付訴訟之判決，可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執
19 行，即於主文宣告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預
20 供擔保若干金額後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年
21 法律座談會彙編第167-168頁參照）。查本判決主文第3項有
22 關將來給付訴訟之判決，即於主文宣告於判決確定前如清償
23 期已屆至，如判決主文第8項所示附條件之准許假執行、免
24 為假執行之宣告，併予敘明。

25 六、原告就不當得利之主張，固經本院為其部分敗訴之判決，惟
26 依民事訴訟法第77條之2之規定，以一訴附帶請求不併算其
27 價額，因本件不當得利部分之請求係屬附帶請求，而原告既
28 就所有物返還及除去妨害部分之請求全部勝訴，則本件全部
29 訴訟費用自應由被告公司負擔，併予敘明。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
31 果，不生影響，爰不一一論述。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
03 民事第六庭 法 官 謝慧敏
04 正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 111 年 8 月 23 日
08 書記官 葉卉羚