

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第89號

原告 紀詩軒

訴訟代理人 曾信嘉律師

複代理人 張崢楡律師

被告 正大磊材料股份有限公司

法定代理人 蔡岳憲

訴訟代理人 黃哲政

上列當事人間請求返還租賃物等事件，經於民國111年3月31日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將堆置於臺中市○○區○○段000○000地號土地上之廢棄物移除，並將上開土地騰空返還原告。

二、被告應自民國110年12月7日起至騰空返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣8萬元。

三、訴訟費用新臺幣188,000元，由被告負擔。

四、本判決原告得假執行；但被告如以新臺幣19,999,500元，為原告供擔保後，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告訴之聲明：除如主文第一、二項所示外，並願供擔保，請准宣告假執行。

另陳述：

（一）被告正大磊材料股份有限公司（下稱被告公司）前於民國109年3月25日簽立租賃契約書，向原告承租坐落臺中市○○區○○段000○000地號等二筆土地（下稱系爭土地），約定租賃期間自民國109年5月1日起至117年4月30日止共8年，前5年之租金每月新臺幣（下同）8萬元；後3年之租金每月9萬元。兩造嗣另於109

01 年12月7日補行租約公證程序而另簽署公證租賃契約
02 書。

03 (二) 原告出租系爭土地予被告公司時係約定供為堆置「木
04 材」使用，此觀租賃契約書第5條第1項之約定可知；
05 惟原告於110年2月間經鄰居告知，始發現被告公司於
06 系爭土地上堆置大量廢棄物，造成周遭環境污染，有
07 GOOGLE街景照片可據，有違土地使用約定之目的，原
08 告曾電詢被告公司當時之負責人即訴外人黃哲政，因
09 其向原告聲稱所堆放者均為得合法再利用之廢木材，
10 並承諾找到合適地點即會搬離，原告乃未立即終止租
11 約。

12 (三) 嗣至110年8月間，原告遭警方及臺灣彰化地方檢察署
13 檢察官傳訊，始確認被告公司於系爭土地上非法堆放
14 廢棄物。原告旋於110年8月10日寄發大肚郵局存證號
15 碼000063號存證信函，限期被告公司改善，否則終止
16 租約，有存證信函可憑，然未獲置理。原告更因出租
17 系爭土地予被告公司而遭檢察官以違反廢棄物清理法
18 提起公訴。原告乃於110年12月6日以律師函對被告公
19 司主張終止租約，並請求被告公司應將系爭土地上之
20 廢棄物清空及返還土地。

21 (四) 被告公司於所承租之系爭土地上非法堆放廢棄物，違
22 反兩造間租約第5條第1項、第2項之約定，經原告催
23 告後仍未改善，原告已依租約第7條第1項、第3項於
24 110年12月7日終止租約在卷。為此，原告爰依民法第
25 767條第1項前、中段規定，訴請被告公司移除土地上
26 之廢棄物並返還土地。又租約終止後，被告公司迄仍
27 占有系爭土地，自屬無法律上之原因而受有利益，原
28 告爰另依兩造間原所約定之每月租金8萬元作為不當
29 得利之計算基準，訴請被告公司自租約終止日起至騰
30 空返還土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當
31 得利8萬元等語。

01 二、被告聲明：同意原告之主張。

02 另陳述：被告公司願意清除土地上之廢棄物、返還土地及給
03 付原告相當於租金之不當得利。對原告所主張之法律上請求
04 及事實均不爭執，且同意給付爰為認諾等語。

05 三、法院得心證之理由：

06 （一）按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，
07 應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決。民事訴
08 訟法第384條定有明文。次按，所有人對於無權占有
09 或侵其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權
10 者，得請求除去之。又無法律上原因而受利益，致他
11 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而
12 其後已不存在者，亦同。民法第767條第1項前段、中
13 段、第179條亦有明定；而無權占有他人土地，可能
14 獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，其數額則
15 由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之
16 程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以
17 為酌定。

18 （二）經查，原告上開主張，業據提出租賃契約書（本院卷
19 第21-24頁、第25-28頁）、公證書及附件租約（本院
20 卷第29-35頁）、GOOGLE街景照片（本院卷第37-43
21 頁）、臺灣彰化地方檢察署檢察官110年度偵字第
22 0000-0000、0000-0000、9858、9870、10300號起訴
23 書（本院卷第47、67頁）、大肚郵局000063號存證信
24 函（本院卷第45-46頁）、律師函（本院卷第49-53
25 頁）等為證，且為被告公司所不爭執。次查，系爭土
26 地原約定係供堆置木材之用，未經出租人同意，承租
27 人不得變更用途，另亦不得存放不法危險污染物品而
28 影響公共安全。亦有租賃契約書第5條第1項、第2
29 項、第7條第1項、第3項約定可參，核屬相符。

30 （三）被告公司於本院110年3月31日言詞辯論期日中當庭表
31 示同意原告之請求及為認諾（本院卷第122頁）。是

01 原告所為請求，為有理由。

02 四、綜上所述，原告依兩造間原有之租約約定、民法第767條第1
03 項前段、中段及第179條規定，訴請被告公司應將堆置於系
04 爭土地上之廢棄物移除，並將土地騰空返還原告，及應自
05 110年12月7日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告8萬
06 元，應予准許。

07 五、假執行之宣告：本件係本於被告認諾所為之判決，爰依職權
08 宣告得假執行，另准被告得供擔保而免為假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
10 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
13 民事第四庭 法 官 林宗成

14 上正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由及繳納上訴裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
17 上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 4 月 28 日
19 書記官 陳念慈