

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第36號

上訴人 王劉采文（即王銘文之承受訴訟人）

王大介（即王銘文之承受訴訟人）

王竹安（即王銘文之承受訴訟人）

王策鋒（即王銘文之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 陳俊哲律師

陳傑鴻律師

被上訴人 福誼企業股份有限公司

法定代理人 王國儒

訴訟代理人 李律欣律師

黃璽麟律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於民國107年4月30日臺灣苗栗地方法院106年度重訴字第37號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受者，應

即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，原上訴人王銘文於民國112年2月7日死亡，繼承人為王劉采文、王大介、王竹安及王策鋒，渠等並於112年3月6日具狀聲明承受訴訟等情，有戶籍謄本及民事聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷(一)第465頁、469至477頁），揆諸前揭規定，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：○○縣○○鄉○○○段○○○○段○○地號稱之) 000至000、000地號土地（下稱系爭土地）為伊之被繼承人王銘文所有，被上訴人興建如附圖即苗栗縣竹南地政事務所鑑測日期000年7月4日鑑定圖所示之A、B、C、D、E建物（以下合稱系爭建物）占用系爭土地如附表所示面積。兩造間關於系爭土地之使用借貸契約並未定期限，且未約定使用借貸之目的，伊得隨時請求返還系爭土地；又縱認兩造有約定使用借貸之目的，然因被上訴人違反借用目的，並恣意傾倒事業廢棄物，損壞污染系爭土地，伊亦得終止契約。故伊依民法第470條第1、2項、第472條第2、3款規定終止使用借貸契約，被上訴人已無合法占有權源，自應拆除系爭建物，返還土地，並返還所受依申報地價年息百分之4計算相當租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第179條前段規定，求為命被上訴人拆除系爭建物、返還土地，並自106年11月2日起至返還土地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）6,477元之判決（上訴人關於前審判決敗訴部分，未據上訴，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭土地係伊於77年間購入作公司倉儲、宿舍使用，因係農地，乃借用王銘文名義登記，與王銘文間有借名登記關係，伊為系爭土地實際所有人，上訴人無權請求伊拆屋還地及給付不當得利。縱認系爭土地為王銘文所有，然王銘文借用系爭土地供伊營運，興建倉庫及勞工宿舍，伊尚在經營中，依借貸目的尚未使用完畢，上訴人自不得任意

終止使用借貸契約，且伊未任意棄置任何廢棄物，亦無毀損系爭土地之行為，上訴人終止使用借貸契約，於法無據等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，提起上訴。並上訴聲明：(一)原判決（除確定部分外）關於駁回後開第(二)、(三)項部分廢棄。(二)被上訴人應將如附圖及附表所示建物拆除，並將如附表所示之土地返還上訴人。(三)被上訴人應自106年11月2日起至返還前項土地之日止，按月給付上訴人6,477元。(四)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷(一)第101至103頁、118頁）

(一)、不爭執事項：

- 1、系爭土地使用分區為山坡地保育區、使用地類別為農牧用地，於78年1月5日以買賣原因登記在上訴人名下。
- 2、被上訴人於系爭土地上之倉庫、勞工宿舍如苗栗縣竹南地政事務所106年7月4日鑑定圖即附圖及鑑定說明書所示。
- 3、被上訴人最初係於86年間於系爭000、000地號土地上興建倉庫，嗣陸續在系爭土地上興建倉庫、外籍勞工宿舍。
- 4、王銘文與被上訴人之法定代理人王國儒是兄弟，王銘文為被上訴人之總經理，於88年間離職。
- 5、系爭土地於79年間設定本金1920萬元之最高限額抵押權予合作金庫銀行。
- 6、系爭土地自95年至100年之地價稅由被上訴人繳納，101年以後由上訴人繳納。
- 7、被上訴人於000年9月19日經苗栗縣政府環境保護局（下稱苗栗縣環保局）以環廢字第0000000000號裁處書認被上訴人違反廢棄物清理法（下稱廢清法）第31條第1項第1款、第36條第1項、事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準6條第1項

第4款、第11條第4款之規定予以裁處（見重上卷第33至36頁）。

- 8、被上訴人於000年3月11日經行政院環境保護署（下稱環保署）依土壤及地下水污染整治法（下稱土污法）第40條第3項之規定將被上訴人造橋廠土地公告為整治場址（見本院卷(一)第95頁）。
- 9、上訴人於106年11月1日以原審民事準備(三)狀，向被上訴人表示終止系爭土地之使用借貸關係（原審卷(一)第563至565頁）。
- 、本件如有不當得利，以系爭土地於105年1月份之申報地價（每平方公尺104元）計算基礎。

(二)、爭點：

- 1、被上訴人主張系爭土地是借用王銘文名義登記，有無理由？
- 2、兩造間關於系爭土地有無借用關係？如有借用關係，有無約定土地使用目的？如有約定，借用目的是否已經使用完畢？
- 3、被上訴人使用系爭土地，有無違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物？
- 4、上訴人主張兩造間關於系爭土地之使用借貸關係已因終止而消滅，被上訴人仍占用系爭土地，為無權占有，依據民法767條第1項前段、中段、民法470條第1、2項、民法第472條第2、3款之規定，請求被上訴人應將系爭土地上之系爭建物拆除，並將土地返還予上訴人，有無理由？
- 5、上訴人依據民法第179條，請求被上訴人應自106年11月2日起至返還土地之日止，按月給付6447元之相當於租金之不當得利，有無理由？

五、得心證之理由：

- (一)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉

證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1772號、72年度台上字第2516號判決意旨參照）。復謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人之契約，是出名人與借名者間應有借名登記之意思表示合致，始能成立借名登記契約。而不動產登記當事人名義之原因原屬多端，主張借名登記者，應就該借名登記之事實負舉證責任（最高法院110年度台上字第528號判決意旨參照）。又主張有借名委任關係存在事實之原告，於被告未自認下，須就此項利己事實證明至使法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637號判決意旨參照）。此外，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，亦為民事訴訟法第277條所明定。被上訴人對其於系爭土地上興建系爭建物，並占有系爭土地如附圖及附表所示，並不爭執。而上訴人主張被上訴人為無權占有，被上訴人則抗辯其與王銘文就系爭土地成立借名登記契約；縱無借名登記契約，兩造間亦成立使用借貸，且使用借貸目的尚未完成，伊仍為有權占有等語，惟為上訴人所否認，則被上訴人自應就兩造間就系爭土地成立借名登記契約、成立使用借貸並約定使用目的而為有權占有等事實，負舉證責任。另上訴人主張被上訴人違反約定或依物之性質而定之方法使用系爭土地、及被上訴人有毀損系爭土地等節，為被上訴人所否認，則上訴人即應就其主張上開之有利事實，負舉證責任，合先敘明。

(二)、被上訴人抗辯其與王銘文間就系爭土地成立借名登記契約，為無理由：

- 1、被上訴人辯稱系爭土地為其出資購買云云，惟並未據其提出有支付買賣價金予出賣人之金流證明。此外，被上訴人雖聲請傳喚證人即辦理土地登記代理人之○○○、○○○、

○○○、土地出賣人之一之○○○及被上訴人員工○○○等人為證。惟據證人○○○證稱：伊對000地號土地之實際買主為何、買賣價金由何人支付、何人支付代書報酬等情，皆不復記憶等語（見原審卷(一)第393至397頁）；證人○○○證稱：000、000地號土地的交易，除了契約上所載之資料外，關於何人支付報酬、買賣價金為何人支付等，伊皆不記得等語（見原審卷(一)第397至401頁）；證人○○○證稱：伊僅為○○○代書事務所職員，業務範圍不會接觸到權利人及義務人，對被上訴人也沒有印象等語（見原審卷(一)第401至403頁）；證人○○○證稱：系爭土地之買賣並非由其經手，對於交易細節皆已無記憶，亦不認識上訴人、被上訴人法定代理人王國儒或證人○○○等語（見原審卷(一)第551至555頁），則上開證人均不足證明系爭土地為被上訴人出資購買，亦無從認定被上訴人與王銘文間成立借名登記契約。另證人○○○雖於原審證稱：買公司土地相關事宜都是由王銘成經手等語（見原審卷(二)第11頁），然而○○○復證稱其任職被上訴人公司期間擔任機械保養工作，並僅係負責被上訴人公司廠房之興建及監造等語（見原審卷(二)第9至11頁），顯見○○○並未參與系爭土地之交易情形，其上開證詞，仍不足認定系爭土地為被上訴人所出資購買及與王銘文間就系爭土地有借名登記之法律關係。是上開證人所證，均不足以作為有利於被上訴人之認定。

- 2、被上訴人雖稱因系爭土地為農地，其無自耕能力而有借用王銘文名義購買之必要，此由其在購買系爭土地之同時，同時亦向地主購買建地而登記被上訴人名下可證云云，固提出系爭土地及其他建地之土地買賣所有權移轉契約書、免繳土地增值稅證明書等為證（見原審卷(一)第97至141頁）。惟被上訴人未能提出其有出資購買系爭土地之證明，已如前述，況且土地法30條關於農地移轉以能自耕者為限之規定，已於89年1月26日修法時刪除，被上訴人卻未曾向王銘文請求回復移轉為被上訴人所有，亦與常情有違，自難僅以被上訴人無

自耕能力，而王銘文有自耕能力，且與系爭土地同時間，另購買鄰近建地，即謂其與王銘文關於系爭土地有借名登記關係。此外，被上訴人雖以其持有系爭土地之舊土地所有權狀，且於79年間以系爭土地設定抵押權向銀行貸款，並繳納95年至100年間之地價稅，及以系爭土地做倉儲使用，其後並於其上興建倉庫、勞工宿舍等情，做為其為實際所有權人之論據。而查，王銘文為被上訴人股東，與被上訴人法定代理人為兄弟，並於被上訴人公司擔任總經理，於88年間始離職等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項4）。王銘文既擔任總經理，對於被上訴人公司之經營應涉入甚深，其為擴大被上訴人公司之經營，提供土地作倉儲使用，並同意借用土地於其上興建勞工宿舍、廠房，並願提供系爭土地設定抵押權由被上訴人向銀行貸款，尚非不可能。又王銘文擔任總經理，於公司辦理抵押貸款過程提供所有權狀，並其將所有權狀置於公司，或因信任或因疏未取回，均有可能，且其後王銘文於93年10月26日以權狀遺失為由，向苗栗縣竹南地政事務所申請補發（見原審卷(一)519至530頁），自難僅以被上訴人尚持有系爭土地舊所有權狀，即推認被上訴人為實際所有權人。另兩造固不爭執系爭土地之95年至100年之地價稅由被上訴人所繳納（見不爭執事項6），然系爭土地係供被上訴人使用，已如前述，上訴人亦無向被上訴人收取租金，由被上訴人代為繳納系爭土地之地價稅，亦未違於常情，況且，在101年以後之地價稅均由上訴人繳納（見不爭執事項6），倘系爭土地為被上訴人所有，豈有僅繳納95至101年間之地價稅，其後由上訴人繳納之理。基上，被上訴人所舉事證尚不足證其為系爭土地實際出資，而僅借用王銘文名義登記之實際所有權人之事實。此外，被上訴人復未提出其他證據足證其有出資購買系爭土地，並與王銘文成立借名登記契約，則其抗辯其為系爭土地之實際所有權人云云，並無足採。

3、綜上，被上訴人所辯其為系爭土地之實際所有權人，與王銘文成立借名登記契約云云，尚無足採。

(三)、被上訴人抗辯兩造間成立使用借貸並約定使用目的，依借貸之使用目的尚未使用完畢，應有理由：

按借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。復按借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第470條第1、2項分別定有明文。上訴人自承其係為嘉惠被上訴人，壯大王氏家族而無償提供系爭土地予被上訴人使用，而與被上訴人間有使用借貸關係（見原審卷(二)第81頁、重上卷第27頁反面、本院卷(一)第100頁），惟否認兩造間就系爭土地之使用借貸有特別約定使用目的云云。而查：被上訴人最初係於86年間於系爭000、000地號土地上興建倉庫，嗣陸續在系爭土地上興建倉庫、外籍勞工宿舍等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項3），亦與被上訴人提出之航照圖相符（見原審卷(一)第581至587頁），堪認為事實。而上訴人自承：王銘文是被上訴人公司總經理，被上訴人有需要，王銘文身為家人，把土地拿出來給被上訴人使用，後來被上訴人有需要蓋廠房做為倉庫使用，才把系爭土地拿來做建築使用（見原審卷(二)79頁）；於本院復稱：78年上訴人任職總經理，就提供被上訴人使用，以堆置物品或掩埋一些不明物質；78年在系爭土地堆置物品及86年在系爭土地興建建物目的均是概括營運使用等語（見本院卷(三)第77頁、107頁、108頁），則上訴人提供系爭土地供被上訴人使用，衡情應係供被上訴人營運使用為目的，並同意被上訴人於其上掩埋堆置物品及興建倉庫、勞工宿舍，應堪認定。而被上訴人既仍在營運中，而無解散等不再營運之情形，系爭土地上之倉庫、勞工宿舍仍供被上訴人營運使用，則被上訴人抗辯系爭土地之使用目的尚未完成，洵屬可採。則上訴人主張依民法第470條第1、2項規

定，已於106年11月1日以書狀終止兩造間使用借貸關係，被上訴人仍占有系爭土地，為屬無據占有，尚屬無據。

(四)、上訴人主張依民法第472條第2、3款規定，終止兩造間使用借貸契約，亦無理由：

1、按有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：二、借用人違反約定或依物之性質而定之方法使用借用物，或未經貸與人同意允許第三人使用者。三、因借用人怠於注意，致借用物毀損或有毀損之虞者。民法第472條第2、3款定有明文。

上訴人主張被上訴人違反使用目的，並損壞系爭土地，依法得終止使用借貸契約云云，惟為被上訴人所否認。經查：

(1)、上訴人主張被上訴人於系爭土地上恣意傾倒廢棄物，而遭苗栗縣環保局裁罰，已違反借用目的，並對系爭土地為損壞行為，其得依上開規定終止使用借貸契約云云。而查，依據苗栗環保局固於000年9月19日以環廢字第0000000000號裁處書裁罰被上訴人罰鍰9萬6000元及處環境講習2小時（見重上字卷第32至36頁），惟觀之上開裁處書違反事實欄記載：「環保署環境督察總隊中區環境督察大隊000年7月26日督察時，經查其廢棄物化學處理製程之焙燒爐、轉化窯歲修產出之廢耐火磚貯存於廠區外，未依規定於事業廢棄物清理計畫書提報產出情形；另其一般事業廢棄物無機性污泥、有害事業廢棄物砷及其化合物貯存場所未於明顯處以中文標示廢棄物名稱」（見重上字卷第32頁），則苗栗環保署係就被上訴人於工廠生產活動中其中將廢耐火磚貯存於廠區外及未依規定標示有害事業廢棄物等違反廢清法等規定予以裁罰，惟上開行為縱有違規，然尚難認係違反系爭土地供被上訴人營運之使用目的，亦無從逕認有損害系爭土地之情事，且觀之王銘文曾以上情另對被上訴人提起違反廢清法刑事告訴，經臺灣苗栗地方檢察署檢察官為不起訴處分，並於不起訴處分書記載被上訴人堆置在廠區外（未設遮蔽物）之棧板、廢棄空桶槽、廢耐火磚等廢棄物之行為係在整理工廠內，非任意棄置，另所堆置之上開廢棄物亦非屬廢清法定義之有害事業廢

棄物；且均屬固體，依其特性，尚無污染土壤、地下水（因鋪設有水泥無入滲之情形）、地表水（無廢水排放至承受水體）、空氣（無排放於空氣中）等情，與廢清法第46條第2款之「致污染環境」之構成要件未符等語（見重上字卷第54至57頁）。上訴人僅憑上開裁處書主張被上訴人違反系爭土地使用借貸目的及損壞系爭土地，尚屬無據。

- (2)、上訴人另以環保署公告被上訴人造橋廠區為整治污染場址乙情，主張被上訴人違反系爭土地使用目的及損壞系爭土地情事云云。惟查，被上訴人於110年3月11日經環保署依土污法第40條第3項規定，將被上訴人造橋廠土地公告為整治場址，有該公告在卷可稽，並為兩造所不爭執（見本院卷(一)第95頁、不爭執事項8）。依據上開公告內容記載：被上訴人造橋廠經本署執行「運作中高污染潛勢工廠土壤及地下水污染潛勢調查計畫（第三期）」調查，結果顯示共有2個土壤採樣點及2口地下水標準監測井重金屬分別達土壤（鎳）及地下水（鉻、鎳及鉬）污染管制標準，被上訴人從事廢棄化學品處理及製造，查其製程原料皆與前述調查結果污染物相符，又現場輸送管線、截流溝、廢水儲存區等設備皆老舊缺損等情況，致被上訴人造橋廠土地經公告為整治場址等語（見本院卷(一)第95頁），被上訴人則辯稱上開公告整治場址係其造橋廠區，不包括系爭土地等語。為此，本院函詢環保署有關上開整治場治公告污染土地範圍為何，據環保署000年3月11日以環署土字第0000000000號函覆本院，場治地號，土壤部分為苗栗縣○○鄉○○○段00○00○00地號等3筆土地；地下水部分為苗栗縣○○鄉○○○段00○00○00○00○00○00○00地號等7筆土地（見本院卷(一)第133至158頁），即不包括系爭土地在內。則上開公告並無從逕認被上訴人有違反系爭土地之使用目的及損害系爭土地之行為。

- (3)、又本件依上訴人聲請囑託社團法人台灣土壤及地下水環境保護協會（下稱鑑定機關）鑑定系爭土地之土壤、地下水所含

化學物及重金屬是否超過政府或法令所定標準而可認已受污染之情形，據鑑定機關鑑定結果為：(一)土壤部分：1.採樣點S01（位於000地號）0-50cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達516mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）2.58倍。2.採樣點S02（位於000地號）50-100cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達15,200mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）76倍。3.採樣點S03（位於000地號）80-100cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達9540mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）47.70倍。4.採樣點S05（位於000地號）000-000cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達533mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）2.67倍。並就各採樣點位質地外觀及分析結果綜合說明如下：

1.S01（位於000地號）位於如附圖編號E建物內中央位置，有RC鋪面（20cm）。此段落樣品外觀顏色為棕色，質地為粉土質細砂；0-50cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達516mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）2.58倍。由連續採樣樣品的外觀（顏色、質地）及重金屬分析數據研判，S01點位並無廢棄物填埋跡象。

2.S02（位於000地號）位於編號D建物外空地，有RC鋪面（8cm）；0-140cm段落樣品外觀顏色為棕綠色，質地為細砂夾藍色顆粒，50-100cm段落的土壤樣品重金屬鎳檢測值達15,200mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）76倍；另有鋅檢測值達1,190mg/kg，超過監測標準，鉬檢測值達12,500mg/kg（無土壤污染管制標準）；由連續採樣樣品的外觀（顏色、質地）及重金屬分析數據研判，S02點位0-140cm段落樣品外觀顏色為棕綠色，質地為細砂夾藍色顆粒，顯示S02點位量有土壤夾雜廢棄物之情形。

3.S03（位於000地號）位於編號D建物外右側位置，有RC鋪面（20cm）；5-60cm段落樣品外觀為藍色，質地為藍色顆粒（非屬土壤），鎳檢測數值達40,995mg/kg（50cm處）及41,996mg/kg（60cm處）；60-80cm段落樣品外觀亦為藍色，質地為藍色顆粒夾粉土夾綠色

顆粒；因0-80cm段落明顯屬廢棄物，故不作為土壤樣品進樣之考量；80-100cm段落樣品外觀為藍綠色夾灰色，質地為粉土夾細砂夾綠色顆粒，故以此位於0-80cm廢棄物段落下方80-100cm土壤作為進樣樣品，其分析結果重金屬鎳檢測值達9,540mg/kg，超過土壤污染管制標準(200mg/kg)47.7倍。

4.S04（位於000地號）位於編號D建物內南側，有RC鋪面（25cm）；0-50cm段落的土壤樣品重金屬鎳篩測值較高，此段落樣品外觀顏色為棕色，質地為粉土質砂夾紅棕色細砂含黏粒，重金屬鎳檢測值達189mg/kg，未超過土壤污染管制標準(200mg/kg)，但超過土壤污染監測標準（130mg/kg）約1.45倍；由連續採樣樣品的外觀（顏色、質地）及重金屬分析數據研判，S04點位並無廢棄物填埋跡象。

5.S05點位（位於108地號）位於編號D建物內接近中央位置，有RC鋪面（10cm）。000-000cm段落的土壤樣品重金屬鎳篩測值較高，此段落樣品偏濕，外觀顏色為灰色，質地為細砂，重金屬鎳檢測值達533mg/kg，超過土壤污染管制標準（200mg/kg）約2.67倍；但由連續採樣樣品的外觀（顏色、質地）及重金屬分析數據研判，S05點位並無廢棄物填埋跡象。

6.S06點位（位於000地號），位於編號B建物大門外空地，有RC鋪面（25cm）。20-250cm段落樣品外觀質地有明顯藍色粉末夾藍色顆粒（非屬土壤），鎳測數值最高達32,255mg/kg（100cm處），因有明顯藍色粉末夾藍色顆粒的廢棄物特徵，故不作為土壤樣品進樣之考量；000-000cm段落的土壤樣品重金屬鎳篩測值較高，此段落樣品外觀顏色為棕色，質地為細砂；000-000cm段落的土壤樣品進樣分析結果重金屬鎳檢測值達153mg/kg，未超過土壤污染管制標準(200mg/kg)，但超過土壤污染監測標準(130mg/kg)約1.18倍。

7.S07點位（位於000地號）位於編號A、C建物外的果園空地，無RC鋪面；0-50cm段落的土壤樣品重金屬鎳篩測值較高，此段落樣品外觀顏色為棕色，質地為細砂，重金屬鎳檢測值為101mg/kg，未超過土壤污染管制標準（200mg/kg）

與監測標準（130mg/kg），整體重金屬濃度數值與其他點位相比亦相對偏低。由連續採樣樣品的外觀（顏色、質地）及重金屬分析數據研判，S07點位並無廢棄物填埋跡象。S01、S02、S03、S05等4點位達政府公告土壤污染場址列管等級。

(二)、地下水部分：位於000地號S02旁設置之一口標準監測井WM01，經採樣及地下水分析結果顯示重金屬鉬檢測值為35.4mg/L，超過第二類地下水污染管制標準(0.7mg/L)約50.57倍，氨氮檢測值為1.60mg/L，超過第二類地下水污染監測標準(0.25mg/L)約6.4倍。其餘關切的重金屬項目如鎘、鉻、銅、鉛、鎳、鋅等檢測值均為「ND」或低於檢量線最低濃度；MW01標準監測井(000地號)地下水值超過第二類地下水污染管制標準，達政府法令公告地下水污染場址列管等級等語（參隨卷鑑定報告書）。惟查：

- ①、依上開鑑定報告，在S02（於000地號）、S03點位（位於000地號）土壤樣品重金屬鎳檢測值超過管制標準甚高（76倍、47.7倍）部分，採樣樣品質地有藍色、綠色等顆粒，且有明顯屬廢棄物而非土壤之情形，另在S06點位（位於000地號），樣品外觀質地亦有明顯藍色粉末夾藍色顆粒（非土壤）之廢棄物特徵等情，足見上開地號土地曾被掩埋廢棄物；其餘點位則未發現廢棄物填埋跡象。再依上開鑑定報告及現場照片，鑑定機關抽檢點位，除S07（位在000地號）無RC鋪面，其餘均8至25公分不等之RC鋪面（見鑑定報告2-2至2-3頁、3-9至3-11頁，原審卷(一)第191至203頁）。衡情上開有廢棄物掩埋之情形，應係在鋪設RC鋪面以前所為。
- ②、復查，依據環保署公告整治場址之內容可知，被上訴人之生產製程（廢棄物回收處理）應係在被上訴人造橋廠區，不在系爭土地上，系爭土地之倉庫應僅為堆放機具設備、材料及物品等之用。此外，被上訴人係於86年間在000、000地號土地上興建倉庫，嗣陸續在系爭土地上興建倉庫、外籍勞工宿舍，為兩造所不爭執（見不爭執事項3），另參以上訴人陳稱：由航照圖可證興建廠房前系爭土地即有回填掩埋不明物

質之事實（見本院卷(三)第78頁）；而觀之被上訴人提出之航照圖，系爭土地上在87年間已大致完成地上建物及水泥鋪面（見原審卷(一)第585頁），則綜合上情，在系爭土地上掩埋廢棄物之行為，應係在被上訴人興建倉庫、勞工宿舍之前所為，蓋於興建倉庫、勞工宿舍時理應同時鋪設RC鋪面，應無其後再於RC鋪面下掩埋廢棄物之可能。而據證人○○○於前審證稱：伊擔任被上訴人副廠長，於000年4月16日接到王銘文的來電，王銘文要伊轉告伊總經理，說被上訴人廠內的土地公、原料廠、合金廠、他名下的土地，埋有藍泥，藍泥就是工廠的尾渣，伊說當時還沒來公司，伊不知道土地下有埋東西；王銘文說總經理、廠長○○○也不知道，董事長可能知道一些，要伊轉告這些事情給總經理等語（見重上字卷第134至135頁）。足見王銘文對於系爭土地下埋有藍泥乙節，知之甚詳。而王銘文原在被上訴人公司擔任總經理，於88年間離職（見不爭執事項4），且為系爭土地之所有人，亦知系爭土地下埋有藍泥之廢棄物，倘非王銘文有授意或容許，豈有任人為掩埋廢棄物之理，況上訴人自承：在王銘文任職總經理時，提供系爭土地給被上訴人使用，以堆置或掩埋一些不明物質等語（見本院卷(三)第77頁）。堪認系爭土地掩埋藍泥之廢棄物應係經王銘文授意或容許所為，是以上訴人主張被上訴人於興建廠房前整地回填過程中違反借貸目的云云，為無可採。

- ③、另鑑定報告關於S01、S04、S05等點位，亦有檢出超過管制標準之重金屬鎳檢測值之情形，而該等點位雖無廢棄物填埋跡象，然參之該等點位檢測出重金屬鎳超管制標準為1.45倍至2.58倍之間，而該等點位與掩埋廢棄物之S02、S03、S06等測出超過管制標準值甚高之點位鄰近，則不能排除S01、S04、S05等點位因時間經過及地下水流動而受上開掩埋之藍泥廢棄物污染所致。此外，環保署就被上訴人造橋廠區整治場治之公告，雖亦顯示被上訴人產出之污染物質亦有重金屬鎳等情（見本院卷(一)第134頁），然而，依據鑑定報告、造

橋廠場址基本資料及環保署調查報告書，均記載上開場址地下水流向為東南向西北（見鑑定報告第2-4頁，本院卷(一)第144頁、451頁），而被上訴人造橋廠區場址受污染之33、34、84等地號土地位在系爭土地之東北側，有地籍圖謄本可參（見重上字卷第177頁），應位在系爭土地下游，即無從逕以推認系爭土地有重金屬鎳等污染情形，係因被上訴人造橋廠區生產過程所產生之污染導致。

- ④、再者，鑑定機關就系爭土地執行MW01標準監測井地下水採樣，經實驗室分析顯示地下水重金屬鉬檢測值為35.4mg/L，超過第二類地下水污染管制標準（0.7mg/L）約50.57倍，氨氮檢測值為1.60mg/L，超過第二類地下水污染監測標準（0.25mg/L）約6.4倍，其餘關切之重金屬均未檢出或低於檢量線最低濃度（見鑑定報告書第3-15頁）。惟參之鑑定機關於S02點位（位於000地號），鉬之檢測值達12,500mg/L（見鑑定報告書第3-9頁），該處即為有發現廢棄物填埋之點位，則鑑定機關於系爭土地地下水檢出鉬超過管制標準乙節，亦可能係填埋廢棄物所造成。此外，被上訴人造橋廠區地下水雖亦有鉬濃度、氨氮濃度超過管制標準等情（見本院卷(一)第134頁、144頁、146頁），惟造橋廠區場址位在系爭土地下游，已如前述，已無從逕以推認系爭土地上檢測之鉬、氨氮檢測值超過污染管制標準，即謂係被上訴人造橋廠區生產過程產生之污染所致。
- ⑤、另被上訴人雖於000年7月26日經苗栗縣環保局稽查發現在000、000、000地號堆置空桶槽、廢耐火磚及雜物、廢棄物，固有稽查照片在卷可稽（見重上字卷第36頁），惟被上訴人並未舉證證明該等物品有釋出上開重金屬鎳、鉬、氨氮等物質導致系爭土地之土壤、地下水受污染之情事，則被上訴人縱有於系爭土地上堆放廢棄物，仍無從認已有損壞系爭土地之事實。
- ⑥、基上，系爭土地固經檢測出土壤、地下水均有超過污染管制標準之情形，然該污染應係在被上訴人興建倉庫、勞工宿舍

之前，經王銘文授意或容許於其上填埋藍泥之廢棄物所致，則系爭土地土壤、地下水檢測值超過污染管制標準，自非被上訴人怠於注意所致，而係王銘文之授意或容許，即難認被上訴人有違反借用目的及怠於注意損壞系爭土地之情事。上訴人復未舉證證明系爭土地之污染係被上訴人未知會王銘文而私自所為，及被上訴人有何其他違反借用目的及造成系爭土地毀損之行為，則上訴人主張依民法第472條第2、3款規定，終止兩造間關於系爭土地之使用借貸契約，洵屬無據。

(五)、上訴人請求應將系爭土地上之系爭建物拆除及返還土地，並請求給付不當得利，為無理由：

被上訴人基於兩造使用借貸契約占有使用系爭土地，應有合法權源，而兩造間使用借貸之目的係供被上訴人營運使用，被上訴人仍在營運，依其使用目的尚未使用完畢，且上訴人未能舉證證明被上訴人有合於民法第472條第2、3款規定之情事，其終止使用借貸契約，並非合法，均如前述。被上訴人即非無法律上原因占有系爭土地，上訴人依據民法第767條第1項、第179條規定，請求將系爭土地上之系爭建物拆除，並返還土地，及請求相當於租金之不當得利，均屬無據。

六、綜上所述，上訴人依據民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人應將如附圖及附表所示之建物拆除，並將如附表所示之土地返還上訴人，及自106年11月2日起至返還上開土地之日止，按月給付上訴人6,477元，為無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

(續上頁)

		000地號	1974.52
		000地號	2937.05
		000地號	732.49
5	E	000地號	486.39
		000地號	90.02
		000地號	1.82
		000地號	42.9
		000地號	74.12