

臺灣高等法院臺南分院民事判決

107年度重上字第47號

上訴人 方張金鳳即大金貨櫃企業社

游滿美

共同

訴訟代理人 洪茂松 律師

被上訴人 張羽忻

張哲賓

張嘉雄

共同

訴訟代理人 劉烱意 律師

複代理人 歐陽圓圓 律師

上列當事人間請求交還土地等事件，上訴人等對於中華民國107年3月14日臺灣嘉義地方法院第一審判決（106年度重訴字第35號），提起上訴，本院於109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於不利於上訴人等部分（詳如附表二所示），及該部分假執行之宣告暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人等在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人等負擔。

事實及理由

壹、被上訴人等於原審法院起訴主張：

一、被上訴人張嘉雄為被上訴人張羽忻、張哲賓之父親，其於民國（下同）105年7月1日將張羽忻、張哲賓名義即坐落嘉義縣○○鄉○○○段0000○000000○0000○000000○0000地號，面積依序為439、194、2275、258、2984平方公尺之土地（下合稱系爭土地等、或分稱地號），出租給上訴人方張

01 金鳳即大金貨櫃企業社（下稱方張金鳳），並由上訴人游滿
02 美為連帶保證人，約定租期自105年9月1日起至111年9月1日
03 止共6年，每月租金為新台幣（下同）1萬元，上訴人方張金
04 鳳已支付第1年租金12萬元及押金1萬元（下稱系爭租約）。
05 是不論系爭契約之出租人為張羽忻、張哲賓或僅為張嘉雄，
06 仍不礙被上訴人等之請求，即張嘉雄得基於契約關係而為請
07 求，張羽忻、張哲賓得基於民法767條物上請求權而為請
08 求。

09 二、系爭土等地皆屬特定農業區，地目皆為田，除0000-0、0000
10 -0地號為交通用地，餘皆為農牧用地，僅能作為農牧使用；
11 上訴人方張金鳳當時承租時僅表示可否同意置放2只貨櫃，
12 作為農具資材室，被上訴人等才同意出租。惟上訴人方張金
13 鳳承租後未經被上訴人等同意擅自挖取土方外賣，並回填營
14 建廢棄物，又鋪設水泥、碎石等，期間經鄰地友人通知被上
15 訴人等並前往查看，赫然發現良田已變荒地，被上訴人等當
16 場向上訴人方張金鳳表示，立即運棄廢棄物並回填原來土
17 方，上訴人方張金鳳表示願意交給被上訴人等30至50萬元保
18 證金，租期屆滿時若未回復原狀，由被上訴人等沒收，被上
19 訴人等僅同意若需填土，需填可供耕作之良土，仍不同意其
20 填埋營建廢棄物等，上訴人方張金鳳表示願回復原狀；但數
21 日後，不僅未回復原狀，且擴大整地埋填範圍，被上訴人等
22 溝通無效，即於105年12月7日以民雄郵局140號存證信函，
23 通知上訴人方張金鳳於文到3個月內恢復原狀，並於105年12
24 月1日具名向嘉義縣環境保護局（下稱環保局）檢舉；因上
25 訴人方張金鳳遲未改善，被上訴人等又於106年1月3日向嘉
26 義縣長陳情、同年3月9日續向嘉義縣環保局檢舉、同年3月2
27 4日向嘉義縣長檢舉、同年5月4日向嘉義縣政府政風處長檢
28 舉。嗣嘉義縣環保局曾於105年12月30日到現場會勘，106年
29 1月13日會同嘉義縣政府水利處、農業處等單位現勘，並於1
30 06年1月18日函覆被上訴人等，指稱上訴人方張金鳳已涉及
31 違反廢棄物清理法第41及46條之規定，又於106年3月24日函

覆被上訴人等，重申前函意旨，並以上訴人方張金鳳違反區域計畫法第15條規定，裁罰6萬元。然上訴人方張金鳳不僅未加以改善，仍變本加厲，擴大違規範圍，今將全部土地四周以貨櫃圍繞，讓外人及被上訴人等皆無法看見裡面之情況。

三、依系爭契約所載，為張嘉雄出租系爭土地等給張金鳳（即方張金鳳），大方貨櫃企業社游滿美為契約連帶保證人；又契約第10條約定，乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋（土地）權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方式由他人使用房屋（土地）。第11條約定，房屋（土地）不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。第12條約定，房屋（土地）有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負回復原狀。第13條約定，乙方應以善良管理人之注意使用房屋（土地），除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。第17條約定，甲乙兩方各遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋（土地），因此乙方所受之損害甲方不負責。系爭土地等之承租人為上訴人方張金鳳，但實際使用人為上訴人大方貨櫃企業社即游滿美（現為方至賢）或方張金鳳即大金貨櫃企業社，故方張金鳳已違反系爭契約第10條約定，至大方貨櫃企業社與被上訴人等無任何契約關係，更屬無權占有使用。

四、上訴人方張金鳳因在系爭土地上堆置廢棄物，而犯修正前廢棄物清理法第46條第3款之非法提供土地堆置廢棄物罪，經原審法院以106年度訴字第592號判決判處有期徒刑1年2月。上訴人方張金鳳為非法使用，被上訴人等亦得解除系爭契約，兩造契約既屬無效或已經解除，被上訴人等請求回復原狀及損害賠償，即屬有據。又依民法第432條、第438條、第455條規定及系爭契約第13條等約定，方張金鳳應以善良管理人之注意使用房屋（土地），除因天災地變等不可抗拒之

情形外，因方張金鳳之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責；又上訴人方張金鳳顯已違反上開系爭契約約定，被上訴人等依該契約第17條約定，自得解除契約並請求將之回復原狀。

五、依上，爰依民法第432條、第438條、第455條規定及系爭契約之約定、連帶保證等衍生之法律關係，求為判命：如附表一所示（原審判決如附表二所示，嗣上訴人等就其受敗訴判決部分表示不服而提起上訴，故答辯聲明：求為判決駁回上訴）。

貳、上訴人等則以下列等語，資為抗辯：

一、上訴人等於原審及本院準備程序之陳述及主張均援用之。又被上訴人等之請求是否有理由，自應以本件言詞辯論終結時之狀態為判斷之基準；本院刑事庭107年度上訴字第237號廢棄物清理法案件於108年4月25日審理時，經法官勸諭上訴人方張金鳳同意給付及賠償被上訴人下列各項：(一)土地使用費19萬元(依原審判決主文第5項履行)，自106年9月1日起至108年4月30日止（原審判決認定自106年6月1日起算，尚有錯誤，兩造同意更正）；(二)第一審裁判費149,344元、測量費20,150元(依原判決第8項履行)；(三)律師費15萬元(依原審判決主文第6項履行)；(四)被上訴人等於刑事庭新增要求：地價稅89,716元、精神賠償7萬元；(五)108年5月1日至5月31日之租金2萬元；以上合計以69萬元計算。嗣上訴人方張金鳳當庭開立金額69萬元之即期支票(發票日108年4月25日、發票人為大方貨櫃有限公司、票號為HN00000000、付款人為彰化商業銀行股份有限公司北港分行)交付被上訴人，業已兌現。是被上訴人就原判決主文第5、6、8項之請求事項，業經上訴人等於108年4月25日給付完畢而已不復存在。

二、關於原判決主文第1項至第4項部分：

(一)原判決主文第1項所命拆除或移除之地上物，上訴人方張金鳳業於108年5月31日前拆除或移除完畢，有全部騰空並整地完畢之照片可查。

01 (二)原判決主文第2項之編號H與I部分之「註記」內容有誤，
02 應互相調換，編號H部分應係埋填廢棄物而非鋪設柏油（鋪
03 灑瀝青粒料），而編號I部分部分才是鋪設柏油（鋪灑瀝青
04 粒料）。此為被上訴人於107年6月27日準備程序所不爭執。
05 就編號H部分上訴人方張金鳳確有埋填廢磚塊等物，而本院
06 刑事庭就方張金鳳埋填廢棄物範圍，測量面積為754平方公
07 尺，與本件原審法院複丈成果圖編號H部分面積729.15平方
08 公尺，十分接近，該處即為刑事案件審理之範圍，且方張金
09 鳳就此部分埋置之廢磚塊等物，業於108年5月31日前即已挖
10 除完畢，相關搬遷過程中之照片，已陸續呈報本院刑事庭附
11 卷。

12 (三)上訴人方張金鳳就原判決主文第3項部分及第4項所命刨除鋪
13 設之柏油、移除廢棄物，業於108年5月31日前刨除及移除完
14 畢。另刑事庭108年7月30日履勘現場及本院於108年8月2日
15 履勘現場，分別指示方張金鳳應處理事項，業於108年9月11
16 日、12日依指示挖除遷移並整平完畢，並於9月13日就整地
17 後之現況拍照及攝影存證，可供對照。

18 (四)上訴人方張金鳳既於108年5月31日前已將原判決主文第1至4
19 項部分所命應遷離貨櫃、拆除地上物、挖除地下廢棄物、移
20 除地上廢棄物並整地、回復原狀完畢。準此，被上訴人之請
21 求於本件言詞辯論終結時，其請求標的已不復存在，則被上
22 訴人之請求已無理由。

23 三、至附圖編號I部分之「地下」，兩造則仍有爭執：

24 (一)編號I部分之「地下」是否為原審判決之範圍，殊有疑義，
25 因原判決並未判決命上訴人方張金鳳應挖除編號I部分土地
26 之「地下埋填廢棄物」；準此，被上訴人主張：方張金鳳應
27 挖除編號I部分土地之「地下埋填廢棄物」之爭執事項，並
28 非原判決所及，自非第二審審理之範圍。

29 (二)上訴人方張金鳳於承租後就附圖編號I部分土地地下，並無
30 埋填廢棄物，自無挖除該範圍地下埋填物之義務。則依舉證
31 責任分配原則，應由被上訴人等負舉證責任。本件被上訴人

01 張嘉雄並未向刑事庭主張：附圖編號 I 部分土地之「地
02 下」，也是方張金鳳埋填廢棄物之範圍，足證張嘉雄於方張
03 金鳳依刑事庭履勘現場會同相關人員共同確定之埋填廢棄物
04 範圍，挖除完畢之後，卻另主張附圖編號 I 部分土地之地
05 下，也是方張金鳳埋填廢棄物之範圍等情，殊不足採取。

06 (三)至附圖編號 I 部分土地之地下埋填物，係張嘉雄於出租系爭
07 土地予方張金鳳之前，即已埋填，並作為訴外人林秋福所經
08 營嘉南草莓園之停車場使用。方張金鳳承租系爭土地之後並
09 未在複丈成果圖所示編號 I 部分土地之地下埋填廢棄物，自
10 無挖除該範圍地下埋填物之義務。

11 四、上訴人方張金鳳既於108年5月31日將系爭土地全部清理完畢
12 並回復原狀，自無給付108年6月1日以後之相當於租金之不
13 當得利。再退萬步言，綜認自108年6月1日之後仍有給付租
14 金之爭議，則就已回復原狀而無爭議之系爭土地部分應予排
15 除，即關於租金之計算，應按爭議面積與原系爭租約全部面
16 積之比例計算，始為合理。

17 五、至被上訴人自行提出之歷次準備書狀所檢附之各項照片，並
18 未能顯示拍攝之位置，以供比對，且與既存之事實未符，並
19 無從證明上訴人方張金鳳就附圖所示編號 I 部分以外之土
20 地，尚未回復原狀。

21 六、依上，爰答辯聲明：駁回上訴。

22 參、兩造不爭執之事實：

23 一、被上訴人張嘉雄為被上訴人張羽忻、張哲賓之父親。

24 二、坐落嘉義縣○○鄉○○○段0000○000000○0000○000000地
25 號等土地為被上訴人張羽忻所有，同段0000地號土地為被上
26 訴人張哲賓所有。

27 三、被上訴人張嘉雄於105年7月1日將系爭土地等出租予上訴人
28 方張金鳳，約定租賃期間自105年9月1日起至111年9月1日
29 止，並由上訴人游滿美為連帶保證人。

30 四、如附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G之地上物，原
31 均係上訴人方張金鳳個人所有，惟自107年1月10日即大金貨

櫃企業社成立之日起，為上訴人方張金鳳即大金貨櫃企業社所有。

五、如附圖所示編號J部分土地上之磚塊、廢棄物，係上訴人方張金鳳所填埋。

六、上訴人方張金鳳於108年4月25日即本院刑事庭107年度上訴字第237號違反廢棄物清理法案件審理時，經法官勸諭當場交付被上訴人票面金額為69萬元之即期支票（發票日108年4月25日、發票人為大方貨櫃有限公司、票號HN0000000、付款人為彰化商業銀行股份有限公司北港分行），抵付款項分別如下：

(一)土地使用費19萬元（依原審判決主文第5項履行），自106年9月1日起至108年4月30日止。

(二)第一審裁判費149,344元、測量費20,150元（依原審判決第8項履行）。

(三)律師費15萬元（依原審判決主文第6項履行）。

(四)被上訴人等於刑事庭新增要求：地價稅89,716元。

(五)被上訴人等於刑事庭新增要求：精神賠償金7萬元。

(六)108年5月1日至5月31日期間之租金2萬元。

肆、兩造爭執之事項：

一、系爭契約之出租人為何人？

二、如附圖所示編號H、I、J部分土地上之磚塊、廢棄物或柏油，係何人所填埋？

三、被上訴人等依系爭契約第17條約定解除系爭契約，於法是否有據？

四、被上訴人等之各項請求，是否有理由？

伍、本院之判斷：

一、兩造爭執事項一、部分：

(一)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。又稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。另不動產之租賃契約，其期限逾一年者，

應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃；民法第153條第1項、第421條及第422條分別定有明文。次按租賃，乃特定當事人間所締結之債權契約，對於契約必要之點，即租金與標的物之意思表示一致者，其契約已成立。又租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件；故出租人對其物有無所有權或其他權利，非租賃之成立要件（最高法院76年度台上字第0116號裁判參照）。準此，租賃係特定當事人間所定之契約，縱非由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力，僅就租賃物無管理權限者所為之出租行為，對有是項權利之人是否發生效力之問題（最高法院85年度台上字第1216號裁判參照）。

(二)查坐落嘉義縣○○鄉○○○段0000○000000○0000○000000地號等土地，為被上訴人張羽忻所有；同段0000地號土地為被上訴人張哲賓所有。又被上訴人張嘉雄係於105年7月1日將系爭土地等出租予上訴人方張金鳳，雙方約定租賃期間為自105年9月1日起至111年9月1日止共6年，租金每個月1萬元，應於每年9月前繳納，每次繳付1年租金，並由上訴人游滿美即大方貨櫃企業社（下稱游滿美）擔任系爭契約之連帶保證人，且訂定「房屋租賃契約書」等情，已據被上訴人等於原審及本院審理時陳述在卷，並有其提出之系爭土地等之土地所有權狀、土地登記第一類謄本、地籍圖及系爭契約書等影本在卷可憑（見原審卷第31至47、55至69頁），且為上訴人等所不爭執，自堪信為真實。

(三)次經本院核閱系爭契約書所示，其於開頭（始行）記載：「立房屋租賃契約出租人張嘉雄（以下簡稱為甲方）、承租人張金鳳（以下簡稱為乙方）、乙方連帶保證人游滿美及大方貨櫃企業社印文（以下簡稱為丙方）」；又於「租賃契約條件列明於左」載明：「第一條：甲方房/店屋所在地及使用範圍嘉義縣○○鄉○○○段0000、0000-0、0000、0000-0、0000共五筆土地。第二條：租賃期限經甲方雙方洽訂為

01 陸年即自民國壹零伍年玖月壹日起至民國壹壹壹年玖月壹日
02 止。第三條：租金每個月新台幣壹萬元正（收款付據）乙方
03 不得藉任何理由拖延或拒納，且不得由保證金中抵扣作為租
04 金。第四條：租金於每年玖月壹日以前繳納，每次應繳一年
05 份乙方不得藉詞拖延。第五條：乙方應於訂約時，交於甲方
06 新台幣壹萬元作為押租保證金。．．第三條：房屋的租賃所
07 得稅由甲／乙方負責申報繳納，扣繳憑單交予甲方以便報
08 稅。」且證人林秋福於原審已具結證稱：「是跟原告（即被
09 上訴人，下同）張嘉雄（指那個女人〔方張金鳳〕承租土地
10 時是跟誰接觸）。我不知道那個女人與張嘉雄兒女有沒有接
11 觸。」（見原審卷(二)第155頁）；準此，堪認系爭契約當事
12 人已就租賃之要素（必要之點）即租賃標的物、租賃期間、
13 租金及繳付租金方法等，確已達成意思表示之合致。

14 (四)至系爭契約書雖標載為「房屋」租賃契約書，且於「租賃契
15 約條件列明於左」內容係記載「房屋」、「店屋」，惟此應
16 係渠等直接以坊間販售之房屋租賃契約書範本為立所致，且
17 系爭契約書已明確表示以承租土地之使用為目的，並為被上
18 訴人等及上訴人方張金鳳所不爭執。而按解釋意思表示，應
19 探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句；民法第98條定
20 有明文。又所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執
21 時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社
22 會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發
23 生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視
24 其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院
25 96年度台上字第0286號裁判參照）。依此，系爭契約書既係
26 以承租土地使用為主要目的，堪認系爭契約書內容中有關
27 「房屋」「店屋」之用語，應係渠等因不諳法律或一時疏忽
28 而未加以刪改者，亦即系爭契約書所約定之標的物為系爭土
29 地等，始符系爭租約當事人之真意，自不影響系爭租賃契約
30 之成立及生效。

31 (五)依上，揆諸前揭說明，顯見系爭契約確已成立生效，而該契

01 約之當事人厥為出租人張嘉雄、承租人張金鳳及連帶保證人
02 游滿美，應堪認定。

03 二、兩造爭執事項二部分：

04 (一)查如附圖所示編號H、I、J部分土地，於被上訴人等向原
05 審法院起訴提起本件請求交還土地等事件時，確於該等土地
06 中填埋有磚塊、廢棄物（即編號H、J部分）或鋪設柏油
07 （即編號I部分）等乙情，已為被上訴人等及上訴人方張金
08 鳳於本院審理時所不爭執，並有現場照片在卷可憑（見原審
09 卷(一)第19至21、111至118頁，原審卷(二)第55至56、63頁），
10 且經原審於106年6月22日會同兩造及嘉義縣大林地政事務所
11 人員至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、現場圖及嘉義縣大林地
12 政事務所106年8月7日嘉林地測字第1060005649號之複丈成
13 果圖在卷可參（見原審卷(一)第319至323、331至333頁）；另
14 經本院函由嘉義縣大林地政事務所就系爭土地等之現況予以
15 更正，有該事務所107年9月13日嘉林地測字第1070006176號
16 函附之複丈成果圖（修正後）附卷可憑（見本院卷(一)第20
17 5、209至211頁）；再徵諸上訴人方張金鳳於原審及本院審
18 理時，對於如附圖所示編號H、I、J部分土地有填廢土、
19 磚塊（即碎砂石）或鋪設柏油之情事並不爭執，且於原審亦
20 自認如附圖所示編號H、J部分（因106年8月7日函附之複
21 丈成果圖將編號H、I部分土地之「填碎砂石」或「鋪設柏
22 油」之註記有互為誤載之情形，因之上訴人方張金鳳始於原
23 審陳述：「H的部分係原告〔即被上訴人〕填的，I、J部
24 分是被告〔即上訴人，下同〕方張金鳳填的等語）土地之廢
25 土、磚塊確係其所為無訛在卷（見原審卷(一)第377至378頁）
26 以觀；被上訴人等於起訴時主張系爭土地等確有填埋有磚
27 塊、廢棄物（即編號H、J部分）或鋪設柏油（即編號I部
28 分）等乙情，應堪信為真實。

29 (二)至上訴人等於本院審理時辯稱：如附圖所示編號H、J部分
30 土地內之磚塊、廢棄物並非其所填埋；又被上訴人出租給林
31 秋福種植草莓期間，系爭土地（應指編號I部分土地）曾以

01 土石、柏油整地7、8百坪作為停車場使用，是柏油並非其鋪
02 設，土石亦非其所填埋等語；則為被上訴人等所否認，並與
03 上訴人方張金鳳已於原審審理時自認之前揭陳述內容未合，
04 且查：

05 (甲)附圖所示編號H、J部分：

06 1.本件依系爭土地等於102年3月間之街景圖所示（見原審卷(一)
07 第253頁上圖），當時系爭土地等在其上係種植草莓，並無
08 填埋磚塊、廢棄物之情形；又依空拍圖（見原審卷(一)第241
09 頁）顯示，如附圖編號H、J部分土地上亦無填埋磚塊、廢
10 棄物之情事。而證人林秋福於原審（106年11月17日）已具
11 結證稱：「是（指其是否曾向被上訴人租用土地），地號我
12 不知道，只知道是台一線的路邊。我租用之後，是做貨櫃的
13 人在（再）續租，我租到何時我也忘記了，大約已經是一年
14 前的事了，我是租來種草莓，租了好幾年。」「我並沒有屯
15 土，只是我去租用的時候，系爭土地上已經有屯土屯到滿高
16 的，有屯土的部分有百多坪，因為我需要一部分的地當停車
17 場，所以我叫怪手來把地掃平一點，至於是屯什麼土，我並
18 不清楚（指其於種植草莓期間有沒有屯土）。」「是（指其
19 租用種植草莓土地是否係原審卷(一)第241頁照片上土地），
20 是黑黑的這一塊（以筆圈出）即A部分。」「我不知道（指
21 其是否知道屯什麼土），有一些石塊。我承租的時候，地已
22 經有屯土了。就我所知，也不是原告（即被上訴人）屯的，
23 原告接手的時候就有了。」「我知道是做貨櫃的，一個女
24 的，名字我不知道（指其是否知道後來是誰續租）。」「因
25 為這個女人在我的草莓園隔壁做貨櫃，所以有時會接觸（指
26 其為何會介紹這個女的去租系爭土地）。」「是筆圈出來的
27 B部分（即南邊1155、1155-1、1155-2地號等土地）。就是
28 那個女人之前租的地方，她那時候也在做貨櫃，有沒有改裝
29 我不清楚，我也有跟那個女人買貨櫃屋。」「那個女人跟我
30 說她租的那塊地契約快要到期了，因為我租的土地地主說他
31 要賣土地，所以我也不想承租了，那個女的就跟我說，要賣

01 土地也沒有那麼快，不如介紹我去租，放貨櫃屋，如果地主
02 賣出去了，我就再把地還給地主。後來我們就有約到田裡去
03 講，但是詳細的內容我就不清楚，沒有干涉了（指那個女人
04 當時為什麼要租被上訴人的土地）。」「在做貨櫃的來之
05 前，那塊地是放二手車之類的，所以本來就有屯一大片水泥
06 地（指草莓園南邊做貨櫃那塊地有無屯土）。」「是跟原告
07 張嘉雄（指那個女人承租土地時是跟誰接觸）。我不知道那
08 個女人與張嘉雄的兒女有沒有接觸。」等語在卷（見原審卷
09 二）第152至155頁）；按證人林秋福於與兩造間並非至親摯
10 友，亦無法律或經濟上之利害關係，其經原審法院告知具結
11 之意義及效果後再為證述，應無甘冒觸犯偽證罪之風險，而
12 為虛偽證述之必要，且上訴人等迄未能舉證推翻其證詞之可
13 信性，故本院認證人林秋福之上揭證述內容應屬可信。是依
14 前揭街景圖、空拍圖所示及證人林秋福前揭證述內容而詳為
15 推求，顯見如附圖所示編號H、J部分土地於證人林秋福租
16 借供種植草莓期間，並無任何遭填埋磚塊、廢棄物之情事，
17 應屬有據並堪信為真實。

18 2.又被上訴人張嘉雄因其出租（即105年7月1日）予上訴人方
19 張金鳳使用之系爭土地等有遭填埋磚塊、廢棄物等乙情，曾
20 於105年12月1日及106年1月3日、3月9日、3月24日分別向嘉
21 義縣環境保護局、嘉義縣政府等機關檢舉系爭土地等遭方張
22 金鳳填理事業廢棄物，有其提出之檢舉書函、陳情書影本在
23 卷可參（見原審卷一）第215至223頁）；而事後嘉義縣環境保
24 護局已於106年3月24日以嘉環廢字第1060006045號函復被上
25 訴人張嘉雄謂：「．．二旨揭地號回填營建混合廢棄物案，
26 涉及違反廢棄物清理法第41條暨第46條規定，已於106年1月
27 18日函文建請嘉義縣警察局民雄分局協助偵辦。三106年1月
28 13日本局會同縣府水利處、農業處等單位現勘，依縣府農業
29 處意見，現場堆置大量貨櫃，非作農業使用，已於106年1月
30 18日函文建請嘉義縣政府地政處依權責妥處。四嘉義縣政府
31 地政處106年3月2日府地用字第1060040888號函，方君擅自

於旨揭地號特定農業區農牧用地上，堆置大量貨櫃屋及回填營建混合廢棄物使用，違反區域計畫法第15條非都市土地使用管制規定，依同法第21條規定裁處60,000元整。」（見原審卷(一)第29頁）。

3.查依民間慣用計算之7、800坪，核其面積約多達2,314至2,644平方公尺，而系爭土地等之總面積為6,150平方公尺，互核上訴人等前揭所辯之停車場面積占比，竟超過系爭土地等總面積達3分之1，衡情如此使用土地，除顯未合一般常理，亦與市場經濟經營（成本）方法及商業習慣有違。再者，如前所述，於證人林秋福未再承租系爭土地等之後，即旋由上訴人方張金鳳承租系爭土地等使用，且上訴人方張金鳳於原審亦自承如附圖所示編號H、J部分土地之廢土、磚塊係其所填埋；準此，在上訴人方張金鳳承租系爭土地等之管理使用期間，衡諸常情，自不可能發生由兩造以外之人在系爭土地等如附圖所示編號編號H、J部分土地上填埋磚塊、廢棄物之行為，且亦不能係被上訴人等所填埋者；否則，被上訴人張嘉雄豈會連續多次向嘉義縣環境保護局等機關提出檢舉乙事。另者，上訴人方張金鳳既已自承附圖所示編號H、J部分土地之廢土、磚塊係其所填埋者，且其係在系爭土地等上經營貨櫃改裝之買賣業務，因考量施工改造之需對土地能承載之重量，自有一定之要求；且上訴人方張金鳳確已因擅自於特定農業區農牧用地（即系爭土地等）上，堆置大量貨櫃屋及回填營建混合廢棄物使用，因違反區域計畫法第15條非都市土地使用管制規定，經嘉義縣政府地政處依同法第21條規定裁處6萬元，已如前述；依此，本院認附圖編號H、J部分土地之廢土、磚塊等廢棄物，應確係由有使用需求之人即上訴人方張金鳳所填埋者，始符一般常情併較接近真實而可採。

4.次查證人林秋福於原審雖具結證稱：「真實（指提示原審卷(一)第358頁105年度偵字第8767號不起訴書中其之證述內容是否真實）。」「那個女人叫我去現場，說她只是租地，為什

麼會被告，我就問原告說，為什麼要告她，她說我是介紹人，可不可以跟原告張嘉雄講一聲，後來我打電話給原告張嘉雄，約到系爭土地上談，在田裡的時候，原告就說那個女人隨便屯地，所以要告她，原告跟那個女人說，你隨便給我屯土，是不是拿多少錢出來，我認為是要押金之類的意思，如果到時候不租了，要把土地回復原狀，才會把押金還給那個女人（指其對所陳被上訴人張嘉雄有說要押金的部分是否清楚）。」「是後來那個女人來找我抱怨的時候，在系爭土地上講的。至於原告張嘉雄是否同意屯土，我就不清楚（指30萬、50萬是在何時講的、是否簽約時？張嘉雄的意思是否同意屯土，但必須要收押金）。」「這個我沒有印象（指簽約後不久，其有無與張嘉雄找方張金鳳，拿一張契約書表示要變更租約為承租1年，要30萬押金，但方張金鳳未同意）。」「我不清楚，我只是介紹他們認識，跟我一點關係都沒有（指是否有講30萬屯一半，50萬屯全部這件事）。」「我有聽到原告張嘉雄說要去環保局檢舉屯廢土，他很生氣。至於他沒有去檢舉，我不清楚（指其是否有聽到張嘉雄說要告方張金鳳乙事）。」「我是沒有聽到原告張嘉雄講，是被告方張金鳳跟我講，當時我到田裡，被告方張金鳳跟我說的，她說屯到哪裡，要給原告多少錢（指30萬、50萬是誰講的）。」「應該是百多坪（指停車場面積），詳細有多大我也沒有辦法計算。至於30萬、50萬，我也沒有辦法說是誰講的。」（見原審卷(二)第155至156頁）；惟究其證述內容，有關被上訴人張嘉雄有同意上訴人方張金鳳於交付30萬元押金可屯土一半，50萬元屯全部土地乙情，乃係聽自方張金鳳所陳述者，並未自被上訴人張嘉雄處親耳聽聞，要之乃屬聽聞證據；且衡諸常情，若張嘉雄與方張金鳳間確有如此協商及約定，則張嘉雄豈會先後於105年12月1日及106年1月3日、3月9日、3月24日分別向嘉義縣環境保護局、嘉義縣政府等機關檢舉系爭土地等遭方張金鳳填埋事業廢棄物之理？是證人林秋福前揭證稱內容，尚無法執為被上訴人張嘉雄有

01 同意方張金鳳於交付30萬元押金可屯土一半，50萬元屯全部
02 土地一事之有利論據。

03 5.依上，被上訴人等主張如附圖所示編號H、J部分土地上所
04 填埋之廢土、磚塊等廢棄物等，係上訴人方張金鳳在未經渠
05 等之同意下所填埋者，確屬有據而堪信為真實。此外，上訴
06 人等就附圖編號H、J部分土地填埋之廢土、磚塊等廢棄
07 物，並非其所填埋乙情，迄未能提出其他確切證據足資證
08 明，或供本院調查以實其說，自不足採。

09 (乙)附圖所示編號I部分：

10 1.原判決就附圖編號I部分之註記內容有誤，即此部分應係指
11 鋪設柏油（鋪灑瀝青粒料），而非埋填廢棄物，編號H部分
12 始為埋填廢棄物，已如前述（見本院卷(一)第166、211頁），
13 並為兩造所不爭執，合先敘明。

14 2.查上訴人方張金鳳就107年9月13日之複丈成果圖（修正後）
15 所示編號I部分土地上所鋪設柏油（鋪灑瀝青粒料），及坐
16 落其上之鋼鐵造辦公室、花架、水塔、遮雨棚、木造通道、
17 鋼鐵造居所、塑膠纖維移動廁所等地上物（即如附圖所示
18 編號A至G部分），已於108年5月31日將之刨除及全部遷離
19 移除完畢，已據其於本院審理時陳述在卷，並提出照片為證
20 （見本院卷(一)第408至416頁，本院卷(二)第177至187頁）；而
21 經本院於108年8月2日至現場履勘結果，如附圖編號I部分
22 土地（包括0000、0000-1、0000及0000等地號）上鋪設之柏
23 油確已經遭鏟除而顯現原土壤，其上之鋼鐵造辦公室、花
24 架、水塔、遮雨棚、木造通道、鋼鐵造居所、塑膠纖維移
25 動廁所等地上物，亦經遷移而不存在，有本院制作之勘驗筆
26 錄及勘驗當天之現場照片等在卷可憑（見本院卷(二)第9至35
27 頁），且被上訴人張嘉雄對此亦未再加以爭執。準此，被上
28 訴人等請求上訴人應將如附圖編號I部分土地上所鋪設柏油
29 （鋪灑瀝青粒料）及前揭鋼鐵造辦公室等地上物（即如附圖
30 所示編號A至G部分）予以刨除及全部遷離移除，因其請求
31 之標的對象已不復存在，於法尚屬無據。

01 (三)至被上訴人等於本院雖主張方張金鳳亦有在編號 I 部分土地
02 擅自填埋廢土、磚塊等廢棄物乙情，則為上訴人等所堅決否
03 認，且查：

04 1.本件被上訴人等向原審法院起訴而為請求時，並未將此部分
05 列載為主張之事實及請求移除之標的對象；是其於本院主張
06 編號I部分土地下有埋填廢棄物，依舉證責任分配原則，自
07 應由被上訴人等先負舉證之責。

08 2.被上訴人張嘉雄於本院刑事庭審理有關上訴人方張金鳳違反
09 廢棄物清理事案件（107年度上訴字第237號），於108年1月8
10 日會同嘉義縣環境保護局（下稱環保局）人員履勘現場，經
11 該環保局人員、被上訴人張嘉雄(告訴人)、檢察官、告訴代
12 理人及當初受僱埋填廢棄物之證人江嘉雲，共同確認上訴人
13 方張金鳳有埋填廢棄物之範圍，經本院刑事庭命嘉義縣大林
14 地政事務所測量結果，面積合計為754平方公尺，有準備程序
15 筆錄及複丈成果圖影本在卷可按(見本院卷(一)第464至490、49
16 4、496頁)，經核該複丈確認面積即本件附圖所示編號H部分
17 之範圍；而經本院核閱前揭準備程序筆錄所載，當時被上訴
18 人張嘉雄並未向本院刑事庭主張編號I部分土地下亦為方張金
19 鳳埋填廢棄物之範圍。是被上訴人等此之主張，已與常情及
20 一般經驗定則有違，致有可議，尚不能僅憑其唯一陳述即採
21 為有利於其之證據評價。

22 3.又經本院至現場勘驗時，編號 I 部分土地上確尚有破損磚
23 塊、磁磚等留置其上；惟上訴人就此辯稱：於張嘉雄出租系
24 爭土地等與方張金鳳之前，即已埋填，並作為訴外人林秋福
25 所經營嘉南草莓園之停車場使用等語，且上訴人方張金鳳於
26 原審至現場履勘時（106年6月22日）已陳述：「被告主張自
27 入口處至水溝蓋處是出租被告前，原告自行施作使用的」、「
28 「地圖圖上1-7-5-6-7，被告主張原告原先已埋設，其他測
29 量部分有埋設柏油等廢棄物，是被告鋪設的」等語在卷(見
30 原審卷(一)第320、323頁)；而原審至現場勘驗所製作之地圖
31 圖面上1-4-5-6-7之範圍，即為附圖所示編號 I 部分之範

01 園。又被上訴人於原審並不否認出租系爭土地等予方張金鳳
02 之前，有埋填部分系爭土地作為停車場使用，並於原審提出
03 空照圖(見原審卷(一)第241頁)，主張停車場係位在省道與農
04 路交岔處之0000-1、0000地號土地有一塊「顏色較深」之部
05 分，之後於原審民事準備書三狀陳稱：「又系爭土地確實有
06 部分作為停車場使用，但面積有限，且僅將原來土方夯實，
07 於冬天草莓季作臨時停車之用等語(見原審卷(一)第327、329
08 頁)；依此，被上訴人張嘉雄於原審已自承系爭土地等在出
09 租給上訴人方張金鳳之前，確有將部分土地填高，以作為草
10 莓園停車場使用之情事(即兩造僅就停車場使用範圍互有爭
11 執)，應堪信為真實。

12 4.經本院核閱被上訴人張嘉雄於原審提出之空照圖(見原審卷
13 (一)第241、329頁)所示，二者完全相同，拍攝時間為102年10
14 月26日，顯示位在省道與農路交岔處顏色較深範圍之停車
15 場，停車場以外之位置則可明顯發現耕種農作物所產生之畦
16 溝(畦與畦間之農田小溝)，即停車場位置與種植農作物位
17 置可明顯區分；而持以對照上訴人提出之農林航空照測量所
18 102年10月26日及104年4月26日拍攝之空照圖(見本院卷(一)
19 第191、193頁)，顯示後者停車場範圍已經擴大許多，且停
20 車場北面可看出設有連貫系爭0000、0000地號土地之高起田
21 埂，停車場位置以外之範圍，亦有明顯耕種農作物所設置之
22 畦溝(畦與畦間之農田小溝)，即停車場位置與種植農作物
23 位置可明顯區分。再依農林航空測量所104年11月3日及105
24 年5月6日之空照圖(見本院卷(二)第195、197頁)所示，停車
25 場位置與104年4月26日拍攝空照圖仍相同，北面亦有類似高
26 起之田岸，停車場位置以外之部分種植作物之畦溝，更加明
27 顯，即停車場位置與種植農作物範圍仍可明顯區分；而105
28 年5月6日空照圖係被上訴人張嘉雄於105年7月1日將系爭土
29 地等交付予方張金鳳使用前之最新空照圖。

30 5.至被上訴人等於本院具狀主張方張金鳳雖將H部分之地上物
31 (含地下廢棄物)已清除完畢，但將部分廢棄土石堆置在I部

01 分並推平，此由現場相片即可看出 I 與 H 部分落差甚大，蓋
02 被上訴人等交付給上訴人時，土地平整並無落差等語，並提
03 出照片 2 張為證（見本院卷(三)第 230 頁）；惟此仍為上訴人所
04 堅決否認，且被上訴人張嘉雄就其所陳前揭情事，已於本院
05 刑事庭審理系爭刑事案件時一再而為主張（見本院卷(三)第 174
06 頁刑事判決書第 14 頁之六、(一)），然該部分主張嗣經本院刑
07 事庭調查後認定為不足採，其中理由並敘明：「3. 由於張嘉
08 雄於本案主張被告未回復原狀即回填廢棄土石至系爭土地外
09 停車場所，歷次具狀檢附或提出之照片均係土地局部照片，
10 為釐清現場究竟有無針對本案犯罪事實範圍回復原狀，本院
11 於上述期日請黃郁瑩之環保局人員於庭訊後再次現場錄影並
12 拍照送院參辦，本院並於 109 年 3 月 12 日第 3 次至現場勘
13 驗。」而最後仍認定並無被上訴人所陳之上揭情事（見本院
14 卷(三)第 174 至 181 頁）。另被上訴人雖提出西元 2020 年 3 月 13
15 日拍攝之現場照片，惟如前所述，依上訴人提出之農林航空
16 測量所前揭空照圖，可見上訴人方張金鳳於 105 年 7 月 1 日承
17 租系爭土地等之前之空照圖，即已顯示停車場北側有高起之
18 田岸，與停車場以外種植農作物之位置，可明顯區分，原本
19 就有高低之落差。是被上訴人等前揭主張，尚不足採。

20 6. 依上所述，被上訴人張嘉雄於 105 年 7 月 1 日將系爭土地等出
21 租予上訴人方張金鳳管理使用前，附圖編號 I 部分土地之下
22 埋填破損磚塊、磁磚等廢棄物，應非方張金鳳所為，自無挖
23 除該範圍地下埋填物之義務。此外，被上訴人等就此有利於
24 己之主張迄未能提出確切之證據以實其說，是被上訴人等主
25 張上訴人等應將編號 I 部分土地下埋填之廢棄物挖除並回復
26 原狀，於法尚屬無據。

27 (四)再如附圖所示編號 H、J 部分土地所填埋之廢土、破損磚塊
28 及磁磚等廢棄物，係上訴人方張金鳳在未經渠等之同意下所
29 填埋者，固如前述。惟查：

30 1. 如附圖編號 H、J 部分土地所填埋之廢土、破損磚塊及磁磚
31 等廢棄物，已經上訴人方張金鳳於 108 年 5 月 31 日清除完畢，

01 已據上訴人於本院陳述在卷，並有其提出之照片在卷可憑
02 （見本院卷(一)第408至416頁）；而經本院於108年8月2日至
03 現場履勘時，被上訴人張嘉雄對附圖編號H、J部分土地填
04 埋之廢土、破損磚塊及磁磚等廢棄物已經移除乙情，並未執
05 以爭執，而僅表示應將附圖編號I部分土地埋填之廢棄物
06 （即照片2劃白線範圍外之132坪）清除並回復原狀，有本院
07 制作之勘驗筆錄及勘驗當天之現場照片等在卷可憑（見本院
08 卷(二)第14、18頁）。準此，被上訴人等請求上訴人等應將如
09 附圖編號H、J部分土地所填埋之廢土、破損磚塊及磁磚等
10 廢棄物移除，因其請求之標的對象已不復存在，於法已屬無
11 據。

12 2.本院刑事庭於108年7月30日至現場履勘時，在嘉義縣環保局
13 人員確認方張金鳳業已將前（108年1月8日）履勘現場會同
14 相關人員共同確定之範圍，挖除埋填廢棄物完畢後，雖尚諭
15 知方張金鳳應繼續處理：(1)就這條長條形的突出部分，依照
16 環保局的指示清理乾淨，回復到當初來的平地原狀。(2)大門
17 處緊鄰水溝的部分，看起來略高於當初來勘驗時，當初來看
18 時是水泥地請上訴人把這部分夷平；惟查就「這條長條形的
19 突出部分，清理乾淨回復到平地原狀」部分，上訴人已抗
20 辯：此乃刑事庭法官之誤解，因此處所稱「長條形的突出部
21 分」，即原來張嘉雄設置停車場之北側堤岸等語，而經本院
22 執以核對前揭農林航空測量所前揭空照圖所示，停車場北側
23 確有類似高起堤岸之事實，是其所辯，尚非無據；惟上訴人
24 仍將原有高起之堤岸予以夷平，則為被上訴人所不否認，自
25 堪採信。至於「大門處緊鄰水溝的部分，看起來略高於當初
26 來勘驗時，當初來看時是水泥地請上訴人把這部分夷平」部
27 分，按該處大門處緊鄰水溝之水泥地，經上訴人挖除之後，
28 在水泥地底下部分屬於原停車場範圍之一部分，並非上訴人
29 承租後所埋填者；因此，上訴人自無清理之義務；惟嗣後上
30 訴人仍依本院刑事庭之諭知將之夷平，則有上訴人方張金鳳
31 挖除、遷移、整地過程中所拍攝之照片及錄影光碟附卷可憑

（見本院卷(二)第177至187、189頁），且為被上訴人等所不否認。

3.至本院於108年8月2日至現場勘驗後，請上訴人方張金鳳應「將地上碎石、紅磚瓦碎片、磁磚碎片、塑膠碎片，對於照片二所示之白線以外之範圍仍需清除，上訴人於二周內挖除20公分」（見本院卷(二)第14頁）；上訴人方張金鳳就此部分已表示清理上開碎石、碎片之位置，位在被上訴人張嘉雄出租系爭土地予方張金鳳前即已埋填作為草莓園停車場之範圍，其於承租後擺放貨櫃，後貨櫃吊走而呈現原停車場地面之樣貌等語；且方張金鳳業已將之清理完畢，亦有其提出之前揭照片及錄影光碟可供對照。

4.依上，有關本院及本院刑事庭於勘驗現場分別指示辦理事項，上訴人方張金鳳既已處理完畢，有上訴人方張金鳳挖除、遷移、整地過程中所拍攝之照片及錄影光碟附卷可憑（見本院卷(二)第177至187、189頁），且為被上訴人等所不否認；再參諸本院刑事庭於108年11月7日審理時，傳喚環保局人員黃郁瑩、蘇群仁到庭作證，並經環保局人員證稱：108年1月8日確定廢棄物範圍，已經沒有廢棄物等語；究之應不影響上訴人方張金鳳業於108年5月31日前確已搬離全部貨櫃、拆除地上物挖除地下廢棄物、移除地上廢棄物並整地完畢等事實之認定。

(五)至被上訴人自行提出之歷次準備書狀所檢附之照片，經本院核閱結果，並未能顯示確切拍攝之位置以供比對。惟如前所述，上訴人方張金鳳僅就附圖編號 I 部分之廢棄物未予清理，是以若被上訴人拍攝日期係於108年5月31日之後，則應係位在附圖編號 I 部分土地之「地下埋填廢棄物」裸露出來之狀態，尤其是靠近省道水溝旁之邊坡處之裸露應更為明顯；又位在附圖編號 I 部分南側農路水溝之邊坡，經本院於108年8月2日履勘現場時指示上訴人方張金鳳應將斜坡整平，其業已處理完畢（見本院卷(一)第414頁之照片）。另被上訴人提出之嘉義縣政府109年9月9日府地用字第1090202253

號函（見本院卷(三)第294頁），經核閱其所載內容，乃嘉義縣政府依據監察院函文而為辦理，僅記載：「．．本府於109年8月31日邀集相關單位至現場勘察，現地鋪有營建剩餘土石方」，並未確切指明係位在何系爭地號土地及係何人所為，且其移由權責單位即嘉義縣環保局辦理之後續情形，亦未據被上訴人再行說明陳述，況被上訴人於提出其照片係註明上訴人方張金鳳又再填埋廢棄物（見本院卷(三)第278頁），惟仍為方張金鳳所否認，且其迄無法提出係方張金鳳再填埋該廢棄物之證據以實其說，要之除與其起訴主張事實及上訴人對其主張之違約事實確已移除（刨除）前揭廢棄物、鋪設柏油等行為無涉外，依被上訴人提出之照片及前揭函文，亦不能執為方張金鳳就附圖編號Ⅰ部分以外之土地，有尚未回復原狀之論據。

三、兩造爭執事項三部分：

(一)按廢棄物分為一般廢棄物及由事業單位生產過程所產生或經主管機關認定之事業廢棄物二種，廢棄物清理法第2條第1項定有明文。又依內政部訂定之「營建剩餘土石方處理方案」，營建剩餘土石方之種類，固包含建築工程、公共工程及建築物拆除工程施工所產生剩餘泥、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊，惟不包括施工所附帶產生之金屬屑、玻璃碎片、塑膠類、木屑、竹片、紙屑、瀝青等廢棄物，苟包含該等廢棄物者，即屬營建事業廢棄物，應依內政部公告之「營建事業廢棄物再利用種類及管理方式」辦理。而依「營建事業廢棄物再利用種類及管理方式」辦理之營建混合物，其再利用機構應具備下列資格之一者，始得為之：「經直轄市、縣（市）政府所核准設立可兼收容處理營建混合物之土資場。經直轄市、縣（市）政府依地方自治法規許可設立之營建混合物資源分類處理場。依營建廢棄物共同清除處理機構管理辦法許可並核發登記證之機構」。依此，得適用「營建事業廢棄物再利用種類及管理方式」辦理之營建混合物，除廢棄物本身需符合「營建混合物」規定外，其再利用者亦需

01 取得相關機關之核准或許可，始得為之。否則即不合於「營
02 建事業廢棄物再利用種類及管理方式」之規定，而無從排除
03 廢棄物清理法有關應經許可始得為廢棄物相關行為限制規範
04 之適用。

05 (二)查系爭0000、0000及000地號土地，其使用區分均為特定農
06 業區、使用類別均為農牧用地、地目均為田，系爭0000-0、
07 0000-0地號土地，其使用區分均為特定農業區、使用類別均
08 為交通用地、地目均為田，有系爭土地等之土地登記地一類
09 謄本在卷可憑（見原審卷(一)第55至63頁）；是系爭土地等乃
10 供農業使用者，並不符合上揭合法土資場、合法之營建混合
11 物資源分類處理場之規範；且上訴人方張金鳳亦未曾領有廢
12 棄物清理許可或取得登記證，已為其所不否認，揆諸前揭說
13 明，自不得於未經被上訴人同意之情況下，在如附圖編號
14 H、I、J部分土地上填埋磚塊、碎石、紅磚瓦碎片、磁磚
15 碎片等廢棄物。再參諸上訴人方張金鳳已因自105年7、8月
16 間起即將參雜廢磚塊、瀝青粒料、裝潢殘料之混合營建廢棄
17 物之土石傾倒而堆置在系爭土地上，復予以整平之行為，致
18 違反修正前廢棄物清理法第46條第3款之非法提供土地堆置
19 廢棄物罪，經原審法院刑事庭判處有期徒刑1年2月，嗣其不
20 服向本院提起上訴，雖經本院刑事庭將原判決廢棄，惟仍認
21 其犯修正前廢棄物清理法第46條第3款之罪，判處有期徒刑1
22 年2月，緩刑4年在案（現因檢察官不服向最高法院提起上
23 訴），有原審法院106年度訴字第592號及本院107年度上訴
24 字第237號刑事判決書在卷可按（見原審卷(三)第79至88頁，
25 本院卷(三)第161至185頁）以察；被上訴人等主張方張金鳳就
26 承租之系爭土地等有違法使用之情事，應屬有據。

27 (三)上訴人方張金鳳雖辯稱：填埋之土方為透過怪手司機向第五
28 河川局所合法購買。系爭土地封面註記貨櫃場字樣，足見張
29 嘉雄於簽約前已知悉方張金鳳承租系爭土地之用途為貨櫃場
30 而非農耕等語；惟如前所述，按營建廢棄物須申報流向，堆
31 置之場地亦須合法申請，不能因合法之廢棄物即可隨意丟

棄，且縱使張嘉雄於簽訂系爭租約時知悉方張金鳳承租系爭土地等係作為貨櫃場使用，然並不能以此執為被上訴人張嘉雄有同意方張金鳳在系爭土地等非法填埋廢棄物之證據評價。是方張金鳳前揭所辯，尚不能採為有利於其之認定。

(四)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。又承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約；民法第432條及第438條分別定有明文。另系爭租約已於第10、11、12、13及17條依序約定：「乙方（指方張金鳳）未經甲方（指張嘉雄）同意，不得私自將租賃房屋（土地）權利全部或一部分出借、轉租、頂讓或以其他變相方式由他人使用房屋（土地）。」「房屋（土地）不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。」「房屋（土地）有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負回復原狀。」「乙方應以善良管理人之注意使用房屋（土地），除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」「甲乙兩方各遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房屋（土地），因此乙方所受之損害甲方不負責。」而如前所述，本件上訴人方張金鳳既有未經被上訴人張嘉雄之同意，在系爭土地等之部分埋填營建廢棄物，而違法使用系爭土地等之情事，則出租人即被上訴人張嘉雄依前揭規定及系爭租約之約定，自可行使解除或終止系爭租約之權利。

(五)查被上訴人張嘉雄已於105年7月12日以方張金鳳有前揭違反修正前廢棄物清理法之非法提供土地堆置廢棄物行為，寄發

01 民雄郵局第140號存證信函，向方張金鳳表示其有權解除系
02 爭租約，並要求應於收受信函3個月內回復原狀；嗣因方張
03 金鳳置之不理，繼續擴大違規使用，張嘉雄再於原審以106
04 年5月25日之民事準備書狀向上訴人為解除系爭租約之意思
05 表示，有該郵局存信證函影本及民事準備書狀附卷可證（見
06 原審卷(一)第23至25、192頁），而上訴人對前揭存信證函及
07 民事準備書狀內容及受送達，迄未表示異議或爭執。是被上
08 訴人等主張系爭租約已經其合法予以解除，應屬有據。

09 四、兩造爭執事項四部分：

10 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
11 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
12 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
13 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
14 此限。又承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無
15 約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人
16 違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍
17 繼續為之者，出租人得終止契約。另承租人於租賃關係終止
18 後，應返還租賃物，再所有人對於無權占有或侵奪其所有物
19 者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。
20 有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；民法第432條、第4
21 38條、第455第1項前段及第767條固分別定有明文。

22 (二)惟查如前述，本件上訴人方張金鳳就附圖編號H、J部分土
23 地填埋之廢土、破損磚塊及磁磚等廢棄物，已於本院審理期
24 間加以移除完畢；就附圖編號I部分土地上所鋪設柏油（鋪
25 灑瀝青粒料）及前揭鋼鐵造辦公室等地上物（即如附圖所示
26 編號A至G部分）業予以刨除及全部遷離移除；是其此部分
27 請求之標的對象已不復存在。至附圖編號I部分土地填埋之
28 廢土、破損磚塊及磁磚等廢棄物，應係被上訴人張嘉雄於10
29 5年7月1日將系爭土地等出租予方張金鳳管理使用前即已存
30 在，應非方張金鳳所為，其自無挖除該範圍地下埋填物之義
31 務。則揆諸前揭說明，被上訴人等請求上訴人等應為如附表

一編號一至四所示之給付行為，於法尚屬無據。

(三)次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；民法第179條前段固定有明文。又無權占有他人土地，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年度台上字第1695號裁判參照）。惟查附圖編號H、J部分土地所填埋之廢土、破損磚塊及磁磚等廢棄物，及附圖編號I部分土地上所鋪設柏油（鋪灑瀝青粒料）及前揭鋼鐵造辦公室等地上物（即如附圖所示編號A至G部分），已經上訴人方張金鳳於108年5月31日予以刨除及全部遷離移除完畢，復如前述。至被上訴人等陳稱：方張金鳳尚未將系爭土地等點交給被上訴人等語；經查上訴人方張金鳳已於108年5月31日將前揭廢棄物、鋪設柏油及地上物等予以刨除、移除及全部遷離騰空完畢，則其遷離系爭土地等之後，已屬於空地狀態，且被上訴人嗣後曾多次僱請工人在系爭土地上噴灑農藥（殺草劑）；已據方張金鳳於本院108年8月2日履勘現場時陳稱：「空拍圖有草，被上訴人噴草藥」在卷（見本院卷(二)第14頁），並有上訴人方張金鳳於108年11月19日路過該處，發現張嘉雄所僱用工人正在噴農藥，而以手機拍攝錄影存證之光碟在卷可證（附本院卷(三)第240頁之證物袋），且方張金鳳當場向工人詢問，該工人表示之前已經噴灑過很多次，不知道三次或幾次等語；而被上訴人等就此之抗辯迄未加以否認；再者，系爭土地等確已處於空地之狀況，其上並無上訴人等設置之圍牆或其他足以妨害被上訴人自由管理使用及進出之設施，則為被上訴人所不否認；再者，強制執行以外之點交係移轉占有之事實行為，上訴人亦無拒絕交還系爭土地等之表示及行為；顯證上訴人方張金鳳遷離系爭土地之後，系爭土地等確已由被上訴人張嘉雄實際接管，應較為接近真實而可採信。否則衡諸常理，若被上訴人張嘉雄認系爭土地等尚未點交返還，豈會多次僱工噴灑農藥（殺草劑）。是被上訴人等前揭所指，要之尚與事理有違，自不能採為有利於其之認定。依此，上訴人方張金鳳既已於108年5

01 月31日將附圖編號H、J部分土地填埋之廢土、破損磚塊及
02 磁磚等廢棄物，及附圖編號I部分土地上所鋪設柏油及前揭
03 鋼鐵造辦公室等地上物，予以刨除及全部遷離移除完畢；則
04 自108年6月1日起當不生無權占有之情事，自不構成無法律
05 上原因受利益併致被上訴人等受有相當於租金損害；且上訴
06 人方張金鳳於本院刑事庭審理時（即108年4月25日）經法官
07 勸諭同意給付自106年9月1日（依系爭租賃契約約定，租賃
08 期間係自105年9月1起，原審判決就此誤載為自105年6月1日
09 起算，應予更正）起至108年4月30日止期間系爭土地等之使
10 用費19萬元（即依原審判決主文第5項履行）；又給付律師
11 費15萬元（依原審判決主文第6項履行）；另給付第一審裁
12 判費149,344元、測量費20,150元（依原審判決第8項履
13 行）；及108年5月1日起至5月31日期間之租金2萬元；則為
14 被上訴人等所不爭執。依此，揆諸前揭說明，被上訴人等請
15 求上訴人等應給付如附表一編號五、六所示之金額，亦於法
16 無據。

17 陸、綜上所述，本件被上訴人等依民法第432條、第438條、第45
18 5條規定及系爭契約之約定、連帶保證等所衍生法律關係，
19 求為判命：如附表一所示，均無理由，應予駁回；其假執行
20 之聲請亦失所附麗，應均併予駁回。原審未遑詳查及未及審
21 酌，就此部分遽為被上訴人等如附表二所示之勝訴之判決，
22 經核於法尚有未洽。上訴人等上訴意旨指摘原判決此部分為
23 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如
24 主文第二項所示。

25 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並提出
26 之證據資料，經斟酌後認均不影響本院所為前開論斷，自無
27 逐一審論之必要，附此敘明。

28 捌、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
29 5條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
31 民事第三庭 審判長法官 張世展

法官 莊俊華

法官 黃佩韻

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 109 年 12 月 17 日

書記官 廖文靜

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

- 一、上訴人應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○○地號) 0000、0000-1地號土地上如附圖所示A部分鋼鐵造蓋烤漆板、面積20.43平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示B部分木造花架、面積9.59平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示C部分鐵造水塔、面積5.73平方公尺，同段0000、0000-1地號土地上如附圖所示D部分遮雨棚、面積25.24平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示E部分木造通道、面積16.25平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示F部分鋼鐵造居住○○○○00000○○○○○○段0000○000000地號土地上如附圖所示G部分移動式廁所、面積1.88平方公尺拆除，並將土地返還被上訴人張羽忻及張嘉雄。
- 二、上訴人應將同段0000、0000-1、0000、0000-1地號土地上如附圖所示H（應為I）部分柏油、面積729.15平方公尺刨除，並將土地返還被上訴人張羽忻及張嘉雄。
- 三、上訴人應將同段0000、0000-1、0000、0000地號土地上如附圖所示I（應為H）部分廢棄物、面積1538.04平方公尺移除，並將土地返還被上訴人等3人。
- 四、上訴人應將同段0000地號土地上如附圖所示J部分廢棄物、面積651.77平方公尺移除，並將土地返還被上訴人張哲賓及張嘉雄。
- 五、上訴人應連帶自106年6月1日起至履行第一項聲明之日止，每月15日前給付被上訴人張羽忻及張嘉雄每月13,719元至履行前四項聲明之日止。應連帶給付張哲賓及張嘉雄每月12,930元至履行前四項聲明之日止。
- 六、上訴人方張金鳳及游滿美應給付被上訴人等20萬元。
- 七、被上訴人等願供擔保，請准宣告假執行。

附表二：

- 一、上訴人方張金鳳應將坐落嘉義縣○○鄉○○○段○○○○地號) 0000、0000-1地號土地上如附圖所示A部分鋼鐵造蓋烤漆板、面積20.43平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所

01 示B部分木造花架、面積9.59平方公尺，同段0000地號土地
02 上如附圖所示C部分鐵造水塔、面積5.73平方公尺，同段00
03 00、0000-1地號土地上如附圖所示D部分遮雨棚、面積25.2
04 4平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示E部分木造通
05 道、面積16.25平方公尺，同段0000地號土地上如附圖所示
06 F部分鋼鐵造居住○○○○00000○○○○○○段0000○000
07 000地號土地上如附圖所示G部分移動式廁所、面積1.88平
08 方公尺拆除，並將土地返還被上訴人張羽忻；上訴人方張金
09 鳳、游滿美應拆除上述地上物，並返還上開土地予被上訴人
10 張嘉雄。

11 二、上訴人方張金鳳應將同段0000、0000-1、0000、0000-1地號
12 土地上如附圖所示H部分柏油（應為廢棄物）、面積729.15
13 平方公尺刨除（應為移除），並將土地返還被上訴人張羽
14 忻；上訴人方張金鳳、游滿美應刨除（（應為移除）上述柏
15 油（應為廢棄物），並返還上開土地予被上訴人張嘉雄。

16 三、上訴人方張金鳳應將同段0000、0000-1、0000、0000地號土
17 地上如附圖所示I部分廢棄物（應為柏油）、面積1538.04
18 平方公尺移除（應為刨除），並將土地返還被上訴人張羽
19 忻、張哲賓；上訴人方張金鳳、游滿美應拆除（應為刨除）
20 上述廢棄物（應為柏油），並返還上開土地予被上訴人張嘉
21 雄。

22 四、上訴人方張金鳳應將同段0000地號土地上如附圖所示J部分
23 廢棄物、面積651.77平方公尺移除，並將土地返還被上訴人
24 張哲賓；上訴人方張金鳳、游滿美應移除上述廢棄物，並返
25 還上開土地予被上訴人張嘉雄。

26 五、上訴人方張金鳳應自106年9月1日（誤載為6月1日）起至履
27 行第一項判決之日止，於每月15日前給付被上訴人張羽忻、
28 張嘉雄（給付被上訴人張嘉雄部分履行至前四項判決之日
29 止）5,150元；上訴人方張金鳳應自106年9月1日（誤載為6
30 月1日）起至履行前四項判決之日止，於每月15日前給付被
31 上訴人張哲賓、張嘉雄4,350元。

- 01 六、上訴人方張金鳳、游滿美應給付被上訴人張嘉雄15萬元。
- 02 七、被上訴人等其餘之訴駁回。
- 03 八、訴訟費用由上訴人方張金鳳即大金貨櫃企業社負擔。
- 04 九、本判決第一至五項於被上訴人以513萬元供擔保後，得假執
- 05 行。
- 06 十、本判決第六項於被上訴人張嘉雄以5萬元供擔保後，得假執
- 07 行。
- 08 十一、被上訴人其餘假執行之聲請均駁回。