

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1918號

原告 黃邱裕

黃永祥

黃邱福

共同

訴訟代理人 吳志南律師

共同

複代理人 蕭凱元律師

被告 徐玉堂

訴訟代理人 姜至軒律師

鄭樹芸

上列當事人間請求回復原狀事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告黃邱裕、黃永祥、黃邱福新臺幣（下同）壹佰貳拾陸萬捌仟玖佰元，及自民國一百一十二年五月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔五十分之十一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告以肆拾貳萬貳仟元為被告預供擔保，得假執行；但被告以壹佰貳拾陸萬捌仟玖佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、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，請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會

生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。查：原告原起訴時之聲明第一項為「被告應連帶將坐落桃園市○○區○○段0000地號，面積17,765平方公尺之土地（下稱系爭土地）上之廢棄土石及廢棄物全數清除，將土地回復原狀後交付予原告使用」（本院卷一第9頁），迭經變更後，原告於民國113年8月26日提出陳述意見狀，變更聲明第一項為「被告應給付原告新臺幣（下同）5,768,900元，及自112年5月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息」（本院卷三第63頁），經核原告上開聲明之變更，與起訴請求之基礎事實同一（均涉及系爭土地回復原狀乙事），所用之證據資料具有同一性，揆諸首揭規定，要無不符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)被告於96年4月8日與原告黃邱裕、黃永祥、黃邱福(下稱原告等三人)之母親即訴外人黃廖順妹簽立承租契約書(下稱系爭租約)，由被告向黃廖順妹承租系爭土地，租期自96年5月1日起至106止，嗣因黃廖順妹於104年1月21日過世，系爭土地由原告等三人繼承，被告與原告等三人於105年2月26日簽訂續約，租約自106年起至116年止，更另簽立增補條款以補充系爭租約之不足(下稱系爭增補條款)。又被告於系爭土地經營心旺生活農場股份有限公司（下稱心旺生活農場公司），因被告於系爭土地上興建違章建築物，導致原告等三人繼承系爭土地時，遭主管機關課徵8,000,000元之遺產稅。

(二)嗣於109年9月間，原告等三人始知悉被告於109年8月30日間，擅自將系爭土地轉租予第三人發現公關整合行銷有限公司(下稱發現公關整合公司)，被告並與發現公關整合公司訂

01 立「現有建物設施租賃及場地契約書」，被告自己違反系爭
02 租約第4條不得任意轉租之約定，故原告等三人於110年7月2
03 6日寄送存證信函予被告，向被告為終止兩造間租約之意思
04 表示，兩造間之租賃契約，於斯時即已終止，被告卻仍辯稱
05 兩造間就系爭土地存有租賃關係，甚於111年1月間，向本院
06 提起確認租賃關係存在訴訟，該訴訟亦經本院以111年度桃
07 簡字第13號駁回原告之訴確定。

08 (三)惟被告在上開111年度桃簡字第13號事件訴訟進行之過程

09 中，約於111年5月間，先拆除系爭土地上搭建之鐵皮屋，至
10 同年6月間，被告大致拆除地上物完畢、應搬離系爭土地之
11 際，被告卻於搬遷之過程中，故意將大量事業廢棄物留置於
12 系爭土地上，未依照系爭土地之原狀遷空交還原告，該土地
13 遭被告惡意堆砌大量廢棄物，導致原告之權益受損，且被告
14 甚於111年6月、7月間，僱用挖土機，在系爭土地上開挖整
15 地、清除原有植被，並將整地後之廢棄物傾倒於系爭土地
16 上，被告並於112年4月間，再次以幫助地主整地為由，將整
17 地後之廢棄物傾倒於系爭土地上。

18 (四)依兩造簽立系爭增補條款第7條之約定，被告應於兩造合約
19 終止45日內，移走系爭土地上之地上物，並整平復原系爭土
20 地，被告將系爭土地上之地上物拆除後，卻未依照系爭增補
21 條款之約定，於45日內將系爭土地整平復原，且兩間之系爭
22 租約既已合法終止，被告所有之事業廢棄物即無合法權源占
23 有系爭土地，原告等三人本於系爭土地所有權人之地位，依
24 民法第767條之規定，亦得請求被告將系爭土地上之石材碎
25 塊、地上殘留物、汙泥等事業廢棄物清除，並將系爭土地整
26 平復原返還予原告等三人，另被告簽立系爭租約及系爭增補
27 條款時，該土地上本無任何廢棄物存在，被告卻於租賃期間
28 內，將廢棄物惡意殘留於系爭土地上，原告等三人亦得依侵
29 權行為之法律規定，請求被告負擔回復原狀之責，而系爭土
30 地回復原狀所需支出之費用包含廢棄物清運之1,268,900
31 元、刨除柏油路及水泥地之4,500,000元，總計5,768,900

01 元。

02 (五)為此，爰依系爭增補條款第7條、民法第184條第1項前段、
03 第213條、第215條、第455條、第767條之規定，提起訴訟等
04 語。並聲明：1.被告應給付原告5,768,900元，及自112年5
05 月17日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；2.
06 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)被告於110年12月30日間，收受由原告等三人寄發之110年12
09 月29日大溪南興郵局000099號存證信函，該存證信函載明
10 「...三、查，吾等將自111年1月1日起將系爭土地出租予他
11 人並另訂租約，爰特函告知台端此事...」，被告復於111年
12 2月15日收受原告等三人寄發之111年2月14日大溪南興郵局0
13 00012號存證信函，該函內容同意被告繼續使用系爭土地，
14 以為後續遷讓返還系爭土地予原告之作業，然當被告於111
15 年3、4月多次找廠商至系爭土地，欲搬遷系爭土地之地上物
16 時，卻遭原告黃邱福、黃永祥、黃邱裕之配偶陳慧萍、葉育
17 成、鍾有能等人共同阻攔。

18 (二)其次，於111年1月間，被告即已無法自由進出系爭土地，倘
19 被告欲進入系爭土地，需徵得葉育成之同意，故當被告於11
20 1年3月26日至系爭土地時，葉育成旋通知原告等人到場，且
21 葉育成、陳慧萍、鍾有能甚阻擋被告為搬遷之舉，是以，被
22 告確有意願將系爭土地回復原狀，乃係遭原告等人阻止，嗣
23 後該土地則由原告或其他承租人管領，原告現又要求被告應
24 回復該土地之原狀，原告等三人顯然有違誠信原則。

25 (三)另被告承租系爭土地時，系爭土地即已鋪設道路，僅因該道
26 路較為破舊，被告始予以保養，且原告所提出之伸信工程行
27 報價單，雖記載「整地工程、廢棄物清運（含怪手、機
28 具）」，然無從以該報價單認定原告等三人有整地並進行廢
29 棄物清運等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如
30 受不利判決，願供擔保，請准宣告免於假執行。

31 三、經查：被告於96年4月8日與黃廖順妹簽立系爭租約，該契約

01 第一條約定「承租土地坐落大溪鎮南興段社角小段，地號02
02 05號，面積17765平方公尺為乙方（即黃廖順妹）所有，今
03 因甲方（即被告）種植植物觀光需要經乙方同意訂立本承租
04 契約」、第四條約定「甲方未經乙方同意不得轉租」、第五
05 條約定「甲方於租期屆滿十五日內移走所有甲方之地上物，
06 並整平復原為原則，逾期未履約乙方得代行處理，所有費用
07 由甲方之押金支付，並不得異議」，嗣松旺農場有限公司與
08 原告等三人簽立系爭增補條款（甲方為：松旺農場有限公
09 司、乙方為：黃永祥、黃邱裕、黃邱福），系爭增補條款之
10 前言即約定「雙方同意簽立土地租賃契約及增補條件如下：
11 （本土地租賃契約及增補條款為前土地承租契約的適續）」、
12 「第一條：承租土地座落大溪鎮南興段社角小段，地號0205
13 號，面積17765平方公尺為乙方（一甲八分）土地為乙方所
14 有，今因乙方辦理繼承重新續約及增補條款，甲、乙雙方同
15 意訂立本土地租賃契約及增補條款」、「第二條：甲方約代
16 乙方支付400萬元整之遺產稅，雙方同意就原合約內容履行
17 至106年4月30日止，並同意就原合約到期後另行續約（條件
18 如下）自民國106年5月1日起至民國116年4月30日止租賃期
19 限共十年」、「第七條：甲方於租期屆滿或合約終止45日內
20 移走甲方之地上物並整平復原，若逾期乙方無需經甲方同意
21 及法律程序得逕行代為處處置，其產生之費用由甲方負
22 擔」、「第十二條：若甲方有未告知乙方（黃永祥等三人）
23 私自更改負責人、公司名稱、頂讓於他人或地上增建其他建
24 築物，本契約無條件失效並沒收押金，甲方須於期限內整地
25 歸還不得異議」，有系爭租約、系爭增補條款在卷可佐（本
26 院卷一第21-23頁、第33-36頁），則原告主張被告於96年間
27 向黃廖順妹承租系爭土地，黃廖順妹過世後，兩造另行簽立
28 系爭增補條款乙節，應堪認定。而原告主張兩造間就系爭土
29 地之租賃關係業已合法終止，故請求被告應整平復原返還系
30 爭土地，則為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之
31 爭點應為：(一)原告主張被告將系爭土地轉租予發現公關整合

01 公司，違反系爭租約、系爭增補條款之約定，原告已合法終
02 止兩造間之租賃關係，有無理由？(二)原告主張系爭土地遭被
03 告傾倒廢棄物，依照系爭增補條款第7條之約定，被告負有
04 將系爭土地整平復原之義務，故請求被告應給付原告整平復
05 原之款項，總計5,768,900元，有無理由？(三)原告主張依民
06 法第184條第1項前段、第213條、第215條、第455條、第767
07 條之規定，請求被告應給付原告整平復原之款項，總計5,76
08 8,900元，有無理由？

09 四、本院之判斷；

10 (一)原告主張被告將系爭土地轉租予發現公關整合公司，違反系
11 爭租約、系爭增補條款之約定，原告已合法終止兩造間之租
12 賃關係，有無理由？

13 1.原告提出由被告擔任代表人之心旺生活農場公司與發現公關
14 整合公司簽立之「現有建物設施租賃及場地提供契約書」

15 (本院卷一第37-41頁)，該契約書之前言約定「甲方（即
16 心旺生活農場公司）於契約書期限內授權提供現有建物、設
17 施、場地供乙方（即發現公關整合公司）辦活動使用，基於
18 誠信原則擬定本契約書，以利共同遵循。契約合作期間：10
19 9年9月1日起至115年12月31日止，共計6年4個月」、

20 「一、... 6.乙方知悉承租場地之目的為農業使用，且知悉心
21 旺生活農場內有未經主管建築機關審查許可並發給建築使用
22 執照之建物，倘於本契約期間有建物因違法被報拆，乙方不
23 得向甲方請求損害賠償（含營業損失）。... 8.乙方租金給
24 付義務如下：(1)109年9月1日至109年12月31日止，每月貳拾
25 萬元整（未稅），共計捌拾萬元整（未稅）。(2)110年1月1
26 日至110年12月31日止，每月貳拾參萬元整（未稅），共計
27 貳佰柒拾陸萬元整（未稅，以支票支付，開立到期日為每個
28 月1日之支票，共12張支票）。(3)111年1月份起至本契約屆
29 滿止，每月貳拾伍萬元整（未稅），每年參佰萬元整（未
30 稅，以支票支付，開立到期日為每個月1日之支票，共48張
31 支票）。(4)上開給付租金方式為乙方於每一年度結束（即每

01 年12月31日)十日前,將次一年度整年之費用,一次開立一
02 年份之支票給甲方,若有部分未給付及未按時兌現,則視同
03 全部到期,甲方並得終止契約」,綜觀上開契約書之內容,
04 皆載明發現公關整合公司向心旺生活農場公司「承租」心旺
05 生活農場內場地使用範圍,發現公關整合公司並應支付租金
06 予心旺生活農場公司,則原告據此主張被告將系爭土地轉租
07 予發現公關整合公司乙節,確非無據。

08 2.再者,證人葉育成於本院辯論期日證述:於109年時,伊先
09 認識被告,因為向被告承租心旺生活農場,伊向被告承租土
10 地及地上物,有點像頂讓之概念,伊付租金予被告,當初與
11 被告簽約時,伊知道被告不是地主,但被告有給伊看其與地
12 主間之合約,被告說是心旺農場之負責人,伊就與被告簽立
13 合約,伊與被告於109年6月12日有先簽立一份草約,合作日
14 期是109年8月1日,之後於109年9月1日再簽立正式之契約,
15 伊向被告承租物品及土地,伊要整個農場之經營權等語(本
16 院卷二第145-151頁),依照葉育成上開證述之內容,其為
17 經營農場,故向被告經營之心旺生活農場承租系爭土地,縱
18 使被告與葉育成後續因系爭土地之營運權有所齟齬,然葉育
19 成就上開部分證述之內容,與「現有建物設施租賃及場地提
20 供契約書」之約定確實相符,難認葉育成有何刻意為不實陳
21 述之情,原告主張被告有將系爭土地轉租予發現公關整合公
22 司乙節,洵屬有據,應堪採信。

23 3.系爭租約第4條約定「甲方未經乙方同意不得轉租」、系爭
24 增補條款第12條約定「若甲方有未告知乙方(黃永祥等三
25 人)私自更改負責人、公司名稱、頂讓於他人或地上增建其
26 他建築物,本契約無條件失效並沒收押金,甲方須於期限內
27 整地歸還不得異議」:

28 (1)依照上開約款之約定,可見系爭土地之出租人並未同意承租
29 人將系爭土地轉租予他人、頂讓予他人,誠如前開所述,被
30 告既將系爭土地轉租予發現公關整合公司,當已違反系爭租
31 約、系爭增補條款之約定,原告依照系爭增補條款第12條之

約定，確可向承租人即被告終止租約，而原告既已於110年7月26日寄送存證信函予被告（本院卷一第43-46頁），並於該存證信函內容載明「三、查台端未徵求吾等同意，擅自將系爭土地轉租予第三人即發現公關整合行銷有限公司，違反系爭租約第4條及民法第443條第1項規定甚明。爰此，吾等特函達通知台端，吾等依民法第443條第2項之規定以本存證信函為終止吾等與台端間租賃契約之意思表示，請台端於函到7日內聯絡吾等洽談後續適宜之處理」，另依照原告所提出被告寄送之存證信函內容（本院卷一第47-57頁），被告既載明「黃邱裕單獨個人於110年7月26日以桃園慈文郵局第845號存證信函所為終止土地租賃契約之意思表示在實體上無理由，在程序上亦非合法...」，顯見被告確有收受原告所寄送之上開存證信函，原告主張業已藉上開存證信函，向被告為終止系爭土地租賃關係之意思表示乙節，當屬有據。

(2)從而，因被告違反系爭租約、系爭增補條款之約定，將系爭土地轉租予發現公關整合公司，故原告透過寄送存證信函之方式，向被告表示終止系爭土地租賃關係之意思表示，堪認兩造間就系爭土地之租賃關係，業已合法終止，原告此部分之主張，確有理由。至於被告雖辯稱原告有收取110年6月至12月之租金，兩造間另成立不定期限租賃契約之情形等語，然按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文，是以構成「不定期限租賃契約」之情形，乃係「租賃期限屆滿後」，承租人仍繼續使用租賃物、出租人又未為反對之意思表示，始構成不定期限租賃之情形，然原告既已透過寄送上開存證信函，向被告表示終止租賃關係之意思表示，顯然兩造間並非處於「租賃期限屆滿」之情形，而是屬於「終止租賃關係」之情形，與上開規定之要件自不相符，被告以原告有收取租金乙節，辯稱兩造尚成立不定期限租賃契約，洵不足採。

(二)原告主張系爭土地遭被告傾倒廢棄物，依照系爭增補條款第

01 7條之約定，被告負有將系爭土地整平復原之義務，故請求
02 被告應給付原告整平復原之款項，總計5,768,900元，有無
03 理由？

04 1.兩造簽立系爭增補條款之第7條約定「甲方於租期屆滿或合
05 約終止45日內移走甲方之地上物並整平復原，若逾期乙方無
06 需經甲方同意及法律程序得逕行代為處置，其產生之費用由
07 甲方負擔」，故依照該增補條款之約定，被告本應於原告終
08 止系爭租約後之45日內，移走系爭土地上之地上物，並將土
09 地整平復原，惟依照被告所提出原告寄送之大溪南興郵局00
10 0012號存證信函（本院卷三第83-87頁），該存證信函載明
11 「...三、雖貴我雙方就系爭土地之租賃關係自台端收受桃
12 園慈文郵局第845號存證信函時已然終止，然吾等基於雙方
13 情誼，並慮及上開之情，爰同意台端至111年4月30日止，繼
14 續使用系爭土地以為後續遷讓返還系爭土地予吾等之作業，
15 惟此期間造成吾等或第三人（包含但不限於租約終止後，系
16 爭土地之新承租人）之損害，台端仍應負擔損害賠償責任及
17 相當於租金之不當得利」，原告對該存證信函之形式上真正
18 既未爭執（本院卷三第110頁），而該存證信函亦載明「原
19 告同意被告繼續使用系爭土地至111年4月30日止」，則被告
20 辯稱其搬遷土地地上物、整平復原之期限得至111年4月30日
21 止乙節，核屬有據，應為可採。

22 2.其次，依照原告所提出系爭土地之現場照片，該土地上確堆
23 放建物拆除之木板、磚塊、鐵皮、紅磚等物品（本院卷一第
24 65-84頁）：

25 (1)證人葉育成於本院辯論期日證稱：上開現場照片之位置，分
26 別位在正門口之左邊、溫室區、鴿舍、辦公室、溫室棚架、
27 舞台區、棚架、竹林區或園區中之棕梠樹附近，該照片所示
28 之廢棄物，均係被告所留下，照片可看出是溫室之棚架廢棄
29 物（包含鐵皮、鋼架）等語（本院卷二第147-148頁），依
30 照葉育成上開證述內容，上開現場照片所示之物品，係被告
31 先前於系爭土地經營心旺生活農場公司時，所遺留之物品，

再佐以葉育成提出與被告點交心旺生活農場公司之清單暨照片所示（本院卷二第177-279頁），葉育成與被告點交當時，系爭土地上確有以鐵皮搭建之棚架、木造之辦公室（辦公室內鋪設磚塊）及鋪設磚塊之廁所，該點交時所示之現場狀況，與原告前揭提出現場照片遺留之物品、材質，確均相符，另原告提出現場照片之玻璃櫃（本院卷一第70頁），更與葉育成跟被告點交時所示之玻璃櫃恰為一致（本院卷二第231-235頁），酌諸上開葉育誠之證述內容、原告提出之現場照片及葉育成提供之點交照片，無論係地上物之材質、物品，皆大略相符，原告因此主張上開現場照片所示之物品，乃係被告經營心旺生活農場公司期間，所放置在系爭土地上乙節，尚堪可採。

(2)是以，系爭土地上既放置有被告經營心旺生活農場公司期間所遺留之物品，且依前開系爭增補條款第7條之約定，倘系爭租約終止時，被告負有將系爭土地「整平復原」之義務，則被告自應清除其經營上開農場期間所遺留之物品、將土地復原，而遍查被告提出之事證，被告均未舉證證明被告於111年4月30日前，已將系爭土地整平復原，原告主張被告應依系爭增補條款第7條之約定，將系爭土地整平復原即清除系爭土地上之物品乙節，自屬有據。

3.至於被告雖以前詞置辯，然查：

(1)系爭土地上堆放之物品，乃係被告經營心旺生活農場公司所遺留乙節，業經本院認定如前，證人鄭樹芸雖於本院辯論期日證稱：現場照片所示之物品，均非被告所遺留，被告經營農場時，有在系爭土地上搭建溫室、鐵皮屋，被告有找園藝之鍾先生、彭先生到現場，看能不能幫忙拆除鐵皮屋及移樹，他們有準備，但被葉育成擋住，被告雖然有準備拆除現場，但都沒有實際拆除，因被告準備要拆除時，就會有人到場阻擋，葉育成有說農場上之物品均是地主的，葉育成也馬上與地主聯絡，請地主到現場等語（本院卷三第27-32頁），鄭樹芸雖證稱上開物品均非被告所有乙節，然衡酌被

01 告是鄭樹芸之農場老闆，且鄭樹芸自108年起迄今，即在心
02 旺生活農場公司擔任行政會計等節（本院卷三第27頁），無
03 法排除鄭樹芸基於與被告間之僱傭關係，為上開維護被告之
04 詞，且誠如前述，現場照片所示地上物之物品、材質，均與
05 被告和葉育成間點交心旺生活農場公司之物品，大致相符，
06 鄭樹芸上開證詞空言證稱上開地上物非被告所留置乙節，尚
07 難做為被告有利之認定。

08 (2)再者，被告又辯稱其自111年1月起，即無法自由進出系爭土
09 地，倘被告欲進入系爭土地，需徵得葉育成之同意，甚於11
10 1年3月26日間，被告遭多人阻擋進入系爭土地，故原告等三
11 人要求被告應回復土地之原狀，有違誠信原則等語：

12 ①按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
13 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
14 8條亦有規定，所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就
15 其具體的情形，依正義衡平之理念加以調整，而求其妥適正
16 當；至權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利
17 人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利
18 行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己
19 所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得
20 視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所
21 必然之解釋（最高法院91年度台上字第754號、89年度台上
22 字第855號判決意旨參照）。

23 ②被告雖辯稱其自111年1月起，即無法自由進出系爭土地，甚
24 於111年3月26日間，被告欲搬遷系爭土地上之地上物，卻遭
25 原告等三人阻攔，並非被告不願搬遷上開地上物，乃係被告
26 遭原告等三人阻擋，被告並提出現場照片、桃園市政府警察
27 局大溪分局圳頂派出所受（處）理案件證明單、現場照片等
28 件相佐（本院卷一第141、145-159頁、卷三第7-11頁），然
29 依被告所提出上開照片所示，縱系爭土地確有以鐵皮、鐵網
30 等方式，阻擋他人進入，惟此與原告等三人有無阻擋被告搬
31 遷系爭土地上之地上物，實屬二事，且即便被告於111年3月

01 26日間，確有與原告等人發生口角或肢體衝突，然誠如前
02 述，被告搬遷系爭土地之地上物期間，乃至111年4月30日
03 止，被告實未提出事證證明舉凡被告至系爭土地時，原告等
04 三人均持續阻止被告搬遷物品，或原告等三人有以口頭、書
05 面等方式禁止被告搬遷系爭土地上之地上物，被告就此部分
06 既未提出任何事證相佐，實難以衝突原因不明之各次報案
07 單，遽論原告等三人確有阻擋被告搬遷系爭土地上堆置之地上
08 物，被告以此辯稱原告等三人提起訴訟，有違誠信原則，
09 亦不足採。

10 (3)末以，被告因違約將系爭土地轉租予發現公關整合公司，故
11 原告依照系爭增補條款第12條之約定，向承租人即被告終止
12 租約，被告依照系爭增補條款第7條之約定，負有將系爭土
13 地整平復原、清除系爭土地上物品之義務，縱使被告辯稱其
14 自111年1月起，即已無法進入系爭土地乙節，然該土地上之
15 地上物，既是由被告違約轉租予發現公關整合公司所使用，
16 即便系爭土地上之地上物嗣後由發現公關整合公司所使用，
17 仍應由被告負擔將系爭土地回復原狀之義務，因將土地轉租
18 他人使用之風險，應由承租人即被告自行負擔，不應責由不
19 同意轉租之出租人即原告等三人負擔，至於被告與發現公關
20 整合公司間之法律關係，則應由被告與發現公關整合公司另
21 為處理，與原告等三人自無干係，併予敘明。

22 4.原告等三人向被告請求將系爭土地整平復原之款項，總計5,
23 768,900元，有無理由？

24 (1)依系爭增補條款第7條之約定，若被告逾期未將系爭土地整
25 平復原，則原告等三人可逕行代為處置，且產生之費用應由
26 被告負擔，是以，原告等三人因被告逾期未復原系爭土地，
27 自行復原土地之狀況，自得依上開規定，向被告請求復原土
28 地之款項。

29 (2)再者，原告等三人提出伸信工程行113年3月份、4月份、6月
30 份之對帳單及報價單（本院卷三第49-52、73頁），其中對
31 帳單部分，總計1,268,900元（計算式：150,000元+122,000

元+976,900元+20,000元=1,268,900元），該部分之工程內容為廢棄物清運（本院卷三第65頁），另報價單部分之金額為4,500,000元，該部分之工程內容則為刨除柏油路、水泥地（本院卷三第65、73頁），被告就上開對價單、報價單形式上真正亦不爭執（本院卷三第177頁），則就上開對價單、報價單之報價內容，首堪認定。

(3)而誠如前述，原告等三人合法終止與被告間就系爭土地之租賃關係時，被告依系爭增補條款第7條之約定，自有將系爭土地整平復原之義務，又系爭土地上遭被告置放有建物拆除之木板、磚塊、鐵皮、紅磚等物品（業如前述），另上開對帳單所示之客戶名稱為米家庄（即系爭土地之現場狀況，本院卷一第71頁）、施工內容包含怪手租工、廢棄物清運、泡棉浪板（夾子車運費）等項目，確與原告等三人所主張該部分工程內容為廢棄物清運相符，且伸信工程行既係偶然承作系爭土地清理廢棄物之工程，自無必要冒著刑事訟爭之風險，偽造開立上開對帳單，故原告等三人主張為清除系爭土地上之物品，總計花費1,268,900元乙節，確堪採信。至於被告雖質疑系爭土地若要清運，應有清運計畫，且需經環保局核定等語（本院卷三第111頁），然清運廢棄物是否需提出清運計畫，或是否需經環保局核定，乃係行政管制之範疇，與原告等三人有無清運系爭土地上之地上物，乃屬相異之二事，被告又未提出事證證明原告等三人上開提出之對價單，並非用於清理系爭土地上之廢棄物，被告空言辯稱原告等三人並未提出清運計畫乙節，亦無從作為被告有利之認定。

(4)至於原告等三人雖提出上開報價單，並主張被告亦須刨除系爭土地之柏油路、水泥地，此部分總計須花費4,500,000元，然系爭增補條款第7條乃約定被告於合約終止時，須「移走地上物並整平復原」，故被告所負之義務，應係將承租標的回復成「承租前」之狀況，原告等三人並未提出承租標的交予被告前之狀況，乃係未鋪設柏油路、水泥地之情

形，且綜觀系爭租約、系爭增補條款之約定，亦皆未約定被告返還系爭土地時，須刨除土地上之柏油路或水泥地，則原告等三人主張被告返還系爭土地時，尚須刨除土地上之柏油路或水泥地乙節，實未提出事證相佐，縱使原告等三人提出系爭土地於95年、96年間之空照圖（本院卷三第69、133頁），然該95年空照圖拍攝之時間，迄至黃廖順妹與被告簽立系爭租約間（即96年4月8日），系爭土地是否均未鋪設水泥地或柏油路，實非無疑，無從僅憑拍攝時間不詳、土地有無經過變動亦無從確定之空照圖，遽論系爭土地交予被告前，確實未鋪設柏油路或水泥地，故原告等三人依系爭增補條款第7條之約定，主張被告尚須刨除柏油路、水泥地，此部分應給付4,500,000元乙節，洵屬無據，並無理由。

(5)綜上，原告等三人主張依系爭增補條款第7條之約定，請求被告給付清除廢棄物之費用，總計1,268,900元，實屬有據，確有理由，至於原告等三人另主張被告須刨除柏油路、水泥地部分，向被告請求給付4,500,000元乙節，因原告等三人未提出事證證明系爭土地交予被告前之狀況究竟為何，原告等三人此部分之請求自屬無據，並不足採。

(三)原告主張依民法第184條第1項前段、第213條、第215條、第455條、第767條之規定，請求被告應給付原告整平復原之款項，總計5,768,900元，有無理由？

1.原告等三人依系爭增補條款第7條之約定，請求被告給付1,268,900元部分，既有理由，則就此部分款項，原告等三人另主張民法第184條第1項前段、第213條、第215條、第455條、第767條之規定部分，本院自無庸再予以論述，先予敘明。

2.民法第184條第1項前段部分：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。

01 次按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
02 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
03 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
04 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院10
05 0年度台上字第1903號判決意旨參照）。

06 (2)原告等三人雖主張依侵權行為之法律關係，請求被告應賠償
07 刨除柏油路、水泥地之費用，總計4,500,000元，然原告等
08 三人應先舉證證明系爭土地上之柏油路、水泥地係由被告鋪
09 設乙節，而誠如前述，原告等三人所提出系爭土地之95年、
10 96年之空拍圖，至多僅能證明系爭土地於拍攝當下之現況，
11 無從作為被告與黃廖順妹簽立系爭租約時，該土地之現況，
12 而原告等三人除提出上開空拍圖外，別無提出其餘事證證明
13 黃廖順妹交付系爭土地予被告之現況究竟為何，本院自無證
14 據得以判斷系爭土地上之柏油路、水泥地確係由被告所鋪
15 設，原告等三人既未就此部分提出事證予以相佐，原告等三
16 人主張依侵權行為之法律關係，向被告請求此部分之損害賠
17 償，於法自屬無據，並無理由。

18 3.民法第455條、第767條部分：

19 (1)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
20 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。又按所有人對於
21 無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所
22 有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防
23 止之，民法第455條、第767條第1項分別定有明文。

24 (2)被告向黃廖順妹承租系爭土地，並簽立系爭租約，嗣黃廖順
25 妹過世後，被告與原告等三人繼續就系爭土地成立租賃關
26 係，並簽立系爭增補條款，然因被告將系爭土地轉租予他
27 人，業經原告等三人合法終止系爭土地之租賃關係，業如前
28 述，故被告依民法第455條之規定，自應返還租賃物即系爭
29 土地予原告等三人，又承租人返還租賃物時，應以合於契約
30 之返還狀態，返還予出租人，租賃物返還時應具有何種狀
31 態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，而

01 誠如前述，綜觀系爭租約或系爭增補條款之約定，無論係黃
02 廖順妹或原告等三人，均未與被告約定當被告返還系爭土地
03 時，須刨除水泥地、柏油路外，縱使承租人返還租賃物於出
04 租人時，本應使租賃物保持其本來之狀態，然不得加重承租
05 人返還租賃物時，所應盡之返還租賃物之責，換言之，承租
06 人應係返還租賃物至「原有」之狀態，而非要求承租人返還
07 租賃物至「應有」之狀態，是以，原告等三人既未舉證證明
08 系爭土地交予被告時，該土地狀況本未鋪設水泥地、柏油
09 路，自無從認定被告負有將該土地刨除水泥地、柏油路之義
10 務，即便系爭土地之地目為農牧用地（本院卷一第125
11 頁），該土地上本不應鋪設水泥地、柏油路，惟此乃土地之
12 「應有」狀態，在無客觀事證證明系爭土地交予被告時，該
13 土地乃處於上開「應有」之狀態，則原告等三人請求被告應
14 刨除水泥地、柏油路，難認係請求被告將租賃物即系爭土地
15 回復至「原有」狀態，是以，既無事證證明系爭土地交予被
16 告前，確實未鋪設水泥地、柏油路，原告等三人依民法第45
17 5條之規定，請求被告應給付4,500,000元，誠屬無據。

18 (3)至於原告等三人雖亦可依民法第767條之規定，基於系爭土
19 地所有權人之身分，請求除去對於其等所有權之妨害，然原
20 告等三人須先舉證證明系爭土地上之水泥地、柏油路，確實
21 係由被告所鋪設，惟誠如前述，依原告等三人提出之空照
22 圖，實無法證明系爭土地上之水泥地或柏油路，係由被告所
23 鋪設，原告等三人又未提出其他客觀事證予以相佐，則原告
24 等三人另主張依民法第767條之規定，請求被告給付刨除水
25 泥地、柏油路之費用共計4,500,000元，亦難認有據。

26 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
29 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
30 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
31 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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查：被告依系爭增補條款第7條之約定，負有將系爭土地整平復原之義務，而依原告寄送予被告之大溪南興郵局000012號存證信函所示，被告整平復原系爭土地之期限乃至111年4月30日止，故被告於上開期限屆滿時起，即負遲延責任，被告應自111年5月1日起，就其未整平復原系爭土地部分，負遲延之責任，而整平復原系爭土地之金額總計為1,268,900元，是以金錢為標的，則原告等三人自可向被告請求自111年5月1日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，而原告等三人既僅請求自112年5月17日起算之遲延利息，於法當屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告等三人依系爭增補條款第7條之約定，請求被告給付1,268,900元，及自112年5月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均與法律規定相符，爰酌定相當擔保金宣告之。至原告敗訴部分，其假執行聲請亦失所依據，併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
民事第三庭 法 官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 3 月 31 日
書記官 陳佩伶

