

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度重訴字第70號

原告 何正斌

何季燕

何美珠

何美妙

何美雅

何保興

何正雄

上七人共同

訴訟代理人 李文潔律師

馮瀧皜律師

被告 何誌盛

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告何正斌新臺幣壹佰貳拾玖萬零貳佰參拾參元，及自民國一一三年一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應給付原告何美雅新臺幣貳佰貳拾肆萬肆仟肆佰陸拾陸元，及自民國一一三年一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告何季燕、何美珠、何美妙、何保興、何正雄各新臺幣壹佰壹拾貳萬貳仟貳佰參拾參元，及自民國一一三年一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利

息。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告何正斌以新臺幣肆拾參萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰貳拾玖萬零貳佰參拾參元為原告何正斌供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告何美雅以新臺幣柒拾肆萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰貳拾肆萬肆仟肆佰陸拾陸元為原告何美雅供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項於原告何季燕、何美珠、何美妙、何保興、何正雄各以新臺幣參拾柒萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣壹佰壹拾貳萬貳仟貳佰參拾參元分別為原告何季燕、何美珠、何美妙、何保興、何正雄供擔保後，得各免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：坐落雲林縣斗六市咬狗庄段359、360地號土地（下合稱系爭土地）及其上門牌號碼為雲林縣○○市○○里○○路000○○號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）為原告所共有，除原告何美雅之權利範圍為8分之2外，其餘原告之應有部分均為8分之1。經全體共有人同意，原告何正斌於民國111年6月12日以其個人名義將系爭房地出租予被告，約定租賃期間為111年6月15日至同年12月14日止，系爭土地之每月租金為新臺幣（下同）2萬元，系爭房屋之每月租金為12,000元，然被告僅給付系爭房屋之押租金、第一期租金各12,000元予原告何正斌外，其餘各期租金則未給付，尚積欠原告何正斌租金168,000元。被告承租系爭房地後至111年11月16日，在系爭土地上堆置廢棄物，共計堆置5,709.87公噸，致原告等人無法繼續享有農地農用之免稅優惠而需額外負擔22,616元地價稅。又系爭房地租期屆

01 至後，原告清運系爭土地上之上開廢棄物共花費8,699,250
02 元，而被告自系爭房地租期屆滿至112年8月21日原告清理系
03 爭土地之廢棄物止，原告受有8個月無法使用系爭房地之損
04 害，以兩造約定之租金計算該損害合計為256,000元，爰依
05 兩造間之租賃契約、不當得利及侵權行為之法律關係，提起
06 本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

07 三、被告則以：被告承租系爭房地時有告訴原告用途，也經過原
08 告同意。地價稅部分應由原告自行負擔，而就承租系爭房屋
09 部分，被告僅向原告承租2個月，後來原告跟被告之工人就
10 系爭房屋重新訂立契約，原告請求系爭房屋之租金超過2個
11 月部分，沒有理由。原告請求之清運費，應經刑事案件調
12 查後，才能釐清系爭土地上之廢棄物數量為何等語置辯。並
13 聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執
14 行。

15 四、本院判斷之理由：

16 (一)、原告主張之上開事實，有房屋租賃契約書、土地租賃契約
17 書、鑫力環保科技有限公司請款單、統一發票、土地登謄
18 本、雲林縣稅務局113年4月2日雲稅土字第1130661042號函
19 及112年10月4日雲稅土字第1120662750號函、雲林縣稅務局
20 112年地價稅繳款單、本院112年度訴字第462號刑事判決、
21 臺灣高等法院臺南分院114年度上訴字第1141號刑事判決附
22 卷可稽。又依上開刑事判決可知，被告與訴外人李權晟、孫
23 綵伽在系爭土地上自111年6月15日至111年11月16日止，共
24 同堆置廢棄物合計5,709.87公噸，被告業經本院112年度訴
25 字第462號刑事判決認共同犯廢棄物清理法第46條第4款前段
26 之非法處理廢棄物罪，判處有期徒刑2年6月，被告不服上訴
27 後，經臺灣高等法院臺南分院以114年度上訴字第1141號刑
28 事判決駁回上訴在案。從而，原告主張被告有上開不法侵害
29 行為，堪信為真實。

30 (二)、原告何正斌主張其與被告就系爭房地有租賃契約，而被告僅
31 繳納系爭房屋之押租金、第一期租金各12,000元，其餘各期

01 租金則未給付，尚積欠原告何正斌租金168,000元等語。被
02 告就系爭土地尚積欠6個月租金並不爭執，有言詞辯論筆錄
03 附卷可稽（見本院卷第62頁），則原告何正斌請求被告依兩
04 造間租賃契約之約定應給付系爭土地6個月之租金共12萬
05 元，即屬有據。而就系爭房屋部分，被告雖辯稱其只租二個
06 月，後來原告重新跟被告工人訂立租賃契約云云，然觀諸系
07 爭房屋之房屋租賃契約書之記載，原告何正斌與被告就系爭
08 房屋原先約定租賃期間為一年，嗣後更改租賃期間為半年，
09 其等並在該塗改處簽名，如被告所稱租賃期間僅二個月為
10 真，為何未就該租賃期間予以更改，被告此部分所辯，即非
11 無疑。又被告僅空言辯稱，並未舉證以實其說，其上開所辯
12 尚難憑採。是原告何正斌請求被告依兩造間租賃契約之約
13 定，就系爭房屋之租金扣除系爭房屋之押租金、第一期租金
14 各12,000元後，尚應給付48,000元，洵屬有據。

15 (三)、原告主張因被告承租系爭土地後至111年11月16日，共計堆
16 置5,709.87公噸廢棄物，致原告等人無法繼續享有農地農用
17 之免稅優惠而需額外負擔共22,616元地價稅之事實，有原告
18 提出雲林縣稅務局113年4月2日雲稅土字第1130661042號函
19 及112年10月4日雲稅土字第1120662750號函、雲林縣稅務局
20 112年地價稅繳款單為證。被告雖不否認其有傾倒廢棄物在
21 系爭土地上，然辯稱系爭土地之地價稅應由原告等人給付云
22 云，惟觀諸上開雲林縣稅務局函之說明，系爭土地於98年至
23 111年間無需繳納地價稅，係因系爭土地上仍有營建碎石土
24 方而遭按一般用地稅率課徵地價稅，顯見係被告違反廢物清
25 理法規定致原告等人受有損害，被告上開所辯，即不足採。
26 又原告等人已繳納112年度地價稅，則原告等人請求被告給
27 付地價稅22,616元，應屬有據。

28 (四)、原告主張其等清運系爭土地上之廢棄物，而需支出清運費用
29 合計8,699,250元，以及被告自111年12月14日起至112年8月
30 21日止，共計8個月，仍在系爭土地上堆置該廢棄物，導致
31 原告等人受有8個月無法使用系爭房地之損害，而受有損害

為256,000元等事實，亦有原告提出鑫力環保科技有限公司請款單、統一發票、屋租賃契約書、土地租賃契約書為證，是原告等主張受有上開侵害而需支出清理該廢棄物之清運費8,699,250元，以及系爭房地因被告堆置該廢棄物導致原告等人自111年12月14日後至112年8月21日止共計8個月無法使用以系房地收取租金之損害共256,000元，堪認有據。

(五)、綜上，依系爭房地原告之應有部分，原告何正斌得向被告請求之金額為1,290,233元【計算式：租金168,000元（土地租金12萬元＋房屋租金48,000元）＋地價稅2,827元（22,616元 $\times$ 1/8）＋清運費1,087,406元（8,699,250元 $\times$ 1/8）＋無法使用收益之損害32,000元（256,000元 $\times$ 1/8）＝1,290,233元，元以下無條件捨去】；原告何美雅得向被告請求之金額為2,244,466元【計算式：地價稅5,654元（22,616元 $\times$ 2/8）＋清運費2,174,812元（8,699,250元 $\times$ 2/8）＋無法使用收益之損害64,000元（256,000元 $\times$ 2/8）＝2,244,466元】；原告何季燕、何美珠、何美妙、何保興、何正雄得向被告各請求之金額為1,122,233元【計算式：地價稅2,827元（22,616元 $\times$ 1/8）＋清運費1,087,406元（8,699,250元 $\times$ 1/8）＋無法使用收益之損害32,000元（256,000元 $\times$ 1/8）＝1,122,233元】。

五、從而，原告依租賃契約及侵權行為法律關係，請求被告應給付原告何正斌1,290,233元、原告何美雅2,244,466元、原告何季燕、何美珠、何美妙、何保興、何正雄各1,122,233元，及均自113年1月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 9 月 25 日

01

民事第二庭 法 官 吳福森

02

以上正本係照原本作成

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

06

書記官 沈菀玲