最高法院民事判決

110年度台上字第1083號

上　訴　人　亨福實業股份有限公司
法定代理人　陳梅英
上　訴　人　林瑩政
共　　同
訴訟代理人　江錫麒律師
　　王炳人律師
被 上訴 人　財政部國有財產署中區分署
法定代理人　趙子賢
訴訟代理人　黃曉薇律師
　　林琦勝律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年6月30日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度重上字第245號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

本件被上訴人主張：坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，分別則以地號稱之），為伊管理之國有土地。上訴人林瑩政就0000地號土地內面積約1,340平方公尺及0000、0000地號土地與伊簽訂國有耕地放租租賃契約（下稱系爭租約），惟其違反系爭租約約定，在承租土地上違約鋪設水泥地、搭建鐵皮棚房等地上物，復將承租土地供作上訴人亨福實業股份有限公司（下稱亨福公司）廠房及貨車通行使用。伊於民國 105年10月4日催告林瑩政於同年11月2日前回復耕作，未獲置理，伊乃發函通知其於 106年2月3日終止系爭租約。詎林瑩政、亨福公司仍分別在系爭土地上搭建如原判決附圖（下稱附圖）所示鐵皮屋、廠房、圍籬、鋪設水泥地及種植園藝作物等，其面積詳如原判決附表（下稱附表）壹之 1㈠、㈡乙欄所示（附表壹之1㈠誤列1819(B)，此部分應予剔除），自屬無權占有，

並受有相當於租金之不當得利。林瑩政依系爭租約亦有回復租賃土地原狀，予以返還之義務。爰依系爭租約、民法第 767條、第179 條規定，求為命㈠林瑩政將附表壹編號一、乙欄所示地上物及圍籬拆除或騰空後，將占用土地連同0000、0000地號土地返還被上訴人。㈡亨福公司將附表壹編號二、乙欄所示地上物及圍籬拆除騰空後，將該占用土地連同附圖0000(A1)、(A3)、(I)、0000(B)之占用土地返還被上訴人。㈢林瑩政給付附表貳之 1㈠甲、乙欄所示不當得利金額本息。㈣亨福公司給付附表貳乙欄所示不當得利本息（其細目詳如附表貳之1㈡丙、丁欄所示）。並於原審擴張聲明，求為命林瑩政㈠將附表壹丙欄所示地上物拆除或刨除騰空後，將占用土地返還被上訴人；㈡給付被上訴人新臺幣（下同）387元及自109年3月5日起加計法定遲延利息，並自107年1月1 日起至返還土地日止，按月給付45元（被上訴人於原審就請求亨福公司給付不當得利部分減縮聲明如附表貳之1 ㈡丙、丁欄所示，其餘請求逾上述聲明部分業經駁回確定）。

上訴人則以：林瑩政並無違反租約，被上訴人終止租約不合法。系爭租約就各筆土地之租用面積、產物種類、租額係分別載明，且0000、0000地號土地現仍作為耕地使用，依民法第 111條但書規定，系爭租約縱有一部無效，其他部分仍屬有效。亨福公司使用0000、1819地號土地，均有按時繳納土地使用補償金予被上訴人，自已成立租賃契約。另林瑩政就0000地號土地除使用附圖1815（A） 部分外，未占用其他部分。系爭土地鄰近養豬場，環境不佳，被上訴人請求之不當得利亦嫌過高等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據結果，以：系爭土地為被上訴人管理之國有土地。林瑩政與被上訴人就0000地號內如系爭租約使用略圖編號⑵位置，面積約 1,340平方公尺及0000、0000地號土地簽訂系爭租約，租期自100年至108年12月31日止。附圖0000(C)、(D)、(F1)、(F2)、(F3)、(G)、(H)、(J)、0000(A)地上物及S-U、T-V、C-W、D-X連線之圍籬為林瑩政所有，其土地為林瑩政占用。林瑩政為亨福公司之董事，並為亨福公司法定代理人陳梅英之子。附圖 0000(A2)、(B)、(E)、(K)地上物及A-B-C-D、D-E

、E-F- G-H、H-I、I-J、K-L、M-N-O-P-Q-R連線之圍籬為亨福公司所有，亨福公司除占用上開土地外，並占用附圖0000(A1)、(A3)、(I)、0000(B)之土地。系爭租約第 5條及其他約定事項第11、12款明訂承租人就承租土地須自任耕作種植農作物，不得作違背約定用途之使用，且不適用耕地三七五減租條例。系爭租約其他約定事項第21款並約定承租人違背租約約定時，被上訴人得終止租約。對照系爭租約使用略圖編號⑵位置約略與附圖 0000(C)、(E) 相當，觀諸現場照片，該處之水泥地及鐵皮雨遮與亨福公司廠房相連，鐵皮雨遮下並堆置亨福公司貨物，足見該水泥地及鐵皮雨遮係為便於亨福公司營運或車輛往來通行所設置，顯違反系爭租約約定。被上訴人於105年10月4日函請林瑩政於同年11月2 日前回復耕作，林瑩政迄未改正，被上訴人於106年1月25日函知林瑩政於同年2月3日終止系爭租約，自屬正當。此與民法第111 條所定情形不同，核無該條規定之適用。系爭租約既經終止，林瑩政就承租土地已無占有權源，被上訴人得依系爭租約約定及民法第767條第1項規定，請求其將附圖0000(C)、(D)、(F1)、(F2)、(F3)、(G)、(H)、(J)、1819(A)地上物及S-U、T-V、C-W、D-X連線之圍籬拆除或刨除騰空後，將占用土地連同0000、0000地號土地一併返還。次查，亨福公司固曾因使用0000、1819地號土地，向被上訴人繳納土地使用補償金，惟被上訴人已於繳款收據上註明亨福公司無合法使用權源，依民法第 179條規定給付不當得利等語，足證其等間並未成立租約。亨福公司既無合法之占有權源，被上訴人自得依民法第 767條規定，請求亨福公司將附圖0000(A2)、(B)、(E)、(K)地上物及A-B-C-D、D-E、E-F-G-H、H-I、I- J、K-L、M-N-O-P-Q-R 連線之圍籬拆除騰空後，連同附圖0000(A1)、(A3)、(I)、0000(B) 部分一併返還占用土地。審酌林瑩政、亨福公司無權占有上開土地，以擴大亨福公司之使用腹地，及系爭土地之聯外道路為苗栗縣○○鎮○○路○○○○巷，可通往該仁愛路，交通方便，而該路西側為竹南工業區等情狀，上訴人受有按系爭土地申報地價年息5%計算之不當得利，經扣除上訴人已繳納部分不當得利之金額後，被上訴人得請求返還不當得利

之金額本息如附表貳之 1丙、丁欄所示。上訴人抗辯其不當得利按申報地價年息3%計算，尚無可採。又0000地號土地全部為系爭租約之承租標的，並經被上訴人交予林瑩政占有，林瑩政於租約終止後負有返還義務，其未依約返還，就原承租部分均屬無權占有而受有不當得利，不因其僅使用 0000(A)部分而受影響。從而，被上訴人依上開法律關係，為上述聲明之請求，應予准許，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取及無須再予審酌之理由，因而維持第一審就附表壹、貳乙欄部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，並命上訴人為上述擴張聲明之給付。

按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故不當得利返還之範圍以受益與受損之間有因果關係存在為必要。受損人所受損害較受領人所受利益為大時，受損人得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以其所受損害若干為準；倘利益超過損害，受領人原則上固僅於受損人損害之範圍內負返還義務，惟若該利益依社會通常觀念認為應歸屬於受損人時，即應認該利益為受損人所受損害，受領人應負返還之責。次按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取證、認事及解釋並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，合法認定系爭租約業經被上訴人合法終止，被上訴人係依民法第 179條規定向亨福公司收取補償金，其與亨福公司並無租賃關係。林瑩政為亨福公司董事，其與亨福公司無權占有系爭土地，以擴大亨福公司使用腹地，供其營運之需，分別受有附表貳之 1丙、丁欄所示不當得利，而以上揭理由為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違背。亨福公司既無合法之占有權源，被上訴人本於國有土地之管理機關，提起本件訴訟，殊無權利濫用可言。上訴人無權占有系爭土地供作亨福公司營運之用，乃原審確定之事實，原審因認其所受利益應按此計算，並全數歸屬被上訴人，亦無違誤。上訴論旨，猶就原審採證、認事、解釋契

約之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。末查，原審判決主文第 3項後段所載返還前開第一、二項之土地「後」，應為「止」之誤植；另附表壹編號一、C-W圍籬為原聲明範圍（即第一審判決編號3-4圍籬），S-U 圍籬為擴張聲明範圍，附表壹為相反之誤植；而0000地號土地面積為 104.95平方公尺，附表壹之1區域編號0000甲、乙欄面積均誤載為 104.75平方公尺；附圖0000(B)為亨福公司占有使用，附表壹之1誤將該部分列入；附表貳乙欄編號二將0000(E)誤載為0000(E)；均屬顯然錯誤，應由原審裁定更正，併此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　17　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　盧　彥　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　25　　日