臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第245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
複代理人　　周銘皇律師
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

上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於民國107年10月4日臺灣苗栗地方法院106年度重訴字第46號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之擴張（追加）及減縮，本院於109年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回（原判決主文第一、二項應更正如附表壹乙欄所示；及原判決主文第三、四、七、十一、十三、十五項應減縮更正如附表貳乙欄所示）。

上訴人林瑩政應將如附表壹丙欄所示之地上物拆除或刨除騰空後，將占用之土地返還被上訴人。

上訴人林瑩政應給付被上訴人新臺幣387元，及自民國109年3月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日至返還前開一、二項之土地後，按月給付被上訴人45元。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人亨福公司負擔十分之六，餘由上訴人林瑩政負擔；第二審擴張（追加）之訴訴訟費用由上訴人林瑩政負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得

為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查被上訴人之在原審之起訴聲明如原審判決第6-9頁原告聲明欄所示，原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴（詳見原判決第1-4頁主文欄），被上訴人對其敗訴部分並未聲明不服（該敗訴部分業已確定）；嗣於本院審理中，經上訴人聲請，由本院再次會同兩造履勘現場，並囑託內政部國土測繪中心為鑑測，經該中心製作108年9月2日鑑定書及檢附之鑑測日期108年7月17日之鑑定圖㈠（如附圖，下稱附圖）後，因測量之面積與原審囑託苗栗縣竹南地政事務所製作複丈成果圖（即原審判決附圖）有所差異，被上訴人爰依內政部國土測繪中心鑑定圖㈠之鑑測結果，更正其起訴聲明如其以下聲明所示，核其更正對於上訴人林瑩政（下稱林瑩政）、亨福實業股份有限公司（下稱亨福公司），應屬分別擴張（即追加）、減縮應受判決事項之聲明（擴張或減縮請求部分詳如附表壹之1、貳之1備註欄所載），揆諸首揭規定，應予准許；又被上訴人對林瑩政上開擴張應受判決事項聲明，應屬於二審所為之追加之訴，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、被上訴人主張：

一、坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○

然林瑩政違反系爭租約使用約定，未自任耕作，並在承租之土地上違約鋪設水泥地、搭建鐵皮棚房等地上物，復將承租土地供作亨福公司廠房貨車通行之用，經被上訴人於105年10月4日函請林瑩政於同年11月2日前恢復耕作，否則將終止租約，上訴人林瑩政仍遲未回復耕作，被上訴人業已發函通知上訴人林瑩政自106年2月3日起終止系爭租約，是系爭租約業於106年2月3日經被上訴人合法終止，而林瑩政於系爭租約終止後，迄今仍未返還承租之土地，是被上訴人亦得併依系爭租約之約定，請求林瑩政拆除系爭地上物，返還承租之土地。

二、又上訴人無法律上之原因占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，依土地法第105條準用同法第97條規定，法定租金上限為土地及其建築物申報總價年息百分之10。而系爭土地緊鄰竹○○○區○鄰○○道○號及61號快速道路，對外交通便利，是被上訴人另得以申報地價年息百分之5作為計算基準，併依民法第179條不當得利規定，請求上訴人分別給付如以下聲明所示之不當得利。

三、並聲明：

㈠、林瑩政應將0000、0000地號土地上，如附圖所示區域編號（下以編號稱之）0000（C）、0000（D）、0000（F1）、0000（F2）、0000（F3）、0000（G）、0000（H）、0000（J）、0000（A）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）及S-U、T-V、C-W、D-X連線之圍籬，拆除或刨除騰空後，將前開占用之土地，連同0000、0000地號土地返還予被上訴人。

㈡、亨福公司應將0000、0000、0000地號土地上，如編號0000（A2）、0000（B）、0000（E）、0000（K）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）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，將前開占用之土地，連同編號0000（A1）、0000（A3）、0000（I）、0000（B）（面積及地上物詳如附圖所示）返還予被上訴人。

㈢、林瑩政應給付被上訴人新臺幣（下同）5萬7,587元，暨自107年4月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（C）、0000（D）、0000（F1）、0000（F2）、0000（F3）、0000（H）、0000（J）、0000（A）、0000（A）部分土地之日止，按月給付被上訴人4,444元。

㈣、林瑩政應給付被上訴人1萬9,384元，暨自107年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（G）、0000（A）、0000（A）以外部分土地之日止，按月給付被上訴人1,681元。

㈤、亨福公司應給付被上訴人31萬2,280元暨自107年4月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（A1）、0000（A2）、0000（A3）、0000（I）、0000（K）、0000（B）部分土地之日止，按月給付被上訴人1萬2,592元。

㈥、亨福公司應給付被上訴人6,696元，暨自107年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（B）、0000（E）部分土地之日止，按月給付被上訴人605元。

㈦、願供擔保請准宣告假執行。

貳、上訴人答辯：

一、對於被上訴人主張上訴人分別在系爭土地上所有系爭地上物，並分別占有使用系爭土地乙節，固不爭執。惟上訴人應係有權占有系爭土地，因林瑩政與被上訴人就0000內部分、0000、0000地號土地訂有系爭租約，租賃期間自100年11月18日起至108年12月31日止，林瑩政均按時繳納租金，亦未違反租約，被上訴人終止系爭租約並不合法，是林瑩政自仍有權使用承租之土地。又系爭租約就0000內部分、0000、0000地號土地之租用面積、產物種類、租額等係分別載明，而0000、0000地號土地現仍作為耕地使用，依民法第111條但書規定，系爭租約縱一部無效，但除去該部分亦可成立者，則

其他部分，仍為有效，被上訴人亦不得請求林瑩政返還全部之承租土地。另亨福公司前因使用0000、0000地號土地，已向被上訴人按時繳納土地之使用補償金，0000地號土地之使用補償金並繳納至105年6月，雖使用補償金與租金名稱有異，惟仍屬使用土地之對價，應認兩造間已成立租賃契約，故被上訴人亦不得請求亨福公司返還0000、0000地號土地。

二、縱認上訴人係無權占用系爭土地，而被上訴人得請上訴人給付相當於租金之不當得利。然因系爭土地鄰近養豬場，環境不佳，一般人應無承租之意，是上訴人主張以申報地價5%計算，應屬過高，應以申報地價3%計算始屬合理。再被上訴人請求林瑩政給付如附圖區域編號0000（A）以外部分之不當得利，惟該部分林瑩政自始即未曾占有使用，是被上訴人該部分請求亦無理由。

參、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，被上訴人並為訴之擴張（追加）、減縮，兩造聲明如下：

一、上訴人上訴聲明：㈠、原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

肆、本件經會同兩造整理並協議簡化爭點，結果如下（見本院卷第41頁正、反面；第58頁反面；第153頁正、反面；第163頁正、反面，本院依判決格式調整文字）：

一、兩造不爭執事項：

㈠、系爭土地係被上訴人管理之國有土地。

㈡、林瑩政曾與被上訴人就0000地號內部分（如使用略圖編號②位置，面積約1,340平方公尺）、0000、0000地號土地簽訂系爭租約。被上訴人曾於105年10月4日函請林瑩政於同年11月2日前恢復耕作，否則將終止租約，嗣後被上訴人又發函通知林瑩政自106年2月3日起終止系爭租約。

㈢、0000、0000地號土地上，編號0000（C）、0000（D）、0000

（F1）、0000（F2）、0000（F3）、0000（G）、0000（H）、0000（J）、0000（A）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）及S-U、T-V、C-W、D-X連線之圍籬，其上之地上物林瑩政所有，土地為其所占有使用。

㈣、0000、0000、0000地號土地上，編號0000（A2）、0000（B）、0000（E）、0000（K）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）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，及編號0000（A1）、0000（A3）、0000（I）、0000（B）（面積及使用情形詳如附圖所示），其上地上物為亨福公司所有，土地為所其占有使用。

㈤、上訴人對於被上訴人請求拆除地上物、返還土地及返還不當得利之對象不爭執（惟上訴人認被上訴人之請求無理由）。

㈥、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。

㈦、被上訴人請求依申報地價5%計算不當得利如有理由，除對林瑩政請求編號0000（A）以外部分之不當得利外，上訴人對於被上訴人請求之金額（詳如上證二、三所示）不爭執（但上訴人認被上訴人不得請求不當得利，如可請求，亦應以申報地價3%計算始為合理）。

㈧、兩造所提證物形式上均為真正。

二、爭執之事項：

㈠、被上訴人依民法第767條第1項規定，及對林瑩政併依系爭租約之約定，請求上訴人拆除地上物並返還土地是否有理由？

㈡、被上訴人主張依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利是否有理由？如有理由，其金額為多少？

伍、本院得心證之理由：

一、被上訴人依民法第767條第1項規定，及對林瑩政併依系爭租約之約定，請求上訴人拆除地上物並返還土地，應為有理由：

㈠、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，合先敘明。

㈡、查0000、0000、0000、0000地號土地係由被上訴人管理之國有土地，此為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本在卷可稽（見原審卷第81-84頁）。又0000、0000地號土地上，編號0000（C）、0000（D）、0000（F1）、0000（F2）、0000（F3）、0000（G）、0000（H）、0000（J）、0000（A）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）及S-U、T-V、C-W、D-X連線之圍籬，其上之地上物林瑩政所有，土地為其所占有使用；另0000、0000、0000地號土地上，編號0000（A2）、0000（B）、0000（E）、0000（K）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）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，及編號0000（A1）、0000（A3）、0000（I）、0000（B）（面積及使用情形詳如附圖所示），其上地上物為亨福公司所有，土地為所其占有使用乙節，為兩造所不爭執（見前開兩造不爭執事項）。且上開地上物占用系爭土地之位置、面積及地上物暨其使用情形，經本院再次會同兩造履勘現場後，囑託內政部國土測繪中心為鑑測，經該中心製有108年9月2日鑑定書及檢附之鑑測日期108年7月17日之鑑定圖㈠、㈡（見本院卷第80-83頁），及本院該次勘驗筆錄（見本院卷第75-79頁），且有兩造所陳報之現場照片（見本院卷第94-102頁、第104-108頁）等件在卷可參，當堪信屬實。是依上開說明，上訴人辯稱其所有之地上物，並非無權占用系爭土地乙情，既經被上訴人所否認，自應由上訴人就其占有系爭土地具有正當權源之事實，負舉證之責。

㈢、林瑩政雖辯稱：林瑩政與被上訴人就0000內部分、0000、0000地號土地訂有系爭租約，租賃期間自100年11月18日起至1

08年12月31日止，林瑩政均按時繳納租金，且林瑩政在承租土地上種植果樹、養雞等，確有從事農作，雖其在編號0000（C）、0000（G）鋪設水泥空地，然該水泥空地為供通行車輛所必要，且該水泥空地緊鄰域編號0000（F）園藝空地，顯見為供農業使用；另編號0000（D）鐵皮屋為放置農用機具、肥料之倉庫，且因鐵皮屋門口東方不臨路，是為車輛進出不得不鋪設路面通行，僅因比鄰亨福公司，亨福公司偶會通行，林瑩政並未違反租約使用，故被上訴人終止系爭租約並不合法，其仍有權使用承租土地云云。惟此已為被上訴人所否認。經查：

1.林瑩政自其前手即訴外人○○○處受讓國有土地承租權後，曾與被上訴人就0000內部分、0000、0000地號土地，簽訂系爭租約，約定租賃期間自100年11月18日起至108年12月31日止，此情為兩造所不爭執，並有租賃契約書、○○○於99年11月間使用現況略圖、過戶換約申請書、自任耕作種植切結書、承租權轉讓契約書等在卷可憑（見原審卷第51-53頁、第147-155頁）。又系爭租約第5點特約事項明確約定：「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事…」，其他約定事項第11點約定：租賃耕地，承租人應自任耕作種植農作物（或畜牧）之用，如需興建相關之農業（或畜牧）設施，應事先徵得放租機關同意；第12點約定：承租人使用租賃耕地，應受下列限制：1.不得作違背法令規定或約定用途之使用……。第21點約定：不適用耕地三七五減租條例之耕地租約，有下列情形之一者，放租機關得終止租約，承租人不得向放租機關要求任何補償：……9.承租人違背租約約定時……；第22點約定：租約終止、消滅或無效時，承租人應繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，並應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，不得向放租機關要求任何補償（見原審卷第51-53頁）。

2.經比對附圖及林瑩政承租之0000地號內部分土地即使用略圖

編號②位置，可知該部分承租土地約略與附圖編號0000（C）、0000（E）相當，又該處已鋪設水泥地並搭建鐵皮雨遮，業經原審及本院到場勘驗屬實，且有附圖在卷可按，兩造對此亦不爭執（見本院卷第75-78頁），當堪信屬實。觀諸現場照片（見原審卷第171-173頁、本院卷第105-108頁），該處之水泥地及鐵皮雨遮係與亨福公司之廠房相連，鐵皮雨遮下並堆置亨福公司之貨品（汽車保險桿），足見前開水泥地及鐵皮雨遮之設置，係便於亨福公司營運或車輛往來通行，故林瑩政以前詞辯稱其鋪設水泥空地係農業使用所必需，並未違約系爭租約使用云云，要難採信。況林瑩政亦未能就其設置上開地上物，業依系爭租約第11點約定事先徵得放租機關即被上訴人之同意為證明，則被上訴人主張林瑩政就承租土地已違反系爭租約約定之使用方式乙節，洵堪採認屬實。又被上訴人主張其於105年10月4日曾函請林瑩政於同年11月2日前恢復耕作，惟林瑩政仍遲未回復耕作，被上訴人乃於106年1月25日發函通知林瑩政將自106年2月3日起終止系爭租約等情，業據被上訴人提出其苗栗辦事處106年1月25日台財產中苗二字第10627001750號函為證（見原審卷第55-59頁），林瑩政對其有收受前述函文或通知乙節，亦未爭執，則被上訴人以上開函文對林瑩政終止系爭租約，應屬正當有理。

3.林瑩政雖另辯稱：系爭租約就0000內部分、0000、0000地號土地之租用面積、產物種類、租額等係分別載明，而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，但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，是被上訴人不得請求林瑩政返還全部之承租土地云云。然被上訴人與林瑩政就0000內部分、0000、0000地號土地係簽訂同一租約，且依約林瑩政應將全部承租土地供種植農作物使用，則林瑩政既有部分承租土地未依約耕作使用，而有違約情事，被上訴人自得終止租約，收回全部土地（系爭租約其他約定事項第21點約定，及最高法院84

年台上字第1856號判決、82年度第11次民事庭會議決議意旨參照）。此與民法第111條規定之情形並不相同，林瑩政上開所辯，亦無可採。

㈣、亨福公司雖辯稱：亨福公司前因使用0000、0000地號土地，已向被上訴人按時繳納前開土地之使用補償金，0000地號土地之使用補償金並繳納至105年6月，雖補償金與租金名稱有異，惟仍屬使用土地之對價，應認兩造間已成立租賃契約，故被上訴人不得請求其返還0000、0000地號土地云云，並提出繳款收據為憑（見原審卷第135頁、第327-331頁）。然稱租賃者，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，民法第421條第1項定有明文。而土地使用補償金係不當得利之損害賠償金，並非租賃關係之土地使用對價（最高法院92年度台上字第1966號裁判意旨參照）。且觀諸亨福公司所提之前開繳款收據，被上訴人已在其上註明「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利」等語，顯見被上訴人並無與亨福公司就0000、0000地號土地成立租賃契約之意思，僅係依民法第179條規定請求給付不當得利，亨福公司以使用補償金即為租金，其得因租賃關係使用前開土地，而為前開抗辯，顯無足採。

㈤、基上，林瑩政與被上訴人間就原承租之0000內部分、0000、0000地號土地之系爭租約，業經被上訴人自106年2月3日起合法終止，則林瑩政自106年2月3日起，就0000內部分、0000、0000地號土地已無租賃關係存在，且其對0000地號土地自始即無合法使用權源，則被上訴人依系爭租約約定及民法第767條第1項規定，請求林瑩政將其所有如聲明所示之地上物拆除或刨除騰空後，將所占用之土地返還被上訴人，自屬有據。另亨福公司所辯並無可採，亦未證明其對系爭土地有何合法占用使用權源，則被上訴人依民法第767條第1項規定，請求亨福公司將其所有如聲明所示之地上物拆除騰空後，將所占用之土地返還被上訴人，亦屬有據。

二、被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利為有理由，且其金額應如附表貳之1丙、丁欄所示：

㈠、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，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同」民法第179條定有明文；又被告無權占有原告之土地，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年台上字第1695號判決意旨參照）。承前所述，本件上訴人既係無權占有被上訴人管理之土地，且獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有無法使用收益之損害，從而被上訴人依不當得利規定，請求上訴人給付相當於租金之利益，揆諸前開說明，即屬正當。至林瑩政雖辯稱：林瑩政自始即未曾占有使用編號0000（A）以外部分，故被上訴人不得請求該部分之不當得利云云。惟該部分土地係在0000地號土地內，且0000地號土地原為林瑩政向被上訴人所承租之土地，則被上訴人既將0000地號土地出租交由林瑩政承租使用收益，且林瑩政於被上訴人合法終止系爭租約後，迄未將承租之土地（包含該部分土地）點交返還被上訴人，此為林瑩政所不爭執，被上訴人自得併同該部分對林瑩政請求不當得利，是林瑩政前開所辯，並無足採。

㈡、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條定有明文。而所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。至所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之80%為其申報地價，平均地權條例第16條亦有明文。又所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算，且尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為

決定。經查，林瑩政、亨福公司占用之前揭土地，與亨福公司之廠房相鄰，有系爭土地空照圖及現場照片可憑（見原審卷第45-49頁、第91頁、第171-179頁），亨福公司更在土地外圍搭建圍籬，系爭土地編號0000（E）之鐵皮雨遮下並設有通道門，方便與亨福公司之廠房出入，足見林瑩政、亨福公司占用前揭土地，可用以擴大亨福公司之使用腹地範圍；又系爭土地在0000地號前之聯外道路為苗栗縣○○○仁愛路（下稱仁愛路）1576巷，對面土地供住宅、養豬場及亨福公司廠房使用，經由該巷可通往仁愛路，交通方便，仁愛路西側即為竹南工業區，附近之土地多供興建廠房使用；再系爭土地於102年1月至104年12月之申報地價為每平方公尺340元，105年1月起之申報地價為每平方公尺440元等情，有原審及本院勘驗筆錄、土地地價謄本等在卷可佐（見原審卷第159-167頁、第337-343頁、本院卷第75-79頁）。本院審酌系爭土地附近工商業繁榮情形、聯外交通及林瑩政、亨福公司可受利益之程度，認被上訴人請求按系爭土地申報地價年息5%計算不當得利數額，應屬適當。上訴人辯稱應以申報地價年息3%，作為不當得利之計算標準，尚無可採。準此，及被上訴人請求依申報地價5%計算不當得利如有理由，經扣除上訴人已繳納部分不當得利之金額後，被上訴人得對上訴人之請求之不當得利金額，應如附表貳之1丙、丁欄所示，為上訴人兩造所不爭執（見兩造不爭執事項），是本件被上訴人依民法第179條規定，得請求上訴人給付相當於租金之不當得利金額，應如附表貳之1所示。

㈢、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民

法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件被上訴人就106年12月31日以前之不當得利部分，如附表貳之1所示，其中利息起算日107年4月18日部分，已於107年4月17日以書狀送達上訴人催告給付（見原審卷第301頁）；其中利息起算日107年8月16日部分，已於107年8月15日以書狀送達上訴人催告給付（見原審卷第345、371頁）；又被上訴人如附表貳之一備註欄所示對林瑩政擴張（追加）請求部分，其109年3月3日更正聲明狀繕本已於109年3月4日送達上訴人收受（見本院卷第153頁），則被上訴人就上開106年12月31日以前之不當得利部分，併請求分別自107年4月18日、107年8月16日、109年3月5日起，給按年息百分之5計算之法定遲延利息，亦應准許。至被上訴人對林瑩政上開擴張（追加）請求，超逾自109年3月5日起算利息部分，即屬無據，應予駁回。

三、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、系爭租約之約定，請求林瑩政將其所有如被上訴人聲明所示之地上物拆除或刨除騰空後，並將所占用之土地返還被上訴人；及依民法第767條第1項規定，請求亨福公司將其所有如被上訴人聲明所示之地上物拆除騰空後，將所占用之土地返還被上訴人。併依民法第179條規定，分別請求上訴人給付如附表貳之1丙、丁欄所示金額及其法定遲延利息，為有理由，應予准許。至被上訴人逾此部分之請求即被上訴人對林瑩政擴張（追加）請求之利息起算日超逾自109年3月5日起算部分，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請分別命供擔保為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人於本院就亨福公司之請求已為訴之減縮，且因重新測量而更正對上訴人請求之各編號土地面積及不當得利金額，爰更正原判決所命給付（包括拆除地上物返還土地及不當得利部分）如主文第一項所示。又上開應准許部分，其中被上訴人對林瑩政所為擴

張（追加）之請求部分，既有理由，爰判決如主文第二、三項所示。至上開不應准許部分即被上訴人對林瑩政擴張（追加）請求之利息起算日超逾自109年3月5日起算部分，應駁回被上訴人其餘追加之訴。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

柒、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由、被上訴人擴張（追加）之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

民事第四庭　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　林孟和

法　官　洪堯讚

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受判決送達後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。

書記官　賴玉芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

附表壹：本判決主文第一項更正原審判決主文第一、二項，及本判決主文第二項之內容：

編號	甲： 一審判決主文第一、二項（附圖即原審判決附圖）	乙： 二審判決主文第一項（附圖即本院判決附圖）	丙： 二審判決主文第二項（附圖即本院判決附圖）	備註
一	一、被告林瑩政應將坐落苗栗縣○○○○○○段0000、0000地號土地上，如附	一、上訴人林瑩政應將坐落苗栗縣○○○○○○段0000、0000地號土地上，如	一、上訴人林瑩政應將坐落苗栗縣○○○○○○段0000、0000地號土地上，如	

（續上頁）

	圖所示： ①區塊0000（C）面積1134.14平方公尺之水泥地、 ②區塊0000（D）面積170.99平方公尺之鐵皮屋、 ③區塊0000（F）面積781.83平方公尺之園藝作物及編號1-2、3-4之圍籬、 ④區塊0000（G）面積818.32平方公尺之水泥地、 ⑤區塊0000（H）面積110.64平方公尺之鐵皮屋、 ⑥區塊0000（J）面積16.77平方公尺之鐵皮屋、 ⑦區塊0000（A）面積8 .7平方公尺之水泥地 拆除或刨除騰空後，將前開占用之土地連同同段0000、0000地號土地返還予原告。	附圖所示區域編號： ①0000（C）內面積1134.14平方公尺、 ②0000（D）內面積170.99平方公尺、 ③0000（F1）面積548.48平方公尺、1813（F2）面積133.29平方公尺、0000（F3）面積97.05平方公尺及S-U、T-V連線之圍籬、 ④0000（G）面積812.34平方公尺、 ⑤0000（H）面積110.64平方公尺、 ⑥0000（J）內面積16.77平方公尺、 ⑦0000（A）內面積8.7平公尺、 之地上物（地上物及使用情形詳如附圖所示）拆除或刨除騰空後，將前開占用之土地，連同0000、0000地號土地返還予被上訴人	附圖所示區域編號： ①0000（C）內面積29.53平方公尺、 ②0000（D）內面積1.02平方公尺、 ③C-W、D-X連線之圍籬 ⑤0000（H）面積1.69平方公尺、 ⑥0000（J）內面積1.02平方公尺、 ⑦0000（A）內面積0.15平方公尺 之地上物（地上物及使用情形詳如附圖所示）拆除或刨除騰空後，將前開占用之土地返還予被上訴人	①乙及丙欄合計0000（C）面積共1163.67平公尺 ②乙及丙欄合計0000（D）面積共172.01平方公尺 ⑤乙及丙欄合計0000（H）面積共112.33平方公尺 ⑥乙及丙欄合計0000（J）面積共17.79平方公尺 ⑦乙及丙欄合計0000（A）面積共8.85平方公尺
二	二、被告亨福實業股份有限公司應將如附圖所示編號5-23連線上坐落在苗栗縣○○○○○○段0000、0000、0000地號土地範圍內之圍籬，及如附圖所示區塊0000（B）面積6.81平方公尺之廠房、區塊0000（E）面積322.85平方公尺之鐵皮雨遮、區塊0000（K）面積5.68平方公尺之廠房拆除騰空後	二、上訴人亨福實業股份有限公司應將坐落在苗栗縣○○○○○○段0000、0000、0000地號土地上，如附圖編號0000（A2）、0000（B）、0000（E）、000 0（K）之地上物（面積及地上物詳如附圖所示）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，將前		

（續上頁）

	，將前開占用之土地連同區塊0000（A）面積5486.09平方公尺之草地及空地、區塊0000（I）面積456.52平方公尺之草地及空地區塊0000（B）面積1592.75平方公尺之草地及空地返還予原告。	開占用之土地，連同編號0000（A1）、0000（A3）0000（I）、0000（B）（面積及使用情形詳如附圖所示）返還予被上訴人。		

附表壹之1：一、二審判決面積比較表：面積單位為平方公尺

㈠、林瑩政占用：

區域編號	甲： 一審判決面積	乙： 二審判決面積	備註
0000（C）	1134.14	1163.67	增加29.53
0000（D）	170.99	172.01	增加1.02
0000（F1） 0000（F2） 0000（F3）	781.83（F）	548.48 133.29 97.05 共778.82	減少3.01
0000（G）	818.32	812.34	減少5.98
0000（H）	110.64	112.33	增加1.69
0000（J）	16.77	17.79	增加1.02
0000	104.75	104.75	草地及空地

（續上頁）

0000（A）	8.7	8.85	增加0.15
0000（B）	1592.75	1582.64	減少10.11
0000	170.86	170.86	
總計	4909.95	4924.26	增加14.31

㈡、亨福公司占用：

區域編號	甲： 一審判決面積	乙： 二審判決面積	備註
0000（A1） 0000（A2） 0000（A3）	5486.09 （0000A）	4848.79 53.10 247.85 共5149.74	
0000（B）	6.81	6.76	
0000（E）	322.85	323.40	
0000（I）	456.52	128.65	
0000（K）	5.68	7.05	
0000（B）	1592.75	1582.64	

（續上頁）

總計	7870.7	7198.24	減少672.46

附表貳：本判決主文第一項更正原審判決主文第三、四、七、十一、十三、十五項內容：

編號	甲： 一審判決主文第三、四、七、十一、十三、十五項	乙： 二審判決主文第一項（減縮更正後內容）（金額單位：新臺幣元）	備註
一	三、被告亨福實業股份有限公司應給付原告新臺幣（下同）285,096元，暨自107年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（A）部分土地之日止，按月給付原告10,058元。 四、被告亨福實業股份有限公司應給付原告252元，暨自107年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（B）部分土地之日止，按月給付原告12元。 七、被告亨福實業股份有限公司應給付原告6,433元，暨自107年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（E）部分土地之日止，按月給付原告592元。 十六、被告亨福實業股份有限公司應給付原告23,970元，暨自107年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（I）部	一、上訴人亨福實業股份有限公司應給付被上訴人31萬2,280元暨自107年4月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（A1）、0000（A2）、0000（A3）、0000（I）、0000（K）、1819（B）部分土地之日止，按月給付被上訴人1萬2,592元。 二、上訴人亨福實業有限公司應給付被上訴人6,696元，暨自107年8月16日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還編號0000（B）、0000（E）部分土地之日止，按月給付被上訴人605元。	

（續上頁）

	分土地之日止，按月給付原告837元。 ㈢、被告亨福實業股份有限公司應給付原告288元，暨自107年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（K）部分土地之日止，按月給付原告10元。 ㈣、被告亨福實業股份有限公司應給付原告37,960元，暨自107年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；並自107年1月1日起至返還如附圖所示區塊0000（B）部分土地之日止，按月給付原告2,920元。		

附表貳之1：一、二審判決金額比較表：金額單位為新臺幣元

㈠、林瑩政：

利息起算日	區域編號	甲：（一審判決）不當得利金額	乙：（一審判決）自107年1月1日起每月應付金額	丙：（二審判決）不當得利金額	丁：（二審判決）自107年1月1日起每月應付金額	備註
107年4月18日	0000（C）	22592	2079	23179	2133	
	0000（D）	8964	313	9024	315	
	0000（F1） 0000（F2） 0000（F3）	15572 （0000F）	1433	15518	1428	
	0000（H）	5814	203	5898	206	
	0000（J）	337	31	359	33	
	0000（A）	208	16	208	16	
	0000	3401	313	3401	313	
金額合計		56888	4388	57587	4444	

利息起算日	區域編號	甲：（一審判決）不當得利金額	乙：（一審判決）自107年1月1日起每月應付金額	丙：（二審判決）不當得利金額	丁：（二審判決）自107年1月1日起每月應付金額	備註
107年8月16日	0000（G）	17610	1500	17298	1489	
	0000（A）	1934	178	1945	179	
	0000（A）以外部分	152	14	141	13	
金額合計		19696	1692	19384	1681	
被上訴人對林瑩政請求金額總計		76584	6080	76971 擴張387 （擴張部分之利息起算日自109年3月5日起算）	6125 擴張45	擴張（追加）如左

㈡、亨福公司：

利息起算日	區域編號	甲：（一審判決）不當得利金額	乙：（一審判決）自107年1月1日起每月應付金額	丙：（二審判決）不當得利金額	丁：（二審判決）自107年1月1日起每月應付金額	備註
107年4月18日	0000（A1） 0000（A2） 0000（A3）	285096	10058	267426	9441	
	0000（I）	23970	837	6756	236	
	0000（K）	288	10	372	13	
	0000（B）	37960	2920	37726	2902	
金額合計		347314	13825	312280	12592	

利息起算日	區域編號	甲：（一審判決）不當得利金額	乙：（一審判決）每月應付金額	丙：（二審判決）不當得利金額	丁（二審判決）自107年1月1日起每月應付金額	備註
107年8月16日	0000（B）	252	12	252	12	
	0000（E）	6433	592	6444	593	
金額合計		6685	604	6696	605	
被上訴人對亨福公司請求金額總計		353999	14429	318976 減縮35023	13197 減縮1232	減縮如左

附圖：內政部國土測繪中心鑑測日期108年7月17日鑑定圖㈠