臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第21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
　　林泉亨
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11月21日臺灣苗栗地方法院106 年度重訴字第30號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之擴張，本院於109 年7 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第四項應更正為：「亨福實業股份有限公司、林瑩政應分別給付被上訴人新臺幣壹拾貳萬參仟陸佰陸拾壹元，及自民國一百零七年九月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零七年六月一日起至返還如主文第一項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣貳仟伍佰參拾元。倘亨福實業股份有限公司、林瑩政其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍內，免給付責任」。

原判決主文第五項應更正為：「亨福實業股份有限公司、林泉亨應給付被上訴人新臺幣貳萬玖仟零捌拾捌元，及自民國一百零七年九月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；暨自民國一百零七年六月一日起至返還如主文第二項所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟陸佰壹拾陸元。倘亨福實業股份有限公司、林泉亨其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍

內，免給付責任」。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。本件被上訴人對上訴人關於不當得利部分，原請求：亨福實業股份有限公司（下稱亨福公司）、林瑩政應給付被上訴人新臺幣（下同）123,661 元，及自民國107 年9 月28日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；暨自107 年6 月1 日起至返還如原判決主文第1 項所示土地之日止，按月給付被上訴人2,530元。倘上開上訴人其中一人已為給付，其餘上訴人於已給付之範圍內，免給付責任；亨福公司、林泉亨應給付被上訴人29,088元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還如原判決主文第2項所示土地之日止，按月給付被上訴人1,616元。倘上開上訴人其中一人已為給付，其餘上訴人於已給付之範圍內，免給付責任（見原審卷二第43、44頁），嗣於本院以108年4月3日民事答辯狀更正如後述聲明第四、五項所示（見本院卷一第87頁反面、第88頁），核屬更正其事實上或法律上陳述，非屬訴之變更或追加，應予准許。

二、按在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。本件被上訴人於原審訴之聲明第6 項為：「亨福公司應給付被上訴人134,513 元，及自本件更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；並自107 年6 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人6,319 元。」（見原審卷二第44頁，被上訴人對陳○○請求部分已敗訴確定，茲不贅述），嗣於本院變更聲明為：「亨福公司

應給付被上訴人134,536 元，及自107 年9 月28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6 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人6,320 元。」（見本院卷一第88頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，無庸對造同意即可為之，合先敘明。

壹、被上訴人主張：

一、坐落苗栗縣○○鎮○○○段（以下同段均省略）1784、1792、1794、1795、1796、1804地號土地均為中華民國所有，被上訴人為管理機關，而與亨福公司、林瑩政、林泉亨訂立租賃契約情形如下：

㈠亨福公司前以其於82年7 月21日已實際使用為由，申請承租包括1792、1793、1794、1796、1804地號等5 筆土地，並與被上訴人於92年9 月3 日訂立國有基地租賃契約（下稱A 租約），租賃期間自92年5 月1 日起至100 年12月31日止，租期屆至後，迭經依A 租約第2 條第2 項規定換約續租至108 年12月31日止。惟被上訴人嗣經調閱行政院農業委員會林務局農林航空測量所（下稱航空測量所）82年6 月8 日航攝影像，並套對A 租約之土地，發現亨福公司並無於82年7 月21日前實際使用1792、1793、1794、1796地號4 筆土地之情事，而與國有財產法第42條第1 項第2 款規定要件不符，故於102 年11月15日依A 租約第5 條其他約定事項㈣之約定，發函向亨福公司為撤銷（終止）A 租約其中上開4 筆土地租賃契約之意思表示，亨福公司已收受該通知。A 租約既經撤銷或終止，惟亨福公司如附表一編號1 至6 所示之地上物占有各該土地，及占有編號7 之土地（按：1793地號土地部分被上訴人另訴請求），即屬無權占有。

㈡被上訴人與林瑩政於101 年9 月6 日就1782、1783、1784地號土地簽立耕地放租租賃契約書（下稱B 租約）其中1784地號土地部分，租賃範圍應為B 租約「附圖第3 錄」之0.556 公頃，惟林瑩政卻與亨福公司無權占有非屬租賃範圍之如附表二編號1 、2 、5 所示土地，並讓亨福公司在如附表二編

號1、2所示土地上私設地上物；另被上訴人與林瑩政於101年7月16日就1795地號土地簽立耕地放租租賃契約（下稱C租約），約定租賃期間自101年1月16日起至103年1月31日止，而林瑩政並未依C租約第2條約定申請續租之事，故C租約已因租期屆滿而消滅，惟林瑩政與亨福公司無權占有如附表二編號3、4、6所示土地，且亨福公司在編號3、4所示土地上設置地上物。是林瑩政與亨福公司占有如附表二所示土地即無正當權源。

㈢林泉亨與被上訴人於101年9月6日分別就1792、1796地號土地簽立國有耕地放租租賃契約（下稱D租約），租賃期間自101年11月1日起至111年10月31日止。然被上訴人嗣後發現林泉亨違反D租約第5條特約事項第4、5款約定，未自任耕作，且其承租之土地上經亨福公司搭建如附表三編號1至5之地上物，依D契約其他特約事項㈤之規定，契約應屬無效，縱認契約為有效，被上訴人亦於105年11月16日發函通知林泉亨於同年12月1日終止D租約，林泉亨應於106年1月1日前騰空交還土地。然林泉亨並未返還，而與亨福公司繼續無權占有如附表三所示土地。

㈣上訴人既分別無權占有如附表一、二、三所示土地，則被上訴人自得依民法第767條之規定，請求亨福公司除去附表一編號1至6、附表二編號1至4、附表三編號1至5之地上物，並將其占有如附表一所示土地返還被上訴人；另與林瑩政、林泉亨分別將附表二、附表三所示土地返還被上訴人。

二、上訴人分別無權占有上開土地，而獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有無法就如附表一、二、三所示土地使用收益之損害，而本件土地緊鄰○○○○區○鄰○○道○ 號及61號快速道路，對外交通便利，且系爭土地現供亨福公司營業使用，經濟利用價值非低，故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人按兩造上開租賃契約約定租金之計算方式（以租賃面積按申報地價年息百分之5計算）給付如附表四、五、六所示不當得利，應屬適當。又亨福公司與林瑩政就附

表二所示土地、亨福公司與林泉亨就附表三所示土地，亨福公司均為直接占有人，林瑩政、林泉亨則分別為間接占有人，故亨福公司與林瑩政間就附表五之給付、亨福公司與林泉亨間就附表六之給付，分別為不真正連帶關係，其中一人已給付，另一人於其已給付之範圍內，免給付責任。

三、並聲明：

㈠亨福公司應將如附表一編號1至6所示土地之地上物拆除騰空，並將如附表一所示土地返還予被上訴人。

㈡亨福公司應將如附表二編號1至4所示土地之地上物拆除騰空，並與林瑩政將如附表二所示土地返還予被上訴人。

㈢亨福公司應將如附表三編號1至5所示土地之地上物拆除騰空，並與林泉亨將如附表三所示土地返還予被上訴人。

㈣亨福公司應給付被上訴人134,536元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還如附表一所示土地之日止，按月給付被上訴人6,320元。

㈤亨福公司、林瑩政應分別給付被上訴人123,661元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還如附表二所示土地之日止，按月給付被上訴人2,530元。倘亨福公司、林瑩政其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍內，免給付責任。

㈥亨福公司、林泉亨應分別給付被上訴人29,088元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還如附表三所示土地之日止，按月給付被上訴人1,616元。倘亨福公司、林泉亨其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍內，免給付責任。

㈦願供擔保，請准宣告假執行。（未繫屬本院部分，茲不贅述）

貳、上訴人則以：

一、亨福公司部分：

㈠無論依國有財產法第42條規定，或修正前國有非公用不動產

出租作業程序，均僅規定「實際使用」得逕予出租，並無限制「建築使用」之基地部分方可出租，故耕作或通行使用亦應屬之。由被上訴人提出之82年間航照圖所示，系爭土地當時雖無建物存在，但田埂明顯，並有耕作等利用情形明確，顯見當時有實際使用。被上訴人以82年間航照圖顯示「沒有建物」即認為亨福公司違反規定，顯然有違上開規定。

㈡亨福公司於82年7 月21日前即已興建廠房，且於92年間申請基地租賃時，除提出前開房屋稅籍證明外，被上訴人亦有至現場勘查亨福公司有無確實使用租賃之土地。被上訴人基於管理機關之身分，對其所管理土地使用狀況，不可能不知情。被上訴人既經審查後認為上訴人符合國有財產法出租之規定方予以出租，斷不可能僅憑上訴人所提房屋稅籍資料，即認為上訴人有於82年7 月21日前實際使用。

㈢被上訴人主張以102 年11月15日函依A租約第5 條其他約定事項㈣向亨福公司為「終止」租約之意思表示，惟該函文係記載「撤銷」，而A 租約第5 條其他約定事項㈣係屬於意定撤銷事由，同條第17項才是終止事由，終止租約應依同條第17項事由。

㈣依被上訴人所定國有非公用不動產被占用處理要點第5 點第1 項、第2 項規定觀之，被上訴人應避免紛爭，以出租、讓售、專案讓售等方式處理未果後，始得提起訴訟解決。惟被上訴人卻未依前開規定辦理，逕對亨福公司提起多件拆屋還地訴訟，其中諸多土地均為亨福公司使用多年，更不乏花費鉅資向前使用人購買土地使用權，並每年按期繳納費用。亨福公司已依法聲請產業專區，以期被上訴人合法讓售本件土地，更於108 年8 月29日向苗栗縣政府遞交可行性規劃報告，顯見兩造間可循此方法解決本件糾紛。又被上訴人取回土地後，在尚未出租期間，勢必無法繼續收取租金，更要花費成本管理土地，足見取回土地對被上訴人未必有利，而屬權利濫用行為。

㈤關於不當得利金額之計算：

本件土地鄰近養豬場，環境、機能不佳，以申報地價年息百分之5計算顯然過高。再者，原審判決認為租約面積、範圍以約計面積計算；卻在不當得利計算部分，認為以實際承租範圍為據，認定標準歧異，顯有違誤。

二、林瑩政部分：

㈠1784地號土地部分：

林瑩政係依被上訴人交付之土地範圍為使用，縱使實際面積經日後實地測量有所差異，仍應以被上訴人出租時交付使用之土地為準，林瑩政始終依被上訴人指示之土地而使用，並無被上訴人所指無權占有之情形。

㈡1795地號土地部分：

C租約於103年1月31日租期屆滿後，林瑩政仍繼續使用土地，被上訴人始終未為反對之意思表示，遲至租期屆滿7個月後之103年7月3日方以台財產中新二字第10326015610號函表示租賃關係已消滅，應依民法第451條規定，認被兩上訴人與林瑩政間就1795地號土地已成立不定期限之租賃關係，林瑩政自非無權占用。

㈢關於被上訴人本件請求係屬權利濫用，及請求不當得利金額之計算，同亨福公司所述。

三、林泉亨部分：

㈠林泉亨自承租1792、1796地號土地迄今，未有違反D租約使用之情形；且目前於該土地部分仍種有果樹、菜園，如附圖一所示雜草地部分，尚有部分從事農作，被上訴人終止租約顯非合法，林泉亨自仍屬有權占用。退步言之，縱使林泉亨有不自任耕作情形，本件仍有民法第111條但書「除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效」規定之適用。

㈡關於被上訴人本件請求係屬權利濫用，及請求不當得利金額之計算，同亨福公司所述。

四、均聲明：被上訴人之訴駁回。

參、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起本件上訴，被上訴人並於本院更正、擴張訴之聲明，兩造之聲明如下：

一、上訴人之上訴聲明：

㈠原判決不利上訴人部分廢棄。

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、被上訴人之答辯聲明：上訴駁回（原判決主文第4、5項部分，被上訴人於本院為更正聲明如前述；原判決主文第6項部分，原審判決准許金額超過被上訴人原審訴之聲明，經被上訴人於本院擴張聲明如原判決主文第6項所示）。

肆、本院整理兩造不爭執事項、爭執事項如下（見本院卷一第122至123頁，本院卷二第17至19、67至68頁）：

一、不爭執事項：

㈠1784地號土地（重測前為○○段1389地號土地）、1792地號土地（重測前為○○段779地號土地）、1794地號土地（重測前為○○段780地號土地）、1795地號土地（重測前為○○段781地號土地）、1796地號土地（重測前為○○段785地號土地）、1804地號土地（重測前為○○段787地號土地）均為中華民國所有，被上訴人為管理機關。

㈡亨福公司部分：

1.亨福公司前以其於82年7月21日已實際使用為由，申請承租包括1792、1793、1794、1796、1804地號5筆國有土地（原審卷一第143頁），並與被上訴人於92年9月3日訂立國有基地租賃契約（原審卷一第21、22頁，即A租約），租賃期間自92年5月1日起至100年12月31日止，租期屆至後，迭經依A租約第2條第2項規定換約續租至108年12月31日止（原審卷一第126頁）。

2.被上訴人嗣於102年11月15日以經調閱航空測量所82年6月8日航攝影像，並套對A租約之土地結果，認亨福公司非於82年7月21日前實際使用1792、1793、1794、1796地號4筆土地，而與國有財產法第42條第1項第2款之規定不符，而依【A租約第5條其他約定事項㈣】，向亨福公司為終止A租約其中上開4筆土地租賃契約之意思表示（原審卷一第25

頁），亨福公司已收受該通知。

3.亨福公司現仍占有如附表一、二、三所示土地。其上地上物之事實上處分權人為亨福公司。

㈢林瑩政部分：

1.林瑩政與被上訴人於101 年9 月6 日就1782、1783、1784地號（【第3 錄之0.556 公頃】）土地簽立耕地放租租賃契約書（原審卷一第119 、120 頁，即B 租約），租賃期間自100 年12月5 日起至109 年12月31日止。

2.林瑩政與被上訴人於101 年7 月16日就1795地號土地簽立耕地放租租賃契約，租期自101 年1 月16日起至103 年1 月31日止。依上開契約第2 條約定：「租期屆滿時，租賃關係消滅，放租機關不另通知。承租人如有意續租，應於租期屆滿前3 個月內，申請換約續租。其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，由放租機關收回土地。」（原審卷一第123 頁，即C 租約）

3.林瑩政於103 年4 月17日申請承租1795地號土地，經被上訴人以林瑩政未於租期屆滿前申請換約續租等理由，認於法未合，將其耕地申租案予以註銷（原審卷一第122 頁）。

4.林瑩政於被上訴人請求不當得利之期間至今均有占有如附表二所示土地。

㈣林泉亨部分：

1.林泉亨與被上訴人於101 年9 月6 日分別就1792、1796地號土地簽立國有耕地放租租賃契約（原審卷一第27至30頁，即D 租約），租賃期間自101 年11月1 日起至111 年10月31日止。

2.被上訴人於105 年11月16日以林泉亨未依D 租約第5 條特約事項第4 、5 款約定自任耕作，且在承租之土地上鋪設水泥地、搭建鐵皮棚房等地上物為由，通知林泉亨於105 年12月1 日終止D 租約，林泉亨應於106 年1 月1 日前騰空交還土地（原審卷一第31頁）。

3.林泉亨自106 年1 月1 日起仍占用如附表三所示土地迄今。

㈤本件租金是以租賃面積按申報地價年息百分之5計算。
㈥林泉亨就D租約已繳納租金或使用補償金至105年11月止。
㈦被上訴人另案以A租約其中1793地號土地之租約，業經其於102年11月15日發函撤銷（理由與其於本件之主張相同），亨福公司係無權占有為由，訴請拆除地上物，返還承租之土地，並請求不當得利，經本院以108年度上字第564號判決被上訴人勝訴在案（尚未確定）（見本院卷二第27至42頁）。

二、兩造爭執事項：

㈠被上訴人以亨福公司並未於82年7月21日前實際使用1792、1794、1796地號土地為由，認與國有財產法第42條第1項第2款之規定不符，而依100年4月26日契約第5條其他約定事項㈣撤銷（終止）上開3筆土地租賃契約，有無理由？

㈡林瑩政抗辯其得依民法第451條規定，主張就1795地號土地（C租約部分），有不定期租賃關係存在，有無理由？另抗辯其係依B租約而占有如附表二編號1、2、5所示土地有無理由？

㈢被上訴人以林泉亨未自任耕作為由，依D租約第5條第5款主張契約無效有無理由？若認為契約有效，則其主張依第4條特約事項第21項第9款終止租約，是否有理由？

㈣上訴人主張被上訴人請求其拆除地上物，並將土地返還被上訴人，是否屬權利濫用？

㈤被上訴人依民法第767條規定，請求上訴人返還下列土地，有無理由？

1.亨福公司應將如附表一編號1至6所示土地之地上物拆除騰空，並將如附表一所示土地返還予被上訴人。

2.亨福公司應將如附表二編號1至4所示土地之地上物拆除騰空，並與林瑩政將如附表二所示土地返還予被上訴人。

3.亨福公司應將如附表三編號1至5所示土地之地上物拆除騰空，並與林泉亨將如附表三所示土地返還予被上訴人。

㈥被上訴人依民法第179條，請求上訴人依上開占用面積給付

按各該土地申報地價年息百分之5計算之不當得利，有無理由？

伍、本院之判斷：

一、被上訴人撤銷與亨福公司間就1792、1794、1796地號土地之土地租賃契約為有理由：

㈠查亨福公司前以其於82年7月21日已實際使用為由，申請承租包括1792、1793、1794、1796、1804地號5筆由被上訴人管理之國有土地，並與被上訴人於92年9月3日訂立A租約，租賃期間自92年5月1日起至100年12月31日止，租期屆至後，迭經依A租約第2條第2項規定換約續租至108年12月31日止等情，有被上訴人提出之土地建物查詢資料、國有基地租賃契約書、承租國有非公用不動產申請書、申租國有非公用不動產申請人應繳證件一覽表、申租圖、土地勘清查表（勘清查後）為證（見原審卷一第17、18、20、125、126頁、第143至152頁），且為兩造所不爭執，而堪認定。

㈡被上訴人主張其經調閱航空測量所82年6月8日航攝影像，並套對A租約之土地結果，認亨福公司非於82年7月21日前實際使用1792、1793、1794、1796地號4筆土地，與國有財產法第42條第1項第2款之規定不符，而依A租約第5條其他約定事項㈣之約定，於102年11月15日向亨福公司為撤銷A租約其中上開4筆土地租賃契約之意思表示，亨福公司已收受該通知等情，已提出其新竹辦事處102年11月15日台財產中新二字第10226020830號函為證（原審卷第25頁正反面），上訴人就被上訴人有發函撤銷A租約其中4筆土地之意思表示，並經其收受通知等情，固不爭執，惟抗辯被上訴人撤銷A租約之意思表示並不合法等語。經查：

1.按非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租，國有財產法第42條第1項第2款定有明文。而兩造於92年9月3日訂立之A租約第5條其他約定事項㈣約定：「承租人於申請承租時，所附繳證件，經發現有虛偽不

實時，承租人除負法律責任外，並由出租機關應撤銷租約，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還」（見原審卷一第22頁）；另100年4月26日簽立之A租約第5條其他約定事項㈣亦約定：「承租人於申請承租所繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷租約，承租人除應負法律責任及返還基地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還」（見原審卷一第24頁），經核上開約定之性質，乃為約定撤銷權，基於私法自治之原則，自無不許之理。

2.查被上訴人主張亨福公司於92年4月16日向被上訴人申請承租1792、1793、1794、1796、1804地號5筆土地時，係提出其廠房之房屋稅資料，以證明其廠房係在82年7月20日前建造等情，為亨福公司所不爭執，而堪信屬實。又亨福公司於申請承租時提出之承租國有非公用不動產申請書上「申請類別」部分，乃勾選申請承租不動產類別為「基地」；嗣經被上訴人於92年6月20日派員勘查結果，當時現況為1792地號土地（即重測○○段779地號土地）、1796地號土地（即重測前785地號土地）均為亨福公司工廠（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里○○0000號）內之泥土地、1794地號土地（即重測前○○段780地號土地）則為亨福公司作為上開工廠圍牆內廠房、水泥地、泥土地、雜草地使用；再由被上訴人依亨福公司指述範圍繪製申租圖，由亨福公司於申租圖上用印切結，被上訴人並依亨福公司切結內容製作土地勘清查表，載明地上物用途為「工廠」等情，有前揭承租國有非公用不動產申請書、申租國有非公用不動產申請人應繳證件一覽表、申租圖、土地勘清查表（勘清查後）附卷可證，且為亨福公司所不爭執，而堪採信。而上開申租圖雖由被上訴人所製作，然其既係依據現場勘查結果及亨福公司之指述所繪製，並經亨福公司於其上蓋用大小章確認，足證亨福公司業已切結確認該申租圖所示情形與82年7月21日前實際使用情形相符，並持以作為申請承租上開5筆土地之依據無訛，自不因該申租圖非其自行製作而有異。另A租約第1條亦載明關於

租賃基地坐落「崎腳36-3號」之「圍牆內泥土地、雜草地」、「工廠內水泥地」、「圍牆內廠房、水泥地、泥土地、雜草地」、「鐵皮棚架、圍牆內水泥地」。準此，足見亨福公司係以其於82年7月21日前已有實際使用申租圖、土地勘清查表上所載範圍之土地作為「崎腳36-3號」廠房使用為由，申請以基地租賃之方式訂立A租約，應可認定。

3.惟觀諸被上訴人所提出林務局農林航空測量所82年6月8日拍攝之空照圖，及原審囑託苗栗縣○○地政事務所（下稱○○地政事務所）將上開空照圖與重測前地籍圖套繪結果，1792、1796地號土地上並非如92年間勘查現況所示分別為泥土地；1796地號土地亦無圍牆、廠房、水泥地、泥土地等，亨福公司之廠房僅在1804地號土地（即重測前○○段787地號土地）上等情，有上開空照圖、○○地政事務所107年6月15日鑑定圖（下稱套繪圖）附卷可佐（前者置於證物袋，後者見原審卷二第9頁）；另經原審囑託○○地政事務所○○○鎮○○○段100年重測前後之地籍圖套疊結果，雖重測前後之地籍線及面積有些許差距，然大致位置不變等情，亦有該套疊圖在卷可參（見原審卷二第7頁），堪認○○地政事務所107年6月15日鑑定圖所示套繪結果，應足以真實顯示A租約所示租賃土地於82年間之現況。基此，由上開套繪圖所示1792、1794、1796地號土地於82年6月8日實際使用之現況，既與亨福公司申請承租時所示泥土地、圍牆、廠房、水泥地、泥土地、雜草地等均為亨福公司工廠之範圍內等情顯不相同，則被上訴人主張亨福公司於82年7月21日前並無實際使用1792、1794、1796地號土地等情，信堪屬實。

㈢亨福公司雖抗辯依修正前國有非公用不動產租賃作業程序第24點規定，只需有實際使用之事實，被上訴人即得出租，並不以「建築使用」之基地為限云云。按修正前國有非公用不動產租賃作業程序第24點第1項規定：「依國有財產法第42條第1項第2款規定出租之建築基地，除主體建築物坐落之國有基地外，其毗鄰為民國82年7月21日前實際使用範圍之

國有土地，得一併辦理出租」。又現行國有非公用不動產租賃作業程序第25點第1項第2款規定「依國產法第42條第1項第2款規定出租者，為實際使用範圍」（見本院卷一第54至57頁），準此，依國有財產法第42條第1項第2款規定出租之國有非公用不動產，雖不以主體建築物坐落之國有基地為限，然仍以82年7月21日前有實際使用之事實為必要。次按當事人欲求利己之裁判，首須主張利己之事實，此為主張責任，而後始生證明其主張為真實之舉證責任。查亨福公司就1792、1794、1796地號土地於82年7月21日前實際使用情形，僅陳稱：因時代久遠，不復記憶等語（見本院卷一第146頁），絲毫未為具體之陳述、主張，更遑論已盡舉證之責。是其空言抗辯有於82年7月21日前有實際使用1792、1794、1796地號土地，尚難憑採。

㈣綜上，亨福公司既於82年7月21日前未實際使用1792、1794、1796地號土地，卻於申請承租時切結其有實際使用上開土地，則其切結內容顯有虛偽不實情事，應可認定。從而，被上訴人依A租約第5條其他約定事項㈣之約定，於102年11月15日發函向亨福公司為撤銷A租約之意思表示，自屬有據。

二、林瑩政就C租約之1795地號土地，並無不定期租賃關係存在：

㈠林瑩政與被上訴人於101年7月16日就被上訴人管理之1795地號國有土地簽立C租約，租期自101年1月16日起至103年1月31日止等情，有被上訴人提出之土地建物查詢資料、耕地放租租賃契約為證（見原審卷一第19頁、第123頁正反面），且為兩造所不爭執，而堪信為真實。

㈡林瑩政雖抗辯其於C租約屆滿後仍繼續使用1795地號土地，被上訴人始終未為反對之意思表示，至103年7月3日始發函表示租賃關係已消滅，依民法第451條之規定，應認被上訴人與林瑩政已就1795地號土地成立不定期租賃關係云云，然為被上訴人所否認。經查：

1.租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；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450條第1項、第451條分別定有明文。定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係。

2.C租約第2條約定：「本租約為定期租賃契約，其期間自民國101年1月16日起至民國103年1月31日止。租期屆滿時，租賃關係消滅，放租機關不另通知。承租人如有意續租，應於租期屆滿前3個月內，申請換約續租。其有欠租者，應先繳清；逾期未換約者，即為無意續租，由放租機關收回土地」（原審卷一第123頁），足見被上訴人與林瑩政於訂立C租約時，即已約明租期屆滿，C租約當然消滅，林瑩政如欲續租，應於租期屆滿前3個月申請換約續租，再由被上訴人與林瑩政以合意另定租約之方式為之。惟林瑩政遲至103年4月17日始申請承租1795地號土地，經被上訴人以林瑩政未於租期屆滿前申請換約續租等理由，認於法未合，將其耕地申租案予以註銷等情，有被上訴人新竹辦事處103年7月3日台財產中新二字第10326015610號函在卷可憑（見原審卷一第122頁正反面），且為兩造所不爭執，亦堪認定。林瑩政既未依C租約約定申請換約續租，則C租約已於租期屆滿時當然消滅，允無疑義；且被上訴人於林瑩政另提出承租申請時，已明確表示拒絕之意，是林瑩政主張C租約應依民法第451條之規定，成立不定期租賃關係云云，自無可採。

三、林瑩政抗辯其係依B租約而占有如附圖一所示編號1784⑺、⑻、⑼（即附表二編號1、2、5）所示土地並無理由：

1.林瑩政與被上訴人於101年9月6日就被上訴人所管理之17

82、1783、1784地號（第3錄之0.556公頃）國有土地簽立B租約，租賃期間自100年12月5日起至109年12月31日止等情，為兩造所不爭執，並有被上訴人提出之土地建物查詢資料、國有耕地放租租賃契約書為證（見原審卷一第16、119、120頁），而堪信屬實。

2.又林瑩政現占有如附圖一編號1784⑺、⑻、⑼所示土地部分，有附圖一之鑑定圖在卷可證，且為兩造所不爭執，而堪認定。被上訴人主張林瑩政係無權占有上開土地，惟為林瑩政所否認，並以上開土地均屬B租約中1784地號（第③錄之0.556公頃）租賃土地之範圍，而屬有權占有等語置辯。經查：

①被上訴人與林瑩政所訂立之B租約約定租賃之範圍包括該契約附圖1784地號土地第③錄之部分，因1784地號土地尚未分割確定，故暫按約計面積0.0556公頃計算等情，為兩造所不爭執，而堪認定。

②觀之B租約之附圖，1784地號土地分為第①、②、③錄，由北至南依序為③（下稱③-1錄）、①、③（下稱③-2錄）、②；而第①錄與③-2錄乃以西側1782、1783地號土地間之地籍線向東延伸與東側1793、1794地號土地間地籍線之連線為界；第①錄與③-1錄，則以東側1795、1794地號土地間地籍線向西之延伸線為界，足見附圖一編號1784⑺、⑻、⑼均為第①錄之範圍，而非為B租約之租賃標的，應屬明確。

③又B租約就1784地號土地租賃範圍之第③錄面積556平方公尺，既為約略面積，則實際面積多或少於該面積，均屬可能。而原審業依上訴人之聲請，囑託○○地政事務所將1784地號土地上如附圖一所示1、2連線往南平行移動至第③錄之面積總計可達556平方公尺為止，其結果如附圖一所示（原審卷二第12頁）；其中附圖一編號1784⑴、⑵、⑶、⑷、⑸、⑽之面積總計已達556平方公尺（計算式：144.11＋108.94＋9.3 ＋252.01＋21.02 ＋20.62 ＝556 ），且經與B租約附圖比對結果，其中附圖一編號1784⑽部分土地已在1794

、1795地號土地地籍線延伸線之南側，似已在1784第①錄之範圍內，惟被上訴人就上訴人主張此為B租約租賃範圍乙節，並不爭執，則被上訴人所主張之B租約租賃範圍之面積，並未少於該契約之暫定面積範圍內，且其位置與B契約附圖所示第③錄亦屬相當；反之，如附圖一編號1784⑺、⑻、⑼之位置顯然係在B租約附圖所示第②錄之範圍，已如前述，且其面積共計187.78平方公尺（計算式：149.7 ＋33.46 ＋4. 62 ＝187.78），已約為B租約約定1784地號土地租賃面積556 平方公尺之3 分之1，而遠超出可能誤差之範圍，是以上訴人抗辯附圖一編號1784⑺、⑻、⑼均屬B租約之租賃範圍，林瑩政乃有權占有該部分土地云云，實無可採。

④至上訴人雖抗辯其就附圖一編號1784⑺、⑻、⑼部分土地亦有繳納使用補償金，自應已成立租賃關係云云。惟上訴人並未舉證證明其與被上訴人間就附圖一編號1784⑺、⑻、⑼部分土地已達成租賃之意思表示合致，自難認就該部分土地已成立租賃契約；又被上訴人否認上訴人有就上開土地繳納使用補償金之事實，而上訴人所提出郵政劃撥儲金存款收據之時間為94年9 月13日，乃在B租約訂立之前，且其上亦無足資辨識其所繳納之75元係何款項之資訊，其復自承並無其他證據足以證明其抗辯屬實（見原審卷二第53頁），自難認定其抗辯就附圖一編號1784⑺、⑻、⑼所示土地為有權占有云云為可採。

四、被上訴人以林泉亨未自任耕作為由，依D租約第5 條第5 款主張契約無效，為有理由：

㈠林泉亨與被上訴人於101 年9 月6 日分別就被上訴人管理之1792、1796地號國有土地簽立D租約，租賃期間自101 年11月1 日起至111 年10月31日止等情，有被上訴人提出之土地建物查詢資料、國有耕地放租租賃契約書為證（原審卷一第17、20頁、第27至30頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

㈡被上訴人主張於105 年11月16日以林泉亨未依D租約第5 條

特約事項第4、5款約定自任耕作，且在承租之土地上鋪設，林泉亨應於106年1月1日前騰空交還土地等情，並提出其苗栗辦事處105年11月16日台財產中苗二字第10527010070號函、勘查時間為102年3月28日、105年1月14日之土地勘清查表（勘清查後）、現場照片為證（見原審卷一第31、32頁、本院卷一第143頁正反面、第144頁）。惟林泉亨否認有未自任耕作情事，而抗辯D租約仍屬有效，縱有部分未自任耕作，就其餘部分之租約仍屬有效云云。經查：

1.法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明文。查D租約第5條特約事項㈤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，如有虛偽不實，願負法律責任，並認租約無效，交還土地，絕無異議」（見原審卷第27、29頁），足見兩造已約定「不自任耕作」情事，乃屬契約無效之事由，應無疑義。又被上訴人與林泉亨既就1792地號土地、1796地號土地各以單一契約約定承租範圍，則林泉亨就租賃標的之1792、1796地號土地，若有未自任耕作情事，則各該租賃契約自應全部無效，而非僅有未自任耕作部分土地之租約無效。上訴人雖抗辯依民法第111條但書規定有自任耕作部分之土地租約仍屬有效云云，然觀諸1792、1796地號土地均屬一般農業區之農牧用地，有前揭土地建物查詢資料可稽，則兩造以林泉亨未自任耕作做為契約無效事由之目的，顯然係為確保租賃之土地須由承租人從事農業使用之用途，是由其等訂約之目的以觀，林泉亨縱僅有部分土地未自任耕作，亦已違反其等訂約之目的，其租約仍應全部無效。是林泉亨抗辯僅有未自任耕作部分無效，並無可採。

2.查D租約租賃範圍內如附圖一、二所示編號1792⑴、1796⑶、⑸均為亨福公司之廠房，1796⑵、1796⑹為亨福公司使用之水泥空地（即如附表三編號1至5所示土地）；另如附圖一、二所示編號1792⑵，1796⑷部分之土地（即如附表三編號

6、7所示土地）則為雜草地等情，業經原審於106年6月30日至現場履勘屬實，製有勘驗筆錄足稽（見原審卷一第76頁），並囑託○○地政事務所繪製鑑定圖（如附圖一、二）在卷可佐，且林泉亨就上開鑑定圖所示之現況並無意見（見原審卷一第107頁），則林泉亨就上開土地並無自任耕作之事實，至為明確，其否認有違反D租約而使用承租土地之情事云云，自無可採。

3.查上訴人雖於本院提出108 年4 月8 日拍攝之土地使用現況照片2 紙（見本院卷一第96頁），並聲請本院履勘現場，欲證明仍有在其承租之土地上耕作之事實，惟觀諸上訴人所提出之照片，土地上固有稀疏之植物，及搭設藤架，然藤架下方僅有少量植物，且由其生長狀況以觀，種植時間應係未久之前；況林泉亨承租之1792、1796地號土地上既有前揭亨福公司之廠房等，而足認林泉亨確有未自任耕作之約定契約約定無效之事由，自不因林泉亨在其餘少部分土地上仍有耕作之事實，即認契約仍屬有效，是以其抗辯並無理由，且其關於勘驗現場之聲請，亦無必要。

㈢被上訴人前雖於105 年11月16日發函通知林泉亨於105 年12月1 日終止D租約，請求其返還土地，然林泉亨未自任耕作，依約D契約應為無效，已如前述，且此無待被上訴人向上訴人以意思表示為之，故被上訴人縱然向林泉亨為終止契約之意思表示，仍無礙於D契約已因林泉亨未自任耕作，依約應屬無效之事實認定，附此敘明。

五、被上訴人請求上訴人拆除地上物返還土地，應屬有據，上訴人抗辯係權利濫用，並無理由：

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 項前段、中段定有明文。而以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證

明之。

㈡亨福公司以如附表一編號1至6所示地上物占有各該部分土地，及占有編號7所示土地；亨福公司與林瑩政以亨福公司如附表二編號1至4所示之地上物占有各該土地，及占有編號5、6所示土地；亨福公司與林泉亨以亨福公司如附表三編號1至5所示地上物占有各該土地，及占有編號6、7所示土地等情，均為兩造所不爭執，而堪認定。惟亨福公司與被上訴人所訂立A租約，業因被上訴人行使約定撤銷權，而失其效力；又附圖一編號1784⑺、⑻、⑼之土地並非被上訴人與林瑩政所訂立之B租約之租賃範圍，林瑩政復未能證明其就此部分土地有占有權源；另林瑩政與被上訴人所訂C租約亦因租期屆滿而消滅；至林泉亨與被上訴人間之D租約，已因林泉亨未自任耕作而全部無效等情，俱如前述；另亨福公司就其占有如附表二、三所示土地，亦未陳明及證明有何占有之合法權源，則亨福公司占有如附表一所示土地、亨福公司與林瑩政占有如附表二所示土地、亨福公司與林泉亨占有如附表三所示土地，均無正當權源，而屬無權占有，應可認定。從而，被上訴人依民法第767條之規定，請求亨福公司將如附表一所示編號1至6所示地上物拆除，並返還附表一所示土地予被上訴人；請求亨福公司將如附表二編號1至4所之地上物拆除，並與林瑩政將如附表二所示土地返還被上訴人；請求亨福公司將如附表三編號1至5所示地上物拆除，並與林泉亨將如附表三所示土地返還被上訴人，核屬有據。

㈢上訴人雖以依被上訴人所定國有非公用不動產被占用處理要點第5點第1項、第2項規定觀之，被上訴人應避免紛爭，以出租、讓售、專案讓售等方式處理未果後，始得提起訴訟解決，然被上訴人卻對亨福公司使用多年，包括花費鉅資購買土地使用權之諸多土地提起多件拆屋還地訴訟，然亨福公司已就包括如附表一、二、三在內之土地依法申請產業專區，以期被上訴人合法讓售上開土地，且被上訴人取回土地後

，在尚未出租期間，勢必無法繼續收取租金，更要花費成本管理土地，足見取回土地對被上訴人未必有利，被上訴人提起本件訴訟顯係權利濫用云云。然被上訴人則否認有何權利濫用情事。經查：

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的，民法第148 條第1 項固定有明文。惟該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因而所受之損失，比較衡量。倘自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，始得謂為以損害他人為主要目的。易言之，權利既為法律所保障，用以解決私益衝突，以得行使為原則，因權利濫用而限制，則屬例外，例外應採限縮解釋，始符立法之本旨。

2.亨福公司已依產業創新條例第33條之規定擬具「苗栗縣○○鎮○○產業園區開發案」可行性規劃報告提送苗栗縣政府審查，現正由苗栗縣政府依程序審查中等情，有上訴人提出之亨福公司提出之公聽會會議紀錄及前揭公聽會簡報資料為證（見本院卷一第60至84頁），且有苗栗縣政府108 年10月9日府商產字第1080185977號函附卷可稽（見本院卷一第158頁），固堪認定。惟苗栗縣政府目前並無法憑判亨福公司該開發案申請之可行性如何，且該府審查是否許可開發之流程，係依「苗栗縣工商發展處受理產業園區可行性規劃申請標準作業程序」審查辦理，另依產業創新條例第33條及產業創新條例施行細則第6 、7 、9 條之規定審查，倘可行性規劃原則同意後，仍須俟規劃公司送開發計畫書圖報府，依區域計畫法、非都市土地使用管制規則及非都市土地開發審議作業規範審核，惟開發審核期間及補正期限，仍應依內政部102 年12月18日台內營字第1020812850號令辦理，及視專責審議小組審議情形而定，另按「非都市土地使用管制規則」第17條第1 、2 項之規定：「申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護或涉及農業用地變更者，應依各目的事業、環境影

響評估、水土保持或農業發展條例有關法規規定辦理。前項環境影響評估、水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理，其審議程序如附表二及附表二之一」，故核發開發許可前，仍須俟各項審查通過後，該府方可核發土地開發許可文件等情，亦有前揭苗栗縣政府108年10月9日函可佐；又亨福公司向苗栗縣政府申請上開開發案倘取得許可，需用國有土地，則應依產業創新條例規定第43條規定向被上訴人申請讓售；至國有非公用土地讓售程序則依國有非公用不動產讓售作業程序第4點規定處理等情，有被上訴人中區分署苗栗辦事處108年10月25日台財產中苗二字00000000000號函在卷可憑（見本院卷一第167頁），足見亨福公司要依產業創新條例依法申請讓售本件之國有土地前，首須先經苗栗縣政府核發開發許可文件，然其目前僅提出可行性規劃報告書，尚屬初步階段，將來是否能獲得許可乃屬未定之事，自無以此不確定之事實，妨害被上訴人基於國有土地管理機關之地位行使合法權利之理；又無論是亨福公司以虛偽事實申請承租，或林瑩政於租期屆滿未申請續租或無權占有非屬其承租之土地，抑或林泉亨違約未自任耕作，均非適法之行為或狀態，縱亨福公司確有耗費鉅資向他人取得土地使用權及興建廠房，並無值得保護之信賴基礎可言。準此，被上訴人為維護國有財產完整之公共利益，請求上訴人拆除前述無權占有本件土地之地上物及返還土地，不僅非以損害上訴人為目的，且對公益有所助益，核屬正當權利行使，自無權利濫用之可言。上訴人縱因拆除地上物返還土地受有損害，亦難執此遽謂被上訴人係屬權利濫用。

七、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：

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。而無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡

量標準，非以請求人主觀上所受之損害為斷。查亨福公司就如附表一所示土地、亨福公司與林瑩政就如附表二所示土地、亨福公司與林泉亨就如附表三所示土地，均無合法占有權源，則其等無權占有各該土地，即係無法律上之原因而受有利益，則被上訴人依不當得利規定，請求上訴人給付按相當於上訴人占有土地之租金計算之不當得利，自屬有據。

㈡次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年息百分之10為限，土地法第97條第1 項定有明文。又上開規定，依同法第105 條規定，於租用基地建築房屋準用之。而該條所謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價，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言。惟公有土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條亦有明定。土地所有人固得依不當得利法則向無權占用其土地之人請求返還相當於租金之損害金，惟其數額，除以申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報地價年息百分之10之最高額。查被上訴人主張本件應依各該土地申報地價年息百分之5 計算相當於租金之不當得利金額等情，上訴人則以本件土地鄰近養豬場，環境、機能不佳，以申報地價年息百分之5 計算不當得利金額，顯然過高等語置辯。經查：

1.1784、1792、1794、1795、1796地號土地自105 年1 月起之申報地價均為每平方公尺440元；1784及1795地號土地於99年1月起之申報地價為每平方公尺260元、102年1月起之申報地價則為每平方公尺340元等情，有土地建物查詢資料、申報地價查詢結果在卷可參（見原審卷一第16至20頁、第243頁、原審卷二第25頁）。

2.本件土地為一般農業區之農牧用地或養殖用地，現供亨福公司作為工廠使用，其使用情形如附表一、二、三所示；又對

外可由13省道、西濱公路、台1省道進入國道3號、國道1號，交通便利，且附近工業區林立，半徑5公里內工業區包括南側之○○工業區、廣源科技園區、○○科學園區、頭份科學園區，附近土地以未使用為主，部分作為工業、倉儲、畜禽、環保回收、雜林、旱作使用等情，除經原審至現場勘驗屬實外，並有上訴人提出之「○○產業園區開發案」公聽會簡報資料、被上訴人提出之土地建物查詢資料、google地圖附卷可稽（見原審卷一第16至20頁、第76至81頁、本院卷一第63至68頁、第155頁），而堪認定。上訴人雖以附近之1791地號土地上有養豬場，環境、機能不佳云云置辯，然上訴人係以本件土地供作亨福公司廠房使用，周圍之生活機能、商業活動縱不及繁華之市區，然此對其作為汽車零件製造之工廠使用之經濟利用價值而言，影響不大，而上訴人並未能舉證有因鄰近養豬場而有明顯環境不佳之情事，並參酌上訴人之A、B、C、D租約均係以租賃面積按申報地價年息百分之5計算租金等情（見不爭執事項㈤），本院認以申報地價年息百分之5計算上訴人分別占有如附表一、二、三所示土地之相當於租金之不當得利，應屬適當。

3.茲就各上訴人應給付不當得利之金額分述如下：

①被上訴人就亨福公司占有如附表一所示土地部分，請求自105年7月起算之不當得利部分，亨福公司就附表一編號2所示土地曾繳納105年7月至12月之使用補償金10,824元，其餘土地均僅繳納至105年6月等情，有被上訴人提出之使用補償金繳款明細為證（見本院卷第137至143頁），且為亨福公司所不爭執，且亨福公司亦未能舉證證明除上開以外時間有繳納使用補償金，則被上訴人請求亨福公司給付如附表四所示時間，按申報地價年息百分之5計算之不當得利，即屬有據。故而，被上訴人得請求亨福公司給付之不當得利金額，應如附表四所示。

②被上訴人就亨福公司、林瑩政無權占有如附表二所示土地部分，請求自起訴之日（106年3月24日，有起訴狀上原審收

狀戳章可稽，見原審卷一第5頁）回溯5年，即自101年3月25日起至返還占有土地之日止，按申報地價年息百分之5計算之不當得利，亦屬有據。從而，被上訴人得請求亨福公司、林瑩政各給付之不當得利金額，應如附表五所示。

③被上訴人就亨福公司、林泉亨無權占有如附表三所示土地部分，請求自105年12月起至返還占有土地之日止，按申報地價年息百分之5計算之不當得利，為有理由。從而，被上訴人得請求亨福公司、林泉亨各給付之不當得利金額，應如附表六所示。

④又所謂不真正連帶債務，則係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。查亨福公司為如附表二、三所示土地之直接占有人，林瑩政、林泉亨則分別為如附表二、三所示土地之間接占有人，就被上訴人所受相當於租金之損害各負全部給付義務，屬不真正連帶債務，如其中任一人為給付，他債務人即同免其責任，故被上訴人主張亨福公司與林瑩政就如附表五之給付、亨福公司與林泉亨就如附表六所示給付，對被上訴人負有不真正連帶債務責任，應有理由。

八、綜上所述，被上訴人依民法第767條之規定，請求㈠亨福公司將如附表一所示編號1至6所示地上物拆除，並返還附表一所示土地予被上訴人；㈡亨福公司將如附表二編號1至4所之地上物拆除，並與林瑩政將如附表二所示土地返還被上訴人；㈢亨福公司將如附表三編號1至5所示地上物拆除，並與林泉亨將如附表三所示土地返還被上訴人；另依民法第179條之規定，請求㈠亨福公司應給付134,536元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還占用土地之日止，按月給付6,320元；㈡亨福公司、林瑩政應分別給付123,661元，及自107年9月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自107年6月1日起至返還占用土地之日止，

按月給付2,530 元。倘亨福公司、林瑩政其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍內，免給付責任。㈡亨福公司、林泉亨應分別給付29,088元，及自107 年9 月28日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；暨自107 年6 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付1,616 元。倘亨福公司、林泉亨其中一人已為給付，另一人於已給付之範圍內，免給付責任，為有理由，應予准許。又被上訴人於原審就請求亨福公司給付不當得利部分，僅請求134,513 元之本息；並自107 年6 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人6,319 元，惟於本院已擴張請求為：「亨福公司應給付被上訴人134,536 元，及自107 年9 月28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6 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人6,320 元」，而與原判決所命亨福公司給付之金額相符，是本院自無庸就其擴張請求部分另行判決，附此敘明。原審判決就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，及附條件為兩造准、免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。併依被上訴人更正後之聲明，更正原判決主文第4 、5 項如本判決主文第2 、3 項所示。

九、上訴人雖於109 年5 月27日本院準備程序時提出民事陳報狀聲請調查證據命被上訴人說明A 租約1792、1804地號土地租賃之範圍、面積為何（見本院卷二第73頁），然此與本件之爭點即被上訴人撤銷A 租約之意思表示有無理由，及被上訴人得依民法第767 條請求拆屋還地之範圍、依民法第179 條規定請求不當得利之金額，皆無關聯，核無調查之必要，併此敘明。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

十一、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，爰依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　28　　日

民事第七庭　審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

上訴利益若未逾新台幣150萬元不得上訴第三審。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　李淑芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　28　　日

附表一：亨福公司部分

編號	附圖代號	面　積（平方公尺）	使用現狀	被上訴人請求內容
1	附圖一1792(3)	433.29	廠房	請求亨福公司拆除，返還占有之土地予被上訴人
2	附圖一1794(1)	1170	廠房	同上
3	附圖一1794(2)	125.26	水泥空地	同上
4	附圖一1794(4)	38.73	菜園	同上
5	附圖一	14.96	水池	同上

（續上頁）

	1794(5)			
6	附圖一 1796(1)	969.42	廠房	同上
7	附圖一 1794(3)	695.47	雜草地	請求亨福公司返還占有之土地予被上訴人

附表二：林瑩政與亨福公司部分

編號	附圖代號	面　　積 （平方公尺）	使用現狀	被上訴人請求內容
1	附圖一 1784(7)	149.7	水池	請求亨福公司拆除，並與林瑩政返還占有之土地予被上訴人
2	附圖一 1784(9)	4.62	菜園	同上
3	附圖一 1795(1)	216.74	水泥空地	同上
4	附圖一 1795(3)	13.04	水池	同上
5	附圖一 1784(8)	33.46	雜草地	請求亨福公司與林瑩政返還占有之土地予被上訴人
6	附圖一 1795(2)	962.4	雜草地	同上

附表三：林泉亨與亨福公司部分

編號	附圖代號	面　　積 （平方公尺）	使用現狀	被上訴人請求內容
1	附圖一 1792(1)	417.25	廠房	請求亨福公司拆除，並與林泉亨返還占有之土地予被上訴人
2	附圖一 1796(2)	161.24	水泥空地	同上
3	附圖一 1796(3)	172.41	廠房	同上
4	附圖一 1796(5)	5.67	廠房	同上
5	附圖二 1796(6)	16.08	水泥空地	同上
6	附圖一 1792(2)	17.41	雜草地	請求亨福公司與林泉亨返還占有之土地予被上訴人
7	附圖一 1796(4)	91.24	雜草地	同上

附表四：被上訴人請求亨福公司給付不當得利部分

地號	區塊	期　　間	當　期 申報地價	×	面積 （㎡）	×	年息率	÷	12	＝	每月應繳 （新台幣）	占用 月數	應繳金額 （新台幣）
1792	1792(3)	105年7月至107年5月	440元	×	3447.13	×	0.05	÷	12	＝	6320元	23	145360元
1794	1794(1) 1794(2) 1794(3) 1794(4) 1794(5)												
1796	1796(1)												

附註：

①亨福公司就編號1794(1)部分曾繳納105年7月至12月間之不當得

利金額10,824元，應予扣除，故被上訴人請求上開期間不當得利金額為134,536元（145,360-10,824=134,536）。

②自107年6月1日起至返還土地之日，按月給付6,320元。

附表五：被上訴人請求亨福公司、林瑩政給付不當得利部分

地號	區塊	期間	當期申報地價	×	面積（㎡）	×	年息率	÷	12	＝	每月應繳（新台幣）	占用月數	應繳金額（新台幣）
1784	附圖一1784(7)1784(8)1784(9)	101年3月25日至101年3月30日	260元	×	187.78	×	0.05	÷	12	＝	203元	6/30	41元
		101年4月至101年12月	260元	×	187.78	×	0.05	÷	12	＝	203元	9	1827元
		102年1月至104年12月	340元	×	187.78	×	0.05	÷	12	＝	266元	36	9576元
		105年1月至106年12月	440元	×	187.78	×	0.05	÷	12	＝	344元	24	8256元
		107年1月至107年5月	440元	×	187.78	×	0.05	÷	12	＝	344元	5	1720元
1795	附圖一1795(1)1795(2)1795(3)	103年2月至103年12月	340元	×	1192.18	×	0.05	÷	12	＝	1689元	11	18579元
		104年1月至104年12月	340元	×	1192.18	×	0.05	÷	12	＝	1689元	12	20268元
		105年1月至106年12月	440元	×	1192.18	×	0.05	÷	12	＝	2186元	24	52464元
		107年1月至107年5月	440元	×	1192.18	×	0.05	÷	12	＝	2186元	5	10930元

附註：

①區塊1784(7)、1784(8)、1784(9)自101年3月25日起計算。

②區塊1795(1)、1795(2)、1795(3)自103年2月起欠繳。

③100年1月至107年5月應繳之不當得利合計為123,661元（21,420+102,241＝123,661）。

④自107年6月1日起至返還土地之日，按月給付2,530元（344+2,186＝2,530）

⑤每月應繳金額計算式＝當期申報地價x面積x年息 5%÷ 12（小數點以下四捨五入）

附表六：被上訴人請求亨福公司、林泉亨給付不當得利部分

地號	區塊	期間	當期申報地價	×	面積（㎡）	×	年息率	÷	12	＝	每月應繳（新台幣）	占用月數	應繳金額（新台幣）
1792	1792(1)1792(2)	105年12月至106年12月	440元	×	434.66	×	0.05	÷	12	＝	797元	13	10361元
		107年1月至107年5月	440元	×	434.66	×	0.05	÷	12	＝	797元	5	3985元
1796	1796(2)1796(3)1796(4)1796(5)1796(6)	105年12月至106年12月	440元	×	446.64	×	0.05	÷	12	＝	819元	13	10647元
		107年1月至107年5月	440元	×	446.64	×	0.05	÷	12	＝	819元	5	4095元

附註：

①區塊1792⑴、1792⑵自105年12月起欠繳。

②區塊1796⑵、1796⑶、1796⑷、1796⑸、1796⑹自105年12月起欠繳。

③105年12月至107年5月應繳之不當得利合計為29,088元（14,346+14,742＝29,088）。

④自107年6月1日起至返還土地之日，按月給付1,616元（797+819＝1,616）。

⑤每月應繳金額計算式＝當期申報地價x面積x年息 5%÷ 12（小數點以下四捨五入）。