

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度原簡上字第2號

上訴人 黃建華

訴訟代理人 曾泰源律師

被上訴人 石方明富（即石鳳嬌之承受訴訟人）

石方明發（即石鳳嬌之承受訴訟人）

石方紀惟（即石鳳嬌之承受訴訟人）

石方黔蓉（即石鳳嬌之承受訴訟人）

石方宛辰（即石鳳嬌之承受訴訟人）

石方明秀（即石鳳嬌之承受訴訟人）

烏瑪·黑蕾·勒巴（即石鳳嬌之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 萬鴻均律師（法扶律師）

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國112年11月30日本院花蓮簡易庭112年度花原簡字第15號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人將坐落花蓮縣○○鄉○○○段000地號土地上如附圖所示A、1部分拆除，並將如附圖所示2部分上之廢棄物清除，將土地返還被上訴人部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔1%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又上開條文所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。查本件被上訴人石鳳嬌於

01 第一審判決後之民國112年11月24日死亡，其繼承人為本件
02 其餘被上訴人，經其等具狀聲明承受訴訟，且為上訴人所不
03 爭執，核與前開規定相符，已生承受訴訟效力，先予敘明。

04 二、被上訴人於原審起訴主張：坐落花蓮縣○○鄉○○○段000
05 地號土地（下稱系爭土地）為其父親方○藻（已歿）於80年
06 2月20日向上訴人父親黃○茂以新臺幣（下同）20萬元所購
07 買，該2人並簽立同意書，因系爭土地為農牧用地、原住民
08 保留地，而方○藻不具有自耕農及原住民身分，無法辦理移
09 轉登記，遂約定借用具有自耕農身分之黃○茂名義而繼續登
10 記為所有權人，並約定由方○藻出資，委託黃○茂及其配偶
11 何○琴在系爭土地上為方○藻建築房屋一棟，待建築完成取
12 得使用執照後，再將建物移轉登記予方○藻。黃○茂及何○
13 琴亦依約定於80年5月13日建築門牌為「○○村0鄰0000號」
14 之房屋（下稱系爭房屋），黃○茂於82年12月14日將土地申
15 請分割成二部分，其中系爭房屋坐落之土地編為「○○段
16 0000地號」（面積1,112平方公尺；重測後即為系爭土地），
17 而黃○茂原有房屋即門牌號碼○○0000號所坐落之土地則改
18 編為「○○段000000地號」（重測後為○○○段000地號）。
19 伊等向上訴人提起之請求移轉系爭土地所有權之前案訴訟
20 （本院109年度花原簡字第65號、111年度原簡上字第2號，
21 下稱前案）雖經判決駁回，然前案確定判決認定方○藻與黃
22 ○茂就系爭土地成立租地建屋之法律關係，係有權占有，且
23 依同意書並未約定期限，然依當時立約之真意，應至系爭房
24 屋不堪使用為止，兩造租賃期限尚未屆至甚明，兩造分別為
25 方○藻及黃○茂之繼承人，應受同意書之拘束，然上訴人擅
26 自占用系爭土地如附圖1、2、A所示之範圍，妨害伊等之占
27 有使用，爰依民法第790條、800條之1、962條等規定，提起
28 本件訴訟等語。並聲明：(一)上訴人應將系爭土地上如附圖所
29 示A、1部分拆除，並將如附圖所示2部分上之廢棄物清除，
30 將土地返還被上訴人；(二)上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起
31 至返還如主文第1項所示土地之日止，按年給付被上訴人325

01 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、上訴人則以：前案確定判決否認系爭土地為借名登記關係，
03 上訴人於本院110年度花原簡字第56號事件已終止系爭土地
04 之租賃契約，且被上訴人於前案向法院主張為借名登記關
05 係，企圖將系爭土地納為己有，顯屬土地法第103條第5項之
06 違反租賃契約情形，再租地建屋之範圍應僅限系爭房屋坐落
07 之土地範圍，不及於其他系爭土地之部分等語，資為抗辯。
08 並聲明：被上訴人之訴駁回。

09 四、原審以前案判決於本件有爭點效之適用，認方○藻與黃○茂
10 約定租地建屋時，應係約定承租系爭土地至系爭房屋不堪使
11 用之時為止，在系爭房屋未達不堪使用狀態前，該租地建屋
12 契約仍繼續有效存在，且範圍包括系爭房屋坐落基地以外之
13 系爭土地。兩造既為方○藻、黃○茂之繼承人，應繼受該租
14 地建屋之權利與義務關係，又被上訴人雖對上訴人提起前案
15 訴訟主張確認買賣關係存在遭駁回，然不能因此認為被上訴
16 人有土地法第103條第5款「承租人違反租賃契約」之情事，
17 上訴人以此為由終止租約難認有理，被上訴人仍係有權使用
18 系爭土地等，判決上訴人應將系爭土地上如附圖所示A、1部
19 分拆除，並將如附圖所示2部分上之廢棄物清除，將土地返
20 還被上訴人；上訴人應自112年2月11日起至返還前開土地之
21 日止，按年給付被上訴人50元。

22 五、上訴人不服提起上訴，除均援用原審之主張及陳述外，並補
23 充：系爭地上物已存在多年，上訴人若無占用權源，豈能占
24 有如此之久，又被上訴人之占有妨害除去請求權已罹於時效
25 等語，並聲明：原判決不利上訴人部分廢棄；上開廢棄部
26 分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
27 人則答辯聲明：上訴駁回。

28 六、本院之判斷：

29 (一)系爭土地為上訴人自父親黃○茂繼承所有，上訴人占用系爭
30 土地如附圖所示A（雞舍，面積169.44平方公尺）、1（2樓
31 增建，面積15.75平方公尺）、2（堆放廢棄物之噴漆範圍，

01 111.59平方公尺，未占用全部面積，以下合稱系爭地上物）
02 之事實，有系爭土地登記謄本為憑（原審卷第129頁），並經
03 本院原審會同兩造及地政機關測量人員履勘現場測量屬實，
04 有勘驗筆錄、空照圖、花蓮縣鳳林地政事務所函及附圖所示
05 土地複丈成果圖、現場照片等可參（原審卷第285至287、
06 293、297至343頁），堪信為真實。

07 (二)前案確定判決理由中之「租地建屋」關係之認定，於本件有
08 爭點效：

09 1.按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
10 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
11 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判
12 斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等情形
13 外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所提起之
14 本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任
15 作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原則(最高法
16 院111年度台上字第1335號民事判決意旨參照)。

17 2.被上訴人於前案起訴請求確認就系爭土地於70幾年間之買賣
18 關係存在，經另案判決駁回原告之請求確定。在另案訴訟確
19 定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要
20 爭點認定方○藻既有支付20萬元之代價取得於系爭土地上建
21 築房屋之權利，即與民法使用借貸契約為「無償」之使用他
22 人之物之契約重要之點不同，並至少自85年11月4日起長期
23 占有使用或由其繼承人占有使用迄今，故方○藻與黃○茂就
24 系爭同意書約定之法律性質應為租地建屋之法律關係，且兩
25 造於另案訴訟各為充分之舉證，極盡其攻擊、防禦之能事，
26 並使當事人適當而完全之辯論，由另案法院為實質上之審理
27 判斷，且另案就此重要爭點理由之判斷，非顯然違背法令，
28 被上訴人在本件所提出之訴訟資料，並非新訴訟資料亦不足
29 以推翻原判斷，本於「爭點效」及訴訟上之誠信原則、當事
30 人公平之訴訟法理，兩造於本件均應受拘束，不得再為相反
31 之主張，本院亦不得作相異之判斷。

01 (三)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
02 財產上之一切權利、義務。民法第1148條第1項前段定有明
03 文；次按租地建屋契約，係以承租人使用其房屋為目的，非
04 有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期
05 限，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋
06 不堪使用時為止之期限。是否不堪使用，原則上應以承租當
07 時所建房屋之通常使用判斷之。又土地租賃契約以承租人自
08 行建築房屋使用為目的者，該房屋是否不堪使用，原則上應
09 以其通常使用之狀態為斷，與有無取得建築執照之建築管理
10 行政事務，尚無關聯（最高法院111年度台上字第1625號民
11 事判決發回意旨參照）。方○藻與黃○茂約定租地建屋時，
12 應認並非未定期限，而係定有承租至房屋不堪使用時為止之
13 期限，依土地法第103條第1款之規定，在系爭房屋未達不堪
14 使用狀態前，該租地建屋契約仍繼續有效存在，且應及於系
15 爭房屋坐落基地之範圍外（即租地之範圍係方○藻與黃○茂
16 約定之系爭土地全部範圍）。兩造既為方○藻、黃○茂之繼
17 承人，應承受該租地建屋之權利、義務；該租地建屋契約雖
18 未約定期限，然應解為係定有承租至房屋不堪使用時為止之
19 期限，而系爭房屋之現況並未達於不堪使用情形，且被上訴
20 人對上訴人提起另案訴訟係主張確認買賣關係存在，雖經判
21 決確定其主張為無理由，然不能因此認為被上訴人有土地法
22 第103條第5款「承租人違反租賃契約」情事，故上訴人以此
23 為由終止租約，難認有理，被上訴人仍有權使用系爭土地。

24 (四)關於拆除及清除地上物部分：

25 1.按土地所有人得禁止他人侵入其地內。但有下列情形之一，
26 不在此限：一他人有通行權者。二依地方習慣，任他人入其
27 未設圍障之田地、牧場、山林刈取雜草，採取枯枝枯幹，或
28 採集野生物，或放牧牲畜者；第七百七十四條至前條規定，
29 於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、
30 其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第790
31 條、第800條之1分別定有明文。由民法第790條之文義觀

01 之，僅得禁止他人侵入所有人之土地內，能否據以命他人清
02 除、拆除地上物，已非無疑，參以其立法理由：「土地之所
03 有人，得禁止他人入其地內，以維持其所有權之安全。惟依
04 地方之習慣，任他人入其未設圍障之田地、牧場、山林刈取
05 雜草，採取枯枝、枝幹，或採集野生物，或放牧生畜者，或
06 他人有通行權者，或依特別法之規定，他人能入其地內者，
07 均不得禁止，蓋不背於公益之習慣，及特別法之規定，無須
08 以本法限制之也。故設本條以明示其旨。」亦僅論及土地之
09 所有人得禁止他人入其地內爾爾，而兩造均認該條規定並不
10 包含命他人清除、拆除地上物（本院卷271、283頁），則被
11 上訴人依此規定請求上訴人拆除、清除地上物，自屬無據。

12 2.次按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有
13 被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請
14 求防止其妨害。前條請求權，自侵奪或妨害占有或危險發生
15 後，一年間不行使而消滅。民法第962條、第963條分別定有
16 明文。是於占有人之占有被侵奪者，其占有物返還請求權之
17 消滅時效應自侵奪占有時起算；於占有遭妨害者，倘妨害之
18 行為已停止，而該妨害行為所造成之妨害狀態仍繼續存在
19 者，占有人之占有妨害除去請求權，應自妨害占有之行為發
20 生時起算消滅時效。縱占有人嗣後始知悉其占有遭侵奪或妨
21 害，亦不影響該消滅時效期間之起算（最高法院106年度台
22 上字第2729號判決意旨參照）。經查，附圖所示編號1部分
23 為2樓增建，A部分為雞舍，上訴人主張二者分別於80年間及
24 108年間興建完成，此為兩造所不爭執（本院卷220、222、
25 272頁），復有前案109年12月11日勘驗筆錄及現場照片可佐
26 （本院卷263至267頁），則上開二地上物占用系爭土地已數
27 年之久，被上訴人遲至112年1月9日始提起本件訴訟，顯已
28 逾民法第963條規定1年之請求權時效；又被上訴人就原審判
29 決附圖所示編號2廢棄物部分，雖提出其與原審訴訟代理人
30 之LINE對話截圖主張於111年1月19日返家時始發現云云（本
31 院卷279至281、287頁），惟依上開最高法院判決意旨，占

01 有人之占有妨害除去請求權，應自妨害占有之行為發生時起
02 算消滅時效，縱占有人嗣後始知悉，亦不影響該消滅時效期
03 間之起算，參以上訴人於前案109年12月11日現場勘驗時自
04 承該系爭土地之空地部分係其借用使用等語（本院卷263
05 頁），此復經被上訴人於原審以民事陳述意見狀所援用（原
06 審卷201頁），是上訴人至遲於109年12月間即已使用系爭土
07 地之空地部分，自有可能於斯時前即堆放上開廢棄物，被上
08 訴人復未舉證加以說明，其主張尚不足採憑，應認就廢棄物
09 部分，亦已逾民法第963條規定1年之請求權時效。上訴人抗
10 辯被上訴人不得依占有物返還請求權請求上訴人返還占用之
11 土地，自為可採。

12 (五)關於不當得利部分：

13 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益；民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
15 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
16 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
17 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
18 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而占有土地
19 所得之利益，應以相當於法定最高限額租金之數額為限（最
20 高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。查本件被上訴
21 人雖不得請求上訴人拆除及清除系爭土地上物，惟上訴人迄
22 未舉證說明其占有權源，依上開最高法院見解，應認上訴人
23 獲有相當於租金之利益，致被上訴人受有相當於租金之損
24 害，被上訴人自得依民法第179條規定請求上訴人給付相當
25 於租金之損害。

26 2.被上訴人主張應以系爭土地申報地價年息5%計算不當得利云
27 云，惟未提出任何佐證，查系爭土地位於花蓮縣○○鄉，附
28 近幾乎無商業活動，被上訴人等人均未居住該處，應認上訴
29 人占有系爭土地每年所得相當於租金之利益，應以系爭土地
30 申報地價年息1%計算為適當。而系爭土地於111年申報地價
31 為每平方公尺22元，有土地建物查詢資料可稽（原審卷第

01 129頁)，則上訴人無權占用系爭土地如附圖所示A（雞舍，
02 面積169.44平方公尺）、1（2樓增建，面積15.75平方公
03 尺）總計為185.19平方公尺，據此計算，上訴人占有系爭土
04 地之不當得利金額為每年41元（計算式：22元×1%×185.19
05 平方公尺=41元，元以下四捨五入）；而如附圖所示2部
06 分，僅於履勘其日當場噴漆劃設之範圍，並非全部由上訴人
07 占用，此有複丈成果圖即附圖可佐（原審卷343頁），是此
08 部分實際面積、不當得利均無從計算，爰依民事訴訟法第
09 222條第2項，本院審酌一切情況，加計前述得特定之金額，
10 酌定被告占用系爭土地相當於租金之不當得利為每年50元。
11 從而，被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即
12 112年2月11日起至返還系爭土地日止，按年給付50元，為有
13 理由，逾此範圍之請求，不應准許。

14 七、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人給
15 付自112年2月11日起至返還系爭土地遭占用部分之日止，按
16 年給付50元，為有理由，應予准許；逾此範圍所為請求，為
17 無理由，應予駁回。原審就超過上開准許部分，為上訴人敗
18 訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨就此部
19 分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應
20 准許部分，原審判令上訴人給付，並為假執行之宣告，核無
21 違誤，上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，
22 應駁回其上訴。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法核與判決結果
24 不生影響，爰不贅行論述，附此敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第85條第1項
26 前段。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
28 民事第二庭 審判長法官 林恒祺
29 法 官 林佳玟
30 法 官 李可文

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

03 書 記 官 莊 鈞 安