臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度原上易字第3號

上　訴　人　陳美華

訴訟代理人　張靜律師

被　上訴人　胡華山

訴訟代理人　林長振律師（法扶律師）

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年4月16日臺灣臺東地方法院110年度原訴字第7號第一審判決提起上訴，本院於民國111年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、被上訴人主張：

㈠伊於民國103年間繼承父親即訴外人胡保郎所有坐落臺東縣○○鄉○○○段000地號之土地（重測前地號為○○段000之0地號，下稱系爭土地）後，發現上訴人無權占用系爭土地，並搭建如關山地政事務所109年數測字第015600號複丈成果圖編號616⑴至⑹所示之鐵皮房屋、水塔、圍籬及舖設水泥廣場（以下合稱系爭地上物，見原審卷一第70頁）使用，致其受有損害。

㈡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項前段及中段定有明文。上訴人占有系爭土地，既未經被上訴人之同意，亦未有其他合法權源，自屬無權占有。被上訴人自得依上開規定向上訴人請求除去妨害其所有權之工作物及作物並返還系爭土地，此乃正當權利之行使。

㈢復按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又土地法第97條第1項規定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。上訴人無權占有系爭土地，受有利益，被上訴

人自得依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當租金之不當得利。

㈣被上訴人之父胡保郎生前曾多次要求上訴人之父陳長義拆屋還地，但陳長義迭未置理，胡保郎乃於97年2月間，向臺東縣海端鄉公所就系爭土地申請與被上訴人父親陳長義調解，可知胡保郎並無長期沉默、無所作為，而被上訴人繼承系爭土地後，即提起本件訴訟，均無不行使權利之情形，並無使陳長義及上訴人產生正當信賴，以為其等不欲行使權利之特別情事，上訴人主張本件有權利失效原則適用之情形，於法未合。

㈤起訴聲明（原審卷二第65頁）：

1.上訴人應將系爭土地上如原判決附圖編號616⑴至⑹所示之系爭地上物拆（挖）除，並將系爭土地全部騰空返還被上訴人。

2.上訴人應給付被上訴人新台幣（下同）21,740元，及自109年7月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原判決駁回被上訴人超過1,903元本息之部分未提起上訴，已生確定）。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈥二審答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人答辯略以：

㈠上訴人之父陳長義早於63年6月22日以前，即在系爭土地上耕作，該土地原本是溪底地（參原審卷一第39頁63年6月22日航照圖），在歷年的颱風或大雨中，土地遭沖刷而位移。從耕作之初以迄後來20餘年間，系爭土地都由上訴人父親陳長義及其家人所耕作，直到上訴人父親陳長義於83年間在系爭土地上興建鐵皮房屋乙棟，並於84年1月間申請門牌號碼台東縣○○鄉○○村00鄰○○00○0號，上訴人及父陳長義、母陳李金玉及姊陳美惠戶籍均設於此址，並在搬入其內居住之始即向台灣電力公司申請接電，用電迄今。目前系爭土地上除原判決所載之建築物及工作物水塔、圍籬及水泥廣

場外，只剩10來株釋迦果樹外，其他全是雜草，跟上訴人之父陳長義於82年以前耕作時期全然不同，這是因為陳長義自82年10月起承租鄰近之台東縣○○段0000000地號土地（91年重測變更為○○段0地號土地），逐漸移往該地耕作之故。而被上訴人之父胡保郎在103年9月14日死亡之前，均明知上訴人之父陳長義已在系爭土地耕作多年，其雖曾於76年12月17日辦理耕作權設定，但從無在其上耕作，此由證人何魏桂花及胡俊雄證詞可知胡保郎至少於80年前不曾在系爭土地上耕種，甚至也未曾在系爭土地上出入過。

㈡依民法第772條規定之意旨，陳長義和平、公然、繼續占有使用系爭土地40年之久，已完成時效取得，自得聲請為所有權、地上權或耕作權等他項權利登記，僅因不諳法令，迄今未申辦所有權或他項權利登記，絕非無權占有他人土地。

㈢胡保郎於76年12月17日辦理耕作權設定，存續期間為76年9月22日至82年8月21日，然於該存續期間，陳長義亦在系爭土地上耕作，此有土地四鄰證明書可稽。依常理，同一塊土地上並無同時存有兩個人開墾之可能，可推知胡保郎實際上未於該存續期間在系爭土地上開墾耕作，其取得所有權之程序不合法。

㈣依最高法院61年度台上字第2400號判決意旨「在被上訴人明知轉租無效本得請求收回土地之情形下，長期沉默不為行動，且每隔六年仍與承租人換訂租約一次，似此行為，顯已引起上訴人之正當信任，以為被上訴人當不欲使其履行義務，而今忽貫徹其請求權之行使，致令上訴人陷於窘境，其有違誠實信用原則，尤為明顯。」可知最高法院將權利失效之理論，建立在誠實信用原則之上，誠（實）信（用）係法律之最高指導原則，一切法律行為均受其規範，具有多種功能，得創造、限制、變更及消滅契約或法律所未定之權利義務，並可發生拒絕權、解除權、返還請求權，以及一般惡意抗辯，甚至亦可用以禁止權利濫用。因此有權利而在相當期間內不為行使，致他方相對人有正當事由信賴權利人不欲其

履行義務者，則權利再為行使，前後行為發生矛盾，依誠信原則，自應加以禁止，由是觀之，「權利失效」實為禁止權利濫用之一種特殊型態。本件胡保郎辦理耕作權設定之存續5年期間內，都是由上訴人之父陳長義在其上耕作，只因胡保郎是原住民，陳長義不是，所以由胡保郎於84年3月25日取得所有權。但是胡保郎於97年2月前明知陳長義在系爭土地已耕作至少34年，也明知於84年3月25日登記取得所有權後仍一直是陳長義(一家人）在耕作，直到陳長義於99年死後，上訴人接續在其上耕作，至胡保郎於103年9月14日死亡時為止，都未曾向陳長義及上訴人要求返還系爭土地。甚且，上訴人之父陳長義於83年在系爭土地興建鐵皮房屋及陸續設置地上物如水塔、圍籬及水泥廣場，胡保郎也從未制止，任由陳長義及上訴人等家人使用。又雖然胡保郎曾於97年2月19日向臺東縣海端鄉調解委員會申請調解，要求陳長義拆屋還地，但經調解結果除雙方同意辦理土地鑑界外，調解並未成立，自此之後至其103年9月14日死亡之時為止，都未再要求陳長義或上訴人拆屋還地，則依民法第133條調解不成立，時效不中斷之法理，應認胡保郎並未行使其權利。胡保郎死亡後，被上訴人於108年7月29日才分割繼承取得系爭土地所有權。之前，雖然被上訴人並非系爭土地權利人，但其繼承其父胡保郎擁有系爭土地之所有權，也應繼承其父胡保郎不行使系爭土地所有權之不利益，而不得要求拆屋還地，否則即有違因其父生前不行使權利以致上訴人之父陳長義及上訴人因此正當信任所生的誠信原則。蓋系爭土地上之鐵皮房屋為上訴人（及其父陳長義）多年來安身立命之居所，如因被上訴人能行使所有權將上訴人之鐵皮房屋拆屋還地，上訴人就將流離失所、陷於窘境。

㈤一審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。另上訴聲明：原判決不利上訴人之部分廢棄；上開廢棄部分，被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件不爭執事項（本院卷第181頁至第184頁）：

㈠被上訴人名下○○縣○○鄉○○○段000地號土地（即系爭土地），重測前原編定為○○段000地號，於58年11月25日辦理土地所有權第一次登記，所有權人為中華民國，並註記為山胞保留地。76年8月21日至76年9月20日完成海端鄉山地保留地收回及改配與山胞使用公告。76年12月17日由胡保郎辦理耕作權登記，存續期間為76年9月22日至81年9月21日。後於臺東縣海端鄉83年第1次山胞保留地土地權利審查委員會通過土地所有權移轉登記，並於84年3月25日辦理所有權移轉登記予胡保郎。嗣後分割增加○○段000-0地號，胡保郎於103年9月14日歿後，系爭土地因分割繼承由被上訴人於108年7月29日登記為所有權人。

㈡上訴人繼承陳長義所有之鐵皮建物（門牌編為○○鄉○○村00鄰○○00之0號），占用系爭土地如關山地政事務所109年數測字第015600號複丈成果圖（原審卷一第70頁）所示編號616⑴部分之面積128.69平方公尺、水泥廣場占用附圖所示編號616⑵部分之面積140.99平方公尺、水塔占用附圖所示編號616⑶、616⑷部分之面積3.56、2.90平方公尺、圍籬占用附圖所示編號616⑸、616⑹部分之面積29.85、71.45平方公尺、合計377.44平方公尺。

㈢上訴人不具有原住民身分。

㈣上訴人另延續父親陳長義向國有財產署承租池上鄉○○段8號國有土地耕作使用。

㈤被上訴人父親胡保郎於97年2月間，曾以上訴人父親陳長義於系爭土地上興建鐵皮屋，向海端鄉調解委員會申請調解，但未成立。

㈥系爭土地108年1月間之公告土地現值為180元，兩造同意以此公告現值及上訴人地上物所占用的總面積377.44平方公尺為計算不當得利之基礎。如被上訴人請求拆除地上物返還土地為有理由，兩造同意原判決認定之不當得利金額。

四、本院判斷：

㈠上訴人占有系爭土地，並無可對抗被上訴人之權源，被上訴

人請求上訴人拆（挖）除如附圖編號616⑴至⑹所示之地上物，並騰空返還系爭土地全部，為有理由。

1.按以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人；以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人；前5條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。民法第769條、第770條、第772條分別定有明文。又因時效而取得地上權登記請求權者，不過有此請求權而已，在未依法登記為地上權人以前，仍不得據以對抗土地所有人而認其並非無權占有（最高法院107年度台上字第1215號判決參照）。此於農育權等所有權以外用益物權之登記請求權取得，亦應為相同之解釋，故於占有人未依法登記為地上權人、農育權人前，仍不得對所有權人主張有權占有。

2.上訴人雖於原審主張陳長義在系爭土地上耕作已逾40年，依民法第772條之規定，得請求為所有權、地上權或耕作權等他項權利登記。然依上開見解，因系爭土地於58年11月25日起即登記為國有，並非未經登記之土地，有系爭土地登記簿可稽（本院卷第143頁），故上訴人不得依此規定時效取得系爭土地所有權。又依上訴人陳述，其父親陳長義及家人因不諳法令，迄今未申辦所有權或他項權利登記（原審卷一第37頁、卷二第18頁），其等與胡保郎間就系爭土地使用又無任何契約關係（本院卷第38頁），則依上開說明，自不得對抗被上訴人而認其非無權占有。

3.再，辦理土地登記前，應先辦理地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即依本法規定辦理土地總登記；和平繼續占有之土地，依民法第769條或第770條之規定，得請求登記為所有人者，應於登記期限內經土地四鄰證明，聲請土地所有權之登記；逾登記期限無人聲請登記之土地或經聲請而逾限未補繳證明文件者，其土地視為無主土地，

由該管直轄市或縣（市）地政機關公告之，公告期滿無人提出異議，即為國有土地之登記；合法占有土地人未於登記期限內聲請登記，亦未於公告期間內提出異議者，喪失其占有之權利，土地法第38條第1項、第54條、第57條及第60條分別定有明文。查系爭土地於58年11月25日辦理土地所有權總登記時，所有權人為中華民國，管理機關為臺灣省政府民政廳，並註記為山胞保留地，有臺東縣○○鄉○○000○00○0○○鄉○○○○0000000000號函可稽（原審卷一第41頁）。而上訴人因不具有原住民身分，縱使上訴人父親陳長義於63年6月22日以前，即占有系爭土地墾殖逾40年時間，亦因其等不具有原住民身分，依原住民保留地開發管理辦法第17條、第20條及山坡地保育利用條例第37條等規定，無法請求登記取得系爭土地之所有權或他項權利。

4.至上訴人所稱胡保郎實際上未於系爭土地耕作，取得系爭土地之所有權方式有瑕疵、不合法部分，此觀臺灣省山地保留地管理辦法第8條規定（現已廢止），及「原住民保留地各種用地申請作業須知」，均顯示申請登記耕作權之要件為「本辦法施行前由原住民開墾完竣並自行耕作之土地。」，而上開保留地管理辦法係於79年3月26日由行政院以（79）台內字第05901號令訂定發布，是以具有原住民之人依該辦法申請耕作權登記，並須就該土地，至少應於79年3月26日之前即已開墾完竣，並有自行耕作之事實行為，始符合規定。由證人何魏桂花證述略以：當初○○設有派出所，鄭所長在○○有開墾兩甲地，本來說要賣給我爸爸，我爸爸不要，鄭所長就把土地賣給上訴人爸爸陳長義2萬元，這是63年間的事情。上訴人的地在我們家隔壁，我們中間隔一條路，我是從62年種到80年，因為我的權利在80年時賣給人家種西瓜，我就沒有去那邊，不清楚現在狀況。而這塊地從63年上訴人爸爸開始耕種，到80年間都一直在那邊種玉米、釋迦、牧草，養雞，還有設一個

抽水大井，並不認識胡保郎等語（本院卷第169頁至第175頁）；及證人胡俊雄證述略以：我28年次，我40歲那年（68年）向陳長義租用海端鄉的雞寮跟地來養雞2年，這期間陳長義在土地上種水果（釋迦），種水果的樹下借給我養雞，原審卷一第63頁照片是以前的雞寮現已倒塌。我有聽過胡保郎，他住在另外一個部落，但我不知道他跟這塊地的關係，我在70年離開後就沒有再去那邊了，不知道那邊的使用狀況等語（本院卷第176頁至第180頁）。可知胡保郎在76年12月17日申請耕作權登記前及於耕作權存續期間，是否有於系爭土地上自任耕作之事實，顯有疑義。然因行政處分未經有權機關撤銷前，除該行政處分有行政程序法第111條所規定重大明顯瑕疵無效事由外，依同法第110條第3項規定其效力繼續存在。又一有效之行政處分，原處分機關以外之國家機關，包括法院，除非是有權撤銷機關，均應尊重該行政處分，並以之為行為之基礎，此即所謂「行政處分之構成要件效力」（最高行政法院110年度上字第100號判決）。從而本院自應受其拘束而以之作為裁判基礎，則上訴人以前開情詞，否定被上訴人經登記為耕作權人並因此取得所有權之效力，自無可採。故縱認胡保郎取得系爭土地所有權之程序有瑕疵，因此涉及土地登記機關於行政程序上對胡保郎作成准予登記之授益行政處分是否適法、妥當之問題，非本件民事訴訟程序中得予審究，於未經法定程序塗銷系爭土地所有權登記前，上訴人因繼承胡保郎而登記取得之系爭土地所有權仍不失效力。

5.至於陳長義占有系爭土地，雖緣自於63年間時任○○派出所之鄭所長轉讓之權利，有何魏桂花前開證詞可證。然依民法第943條第1項、第2項第1款規定，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利，但於占有已登記之不動產而行使物權不適用之，及同法第952條規定善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使

用、收益，可知陳長義不得以其善意占有對抗具有物權之胡保郎。且陳長義於取得占有之後，未曾依臺灣省山地保留地管理辦法（已於80年4月10日廢止）第29條第1項第2款及第34條等規定申請租用，也未與胡保郎就系爭土地使用成立契約，當不得以其占有據以對抗被上訴人。

6.系爭土地為被上訴人繼承取得，現為上訴人以如原判決附圖編號616⑴至⑹所示之地上物所占用，有土地複丈成果圖可參，並為上訴人所自認（原審卷一第70頁、卷二第40頁），且系爭地上物無權占有系爭土地，業經認定如上，則被上訴人依民法第767條第1項前、中段，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，得請求除去之等規定，請求上訴人拆除系爭地上物，將系爭土地騰空後返還給被上訴人，於法有據，應予准許。

㈡被上訴人於本案之請求，尚無權利濫用、權利失效之情形。

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。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，固為民法第148條第1項、第2項所明定。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。被上訴人以系爭地上物無權占用系爭土地，被上訴人無容忍義務，其訴請拆屋還地，係正當行使所有權，又非以損害上訴人為主要目的，非濫用權利。

2.次按，權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。又權利失效理論既係針對時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範上之不足，用以填補權利人長久不行使權利所生法秩序不安定之缺漏，剝奪其權利之行使，

故在適用上尤應慎重，以免造成時效制度之空洞化（最高法院103年度台上字第854號判決參照）。

⑴查胡保郎為系爭土地登記所有權人，縱認其長期未在系爭土地上自任耕作，然參諸司法院大法官釋字第107號解釋謂：「已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。」、解釋理由書謂：「查民法第769條、第770條，僅對於占有他人未登記之不動產者許其得請求登記為所有人，而關於已登記之不動產，則無相同之規定，足見已登記之不動產，不適用關於取得時效之規定，為適應此項規定，其回復請求權，應無民法第125條消滅時效之適用。復查民法第758條規定：『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失、及變更者，非經登記不生效力』，土地法第43條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』。若許已登記之不動產所有人回復請求權，得罹於時效而消滅，將使登記制度，失其效用。況已登記之不動產所有權人，既列名於登記簿上，必須依法負擔稅捐，而其占有人又不能依取得時效取得所有權，倘所有權人復得因消滅時效喪失回復請求權，將仍永久負擔義務，顯失情法之平。」，又釋字第164號解釋謂：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。」，本件胡保郎或被上訴人之所有權回復請求權無民法第125條15年消滅時效之適用，既無時效消滅之適用，即無適用權利失效原則，否定被上訴人權利之存在及行使之餘地。

⑵況不動產所有權人本得隨時請求無權占有者返還其所有物，不適用消滅時效之規定，則所有人縱在相當期間內未行使該權利，除其所為行為，足以引起他人之正當信任，認為已拋棄該權利，基於誠信原則中之禁反言原則，不得任意對於因信賴所有人之行為而占有該不動產

之人，請求返還該不動產外，尚難僅因其久未行使權利，而指其嗣後行使權利有違誠信原則（最高法院86年度台上字第3751號判決參照）。

①本案相關事件時序如下：

A.系爭土地於58年11月25日辦理所有權總登記，所有權人為中華民國，當時即註記為「山胞保留地」，此有臺東縣○○鄉○○000○00○0○○鄉○○○○0000000000號函及土地登記簿可稽（原審卷一第41頁，本院卷第143頁）。

B.依上開證人何魏桂花及胡俊雄證述內容，可知上訴人父親陳長義占用之土地原為○○派出所鄭所長所開墾，並於63年間將權利讓渡予陳長義，陳長義隨即在土地上從事農作，並於68年間將土地租予證人胡俊雄養雞之用，由系爭土地上現仍遺留以前的雞寮（原審卷一第63頁），可見有部分土地相重疊。

C.系爭土地於76年8月21日至76年9月20日完成海端鄉山地保留地收回及改配與山胞使用公告後，即由胡保郎於76年12月17日辦理耕作權登記，存續期間為76年9月22日至81年9月21日。嗣後臺東縣海端鄉83年第1次山胞保留地土地權利審查委員會通過系爭土地所有權移轉登記，並於84年3月25日將所有權移轉登記予胡保郎等情，亦有臺東縣海端鄉公所107年12月7日海鄉農觀字第1070012796號函、111年2月10日海鄉農觀字第1110001791號函附山地保留地登記卡、土地登記簿、地籍異動索引、83年度臺東縣海端鄉山胞保留地所有權移轉清冊等件可稽（原審卷一第41頁至第42頁，本院卷第137頁至第159頁）。

D.由胡保郎申請耕作權登記，並於期間屆滿後申請移轉之土地，包含重測前之○○段000、000、000-0○00000○000地號土地（參本院卷第157頁臺東縣

海端鄉山胞保留地所有權移轉清冊），以及陳長義耕作及飼養家禽之土地就位在池上鄉○○段與海端鄉○○段交界處（參原審卷二第22頁、第23頁，本院卷第49頁四鄰證明書），足知兩人之土地相近。

E. 又系爭土地曾於97年1月24日申請鑑界並核發土地複丈成果圖，有臺東縣關山地政事務所111年3月16日東關地測字第1110001239號函可稽（本院卷第203頁）。同年2月間，胡保郎即以陳長義無權占用系爭土地興建鐵皮屋，向海端鄉調解委員會申請調解，請求拆除鐵皮屋。然因系爭土地與陳長義向台東縣○○○○○○○鄉○○段0000000地號（即重測後○○段8地號）土地相近，且系爭鐵皮屋門牌亦編為「○○○○○○○00○○○00○0號（參本院卷第57頁台東縣公有耕地租賃契約，原審卷一第128頁地籍圖、第63頁照片），系爭鐵皮屋是否坐落於系爭土地尚有爭議，故兩造同意辦理土地鑑界，俟辦理鑑界結果，擇日再調。隨後海端鄉公所發函通知陳長義應向關山地政事務所就系爭土地鑑界結果聲明異議後，再由關山地政事務所函請臺東縣政府重行測量等情，亦有聲請調解書、調解筆錄、海端鄉公所97年3月5日海鄉民字第0970001532號函等可稽（本院卷第111頁至第117頁）。參依臺東縣關山地政事務所上開函文記載「97年1月24日申請鑑界（本所圖測字第003900號）並核發土地複丈成果圖有案，迄今未再有相關複丈案件之申請」（本院卷第203頁），及海端鄉公所111年4月6日海鄉民第0000000000號函載「當事人未提供鑑界資料外及本會後續亦未辦理調解」（本院卷第205頁）等內容，可知陳長義事後並未依調解內容聲明異議，系爭土地因未重行測量之情，故兩造未再續行調解。

F.直至胡保郎於103年9月14日死亡，被上訴人於108年7月29日分割繼承取得系爭土地，隨後於109年間對上訴人提出竊佔之告訴，經檢察官以追訴權時效完成，而為不起訴處分，有胡保郎除戶戶籍謄本、系爭土地登記謄本及臺灣臺東地方檢察署檢察官109年度偵字第589、590號不起訴處分書可參（本院卷第165頁，原審卷一第11頁、卷二第51頁，本院卷第243頁至第245頁）。

②由上述內容，可知被上訴人之父親胡保郎因申請耕作權並於期間屆滿後取得包括系爭土地在內之多筆原住民保留地，與陳長義向○○派出所鄭所長取得之○○段土地有部分重疊，另租用之○○鄉○○段000-000地號土地（重測後變更為○○段0地號），亦與系爭土地相近。故胡保郎於97年1月間申請系爭土地複丈後，發現系爭土地遭陳長義無權占用興建鐵皮屋，隨後於同年2月間申請調解，請求陳長義拆屋還地，但陳長義爭執上開複丈結果，之後未循依地籍測量實施規則第205條規定辦理，致未再續行調解，故胡保郎並非上訴人所稱之毫無作為，其嗣後雖未再積極催還土地，然僅單純未行使權利，也不足以使陳長義信任其已拋棄權利，上訴人既未證明胡保郎曾為任何引發其等正當信賴不欲行使所有權之舉措，即與權利失效之要件未合。

③再者，系爭土地為原住民保留地，陳長義及上訴人均不具有原住民身分（本院卷第39頁、第51頁），依法不可能取得系爭土地之所有權或他項權利，則上訴人繼受陳長義就系爭土地之占有，對被上訴人而言，難認有值得保護之信賴基礎。

⑶綜上，被上訴人本於所有權人之地位，行使所有權之權能請求排除侵害，係為求回復其對於系爭土地得完整自由使用、收益、處分之權利，屬適法之權利行使，並非損害上

訴人為主要目的，且無時效消滅之問題，不能僅憑系爭地上物坐落系爭土地時間已久，即認為有正當權源，更難認胡保郎自97年2月申請調解之後無任何請求即屬特別情事，足使陳長義或上訴人正當信任胡保郎已不欲行使其權利。是以，被上訴人訴請上訴人拆屋還地，屬正當行使所有權，無權利濫用，或有權利失效、違反誠信原則可言。

㈢被上訴人以上訴人無權占用系爭土地，請求給付相當於租金之不當得利，為有理由。

1.按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上第1695號判決意旨參照）。又無權占有土地，所獲得之利益係土地之使用，而使用他人土地，依社會通念須支付租金，是無權占有人所獲得之利益，應係相當於土地租金之利益，而土地租金之利益，則依土地所處地點、相關位置而應有一定客觀標準。末按耕地地租不得超過地價百分之8，所稱地價指法定地價，而土地所有權人依土地法所申報之地價即為法定地價，土地法第110條、第148條規定甚明，此計收租金之規定，於不當得利損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算賠償之標準。所謂年息百分之8為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之8計算之，且尚須斟酌土地之位置，附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，綜合判斷以為決定。

2.上訴人相對於被上訴人而言，並無占用系爭土地之合法權源，已如上揭所述，揆諸上揭說明，堪認上訴人占用系爭土地受有相當於租金之不當利益。原判決乃審酌系爭土地位於臺東縣海端鄉之郊區，兩旁均為空地，人煙稀少，生活機能不佳，有勘驗測量筆錄及勘驗照片在卷足憑（原審卷一第58頁至第63頁），並參以上訴人占用系爭土地之使

用目的、經濟價值及所受利益等一切情狀，認被上訴人請求上訴人給付占用系爭土地所獲相當於租金之不當利益，以系爭土地申報地價年息百分之5計算為適當，並以系爭地上物占用面積377.44平方公尺，作為計算相當於租金之不當得利之基礎，認上訴人應給付被上訴人1,903元及自109年7月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求（此部分未據被上訴人提起上訴或附帶上訴，已經確定）。又兩造於被上訴人請求拆除地上物返還土地為有理由之事實前提下，同意原判決認定之不當得利金額（本院卷第183頁），自無不合。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，聲明請求上訴人拆（挖）除系爭地上物，騰空返還系爭土地全部，並給付被上訴人上開金額及法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　19　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　林鈺明