臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第17號

上　訴　人　蔡水藤

訴訟代理人　徐瑞晃律師

被　上訴人　賴金詳

訴訟代理人　楊雅惠律師(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112年3月10日臺灣臺東地方法院110年度訴字第151號第一審判決提起上訴，本院於112年12月4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。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人未辦保存登記之門牌號碼臺東縣○○里鄉○○村○○0000號房屋（下稱○○00-0號房屋）及附屬設施，無權占用伊所有臺東縣○○里鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）如附圖編號AC1、B1、D範圍，並於附圖編號a、b所示位置放置水桶，及於入口處設置鐵網柵門阻礙伊進入，上訴人占用系爭土地受有不當利益。爰依民法第767條第1項前、中段及第179條等規定，求為：㈠上訴人應將系爭土地上如附圖所示編號AC1面積177.85平方公尺、編號B1面積89.14平方公尺、編號D面積151.91平方公尺等建物暨附屬設施拆除，移除如附圖編號a、b所示水桶，並將上開占用之土地返還予伊。㈡上訴人應給付伊新臺幣（下同）10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即民國110年11月27日起，至騰空返還土地之日止，按週年利率5%計算之利息。㈢上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起，至騰空返還土地之日止，按月給付伊1,666元之判決。陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊父親蔡丁料早在55年間即在系爭土地從事耕作及建造○○00-0號房屋使用，並於61年11月1日申裝電表使用。訴外人賴金承於59年12月1日設定耕作權，以及被上訴人繼承賴金承耕作權而於81年9月24日取得所有權期間，均無占用系爭土地之事實，伊已另提起行政訴訟救濟（目前繫屬於臺灣高雄高等行政法院112年度原訴字第2號）；縱認被上訴人已合法取得所有權，因其數十年未行使權利，足使伊信賴不行使權利，則被上訴人提起本件訴訟，有違誠信原則及權利濫用等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原判決關於拆屋還地之訴部分，為被上訴人全部勝訴判決，關於不當得利之訴部分，為被上訴人部分勝訴、部分敗訴判決，另就被上訴人勝訴部分各准兩造供擔保分別為准免假執行宣告。上訴人就敗訴部分全部不服，提起上訴，聲明：原判決不利部分廢棄，駁回被上訴人在原審之訴及假執行聲請。被上訴人則答辯聲明駁回上訴（被上訴人就不當得利敗訴部分，未聲明不服，已生確定）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第106頁至第107頁）：

㈠臺東縣○○里鄉○○段000地號土地（下稱000地號土地），重測前原編定為○○段0000地號土地，於59年12月1日辦理土地所有權第一次登記，所有權人為中華民國，管理機關為臺灣省政府民政處，並註記為山胞保留地。

㈡59年12月2日訴外人賴金承在上開土地上設定耕作權登記，嗣於76年10月16日以繼承為原因辦理耕作權移轉登記予被上訴人，再於81年9月24日耕作權期間屆滿辦理所有權移轉登記予被上訴人。嗣後於100年12月7日分割增加000-0地號土地（即系爭土地）。

㈢臺東縣○○里鄉○○段000地號土地（下稱000地號土地），重測前原編定為○○段0000地號土地，於59年12月1日辦理土地所有權第一次登記，所有權人為中華民國，管理機關為

臺灣省政府民政處，並依臺東縣政府79年7月16日府地籍字第00000號函加註為山胞保留地。

㈣上訴人所有○○00-0號房屋占用系爭土地如原判決附圖AC1、B1、D所示面積及000地號土地如附圖AC2、B2所示面積。

五、本院之判斷

㈠被上訴人請求上訴人拆屋還地，為有理由：

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀立法意旨乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之；該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推翻其登記之推定力（最高法院111年度台上字第1617號判決意旨參照）。查被上訴人於76年10月16日因繼承訴外人賴金承000地號土地耕作權，於81年9月24日因耕作權期間屆滿取得該地所有權，嗣於100年12月7日分割出系爭土地等情，為兩造所不爭執（見上開不爭執事項㈡），可推定被上訴人為系爭土地適法之所有權人。上訴人雖另提起行政訴訟（見本院卷第65頁至第70頁），然依行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在，本件相關行政處分並無同法第111條各款所列無效情形，亦非存有重大明顯之瑕疵，在經依法定程序撤銷、廢止，或因其他事由而失效前，應認被上訴人為適法之權利人，上訴人復非其直接前手，自不得否定被上訴人為系爭土地之所有權人。

2.再按，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，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照）。查系爭土地為原住民保留地，上訴人並不具原住民身分，而其所有○○00-0號房屋占用被上訴人系爭土地如附圖所示編號AC1面積177.85平方公尺、編號B1面積89.14平方公尺、編號D面積1

51.91平方公尺，並於附圖編號a、b所示之處放置水桶等情，為上訴人所不爭執，並經原審往赴現場履勘，囑託○○○地政事務所複丈測量確認屬實（見原審卷第212頁至第220頁、第250頁）。被上訴人否認上訴人有權占有系爭土地，自應由上訴人就有權占有之事實負舉證之責。

3.上訴人固抗辯其父親蔡丁料自55年起即在系爭土地從事耕作及建造○○00-0號房屋使用，並提出實測圖影本、○○○鄉公所證明書影本、臺灣電力公司臺東區營業處函影本、裝設電錶之房屋照片、土地自任耕作四鄰證明等為證。惟查：

⑴上訴人所提出之被證二實測圖影本上並無任何關防，被上訴人爭執此圖形式及實質真正（見原審卷第33頁至第34頁、第41頁）後，上訴人復未能提出任何足供法院查證之資料。上訴人雖主張此圖可證明其使用系爭土地之範圍（見原審卷第170頁），但究於何時起占用、占用方式及占用權源等均未能依此圖予以釐清，自難據此為上訴人有利之認定。

⑵被上訴人爭執被證三○○○鄉公所證明書影本形式及實質真正（見原審卷第35頁、第41頁至第42頁）。上訴人雖以此證明書屬公文書，依法推定為真正。然公文書應提出其原本或經認證之繕本或影本，民事訴訟法第352條第1項定有明文，必該文書具有形式上證據力，始得進而審查其有無實質上證據力（最高法院106年度台上字第1896號民事判決參照）。上訴人既未能提出此證明書正本或經認證之繕本，且○○○鄉公所於70年間因遭颱風豪雨侵襲，致60年間所保存之公文（含證明書及測繪圖）等相關紙本資料均毀損殆盡，無法修復，未能提供相關書證供本院查證（見原審卷第98頁，本院卷第121頁），無從認定其為真正，遑論其內容是否屬實。又此證明書主旨提及之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，為內政部於62年12月24日所訂頒，可知此證

明書縱認屬實，亦係62年12月24日以後所發，不足以作為證明上訴人父親於55年間即在系爭土地耕作並建屋使用之有利證據。

⑶被上訴人不爭執原證四臺灣電力公司臺東區營業處函影本形式真正，但爭執其有佐證上開實測圖影本、○○○鄉公所證明書影本形式與實質真正之效力（見原審卷第36頁、第42頁）。查上訴人○○00-0號房屋係跨建於系爭土地及相鄰000地號土地上，有複丈成果圖可參（見原審卷第250頁），其中000地號分割出系爭土地之前後均編為「農牧用地」，000地號土地則為「丙種建築用地」，有土地登記謄本可稽（見原審卷第118頁至第120頁、第130頁）。而上訴人於72年7月設立稅籍時，○○00-0號房屋面積為147.2平分公尺（見原審卷第138頁至第140頁），與附圖編號AC2房屋面積147.56平方公尺大致相當，堪認上訴人設立稅籍之房屋為坐落於000地號土地上之AC2建物。再由臺東縣○○○鄉公所准許非原住民之上訴人自84年間起承租000地號土地作為自住○○○地○○○○○○○000○○○000○○○里鄉○○000○0○00○○○鄉○○○○0000000000號函及附件），足徵上訴人設立稅籍之○○00-0號房屋係占用790地號土地，與系爭土地上如附圖編號AC1、D、B1之建物無涉，上訴人父親於61年11月1日裝表供電之○○00-0號房屋，實不能排除為坐落000地號土地上之建物，則上訴人據此否認賴金承及被上訴人於上開耕作權期間占用000地號土地之事實，應屬無據。況000地號土地未分割前面積多達35,520平方公尺（見原審卷第50頁、第51頁），上訴人父親在相鄰000地號土地上建造○○00-0號房屋是否越界占用000地號土地之一隅，而為被上訴人及其前手賴金承所不知，亦屬可能，自不足以推翻被上訴人取得系爭土地所有權之適法性。

⑷被上訴人爭執被證六土地自任耕作四鄰證明書形式與實

質真正（見原審卷第38頁、第43頁至第44頁）。查此書證證明人之署名、住址欄，筆跡相似，是否確由各該證明人所親簽，已屬有疑。又此書證出具日期為84年11月5日，斯時被上訴人業已取得系爭土地所有權，是亦不足以據此認上訴人前揭抗辯為真。

4.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、中段定有明文。上訴人既未能舉證證明就系爭土地有何占有權利，即屬無權占有，被上訴人請求上訴人拆除○○00-0號房屋及附屬設施，移除水桶，並將占用土地返還被上訴人，核屬有據。

㈡被上訴人行使權利，應無違反誠信原則或權利濫用：

1.按民法第148條規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院107年台上字第2449號民事判決意旨參照）。上訴人就系爭土地無權占有乙節，業經本院認定如前，被上訴人既為系爭土地之所有人，其於法令限制範圍內，本得自由使用收益土地，上訴人所有○○00-0號房屋及附屬設施、水桶地上物等既無權占用系爭土地，自屬妨礙被上訴人所有權圓滿行使，是被上訴人訴請上訴人拆除、移除占用部分，並返還該部分土地，難謂所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的。基此，被上訴人提起本件訴訟，應屬正當權利之行使。

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。（最高法院103年度台上字第854號判決意旨參照）。上訴

人雖以被上訴人長期未行使權利，足使其信賴，應不得對其為妨害排除請求權之主張。惟不動產所有權人本得隨時請求無權占有者返還其所有物，並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）。本件被上訴人單純未行使權利，究非有任何引發上訴人正當信賴不欲行使權利之舉措，即與權利失效之要件未合，故上訴人此部分抗辯，亦不足採。被上訴人提起本訴，難認有何違反誠實信用原則。

㈢被上訴人請求給付相當於租金之不當得利，為有理由：

1.按無權占有他人土地，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年度台上字第1695號判決意旨參照）。再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10%為限，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條亦有明定。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決意旨參照）。

2.原審以系爭土地位於山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，與臺東縣○○里鄉鎮街道○○○000地號土地（見原審卷第118頁、第250頁），依其坐落位置、周遭繁榮程度、交通便利性、生活機能完善度等綜合考量，並衡酌系

爭土地面積、形狀及上訴人利用情形等一切情狀，認以申報地價年息5%計算相當租金不當得利為適當，並依此核算起訴時往前回溯5年上訴人占用土地利益為8,378元【計算式：申報地價80元/㎡×土地面積（177.85㎡＋89.14㎡＋151.91㎡）×年息5%×5年＝8,378元】，及自起訴狀送達翌日即110年11月27日起至返還土地之日止，每月占用利益140元【計算式：80元/㎡×（177.85㎡＋89.14㎡＋151.91㎡）×年息5%÷12個月＝140元，元以下4捨5入】，核屬有據，應予維持。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前、中段、第179條等規定，請求①上訴人將系爭土地上如附圖編號AC1、B1、D所示建物及附屬設施拆除，移除如附圖編號a、b所示水桶地上物，並將上開土地返還被上訴人；②給付被上訴人8,378元，及自110年11月27日起至騰空返還所占用土地之日止，按週年利率5%計算之利息；③自110年11月27日起至騰空返還所占用土地之日止，按月給付被上訴人140元，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴判決，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，應駁回其上訴。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　25　　日

民事第一庭審判長法　官 劉雪惠（主筆）

法　官 廖曉萍

法　官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　林香君