

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第79號

上訴人 祭祀公業邱傳萬

法定代理人 邱夏坤

訴訟代理人 張家榛律師

複代理人 羅士傑律師

訴訟代理人 陳怡君律師

簡敬軒律師

黃英傑律師

被上訴人 邱太成

邱太欽

邱太三

李侑儒(兼李聯吉之承受訴訟人)

邱太哲(即邱贊坤之承受訴訟人)

邱雅津(即邱贊坤之承受訴訟人)

住○○區○○路○段000號00樓

邱太仁(即邱贊坤之承受訴訟人)

周止女

邱太任

邱雅芬

趙邱品

邱信

邱香

01	邱內珠	
02	劉政林	
03	劉政宏	
04	劉玲玲	
05	0000000000000000	
06	蔡漢卿	
07	蔡素惠	
08	劉張雪嬌	
09	劉睿晨	
10	劉政仁	同住上
11	劉羿婷	
12	0000000000000000	
13	劉雪昭	
14	劉許美芳	
15	劉宥緯	
16	劉慧玲	
17	劉鎧瑜	
18	劉鎧銓	
19	劉芳嫻	
20	劉松茂	
21	劉松齡	
22	劉松濤	
23	鄭彩絹	(兼鄭連卿之承受訴訟人)
24	0000000000000000	
25	鄭明慧	(兼鄭連卿之承受訴訟人)
26	0000000000000000	
27	鄭銀河	(兼鄭連卿之承受訴訟人)
28	0000000000000000	
29	鄭銀輝	(兼鄭連卿之承受訴訟人)
30	0000000000000000	
31	鄭瓊珣	(兼鄭連卿之承受訴訟人)

01 0000000000000000
02 鄭銀波(兼鄭連卿之承受訴訟人)
03 0000000000000000
04 鄭銀標(兼鄭連卿之承受訴訟人)
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 鄭瑋萱
08 鄭連章(兼鄭連卿之承受訴訟人)
09 0000000000000000
10 鄭雅文
11 0000000000000000
12 鄭秉睿
13 上 一 人
14 法定代理人 高秋雯
15 被 上 訴 人 張一天(即鄭連卿之承受訴訟人)
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 張一心(即鄭連卿之承受訴訟人)
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 張一中(即鄭連卿之承受訴訟人)
22 0000000000000000
23 張右松(即鄭連卿之承受訴訟人)
24 0000000000000000
25 邱陸坤(兼邱廖玉心之承受訴訟人)
26 0000000000000000
27 邱育坤(言詞辯論終結後之民國114年1月4日死亡)
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 黃種德
31 黃照晴(兼邱廖玉心之承受訴訟人)

01 0000000000000000

02 黃紹書(兼邱廖玉心之承受訴訟人)

03 0000000000000000

04 邱鏡珠(兼邱廖玉心之承受訴訟人)

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 邱燕珠(兼邱廖玉心之承受訴訟人)

08 0000000000000000

09 邱淑惠(兼邱廖玉心之承受訴訟人)

10 0000000000000000

11 邱梨珠

12 邱錦珠

13 邱式珠

14 邱瓊誼

15 邱太賢

16 邱太能

17 上 二 人

18 訴訟代理人 郭碧伶

19 游琦俊律師

20 複 代 理 人 賴幸榆律師

21 被 上 訴 人 邱怡霖

22 (民國112年5月8日遷出國外；現應受送

23 達處所不明)

24 邱炎坤

25 邱志坤

26 邱金蕉

27 邱金雀

28 0000000000000000

29 邱文珠

30 邱達坤

31 邱銘坤

邱惜珠

邱清芬

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於民國111年12月26日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第140號第一審判決提起上訴，並減縮上訴及訴之聲明，本院先後於113年12月25日、114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應將坐落○○市○○區○○段000地號土地上如臺中市○○地政事務所收件日期文號110年5月10日甲土測字第000000號土地複丈成果圖所示區域A部分面積523.28平方公尺之平房、區域B部分面積27.04平方公尺之平房、區域C部分面積38.58平方公尺之平房、區域D部分75.49平方公尺之平房拆除，並將占用土地騰空返還上訴人。
- 三、被上訴人應給付上訴人新臺幣34萬2,488元，及自民國111年1月2日起至返還前項土地之日止，按年給付上訴人新臺幣6萬7,416元(未滿1年者以占用日數比例計付)。
- 四、其餘上訴駁回。
- 五、第一、二審訴訟費用均由被上訴人連帶負擔。
- 六、本判決主文第二項所命給付，於上訴人以新臺幣676萬2,423元為被上訴人預供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣2,028萬7,269元為上訴人預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決主文第三項所命給付，於上訴人以新臺幣11萬4,162元為被上訴人預供擔保後，得假執行。但被上訴人如以新臺幣34萬2,488元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停止。又前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承

01 受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第
02 168條、第175條分別定有明文。查被上訴人U○○○已於民
03 國(以下未註明紀元別亦同)000年0月0日死亡，其繼承人係
04 b○○、o○○、I○○、T○○、O○○、W○○、c○○
05 ○(下稱b○○等7人)；被上訴人Z○○已於000年0月0日死
06 亡，其繼承人係t○○、甲○○、辛○○(下稱t○○等3
07 人)；被上訴人卯○○已於000年0月0日死亡，其繼承人為Q
08 ○○、R○○、P○○、S○○、寅○○、天○○、丑○
09 ○、未○○、癸○○、壬○○、子○○、辰○○(下稱Q○
10 ○等12人)；被上訴人丁○○已於000年0月00日死亡，其繼
11 承人為丙○○，以上有繼承系統表與相關戶籍資料在卷可參
12 (見原審卷一第443-447頁、第557-575頁，及本院卷一第241
13 -263頁，卷四第75、79頁，卷五第173-174、177-000頁，限
14 制閱覽卷第41-43、49-53、57-63、105-117頁)，是上訴人
15 先於112年7月19日具狀聲明由Q○○等12人承受訴訟(見本
16 院卷二第57-62頁)，又於113年3月29日具狀聲明由丙○○承
17 受訴訟(見本院卷四第85-90頁)，再於113年9月16日具狀聲
18 明由b○○等7人、t○○等3人承受訴訟(見本院卷五第79-
19 81頁)，於法均無不合，應予准許。至於上訴人另聲請J○
20 ○承受訴訟部分，茲因其配偶邱○○先於其母U○○○死亡
21 (即000年00月00日死亡；見原審卷一第563、565頁)，則J
22 ○○自非U○○○之繼承人，應不得承受訴訟，併此敘
23 明。

24 三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
25 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
26 法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。不變更訴
27 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
28 變更或追加(同法第463條、第256條參照)。當事人對於第一
29 審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張
30 或變更之。當事人於本案經終局判決後，對不利其部分提起
31 上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上

訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果(最高法院107年度台聲字第544號裁定意旨參照)。查上訴人於原審本於繼承及不當得利之法律關係，請求被上訴人(或其前手)應連帶給付上訴人新臺幣(下同)42萬9,800元，及自起訴狀繕本送達被上訴人(或其前手)之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱42萬9,800元本息)；並自此送達翌日起至返還土地之日止，按年給付上訴人8萬5,960元(未滿1年者以占用日數比例計付)；嗣於上訴後，則僅依不當得利之法律關係(不再援引繼承之法律關係)，請求被上訴人(或其前手)應給付相同數額本息(不再請求連帶給付，按年給付不當得利起算日改自起訴狀繕本送達最後一位被上訴人(或其前手)之翌日即111年1月2日(按係國外公示送達被上訴人 i ○、○○○之翌日；見原審卷一第747-751頁，及本院卷三第218-219頁，卷四第109-110、341頁)，復於言詞辯論期日陳稱不再請求給付法定遲延利息(見本院卷五第135頁)，以上依序屬於更正法律陳述、訴之一部減縮及減縮上訴聲明，於法洵無不合。是原判決關於駁回該被減縮遲延利息部分即生確定效力，不在本院審理之範圍，併先敘明。

四、按拆除不動產上之地上物為事實上處分，不動產所有人依物上請求權請求拆除地上物時，以該地上物所有人或事實上處分權人為被告，其當事人適格要件即無欠缺。又「訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響」，民事訴訟法第254條第1項定有明文。故在訴訟繫屬中，當事人移轉其訴訟標的法律關係時，為求訴訟程序安定、保有原訴訟遂行成果、避免增加負擔等理由，本於當事人恆定主義之原則，該移轉人仍為適格之當事人，可繼續以本人名義實施訴訟行為，此屬法定訴訟擔當之一種(最高法院111年度台上字第2533號判決意旨參照)。查上訴人原審起訴主張下述建物為被上訴人之被繼承人邱○○修建，嗣經被上訴人(或其前手)因繼承而取得事實上處分權；而被上訴人w○○、u○○(下合稱w○○等2人)所提112年4月25日協

議書則記載：邱○○其餘繼承人即 p○○等人將下述建物分歸 w○○等2人之意旨(見本院卷三第259頁)，是前開規定與說明，及公同共有關係存續中，各共同繼承人個人不得處分個別的繼承財產上之權利(最高法院89年度台再字第81號判決意旨、戴○○等3人合著繼承法第121頁、林○○著繼承法講義第103頁、陳○○等3人合著民法繼承新論第133頁參照)，則 p○○等人縱已讓與下述建物予 w○○等2人，因 w○○等2人迄未依法承當訴訟，被上訴人仍為本件適格當事人，亦不影響下述建物事實上處分權人之認定。

五、查 r○○固長居西班牙，惟仍每年定期返回其○○市○○區○○路○段000號0樓住所居住，並無廢止其住所之情，此有其戶籍資料、入出境查詢資料，及其母戊○○、其姊 d○○之警方訪談紀錄表在卷可參(見原審卷一第465頁，及本院卷三第175-000頁，限制閱覽卷第3、11-13、151頁)。據此可知，原法院對其住所送達起訴狀繕本、最後言詞辯論期日通知(見原審卷二第71、415頁)，並據以審結，其踐行訴訟程序應無瑕疵，不因贅行公示送達程序(見原審卷二第531、535頁，及本院卷三第177頁)，而受影響，附此敘明。

六、被上訴人 s○○、v○○、庚○○、丙○○、t○○、甲○○、辛○○、戊○○、r○○、d○○、h○○、i○○、己○○、G○○、F○○、H○○、亥○○、戌○○、宙○○、A○○、E○○、宇○○、黃○○、玄○○○、D○○、B○○、申○○、酉○○、C○○、L○○、N○○、M○○、寅○○、天○○、未○○、癸○○、丑○○、壬○○、子○○、午○○、辰○○、巳○○、地○○、Q○○、R○○、P○○、S○○、b○○、o○○(未死亡前)、J○○、I○○、T○○、O○○、W○○、c○○、k○○、X○○、m○○、M○○、N○○、q○○、n○○、g○○、f○○、l○○、e○○、V○○、j○○、a○○經合法通知，均無正當理由，未於113年12月25日言詞辯論期日到場；被上訴人 K○○亦經合法通知，無正當理由，未

於114年2月12日言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。又被上訴人○○○雖於本院言詞辯論終結後之000年0月0日死亡(見卷五第173-174頁)，然民事訴訟法第188條第1項「訴訟程序當然或裁定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行為。但於言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得宣示之」規定，本院仍得就本於對○○○一造辯論所為之判決宣示之。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)伊係坐落○○市○○區○○段000地號土地(即日治時期○○庄000番地；下稱000番地或系爭土地)所有人，邱○○並無任何正當權源，而在系爭土地上修建如原判決附圖即臺中市○○地政事務所收件日期文號110年5月10日甲土測字第000000號土地複丈成果圖所示區域A、B、C、D部分建物(下合稱系爭建物或逕稱各個代號建物)，而取得其事實上處分權。邱○○嗣於00年0月00日死亡，被上訴人為邱○○之繼承人，因繼承而取得系爭建物事實上處分權，應負拆屋還地責任。

(二)被上訴人(系爭建物)占用系爭土地多年，其占用基地面積達664.39平方公尺，受有不當利益，爰僅以起訴狀繕本送達日回溯5年為無權占有期間，與面積500平方公尺，及依起訴時申報地價每平方公尺1,719.2元，按年息10%計算不當得利數額，依此算出被上訴人每年受有不當得利數額8萬5,960元(計算式： $500\text{m}^2 \times 1,719.2\text{元}/\text{m}^2 \times 10\% = 8\text{萬}5,960\text{元}$)，5年受有不當得利數額為42萬9,800元(計算式： $8\text{萬}5,960\text{元} \times 5\text{年} = 42\text{萬}9,800\text{元}$)。

(三)爰依民法第767條第1項前段、中段，及第000條規定，請求

- 1.被上訴人應將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還上訴人。

- 2.被上訴人應給付上訴人42萬9,800元，並自111年1月2日起至

01 返還土地之日止，按年給付上訴人8萬5,960元(未滿1年者以
02 占用日數比例計付)。

03 二、被上訴人之陳述：

04 (一)W○○等2人部分：

05 系爭建物部分係邱○○向邱姓族親邱○○、邱○○購買，部
06 分係邱○○(邱○○之父)為上訴人公業回贖典契，經上訴人
07 同意「就租抵利納稅祭祀」，而在系爭土地建造，部分建物
08 倒塌後由邱○○重建或修繕。伊等與其餘被上訴人均為邱○
09 ○子孫，自有占用系爭土地之正當權源。上訴人請求拆屋還
10 地及返還不當得利，均無依據。縱認伊等受有不當得利，上
11 訴人請求數額亦屬過高。

12 (二)X○○、m○○、Y○○於原審到庭陳稱：

13 系爭建物(三合院)固係邱○○建造，惟伊等就系爭建物並無
14 繼承權。

15 (三)s○○、v○○、庚○○、丙○○、Z○○、戊○○、d○
16 ○、K○○、h○於原審具狀陳稱：

17 伊等固為邱○○後代子孫，惟並未繼承系爭建物，故無須負
18 拆屋還地責任。

19 (四)c○○於原審具狀陳稱：

20 伊從未曾設籍或住居系爭建物，不知系爭建物占用系爭土地
21 詳情。

22 (五)其他被上訴人均未到庭或具狀陳述。

23 三、原審判決駁回上訴人全部請求，上訴人全部提起上訴，並減
24 縮訴與上訴聲明；兩造聲明如下：

25 (一)上訴人之上訴聲明：

26 1.原判決關於駁回上訴人後開2.3.請求及假執行之聲請均廢
27 棄。

28 2.被上訴人應將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還上訴
29 人。

30 3.被上訴人應給付上訴人42萬9,800元，並自111年1月2日起至
31 返還土地之日止，按年給付上訴人8萬5,960元(未滿1年者以

01 占用日數比例計付)。

02 4.願供擔保，請准宣告假執行。

03 (二)被上訴人之答辯聲明：

04 1.W○○等2人部分：

05 (1)上訴駁回。

06 (2)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

07 2.其餘被上訴人未為聲明。

08 四、兩造不爭執事項：

09 (一)系爭土地登記為上訴人所有(見原審卷一第21頁)。

10 (二)系爭建物(A、B、C、D建物)均坐落系爭土地上(見原審卷三
11 第269頁)。

12 (三)系爭建物由邱○○建造或修繕，並取得事實上處分權(被上
13 訴人事後不再爭執C建物亦由邱○○建造或修繕；見本院卷
14 五第58-60頁)。

15 (四)A建物為三合院平房，其稅籍編號為0000000000(即卡序A0、
16 B0)，門牌為○○市○○區○○里○○路○段000巷0號(見原
17 審卷一第253頁、本院卷三第267頁)。

18 (五)被上訴人均為邱○○之繼承人(見原審卷一第443-745頁、本
19 院卷一第231-263頁)。

20 五、兩造爭執事項：

21 (一)被上訴人已否取得系爭建物事實上處分權？

22 (二)上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人
23 應將系爭建物拆除，並將占用土地騰空返還上訴人，有無理
24 由？

25 (三)上訴人依民法第000條規定，請求被上訴人應給付上訴人42
26 萬9,800元，並自111年1月2日起至返還土地之日止，按年給
27 付上訴人8萬5,960元(未滿1年者以占用日數比例計付)，有
28 無理由？

29 六、本院之判斷：

30 (一)上訴人是否為系爭土地所有人：

31 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，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。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻(立法理由參照)。而關於占有推定其權利適法之原則，對於已登記之不動產物權排除適用，亦為民法第943條第2項第1款所明定(最高法院99年度台上字第1998號判決意旨參照)。經查：

(1)系爭土地於36年6月1日辦理土地總登記時，登記為上訴人公業所有(見原審卷一第23頁)，迄未依法定程序塗銷其登記，自不得推翻上訴人適法有系爭土地所有權之推定力。況依卷附台帳資料，系爭土地至遲於日治時期明治年間已登記為上訴人所有(見本院卷三第35頁)，可見前開總登記係謄抄日治時期所為登記，尚無謄抄誤植情事。

(2)w○○等2人固提出清代嘉慶、道光年間鬮書或合約影本(見本院卷三第245-246、251-256頁)，據以抗辯系爭土地原係邱○○之配偶邱○○，將之鬮分其6子(長男邱○○、次男邱○○、三男邱○○、四男邱○○、五男邱○○、六男邱○○)，嗣經邱○○、邱○○、邱○○將系爭土地權利讓與邱○○，故系爭土地非上訴人公業所有(見本院卷三第235-238頁)，其等真意應為邱○○、邱○○、邱○○後代子孫共有。

(3)惟觀諸卷附上訴人公業沿革資料及派下全員系統表(見本院卷三第43、59-64頁)，其上載明上訴人公業約莫於明治20年(即清光緒13年、民前25年)設立，享祀人係共同祖先邱○○，設立人則係邱○○後代子孫，即(1)甲房(二房)邱○○系之子孫邱○○(即邱○○)、邱○○(即邱○○)、邱○○、邱○○(即邱○○)、邱○○(即邱○○)、邱○○、邱○○(即邱○○)、邱○○、邱○○、邱○○(即邱○○)、邱○○，與(2)乙房(五房)邱○○系之子孫邱○○(即邱○○)、邱○○、邱○○、邱○○，及(3)丙房(六房)邱○○系之子孫邱○○、邱○○(即邱○○)等17人，以其等所有系爭土地與其他土地(○

○庄000、000番地)，共同設立等情，核與前述台帳資料登記系爭土地於明治年間即為上訴人公業所有，亦與已分財產異居之子孫，為祭祀其共同始祖，提出共有財產為基礎，而組成之合約字祭祀公業(臺灣民事習慣調查報告第756-000頁參照)，洵無不合。準此各情，可知甲、乙、丙房設立人既提供系爭土地，作為祀產，且經登記為上訴人公業所有，則系爭土地自設立時起不復為設立人或其後代子孫共有。換言之，w○○等2人所提清代鬮書或合約，至多僅屬上訴人公業設立前之資料，顯然不得作為上訴人公業設立後仍未取得系爭土地所有權之佐證。

2.從而，w○○等2人仍否認上訴人為系爭土地所有人，容無依據，要難採認。

(二)拆除系爭建物：

1.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。又物之拆除或移除，為事實上之處分行為，唯所有人或有事實上處分權之人，始有拆除或移除之權限(最高法院110年度台上字第2140號判決意旨參照)。至於非所有人而占有他人土地，占有人應先證明其取得占有係有正當權源，否則即屬無權占有，應負拆除義務。經查：

(1)上訴人既為系爭土地所有人，且系爭建物係邱○○修建，而被上訴人均為邱○○之繼承人(見兩造不爭執事項第(一)(二)(三)項)，則被上訴人就系爭建物應有拆除與移除權限，不以明示願意繼承系爭建物，或實際使用者為限。

(2)w○○等2人抗辯其等(系爭建物)有權占有系爭土地之依據，其一為邱○○與邱○○於大正元年(即民國元年)10月所簽訂杜賣盡根屋宇地基歸管契字(見原審卷二第383頁，其譯文見本院卷三第31頁；下稱甲契)，其二為邱○○與邱○○於大正6年(即民國6年)10月所簽訂歸管杜賣地基及建物契字(見原審卷二第384頁，其譯文見本院卷三第33頁；下稱乙

契)，其三為邱○○、邱○○、邱○○(下稱邱○○等3人)於大正8年(即民國8年)9月18日所簽訂合約字(見原審卷三第239、241頁，其譯文見本院卷三第29頁；下稱丙約)，為其最主要依據，茲分述如後。

(3)觀諸甲契與乙契，其上固提及系爭土地(000番地)，惟W○○等2人(訴訟代理人乙○○)於112年12月6日具狀陳稱：門牌○○區○○路○段000巷0號房屋坐落○○段000-0地號土地上，係邱○○於大正元年向邱○○購買，其後因921大地震重建為鐵皮屋，加上大正6年向邱○○購買之土角厝等情(門牌亦為同上巷0號；見本院卷三第240、242-243頁)，以上0號房屋坐落地號與實際位置、門牌、構造材質、建造年代，核與系爭建物坐落系爭土地(000地號)、門牌為0號、構造為木磚造瓦頂、(民國)30年建造，無一相同，顯然非屬同一建物。是以，縱被上訴人本於甲契、乙契而得以占用基地，應為753-3地號土地，而非系爭土地。

(4)況W○○等2人自承因年代久遠，無從考證邱○○、邱○○有何權源使用000番地(應指嗣後分割之000-0地號；見原審卷二第544-545頁)，其等復不爭執邱○○(按係邱○○堂兄弟邱○○之子孫)、邱○○(按其父邱○○有子邱○○)均非上訴人公業之派下員，客觀上亦不可能因繼承關係，而有權使用系爭土地。

(5)觀諸丙約內容，係邱○○等3人約定回贖000番地(現為○○段000等地號)後之權利義務，核與系爭土地全然無涉，此有丙約影本，及相關台帳、土地登記簿謄本及地籍圖在卷可稽(見本院卷四第363-450頁)。至於W○○等2人雖稱因邱○○當時出資出力較多，故由當時管理人邱○○以口頭同意邱○○在系爭土地建造祖厝(即系爭建物)，供其居住使用乙節，並未提出具體證據以佐其說，亦核與丙約記載內容全然不符，要難採信。況公業管理人就其管理之土地，設定長期租賃權者，除非有特別情事，尚不得認為管理行為之範圍內(臺灣民事習慣調查報告第778頁參照)。是邱○○與邱○○

縱有前述口頭約定，至多僅屬邱○○個人行為，無從解為上訴人公業之管理行為，自不能以憑向上訴人公業抗辯有何長期租賃權存在。

(6)再稽諸卷附邱○○之戶籍資料(見原審卷一第149頁)，其住所欄載明：○○庄000番地，戶主欄記載：邱○○明治24年(即民前21年)10月8日前戶主(指其父邱○○)死亡戶主相續等情，可知邱○○世居000番地，而非延至大正8年締結丙約後始遷入。益徵W○○等2人前述口頭約定使用系爭土地之說，應非事實，要難採信。

(7)此外，未據被上訴人提出其他有權占有之憑據。是上訴人主張被上訴人之系爭建物無權占有系爭土地，洵無不合。

2.從而，上訴人本於前開所有人物上請求權規定，請求被上訴人應拆除系爭建物，並騰空返還系爭土地，即有憑據。

(三)不當得利：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第000條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於法定租金之利益，致生所有人無法使用收益之損害，為社會通常之觀念。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，租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。租金之數額，尚須斟酌地理之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用之經濟價值及所受利益等項，並與鄰近租金相比較以為決定之。經查：

(1)被上訴人之系爭建物占用系爭土地，不以被上訴人明示願意繼承系爭建物，或實際使用者為限，均屬無權占有系爭土地之人，自屬無法律上之原因受利益，致上訴人受有損害，上訴人主張構成不當得利，應返還相當於租金之不當利益，即有憑據，堪予採認。

(2)系爭土地位於○○(○○)地區都市計畫住宅區，南側鄰近寬度40公尺之○○路○段(即台1線)，北側毗臨寬度8公尺之計畫道路，附近有幼獅工業區、便利商店與加油站等，生活機

01 能尚稱便利，此情固有上訴人所提使用分區證明書、都市計
02 畫圖、空照圖等件在卷佐參(見本院卷四第297-301頁)。惟
03 斟酌系爭土地非坐落繁華市區，且系爭建物部分已傾毀，大
04 部分無人使用，綜合其等利用系爭土地之經濟價值及所受利
05 益，應以系爭土地申報地價年息8%計算，始較允當。又依處
06 分權與辯論主義，上訴人主張低於申報地價金額計算(如附
07 表編號1-4□欄第(3)小欄所示)，亦無不可；惟上訴人主張高
08 於申報地價者，仍以申報地價為準(詳如附表編號5□欄第(3)
09 小欄所示；以上申報地價資料詳見本院卷五第3、41-42
10 頁)，應屬當然。

11 (3)茲依前述標準，核算出被上訴人於起訴回溯前5年不當得利
12 數額合計34萬2,488元，及每年不當利益數額6萬7,416元(計
13 算式詳如附表□欄所示)。

14 (4)又上訴人請求被上訴人自111年1月2日起至返還土地之日
15 止，按年給付6萬7,416元，亦無不合。

16 2.從而，上訴人本於不當得利規定，請求被上訴人應給付34萬
17 2,488元，及自111年1月2日起至返還土地之日止，按年給付
18 6萬7,416元，均有憑據。

19 七、綜上所述，上訴人本於所有人物上請求權與不當得利規定，
20 請求被上訴人拆除系爭建物，及騰空返還占用土地，暨返還
21 前開不當利益，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
22 為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗
23 訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求
24 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、
25 二、三項所示。至於上訴人前開不應准許部分，原審為上訴
26 人敗訴之判決，其理由容有未洽，惟結論尚無不合，上訴人
27 仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
28 由，應駁回其上訴。前開應准許部分，上訴人及到場之被上
29 訴人均陳明願供擔保，請求准、免假執行，均無不合，爰分
30 別酌定相當擔保金額准許之。

31 八、上訴人減縮上訴與訴之聲明部分係針對不當得利與遲延利

息，核屬不併算其價額免另徵裁判費之附帶請求(修正前民事訴訟法第77條之2第2項參照)，茲因本院就上訴人拆屋還地之主請求，為被上訴人全部敗訴之判決，則原判決關於訴訟費用之裁判自應全部廢棄。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所援用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 廖純卿

法官 陳正禧

正本係照原本作成。

僅被上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條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 林玉惠

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

附表(計算面積：500m²；金額新臺幣元)：

編號	☐ 年度	☐ 申報地價 (1)上訴人主張 (2)實際申報金額 (3)本院以上訴人主張低於申報	☐ 相當不當得利 金額 (1)上訴人主張依 年息10%計算	☐ 計算式
----	-----------------------------	---	---	------------------------------

		地價金額或以 較低之申報金 額計算	(2) 本院以年息8% 計算	
1	105年-106年	(1)1,719.2 (2)1,887.2元 (3)1,719.2	(1)8萬5,960元 (2)6萬8,768元	(1) $500 \text{ m}^2 \times 1,719.2 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 10\% = 8 \text{ 萬} 5,960 \text{ 元}$ (2) $500 \text{ m}^2 \times 1,719.2 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 8\% = 6 \text{ 萬} 8,768 \text{ 元}$
2	106年-107年	(1)1,719.2 (2)1,887.2元 (3)1,719.2	(1)8萬5,960元 (2)6萬8,768元	(1)同上 (2)同上
3	107年-108年	(1)1,719.2 (2)1,881元 (3)1,719.2	(1)8萬5,960元 (2)6萬8,768元	(1)同上 (2)同上
4	108年-109年	(1)1,719.2 (2)1,881元 (3)1,719.2	(1)8萬5,960元 (2)6萬8,768元	(1)同上 (2)同上
5	109年-110年	(1)1,719.2 (2)1,685.4元 (3)1,685.4元	(1)8萬5,960元 (2)6萬7,416元	(1)同上 (2) $500 \text{ m}^2 \times 1,685.4 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 8\% = 8 \text{ 萬} 5,960 \text{ 元}$
合 計	-----	-----	(1)42萬9,800元 (2)34萬2,488元	