

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第400號

上訴人即附

帶被上訴人 立光化工股份有限公司

法定代理人 邱顯評

訴訟代理人 侯俊安律師

劉韋廷律師

江可筠律師

吳品蓉律師

被上訴人即

附帶上訴人 祭祀公業林德泰

法定代理人 林永裕

訴訟代理人 劉炳烽律師

陳冠甫律師

備 位被 告 高琪瑤（即高章陽之承受訴訟人）

高漢隆（即高章陽之承受訴訟人）

高啟嘉（即高章陽之承受訴訟人）

高銓卿（即高章陽之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 劉韋廷律師

江可筠律師

吳品蓉律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年3月26日臺灣臺北地方法院107年度訴字第1705號第一審判決提起

上訴，被上訴人並為附帶上訴及訴之追加，本院於110年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回祭祀公業林德泰後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

立光化工股份有限公司應再給付祭祀公業林德泰新臺幣壹佰零陸萬參仟零貳拾捌元，及自民國一〇七年十二月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一〇七年一月一日起至返還原審判決主文第一項土地之日止，按月再給付祭祀公業林德泰新臺幣壹萬柒仟壹佰陸拾貳元。

立光化工股份有限公司應再給付祭祀公業林德泰新臺幣伍佰捌拾參萬壹仟貳佰陸拾柒元，及自民國一〇九年十二月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並自民國一〇七年一月一日起至返還原審判決主文第一項土地之日止，按月再給付祭祀公業林德泰新臺幣貳拾伍萬玖仟參佰伍拾壹元。

祭祀公業林德泰其餘先位追加之訴、假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於上訴、附帶上訴部分，均由立光化工股份有限公司負擔；關於追加之訴部分，由立光化工股份有限公司負擔四分之三，餘由祭祀公業林德泰負擔。本判決第三項所命給付部分，於祭祀公業林德泰以新臺幣陸拾萬元供擔保後得假執行。但立光化工股份有限公司如以新臺幣壹佰柒拾玖萬玖仟肆佰肆拾陸元預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項所命給付部分，於祭祀公業林德泰以新臺幣伍佰伍拾捌萬肆仟元供擔保後得假執行。但立光化工股份有限公司如以新臺幣壹仟陸佰柒拾伍萬壹仟壹佰陸拾元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

- (一)按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體，係指

有一定名稱及事務所、營業所，並有一定目的及獨立之財產。另按祭祀公業條例雖已於民國97年7月1日施行，惟祭祀公業未依該條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，仍不失為非法人團體，有當事人能力，應按非法人團體之例，載為「某祭祀公業」，並列管理人為其法定代理人（最高法院97年8月12日97年度第2次民事庭會議決議參照）。本件被上訴人即附帶上訴人祭祀公業林德泰雖並未向主管機關為祭祀公業法人登記，為兩造所不爭執（本院卷三第8頁），惟祭祀公業林德泰有一定之名稱，現以其管理人林永裕為其對外代表人，以臺北市○○路○段000巷0弄00號4樓為其供奉所在地，並以祭祀先祖林士比公，闡揚先祖事蹟敦睦宗誼增進互助合作為其目的，且有獨立之財產等情，有臺北市文山區公所（下稱文山區公所）108年9月10日北市文文字第1086026292號函暨函附之祭祀公業林德泰規約書（下稱系爭規約，原審卷二第185至188頁）、不動產清冊、祭祀公業林德泰管理人（監察人）名冊可證（原審卷二第185至191頁），是祭祀公業林德泰屬非法人團體，而有當事人能力，並由其法定代理人林永裕代表提起本件訴訟，自屬合法。上訴人即附帶被上訴人立光化工股份有限公司（下稱立光公司）固抗辯祭祀公業林德泰選任林永裕為管理人之派下員大會程序存有瑕疵，林永裕不具有本件之訴訟實施權云云（本院卷二第362頁）。惟查，祭祀公業林德泰前於106年8月17日申報管理人、監察人、規約書之備查，經文山區公所以106年8月25日北市文文字第10632403500號函覆須補正及釐清之事項，其中包含系爭規約所定之管理人選任方式與會議決議並未一致、系爭規約章節脈絡應予釐正、委託書之補正等，嗣祭祀公業林德泰於106年9月1日提出說明書，將會議決議與系爭規約所定之管理人選任方式更正一致，復釐正系爭規約之脈絡，並補正106年6月10日106年度第一次派下員大會會議紀錄、派下員委託書等文件後再次申請備查，經文山區公所以106年9月7日北市文文字第10632471200

號函准予備查等情，有文山區公所110年2月23日北市文文字第1106011467號函檢送之祭祀公業林德泰備查相關資料光碟內容（下稱系爭光碟，參系爭光碟電子卷證第1110至1162頁）可證，堪認林永裕應為合法之祭祀公業林德泰管理人。立光公司雖抗辯林永裕有擅自更改會議紀錄、補提委託書云云，惟文山區公所前開命補正、釐清事項，或屬記載方式之錯誤，或屬資料之欠缺，無從僅以文山區公所曾命上開補正，即認林永裕有偽造會議紀錄或選任管理人之派下員大會，有顯然之瑕疵，立光公司就其上開抗辯復未能舉證證明之，自難認定林永裕不具備合法管理人身分。又祭祀公業林德泰係以先人所遺下之船頭行商號「德泰」為名而設立，而非以「林德泰」此人為享祀人，此參祭祀公業林德泰之沿革即明（系爭光碟電子卷證第5頁）；另祭祀公業林德泰於106年3月15日申請文山區公所核發派下全員證明書，經文山區公所於106年3月17日北市文文字第10630409900號函同意核發等情，亦有系爭光碟內容可證（系爭光碟電子卷證第2、3、12至17頁），立光公司空言抗辯依祭祀公業林德泰之繼承系統表無從得出與先祖林德泰間之關聯，參與派下員大會會議之派下員身分有疑，管理人之選任欠缺基礎，祭祀公業林德泰不具當事人適格云云，均無可採。

(二)按訴之預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力，上訴審認先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院95年度台上字第1145號判決意旨參照）。查祭祀公業林德泰於原審先位之訴係聲明立光公司將坐落臺北市○○區○○段○○段00○0000○00地號土地（下逕以各地號稱之，合稱系爭土地）上，如附圖即臺北市古亭地政事務所107年10月8日土地複丈成果圖編號A、B、C、D、E所示部分之地上物（下稱系爭地上物）拆除，返還系爭土地暨給付相當於租金之不當得利；備位之訴係聲明備位被告將系爭地上物拆除、返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利，立光公司應自系爭

01 地上物遷出（原審卷二第533、591頁）；核其性質屬於主觀
02 預備合併之訴。而原審審理後認祭祀公業林德泰先位之訴為
03 有理由，故未就備位之訴續為審酌，祭祀公業林德泰亦未撤
04 回備位之訴，則祭祀公業林德泰原對備位被告之備位請求，
05 既於第一審因對先位被告立光公司之先位請求部分一部勝訴
06 而未受裁判，則於立光公司合法上訴時，即生移審之效力。

07 (三)按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張
08 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第44
09 6條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查祭祀公業
10 林德泰於原審就立光公司或備位被告占有系爭土地應給付相
11 當於租金之不當得利，先位聲明求為：立光公司應給付祭祀
12 公業林德泰新臺幣（下同）457萬8,925元，及自107年12月1
13 1日民事訴之聲明變更狀繕本送達立光公司翌日起至清償日
14 止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日起至返還系爭
15 土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰5萬7,208元；備位聲
16 明求為：備位被告應給付祭祀公業林德泰457萬8,925元，及
17 自107年12月11日民事訴之聲明變更狀繕本送達高章陽之日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日起
19 至返還系爭土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰5萬7,208
20 元（原審卷二第533頁、第591頁）。原審就此部分判命立光
21 公司應給付祭祀公業林德泰259萬9,079元，及自107年12月1
22 5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日
23 起至返還系爭土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰4萬0,0
24 46元，駁回其餘先位聲明部分，並就備位之訴不予審究。嗣
25 於本院審理時，祭祀公業林德泰提起附帶上訴，並擴張其
26 先、備位之不當得利數額，就此部分追加其先位聲明為：立
27 光公司應再給付祭祀公業林德泰1,253萬4,545元，及自107
28 年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107
29 年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月再給付祭祀公業林
30 德泰27萬6,513元（本院卷一第306頁）；備位聲明為：備位
31 被告應給付祭祀公業林德泰1,513萬3,624元，及自107年12

01 月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月
02 1日起至返還系爭土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰31
03 萬6,559元（本院卷一第306頁、卷二第489頁、卷三第44
04 頁）。核其上開所為，屬擴張應受判決事項之聲明，依上開
05 規定，應予准許，毋庸對造同意。

06 貳、實體方面：

07 一、祭祀公業林德泰主張：立光公司無權占有伊所有之系爭土
08 地，並於系爭土地上、如附圖編號A、B、C、D、E所示
09 位置興建門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號之工廠（下
10 即系爭地上物），侵害伊之所有權，無法律上原因而受有自
11 102年12月12日起相當於系爭土地租金之利益，致伊受有損
12 害。爰先位依民法第767條第1項前段、中段、第179條規
13 定，請求立光公司將系爭地上物拆除並返還系爭土地，並給
14 付相當於租金之不當得利1,513萬3,624元，及自107年12月1
15 5日（即107年12月11日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日）
16 起至清償日止之法定遲延利息，並自107年1月1日起至返還
17 系爭土地之日止，按月給付31萬6,559元。若認系爭地上物
18 係由高章陽出資興建，交由立光公司登記工廠後占用迄今，
19 則依上開規定備位請求立光公司自系爭地上物遷出，備位被
20 告拆除系爭地上物、返還系爭土地，並給付上開不當得利等
21 語。關於立光公司提起之反訴，則以：立光公司於起訴前未
22 向地政機關申請系爭土地之地上權登記，不得逕向司法機關
23 訴請辦理地上權登記及主張已因時效取得地上權，且立光公
24 司主張係依據土地使用權證明書占有系爭土地，並非基於行
25 使地上權之意思而占有系爭土地等語，資為抗辯。【未繫屬
26 本院者，不予贅述】

27 二、立光公司則以：系爭土地是否確屬祭祀公業林德泰所有，已
28 屬有疑；伊之前股東兼董事高章陽於55年4月29日向祭祀公
29 業林德泰當時之管理人林樑材、林篇購買祭祀公業林德泰名
30 下坐落臺北市○○區○○○段○○○○段00000地號（下逕
31 以地號稱之，即重測後之臺北市○○區○○段0○段0000○0

000○0000地號、系爭48、48-3地號土地)與151之1地號(即重測後之系爭49地號土地，與149-2地號土地合稱重測前系爭土地)，雙方簽訂土地所有權買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，高章陽支付價金後，林樑材、林篇即點交上開土地，並交付土地使用權證明書及當時之木柵鄉公所55年4月19日核發之土地證明申請書予高章陽，高章陽再轉交予伊用以興建工廠，並將系爭土地出租予伊。伊係經祭祀公業林德泰同意，依使用借貸、占有連鎖等法律關係合法占有系爭土地，並非無權占有，無不當得利，祭祀公業林德泰提起本訴有違誠信原則；且伊以行使地上權之意思和平公然繼續占有系爭土地已逾50年，亦已時效取得地上權等語，資為抗辯。並提起反訴，主張：伊以行使地上權之意思和平公然繼續占有系爭土地已逾50年，爰依民法第772條準用第769、770條規定，請求確認伊就系爭土地之地上權登記請求權存在等語。

三、備位被告則以：系爭地上物非伊所有，伊亦無處分權，祭祀公業林德泰請求伊拆除系爭地上物自無理由；系爭土地已於55年間由祭祀公業林德泰出賣予高章陽，且同意立光公司使用系爭土地興建系爭地上物，況伊自55年間起迄今均未占有使用系爭土地，祭祀公業林德泰自無從向伊請求占有系爭土地之不當得利等語，資為抗辯。

四、原審針對本訴部分，為祭祀公業林德泰一部勝訴、一部敗訴之判決，就反訴部分，為立光公司敗訴之判決；即判命：(一)立光公司應將系爭地上物拆除，並將系爭土地返還祭祀公業林德泰；(二)立光公司應給付祭祀公業林德泰259萬9,079元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰4萬0,046元；並附條件准、免為假執行。立光公司不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決關於：1.命立光公司拆除系爭地上物、返還系爭土地，及給付不當得利部分，及該部分假執行之宣告；2.駁回立光公司反訴部分；均廢

棄。(二)上開廢棄1.部分，祭祀公業林德泰在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上開廢棄2.部分，確認立光公司就系爭土地地上權登記請求權存在。祭祀公業林德泰答辯聲明：上訴駁回。祭祀公業林德泰附帶上訴及追加聲明為：(一)先位聲明：1.原判決不利於祭祀公業林德泰部分廢棄。2.立光公司應再給付祭祀公業林德泰1,253萬4,545元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月再給付祭祀公業林德泰27萬6,513元。(二)備位聲明：1.備位被告應將系爭地上物拆除後，將系爭土地返還予祭祀公業林德泰。2.立光公司應自系爭地上物遷出。3.備位被告應給付祭祀公業林德泰1,513萬3,624元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付祭祀公業林德泰31萬6,559元。立光公司附帶上訴及追加之訴答辯聲明：(一)附帶上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。備位被告答辯聲明：(一)祭祀公業林德泰於第一審之訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、本訴部分：

祭祀公業林德泰主張系爭土地為立光公司所占有，並於坐落系爭土地上、如附圖編號A、B、C、D、E所示位置上出資興建系爭地上物而原始取得其所有權等情，為立光公司所不爭執（原審卷二第97、590頁、本院卷一第113、114頁），堪信為真實。惟祭祀公業林德泰主張其為系爭土地所有權人，立光公司未經其同意無權占有系爭土地，至其受有損害，應給付相當於租金之不當得利等情，則為立光公司所否認，並以前詞置辯。依兩造攻擊防禦方法觀之，本訴部分應審究者厥為：(一)祭祀公業林德泰是否為系爭土地所有權人？(二)祭祀公業林德泰主張立光公司無權占有系爭土地，依民法第767條第1項前段、中段規定請求立光公司拆除系爭地上

01 物、返還系爭土地，是否有理由？(三)祭祀公業林德泰得否依
02 民法第179條規定請求立光公司給付不當得利？得請求之數
03 額為何？爰一一析述如下：

04 (一)祭祀公業林德泰確為系爭土地之所有權人：

05 查系爭土地所有權係於36年7月1日登記為祭祀公業林德泰所
06 有乙節，除有系爭土地登記謄本在卷可證外（原審卷一第5
07 3、55、59頁），文山區公所以106年3月17日北市文文字第1
08 0630409900號函核發予祭祀公業林德泰之派下全員證明書
09 （包含不動產清冊），亦記載系爭土地為祭祀公業林德泰所
10 有權之不動產之一，此有系爭光碟內容可證（系爭光碟電子
11 卷證第2、3、19頁），則系爭土地確為祭祀公業林德泰所
12 有，堪以認定。又立光公司聲請本院向臺北市古亭地政事務
13 所（下稱古亭地政）調取系爭土地於36年7月1日登記為祭祀
14 公業林德泰所有之申請相關資料，雖經古亭地政函覆無該等
15 資料，此有古亭地政事務所110年1月12日北市古地籍字第11
16 07000939號函在卷可證（本院卷一第369頁），惟此或因時
17 日久遠，資料已無保存或滅失所致，自不得僅以地政機關無
18 法提供36年間之系爭土地登記資料，即推認系爭土地非祭祀
19 公業林德泰所有。立光公司復未能提出其他積極事證可證明
20 系爭土地非祭祀公業林德泰所有，其空言否認祭祀公業林德
21 泰為系爭土地之所有權人，自無可採。

22 (二)祭祀公業林德泰依民法第767條第1項前段、中段請求立光公
23 司拆除系爭地上物、返還系爭土地，為有理由：

- 24 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；
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前
26 段、中段定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地
27 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
28 占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
29 院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。系爭土地為祭祀
30 公業林德泰所有，業經本院認定如前，本件立光公司抗辯其
31 係有權占有系爭土地，自應就其占有有正當權源之事實，負

舉證之責。

2.立光公司抗辯系爭土地係高章陽於55年間向祭祀公業林德泰買受，點交後再出租予伊興建系爭地上物使用迄今，伊係本於祭祀公業林德泰之同意、使用借貸、占有連鎖之關係有權占有系爭土地云云，並提出系爭買賣契約、管理人選任決議書（下稱系爭決議書）、55年3月28日協定書、55年3月29日退租證書、土地使用權證明書、訴外人周義通55年3月29日字據、台北市木柵區公所59年7月15日證明書、土地證明申請書、工廠申請設立案調查表、55年5月25日土地使用權證明書、105年9月1日備忘錄（下稱系爭備忘錄）、臺北市稅捐稽徵處文山分處函文、另案證人林龍雄、林宗興之證述、證人張貞高之證詞為證。惟查：

(1)觀諸立光公司所舉之系爭買賣契約，係訴外人林樑材、林篇以祭祀公業林德泰管理人身分代表祭祀公業林德泰與備位被告之被繼承人高章陽所簽立，其上記載祭祀公業林德泰將重測前系爭土地出售予高章陽（原審卷一第103至107頁）。惟祭祀公業林德泰否認林樑材、林篇為其管理人，主張原有之管理人林梓材、林家亨於55年3月29日前即均已死亡（此為立光公司所不爭執，本院卷一第113頁），而祭祀公業林德泰未再選出合法管理人等語。復依卷內資料觀之，重測前系爭土地於36年7月1日登記為祭祀公業林德泰所有時（系爭光碟電子卷證第177、196頁），祭祀公業林德泰之管理人係記載為林梓材、林家亨，而直至林永裕被合法選任為管理人前，並無任何其他管理人合法選任之事證。立光公司固提出系爭決議書（原審卷一第109頁），其上記載祭祀公業林德泰經全體派下同意選定林篇、林樑材為管理人等內容，惟除立光公司並未舉證證明系爭決議書之真正外，縱系爭決議書形式上確為真正，其上記載參與選任管理人之派下員亦僅有訴外人林家讓等8人，根本未至祭祀公業林德泰派下員之半數（參祭祀公業林德泰派下全員系統表，本院卷一第147至160頁），尚難以系爭決議書認定林篇、林樑材即係祭祀公業

林德泰合法選任之管理人。參與系爭買賣契約簽定過程之證人張貞高固證稱：系爭買賣契約是透過訴外人許演隆聯絡林篇、林樑材的，簽立系爭買賣契約時，林篇、林樑材有出示系爭決議書，其上「公業林德泰印」係林樑材交給林篇用印，針對與登記之管理人情形不符乙事，林篇是表示還沒有去辦變更等語（本院卷二第319、320、327頁）。惟依張貞高上開證述，僅有林篇、林樑材自己表明係祭祀公業林德泰管理人身分，許演隆如何與祭祀公業林德泰聯繫？為何以林篇、林樑材作為聯繫對象？均未可知，參以立光公司無法舉證證明系爭買賣契約上之「公業林德泰印」確為真正，是張貞高之證述亦難證明林篇、林樑材即係祭祀公業林德泰之合法管理人。此外，立光公司未能提出其他積極事證證明林篇、林樑材確為祭祀公業林德泰合法管理人，而其以祭祀公業林德泰管理人身分所簽立之系爭買賣契約，亦未經祭祀公業林德泰事後承認，則系爭買賣契約對祭祀公業林德泰自不生效力。林篇、林樑材以祭祀公業林德泰出具之土地使用權同意書2份（原審卷一第117頁、原審卷二第513頁），亦難作為祭祀公業林德泰已同意立光公司可合法使用系爭土地之證明。

(2)卷內固有因欲在149-2地號土地上開設工廠，為證明其上並無耕地三七五租約存在，而由林篇、林樑材代表祭祀公業林德泰向台北縣木柵鄉公所申請證明之土地證明申請書影本1紙，台北縣木柵鄉公所嗣有於其上蓋印證明查核屬實無訛之字樣（原審卷二第505、507頁），惟經本院向文山區公所調取上開文件之相關資料，文山區公所回覆並無資料可提供，有該公所回函及本院公務電話紀錄在卷可參（本院卷一第131、167頁），且上開土地證明申請書係在證明149-2地號土地上並無耕地三七五租約之存在，文山區公所是否確有實際審核林篇、林樑材為祭祀公業林德泰之合法管理人，實未可知。亦難以上開土地證明申請書佐證林篇、林樑材為祭祀公業林德泰之合法管理人。另立光公司提出之工廠申請設立案

01 調查表、工廠（換証）登記案調查表、台北市木柵區公所證
02 明書（原審卷二第509至511、515、517頁），僅能證明立光
03 公司確有在系爭土地上興建工廠，與上開土地證明申請書均
04 無從證明立光公司有合法使用系爭土地之權限。

05 (3)又立光公司抗辯因購買重測前系爭土地，尚給付承租149-2
06 地號土地之訴外人張秉均退租補償費等語，並提出張秉均於
07 55年3月29日出具之退租證書、周義通55年3月29日所立字據
08 為證（原審卷一第115頁、本院卷二第99頁）。惟祭祀公業
09 林德泰否認有將149-2地號土地出租予張秉均，卷內亦無祭
10 祀公業林德泰確實將149-2地號土地出租予張秉均之證明。
11 張貞高固證稱簽立系爭買賣契約時，主事者即伊之大哥張典
12 招、二哥高章陽有看到張秉均的租約，且該租約是無限期的，
13 是打完大陸再還地，該租約是張秉均派來之訴外人于文
14 泉、高雲沛、周義通拿出來的，伊沒有直接看到租約，是他
15 們口頭討論時聽見的，租約簽約時有擺在桌上等語（本院卷
16 二第320、321頁）。惟張貞高復證稱彼等並無影印租約留
17 存，則周義通等3人提出之租約究係為何？是否即可證明張
18 秉均有向祭祀公業林德泰承租149-2地號土地，實未可知，
19 卷內亦無任何張秉均確有向祭祀公業林德泰承租149-2地號
20 土地之積極證據，是縱高章陽確有支付退租補償費予代表張
21 秉均之周義通，亦不足以作為高章陽有向祭祀公業林德泰合
22 法買受重測前系爭土地之證明。另立光公司提出之55年3月2
23 8日協定書（原審卷一第113、114頁），僅能證明高章陽委
24 託周義通辦理向祭祀公業林德泰買賣重測前系爭土地之手續
25 及與張秉均辦理退租，亦與立光公司得否有權使用系爭土地
26 無涉。

27 (4)又訴外人林龍雄、林宗興雖於105年9月1日與備位被告之一
28 高銓卿（即高章陽之繼承人之一）簽立系爭備忘錄1紙，其
29 上記載：「今于立光化工高銓卿及林德泰祭祀公業代表人林
30 龍雄、林宗興研討日後提供協助申辦祭祀公業執照，完成後
31 答應土地轉讓給立光公司，其土地款項照昔日買賣契約未成

交比例，用公告現值處理。」（本院卷二第85頁），然林龍雄於另案即原法院107年度重訴字第153號事件（下稱153號事件）證稱：伊當時是祭祀公業籌備會的臨時代表，因為祭祀公業原登記的管理人已經死亡，要重新申請新的管理人，所以去跟高章陽面談，若高章陽有提供完整、齊全資料給祭祀公業，祭祀公業辦好之後，就會按照契約未完成比例來履行，當時沒有承認系爭買賣契約，寫備忘錄時只是原則上同意高先生與祭祀公業有來往，伊寫備忘錄是代表伊之誠意，讓高先生放心把資料給伊看，但是後來其他代表不同意，這件事就擺著；後來高先生沒有提供資料，所以無法處理，祭祀公業林德泰是找其他的資料去補正完成，並不是依據高先生提供的資料；伊不認識林樑材、林篇，簽備忘錄之前，沒有聽過祭祀公業的人說林樑材、林篇有將土地出售，只有聽上一輩的說是承租的關係（原審卷二第281至289頁）。林宗興於另案證稱：因為要辦理祭祀公業執照，所以有5個臨時委員去高先生處看資料，當時不清楚土地是買賣，只知道是租給他；伊沒有代表權，只是幫忙祭祀公業整合；備忘錄寫了後也要送給臨時委員討論，若高章陽沒有把資料準備齊全給祭祀公業，備忘錄也就失效了（原審卷二第291至295頁）。是由林龍雄、林宗興之證述可知，彼等係因祭祀公業林德泰原有管理人已死亡，欲重新辦理選任新的管理人，始與高章陽接洽，對於系爭買賣契約是否真正並不知情，亦無承認系爭買賣契約之意，況林龍雄、林宗興僅係出面處理祭祀公業林德泰欲申請管理人之相關事宜，並無合法代表祭祀公業林德泰之權限，無從承認系爭買賣契約，備忘錄上記載之由高銓卿提供資料供祭祀公業林德泰申辦執照之事亦未成就，林龍雄、林宗興所述曾聽聞系爭土地出租予高章陽之事，除僅屬聽聞，無事證可佐外，亦與立光公司抗辯系爭土地係出售予高章陽乙節全然不同，是亦難以上開備忘錄、林龍雄、林宗興於另案之證述，認定祭祀公業林德泰有將系爭土地出售予高章陽，或立光公司得基於占有連鎖關係

有權占有系爭土地。況且，高章陽前以系爭買賣契約為據起訴請求祭祀公業林德泰移轉系爭土地，亦經153號事件認定高章陽無法證明與祭祀公業林德泰間有買賣關係存在，而判決高章陽敗訴確定，有該判決在卷可證（原審卷二第11至21頁），並經本院調取153號事件卷宗核閱無訛，益徵立光公司主張系爭土地業經祭祀公業林德泰出賣予高章陽云云，實無可採。

(5)立光公司固有於106年6月10日以前繳納系爭土地之地價稅，此為祭祀公業林德泰所不爭執（本院卷三第50頁），惟立光公司為實際使用系爭土地之人，且祭祀公業林德泰於原有管理人死亡後，至遲自55年間起，直至106年間選任林永裕為合法管理人為止，並無合法管理人存在，而無從管理系爭土地，則稅捐稽徵機關即臺北市稅捐稽徵處文山分處指定土地使用人即立光公司代繳地價稅（參本院卷二第151頁函文），亦係依土地法規定為之，與立光公司是否有權占有系爭土地無涉，無從以立光公司繳納地價稅即認立光公司有合法使用系爭土地權限。

(6)立光公司復抗辯：本件有表見代理之適用，立光公司善意信賴林樑材、林篇係有權代表祭祀公業林德泰之人，祭祀公業林德泰應負授權人之責云云。惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任；但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限；民法第169條定有明文。又本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，且該第三人係善意無過失者，始足當之（最高法院96年度台上字第1051號判決意旨參照）。查，於簽立系爭買賣契約之前，高章陽有申請系爭土地之謄本，謄本上管理人之記載即為林家亨、林梓材，簽立系爭買賣契約當天詢問林篇時，林篇表示還沒有辦理變更等情，為張貞高證述明確（本院卷二第326、327頁），而林篇、林樑材所提出之系爭決議書，並無日期記載，簽名其上之派下員僅有8

名，其中尚包含林篇、林樑材2人，縱系爭買賣契約上另有祭祀公業林德泰派下員林家讓、林聲濤之簽名，惟林家讓、林聲濤亦為系爭決議書上簽名之派下員，則祭祀公業林德泰究係於何日期選任林篇、林樑材為管理人？何以林篇、林樑材經選任卻未辦理管理人變更登記？是否僅由8名派下員即可決議祭祀公業林德泰之管理人？均非無疑，惟高章陽、立光公司對此等疑問之點均無再行確認，或未再要求林篇、林樑材進一步說明或舉證，即逕自與之簽立系爭買賣契約並收受林篇、林樑材開立之土地使用權證明書，致生本件爭議，實難認高章陽或立光公司為善意無過失之第三人，亦難認祭祀公業林德泰有何以自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人為其代理人而不為反對表示之情事。另林龍雄、林宗興於105年間簽立系爭備忘錄之緣由已如前所述，亦無從認定祭祀公業林德泰有以自身行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示。至於其他祭祀公業林德泰名下土地之管理、登記事項，與系爭土地、系爭買賣契約均無涉，亦無從據以認定祭祀公業林德泰有表見代理之事實。立光公司復未舉出其他證據證明祭祀公業林德泰有何表示授與林篇、林樑材代理權之行為，或明知林篇、林樑材對外以代理人自居而未為反對之意思表示，故立光公司抗辯祭祀公業林德泰應負表見代理之授權人責任云云，亦無可採。

(7)綜上，立光公司抗辯伊係本於祭祀公業林德泰之同意、使用借貸、占有連鎖之關係有權占有系爭土地云云，均無足採。

3.立光公司抗辯其已時效取得地上權，自屬有權占有系爭土地云云。經查：

(1)按稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，民法第832條定有明文。另按以所有之意思，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；民法第769、第770條分別規定甚明。再依民法第772條準用上開條文之規定，符合民法第769、770條規定和平、公然、繼續占有他人之土地者，固可請求登記為地上權人，惟地上權為一種物權，主張取得時效之第一要件須為以行使地上權之意思而占有，若依其所由發生之事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高法院64年台上字第2552號判例意旨參照）。又占有土地建築房屋，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行使地上權之意思而占有者，應負舉證責任（最高法院84年度台上字第748號判決意旨參照）。

(2)立光公司固抗辯其和平、公然、繼續占有系爭土地逾50年，已時效取得地上權云云，惟立光公司自陳伊實際上係由高章陽與其親戚所成立，故伊與高章陽間並無簽立書面租賃契約，而係由上訴人公司每月給付300元租金予高章陽，自63年時調漲為每月600元等情（本院卷二第91頁）；另立光公司主張與祭祀公業林德泰間係基於無償使用借貸關係而占有系爭土地等語（本院卷一第453頁）。則依立光公司上開陳述，其顯係基於使用借貸或租賃之法律關係占有系爭土地，立光公司復未能證明其占有系爭土地係基於行使地上權之意思，故其抗辯已時效取得地上權，並以此為其占有系爭土地之合法權源云云，亦無可採。

4.立光公司復抗辯本件有證據偏在祭祀公業林德泰、舉證困難之情形，應依民事訴訟法第277條但書規定，減輕伊之舉證責任，並為舉證責任之倒置，由祭祀公業林德泰舉反證證明伊之主張不實云云。然查，原登記於祭祀公業林德泰名下之台北市○○區○○段○○段00地號（重測前坡內坑段坡內坑小段149-9地號）、33地號（重測前坡內坑段坡內坑小段153-8地號）、48-1地號土地，經政府分別於66年、72年、76年

間徵收後，土地徵收補償費尚逾期未領，而經主管機關提存在案，此有臺北市政府地政局110年3月2日北市地用字第1106004747號函在卷可證（本院卷二第3至5頁），立光公司復不爭執林家亨、林梓材至遲於55年3月29日前即已死亡（本院卷一第113頁），而自55年3月29日起迄林永裕經選任擔任祭祀公業林德泰之管理人時止，卷內並無任何祭祀公業林德泰運作之證明或紀錄，則祭祀公業林德泰主張自其原有之管理人林家亨、林梓材過世後，祭祀公業林德泰即陷於無人管理之狀態等情，實非子虛。而除系爭土地買賣事宜外，卷內並無其他林篇、林樑材以管理人自居之證明，反係高章陽簽立系爭買賣契約之前，早已知悉祭祀公業林德泰登記之管理人為林家亨、林梓材，而非林篇、林樑材，卻未再提出林篇、林樑材可信為祭祀公業林德泰管理人之可信證明；且直至153號事件起訴前，高章陽長達數十年均未有請求或起訴祭祀公業林德泰移轉系爭土地所有權之舉措，顯與常情有違。綜合一切事證觀之，本件仍應由立光公司舉證證明林篇、林樑確有代表祭祀公業林德泰出售系爭土地予高章陽，以及祭祀公業林德泰確有同意立光公司使用系爭土地，而無依民事訴訟法第277條但書規定減輕舉證責任之適用。立光公司抗辯應由祭祀公業林德泰舉反證證明立光公司主張不實云云，並無可取。

5.從而，立光公司未能舉證證明其得本於祭祀公業林德泰之同意、占有連鎖、使用借貸等關係占有使用系爭土地，亦未能證明其已時效取得地上權，則祭祀公業林德泰依民法第767條第1項前段及中段規定，請求立光公司將系爭地上物拆除並返還系爭土地，自應予准許。

6.立光公司復抗辯本件祭祀公業林德泰請求伊返還系爭土地有悖誠信原則云云。惟按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條第2項定有明文。祭祀公業林德泰自始主張未曾出賣系爭土地予高章陽，亦未曾出具土地使用權同意書予立光公司，更未曾同意立光公司使用系爭土地，立光

01 公司復未能提出足以證明其主張為真實之事證，卷內亦無祭
02 祀公業林德泰曾經向立光公司表明不對系爭土地行使權利之
03 證明，則祭祀公業林德泰本於系爭土地所有權人之地位，行
04 使其所有權能，請求立光公司拆除系爭地上物並返還系爭土
05 地，難認有悖於誠信原則。

06 (三)祭祀公業林德泰依民法第179條規定，請求立光公司給付949
07 萬3,374元，及其中366萬2,107元自107年12月15日起，其餘
08 583萬1,267元自109年12月18日起，均至清償日止，按年息
09 5%計算之利息，及自107年1月1日起至返還系爭土地之日
10 止，按月給付31萬6,559元，為有理由，逾此部分之請求，
11 則無理由：

12 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
13 益，為民法第179條所明定。又無權占有他人土地，可能獲
14 得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院61年
15 台上字第1695號判例意旨參照）。復按城市地方房屋之租
16 金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地
17 法第97條第1項固有明文，然該條文立法意旨為「城市房屋
18 供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問
19 題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強
20 制減定之，以保護承租人」，是該條之規定，應僅限於城市
21 地方供住宅使用之房屋，始有其適用；至營業用房屋，與人
22 民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以
23 限制之必要；又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建
24 造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營
25 業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，
26 且營業用房屋之承租人原非經濟上之弱者，尤以連鎖企業，
27 挾其龐大資金、市場優勢，已為經濟上之強者，又可獲取相
28 當之利潤，更無立法限制租金額之必要，其租金之多寡，自
29 應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更
30 新與繁榮，故土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業
31 使用之房屋（最高法院94年度第2次民事庭會議決議、92年

度台簡上字第20號判決意旨參照)。

2.立光公司無權占有使用系爭土地，自受有利益，而致祭祀公業林德泰受有無法使用系爭土地之損害，祭祀公業林德泰依民法第179條規定請求立光公司返還相當於租金之不當得利，自有所據。而立光公司於系爭土地上興建之系爭工廠，主要從事化學材料製造業等，此有立光公司工廠登記資料在卷可證（原審卷二第317至490頁），可知立光公司占有系爭土地，係經營商業而賺取利潤，顯與供住宅使用不同，則立光公司抗辯祭祀公業林德泰得請求之不當得利數額應受上開土地法之限制云云，並無可採。本件經送誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所（下稱鑑定單位）鑑定系爭土地自102年12月12日起迄今，出租作為工業廠房使用時，合理之月租金數額，鑑定單位勘估後，以系爭土地之使用分區為行水區，考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性後，採用比較法評估系爭土地為行水區（河川區）之土地比準租金為1坪430元，復以109年10月1日為價格日期，採行政院主計處發布之消費者物價指數（房租額）進行租金之價格日期調整，得出自102年12月起、現況為行水區之土地月租金如附表一所示，此有鑑定單位所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）在卷可證（置於卷外）。而系爭估價報告為鑑定單位本於不動產估價專業所為，立光公司復自陳祭祀公業林德泰得請求之不當得利應依不能使用行水區土地之損害計之（本院卷一第278頁），故附表一所示之土地月租金數額，自得作為祭祀公業林德泰請求立光公司返還不當得利金額之計算依據。又系爭估價報告所採之比較標的土地，使用分區均為行水區，僅部分土地分租作為中古車展售場或資源回收廠使用，立光公司抗辯系爭估價報告所採之比較標的，係作為工業區土地使用，比較標的有誤云云（本院卷一第278頁），亦有誤會。

3.又立光公司抗辯祭祀公業林德泰追加之訴部分，於104年12月18日前之請求權時效已消滅等語。按租金之請求權因5年

間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利之法則，請求返還，其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660號判決意旨參照）。查祭祀公業林德泰係於107年12月11日以民事訴之聲明變更狀表明請求立光公司給付自102年12月12日起至106年12月31日止之不當得利366萬2,107元本息，及自107年1月1日起至返還系爭土地止之每月不當得利5萬7,208元，並就原審駁回上開不當得利請求部分全數提起附帶上訴（原審卷一第276頁、本院卷一第135至139、163頁）；復於109年12月17日本院行準備程序時當庭提出民事訴之追加狀，再擴張102年12月12日至106年12月31日之不當得利金額1,147萬1,517元，並將自107年1月1日起之不當得利金額再擴張25萬9,351元（本院卷一第285頁、卷三第43頁），則就上開請求之金額，各依民法第129條第1項第3款規定，於107年12月11日、109年12月17日生時效中斷之效力。祭祀公業林德泰於109年12月17日始在本院擴張請求自102年12月12日起至104年12月17日止之不當得利數額逾原審請求範圍部分，因立光公司為時效抗辯而請求權消滅不得請求。依此計算，祭祀公業林德泰得請求立光公司給付之不當得利數額，係自102年12月12日至106年12月31日止之949萬3,374元，及自107年1月1日起至返還系爭土地之日止每月31萬6,559元（詳如附表二所示），逾此範圍之請求，則乏所據。

4. 又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。祭祀公業林德泰之107年12月11日民事訴之聲明變更狀係於同年月14日送達立光公司（原審卷一第295頁），立

01 光公司並於109年12月17日當庭收受祭祀公業林德泰之民事
02 訴之追加狀（本院卷一第285頁），故祭祀公業林德泰就立
03 光公司應給付之102年12月12日至106年12月31日止之不當得
04 利949萬3,374元部分，併就其中366萬2,107元請求自107年1
05 2月15日起，其餘583萬1,267元自109年12月18日起，均至清
06 償日止，按年息5%計算之利息，亦有理由。

07 (四)本件祭祀公業林德泰所提先位之訴部分既為一部有理由，本
08 件即無須就備位之訴為裁判。

09 六、反訴部分：

10 立光公司主張依民法第772條準用第769、770條規定，得請
11 求登記為系爭土地之地上權人，反訴請求確認就系爭土地地
12 上權登記請求權存在。惟立光公司未能證明其占有系爭土地
13 係基於行使地上權之意思，業經本院於本訴論述如上，其請
14 求確認就系爭土地之地上權登記請求權存在，自無理由。

15 七、綜上所述，祭祀公業林德泰本訴依民法第767條第1項前段、
16 中段、第179條規定，先位請求立光公司拆除系爭地上物，
17 返還系爭土地，並給付949萬3,374元，及其中366萬2,107元
18 自107年12月15日起，其餘583萬1,267元自109年12月18日
19 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自107年1月1
20 日起至返還系爭土地之日止，按月給付31萬6,559元，為有
21 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。
22 立光公司反訴依民法第772條準用第769、770條規定，請求
23 確認就系爭土地地上權登記請求權存在，並無理由，不應准
24 許。原審就上開應准許部分，判命立光公司應拆除系爭地上
25 物、返還系爭土地，給付259萬9,079元及自107年12月15日
26 起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自107年1月1日起
27 至返還系爭土地之日止，按月給付4萬0,046元，並分別諭知
28 兩造供擔保後，得、免假執行，並駁回立光公司反訴部分，
29 均核無不當，立光公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
30 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴；祭祀公業林德泰提
31 起附帶上訴，請求立光公司應再給付106萬3,028元（366萬

2,107元-259萬9,079元=106萬3,028元），及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及自107年1月1日起按月再給付1萬7,162元（5萬7,208元-4萬0,046元=1萬7,162元），為有理由，原審就此部分為祭祀公業林德泰敗訴之判決，顯有未洽，自應由本院將原判決此部分廢棄改判如主文第三項所示。另祭祀公業林德泰先位之訴追加請求立光公司給付583萬1,267元（949萬3,374元-366萬2,107元=583萬1,267元），及自109年12月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月再給付25萬9,351元部分，為有理由，應予准許；先位之訴逾此部分之追加，則屬無據，應予駁回。本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於祭祀公業林德泰先位追加之訴不應准許部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件立光公司之上訴為無理由，祭祀公業林德泰之附帶上訴為有理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 紀文惠

法 官 劉素如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀

01 （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
02 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
03 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
04 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 8 月 27 日

07 書記官 林宗勳

附表二：

一、依系爭估價報告計算之不當得利數額：

※102年12月12日至102年12月31日為19萬7,367元

計算式：30萬5,919元 $\times$ (20/31)=19萬7,367元（元以下四捨五入）

※103年：368萬5,978元

※104年1月1日至104年12月17日止為357萬8,061元。

前11個月總和340萬7,506元

104年12月1日至17日：31萬1,012元 $\times$ (17/31)=
17萬0,555元

340萬7,506元+17萬0,555元=357萬8,061元

※104年12月18日至104年12月31日止為14萬0,457元。

計算式：31萬1,012元 $\times$ (14/31)=14萬0,457元

※105年1月1日至106年12月31日止為753萬1,761元。

計算式：374萬8,556元+378萬3,205元=753萬1,761元

※102年12月12日至104年12月17日之金額共計為746萬1,406元

計算式：19萬7,367元+368萬5,978元+357萬8,061元
=746萬1,406元

※104年12月18日至106年12月31日之金額為767萬2,218元。

計算式：14萬0,457元+753萬1,761元=767萬2,218元

二、祭祀公業林德泰於原審（包含附帶上訴）請求自102年12月12日至106年12月31日之不當得利數額為366萬2,107元（本院卷一第137頁）。

【註：依祭祀公業林德泰之書狀記載，102年12月12日至102

01 年12月31日之請求金額為5萬0,862元《計算式：4萬3,620元
02 +1,653元+5,589元=5萬0,862元（本院卷一第135至137
03 頁）》；103年1月1日至106年12月31日金額共計366萬2,107
04 元《計算式：314萬0,664元+11萬9,011元+40萬2,432元=36
05 6萬2,107元》，總計超過366萬2,107元，惟祭祀公業林德泰
06 僅請求366萬2,107元，並僅就原審就此期間所判命給付之259
07 萬9,079元與366萬2,107元之差額106萬3,028元為附帶上訴
08 （本院卷一第137、139頁、卷三第43頁），自以祭祀公業林
09 德泰聲明金額為準。】

10 三、依祭祀公業林德泰於本院之主張，計算其於原審（包含附帶
11 上訴）請求之102年12月12日至104年12月17日止不當得利數
12 額為182萬1,156元。

13 計算式：366萬2,107元×（736/1480）=182萬1,156元

14 四、依系爭估價報告計算102年12月12日至104年12月17日之金額
15 746萬1,406元，超出182萬1,156元部分，時效已消滅。故自
16 102年12月12日至104年12月17日止，祭祀公業林德泰得請求
17 立光公司給付之不當得利為182萬1,156元。

18 五、祭祀公業林德泰自102年12月12日至106年12月31日止得請求
19 之不當得利數額為949萬3,374元。

20 計算式：182萬1,156元+767萬2,218元=949萬3,374元。

21 六、祭祀公業林德泰自107年1月1日起至立光公司返還系爭土地
22 之日止，按月得請求之不當得利金額為31萬6,559元。

23 【依附表一，107年1月1日以後至109年10月1日止之每月租金數
24 額，最低額即為107年1月之31萬6,559元，故祭祀公業林德
25 泰請求立光公司自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，
26 按月給付31萬6,559元，自有理由】