

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第48號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

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

共同

訴訟代理人 劉韋廷律師

複代理人 黃金昌律師

曾彥榮律師

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 蔡文玉律師

備位被告 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）

高琪瑤（即高章陽之承受訴訟人）

上 一 人

訴訟代理人 吳柏興律師

共同

訴訟代理人 劉韋廷律師

複代理人 黃金昌律師

曾彥榮律師

01 上列當事人間拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年3月26  
02 日臺灣臺北地方法院107年度訴字第1705號判決提起上訴，被上  
03 訴人提起附帶上訴，並為訴之追加，經最高法院1次發回更審，  
04 本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

- 06 一、上訴人立光化工股份有限公司上訴駁回。
- 07 二、原判決關於駁回附帶上訴人祭祀公業林德泰後開第三項之訴  
08 部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外  
09 ）之裁判，均廢棄。
- 10 三、附帶被上訴人立光化工股份有限公司應再給付祭祀公業林德  
11 泰新臺幣壹佰零陸萬叁仟零貳拾捌元，及自民國一〇七年十  
12 二月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並  
13 自民國一〇七年一月一日起至返還原判決主文第一項土地之  
14 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  
15 貳元。
- 16 四、附帶被上訴人立光化工股份有限公司應另給付祭祀公業林德  
17 泰新臺幣叁佰肆拾捌萬肆仟捌佰貳拾玖元；及自民國一〇九  
18 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  
19 ；暨自民國一〇七年一月一日起至民國一一二年十二月三十  
20 一日止，按月另給付祭祀公業林德泰如附表3第55欄至131欄  
21 H項所示金額；暨自民國一一三年一月一日起至返還原判決  
22 主文第一項土地之日止，按月另給付祭祀公業林德泰新臺幣  
23 壹拾萬肆仟貳佰肆拾壹元。
- 24 五、祭祀公業林德泰其餘先位追加之訴、假執行之聲請，均駁  
25 回。
- 26 六、第一審、第二審及發回前第三審訴訟費用（均除確定部分外  
27 ，含附帶上訴與追加部分），由立光化工股份有限公司負擔  
28 十分之九，餘由祭祀公業林德泰負擔。
- 29 七、本判決第三項所命給付，於祭祀公業林德泰以附表5第(一)欄  
30 所示金額供擔保後，得假執行。但立光化工股份有限公司以  
31 附表5第(二)欄所示金額為祭祀公業林德泰供擔保後，得免為

01 假執行。

02 八、本判決第四項所命給付，於祭祀公業林德泰以附表6第(一)欄  
03 所示金額供擔保後，得假執行。但立光化工股份有限公司以  
04 附表6第(二)欄所示金額為祭祀公業林德泰供擔保後，得免為  
05 假執行。

06 事實及理由

07 一、程序方面：

08 (一)按「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力  
09 」，民事訴訟法第40條第3項定有明文。次按所謂非法人之  
10 團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或  
11 營業所，並有一定之目的及獨立之財產，始足當之（最高法  
12 院89年度台上字第869號判決意旨參照）。又按祭祀公業條  
13 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  
14 條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，仍不失  
15 為非法人團體，有當事人能力，應按非法人團體之例，載為  
16 「某祭祀公業」，並列管理人為其法定代理人（最高法院97  
17 年度第2次民事庭會議決議參照）。經查：

18 (1)被上訴人即附帶上訴人祭祀公業林德泰（下稱祭祀公業林  
19 德泰）雖然並未辦理祭祀公業法人登記，但是已具有一定  
20 名稱即「祭祀公業林德泰」，設有管理人，並以臺北市○  
21 ○路○段000巷0弄00號4樓為其供奉所在地，設立目的為  
22 祭祀先祖林士比公、闡揚先祖事蹟敦睦宗誼增進互助合  
23 作，且有獨立財產等情，此有臺北市文山區公所（下稱文  
24 山區公所）108年9月10日北市文文字第1086026292號公  
25 函、附件即祭祀公業林德泰規約書、不動產清冊、祭祀公  
26 業林德泰管理人（監察人）名冊可證（依序見原審卷(二)第  
27 183、185-188、189、191頁），堪認祭祀公業林德泰屬於  
28 非法人團體，具有當事人能力。

29 (2)再者，祭祀公業林德泰前於106年8月17日提出106年6月10  
30 日106年度第一次派下員大會會議紀錄等件，將管理人林  
31 永裕、監察人林龍雄、規約書申請備查（見本院前審卷(二)

01 第253頁申請書)；經文山區公所106年8月25日北市文文  
02 字第10632403500號公函，命其補正釐清系爭規約所定之  
03 管理人選任方式與會議決議並未一致、系爭規約章節脈絡  
04 應予釐正、補正委託書等項(見同卷第249-251頁公文)  
05 。祭祀公業林德泰旋於106年9月1日提出說明書，將會議  
06 決議與系爭規約所定之管理人選任方式更正一致，復釐正  
07 系爭規約之脈絡，補正106年6月10日106年度第一次派下  
08 員大會會議紀錄、委託書等件(依序見本院前審卷(-)第37  
09 1-372、375-425頁)；嗣經文山區公所以106年9月7日北  
10 市文文字第10632471200號函准予備查(見本院卷(四)第333  
11 -334頁公文)。又上訴人即附帶被上訴人立光化工股份有  
12 限公司(下稱立光公司)、備位被告高銓卿、高琪瑤、高  
13 漢隆、高啟嘉(均為高章陽之承受訴訟人，下合稱高銓卿  
14 等4人，分稱其名)不爭執前開公文之形式真正(見同卷  
15 第356-357頁筆錄)，堪認林永裕為祭祀公業林德泰管理  
16 人，得代表提起本件訴訟，先予說明(關於祭祀公業林德  
17 泰派下員之資格與人數，詳後述)。

18 (二)次按第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，  
19 備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行  
20 為，於第二審亦有效力(民事訴訟法第448條參照)，是該  
21 備位原告之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴  
22 繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位  
23 之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審之效  
24 力。經查，祭祀公業林德泰於原審主張名下臺北市○○區○  
25 ○段○小段00、00-0、00地號土地(下合稱系爭土地)遭到  
26 占用，並興建附圖所示編號A、B、C、D、E部分之地上物  
27 (下稱系爭地上物)，遂以立光公司為先位被告、高銓卿等  
28 4人為備位被告，依據民法第767條第1項前段、中段、第179  
29 條之規定，訴請如附表1第一欄所示；原審就先位請求為祭  
30 祀公業林德泰一部勝訴、一部敗訴之判決(如附表1第二  
31 欄)。嗣立光公司就敗訴部分上訴(見本院前審卷(-)第25-3

01 0頁上訴狀)。依前開說明，備位訴訟因立光公司上訴而發  
02 生移審效力，併此說明。

03 (三)按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
04 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者  
05 。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者」，民事訴訟法第  
06 255條第1項第2、3款定有明文，並依同法第446條第1項適用於  
07 第二審程序。經查，祭祀公業林德泰於二審就不當得利請  
08 求為訴之追加（見本院卷(四)第352-354頁筆錄，詳如附表1第  
09 五欄第(三)項、第(六)項第(3)點，省略敗訴確定部分），立光公  
10 司與高銓卿等4人則反對追加（見同卷第352、354頁筆錄）  
11 。經核，追加部分與起訴部分均本於祭祀公業林德泰對於立  
12 光公司（先位）、高銓卿等4人（備位）關於占用系爭土地  
13 所生不當得利爭執，是請求之基礎事實同一，依前開規定，  
14 應准許追加。又祭祀公業林德泰關於備位聲明一部即附表1  
15 第一欄第(二)項第(2)點「立光公司應自系爭地上物遷出」，已  
16 於114年1月14日辯論狀減縮此一請求（見本院卷(四)第130  
17 頁），併此說明。

18 二、祭祀公業林德泰主張：系爭土地為伊所有，然立光公司無權  
19 占有該地，並在其上興建系爭地上物。立光公司自102年12  
20 月12日起，無法律上原因而受有相當於租金即每月新臺幣（  
21 下同）31萬6559元之利益，致伊受有損害，應拆除系爭地上  
22 物與返還土地（下合稱拆屋還地），並返還不當得利。縱使  
23 （僅屬假設）系爭地上物係由備位被告高章陽（108年3月15  
24 日死亡，由高銓卿等4人承受訴訟）出資興建，則高銓卿等4  
25 人應負責拆屋還地並返還不當得利。再者，55年間，伊原管  
26 理人林梓材、林家亨已死亡，且23名派下員並未選任新管理  
27 人，故高章陽無從向伊購地並交予立光公司占有使用。爰依  
28 民法第767條第1項前段、中段、第179條之規定，先位訴  
29 請：「(1)立光公司應拆屋還地，(2)並應給付伊366萬2107元  
30 及自107年12月15日起算之法定利息，暨自107年1月1日起至  
31 返還系爭土地之日止，按月給付5萬7,208元。於本院追加請

01 求：立光公司應另給付伊583萬1267元及自109年12月18日起  
02 算之法定利息，暨自107年1月1日起至返還系爭土地之日，  
03 按月另給付25萬9351元」（先位請求其餘部分業經本院前審  
04 判決駁回—見該判決第20頁消滅時效論述；未據不服）。並  
05 備位訴請：「(1)高銓卿等4人應拆屋還地，(2)並應給付伊457  
06 萬8925元及自107年12月15日起算之法定利息，暨自107年1  
07 月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付伊5萬7,208元。  
08 於本院追加請求：高銓卿等4人應另給付伊965萬4699元及自  
09 107年12月15日起算之法定利息，暨自107年1月1日起至返還  
10 系爭土地之日，按月另給付伊25萬9351元」。並願供擔保請  
11 准宣告假執行等語。

12 三、立光公司、備位被告高銓卿等4人則以：55年間，祭祀公業  
13 林德泰派下員共計12人，並推選林篇、林樑材（下合稱林篇  
14 等2人）為管理人。時任立光公司股東兼董事之高章陽（歿  
15 ），於55年3月29日向祭祀公業林德泰（由管理人林篇等2人  
16 代理）購買重測前臺北市○○區○○○段○○○小段000-0  
17 地號、000之0地號土地（下合稱重測前000-0地號等2筆土  
18 地，分稱000-0地號土地、000之0地號土地。前者重測為臺  
19 北市○○區○○段0小段00-0、00-0、00-0、00、00-0地號  
20 土地，後者重測為同段00地號土地。含系爭土地），價金為  
21 19萬0561元，買賣雙方並簽立土地所有權買賣契約書（下稱  
22 系爭買賣契約）。高章陽已支付價金17萬0561元，餘款2萬  
23 元應俟土地過戶時付清，林篇2人遂點交土地，交付土地使  
24 用權證明書等文件予高章陽，高章陽再交予立光公司以興建  
25 工廠，並將系爭土地出租予立光公司。立光公司係合法占有  
26 、使用系爭土地；否則，亦與祭祀公業林德泰成立默示使用  
27 借貸合意，祭祀公業林德泰無從請求拆屋還地、返還不當得  
28 利。縱使（僅屬假設）立光公司係無權占有使用系爭土地，  
29 系爭地上物已多年未營運，上訴人所主張不當得利，顯屬過  
30 高。高銓卿等4人另辯稱系爭地上物並非其所有，祭祀公業  
31 林德泰備位請求，並無依據等語，資為抗辯。（立光公司反

01 訴遭駁回確定)

02 四、原審就祭祀公業林德泰前開本訴請求，判決如附表1第二欄  
03 所示。

04 立光公司提起上訴並聲明：(一)原判決不利於立光公司部分廢  
05 棄；(二)上開廢棄部分，祭祀公業林德泰在第一審之訴及假執  
06 行之聲請，均駁回；(三)祭祀公業林德泰附帶上訴、追加之訴  
07 及假執行之聲請，均駁回；(四)如受不利判決，願供擔保請准  
08 宣告免為假執行；(五)第一、二審及發回前第三審訴訟費用  
09 (除確定部分外，含附帶上訴與追加部分)由祭祀公業林德  
10 泰負擔。

11 祭祀公業林德泰答辯、附帶上訴與追加聲明如附表1第五欄  
12 所示。

13 高銓卿等4人答辯聲明：(一)祭祀公業林德泰備位之訴、追加  
14 之訴及假執行之聲請，均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保  
15 請准宣告免為假執行；(三)第一、二審及發回前第三審訴訟費  
16 用(除確定部分外，含附帶上訴與追加部分)由祭祀公業林  
17 德泰負擔。

18 五、兩造不爭執事項：

19 (一)立光公司與高銓卿等4人對於祭祀公業林德泰在發回更審以  
20 前所提出證物，不爭執其形式真正。祭祀公業林德泰對於立  
21 光公司與高銓卿等4人在發回更審以前所提出公文書，不爭  
22 執其形式真正(見本院卷(四)第48、50頁筆錄)。

23 (二)對於文山區公所106年9月7日北市文文字第10632471200號公  
24 文〔見本院卷(四)第333-334頁掃描文件—出處為文山區公所1  
25 10年2月23日北市文文字第1106011467號函與光碟(本院前  
26 審卷(三)證物袋)〕，立光公司與高銓卿等4人不爭執其形式  
27 上真正(見本院卷(四)第355-356頁筆錄)。

28 (三)系爭土地為祭祀公業林德泰所有，屬於重測前149-2地號等2  
29 筆土地之一部(見原審卷(一)第53、55、59頁土地謄本、本院  
30 卷(四)第355-356頁筆錄)。

31 (四)坐落系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E所示位置之系

01 爭地上物（見原審卷(一)第235-237頁複丈成果圖），係立光  
02 公司所興建（見本院卷(一)第125頁及卷(二)第12頁筆錄）。

03 (五)重測前149-2地號等2筆土地，於民國25年（昭和11年）登記  
04 林梓材、林家亨為祭祀公業林德泰管理人於土地登記簿。迨  
05 36年7月1日，亦於土地登記簿為相同登記（見本院卷(一)第5-  
06 81頁土地謄本、原審卷(二)第259-261、267-269頁土地謄  
07 本）。

08 (六)原派下員林梓材於33年11月11日過世，林家亨於45年10月24  
09 日過世（見本院前審卷(一)第148、151頁派下員系統表、本院  
10 卷(二)第33、31頁戶籍謄本）。原派下員林篇於66年2月11日  
11 過世，林樑材於59年1月28日過世（見本院前審卷(一)第141頁  
12 派下員名冊、第147頁派下員系統表）。

13 (七)高章陽訴請祭祀公業林德泰移轉系爭土地所有權，經原法院  
14 107年度重訴字第153號判決駁回確定（下稱107年前案，見  
15 原審卷(二)第11-21頁判決書）。

16 (八)系爭土地公告地價資料見原審卷(一)第289-293頁。

17 六、本件爭點為：(一)祭祀公業林德泰派下員是否於55年間選任林  
18 篇等2人為管理人？(二)高章陽與祭祀公業林德泰是否於55年3  
19 月29日訂立系爭買賣契約？(三)祭祀公業林德泰得否請求立光  
20 公司拆屋還地？(四)祭祀公業林德泰得否請求立光公司返還不  
21 當得利？(五)若是先位請求為無理由，祭祀公業林德泰得請求  
22 高銓卿等4人拆屋還地、返還不當得利？茲就兩造論點分述  
23 如下。

24 七、關於祭祀公業林德泰派下員是否於55年間選任林篇、林樑材  
25 （即林篇等2人）為管理人方面：

26 祭祀公業林德泰主張原管理人林梓材、林家亨早已死亡，55  
27 年間派下員為附表2所示23人，當時並未選出新管理人等語  
28 （見本院卷(一)第54頁、卷(四)第143-144、148-152頁）。立光  
29 公司辯稱當年派下員為附表2編號1至12所示12名成員，選任  
30 林篇等2人為管理人云云（見本院卷(一)第392-394頁、卷(二)第  
31 19-22、89-92頁、卷(四)第356頁）。經查：

01 (一)附表2編號1至12即林篇、林樑材、林金得、林憲信、林聲南  
02 、林家讓、林聲濤、林心富、林振玉、林春柳、林聲宏、林  
03 家堯等12人，為祭祀公業林德泰55年間派下員，兩造並無爭  
04 執（見附表2第(一)、(二)欄），堪認為真。有關附表2編號13至  
05 23所示林鵬程、林杏（女性）、林鶴齡、林添基、林文秀、  
06 林聲鏞、林勝夫、林家鏘、林清溪、林生財、林家鎮等11人  
07 （下合稱林鵬程等11人）派下員資格，分述如後。

08 (二)按「本條例施行前已存在之祭祀公業，其派下員依規約定之  
09 。無規約或規約未規定者，派下員為設立人及其男系子孫（  
10 含養子）」，97年7月1日施行之祭祀公業條例第4條第1項定  
11 有明文，是以97年6月30日以前所設立之祭祀公業，其規約  
12 定有派下員資格者，依規約定之。又祭祀公業條例第4條第1  
13 項前段規定，並未以性別為認定派下員之標準，雖相關規約  
14 依循傳統之宗族觀念，大都限定以男系子孫（含養子）為派  
15 下員，多數情形致女子不得為派下員，但該等規約係設立人  
16 及其子孫所為之私法上結社及財產處分行為，基於私法自  
17 治，原則上應予尊重，以維護法秩序之安定（大法官釋字第  
18 728號解釋意旨參照）。茲祭祀公業林德泰於民國25年（昭  
19 和11年）已登記林梓材、林家亨為管理人於土地登記簿。迨  
20 36年7月1日，亦於土地登記簿為相同登記（見不爭執事項(五)  
21 ），可知祭祀公業林德泰在祭祀公業條例施行前已設立且立  
22 有規約（參見第一段第(一)小段理由），其派下員資格應以上  
23 述標準判斷。

24 (三)祭祀公業林德泰規約書（下稱系爭規約）第4條規定：「於  
25 祭祀公業條例施行前本公業之派下權以林文華，林文蓮，林  
26 文榮等三人所傳男性直系血親卑親屬，冠林姓者為限。派下  
27 員死亡無男性直系血親卑親屬者，如係招贅以所生男子繼承  
28 ，如無招贅其女亦具派下權但以冠林姓為限。養子女與婚生  
29 子女同，上開所有派下員必須冠林姓為限。於民國九十七年  
30 七月一日發佈施行之祭祀公業條例後派下員發生繼承情者，  
31 依其條例辦理」（見原審卷(二)第185頁）。可知派下員包含

01 : (1)冠林姓之男性子孫（含養子），(2)派下員死亡且無男性  
02 子孫者，女兒於招贅婚所生冠林姓男子、未招贅之冠林姓女  
03 兒（含養女）。比對祭祀公業林德泰所製作派下全員系統表  
04 （見本院前審卷(一)第147-157頁）與55年派下員名冊（見同  
05 卷第141-145頁），確與上述規約相符，是以附表2所示23人  
06 （含林鵬程等11人）均具備系爭規約第4條之派下員資格。  
07 又上開派下員於106年1月11日已演變為林淳一等81人，此有  
08 派下全員證明書在卷，嗣文山區公所106年3月17日北市文文  
09 字第10630409900號函准予備查派下全員證明書（見第一段  
10 第(一)小段第(2)點），益證祭祀公業林德泰55年派下員為附表  
11 2所示23人。

12 (四)立光公司辯稱派下員以長子繼承為原則，長子死亡或不願繼  
13 承，則由次子繼承（水平繼承）或由長孫繼承（垂直繼承）  
14 ，且男系子孫應限於有祭祀事實之輩序在前者。附表2編號1  
15 3、15至23所示林鵬程、林鶴齡、林添基、林文秀、林聲  
16 鏞、林勝夫、林家鏘、林清溪、林生財、林家鎮等10人，並  
17 非長子房之男性子孫，或是尚有輩序在前之男系子孫在世，  
18 故上述10人無派下員資格云云（見本院卷(一)第393-394頁、  
19 卷(二)第91-92頁）。惟依系爭規約第4條，派下員男性子孫均  
20 得成為派下員，並不以長子房男性子孫為限；參諸原派下員  
21 林梓材、林家亨均係次男（見本院卷(二)第31、33頁戶籍謄  
22 本），二人兄長分別為附表2編號2林樑材、編號6林家讓，  
23 但是林梓材、林家亨仍列為派下員（見不爭執事項(六)及本院  
24 前審卷(一)第148至151頁派下全員系統表），益證派下員不限  
25 於長房男性子孫或是輩序在前之男性子孫。是以立光公司此  
26 一辯詞尚無可採。

27 (五)立光公司另稱附表2編號14林杏為女性子孫，不具派下員資  
28 格云云（見本院卷(二)第87-89頁）。惟依系爭規約第4條文義  
29 ，派下員無男性子孫者，冠林姓之女兒亦得成員派下員；且  
30 臺灣地區關於祭祀公業之設立人及其繼承人全部，均得為派  
31 下，原則上，公業設立之繼承人全部，均因設立人之死亡而

01 取得派下權，不問其為男、女或嗣子、養子，均平等取得此  
02 權（見台灣民事習慣調查報告第783頁），足見女性子孫仍  
03 得成為派下員。茲林杏並未結婚、始終冠林姓（見本院卷(二)  
04 第37頁戶籍謄本），是祭祀公業林德泰主張林杏為其派下  
05 員，並無不合；立光公司空言否認林杏具有派下員資格，即  
06 無足採。

07 (六)至於立光公司稱被上訴人所製做派下全員系統表記載「長男  
08 ，林家堯，68年5月27日亡」（見本院前審卷(一)第152頁），  
09 但是派下全員證明書電子檔則記載「家禎，華炳煌之長子…  
10 」、「家堯，華炳煌之次子…」，足見前開派下全員系統表  
11 未必可信云云（見本院卷(二)第20-22頁）。經查，林炳煌與  
12 配偶育有長男林家堯（民國前5年生），次男林家鏘(民國2  
13 年生)，並與配偶在民國前5年共同收養林新匏（民前14年  
14 生），此有戶籍謄本在卷（見本院卷(二)第43-53頁），嗣派下  
15 全員系統表將林炳煌上述三名兒子均列入派下員（見本院前  
16 審卷(一)第152頁），核與戶籍謄本記載相符。惟比對林新  
17 匏、林家堯、林家鏘出生順位，林家堯應為次子，是派下全  
18 員證明書將林家堯列為次子，亦有所據。則立光公司僅以林  
19 家堯排序問題，否認前開派下全員系統表之正確性，洵無可  
20 採。

21 (七)立光公司固然提出管理人選任決議書（下稱系爭管理人選任  
22 決議書），主張祭祀公業林德泰於55年間派下員僅為附表2  
23 編號1至12所示林篇、林樑材、林金得、林憲信、林聲南、  
24 林家讓、林聲濤、林心富、林振玉、林春柳、林聲宏、林家  
25 堯等12人（見本院卷(一)第392-394頁理由五狀、原審卷(一)第  
26 09-111頁決議書）。然而，上開決議書僅係前述12人自行統  
27 計派下員之資料，欠缺派下全員系統表、戶籍謄本或族譜等  
28 資料為其依據；其漏列附表2編號13至23所示林鵬程等11人  
29 為派下員，亦如前述；是本院無採信立光公司主張。

30 (八)綜上，55年間，祭祀公業林德泰派下員為附表2所示23人；  
31 立光公司所提系爭管理人選任決議書僅係附表2其中12人所

01 為決議，尚非附表2所列23名派下員選任林篇等2人為管理人  
02 之決議。其次，經本院前審調閱祭祀公業林德泰之派下員系  
03 統表、派下員全員證明書等資料，亦無系爭管理人選任決議  
04 書選任林篇等2人為管理人之相關資料，有為文山區公所110  
05 年2月23日北市文文字第1106011467號函與光碟可稽（見本  
06 院前審卷(一)第477頁與卷(三)證物袋）；此外，並無資料顯示  
07 祭祀公業林德泰全體派下員選任林篇等2人為管理人。則立  
08 光公司執此主張祭祀公業林德泰派下員已在55年間選任林篇  
09 等2人為管理人，並無可採。

10 八、關於高章陽與祭祀公業林德泰是否於55年3月29日訂立系爭  
11 買賣契約方面：

12 立光公司主張高章陽於55年3月29日向祭祀公業林德泰購買  
13 重測前149-2地號等2筆土地（含系爭土地），價金為19萬05  
14 61元，祭祀公業林德泰由管理人林篇等2人出面簽立系爭買  
15 賣契約。且高章陽已支付價金17萬0561元（含退租補償費6  
16 萬6727元），餘款2萬元應俟土地過戶時付清，業已履行系  
17 爭買賣契約內容云云（見本院卷(四)第235-239頁）。祭祀公  
18 業林德泰則否認與高章陽成立系爭買賣契約。經查：

19 (一)依立光公司所提出系爭買賣契約，林篇等2人以祭祀公業林  
20 德泰管理人名義在賣方（乙方）欄位簽章（見原審卷(一)第10  
21 3-106頁），堪認55年3月29日，林篇等2人以祭祀公業林德  
22 泰管理人名義與立光公司訂立系爭買賣契約。又依立光公司  
23 所提出系爭管理人選任決議書，附表2編號1至12所示12名派  
24 下員其中8人（編號1至8）共同選任林篇等2人為管理人（見  
25 同卷第109-111頁）。再者，林篇等2人以祭祀公業林德泰管  
26 理人身分出售系爭土地，先後取得下列公文書：(1)林篇等2  
27 人於55年4月19日向木柵鄉公所申請土地證明，木柵鄉公所  
28 審核後即核發證明書（見原審卷(二)第505-507頁申請書與證  
29 明書）；(2)臺北縣新店地政事務通知林篇於55年4月25日進  
30 行複丈（見本院卷(一)第247頁通知書）；(3)臺北縣政府55年6  
31 月28日之臺北縣政府對立光化工有限公司申請設立案調查表

01 記載：「(八)… (管理人林梓材、林家亨死亡重新選任林篇、  
02 林樑材為管理人有管理人選任決議書) 附有管理人林篇、林  
03 樑材同意立光化工有限公司設廠」、「准予設立」(見原審  
04 卷(二)第509-511頁調查表)；(4)臺灣省建設廳審查後，於55  
05 年11月核發工廠登記證予立光公司(見原審卷(一)第119頁工  
06 廠登記證)。茲木柵鄉公所、新店地政所、台北縣政府、臺  
07 灣省建設廳等政府機關審查系爭管理人選任決議書後，先後  
08 核發上述證明書等公文，堪認系爭管理人選任決議書形式上  
09 為真正。惟，系爭管理人選任決議書記載祭祀公業林德泰派  
10 下員僅12人(即附表2編號1至12)，顯與55年間派下員人數  
11 23人不符，又上開決議書記載8名派下員選任林篇等2人為管  
12 理人，顯然並未經由23名派下員以過半數方式選出，已如前  
13 述，自難認為林篇等2人業經祭祀公業林德泰派下員選任為  
14 管理人；則林篇等2人自無權以管理人名義與高章陽簽定系  
15 爭買賣契約。

16 (二)訴外人林龍雄、林宗興雖於105年9月1日與高銓卿簽立備忘  
17 錄：「今于立光化工高銓卿及林德泰祭祀公業代表人林龍雄  
18 、林宗興研討日後提供協助申辦祭祀公業執照，完成後答應  
19 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  
20 例，用公告現值處理」(下稱系爭備忘錄，見本院前審卷(二)  
21 第85頁)。惟林龍雄於107年前案107年8月3日庭期結證稱：  
22 其當時是祭祀公業籌備會的臨時代表，因為祭祀公業原登記  
23 的管理人已經死亡，要重新申請新的管理人，所以去跟高章  
24 陽面談，若高章陽有提供完整、齊全資料給祭祀公業，祭祀  
25 公業辦好之後，就會按照契約未完成比例來履行，當時沒有  
26 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  
27 祀公業有來往，其寫備忘錄是代表誠意，讓高先生放心把資  
28 料給其閱覽，但是後來其他代表不同意，這件事就擺著；後  
29 來高先生沒有提供資料，所以無法處理，祭祀公業林德泰是  
30 找其他的資料去補正完成，並不是依據高先生提供的資料；  
31 其不認識林樑材、林篇，簽備忘錄之前，沒有聽過祭祀公業

01 的人說林樑材、林篇有將土地出售，只有聽上一輩的說是承  
02 租的關係等語（見原審卷(二)第281至289頁影印筆錄）。林宗  
03 興亦於同一庭期結證：因為要辦理祭祀公業執照，所以有5  
04 個臨時委員去高先生處看資料，當時不清楚土地是買賣，只  
05 知道是租給他；其沒有代表權，只是幫忙祭祀公業整合；備  
06 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  
07 備齊全給祭祀公業，備忘錄也就失效了（見同卷第291至295  
08 頁）。是依林龍雄、林宗興證詞，因為祭祀公業林德泰原管  
09 理人過世，派下員欲重新選任管理人，始與高章陽接洽；彼  
10 等對於系爭買賣契約是否真正並不知情，亦無承認系爭買賣  
11 契約之意。彼等並無代表簽約之權限，系爭備忘錄必須送給  
12 臨時委員討論；由於高章陽後來並沒有備齊資料，故系爭備  
13 忘錄已失效。則立光公司主張系爭備忘錄係對祭祀公業林德  
14 泰具有拘束力，足見系爭買賣契約為有效云云，尚無可採。

15 (三)立光公司固然主張高章陽依據系爭買賣契約第6條約定，給  
16 付重測前149-2地號土地承租人即訴外人張秉鈞（由周義通  
17 代理）退租補償費6萬6727元，足見系爭買賣契約為有效云  
18 云；並提出退租協定書、退租證書與收據為證（見本院卷(四)  
19 第236-237頁、原審卷(一)第113-115頁、本院前審卷(二)第99頁  
20 ）。惟張貞高於本院前審110年4月20日準備程序結證稱：「  
21 （問：與兩造有無親屬或僱傭等關係？）民國55年到92年間  
22 我是立光公司的股東，也負責立光公司的行銷、製作等業務  
23 。92年以後就沒有參與公司的事情」、「（問：…證人與高  
24 章陽是何關係？）同胞兄弟」、「（問：提示原審卷一第10  
25 3到107頁被證一買賣契約書，請證人被證一是否為當初高章  
26 陽購買系爭土地簽定的契約？）沒有錯」、「（問：此份買  
27 賣契約當時是由何人提供製作？）我去的時候契約書已經放  
28 在那邊，應該是介紹人許演隆與承租人、賣方林德泰家族已  
29 經講好了，是事先準備好的」、「（問：證人剛剛提到的土  
30 地承租人張秉鈞，證人有無看過系爭土地的租賃契約？是否  
31 知道租賃契約的內容？）契約訂約的時候，主事者是大哥張

01 典招與二哥高章陽兩人，他們都有看過租約，…我沒有直接  
02 看到租約，我是在他們口頭討論時聽見的，租約在簽約時有  
03 擺在桌上」、「（問：提示原審卷一第113頁被證三協定書  
04 證人有無看過此份協定書？若有，在何處看到？）協定書  
05 是簽約當場有看到，簽約完成之後，我兄弟也有拿給我看」  
06 、「（問：證人所說簽約當場是買賣契約簽約的時候嗎？）  
07 是」、「（問：此份協定書是否也是55年3月29日當天與周  
08 義通簽署？）是當場簽署的沒有錯」、「（問：周義通是何  
09 人？）周義通應該是副司令張秉鈞派來的副官，與于文泉、  
10 高雲沛都是承租人張秉鈞派來的三個人。他們沒有特別介紹  
11 是他們三人拿租約出來的時候，我們才猜測他們是張秉鈞  
12 派來的人。租約上的承租人是張秉鈞」、「（問：周義通等  
13 3人在現場有無提出受張秉鈞委任的委任書？）現場沒有看  
14 到，因為他們提出張秉鈞所持有的租約，我們就認為他們3  
15 人是張秉鈞的人，再加上介紹人也是這麼說的」、「（問：  
16 提示原審卷一第115頁被證四，證人有無看過此份退租證書  
17 ？）也是在55年3月29日簽約當場我有看過，退租證書是交  
18 給我大哥、二哥兩人看」、「（問：是否知悉是何人交付退  
19 租證書給證人之大哥、二哥？）我現在不記得」、「（問：  
20 張秉鈞退租有無拿到錢？）錢是副官收的，我也不知道張秉  
21 鈞有沒有拿到錢」、「（問：提示原審卷一第115頁被證四  
22 退租證明書，退租證明書第四行之記載不要求任何地上物補  
23 償費用，是否代表張秉鈞沒有拿任何的補償費用？）錢就是  
24 張秉鈞派人來收，我不知道張秉鈞有無拿到」、「（問：提  
25 示原審卷一第114、116頁，被證三協定書的日期為55年3月2  
26 8日，被證一契約日期為55年3月29日，兩個日期不同，但依  
27 證人剛剛所述兩份文件都是在55年3月29日所載，原因為何  
28 ？）時間經過已久，我也不記得了」、「（問：證人稱張秉  
29 鈞與祭祀公業承租土地的租約，在簽約時有拿出來，買受人  
30 這邊有無影印一份留存？）沒有」等語（見本院前審卷(二)第  
31 317-321、326-327頁筆錄）。依張貞高證詞，55年3月29日

01 簽立系爭買賣契約時，並未親眼見到承租人為張秉鈞之租約  
02 ，也無影本留底以供核對。再者，退租補償費是周義通代理  
03 承租人張秉鈞收取，但是張貞高當天未看到委任書；至於張  
04 貞高證稱周義通係在55年3月29日當天書立退租協定書，但  
05 是協定書所載日期則為前一日即55年3月28日（見原審卷(-)  
06 第113-114頁），且張貞高已無相關印象。是張貞高對於55  
07 年3月29日當天處理系爭土地承租人張秉鈞之重要事項（租  
08 約、代理人委託資料、是否當場簽立協定書等節）均無法確  
09 認已有效結清租約。尚難憑以推論高章陽與祭祀公業林德泰  
10 所成立系爭買賣契約業已生效，且高章陽依據系爭買賣契約  
11 第6條除去張秉鈞租約。

12 (四)系爭土地自94年至105年地價稅，係由立光公司繳納（見原  
13 審卷(二)第139-153頁繳款書、本院卷(-)第189-197頁繳納證明  
14 書），此為兩造所不爭（見本院卷(四)第139-140、239-240  
15 頁）。惟台北市稅捐稽徵處文山分處99年4月15日函通知立  
16 光公司：「主旨：祭祀公業林德泰所有本市○○區○○段0  
17 小段00、00、00、00-0、00-0、00地號等6筆土地免徵地價  
18 稅，經查土地使用分區為行水區，因地上為○○路0段000號  
19 建物並設『立光化工股份有限公司』登記使用，已非作農業  
20 使用，宗地面積依序14、6、2140、92、1、262平方公尺不  
21 符農業使用規定，核與土地稅法第22條規定不符，應自94年  
22 起恢復一般用地稅率並補徵94至98年地價稅，請查照」、  
23 「說明：一、稅捐稽徵法第21條規定第1項第2款及第2項規  
24 定，稅捐之核課期間，依左列規定：二、應由稅捐稽徵機關  
25 依稅籍底冊核定課徵之稅捐，其核課期間為5年。在前項核  
26 課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處  
27 罰…」、「二、土地稅法第4條規定略以：『土地有左列情  
28 形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用  
29 部分之地價稅或田賦…三、無人管理者。…」、「三、檢附  
30 94年至98年補發一般用地稅率地價稅繳款書共5份，稅額計4  
31 8萬415元，請依限繳納，以免逾期加徵滯納金…」（見本院

01 前審卷(二)第151頁公文)。依公函意旨，可見系爭土地位於  
02 行水區，原本免徵地價稅；但99年間主管稅捐稽徵機關發現  
03 土地上有違章建物及設立立光公司登記使用，乃恢復一般用  
04 地稅率及追徵94年至98年之五年地價稅。且99年間因土地所  
05 有權人祭祀公業林德泰陷於無人管理狀態，依土地稅法第4  
06 條第1項第3款規定，主管稽徵機關遂指定土地使用人（立光  
07 公司）代繳使用區域之地價稅。是立光公司固然繳納94年至  
08 105年之地價稅，純係稅捐機關指定代繳之結果，並非祭祀  
09 公業林德泰要求其繳納。又祭祀公業林德泰於106年選任林  
10 永裕為管理人後陸續繳納106、107年度地價稅（見原審卷(二)  
11 第301、303頁繳款書），是立光公司以稅捐機關指定其繳納  
12 數年度地價稅為由，推論系爭買賣契約對祭祀公業林德泰發  
13 生拘束力云云（見本院卷(四)第239-240頁），尚嫌無憑。

14 (五)證人張貞高於本院前審110年4月20日準備程序亦結證稱：「  
15 （問：提示原審卷一第103到107頁被證一買賣契約書，請證  
16 人被證一是否為當初高章陽購買系爭土地簽定的契約？）沒  
17 有錯」、「（問：此份買賣契約當時是由何人提供製作？）  
18 我去的時候契約書已經放在那邊，應該是介紹人許演隆與承  
19 租人、賣方林德泰家族已經講好了，是事先準備好的」、「  
20 （問：當時林篇、林樑材有無出示其為祭祀公業林德泰管理  
21 人的證明文件？）當時有出示推選林篇、林樑材為管理人之  
22 決議資料」、「（問：提示原審卷一第109至111頁被證二，  
23 請證人確認被證二是否為證人剛剛所說的決議書？）是」、  
24 「（問：原審卷第106頁買賣契約書上的印章『公業林德泰  
25 印』，證人是否知悉當時是何人用印？）印章是林樑材交給  
26 林篇使用，是林篇用印的，林篇的本業好像就是土地代書」  
27 、「（問：55年3月29日簽約時，是否就知道祭祀公業林德  
28 泰登記的管理人還是林梓材、林家亨？）買賣土地之前，高  
29 章陽有去申請謄本，謄本上管理人的記載確實是林家亨、林  
30 梓材，究竟他們兩人是否還在世我不清楚」、「（問：契約  
31 上為何沒有要求管理人要先變更為林篇與林樑材？）選任決

01 議書已經記載的很清楚，我們怎麼知道他們有沒有去辦理變  
02 更」、「（問：…你們有無詢問為何林梓材、林家亨為何不  
03 出來代表簽約？以及為何既然已經選任林樑材、林篇，為何  
04 與登記資料不符？）問當然是有問，林篇說還沒有去辦變更  
05 。沒有提到林梓材、林家亨的狀況」等語（見本院前審卷(二)  
06 第319-320、327頁筆錄）。依其證詞，高章陽於簽約前已調  
07 取土地謄本，知悉祭祀公業林德泰係登記林梓材、林家亨為  
08 管理人，並非出面簽約之林篇、林樑材；林篇等2人雖然提  
09 出系爭管理人選任決議書，但已表明未向地政機關辦理管理  
10 人變更登記。則高章陽既明知林篇等2人並未登記為管理  
11 人，卻未要求其補辦管理人登記再行簽約，復未向祭祀公業  
12 林德泰派下員確認林篇等2人是否為新任管理人；此外，復  
13 無祭祀公業林德泰以自己之行為表示以代理權授與他人，或  
14 知他人表示為其代理人而不為反對之情形，祭祀公業林德泰  
15 自不負表見代理責任。是立光公司主張林篇等2人代理祭祀  
16 公業林德泰訂立系爭買賣契約，構成表見代理一節（見本院  
17 卷(四)第247-254頁），亦無足採。

18 (六)再者，高章陽訴請祭祀公業林德泰移轉系爭土地所有權，經  
19 107年前案判決駁回確定（見不爭執事項(七)）。從而，立光  
20 公司主張高章陽於55年3月29日向祭祀公業林德泰（林篇等2  
21 人自稱為管理人）購買重測前149-2地號等2筆土地（含系爭  
22 土地），所簽立系爭買賣契約，既未經合法代理或代表，祭  
23 祀公業林德泰主張不受系爭買賣契約拘束，應為可採。

#### 24 九、祭祀公業林德泰得否請求立光公司拆屋還地？

25 (一)按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之  
26 。對於妨害其所有權者，得請求除去之…」，民法第767條  
27 第1項前段、中段定有明文。立光公司在祭祀公業林德泰所  
28 有系爭土地興建系爭地上物，此為兩造所不爭（見不爭執事  
29 項(三)(四)）。立光公司固然主張其向高章陽承租系爭土地，有  
30 權占有使用系爭土地云云（見本院卷(四)第239-240頁）；惟  
31 立光公司所辯稱高章陽向祭祀公業林德泰購買系爭土地一節

01  ，對祭祀公業林德泰不生效力，已如前述。則其主張之租賃  
02  關係當事人為高章陽與立光公司，尚無從以占有連鎖關係主  
03  張土地所有權人祭祀公業林德泰亦受拘束，是立光公司此一  
04  抗辯，並非可採。

05  (二)次按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他  
06  習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推  
07  知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈  
08  默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示  
09  行為（最高法院102年度台上字第682號判決意旨參照）。立  
10  光公司固然辯稱兩造成立默示使用借貸合意，其有權使用系  
11  爭土地；否則，祭祀公業林德泰提起本件訴訟亦違誠信云云  
12  （見本院卷(四)第258-263頁）。惟祭祀公業林德泰原管理人  
13  林梓材、林家亨分別在33年、45年過世（見不爭執事項(六)）  
14  ，此後數十年均無管理人，直到106年始選出林永裕為管理  
15  人（見第一段第(一)小段理由），並無證據足以證明祭祀公業  
16  林德泰有以何種間接方法使人推知其與立光公司有使用借貸  
17  之默示合意，難認立光公司與祭祀公業林德泰成立默示使用  
18  借貸合意。又祭祀公業林德泰本於所有權人地位，依法行使  
19  前述物上請求權，訴請立光公司拆屋還地，於法並無不合；  
20  立光公司空言其違反誠信，亦無可取。

21  (三)綜上，祭祀公業林德泰本於所有權人地位，主張立光公司所  
22  有系爭地上物無權占有系爭土地，依民法第767條第1項前段  
23  、中段之規定，訴請立光公司拆屋還地；為有理由，應予准  
24  許。

25  十、祭祀公業林德泰得否請求立光公司返還不當得利？

26  (一)按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
27  利益」、「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物  
28  申報總價年息百分之十為限」，民法第179條前段、土地法  
29  第97條第1項定有明文。次按依不當得利之法則請求返還不  
30  當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其  
31  要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，

01 非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能  
02 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  
03 台上字第1695號判決意旨參照）。再按基地租金之數額，除  
04 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁  
05 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並  
06 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上字第18  
07 94號判決意旨參照）。又土地法第97條關於基地租金上限之  
08 規定，僅適用於城市地方供住宅用之房屋，如係供營業用之  
09 房屋，承租人得以享受商業上之特殊利益，其租金自不受該  
10 規定之限制（最高法院112年度台上字第2852號判決意旨參  
11 照）。

12 (二)查立光公司無權占有使用系爭土地，並在其上興建系爭地上  
13 物，已如前述，是以立光公司無法律上原因受有相當於租金  
14 之使用利益，致祭祀公業林德泰受有相同數額之損害，故祭  
15 祀公業林德泰得依民法第179條之規定，請求立光公司返還  
16 不當得利。其次，立光公司於系爭土地上興建系爭地上物，  
17 藉以從事化學材料製造之營業，此有臺北市政府產業發展局  
18 108年11月21日北市產業工字第1086039851號函所附立光公  
19 司工廠登記資料在卷可參（見原審卷(二)第317至490頁）。立  
20 光公司不爭執上開工廠登記證仍屬有效（見本院卷(四)第362  
21 頁筆錄），至於具體占有使用情況，茲述如下：

22 (1)原審於107年9月4日會同兩造與地政人員履勘現場：「高  
23 銓卿(引導在場人員進入系爭6筆土地)系爭6筆土地之出入口  
24 鐵門週圍圍牆、地上2層樓水泥建物、儲存槽、水泥路  
25 面、噴霧塔、基地台、一層樓木造房屋、鐵皮搭建之停車  
26 場及倉庫等所有圍牆內地上物均為立光化工股份有限公司  
27 建造及使用」（見原審卷(一)第219~221、225頁筆錄）。

28 (2)依祭祀公業林德泰所提出履勘當日相片18張（見本院卷(二)  
29 第383-399頁），現場入口鐵柵門完好（編號4），機車停  
30 車棚內有二部機車停放（編號3），穿廊入口附近停放中小  
31 型貨車1部（編號6），廠區有多個貨箱堆置（編號7、8、9、

01 13)，另有「噴霧塔」1座(編號10、11)、「儲存槽」數座  
02 (編號12、13、15)。其中1座儲存槽經安裝多個電信基地  
03 台(編號13、14)。部分廠房屋頂已出現藤蔓植物覆蓋(  
04 編號6)、廠房水池已呈現水生植聚集淤淺狀態(編號18  
05 )。對照立光公司觀音廠112年2至8月份，每月電費約為5  
06 萬4000元至9萬1000元(見本院卷(三)第83-96頁繳費通知單  
07 )，系爭土地廠區同一期間每月電費則為4000元至7000元  
08 (見同卷第97-104頁繳費通知單)。可知系爭土地上相關  
09 營業設施雖可運作，但是目前呈現低度利用狀態，惟地上  
10 物屋頂可以安裝電信基地台。

11 (3)嗣本院囑託鴻創不動產估價師事務所鑑定系爭土地自102  
12 年12月至112年12月之租金單價(見本院卷(三)第377-378頁  
13 公函)，該事務所於113年8月6日製作不動產估價報告書  
14 (下稱鴻創估價報告)：「九、勘估標的之所有權、他項  
15 權利及其他負擔：(一)所有權分析使用分區：…行水區…」  
16 (第4頁)、「十二、勘估標的法定使用管制或其他管制  
17 事項：(一)依臺北市土地使用分區管制自治條例第第十章之  
18 一第78-1條規定，河川區內土地及建築物使用應依水利法  
19 及相關法令規定辦理。…」(第4-5頁)、「三、個別因  
20 素分析：(一)勘估標的土地個別因素分析：1. 勘估標的地段  
21 號：○○段○小段00、00-0、00地號。2. 總面積：2,494m  
22 2(754.44坪)。3. 基地最大寬度：55公尺。4. 基地最大深  
23 度：26公尺。5. 面前道路名稱：○○路○段。6. 道路寬  
24 度：20公尺。…9. 土地使用分區：行水區。10. 法定建蔽  
25 率：無。…12. 土地使用現況：閒置工廠、辦公室及住  
26 家，附停車場。13. 其他：有一處無主墳墓，另兩處不明  
27 確」、「(二)建物個別因素分析：1. 結構：木石磚造(磚石  
28 造)、鋼鐵造。2. 建築型態：…工廠兼住家。3. 建築樓層  
29 : 地上2層。4. 格局：…辦公室與住家。5. 屋齡：49.2年  
30 (以民國57年10月1日門牌編訂日期視為建築完成)。…  
31 9. 使用現況：閒置工廠、辦公室及住家使用。…11. 維修

01 情況：普通。12. 外觀維護：普通。13. 車位型態：露天平  
02 面。14. 其他說明事項：無」（第17-18頁）。

03 (4)鴻創估價報告並記載：「肆、價格評估：二、估價方法之  
04 選定及選用該方法之理由：(一)估價方法之選定：…1. 租賃  
05 實例比較法…2. 積算法…。3. 收益分析法：…」、「(二)選  
06 定之理由：考量本案不動產之性質、交易習慣及市場供需  
07 評估其合理市場價格。估價方法之選定以租賃實例比較法  
08 、積算法進行建物價值評估（第19-20頁）。可知鴻創估  
09 價報告分別採用租賃實例比較法、積算法進行評估；其中  
10 租賃實例比較法評估過程見第20-37頁，積算法評估過程  
11 見第38-46頁。「四、結論：經本所不動產估價師針對勘  
12 估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動  
13 產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及專業意見  
14 分析後，採用租賃實例比較法、積算法等二種估價方法進  
15 行評估，最終價格決定如下：(一)租賃實例比較法決定之租  
16 金單價：201元/坪/月。(二)積算法決定之租金單價：196  
17 元/坪/月。(三)最終決定土地租金單價：198元/坪/月…」  
18 、「(四)各期土地租金價格考量周遭租金價格無巨幅波動，  
19 故參考行政院主計處公布之物價指數(消費者物價房租類  
20 指數)，以評估基準日即民國106年12月為基期(198元/  
21 坪/月)…」(第47頁)，因而估定102年12月至112年12  
22 月，各期租金單價與總價如估價報告第47-50頁表格(即  
23 本判決附表3之A至G項)。

24 (三)估價師紀國鴻於本院113年12月16日準備程序，就估價報告  
25 所載委託人、履勘連絡過程、現場狀況、估價所參考資料、  
26 估價過程等事項，結證如下：

27 (1)紀國鴻證稱：「(問：提示『出件日期113年8月6日，鴻  
28 創不動產估價師事務所估價報告書(下稱鴻創估價報告)  
29 』，是否證人紀國鴻所為估價?)是的」、「(問：鴻創  
30 估價報告是何人囑託(委託)鴻創不動產估價師事務所估  
31 價…?)原本是臺灣高等法院來函…。公文第四點記載鑑

01 定費用聯絡黃金昌律師繳納，我們聯絡黃律師時請他簽立  
02 一張『不動產估價委託書』，請委託人簽名用印，委託書  
03 是由高銓卿簽名及蓋章（當庭拍照附卷，原件發還）」等  
04 語（見本院卷(四)第84-85、121頁），紀國鴻業已說明係受  
05 本院囑託估價，並依囑託函向高銓卿收取估價費用，遂於  
06 鴻創估價報告封面記載委託人為高銓卿。則祭祀公業林德  
07 泰認為鴻創估價報告封面記載委託人係高銓卿，足見其立  
08 場偏頗云云（見同卷第171頁），尚無可採。

09 (2)紀國鴻另證稱：「（問：本院113年6月13日公文（下稱本  
10 院囑託函）…鴻創不動產估價師事務所進行履勘時，有無  
11 通知蔡律師等人？…）我一開始都是聯絡黃律師。現場勘  
12 查時只要有人可以帶我們過去，不限於委託人。所以我都  
13 是聯絡黃律師帶我們去現場。因為他說高先生有提到高先  
14 生可以配合的履勘時間」、「113年7月11日履勘時有一張  
15 『現場勘查紀錄表』，當天除了高先生以外，黃律師、吳  
16 律師及蔡律師及林永裕都有到場（當庭拍照附卷，原件發  
17 還）。我不太記得其他人是由何人通知到場，可能是蔡律  
18 師、吳律師打電話問我，也有可能是黃律師通知他們的」  
19 、「（問：113年7月11日履勘現場時，祭祀公業林德泰人  
20 員、蔡文玉律師是否全程參與？）林永裕、蔡律師全程都  
21 在場。現場勘查紀錄表有簽名的人都是全程參與」、「（  
22 問：祭祀公業林德泰或蔡文玉律師，在履勘當天對履勘程  
23 序有無異議？有無表示要提供資料做為估價參考？）印象  
24 中書記官有通知我通知另外兩方的律師（吳律師及蔡律  
25 師）到場，我有試著打電話聯絡，但是我忘記了有沒有聯  
26 絡到。好像我們沒有通知到蔡律師，蔡律師在履勘當天可  
27 能有表示一些程序的意見，但是我沒有印象。印象中蔡律  
28 師他們沒有說要提供其他資料做參考」（見本院卷(四)第85  
29 -86頁筆錄、第123頁）。是以紀國鴻嘗試連絡祭祀公業林  
30 德泰訴訟代理人等人會同履勘，雖然不記得連絡結果，但  
31 是113年7月11日，祭祀公業林德泰管理人林永裕、訴訟代

01 理人蔡文玉律師均到場並全程參與會勘。祭祀公業林德泰  
02 主張紀國鴻於履勘過程違反程序正義，偏頗不公云云（見  
03 同卷第171-172頁），亦非可取。

04 (3)紀國鴻證稱：「〔問：鴻創估價報告第2頁記載：…本不  
05 動產估價報告書評估結果係在委託人提供之估價條件下形  
06 成，…〕，請說明：(一)上述記載是否表示鴻創估價報告是  
07 依據高銓卿提供之估價資料而做成？(二)所謂『避免誤用  
08 』，是指何種情況下會產生誤用？〕答：(一)一開始按照法  
09 院的囑託函鑑定事項所提供的資料，這部分就是摘要第2  
10 頁(五)估價條件第2點。其他就是現勘以後我們做的一些說  
11 明，在同頁(五)估價條件第3點。(二)『避免誤用』是指我們  
12 估價報告是針對估價報告書所列的條件加以評估，如果估  
13 價條件改變，最終的估價結果可能會有變動。所以避免誤  
14 用是限定於本件的估價條件而已」，「〔問：本院囑託函  
15 記載『二、請鑑定系爭土地下列情形之正常租金與限定租  
16 金：…〕：(1)鴻創估價報告勘估標的則包含『土地及建物  
17 』…，原因為何？…(2)報告書勘估標的之不動產型態係『  
18 閒置工廠』，勘估標的之土地有『部分空地做為停車場使  
19 用』…，原因為何？〕答：(一)現場勘查以後，系爭土地上  
20 確實有數筆建物，而且委託人也有提供相關的測量資料，  
21 所以勘查後我們決定是用房地合一的方式做租金的評估，  
22 然後再區分房屋及土地所占的租金比例」，「如果土地  
23 上有建物，仍然只單純估算土地的租金，要看情況才能做這  
24 種估價。本件土地是在行水區，屬於不可開發的，市場價  
25 值比較低；如果是屬於可開發性的土地，建設公司有可能  
26 考慮只買土地，這時候評估我們就只考慮土地」，「(二)我  
27 們認定的閒置工廠是現場沒有在運作的廠房，這點和它是  
28 否能做為停車場使用是不同的項目。工廠呈現閒置狀態和  
29 土地是否做為停車場使用，是互不相干的，因為可以分別  
30 出租」，「〔問：本院囑託函記載『二、請鑑定系爭土地  
31 下列情形之正常租金與限定租金…〕，鴻創估價報告似乎

01 只估計正常租金？〕答：在鴻創113年4月25日的回函（本  
02 院卷(三)第279-283頁）說明二的部分有提到正常租金與限  
03 定租金的差異，並且有說明限定租金是屬於續約或不動產  
04 合併為目的所形成的租賃價值，但本件並不是這種情形；  
05 因為本件是建物的所有人占用土地，所以只評估正常租  
06 金」等語（見本院卷(四)第86-88頁筆錄）。即紀國鴻業已  
07 說明參考原法院107年9月履勘資料，以及現場履勘資料而  
08 做成估價報告，但是估價報告限於當時估價條件，若是估  
09 價條變動，則不再適用。又系爭土地上有建物，鴻創估價  
10 報告係以房地合一而估定租金再計算土地所占租金數額，  
11 閒置工廠情形下，仍可估計土地做為停車場使用之租金。  
12 系爭土地並無租賃關係，因此並無「限定租金」之條件，  
13 只進行「正常租金」之估定等情。是以祭祀公業林德泰認  
14 為紀國鴻並未客觀蒐集資料，估價標的與現況有所出入，  
15 且未依本院囑託估定「限定租金」云云（見本院卷(四)第17  
16 2-173頁），應屬誤會。

17 (4)紀國鴻證稱：「（問：鴻創估價報告第4頁第十段記載：  
18 領勘人高銓卿表示，成品區前方坐落1區無主墳墓，現況  
19 雜草叢生『無法辨識』；第17頁勘估標的土地個別因素分  
20 析之三、(一)、13則記載：『有一處無主墳墓』？二者是否  
21 相符？）答：『無法辨識』是指無法辨識墓碑的碑文，無  
22 法判斷墓碑的主人是何人。但是高銓卿有明確指出墳墓的  
23 位置，且有說明過去有人前來祭拜，所以記載無主墳墓，  
24 但是因為可能時間久遠無人再來祭拜，所以現場雜草叢生  
25 」、「（問：系爭土地上無主墳墓共計占用面積多少？…  
26 儲存槽後方與鄰地間尚有2區無主墳墓…）當時是由高銓  
27 卿口述並指明『儲存槽後方與鄰地間尚有2區無主墳墓』  
28 位置，但因現場無明確的墓碑，該處被樹葉的蓋住，人也  
29 無法行走，該處是斜坡，都是落葉所覆蓋。鴻創估價報告  
30 第55頁，左側三張相片中間那一張就是斜坡的2處無主墳  
31 墓，右上方那一張就是高銓卿帶我們去勘查的『無碑文』

01 無主墳墓（因現在有雜草，我們不方便去把雜草撥開，所  
02 以不知道有無墓碑）」等語（見本院卷(四)第88-89頁筆錄  
03 ）.即紀國鴻已說明對於現場墳墓之勘查方式及限制；祭  
04 祀公業林德泰認為其勘驗結果與實際不符云云（見同卷第  
05 173-174頁），應屬主觀認知標準差異所造成，尚不得認  
06 為鴻創估價報告勘察墳墓與實況不符。

07 (5)紀國鴻另證稱：「〔問：鴻創估價報告係以『106年12月1  
08 日』作為勘估標的之租金比準價格日期(見報告書摘2頁、  
09 第21、26、31頁)。但是比較標的1、2、3及比較標的7、  
10 8、9之價格日期，與上開勘估標的價格日期是否相去甚  
11 遠…？這些標的物是否適合做為比較標的？〕答：本件的  
12 價格日期橫跨年度比較長從102年12月到112年12月，所以  
13 我會先選擇一個中間的價格做為基準，也就是106年12月1  
14 日做為價格基準」、「本件土地上建物有兩種形態，一種  
15 是一樓做為工廠，一種是二樓做為住家，所以要分成兩種  
16 情形來估價」、「租賃標的1、2、3都是屬於工廠型態，  
17 按照目前實價登錄的規定，租賃的資料並沒有強制做實價  
18 登錄，所以我們搜尋資料比較困難，所以我們從實價登錄  
19 及591租屋網去找相關的資料，也就是租賃標的1、2、  
20 3」、「租賃標的7、8、9是車位的租賃案例，這部分沒有  
21 實價登錄資料，是我們去現場調查所得」、「〔問：鴻創  
22 估價報告第23頁記載，比較標的1、2、3區域因素之內部  
23 細項(包括交通運輸、自然條件、公共設施、發展潛力  
24 等)，其調整百分率均為『0%』；為何最後之區域因素調  
25 整百分率卻分別為『2%』、『2%』、『1%』？…〕答：按  
26 照我的工作底稿，租賃標的1、2、3的『交通運輸』之  
27 『捷運之便利性』的調整百分率應該是2%、2%、1%（估價  
28 報告這部分都是記載為0%，是誤載）。所以最下方之區域  
29 因素調整百分率分別為『2%』、『2%』、『1%』是正確  
30 的」、「〔問：鴻創估價報告第21頁記載，比較標的1新  
31 北市○○區○○路○段00巷00號建物，其1、2、3樓面積

01 分別為150.46坪、158.82坪、142.10坪。請說明：(1)上述  
02 記載所依據之資料為何？(2)上述記載是否與被上訴人附證  
03 24之建物登記謄本等資料相符？…(3)鴻創估價報告所載建  
04 物之公設比為「24.82%」，對照附證24，…其公設比是否  
05 應為『1.81%』？} 答：(一)上述記載是依照謄本換算的，  
06 謄本裡面有地下層349.78平方公尺，但是我們會換算成公  
07 設。(二)差異在於地下層是否換算為公設。(三)屋頂突出物2  
08 0.63平方公尺、地下層349.78平方公尺在我們估價實務都  
09 會換算成公設，因此公設比是24.82%」、「〔問：鴻創估  
10 價報告第21頁記載，比較標的2新北市○○區○○路○段0  
11 00巷00號建物，1樓面積為81.31坪，2樓面積為81.16坪。  
12 對照被上訴人所提出附證25建物登記謄本等資料，上述記  
13 載是否與謄本等資料相符？（本院卷(四)第63頁）…〕 答：  
14 這間房屋沒有地下室，但是有屋頂突出物6.17平方公尺，  
15 所以會將一、二層的專有部分去攤算屋頂突出物。一樓有  
16 平台25.70平方公尺，我們會與一樓的專有部分240.02平  
17 方公尺合併計算，再計算一樓的公設比例為何。二樓有陽  
18 台25.21平方公尺，我們會與二樓的專有部分240.02平方  
19 公尺合併計算，再計算二樓的公設比例為何」、「一般代  
20 書的計算方式有兩種，有人是只用主建物的面積去計算公  
21 設的比例，有人是主建物和附屬建物（平台或陽台）的總  
22 面積去計算公設的比例。本件是以主建物及附屬建物去合  
23 併計算公設比例」、「（問：鴻創估價報告第31頁比較標  
24 的7、8、9，資料來源為『現勘調查』。這是何人提供的  
25 資料？）這是我們現場看的。租賃標的7、8現場都有看板  
26 記載停車位每月租金的數額，印象中租賃標的9是在591租  
27 賃網有資料。因為我們只是現場記下來，並非實價登錄的  
28 資料，所以比較難顯現在鴻創估價報告，我們只有去現場  
29 看，沒有拍照」等語（見本院卷(四)第89-91、95頁筆錄）  
30 。紀國鴻已說明鴻創估價報告之價格日期為106年12月1  
31 日，雖然與比較標的1、2、3、7、8、9有所間隔，此係價

01 格日期長達10年（102年12月至112年12月）所致，做選取  
02 中間日期即106年12月1日為價格日期；各項標的之公設比  
03 例計算也符合估價原則。是祭祀公業林德泰質疑前述鴻創  
04 估價報告部分比價標的與價格日期相去甚遠、公設比例計  
05 算有誤云云（見本院卷(四)第175-177頁），亦嫌無據。

06 (6)紀國鴻並稱：「〔問：依鴻創估價報告第24頁記載，勘估  
07 標的之屋齡為49.2年，與比較標的1之屋齡(33.7年)相差1  
08 5.5年，其個別因素調整修正百分率為「-1%」；而勘估標  
09 的與比較標的3之屋齡(30.4年)相差18.8年，其調整修正  
10 率為「-3%」。則比較標的1與比較標的3之屋齡分別是15.  
11 5年、18.8年，二者差距僅3.3年，為何二者屋齡調整修正  
12 率分別是「-1%」、「-3%」？〕答：鴻創估價報告第23頁  
13 『比較法重要估價修正原則』第1點屋齡：21-30年調整-  
14 3%、31-40年調整-1%，因此第24頁的調整就分別是-1%及-  
15 3%」、「（問：…有要求立光公司提出基地台的相關租  
16 約，或向NCC詢問相關租金）答：在113年4月25日回函  
17 （本院卷(三)第279-281頁）有說明這部分不屬於我們估價  
18 的範圍」等語（見本院卷(四)第91、96頁筆錄）。即紀國鴻  
19 業已說明屋齡對估價比例之計算原則，現場基地台租金不  
20 在鴻創估價報告估價範圍等情。則祭祀公業林德泰仍質疑  
21 鴻創估價報告之正確性（見同卷第178頁），亦無可採。

22 (四)祭祀公業林德泰固然主張應按誠正海峽兩岸不動產估價師聯  
23 合事務所不動產估價報告書（下稱誠正估價報告）所估定比  
24 準租金「430元/坪/月」為基準（見誠正估價報告第27、32  
25 、33頁），故立光公司所受有附表4所載不當得利云云（見  
26 本院卷(四)第159-162頁）。惟查：

27 (1)「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價  
28 格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報  
29 告書中敘明者，不在此限」，不動產估價技術規則第14條  
30 定有明文，可知不動產估價原則上應採取二種以上估價方  
31 法進行估價。

01 (2)誠正估價報告載明：「肆、價格評估方法及估算過程：…  
02 二、估價方法選用：(一)本次勘估作業以比較法為估價方  
03 法，考慮市場供需及交易慣例評估其合理市場價格。而  
04 『不動產估價技術規則』對於各種估價方法之定義如下：  
05 1. 比較法…。2. 收益法（直接資本化法）：…。3. 成本法  
06 之土地開發分析法：…。4. 成本法…」、「(二)不動產估價  
07 技術規則第132條規定新訂租約之租金估計，得採下列方  
08 式為之：一、以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比  
09 較法估計之。二、以勘估標的價格乘以租金收益率，以估  
10 計淨收益，再加計必要費用。三、分析企業經營之總收  
11 入，據以估計勘估標的在一定期間內之淨收益，再加計必  
12 要費用」、「(三)綜合上述，依勘估標的特性，採用租賃實  
13 例比較法加以評估。勘估標的之使用分區為行水區（河川  
14 區），且區域內河川區買賣案例稀少，以勘估標的價格乘  
15 以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用亦不適  
16 用，故本報告僅採用比較法評估，特此說明」（見第22-2  
17 3頁），可知誠正估價報告僅採用比較法進行估價。

18 (3)估價師林金生於本院113年3月27日準備程序結證稱：「（  
19 問：鑑定系爭土地租金時。依不動產估價技術規則第14條  
20 前段，是否應以二種以上方法進行勘估？）是的。但是它  
21 的條文但書（後段）有提到如果勘估標的情況特殊，無法  
22 以兩種方式評估時，得以一種方法評估」、「（問：誠正  
23 估價報告書採用幾種方法勘估？原因為何？）誠正估價報  
24 告書第22-23頁有記載，只用一種方法。勘估標的是行水  
25 區，買賣案例非常少，也無法知道買賣價格難以以收益法  
26 的方式去計算租金，所以收益法無法適用。本件只能以比  
27 較法去估計租金」、「〔問：關於不動產估價技術規則第  
28 14條後段（但書），有無相關規範指示處理方式。（提示  
29 ；誠正估價報告書第22頁末2行起至第23頁及第36頁）〕  
30 是的。第22、23、36頁都有提到」、「（問：所謂的三種  
31 估價方法是哪三種？）成本法、比較法及收益法。本件也

01 無法使用成本法去估算租金。因為如果是一般的荒地可以  
02 計算投資及開發的成本，但是本件是河川地無法用這種估  
03 價方法去計算」、「〔問：(提示中華民國不動產估價師  
04 公會全國聯合會第三號估價作業通則：採取單一種估價方  
05 法之適用情況)，林金生估價師有無補充意見?〕作業通  
06 則只是把不動產估價技術規則第14條後段講得更清楚。這  
07 是公會讓估價師有更明確的遵循方向，所以制定作業通  
08 則，只是更詳細的說明而已。本件勘估按照作業通則估價  
09 結果仍然相同」等語(見本院卷(三)第224-225頁筆錄)，  
10 是以估價師林金生證稱系爭土地位於行水區，以致比價案  
11 例稀少，僅能以比較法評估租金。

12 (4)綜上，系爭土地位於行水區，比價案例稀少，以致誠正估  
13 價報告僅按比較法評估租金；固然符合不動產估價技術規  
14 則第14條但書規定。但是，鴻創估價報告於相同情境下，  
15 仍排除困難，兼採租賃實例比較法與積算法以評估租金，  
16 相較之下，誠正估價報告僅按比較法評估租金，應認前者  
17 更符合不動產估價技術規則第14條規範意旨，應認鴻創估  
18 價報告精確度較高。則祭祀公業林德泰主張按誠正估價報  
19 告估價結論核算系爭土地租金(即附表4)，尚非最精確  
20 數據，故為本院所不採。

21 (五)立光公司固然抗辯祭祀公業林德泰請求不當得利應按系爭土  
22 地申報地價年息3%核算云云(見本院卷(四)第102-103頁表格  
23 )；惟此一主張顯然忽略系爭土地現況(廠房等設備仍可使  
24 用)、經濟價值、立光公司占有土地所獲致利益等因素，也  
25 未考量鄰地租金，故為本院所不採。

26 (六)依最高法院判決意旨，下列不當得利爭議經發回更審：「(一)  
27 立光公司應給付自102年12月12日起至106年12月31日止之不  
28 當得利366萬2107元本息(計算式：2,599,079+1,063,028=  
29 3,662,107)，及自107年1月1日起至返還系爭土地止之每月  
30 不當得利5萬7208元(計算式：40,046+17,162=57,208)」  
31 (參見附表1第五欄註1。原審卷(一)第276頁聲明逾此部分，

01 業經本院前審駁回，未據不服）、「(二)追加聲明：立光公司  
02 應另給付102年12月12日起至106年12月31日止之不當得利58  
03 3萬1,267元，及自109年12月18日起至清償日止，按年息5%  
04 計算之利息。暨自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，  
05 按月再給付祭祀公業林德泰25萬9,351元」（參見附表1第五  
06 欄註2，本院前審卷(一)第306頁追加聲明逾此部分業經本院前  
07 審駁回，未據不服）。茲分述如下：

08 (1)立光公司占用系爭土地，自102年12月12日起至106年12月  
09 31日不當得利總額為714萬6936元（即附表3第2、15、2  
10 8、41、54欄之G項金額總數）；自107年1月至112年12月  
11 之不當得利分別如附表3第55至131欄之F項；自113年1月  
12 起直至返還系爭土地，每月不當得利為16萬1449元（即附  
13 表3編號131欄之F項）。

14 (2)是以祭祀公業林德泰於原審訴請立光公司應給付366萬210  
15 7元（自102年12月12日起至106年12月31日止之不當得利  
16 ）本息，及自107年1月1日起至返還系爭土地止之每月不  
17 當得利5萬7208元；為有理由。原判決僅准許附表1第二欄  
18 第(2)項之請求，尚有未洽。祭祀公業林德泰關於附表1第  
19 五欄第(二)項第(2)點之附帶上訴，為有理由，應予准許。

20 (3)祭祀公業林德泰下列追加請求，亦屬有理由，應予准許：

21 ①立光公司應另給付102年12月12日起至106年12月31日止  
22 之不當得利348萬4829元（計算式：7,146,936-3,662,1  
23 07=3,484,829）本息。

24 ②暨自107年1月1日起至112年12月31日日止，按月另給付  
25 如附表3第55欄至131欄之H項金額（即F項租金各扣除5  
26 萬7208元後餘額）；自113年1月1日起至返還系爭土地  
27 之日止，按月另給付10萬4241元（計算式：161,449-5  
28 7,208=104,241）。

29 (4)祭祀公業林德泰其餘請求，並非可採，應予駁回。

30 十一、綜上所述：

31 (一)祭祀公業林德泰依據民法第767條第1項前段、中段、第179

01 條之規定，先位訴請：「(1)立光公司應將坐落系爭土地上，  
02 如附圖所示編號A、B、C、D、E部分之地上物予以拆除，並  
03 將系爭土地全部返還祭祀公業林德泰」、「(2)立光公司應給  
04 付祭祀公業林德泰366萬2107元，及自107年12月11日民事訴  
05 之聲明變更狀繕本送達翌日（即107年12月15日，見原審卷  
06 (一)第295頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利  
07 息；並自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付  
08 祭祀公業林德泰5萬7208元」，為有理由，應予准許。關於  
09 原審判准祭祀公業林德泰請求部分，於法並無違誤；立光公  
10 司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理  
11 由，應駁回其上訴。又原審就前揭應准許部分（即「立光公  
12 司應給付106萬3,028元，及自107年12月15日起至清償日止  
13 ，按年息5%計算之利息，及自107年1月1日起按月給付1萬7,  
14 162元」）為祭祀公業林德泰敗訴之判決，尚有未洽；祭祀  
15 公業林德泰附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄  
16 改判，為有理由；應由本院廢棄改判如主文第3項所示，並  
17 依據兩造聲請為准免假執行之宣告。

18 (二)祭祀公業林德泰依民法第179條之規定，追加訴請：「(1)立  
19 光公司應另給付348萬4829元，及自109年12月17日追加狀繕  
20 本送達翌日（即109年12月18日，見本院前審卷(一)第285頁送  
21 達資料）起至清償日止，按年息5%計算之利息」、「(2)暨自  
22 107年1月1日起至112年12月31日止，按月另給付祭祀公業林  
23 德泰分別如附表3第55欄至131欄之H項金額；自113年1月1日  
24 起至返還系爭土地之日止，按月另給付10萬4241元」，為有  
25 理由，應予准許；爰判決如主文第4項，並依據兩造聲請為  
26 准免假執行之宣告。其餘追加不當得利之請求，為無理由；  
27 應予駁回；該部份假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。  
28 [祭祀公業林德泰陳明先位拆屋還地請求有理由時，只需審  
29 理先位不當得利請求（見本院卷(四)第355頁），是本件備位  
30 訴訟之審理條件即未成就，本院無庸再為審酌]。

31 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經

01 斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之  
02 必要，併予敘明。

03 十三、據上論結，本件立光公司上訴為無理由，祭祀公業林德泰  
04 附帶上訴與追加之訴，為一部有理由，一部無理由，依民事  
05 訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第390條第2項、  
06 第392條第2項，第79條前段，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

08 民事第十一庭

09 審判長法 官 李慈惠

10 法 官 謝永昌

11 法 官 吳燁山

12 正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 （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  
16 具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  
17 資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  
18 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

20 書記官 莊雅萍

21 附表1：祭祀公業林德泰請求（含原審聲明、附帶上訴、追加、  
22 減縮）與判決情形  
23 （立光公司反訴遭駁回確定，不予贅述）  
24

編號	聲明內容（請求權：民法第767條第1項前段、中段、第179條）
一、	祭祀公業林德泰原審聲明： (一)先位聲明： (1)立光公司應將坐落臺北市○○區○○段○小段00、00-0、00地號土地（下合稱系爭土地）上，如附圖所示編號A、B、C、D、E部分之地上物（下稱系爭地上物）予以拆除，並將系爭土地全部返還祭祀公業林德泰。

	<p>(2)立光公司應給付祭祀公業林德泰新臺幣(下同)457萬8925元,及自107年12月11日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日起至清償日止,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5萬7208元。</p> <p>(3)願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>(二)備位聲明:</p> <p>(1)備位被告高銓卿、高琪瑤、高漢隆、高啟嘉(下合稱高銓卿等4人)應將坐落系爭土地上之系爭地上物予以拆除,並將系爭土地全部返還祭祀公業林德泰。</p> <p>(2)立光公司應自系爭地上物遷出。</p> <p>(3)高銓卿等4人應給付祭祀公業林德泰457萬8925元,及自107年12月11日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日起至清償日止,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5萬7208元。</p> <p>(4)願供擔保請准宣告假執行。</p>
<p>二、</p>	<p>一審判決:</p> <p>(1)立光公司應將坐落系爭土地上,如附圖所示編號A、B、C、D、E部分之地上物予以拆除,並將系爭土地全部返還祭祀公業林德泰。(依兩造聲請分別為准、免假執行之宣告)</p> <p>(2)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。(依兩造聲請分別為准、免假執行之宣告)</p> <p>(3)駁回祭祀公業林德泰其餘先位之訴及假執行之聲請。</p>
<p>三、</p>	<p>祭祀公業林德泰於本院前審附帶上訴與追加聲明:</p> <p>(一)先位部分:(含附帶上訴與追加,見本院前審卷(一)第306頁。註1)</p> <p>(1)原判決不利於祭祀公業林德泰部分廢棄。</p> <p>(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。</p> <p>(二)備位部分:(含追加,見本院前審卷(一)第306頁、卷(二)第489頁、卷(三)第44頁。註2)</p> <p>(1)高銓卿等4人應將系爭地上物拆除,將系爭土地返還予祭祀公業林德泰。</p> <p>(2)立光公司應自系爭地上物遷出。</p> <p>(3)高銓卿等4人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。</p> <p>.....</p>

	<p>註1：祭祀公業林德泰就先位請求之不當得利部分（見第一欄第(一)項第(2)點）為追加。        其中「457萬8925元本息」擴張為「1513萬3624元本息」（其中259萬9079元本息於一審勝訴，故附帶上訴與追加聲明係請求給付1253萬4545元本息。計算式：<math>15,133,624 - 2,599,079 = 12,534,545</math>）        其中按月給付金額，由「5萬7208元」擴張為「31萬6559元」（有關每月4萬0046元之請求，於一審勝訴；故附帶上訴與追加聲明係請求按月給付27萬6513元。計算式：<math>316,559 - 40,046 = 276,513</math>）</p> <p>註2：祭祀公業林德泰就備位請求之不當得利部分（見第一欄第(二)項第(3)點）為追加，其中「457萬8925元本息」擴張為「1513萬3624元本息」，按月給付金額由「5萬7208元」擴張為「31萬6559元」。</p>
<p>四、</p>	<p>本院前審判決：</p> <p>(一)立光公司關於本訴之上訴駁回。</p> <p>(二)原判決關於駁回祭祀公業林德泰後開第(3)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。</p> <p>(三)立光公司應再給付祭祀公業林德泰1,06萬3,028元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自107年1月1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1萬7,162元。（依兩造聲請分別為準、免假執行之宣告）（註1）</p> <p>(四)立光公司應另給付祭祀公業林德泰5,83萬1,267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。（依兩造聲請分別為準、免假執行之宣告）（註2）</p> <p>(五)祭祀公業林德泰其餘先位追加之訴、假執行之聲請，均駁回。（註3）</p> <p>.....</p> <p>註1：前段計算式：<math>3,662,107 - 2,599,079 = 1,063,028</math>        後段計算式：<math>57,208 - 40,046 = 17,162</math></p> <p>註2：前段計算式：<math>9,493,374</math>（先位勝訴總額）<math>- 3,662,107</math>（一審聲明勝訴金額）<math>= 5,831,267</math>（追加部分勝訴金額）        後段計算式：<math>316,559</math>（每月不當得利金額）<math>- 40,046</math>（一審勝訴金額<math>- 17,162</math>（上訴勝訴金額）<math>= 259,351</math>（追加部分勝訴金額）</p> <p>註3：本院前審判決關於「駁回立光公司對於拆屋還地、給付不當得利之上訴，及命立光公司再給付，暨各該訴訟費用部分」，經最高法院廢棄發回。（亦即祭祀公業林德泰關於原判決主文第1、2項及本院前審判決主文第3項勝訴部分，以及本院前審判決主文第4項之追加聲明勝訴部分，發回更審）</p>
<p>五、</p>	<p>祭祀公業林德泰更審程序聲明：（見本院卷(四)第352-354頁筆錄）</p>

(一)立光公司上訴駁回。

(二)附帶上訴聲明：  
 (1)原判決駁回祭祀公業林德泰後開第(2)項之訴部分廢棄。  
 (2)立光公司應再給付祭祀公業林德泰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。暨自107年1月1日起至返還一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1萬7,162元。(註1)

(三)先位之訴追加聲明：  
 立光公司應另給付祭祀公業林德泰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日起至返還一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25萬9,351元。(註2)

(四)願供擔保請准宣告假執行。

(五)第一、二審及發回前第三審先位部分訴訟費用(除確定部分外，含附帶上訴與追加部分)由立光公司負擔。

(六)備位聲明：  
 (1)高銓卿等4人應將坐落系爭土地上系爭地上物予以拆除，並將系爭土地全部返還祭祀公業林德泰。  
 (2)高銓卿等4人應給付祭祀公業林德泰457萬8925元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；備位被告並應自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5萬7208元。(即第一欄第(二)項第(3)點)  
 (3)追加聲明：  
 高銓卿等4人應另給付祭祀公業林德泰965萬4699元，及自107年12月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並應自107年1月1日起至返還系爭土地之日止，按月另給付祭祀公業林德泰25萬9351元。(註3)

(七)願供擔保請准宣告假執行。

.....

註1：祭祀公業林德泰一審先位聲明之不當得利部分(見第一欄第(一)項第(2)點)，其請求逾「366萬2107元本息」、「按月給付5萬7208元」部分，經本院前審判決第20頁以罹於時效為由而駁回；未據不服。一審判決主文第2項為祭祀公業林德泰勝訴判決，故附帶上訴係請求「106萬3028元本息」與「按月給付1萬7162元」。(計算式： $3,662,107-2,599,079=1,063,028$ ) (計算式： $57,208-40,046=17,162$ )

註2：先位追加聲明，一部分經本院前審判決第20頁以罹於時效為由而駁回；未據不服。故更審追加聲明係求給付(1)「583萬1,267元本息」(計算式：更審程序請求金額9,493,374元-一審聲明3,662,10

01

	<p>7元=追加聲明5,831,267元)、(2)按月給付「25萬9,351元」(計算式:請求每月給付金額316,559元-一審聲明57,208元=追加聲明259,351元)。</p> <p>註3:祭祀公業林德泰備位請求不當得利「1513萬3624元本息」部分(包含在本院前審之追加部分),其中「457萬8925元本息」屬於一審聲明,故追加聲明係請求給付「965萬4699元本息」(計算式:15,133,624-4,578,925=9,654,699元)。</p> <p>備位請求按月給付「31萬6559元」部分,其中5萬7,208元屬於一審聲明,故追加聲明係請求按月給付「25萬9,351元」(計算式:316,559-57,208=259,351)。</p>
--	--

02

03

附表2:祭祀公業林德泰55年間派下員名冊(見本院卷(-)第54頁)

編號	(一) 姓名	(二)立光公司與高銓卿等4人所主張派下員 (見本院卷(-)第392-394頁、卷(二)第19頁)
1	林篇	不爭執
2	林樑材	不爭執
3	林金得	不爭執
4	林憲信	不爭執
5	林聲南	不爭執
6	林家讓	不爭執
7	林聲濤	不爭執
8	林心富	不爭執
9	林振玉	不爭執
10	林春柳	不爭執
11	林聲宏	不爭執
12	林家堯	不爭執
13	林鵬程	(爭執)(並非長子,且長子生存)
14	林杏	(爭執)(女性)
15	林鶴齡	(爭執)(伯叔輩生存)
16	林添基	(爭執)(伯叔輩生存)

(續上頁)

01

17	林文秀	(爭執) (並非長子, 且長子生存)
18	林聲鏞	(爭執) (並非長子, 且長子生存)
19	林勝夫	(爭執) (並非長子, 且長子生存)
20	林家鏘	(爭執) (並非長子, 且長子生存)
21	林清溪	(爭執) (伯叔輩生存)
22	林生財	(爭執) (伯叔輩生存)
23	林家鎮	(爭執) (並非長子, 且長子生存)

02

附表3:

03

編號	A	B	C	D	E	F	G	H
	決定價格; 198元/坪/月							
	土地面積(坪)	年期	租金指數	調整率(%)	租金單價(每坪月租金)	租金總價(月)	年度租金總額	追加有理由數額(註)
1	754.435	102/12	93.73	96.71	191	144,097		
2		102年度					92,966 (自102年12月12日至102年12月31日租金總額92,966元)	
3		103/1	93.79	96.77	192	144,852		
4		103/2	93.83	96.81	192	144,852		
5		103/3	93.93	96.91	192	144,852		
6		103/4	93.99	96.98	192	144,852		
7		103/5	94.03	97.02	192	144,852		
8		103/6	94.06	97.05	192	144,852		
9		103/7	94.1	97.09	192	144,852		
10		103/8	94.2	97.19	192	144,852		
11		103/9	94.27	97.27	193	145,606		
12		103/10	94.31	97.31	193	145,606		
13		103/11	94.37	97.37	193	145,606		
14		103/12	94.37	97.37	193	145,606		
15		103年度					1,741,240	
16		104/1	94.5	97.5	193	145,606		

(續上頁)

01

17		104/2	94.66	97.67	193	145,606		
18		104/3	94.68	97.69	193	145,606		
19		104/4	94.76	97.77	194	146,360		
20		104/5	94.8	97.81	194	146,360		
21		104/6	94.89	97.91	194	146,360		
22		104/7	94.99	98.01	194	146,360		
23		104/8	95.06	98.08	194	146,360		
24		104/9	95.16	98.18	194	146,360		
25		104/10	95.17	98.19	194	146,360		
26		104/11	95.26	98.29	195	147,115		
27		104/12	95.28	98.31	195	147,115		
28		104年度					1,755,568	
29		105/1	95.35	98.38	195	147,115		
30		105/2	95.4	98.43	195	147,115		
31		105/3	95.44	98.47	195	147,115		
32		105/4	95.48	98.51	195	147,115		
33		105/5	95.55	98.59	195	147,115		
34		105/6	95.66	98.7	195	147,115		
35		105/7	95.73	98.77	196	147,869		
36		105/8	95.83	98.88	196	147,869		
37		105/9	95.9	98.95	196	147,869		
38		105/10	95.97	99.02	196	147,869		
39		105/11	96.03	99.08	196	147,869		
40		105/12	96.12	99.17	196	147,869		
41		105年度					1,769,904	
42		106/1	96.2	99.26	197	148,624		
43		106/2	96.29	99.35	197	148,624		
44		106/3	96.39	99.45	197	148,624		
45		106/4	96.43	99.49	197	148,624		
46		106/5	96.47	99.54	197	148,624		
47		106/6	96.55	99.62	197	148,624		
48		106/7	96.59	99.66	197	148,624		
49		106/8	96.71	99.78	198	149,378		
50		106/9	96.78	99.86	198	149,378		
51		106/10	96.84	99.92	198	149,378		
52		106/11	96.88	99.96	198	149,378		
53		106/12	96.92	100.00	198	149,378		

(續上頁)

01

54		106年度					1,787,258	
55		107/1	96.98	100.06	198	149,378		92,170
56		107/2	97.03	100.11	198	149,378		同上
57		107/3	97.11	100.20	198	149,378		同上
58		107/4	97.15	100.24	198	149,378		同上
59		107/5	97.34	100.43	199	150,133		92,925
60		107/6	97.43	100.53	199	150,133		同上
61		107/7	97.51	100.61	199	150,133		同上
62		107/8	97.61	100.71	199	150,133		同上
63		107/9	97.65	100.75	199	150,133		同上
64		107/10	97.7	100.80	200	150,887		93,679
65		107/11	97.72	100.83	200	150,887		同上
66		107/12	97.76	100.87	200	150,887		同上
67		107年度					1,800,838	
68		108/1	97.89	101.00	200	150,887		同66欄
69		108/2	97.96	101.07	200	150,887		同上
70		108/3	98.04	101.16	200	150,887		同上
71		108/4	98.1	101.22	200	150,887		同上
72		108/5	98.21	101.33	201	151,641		94,433
73		108/6	98.26	101.38	201	151,641		同上
74		108/7	98.34	101.47	201	151,641		同上
75		108/8	98.42	101.55	201	151,641		同上
76		108/9	98.49	101.62	201	151,641		同上
77		108/10	98.52	101.65	201	151,641		同上
78		108/11	98.58	101.71	201	151,641		同上
79		108/12	98.75	101.89	202	152,396		95,188
80		108年度					1,817,431	
81		109/1	98.9	102.04	202	152,396		同79欄
82		109/2	98.96	102.10	202	152,396		同上
83		109/3	99.03	102.18	202	152,396		同上
84		109/4	99.03	102.18	202	152,396		同上
85		109/5	99.06	102.21	202	152,396		同上
86		109/6	99.12	102.27	202	152,396		同上
87		109/7	99.2	102.35	203	153,150		95,942
88		109/8	99.25	102.40	203	153,150		同上
89		109/9	99.32	102.48	203	153,150		同上
90		109/10	99.38	102.54	203	153,150		同上

(續上頁)

01

91		109/11	99.41	102.57	203	153,150		同上
92		109/12	99.5	102.66	203	153,150		同上
93		109年度					1,833,276	
94		110/1	99.62	102.79	204	153,905		96,697
95		110/2	99.76	102.93	204	153,905		同上
96		110/3	99.91	103.09	204	153,905		同上
97		110/4	99.94	103.12	204	153,905		同上
98		110/5	99.86	103.03	204	153,905		同上
99		110/6	99.8	102.97	204	153,905		同上
100		110/7	99.8	102.97	204	153,905		同上
101		110/8	100.01	103.19	204	153,905		同上
102		110/9	100.1	103.28	204	153,905		同上
103		110/10	100.27	103.46	205	154,659		97,451
104		110/11	100.43	103.62	205	154,659		同上
105		110/12	100.5	103.69	205	154,659		同上
106		110年度					1,849,122	
107		111/1	100.59	103.79	205	154,659		同105欄
108		111/2	100.74	103.94	206	155,414		98,206
109		111/3	100.91	104.12	206	155,414		同上
110		111/4	101.16	104.37	207	156,168		98,960
111		111/5	101.39	104.61	207	156,168		同上
112		111/6	101.65	104.88	208	156,922		99,714
113		111/7	101.86	105.10	208	156,922		同上
114		111/8	102.11	105.35	209	157,677		100,469
115		111/9	102.2	105.45	209	157,677		同上
116		111/10	102.31	105.56	209	157,677		同上
117		111/11	102.53	105.79	209	157,677		同上
118		111/12	102.73	105.99	210	158,431		101,223
119		111年度					1,880,806	
120		112/1	102.99	106.26	210	158,431		同118欄
121		112/2	103.09	106.37	211	159,186		101,978
122		112/3	103.25	106.53	211	159,186		同上
123		112/4	103.38	106.67	211	159,186		同上
124		112/5	103.53	106.82	212	159,940		102,732
125		112/6	103.66	106.95	212	159,940		同上
126		112/7	103.89	107.19	212	159,940		同上
127		112/8	104.16	107.47	213	160,695		103,487

(續上頁)

01

128		112/9	104.36	107.68	213	160,695		同上
129		112/10	104.56	107.88	214	161,449		104,241
130		112/11	104.7	108.03	214	161,449		104,241
131		112/12	104.9	108.23	214	161,449		104,241
132		112年度					1,921,546	
註：以編號55為例，H欄計算式：149,378-57,208=92,170								

02

附表4：（參見本院109年度重上字第400號判決附表二）

03

一、依誠正估價報告計算之不當得利數額：

04

※102年12月12日至102年12月31日為19萬7,367元。

05

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

06

07

※103年：368萬5,978元。

08

※104年1月1日至104年12月17日止為357萬8,061元。

09

前11個月總和340萬7,506元

10

104年12月1日至17日：31萬1,012元×(17/31)=

11

17萬0,555元

12

340萬7,506元+17萬0,555元=357萬8,061元

13

※104年12月18日至104年12月31日止為14萬0,457元。

14

計算式：31萬1,012元×(14/31)=14萬0,457元

15

※105年1月1日至106年12月31日止為753萬1,761元。

16

計算式：374萬8,556元+378萬3,205元=753萬1,761元

17

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

18

19

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

20

21

※104年12月18日至106年12月31日之金額為767萬2,218元。

22

計算式：14萬0,457元+753萬1,761元=767萬2,218元

23

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（見本院前審卷(一)第137頁）。

24

25

26

【註：依祭祀公業林德泰之書狀記載，102年12月12日至102年12月31日之請求金額為5萬0,862元《計算式：4萬3,620元

27

01 +1,653元+5,589元=5萬0,862元（本院前審卷(一)第135至137  
 02 頁）》；103年1月1日至106年12月31日金額共計366萬2,107  
 03 元《計算式：314萬0,664元+11萬9,011元+40萬2,432元=36  
 04 6萬2,107元》，總計超過366萬2,107元，惟祭祀公業林德泰  
 05 僅請求366萬2,107元，並僅就原審就此期間所判命給付之259  
 06 萬9,079元與366萬2,107元之差額106萬3,028元為附帶上訴  
 07 （見本院前審卷(一)第137、139頁、卷(三)第43頁），自以祭祀  
 08 公業林德泰聲明金額為準。】

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

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

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

17 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  
 18 之不當得利數額為949萬3,374元。

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

20 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  
 21 之日止，按月得請求之不當得利金額為31萬6,559元。

22 【依誠正估價報告第33頁），107年1月1日以後每月租金數  
 23 額至少為107年1月之31萬6,559元】

24 附表5；本判決主文第三項之假執行擔保金、免假執行擔保金

(一)祭祀公業林德泰假執行擔保金	(二)立光公司免假執行擔保金
83萬元	250萬元

26 附表6：本判決主文第四項之假執行擔保金、免假執行擔保金

(一)祭祀公業林德泰假執行擔保金	(二)立光公司免假執行擔保金
550萬元	1652萬元

