臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上字第18號

上　訴　人　李沈月花
　　劉宗伯
　　鍾長華
共　　同
訴訟代理人　張靜律師
被上訴人　　原住民族委員會
法定代理人　夷將・拔路兒
訴訟代理人　陳信伍律師

上列當事人間請求交還土地等事件，上訴人對於中華民國107年1月31日臺灣臺東地方法院105年度重訴字第11號第一審判決提起上訴，本院於108年2月20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。

事實與理由

壹、程序部分：

本件被上訴人原住民族委員會法定代理人於民國105年5月20日變更為夷將・拔路兒(本院卷第5頁)，因被上訴人於原審起訴時已由變更前之法定代理人林江義合法委任陳信伍律師為訴訟代理人(原審卷一第37頁)，依民事訴訟法第173條規定原審訴訟程序自不因事後法定代理人變更而當然停止，不生被上訴人於訴訟未經合法代理之問題；且被上訴人法定代理人已於上訴人上訴後委任陳信伍律師為第二審訴訟代理人及提出民事答辯狀(見本院卷第38-40頁)，足認其有承受原審訴訟程序之意思(最高法院77年度台上字第772號判決意旨參照)，上訴人主張被上訴人於原審未聲明承受訴訟、其訴訟代理人陳信伍律師未再受合法委任均屬違法等語，尚非可採，合先敘明。

貳、實體部分：

甲、被上訴人方面：

一、被上訴人起訴主張：

(一)被上訴人主張：被上訴人係坐落臺東縣○○鄉○○段000、000、000地號國有土地（下稱000地號土地、000地號土地、000地號土地，合稱系爭土地）之管理機關，兩造間就系爭土地並無租賃契約法律關係存在，上訴人李沈月花、劉宗伯、鍾長華分別於系爭土地上設置地上物而無合法占有權源。

(二)上訴人李沈月花無權占有000地號土地部分：

李沈月花自承與訴外人臺東縣○○鄉公所（下稱○○鄉公所）間並無租賃契約存在，而原承租人李昭願雖於87年8月13日租期到期後向○○鄉公所申請續租，然經會同勘查後因超限利用，發函限期改善後再行申請續租，然李昭願未再申請，故本件並無主張民法第451條不定期租賃繼續契約之餘地，李沈月花非承租人，無合法占有權源。其無權占有000地號土地(占用面積如原判決附圖一所示斜線部分共25,854平方公尺)種植檳榔，並於上開土地建築如原判決附圖二C部分所示之地上物（面積69平方公尺）。被上訴人屢去函催促自動歸還，其均置之不理，爰依民法第767條第1項規定，請求李沈月花拆除地上物並返還土地。又因李沈月花長期無權占用，無法律上原因受有相當於法定租金之不當利得，應以其占用000地號土地面積乘以申報地價，按週年利率5%予以計算，其起訴前5年所獲利益共新臺幣（下同）400,000元，屬無法律上原因，致被上訴人受有損害，爰依民法第179條規定，請求李沈月花返還相當於租金之不當得利400,000元。

(三)上訴人劉宗伯、鍾長華共同無權占有000、000地號土地部分：

上訴人劉宗伯、鍾長華與○○鄉公所間並無租賃契約存在，劉宗伯、鍾長華所提出之租賃契約，係訴外人羅文章所承租，且租賃期限已於81年12月31日屆至，該契約約定如未申請續租，則視為無意續租。劉宗伯、鍾長華非承租人，自無主張民法第451條不定期租賃繼續契約之餘地，並無合法占有權源。渠等共同無權占有000地號土地（面積8,970平方公尺

）、000地號土地（面積111,170平方公尺），於上開土地建築如原判決附圖二所示A 1（面積432平方公尺）、A2（面積46.4平方公尺）、B（面積146平方公尺）部分所示之地上物及種植作物。被上訴人屢去函催促自動歸還，其等均置之不理，爰依民法第767條第1項規定，請求劉宗伯、鍾長華拆除地上物並返還土地。又因劉宗伯、鍾長華長期無權占用，無法律上原因受有相當於法定租金之不當利得，應以其占用000地號土地、000地號土地之面積乘以申報地價，均按週年利率5%予以計算，起訴前5年所獲利益共580,025元，屬無法律上原因，致被上訴人受有損害，爰依民法第179條規定，請求劉宗伯、鍾長華返還相當於租金之不當得利580,025元。

(四)並聲明：

1.上訴人李沈月花應將坐落000地號土地上如原判決附表一所示部分(面積25,854平方公尺)，並拆除如原判決附圖二C部分所示之地上物(面積69平方公尺)後，將土地交還被上訴人。上訴人李沈月花應給付上訴人40萬元，及自105年4月21日起至清償日止年息5%之利息。

2.上訴人劉宗伯、鍾長華應將坐落000地號土地如原判決附圖一所示部分(面積13,644平方公尺)，及同段000、000地號土地全部，並拆除如原判決附圖二A1(面積432平方公尺)、A2(面積46.4平方公尺)、B(面積146平方公尺)部分所示之地上物(面積69平方公尺)後，將土地交還給被上訴人。

3.上訴人劉宗伯、鍾長華應共同給付被上訴人580,025元，及自105年4月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原審判決被上訴人一部勝訴，一部敗訴，被上訴人就敗訴部分未提起上訴，其於本院之陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)上訴人主張：國有財產法於58年或59年間施行於台東縣之前，系爭土地或任何其他相同情況之台東縣內土地，即非國有土地，也非任何私人所有之土地，就係無主土地云云，惟國

家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產。凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產，國有財產法第2條第2項定有明文。又土地法第53條規定：無保管或使用機關之公有土地及因地籍整理而發現之公有土地，由該管直轄市或縣(市)地政機關逕為登記，其所有權人欄註明為國有。綜上，系爭土地縱在58或59年之前為未登記土地亦屬國有土地，非上訴人所解讀之無主土地。

(二)對於上訴理由描述上訴人私下輾轉讓渡之經過之部分：

1.被上訴人就上訴人所述系爭土地私下讓渡之情形，因年代久遠無從考證。

2.上訴人傳訊之證人李昭願、羅國樑所陳述之系爭土地私下讓渡之情形，與本件上訴人等是否有權占有之認定無關。

(三)本件應審究者為：上訴人是否有權占有系爭土地？

1.劉宗伯、鍾長華之部分：

⑴劉宗伯、鍾長華於原審答辯狀中自承有占用000、000地號土地，並提出77年4月18日之台灣省山胞保留地租賃契約書(下稱000、000租約)或稱系爭租約一份為證，並主張自55年起至81年間均有○○鄉公所山地保留地地租聯單(下稱000、000地租聯單)為佐證云云。

⑵惟劉宗伯、鍾長華所提出000、000租約之承租人為羅文章，並非渠等二人，且其所提出之000、000地租聯單上之承租人，亦係羅文章，是渠等所提出之上開證據，無法證明渠等二人係有合法之占有權源。

⑶劉宗伯、鍾長華所提出之000、000租約，其租期至81年12月31日止，其租期已經屆滿。

⑷上開000、000租約第12條記載，本契約租期屆滿時，承租人如有意續租，應於租期屆滿前一個月，向出租機關(鄉公所)申請續租，否則視為無意續租，續租者其續租期間等以續租記錄之記載為準。租期屆滿後，承租人未辦續租手續，仍繼續使用者，應負損害賠償責任，並不得主張民

法第451條之適用及其他異議及其他異議。

⑸依上分析，承租人羅文章租期屆滿之後並未依約申請續約，卻私下將土地頂讓劉宗伯、鍾長華，依上開000、000租約第8條第5款之約定，承租人不得將承租土地全部或一部出租、轉租、處分頂讓他人，此有上開租賃契約在卷，是兩造間並無任何租約存在，應可確定。

2.李沈月花部分：

⑴李沈月花於原審自承租約係存於訴外人李昭願(為上訴人李沈月花之夫李昭崑之兄)及○○鄉公所之間，兩造之間並無任何租約存在。

⑵李沈月花於原審提出之被證一：○○鄉公所山地保留地地租聯單(下稱000地租聯單)，與上訴人劉宗伯、鍾長華所提出之聯單相同，李沈月花所使用之租賃契約亦屬相同。上開租約第12條之記載，自仍可適用。

⑶事實上，李昭願曾於租期到期之後，申請續租，因超限利用而未准予續租：

A.李昭願於87年8月13日申請續租，○○鄉公所以87年8月20日函文通知擇期勘查。

B.87年9月16日○○鄉公所以○○○○○第0000號函陳報台東縣政府，李昭願超限利用之照片。

C.87年9月17日○○鄉公所○○○○○字第0000號函文，說明欄一、通知李昭願：台端申辦首揭地號續租，因違反非都市編定使用類別請於文到半年內完成造林後送所憑辦。二、退還申請書件乙宗。是○○鄉公所明確駁回李昭願續租之申請，李昭願並未再行申請續租，卻由李沈月花無權占有使用迄今。

(四)上訴人又主張：李沈月花、劉宗伯、鍾長華之占用均以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有云云，惟查：李沈月花明知承租人為李昭願，未再合法續租；劉宗伯、鍾長華亦明知承租人為羅文章，未再合法續租，渠等均無合法承租占有之權利，仍然占有國有土地，其顯然係非善意、有過失

之占有系爭土地，渠等主張合法占有，顯不足採。

(五)而依據行政院原住民族委員會96年3月9日○○○字第0000000000號函釋略以：對總登記為保留地者，目前尚無法源依據以辦理解編事宜。系爭土地即總登記時之保留地，故目前無解編之可能。

(六)上訴人又援引類似判決，主張本件被上訴人訴請返還系爭土地，係違反兩公約及信賴保護原則云云，惟查：上訴人所引之鈞院105年度重上字第5號民事判決，該案件係在申租後，在「鄉公所意見」欄、「審查意見」欄、「縣府核定」欄有「符合清理要點第一條規定准予放租」、「通過、待分割」、「符合、准予放租」；而因特定事由因故未放租，旋原民會復又就該地對申租人訴請返還土地，從而曾有違反兩公約之人民適當居住權及信賴保護原則適用之情形。然而李沈月花部分，自始即由其夫之兄李昭願承租，因超限利用而未准予續租，再由李沈月花無權占有使用；劉宗伯、鍾長華部分，亦是自始係由訴外人羅文章承租，羅文章違反租賃契約，未予續租，又非法轉讓予上訴人之母劉黃秋香無權占有，嗣再由劉宗伯、鍾長華繼續非法佔用，此種情況顯然與渠等所引之105年度重上字第5號案件之情形不同。

(七)另陳報被上訴人類似案件已判決確定之判決案號：南投地院103訴字第427號判決、花蓮高分院103上字第31號、106上易字第23號判決、台東地院102訴字第11號、104訴字第184號判決，請鈞院斟酌。

(八)並聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

乙、上訴人方面：

一、上訴人答辯則以：

(一)李沈月花則以：

1.訴外人李昭願前曾向○○鄉公所承租000地號土地進行造林植栽，嗣於93年間交由其弟即李沈月花之配偶李昭崑管理，

李昭崑於100年間死亡後，由李沈月花接管迄今，伊僅占用如原判決附圖一所示之25,854平方公尺，且因○○鄉公所從未終止上開租賃契約，租賃關係仍存續，符合民法第451條規定而轉換為不定期租賃契約，故其具有合法權源。再者，李昭願於承租前即自63年間開發造林，依當時有效施行之農業發展條例、森林法等規定，應認已取得無償使用權甚至所有權，亦應認屬有權占用。倘認為無權占有，然自李昭願起即進行開墾，政府未積極輔導反要求收回土地，有違民法第148條誠信原則。是因信賴為有權占有，應認伊為善意占有人，因此所獲得利益不負返還之義務。縱認伊應返還相當於不當得利之租金，考量土地位於人跡罕至之○○○區○道路未鋪設水泥柏油，應以系爭000土地申報地價3%計算方屬衡平等語置辯。

2.並聲明：被上訴人之訴駁回。

(二)劉宗伯、鍾長華則以：

1.伊等與訴外人羅文章（非原住民）為合夥人，自55年起即在系爭000、000土地開墾，羅文章並於76年1月1日向○○鄉公所承租系爭000、000土地，租期5年至81年12月31日止，並訂有000、000租約。然因系爭土地誤編為原住民保留地，致羅文章於80年間欲續租，遭以未具原住民身分資格而拒絕續約，訴外人即羅文章之子羅國樑亦遭拒。劉宗伯早於55年即設戶籍於00000000鄰發電所00號之0，承繼羅文章之占有，且因長年種植檳榔、咖啡、肖楠、櫻花、欒樹等樹木，係自耕農身分，按憲法第143條扶植自耕農之明文，及實施耕者有其田條例、森林法及農業發展條例等法律規定，渠等應受憲法保障及上開法律規定之保護，取得000、000土地之所有權，縱未取得000、000土地之所有權，渠等亦有民法第943條善有占有推定規定之適用等語。

2.並聲明：被上訴人之訴駁回。

二、上訴人不服原審判決提起上訴，其陳述除與原審相同者予以引用外，補充略以：

(一)系爭土地係遲於59年12月1日始經土地總登記為中華民國所有，且登記為原住民保留地(過去稱山地保留地)。在59年12月1日之前，系爭土地並未經土地登記，而國有財產法係於58年1月27日經總統公布，依國有財產法第75條規定:「本法施行區域，由行政院以命令定之。」乃行政院就系爭土地所在之台東縣，係於何時施行國有財產法，有待鈞院查明。在國有財產法於58年或59年間施行於台東縣之前，系爭土地既未登記為國有土地，則系爭土地或任何其他相同情況之台東縣內土地，即非國有土地，也非任何私人所有之土地，就係無主土地。

(二)早在48年台灣發生八七水災後，政府乃鼓勵人民來東部墾荒，加上政府更早在38年底播遷來台，漢民族遂陸續來到台東並入山開發。而漢民族早年在台東、花蓮山地之開墾，對台灣東部的經濟發展頗有貢獻，而當時之漢民族，是一般人民(另有關軍方對軍人及軍眷墾殖之土地及居住地通常比較有做安排規劃)到了台東就是占地墾荒。那時台灣東部的山地地區之土地，大都是無主的未登記土地，一般人民到了台東山地，都是自己找地、占地，占了土地以後就認為是屬自己所有，而後來也多有將土地之占有讓與後來開墾者之情形，甚至同一塊已開墾之土地，有多次讓與之情況。

(三)查李沈月花今日占有000地號土地是來自其亡夫李昭崑於100年間死亡時之繼承取得，而之前李昭崑方面則係來自於93年間其兄李昭願之無償移轉，至李昭願之所以占有000地號土地，又係始於62年間向已記不得姓名的前手「阿義」有償受讓取得其中一部分，當時雙方簽有讓渡書，只是如今40幾年過去了，已找不到該讓渡書。另000地號土地的另一部分，李昭願則是從羅文章有償移轉而取得的，至於「阿義」於62年移轉(讓與)占有予李昭願之前，他又係向前手吳大溪(此人應已超過百歲而不在人世)受讓取得占有，此均經證人李昭願證述在卷。核○○○鄉○○段山地保留地清查總冊(下稱清查總冊)之記載，000地號土地之土地權利人就載明是吳

大溪，此外，備註上載明「羅文章使用二公頃」，此印證證人李昭願所證非虛。此清查總冊是在59年以後造冊，○○鄉公所107年9月28日○○○○字第0000000000號函可證實應係於59年12月1日至74年11月16日間所製作。而在59年以前，000地號土地早已由吳大溪占有並先後移轉至羅文章與「阿義」手中，再於62年間移轉占有至李昭願手中，但此清查總冊所以仍記載土地權利人為吳大溪及「羅文章使用二公頃」，而吳大溪讓渡「阿義」000地號土地之事，未必有告知清查的公務人員(至吳大溪讓渡羅文章則應有告知當時清查的○○鄉公所公務人員，上開清查總冊土才會有備註記載)，則羅文章與「阿義」於62年間有償讓渡李昭願，清查的公務員就不知情，所以清查總冊就仍記載土地權利人為吳大溪。

(四)劉宗伯和鍾長華部分，依清查總冊所載，000地號土地之土地權利人為孟田榮(此人為原住民)，其備註欄並有「羅文章(平地人)」之記載，另000地號土地之土地權利人為陳文雄(此人為平地人)。有關000地號土地何時從孟田榮移轉給羅文章及000地號土地何時從陳文雄移轉給羅文章，據證人即羅文章之子羅國樑所證，羅文章是在55年間受讓自孟田榮及姓陳的先生(按:即陳文雄)。再依77年6月2日之羅文章與劉黃秋香讓渡書，羅文章係於77年6月2日將000地號土地及000地號土地之權利都讓與劉黃秋香，而劉黃秋香就是劉宗伯之母，劉黃秋香後來以年事已高，就交由劉宗伯、鍾長華占有耕作。因之，無論是李沈月花，還是劉宗伯、鍾長華都是以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有(參民法第944條)，而占有可以移轉及繼承。以李昭願早於63年6月8目即遷戶籍至○○鄉○○村(65年9月1日更名為○○村)00鄰發電所00號，此即可知李昭願確實於62年間即至台東墾荒耕種。

(五)查我國區域計畫法雖係於63年1月31日公布施行，但台東縣直到74年11月16日才完成非都市土地分區使用計畫之劃定及各種使用地類別之編定，有台東縣政府107年10月15日○○○○第0000000000號函可證，台東縣政府並將：(1)系爭000

地號土地使用分區編為山坡地保育區，使用地類別為林業用地；(2)系爭000地號土地使用分區編為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地；(3)系爭000地號土地使用分區編為山坡地保育區，使用地類別為林業用地。而依65年4月29日公布施行之山坡地保育利用條例第10條規定：「在公有或他人山坡地內，不得擅自墾殖、占用或從事前條第1款至第9款之開發、經營或使用。」按系爭土地位在山區，自59年月12月1日以後均登記係國有地即公有山坡地，台東縣政府於74年11月16日將系爭000地號及000地號土地均編為林業用地，在林業用地上只能造林，無法從事蔬菜、水果、咖啡、檳榔、香茅等經濟作物之開墾耕種，否則就會被認定為「超限利用」，李沈月花被台東縣政府指為「超限利用」，就是由此而來，此從台東縣政府101年3月14日○○○字第0000000000號、107年10月15日○○○字第0000000000號函中即可知悉。但事實上，至少打從吳大溪開墾耕種開始，系爭000地號土地就一直為農業使用，依清查總冊所載，000地號土地之區分用途，先是以印戳蓋上「宜農」二字，表示系爭000地號土地是適於農業耕種使用的，但不知何時後來又在「宜農」二字左邊手寫一「林」字，究竟是哪位○○鄉公所的公務人員何時所寫的都不知道，依○○鄉公所107年9月28日○○○○字第0000000000號函之說明三、(二)所示，在「宜農」字旁手寫「林」字係本所之承辦人所寫，係為何人，不詳，何時所寫：59年12月1日-74年11月16日間，依據為何：水土保持局查定結果憑載等情。但卻無任何水土保持局的查定資料可據。上訴人不相信如確有水土保持局的查定結果，怎可能是由○○鄉公所的承辦人員在「宜農」字旁手寫「林」字完成公文作業，而就變成「宜農林」之意，此時區域計畫法尚未在台東縣施行(此清查總冊是在74年11月16日以前就已製作完成，此可參○○鄉公所函即明)。故李昭願於74年11月16日以前在系爭000地號土地上作農業耕種使用，本無「超限利用」問題，但74年11月16日以後區域計畫法在台東縣施行

，將之編列為林業用地後，「超限利用」就必然產生。至於系爭000地號土地之情形也完全相同。祇有系爭000地號土地，上開清冊上只有蓋「宜農」二字，沒有手寫「林」字，後來台東縣政府也將之編列為農牧用地，在上面經營農業耕種本來依法並無問題，但因劉宗伯及鍾長華係同時合併使用系爭000地號及000地號土地為農業耕種(目前主要種植咖啡)，就一樣會有「超限利用」問題。而○○鄉公所承辦人願意租給羅文章及李昭願時，就不提其等有「超限利用」，但當承辦人不願意租給李昭願時，就指李昭願「超限利用」，李沈月花亦被對待如此。

(六)按蔡英文總統於105年5月20日正式就任中華民國總統後，為追討中國國民黨及其附隨組織之不當黨產，制定有《政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例》，於105年8月10日公布施行。查本件訴訟之系爭土地雖不牽涉「不當黨產」，但卻是「不當國產」，也就是在過去的白色恐怖時代，政府霸占人民的私有財產(占有也是一種私有財產)為國有。因居住今日○○鄉○○村的原住民(大多是魯凱族)，過去一向都是以打獵維生，原來並不從事耕種。在日據時代，後至國民政府接收後直至系爭土地登記為國有並編為山地保留地之前，就非由原住民耕種，而是由漢民族在耕種使用。58年、59年間政府僅依航照圖即逕將漢民族耕種使用之系爭土地及類似相鄰土地劃歸編為山地保留地並總登記為國有，當時有可能有公告(也可能沒有公告，現均已無可考)，但因當時之漢民族大都是目不識丁的文盲，也無任何政府官員告知而不知他們正在耕種使用的土地有總登記且編為山地保留地之事，故都不曾前去地政機關看公告，當然也就無人異議，乃本屬漢民族所占有之私人耕種土地就成了「不當國產」。92年間相關人士成立了「台灣山地鄉平地人民權利促進會」，積極爭取原本屬於自己所有土地之權益。內政部則曾於93年間也表同意對於誤編為原住民族土地或非原住民於59年12月底保留地總登記以前即已居住、使用者，已於「原住民族土地管理條

例」(草案)中納入，依一定程序解編方式辦理，以妥善解決非原住民如本件上訴人使用原住民保留地之根本問題，但卻一直沒有立法通過。

(七)類似之案件，鈞院105年度重上字第5號判決已從公民與政治權利國際公約(下稱公政公約)及經濟社會文化權利公約(下稱經社文公約，而此二公約則合稱兩公約)的「住房權」、「工作權」及信賴保護原則、禁止權利濫用的角度為駁回被上訴人之另案起訴：

1.人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。凡人民之其他自由及權利，不妨害社會秩序公共利益者，均受憲法之保障，憲法第15條、第22條分別定有明文。又兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力，兩公約施行法第2條亦有明文。查經社文公約第11條第1項規定，本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。而其中第11條第1項應理解為，不僅是指住房而且是指適當的住房。包括占有土地之人，都應有一定程序之使用保障，以保證其得到法律保護，免遭強制驅逐、騷擾和其他威脅。締約國應立即採取措施，與受影響的個人和團體進行真誠的磋商，以便給予目前缺少此類保護的個人與家庭使用權的法律保護(經社文公約第4號一般性意見意旨參照)。又一般性意見採用「強制驅逐」一詞，其定義是：個人、家庭乃至社區在違背他們意願的情況下被長期或臨時驅逐出他們所居住的房屋或土地，而沒有得到或不能援引適當的法律或其他形式的保護。經社文公約締約國在禁止強制驅逐方面的義務基本上是以第11條第1項的規定為依據，同時也配合其他的有關的規定。特別是第2條第1項要求締約國使用「所有適當方法」去促進適當住房的權利。國家不但本身要避免強制驅逐居民，而且要確保對那些實行強制驅逐的代理人或第三方執行法律。這方針還得到公政公約第17條第

1項的補充，該條加重說明，如果沒有得到充分的保護，任何人有權不受強制驅逐。該條尤其承認任何人的住宅有權享受保護，免受「無理或非法侵擾」。經社文公約第2條第1項要求締約國使用「所有適當方法」，包括通過立法措施，以促進本公約所保護的所有權利。若要設立一項有效的保護制度，保障免受強制驅逐的立法是必不可少的基礎。有關機關也應保證驅逐的方式確實按照法律規定，而法律是與本公約不相牴觸，而且被驅逐的人有可能援用法律的救濟方法。用強制驅逐、拆除房屋作為一種懲罰措施是不符合《公約》的規定。此外，委員會還注意到1949年日內瓦公約及其1977年議定書都規定國家有義務禁止用強制驅逐的手法去遷移平民、拆毀私人財產。締約國還應保證在執行任何驅逐行動之前，特別是當這種驅逐行動牽涉到大批人的時候，首先必須同受影響的人商量，探討所有可行的替代方案，以便避免或儘可能地減少使用強迫手段的必要。那些受到驅逐通知的人應當有可能援用法律救濟方法或程序。締約國也應保證所有有關的個人對他們本人和實際所受的財產的損失得到適當的賠償。如果驅逐被認為是合理的，在執行的時候也應嚴格遵從國際人權法的有關規定，符合合理和適當比例的一般原則。適當的法律程序上的保護和正當法律程序是所有人權所必不可少的因素。另工作權是實現其他人權的根本所在，並構成人的尊嚴的不可分割和固有的一部分。工作權同時有助於個人及其家庭的生存。由經社文公約保障的工作權，確立締約國有義務確保個人有自由選擇或接受工作的權利，其中包括有權不被不合理的剝奪工作。關於本公約中的所有其他權利，就工作權而言，原則上不應採取倒退措施。如果採取任何故意的倒退步驟，締約國有舉證的責任，證明他們是在考慮了所有替代措施之後採取的。工作權規定了締約國三種類型或三種層次的義務即尊重、保護和實現的義務(經社文公約第18號一般性意見意旨參照)。綜上，人民適當居住權、工作權，均屬人民受憲法所保障之基本權利，並參酌上開兩公

約及一般性意見之精神，國家對於國有土地使用之限制及措施，亦應保障國有土地上現有住民及使用者之適當居住權及工作權，自屬當然。而所謂信賴保護原則，係指人民因相信既存之法秩序，而安排其生活或處置其財產，嗣後法規或行政處分發生變動，不得使其遭受不能預見之損害，此原則表現於行政機關從事行政行為時應依行政程序法規定為之，始符合該法第8條所規定行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴之信賴保護原則。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，民法第148條定有明文。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋(最高法院71年台上第737號判例意旨參照)。惟權利人若於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，於此情形，經盱衡該權利之性質、法律行為之種類、當事人之關係、經濟社會狀況、當時之時空背景及其他主、客觀等因素，綜合考量，依一般社會之通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，此源於「誠信原則」，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其置用，且應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用(最高法院97年度台上第950號判決意旨參照)。系爭土地占用人或其先祖在系爭土地登記為國有前，即於其上居住並種植作物以維生，其等長期在系爭土地居住、耕作，因政府就非原住民違法占用原住民保留地之問題於歷次清理後，向來採取就地合法之作為，○○鄉公所(按:本件為○○鄉公所，但情況完全一樣)及臺東縣政府因而曾就部分系爭土

地作成准予放租之決定，系爭土地占用人對於○○鄉公所(按:本件為○○鄉公所)經台東縣政府審查通過准予放租決定之信賴，自應予以保護。又系爭土地占用人固有未經原民會同意而占用系爭土地之事實，原民會起訴請求系爭土地占用人拆除地上物、遷讓返還系爭土地，並給付相當於系爭土地租金之不當得利，係變更先前○○鄉公所(按:本件為○○鄉公所)經臺東縣政府審查通過之准予放租之管理方式，在提起本件訴訟之前，基於國家有保護人民工作權、財產權及適當居住權乃憲法及兩公約所要求義務，自應給予系爭土地占用人即因原民會變更管理方式而受影響的人有真正磋商表達意見的機會，探討可行的解決方案，給予適當合理的協助或補償等作為，然原民會及○○鄉公所(按:本件為○○鄉公所)均未踐行止開正當行政程序行為。然其訴訟代理人表示不清楚原民會收回系爭土地計畫之具體時程，且對系爭土地占用人並無任何補償措施原民會收回系爭土地後之用途既乏具體時程，且未收回前仍可透過向現占用人說明人為干擾之危險性及強制造林而達到與收回相同之目的，在系爭土地占用人或其先祖早在50餘年間即於系爭土地上建屋居住或種植作物至今，且已獲○○鄉公所(按:本件為○○鄉公所)准予放租之決定，並完成系爭土地之分割事宜，原民會未踐行上開正當行政程序行為，即起訴請求系爭土地占用人拆除地上物並返還系爭土地及給付相當於租金之不當得利，對於系爭土地之權利行使，所能獲得之利益遠較系爭土地占用人因此所受之損失為少，亦損及系爭土地占用人歷來對系爭土地之管理措施之信賴利益，依前開說明，係屬權利濫用，亦不符合信賴保護原則之要求，而不應准許(本院105年度重上字第5號判決節錄)。

2.就本案適用來看，觀諸上揭鈞院105年度重上訴字第5號判決所述，上訴人建議，似應曉諭被上訴人提出踐行止開正當行政程序行為的證據，以及說明收回系爭土地未來使用之計劃用途及時程為何？以供鈞院審酌兩公約在本件訴訟中的適用

，包括有無及如何給予上訴人適當合理的協助或補償等。

(八)原判決附圖二A1、A2的建物原本是羅文章所蓋的，但是在本院上證二所示的時間讓與給劉宗伯之母劉黃秋香，劉黃秋香現在已經95歲了，上開建物後來又跟土地一起給劉宗伯耕種，而鍾長華與劉宗伯是夫妻關係，鍾長華亦一起占有使用A1、A2的建物，該建物事實上處分權人應為劉宗伯。該建物現在跟羅文章、羅國樑沒有關係。

(九)民國59年以後，土地變更為山地保留地，被上訴人要各地鄉公所來跟這些耕種的漢民族簽訂租約，這些漢民族不懂法律，當時他們都可以聲請取得時效，但是他們不懂，所以都沒有取得時效。

(十)並聲明：

1.原判決不利於上訴人之部分廢棄。

2.上開廢棄部分，駁回被上訴人第一審之訴。

3.第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

丁、本院之判斷：

一、查系爭土地均於59年12月1日以總登記為原因，第一次登記為中華民國所有，現由被上訴人管理；上訴人李沈月花占用系爭000地號土地，占用面積如附圖一所示共25,854平方公尺；李沈月花於105年4月20日收受本件起訴狀繕本時（見原審卷一第127頁），已占用上揭土地逾5年時間（見原審卷一第422頁筆錄）；其上如附圖二所示C部分建物，為李沈月花所有等事實，為李沈月花所自承（見原審卷一第451頁）；上訴人劉宗伯、鍾長華共同占用系爭000、000地號土地，占用面積為土地登記面積之全部（000地號土地8,970平方公尺、000地號土地111,170平方公尺，見原審卷一第349、350頁勘驗測量筆錄）；劉宗伯、鍾長華於105年4月20日收受本件起訴狀繕本時（見原審卷一第129、131頁），已占用上揭部分逾5年時間，亦為劉宗伯、鍾長華所自承(見原審卷一第422頁），並有系爭土地之土地建物查詢資料、地籍圖謄本、現場照片等件為證（原審卷一第13- 33、39-45、355-371頁

），復經原審法院會同臺東地政事務所至現場勘測屬實，並製有勘驗筆錄、現場相片及複丈成果圖（即附圖一、二）等證在卷可稽（原審卷一第191-215、349- 353、381、481-507頁、卷二第7、8頁），自堪認為真實。

二、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現(最高法院102年度台上字第297號民事判決意旨參照)。本件系爭土地既為被上訴人管理之國有土地，分別遭上訴人占用已逾五年之事實，已如前述，堪認被上訴人就其主張系爭土地遭上訴人無權占用等情，已經提出相當之證明；而上訴人抗辯彼等有占用之合法權源等節，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此有利於己事實負舉證責任，待上訴人就此為適當之舉證後，則應由被上訴人再提出相當之反證。

三、上訴人抗辯彼等有占用之合法權源等情，是否可採：

(一)上訴人李沈月花雖提出訴外人李昭願向○○鄉公所承租000地號土地之地租聯單（見原審卷一第247-255頁）、上訴人劉宗伯、鍾長華則提出羅文章向○○鄉公所承租之租約及地租聯單（見原審卷一第143-149頁）以為合法占用系爭土地之證明，然查：

1.上訴人李沈月花、劉宗伯、鍾長華並未與被上訴人或○○鄉公所間有何租賃系爭土地之契約存在，基於債之相對性原則，上訴人本無從以其他人與○○鄉公所間之租賃契約，作為上訴人占有系爭土地之合法權源。又我國民法一向採取債權效力相對性之基本原則，基於債權所為之占有僅拘束當事人之效力，不發生對世效。因此占有連鎖應僅在具有維護占有經濟效用之條件下方具有拘束第三人之效力。據此合法之占有連鎖必須具備三項要件，第一是占有之受讓人基於一定之法律關係得對原占有人主張有權占有；第二是原占有人對於

所有人為有權占用；第三是原占有人將占有移轉，不得違反與原所有權人之基礎法律關係。此從最高法院101年度台上字第224號判決意旨認：「查民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於『占有連鎖（Besitzkette）』之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事」等語亦可參照。故上訴人縱使可證明其前手如何輾轉連貫取得系爭土地之占有，基於債之相對性原則，仍不得據以對抗與上訴人無債之關係之被上訴人。

2.依上訴人劉宗伯、鍾長華所提出之訴外人羅文章向○○鄉公所承租000、000地號土地之租約（下稱系爭租約，見原審卷一第143頁），租賃期間為76年1月1日至81年12月30日，系爭租約第8條第5項、第12條則分別記載：「承租人依本租約承租使用之上地不得有左列任何情事，違者，得終止租約無條件由出租人收回土地：㈤將承租之土地變更使用或其地上改良物不自使用，將其全部或一部出租、轉租、處分頂讓他人或設定其他任何負擔者」、「本契約租期屆滿時，承租人如有意續租，應於租期屆滿前一個月，向出租機關（鄉公所）申請續租，否則視為無意續租，續租者其續租期間等以續租記錄之記載為準。租期屆滿後，承租人未辦續租手續，仍繼續使用者，應負損害賠償責任，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。」。而上訴人李沈月花占用之000地號土地部分，曾於81年7月1日起至87年6月30日止出租於李昭願，於87年7月承租人申請續租，惟因使用違反非都市

編定使用類別，經○○鄉公所函請於文到半年內完成造林後送所憑辦，迄今仍未合法使用等情，有○○鄉公所107年9月28日○○○○字第0000000000號函、87年10月26日○○○○字第00000號函可按(見本院卷第117-118、120-121頁)；且李沈月花所提出承租人為李昭願之地租聯單(見原審卷一第247頁）與上訴人劉宗伯、鍾長華提出羅文章之地租聯單(見原審卷一第145頁）之格式相同，可以推認李昭願及羅文章向○○鄉公所承租土地之租賃契約條款大致亦應相同。基此，依前揭租約所載，承租人必須於租期屆滿前一個月，向出租機關（鄉公所）申請續租，而預先排除民法第451條之適用，另若將其全部或一部出租、轉租、處分頂讓他人或設定其他任何負擔者，出租人得收回土地，如未辦續租手續，仍繼續使用者，應對出租人負損害賠償責任。故縱使李昭願、羅文章有上訴人所主張將系爭土地之一部或全部讓與上訴人使用之事實，依前揭租約第8條第5項，○○鄉公所亦得向李昭願、羅文章請求收回土地。

3.又按租賃，係契約之一種，必須雙方當事人意思表示一致，始得成立。而國有財產其非公用財產類之不動產而合於國有財產法第42條第1項第2款之規定者，其實際使用人固非不得依該條款規定申請租用，惟既未強制國有財產之管理機關必須與之成立租賃，是故實際使用人就系爭土地，縱合於上開條款規定得申請租用之條件，但財政部國有財產局仍非無斟酌准駁之權(最高法院69年度台上字第3741號判決意旨可資參照)。是以非公用國有土地之出租係屬私經濟行為，應受契約自由原則之支配，管理機關就非公用國有土地占用人所為承租之要約，自有決定承諾出租與否之自由，並不負承諾出租之義務(最高法院100年度台上字第1132號判決意旨參照)。是國有非公用土地之管理機關固得據國有財產法第42條或相關規定，將其所管理之國有非公用土地出租予實際使用之人，惟前開規定僅係在使國有土地之管理機關就國有土地之出租取得法源依據，並非係強制國有土地之管理機關必須

與合於承租國有土地資格之人成立租賃契約，依契約自由原則，自得決定是否出租，在原租賃契約租期屆滿後，並非當然負有承諾續租之義務。

4.上訴人劉宗伯、鍾長華雖提出臺東縣政府106年11月16日○○○字第0000000000號函（下稱系爭函釋），以其中說明第三點：「非原住民依據原住民保留地開發管理辦法第28條規定承租用國有原住民保留地，後原承租人死亡，由其繼承人申請繼承租用時，為避免實務上因少數繼承人未會同申辦，土地使用陷於違法，徒增後續租約管理行政作業之困難，得比照國有非公用不動產出租管理辦法第43條第3項規定：『全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。』由部分繼承人參照國有非公用不動產租賃作業程序第33點第5項規定出具切結書後，以全體繼承人名義申辦續租。惟全體繼承人仍應符合原住民族委員會原住民保留地各種用地申請案授權事項及申請作業須知第19點附件設籍限制，始得辦理」（見原審卷二第16頁），以證明上訴人有權續租000、000土地。然劉宗伯、鍾長華自始即非000、000土地之承租人，當無援引系爭函釋作為其等有權續租之依據。另依上揭最高法院判決意旨，劉宗伯、鍾長華縱使合於相關法律規定所定得申請承租系爭土地之資格，但土地管理機關仍有斟酌准駁之權利，在土地管理機關未承諾租約之前，上訴人仍不得以此即謂有權占用系爭土地；依前揭系爭租約第12條約定，出租人已經表明租期屆滿必須辦理續租手續，否則承租人尚須負損害賠償責任，足見未辦妥續租手續者，不得主張有權使用系爭土地甚為明確。

5.又上訴人李沈月花占用之000地號土地部分，雖於81年7月1日起至87年6月30日止出租於李昭願，於87年7月承租人申請續租，惟因使用違反非都市編定使用類別，經○○鄉公所函請於文到半年內完成造林後送所憑辦，迄今本所仍未見合法使用；而劉宗伯、鍾長華所占用之000、000地號土地部分，

由76年1月1日起至81年12月31日止出租於羅文章，租期屆滿前一個月，未見書面資料可證承租人有來所申請續租；又承租人於承租期間將承租土地大面積違反區域計畫法之林業用地應作林業使用之規定，即便有申請，○○鄉公所初審時亦無同意續租之可能，有○○鄉公所107年9月28日○○○○字第0000000000號函、87年10月26日○○○○○字第00000號函可按(見本院卷第117-118、120-121頁)，足見上訴人之前手李昭願或羅文章等人與○○鄉公所訂定系爭土地租賃契約時，已經就系爭租約約定之條款達成合意，承租人即應受系爭租約之拘束，不得無視系爭租約之約定，未經○○鄉公所同意即私下轉讓他人占用；又上訴人分別自其前手受讓系爭土地之占有，亦應知悉彼等私下受讓系爭土地之行為已經違反系爭租約，且租期屆滿應該辦理續租，如未辦妥續租手續，自不能以彼等前手之系爭租約而對被上訴人主張有權占有。

(二)上訴人李沈月花、劉宗伯、鍾長華主張：被上訴人收回系爭土地，與憲法第143條扶植自耕農、實施耕者有其田條例、森林法、農業發展條例之規定有違，上訴人已依上揭條例取得系爭土地之所有權，縱認上訴人未取得所有權，被上訴人收回系爭土地亦有違民法第148條誠信原則、為權利濫用，且依民法第943、952條，上訴人受推定善意占有之保護等語，然查：

1.上訴人主張憲法第143條、實施耕者有其田條例、森林法、農業發展條例之規定，均屬總綱、政策性之規定，若上訴人自認合於上揭法律所規定之要件而取得系爭土地之所有權，應向行政機關申請登記為所有權人，此為行政裁量之權限，並非普通法院於本件民事訴訟程序中得審究者。

2.按在私法領域，權利人本得自由決定如何行使其權利，除權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起相對人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種

類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人忽又出而行使權利，足以令相對人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之權利失效原則，固應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則，而不能發生應有之效果，惟如無任何具體情事足以引起相對人信賴權利人已不行使其權利者，即不得任以權利人未即時行使權利，遽認其不得行使權利(最高法院101年度台上字第126號判決意旨參照)。

3.上訴人雖主張在系爭土地上耕作已久，且已投入種植成本，被上訴人不得驟然主張收回系爭土地等語，然上訴人既自知與被上訴人或○○鄉公所間並無締結任何租賃契約，於使用系爭土地並投入種植成本時，即應知悉對系爭土地並無合法權利，有隨時遭被上訴人主張收回之風險存在；況被上訴人從未明示或默示同意上訴人得繼續使用系爭土地，甚至明確告知李昭願有違規使用之情事，亦未催促繼續繳交租金等情事，自難認上訴人有何正當信任之可言。更何況系爭租約第8條第5項、第12條已分別記載系爭土地不得有轉租、頂讓他人及租期屆滿時，須申請續租，否則視為無意續租等情，已如前述，足認已經明確告知上訴人不得頂讓他人、需辦理續租方能於租期屆滿後繼續取得占用系爭土地之合法權源，而上訴人於系爭租約屆滿後即未再與土地管理機關訂立租約仍任意繼續使用系爭土地，尚難認被上訴人有何違反誠信原則之情事。此外，上訴人亦未舉證證明被上訴人尚有何因自身行為造成特殊情況，足以引起上訴人之正當信任，以為權利人不欲行使權利之情事存在，是上訴人主張被上訴人有權利濫用等語，亦難憑採。

4.次按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權。二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人。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，民法第943條、第952條分別定有明文。

本件上訴人雖主張為善意占有人，得對系爭土地為使用收益，然系爭土地自土地總登記以來，均為中華民國所有，有系爭土地之登記簿謄本可稽（見原審卷一第59至73頁），上訴人占有使用已登記之不動產，屬民法第943條第2項第1款不得主張前項善意占有之情況，故上訴人主張受民法第943、952條推定善意占有之保護云云，亦屬無據。

(三)上訴人並以：另案本院105年度重上字第5號民事判決，從憲法第15條、第22條及兩公約揭示之住房權、工作權及信賴保護原則、禁止權利濫用角度駁回被上訴人另案之起訴，本件應審酌兩公約在本件訴訟中之適用、包括有無及如何給予上訴人適當合理的協助或補償等語置辯。經查：

1.依另案本院105年度重上字第5號民事判決之記載(見本院卷第57-69頁)，該案被告廖欽典等人就被上訴人管理之土地，先由原管理人○○鄉公所依法清理後經其審查後同意放租，而臺東縣政府亦核准放租，獲准承租之占用人遂向地政機關繳費，而以○○鄉公所名義申請辦理分割或合併複丈，以便辦理分割或複丈，惟因故未放租，被上訴人乃就該案土地對被告廖欽典等人訴請返還土地(見本院卷第62頁背面至第64頁）；而本件上訴人李沈月花占用之000地號土地部分，雖於81年7月1日起至87年6月30日止出租於李昭願，於87年7月承租人申請續租，惟因使用違反非都市編定使用類別，經○○鄉公所函請於文到半年內完成造林後送所憑辦，迄今仍未見合法使用；而劉宗伯、鍾長華所占用之000、000地號土地部分，由76年1月1日起至81年12月31日止出租於羅文章，租期屆滿前一個月，未見書面資料可證承租人有來所申請續租；又承租人於承租期間將承租土地大面積違反區域計畫法之林業用地應作林業使用之規定，即便有申請，○○鄉公所初審時亦無同意續租之可能，已如前述。是以本件上訴人之前手李昭願或羅文章等人與○○鄉公所訂定租約時，已經明示接受系爭租約之約定，自應受系爭租約之拘束，自不得嗣後無視系爭租約之約定，未經○○鄉公所同意擅自將系爭土地

私下轉讓他人占用，與另案本院105年度重上字第5號民事判決之原因事實難認相同，自不能任意比附援引。

2.上訴人李沈月花陳稱其夫李昭崑於93年間自其兄李昭願處無償受讓000地號土地，則李沈月花之夫李昭崑受讓占有000地號土地時，李昭願與○○鄉公所之系爭租約早已屆滿，且未辦理續租，而○○鄉公所並函請於文到半年內完成造林後送所憑辦等情，已如前述；而上訴人劉宗伯、鍾長華自其前手羅文章處受讓000、000地號土地，而羅文章更未曾依系爭租約向○○鄉公所申請續約，足見上訴人均早已知悉系爭土地無合法占有權源，彼等仍繼續占用系爭土地，自不能反而主張依兩公約規定受到財產權、工作權保障或有何信賴保護原則或權利濫用之情事。

3.上訴人另主張於58、59年間政府僅依航照圖即任意將系爭土地及類似相鄰土地劃歸編為山地保留地並總登記為國有，當時之漢民族不識字亦不知是否有公告，故系爭土地成為不當國產，內政部於93年間亦同意對誤編為原住民族土地或非原住民於59年12月底保留總登記以前即已居住、使用者，於「原住民族土地管理條例街(草案)中納入，依一定程序解編辦理，但未立法通過等語。「按辦理土地登記前，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總登記；和平繼續占有之土地，依民法第七百六十九條或第七百七十條之規定，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，其土地視為無主土地，由該管市縣地政機關公告之，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。行政院訂定之逾總登記期限無人申請登記之土地處理原則第一點亦規定：已完成無主土地公告及代管程序，並已登記為國有之土地，應不再受理主張權利與補辦登記，足見我國土地總登記係採

取強制主義，藉以保持地籍之真實，且為加強登記業務之進行，定有除斥期間，逾期未聲請登記者，不必另為拋棄之意思表示，即視為無主土地，公告期滿無人提出異議，原權利人即喪失權利而為國有土地。而依土地法第42條規定，土地總登記之實行係採分期分區辦理。上訴人所有同地段00000號土地，係於36年因總登記取得所有，有土地登記簿謄本影本附卷足憑，顯見系爭土地所屬地區已經合法公告，辦理土地總登記」(最高法院86年度台上字第993號民事判決意旨參照)。本件系爭土地於59年12月1日以總登記為原因辦理第一次登記為中華民國所有，其使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地或林業用地，有系爭土地建物查詢資料可佐(見原審卷一第13-21頁），是以系爭土地在59年12月1日已依法登記為國有，上訴人質疑系爭土地登記過程云云，並未舉證以實其說，已非可採；而上訴人陳稱內政部於93年間同意對誤編為原住民族土地或非原住民於59年12月底保留總登記以前即已居住、使用者，依一定程序解編辦理，但未立法通過等語，足見此為行政、立法政策之問題，應由行政、立法機關通盤考量後決定是否為相關立法或修法，在此之前，仍應遵守既定之法律規範作為權利義務行使之準則，否則一方面系爭土地仍為國有，由被上訴人負擔法律上之義務，卻又不許其行使權利，而上訴人則相反之，亦顯非事理之平，故上訴人此部分抗辯亦非可採。

4.上訴人另抗辯台東縣在74年11月16日才完成非都市土地分區使用計畫之劃定及各種使用地類別之編定，將000地號土地編為林業用地，以致無法從事蔬菜、水果、咖啡等經濟作物之耕種，李沈月花才會被認為超限利用，○○鄉公所願意承給羅文章及李昭願時就不提有超限利用，不願意出租時，就指李昭願超限利用，李沈月花亦被如此對待等語，然系爭租約到期後，系爭土地之管理機關本即有權決定是否繼續出租，已如前述，而李昭願申請續租時，○○鄉公所亦有給予半年之期限以完成造林，並非毫無繼續承租之可能，上訴人上

開抗辯自非可採。

5.按經濟社會文化權利國際公約(下稱經社文公約)第11條第1項規定：本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。依第4號一般性意見所載，此條文為闡述「適足住房權利」最為全面，最為重要的條款，而適足住房權利應為安全、和平和尊嚴地居住某處的權利。另公民與政治權利國際公約(下稱公政公約)第17條規定：一任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。二對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利。又經社文公約第7號一般性意見說明免遭強制驅逐，亦屬適當住房權利保障之一環，所謂強制驅逐係指個人、家庭乃至社區在違背他們意願的情況下被長期或臨時驅逐出他們所居住的房屋或土地，而沒有得到、或不能援引適當的法律或其他形式的保護。但是，禁止強制驅逐並不適用於按照法律、並符合國際人權公約規定所執行的強迫遷離。第18號一般性意見說明經社文公約所保障的工作權，確認締約國有義務確保個人有自由選擇或接受工作的權利，包括不被不合理剝奪工作之權利。依上開法條及一般性意見之闡述內容可知，所謂適足住房權利、免遭強迫驅逐及工作權，係指國家應確保其人民得以安全、和平、尊嚴居住於某處之權利，及國家應提供適當法律或其他形式之保護，禁止個人、家庭乃至社區在違背意願之情形下被驅逐所居住之房屋或土地或被不合理剝奪工作。惟此部分之確保，應係針對具有正當權源居住、使用房屋、土地者而言，蓋無權占有他人房屋或土地之人，原本隨時可能會面臨真正權利人主張權利，要求返還，自無安全、和平、尊嚴居住或工作之可言。本件上訴人自始即非與○○鄉公所締結系爭租約之申請人或承租人，就系爭土地並無合法占有之權源，已如前述；如附圖二所示C之地上物，李沈月花自陳現無人居住前為工具間使用；如附圖二所示A1、A2之地上物、劉宗伯、鍾長華自陳作為工寮使用，尼

伯特颱風後，變成廢屋，現在是放割草機、工具使用；且李沈月花居住於雲林縣，劉宗伯、鍾長華居住於臺東市內，系爭土地為其等種植農林作物投資營利之用，有現場照片及筆錄在卷可稽（見原審卷一第451、482、487-507頁、卷二第15頁），足見上訴人明知無占有之合法權源而仍選擇占用系爭土地，被上訴人依法提起訴訟行使所有權，經正當法律程序請求上訴人回復應有之權利狀態及請求返還所受利益，並無違法，更無對於上訴人「強制驅逐」或剝奪居住權、工作權之可言，上訴人應無從對被上訴人主張居住權或工作權，並據以排除被上訴人依民法所享有之返還請求權之餘地。

四、上訴人劉宗伯、鍾長華於原審固主張如附圖二000地號土地上A1、A2房屋（以下合稱A屋）之所有權人尚有訴外人羅國樑等語。然上訴人劉宗伯、鍾長華於原審先陳稱：A1（外觀為白色鐵皮屋）是我們（指上訴人劉宗伯、鍾長華）自建的，路也是我們開闢的等語，後改稱：A1、A2不是我們蓋的，是早期留下來，我們只有修建而已等語，上訴人劉宗伯並稱：50幾年後，我們和羅國樑一起改建，作為工寮使用，工人是我們和羅國樑一起請的，A1、A2沒有鑰匙，尼伯特颱風後，變成廢屋，沒有人使用，現在是放我、鍾長華和羅國樑一起請的工人的割草機，大部分是我、鍾長華出錢，羅國樑會去看管等語（見原審卷一第422、451頁、卷二第14頁反面至15頁）。惟證人羅國樑於本院證稱：000地號土地上建物是53年間伊父親羅文章所蓋，伊知道父親在77年6月2日將000地號土地讓給劉黃秋香(即劉宗伯之母)耕種一事，原先是陳文雄先開墾，後來再讓給伊父親；000地號土地伊父親後來讓給沈為信耕種，不知道後來為何是由李昭願耕種；000地號土地上建物現在是屬於劉宗伯和鍾長華的，伊沒有權利等語(見本院卷第91頁背面、第92頁)，上訴人劉宗伯、鍾長華於本院亦陳稱A1、A2建物原為羅文章所蓋，但是讓與劉宗伯之母劉黃秋香，劉黃秋香現在已經95歲了，上開建物後來又跟土地一起給劉宗伯耕種，而鍾長華與劉宗伯是夫妻關係，

鍾長華亦一起占有使用A1、A2的建物，該建物事實上處分權人應為劉宗伯，現在跟羅文章、羅國樑沒有關係等語(見本院卷第45頁)，故綜合劉宗伯、鍾長華於原審、本院之陳述及證人羅國樑之證詞，足認A屋之事實上處分權人應為上訴人劉宗伯、鍾長華無訛。

五、基上各節，系爭土地既為被上訴人所管理之國有土地，被上訴人提起本件訴訟復無違法、違反誠信原則或權利濫用等情事，足見上訴人已經舉證證明被上訴人無權占用之事實；而上訴人所辯有合法占有權源等節復未能反證以實其說，難以憑採，則被上訴人依民法第767條第1項所有人物上請求權之法律關係，請求李沈月花將占用000土地如附圖一所示斜線部分面積25,854平方公尺，並將坐落000土地上如附圖二C部分所示之地上物（面積69平方公尺）拆除後返還被上訴人，請求劉宗伯、鍾長華將其占用之000、000土地全部，並將000土地上如附圖二所示A1（面積432平方公尺）、A2（面積46.4平方公尺）之地上物拆除後返還被上訴人，為有理由，應予准許。

六、被上訴人請求上訴人李沈月花、劉宗伯、鍾長華給付相當於租金之不當得利及利息，有無理由？

(一)按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占用他人土地者，通常可享有相當於租金之利益，土地所有權人得請求占用人返還，最高法院61年台上字第1695號判例要旨可資參照。故無權占有人顯係無法律上之原因而受利益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租金之利益。則上訴人李沈月花占用000土地如附圖一斜線部分所示共25,854平方公尺，上訴人劉宗伯、鍾長華則占用000、000土地全部，均屬無權占用，業如前述，揆諸前揭說明，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自為有據。

(二)再按地租不得超過地價百分之8，約定地租或習慣地租超過

地價百分之8者，應比照地價百分之8減定之，不及地價百分之8者，依其約定或習慣，土地法第110條第1項定有明文。所稱地價係指法定地價即土地所有人依該法規定所申報之地價，在公有土地係以公告地價為申報地價，此觀土地法第148條、土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條之規定自明。所謂地價8%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照公告地價8%計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、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，以為決定，最高法院68年台上字第3071號判例要旨可資參照。

(三)茲審酌系爭土地位於山林之中，地處偏遠，地勢崎嶇坎坷，道路多為人力所開闢，與外界往來不易，上訴人均未居住於系爭土地上，而將系爭土地作為種植經營農林產品之用等情，認原審以系爭土地申報地價3%計算相當於每年租金之不當得利為適當，而系爭土地於被上訴人起訴時之105年申報地價均為每平方公尺17元，有系爭土地之公務用謄本在卷可稽（見原審卷一第79、83至85頁），而被上訴人則主張000、000地號土地應以申報地價每平方公尺16元計算（見原審卷一第11頁），故應依上訴人主張就000、000地號土地之申報地價以每平方公尺16元計算，故被上訴人請求李沈月花給付最近5年相當於租金之不當得利共計62,050元【計算式：占用總面積25,854平方公尺x 16元/平方公尺x 3 %x 5＝62,050元（元以下四捨五入）】；請求劉宗伯、鍾長華共同給付最近5年相當於租金之不當得利共計289,682元【計算式：000土地占用總面積8,970平方公尺x 17元/平方公尺x 3 %x 5＝22,874元（元以下四捨五入），000土地占用總面積111,170平方公尺x 16元/平方公尺x 3%x 5＝266,808元，000土地、000土地合計為289,682元】，及均自起訴狀繕本送達於各個上訴人之之翌日（即105年4月21日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應予准許等情，經核並無違誤，此部分上訴人之上訴為無理由。

七、綜上所述，被上訴人依據民法第767條第1項之規定，請求上訴人李沈月花拆除如附圖二C部分所示之地上物（面積69平方公尺），並返還如附圖一所示000土地斜線部分（面積25,854平方公尺），請求上訴人劉宗伯、鍾長華拆除如並拆除如附圖二A1（面積432平方公尺）、A2（面積46.4平方公尺）部分所示之地上物，並返還000、000地號土地全部；並依民法第179條之規定，就上訴人無權占用系爭土地部分，請求上訴人李沈月花給付最近5年相當於租金之不當得利共計62,050元，請求上訴人劉宗伯、鍾長華給付最近5年相當於租金之不當得利共計289,682元，及均自105年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，核屬有據，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，本件上訴應予駁回。

八、本件事證已臻明確，上訴人請求再函查行政院農委會水土保持局調查74年11月16日是否果有查定系爭土地為宜林地等情、曉諭被上訴人提出踐行正當行政程序並說明收回系爭土地未來計畫及兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

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、第85條第一項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　李水源

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項（詳附註）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。

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　15　　日

書記官　徐珮綾