

01  
臺灣高等法院花蓮分院民事判決

02 108年度上易字第6號

03 上訴人 林許幸子

04 訴訟代理人 吳漢成律師

05 被上訴人 吳清誥

06 訴訟代理人 傅爾洵律師

07 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  
08 12月12日臺灣臺東地方法院107年度訴字第37號第一審判決提起  
09 上訴，本院於108年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

10 主文

11 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項請求暨訴訟費用  
12 之裁判均廢棄。

13 二、被上訴人應將坐落於臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地如  
14 附圖所示A部分鐵架鐵皮屋面積九十六點六四平方公尺、C  
15 部分水泥廣場面積十八點三平方公尺、D部分水泥廣場面積  
16 一點一一平方公尺、F部分水泥廣場面積二十八點七二平方  
17 公尺、H部分水泥通道面積四十八點三三平方公尺、J部分  
18 水泥通道面積一百零三點六三平方公尺、G部分草皮面積十  
19 二點八五平方公尺、I部分草皮面積四十七點二七平方公尺  
20 之地上物拆除，並將占用之土地返還上訴人。

21 三、被上訴人應給付上訴人新台幣伍仟壹佰柒拾肆元，及自民國  
22 一百零七年四月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計  
23 算之利息，並應自民國一百零七年四月一日起至被上訴人清  
24 除地上物交還土地之日起，按月給付上訴人新台幣捌拾陸元  
25 。

26 四、其餘上訴駁回。

27 五、第一審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十八，餘由被上訴人  
28 負擔；第二審訴訟費用由上訴人負擔十分之一，餘由被上訴  
29 人負擔。

30 事實及理由

31 一、上訴人於原審起訴主張略以：

32 (一)坐落臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為

上訴人所有，卻遭被上訴人占用。經原審囑託成功地政事務所於民國107年6月29日至現場實地測繪，系爭土地遭被上訴人占用情形如下：如附圖所示A部分為鐵架鐵皮屋面積96.64平方公尺、C部分為水泥廣場面積18.3平方公尺、D部分為水泥廣場面積1.11平方公尺、F部分為水泥廣場面積28.72平方公尺、H部分為水泥通道面積48.33平方公尺、J部分為水泥通道面積103.63平方公尺、G部分為草皮面積12.85平方公尺、I部分為草皮面積47.27平方公尺，系爭土地其餘部分，被上訴人則係以種植樹木之方式占用。

(二)被上訴人無任何占有權源，長期占有系爭土地，上訴人自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人將附圖所示A、C、D、F、H、J、G、I之上地物拆除，將附圖以外系爭土地之樹木移除，並將所占土地返還上訴人。

(三)被上訴人無權占用系爭土地之面積為3029.17平方公尺，受有相當於租金之利益，致上訴人受有相當於租金之損害，而系爭土地之申報地價為每平方公尺新台幣（下同）58元，以該申報地價年息10%計算，被上訴人每年獲有17,569元相當於租金之利益，自起訴日回溯5年共為87,845元，且於本件起訴後，每月亦受有1,464元之不當得利。爰依民法第179條關於不當得利之規定，請求被上訴人返還不當得利87,845元並加計法定遲延利息，及自107年4月1日起至被上訴人清除地上物交還土地之日起，按月給付相當於租金之不當得利1,464元。

#### 四 並聲明：

①被上訴人應將坐落於系爭土地上如附圖所示A、C、D、F、H、J、G、I部分之上地物拆除，將附圖以外系爭土地上之樹木移除，將占用之土地返還上訴人。

②被上訴人應給付上訴人87,845元，及自起訴狀繕本送達翌日（即民國107年4月3日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並自107年4月1日起至被上訴人清除地上物交還土地之日起，按月給付上訴人1,464元。

01 二、被上訴人於原審抗辯略以：

02 (一) 系爭土地之前身為○○段000-0地號土地，上訴人為所有權  
03 人，先前曾將○○段000-0地號土地出售於訴外人黃慶和，  
04 黃慶和再出售予訴外人蘇蕭愛，蘇蕭愛又售予訴外人林百川  
05 ，均未辦理所有權移轉登記。嗣○○段000-0地號土地，於7  
06 4年間分割增加重測前○○段000-00地號土地（即系爭土地  
07 ）。林百川於系爭土地上建築門牌號碼為台東縣○○鄉○○  
08 路○○○○號之房屋，76年間出售予被上訴人並移轉占有，嗣該  
09 房屋整編為台東縣○○鄉○○路○○○○○號（下稱系爭房屋）。

10 (二) 被上訴人所有之系爭房屋及附連之水泥廣場、水泥通道、草  
11 皮等，雖占用系爭土地如附圖A、C、D、F、H、J、G  
12 、I所示，但占用面積合計僅356.85平方公尺，非上訴人主  
13 張之3029.17平方公尺，逾356.85平方公尺範圍則非被上訴  
14 人所占用。其次，上訴人固為系爭土地之所有權人，然上訴  
15 人、黃慶和、蘇蕭愛、林百川間依序成立買賣契約，分別有  
16 聲明書、受款證明、如附表二之相關判決可佐，加以上訴人  
17 曾以○○段000-0地號土地，供訴外人林百川作為向台灣土  
18 地銀行借款之擔保，足以證明訴外人林百川就○○段000-0  
19 地號土地有合法占有使用權。再者，訴外人林百川當時業已  
20 取得○○段000-0、000-0地號土地，面積達4,792平方公尺  
21 ，已足供建築房屋無虞，若對系爭土地無合法占有權源，實  
22 無可能甘冒隨時面臨所有權人訴請拆屋之風險，將系爭房屋  
23 搭蓋於系爭土地上。況訴外人林百川曾設籍於系爭房屋，亦  
24 可佐證林百川對系爭土地有合法占有權。又被上訴人與訴外  
25 人林百川就系爭房屋之買賣為真正，依占有連鎖之原理，被  
26 上訴人自得主張本於上開依序成立之買賣契約，而得對於前  
27 手出賣人即上訴人主張占有連鎖，受讓前手林百川之有權占  
28 有地位，故上訴人主張被上訴人為無權占有，並不成立。另縱使  
29 被上訴人為無權占有，系爭土地位處偏僻，無法比擬城市之繁榮，  
30 交通機能、生活機能亦非便利，上訴人主張以申報地價年息10%計算，實屬過高，且上訴人以系爭土地全部  
31

面積而為計算，亦有錯誤。

(三)並聲明：上訴人於第一審之訴駁回。

三、原審為被上訴人勝訴判決，駁回上訴人之請求。

四、上訴人不服原判決提起上訴，本就原判決敗訴部分全部上訴，嗣縮減上訴聲明如後所述，並於本院補陳理由略以：

(一)上訴人從未出售系爭土地予訴外人黃慶和，與被上訴人間不存在占有連鎖關係，且被上訴人所提之聲明書、受款證明等，上訴人均否認該等私文書之真正。況且，上訴人曾於86年10月3日將系爭土地出售予訴外人許建雄，並經移轉登記於訴外人許建雄名下，嗣訴外人許建雄因突遭變故，再將系爭土地以買賣為原因於86年12月16日出售予上訴人，故上訴人現主張之系爭土地，係依86年12月16日自訴外人許建雄取得所有權之權源，在86年之後完全與林百川、黃慶和、蘇蕭愛等人無涉。

(二)占有連鎖能否對抗土地所有權人行使物上請求權，我國司法實務有兩異之見解，本件能否謂有占有連鎖之適用，自屬有疑。另由附表二所示之各該判決內容，仍無法援為占有連鎖之適用，因前開案件之爭執土地為重測後之○○段000地號土地，而非系爭土地。且訴外人黃慶和、蘇蕭愛、林百川間連鎖之買賣關係，僅係「預約買賣性質」，尚非合法成立之買賣契約。又上訴人於附表二所示訴訟，曾抗辯縱令出售系爭土地予訴外人黃慶和，然因黃慶和未付清價款，買賣契約不合法，黃慶和為買空賣空出售予訴外人蘇蕭愛，被上訴人自不得主張占有連鎖。

(三)上訴人雖曾提供系爭土地予訴外人林百川設定抵押權，作為借款擔保之用，然自始未將系爭土地交予訴外人林百川管領使用，且擔保物權與用益物權不同，不能以此認為上訴人有將系爭土地交付訴外人林百川占用。

(四)並聲明：

①原判決關於駁回後開第2項、第3項部分廢棄。

②如主文第2項所示。

01 ③被上訴人應給付上訴人87,845元，及自起訴狀繕本送達翌  
02 日（即107年4月3日）起至清償日止，按週年利率5%計算之  
03 利息，並自107年4月1日起至清除地上物交還土地之日止，  
04 按月給付上訴人1,464元。

05 五、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補充略以：

06 (一)觀之附表二所示各判決內容，足認被上訴人就系爭土地有合  
07 法占用之權源，依據禁反言之原則，上訴人不得於本件為相  
08 反之主張。

09 (二)上訴人雖於本院71年度上更（一）字第13號案件中抗辯訴外  
10 人黃慶和未付清價款，但未經證明，該案判決理由亦未就此  
11 有何論述，況且倘訴外人黃慶和未付清價款，何以上訴人於  
12 臺灣臺東地方法院69年訴字第380號案件未以此抗辯，反自  
13 承系爭土地由上訴人出售予訴外人黃慶和，再由黃慶和出售  
14 予蘇蕭愛，蘇蕭愛又售予林百川，故本件仍應認有占有連鎖  
15 原理之適用。

16 (三)上訴人固於86年10月3日將系爭土地出售予訴外人許建雄，  
17 短短2個月後又移轉登記回上訴人名下，因上訴人本即知被  
18 上訴人占有使用系爭土地係依據前開情形而為，且上訴人當  
19 初既將土地出售予訴外人黃慶和，顯然上訴人仍應受到拘束  
20 。

21 (四)並聲明：上訴駁回。

22 六、被上訴人所有之系爭房屋，有占用被上訴人所有之系爭土地  
23 之事實：

24 查系爭土地為上訴人所有，系爭房屋為被上訴人所有，且系  
25 爭房屋占用系爭土地如附圖A、C、D、F、H、J、G、  
26 I所示，其中附圖A部分為鐵架鐵皮屋面積96.64平方公尺  
27 、C部分為水泥廣場面積18.3平方公尺、D部分為水泥廣場  
28 面積1.11平方公尺、F部分為水泥廣場面積28.72平方公尺  
29 、H部分為水泥通道面積48.33平方公尺、J部分為水泥通  
30 道面積103.63平方公尺、G部分為草皮面積12.85平方公尺  
31 、I部分為草皮面積47.27平方公尺，經原審至現場勘驗屬

01 實，並委請臺東縣成功地政事務所至現場測繪，有系爭土地  
02 登記第一類謄本、系爭房屋之買賣所有權移轉契約書、原審  
03 107年6月29日勘驗筆錄、臺東縣成功地政事務所土地複丈成  
04 果圖存卷可憑，復為兩造所不爭執，堪信屬實。

05 七、系爭土地及相鄰土地之總登記、分割、重測前後地號等沿革  
06 ，如附表一所示，有土地登記謄本附卷可參，且為兩造所不  
07 爭執，亦堪信屬實。又上訴人就系爭土地之前身即○○段00  
08 0-0地號土地，與訴外人林百川、蘇蕭愛之間曾有附表二所  
09 示之訴訟，有附表二所示之各判決書在卷可按。

10 八、上訴人主張被上訴人所有系爭房屋無權占用系爭土地，應拆除  
11 地上物，返還所占用之土地，並給付相當於租金之不當得  
12 利等情，為被上訴人所否認，且以前揭情詞置辯，茲就兩造  
13 爭執論斷如下：

14 (一)被上訴人占有系爭土地是否有正當權源？上訴人請求被上訴  
15 人拆屋還地，有無理由？

16 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  
17 。對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1  
18 項前段、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求  
19 返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而  
20 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權  
21 占有之事實無舉證責任，占有人應就其取得占有係有正當  
22 權源之事實證明之。本件上訴人主張被上訴人所有系爭房  
23 屋無權占用系爭土地，被上訴人則抗辯其有正當權源，已  
24 為上訴人所否認，依上開說明，被上訴人自應就此有利於  
25 己之事實負舉證責任。

26 2.被上訴人主張：上訴人於52年5月間，將當時之○○段000  
27 -0地號土地出售予訴外人黃慶和，訴外人黃慶和又於55年  
28 間出售予訴外人蘇蕭愛，嗣後訴外人蘇蕭愛於57年10月28  
29 日將○○段000-0地號土地連同當時之○○段000-0、000  
30 -0地號土地出售予訴外人林百川等情，業據提出訴外人黃  
31 慶和之子黃清火於66年3月5日開立之證明書、訴外人蘇蕭

愛之配偶蘇漏得以代理人身分開立之受款證明為證（見原審卷第57-58頁）。此揭私文書之真正，上訴人雖予以否認，然上訴人於附表二所示之訴訟中，就其於52年5月間將○○段000-0地號土地出售予訴外人黃慶和，訴外人黃慶和又售予訴外人蘇蕭愛乙節，已經自承在卷，且依本院71年度上更（一）字第13號判決書之記載，上訴人對於訴外人蘇蕭愛、蘇漏得開立之受款證明以及蘇蕭愛復轉賣與林百川之事實，均不否認（見本院卷第45頁），僅辯稱訴外人黃慶和未付清價款、係買空賣空出售予蘇蕭愛等語（見本院卷第44頁），足見被上訴人主張上訴人於52年5月間，將當時之○○段000-0地號土地出售予訴外人黃慶和，訴外人黃慶和於55年間又出售予訴外人蘇蕭愛，訴外人蘇蕭愛復於57年10月28日出售予訴外人林百川乙節為真。

3.被上訴人雖主張其依占有連鎖之原理，對系爭土地為有權占有。惟按「不動產買賣契約成立後其收益權屬於何方，依民法第373條之規定，應以標的物是否交付即是否已移轉其物之占有為斷；如出賣人於買賣契約成立後，尚未交付其標的物，買受人即逕行占有該標的物，其占有仍屬無權占有。本件簡盛隆於八十八年九月十九日代理被上訴人及董吳阿昧以次九人與李炫德簽訂系爭買賣契約後，被上訴人及董吳阿昧以次九人並未移轉系爭土地之占有或同意李炫德使用系爭土地，復為原審所合法確定之事實，依上說明，李炫德即屬無權占有，大湖公司亦不能基於占有連鎖之關係取得占有之權源」（最高法院102年度台上字第805號判決意旨參照）。又按在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還（最高法院85年台上字第3879號判例意旨參照）。準此，被上訴人雖主張占有連鎖，仍應就上訴人有將○○段000-0地號土地，本於買賣之法律關係移

01 轉占有予訴外人黃慶和，或上訴人同意黃慶和使用該土地  
02 乙情，負舉證之責，方能佐證被上訴人基於占有連鎖之原  
03 理為有權占有。經查：

04 (1)被上訴人對於上訴人本於買賣之法律關係，將○○段00  
05 0-0地號土地移轉占有予黃慶和乙節，未提出任何證據  
06 加以證明；而上訴人於附表二所示之各訴訟中，從未表  
07 示其有將○○段000-0地號土地移轉占有予黃慶和或同  
08 意黃慶和使用，反而抗辯黃慶和未支付買賣價金、屬於  
09 買空賣空之行為；林百川於附表二之訴訟中亦未提出證  
10 據證明當年黃慶和為有權占有，且附表二之各判決復均  
11 未認定上訴人有將○○段000-0地號土地移轉占有予黃  
12 慶和或同意黃慶和使用。是以，實不能僅憑上訴人與黃  
13 慶和、黃慶和與蘇蕭愛、蘇蕭愛與林百川之間，各有土  
14 地買賣契約存在，即遽認上訴人已將買賣標的物○○段  
15 000-0地號土地移轉占有予黃慶和，進而率以認定黃慶  
16 和為有權占有，其後之買受人亦為有權占有。

17 (2)訴外人蘇漏得以蘇蕭愛代理人身分所開立之受款證明，  
18 其上記載：「…立據人（即蘇蕭愛）除應提供辦理所權  
19 移轉登記…所需之印鑑證明書及完稅證明書等有關書類  
20 付與台端（即林百川）並隨時會同協助台端向主管官署  
21 辦理上揭登記事宜直至台端完全取得所有權及管領占有  
22 使用上揭耕地為止（即盡出賣人之義務）絕無異議合此  
23 敘明以昭信守。此致承買人林百川…」（見原審卷第58  
24 頁反面）。由上開內容可知，蘇蕭愛出售○○段000-0  
25 地號土地予林百川時，顯然未交付該土地之占有，林百  
26 川並未取得該土地之管領占有使用權，否則受款證明何  
27 須特別載明：「隨時會同協助台端向主管官署辦理上揭  
28 登記事宜直至台端完全取得所有權及管領占有使用上揭  
29 耕地為止（即盡出賣人之義務）」之文字。衡情度理，  
30 蘇蕭愛出售○○段000-0地號土地予林百川時，若蘇蕭  
31 愛已取得該土地之占有，自會移轉占有予買受人林百川

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  
，但蘇蕭愛不但未移轉占有，反而於受款證明中特別註記其願意協助林百川取得土地之管領占有使用等語，足認蘇蕭愛出售該土地時並未取得占有，從而，黃慶和出售該土地於蘇蕭愛時，黃慶和亦未取得該土地之占有，同堪認定。至於黃清火開立之證明書雖記載黃慶和購買上開土地耕作後又再轉讓蘇蕭愛管業之文字（見原審卷第57頁），然如前述，苟黃慶和已取得該土地之占有，於出售土地時應會移轉占有予蘇蕭愛，蘇蕭愛即無庸於受款證明特別註記前揭文字，足見黃清火開立之證明書所載黃慶和對土地耕作又再轉讓蘇蕭愛管業云云，與常情相悖，而不可採。

(3)被上訴人主張系爭房屋為訴外人林百川所建築，其於76年間向林百川購買取得，有系爭房屋之買賣所有權移轉契約書可憑，且為上訴人所不爭執，堪信屬實。依空照圖所示（見原審卷第8頁），系爭房屋有相當部分係坐落於○○段000地號土地上，僅部分坐落於系爭土地上。又依被上訴人提出之國有基地租賃契約所載（見原審卷第20頁），足認系爭房屋因有部分坐落於國有之○○段000地號土地上，被上訴人因而與國有財產署北區分署簽訂國有基地租賃契約，承租國有土地255平方公尺。衡諸常情，倘若訴外人林百川就系爭土地為有權占有，系爭土地面積甚廣，為3029.17平方公尺，林百川建築系爭房屋時，應會完全建築在其「有權占有」之系爭土地上，實無可能將房屋之一部分搭建於相鄰之國有土地上，徒增與鄰地所有人間之糾紛與困擾。從而，由系爭房屋之坐落現狀，難以認為林百川就系爭土地為有權占有。

(4)綜上各情，上訴人於52年5月間將當時之○○段000-0地號土地出售予訴外人黃慶和時，堪信並未移轉該土地之占有予訴外黃慶和，亦未同意黃慶和使用該土地，揆之前開說明，黃慶和就○○段000-0地號土地即屬無權占

01 有，其後之蘇蕭愛、林百川，亦均屬無權占有，被上訴  
02 人自無從基於占有連鎖之原理取得合法占有之權源。

03 4. 被上訴人另主張上訴人前以○○段000-0地號土地供林百  
04 川向台灣土地銀行為借款之擔保，林百川當年取得所有權  
05 ○○○鄉○○段000-0、000-0地號土地面積達4,792平方  
06 公尺，已足供建築房屋，若非對系爭土地有合法占有權源  
07 ，林百川應無可能甘冒風險將系爭房屋搭蓋於系爭土地上  
08 ，且林百川曾設籍於系爭房屋，以上均可佐證林百川對系  
09 爭土地有合法占有權限等情，被上訴人則否認林百川為合  
10 法占有，並以前詞置辯。經查：

11 (1) 58年4月間上訴人曾以○○段000-0地號土地，供訴外人  
12 林百川向台灣土地銀行作為借款之擔保，設定抵押權予  
13 台灣土地銀行，有土地登記簿謄本可參（見原審卷第81  
14 頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真。惟抵押權屬於  
15 擔保物權，目的在於當抵押義務人無法清償債務時，抵  
16 押權人得通過將標的物出賣獲取金錢之方式實現其債權  
17 ，故抵押物無庸提供予抵押權人管領使用，更無須交予  
18 抵押債務人占有使用。本件自無法以抵押權之設定，認為  
19 上訴人有將○○段000-0地號土地交予林百川占有使  
20 用之情。

21 (2) 訴外人林百川固依附表二所示判決結果，取○○○鄉○  
22 ○段000-0、000-0地號土地之所有權，然林百川取得此  
23 揭土地所有權，與其就系爭土地有無合法占有權源，二者  
24 洨不相涉，彼此間無必然之關聯。況如前述，系爭房  
25 屋有相當部分坐落於國有之○○段000地號土地上，被  
26 上訴人因此與國有財產署北區分署簽訂國有基地租賃契  
27 約，承租國有土地255平方公尺。倘依被上訴人所辯，  
28 林百川不可能甘冒風險將系爭房屋建築在其無權占有之  
29 土地上，則為何系爭房屋竟有部分坐落於顯係無權占有  
30 之國有土地上？且被上訴人猶須就占用國有土地部分辦  
31 理承租手續，益徵被上訴人此部分主張並不可取。

01 (3) 林百川固曾設籍於系爭房屋內，僅足佐證設籍該處之事  
02 實而已，此與林百川就系爭土地有無合法占有權源，亦  
03 不相干，實難憑此認定林百川係有權占有系爭土地。

04 5. 綜上，被上訴人主張其前手為有權占有，其依占有連鎖之  
05 原理，亦為有權占有，並不可採，上訴人請求被上訴人將  
06 前開占用部分之地上物拆除，將所占土地返還上訴人，於  
07 法則屬有據，應予准許。

08 (二) 被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由  
09 ？

10 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
11 利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人之土  
12 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會之通常觀念（最  
13 高法院61年台上字第1695號判例參照）。又按利息、紅利  
14 、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付  
15 債權，其各期給付之請求權，因5年間不行使而消滅，民  
16 法第126條亦有明定。是以無法律上之原因，而獲得相當  
17 於租金之利益，致他人受損害時，該他人之返還利益請求  
18 權，仍應適用民法第126條租金短期消滅時效期間5年之規  
19 定（最高法院65年度第5次民庭庭推總會議決定、66年9月  
20 26日66年度第7次民庭庭推總會議決議、96年度台上字第2  
21 660號裁判要旨均同此見解）。

22 2. 承前所述，被上訴人所有系爭房屋占有系爭土地如附圖A  
23 、C、D、F、H、J、G、I所示，面積合計為356.85  
24 平方公尺，無正當占有權源，被上訴人自屬無法律上之原  
25 因而受利益，並致上訴人受有不能使用該地之損害，揆諸  
26 前揭說明，上訴人請求被上訴人就系爭房屋占用系爭土地  
27 部分，自107年3月12日提起本件訴訟（見原審卷第3頁）  
28 回溯5年，以及自107年4月1日起起至清除地上物返還土地  
29 之日止，給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。

30 3. 依土地登記謄本所載，系爭土地並非位於都市計畫區內，  
31 則占用該地之租金尚不得依土地法第105條準用同法第97

條為依據而予以計算，應依土地法第110條第1項所定地租不得超過地價8%計算。查系爭土地於107年1月之申報地價為每平方公尺58元（見原審卷第6頁），經審酌系爭土地位處偏僻之臺東縣○○鄉，對外之聯外道路不寬，附近多為空地、林地，偶有住宅，並無商業活動等情，有現場照片、空照圖、地籍圖為證（見原審卷第7-8頁、第37-39頁），本院綜合上情，認應以系爭土地申報地價年息5%，以此計算被上訴人應給付之相當於租金之不當得利較為適當。從而，上訴人主張自起訴日起回溯5年以及自107年4月1日起至被上訴人拆除地上物、返還所占土地之日止，得請求給付不當得利之金額如下：

(1)回溯5年（即102年3月13日起至107年3月12日止）為5,174元（計算式： $356.85\text{平方公尺} \times 58\text{元} \times 5\% \times 5 = 5,174\text{元}$ ，小數點下四捨五入）。

(2)自107年4月1日起至被上訴人拆除地上物、返還所占土地之日止，每月為86元（計算式： $356.85\text{平方公尺} \times 58\text{元} \times 5\% / 12 = 86\text{元}$ ，小數點下四捨五入）。

4.又查起訴狀繕本係於107年3月23日寄存送達於被上訴人住所地之警察機關，有送達證書可憑（見原審卷第11頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，經10日發生送達效力，是本件起訴狀繕本送達翌日應為107年4月3日。

5.綜上，上訴人請求被上訴人給付5,174元及自107年4月3日起至清償日止，按法定利率計算之利息，並自107年4月1日起至拆除地上物、返還所占土地之日止，按月給付上訴人86元部分，為有理由，逾此數額，則難謂有理。

九、綜上所述，上訴人依民法第767條、第179條之規定，請求被上訴人將附圖所示A、C、D、F、H、J、G、I部分之地上物拆除，將所占土地返還予上訴人，暨請求被上訴人給付5,174元及自107年4月3日起之法定遲延利息，並自107年4月1日起至拆除地上物、返還所占土地之日止，按月給付上訴人86元之不當得利，為有理由，應予准許。上訴人逾上述

01 部分之請求，則屬無據，應予駁回。從而，原審就前開應予  
02 深許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予  
03 廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項  
04 、第3項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為  
05 上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄  
06 改判，為無理由，應駁回其上訴。

07 十、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  
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
09 逐一論列，上訴人聲請傳訊證人林元流，亦無必要，均附此  
10 敘明。

11 十一、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事  
12 訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第79條，判決  
13 如主文。

14 中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日  
15 　　　　　　民事庭審判長法　　官　　王紋瑩  
16 　　　　　　法　　官　　邱志平  
17 　　　　　　法　　官　　李珮瑜

18 以上正本係照原本作成。

19 本件不得上訴。

20 中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　28　　日  
21 　　　　　　書記官　　林鈺明

22 附表一：

23 民國35年 24 總登記之 25 地號（坐 26 落臺東縣 27 ○○鄉）	28 74年11月4 29 日分割登記 30 ，分割後地 31 號（即重測 32 前地號）	33 重測後地號	34 目前登記之所有權 35 人	備註（相關證本出處）
○○段 000-0 (面積46 75平方公 尺)	○○段000 -0 (面積 1180平方公 尺)	○○段000 (面積 1081.37平 方公尺)	訴外人林○○	原審卷第106-109頁、第 113頁

01 (續上頁)

02 尺)	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	32	33	34
	35	36	37	38
	39	40	41	42
	43	44		
○○段000-00 (面積2815平方公尺)	○○段000-00 (面積3029.17平方公尺)	林許幸子	原審卷第106-109頁、第75-77頁、第6頁	
○○段000-00 (面積680平方公尺)	○○段000-00 (面積406.35平方公尺)	林許幸子	原審卷第106-112頁、第114頁	
○○段000-0 (面積1317平方公尺)	○○段000-0 (面積1408平方公尺)	吳清誥	原審卷第115-120頁	
	○○段000-00		原審卷第115頁	
○○段000-0 (面積3878平方公尺)	○○段000-0 (面積3475平方公尺)	吳清誥	原審卷第121-126頁	
	○○段000-00		原審卷第121頁	

31 附表二：

32 案號	33 當事人	34 訴訟標的與標的物 (土地)	35 判決結果	36 判決書中記載林許幸子就有無出售予黃慶和之陳述
37 臺灣臺東地方法院 38 69年度訴 39 字第380 40 號	41 原告： 42 林百川	43 訴訟標的： 所有權移轉 登記 標的物： (1)○○段00 0-0、000-0 (對蘇蕭愛	44 原告之訴駁回。	林許幸子陳述：○○段000-0地號土地於52年5月間出售予黃慶和，並主張林百川之請求罹於15年之請求權時效。

01 (續上頁)  
02  
03  
04  
05  
06  
07

	被告： 林許幸子 蘇蕭愛	) (2)○○段00 0-0 (對林 許幸子)		
本院70年 度上字第 45號	上訴人： 林百川	訴訟標的： 所有權移轉 登記 標的物： (1)○○段00 0-0、000-0 (對蘇蕭愛 ) (2)○○段00 0-0 (對林 許幸子)	(1)蘇蕭愛應協同林 百川將○○段000 -0、000-0地號土 地辦理所有權移轉 登記。 (2)林百川對林許幸 子之請求，上訴駁 回。	林許幸子陳述：伊與林百 川無契約關係，無義務將 ○○段000-0地號土地移 轉登記予林百川，伊於52 年5月間出售土地予黃慶 和，黃慶和再於55年間出 售予蘇蕭愛，均未辦理所 有權移轉登記。
最高法院 70年度台 上字第 3997號	上訴人： 林百川	訴訟標的： 所有權移轉 登記 標的物： ○○段431 -4	原判決關於駁回林 百川對林許幸子之 請求廢棄，發回本 院。	
本院71年 度上更(一) 字第 13號	上訴人： 林百川	訴訟標的： 所有權移轉 登記 標的物： ○○段431 -4	林百川對林許幸子 之請求，上訴駁回 。	林許幸子陳述：黃慶和於 52年5月向伊購買○○段 000-0地號土地時，未付 清價款，致未取得移轉登 記，黃慶和於55年間以買 空賣空之方式，再賣與蘇 蕭愛，伊與林百川之間無 買賣關係，並主張黃慶和 之請求權已經罹於時效， 蘇蕭愛與林百川間之買賣 ，未經伊承認，不生買賣 效力，另伊提供土地與林 百川設定抵押，係因林百

01 (續上頁)  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08

				川擬在○○鄉山坡地種植甘蔗，乏資經營向伊配偶林元流請求，伊才提供作為抵押物，伊未曾同意將土地移轉登記予林百川。
最高法院 71年度台 上字第 3932號	上訴人： 林百川	訴訟標的： 所有權移轉 登記 標的物： ○○段431 -4	上訴駁回。	