

# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

## (100 年 10 月 26 日，100 年度上字第 126 號)

謝志誠◎整理

上訴人：國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場

被上訴人：王○各

上訴人主張：要求被上訴人返還占有之土地 10,509.22 平方公尺（含拆除地上物），並給付上訴人 749,846 元，暨自 98 年 8 月 23 日起至返還土地給原告之日止每年 62,004 元。

被上訴人主張：依據 96 年 1 月 31 日原民地字第 0960004629 號令發布之「公有土地增編原住民保留地處理原則」暨原民地字第 0960004628 號令修正發布之「公有土地劃編原住民保留地要點」，分別於 97 年 2 月 15 日、98 年 9 月 16 日向南投縣仁愛鄉公所申請補辦 144、144 之 1、144 之 2 地號土地增劃編原住民保留地，經南投縣仁愛鄉公所初審符合增編原則並分別以 97 年 5 月 16 日仁鄉土農字第 0970008101 號函、98 年 10 月 21 日仁鄉土管字第 0980019907 號函陳報南投縣政府原住民行政局在案。

法院認定：（1）依行政院發布之「公有土地增編原住民保留地處理原則」第五點：「鄉（鎮、市）公所應於完成現地會勘及審查後一個月內，……應將符合第三點規定之土地繕造清冊，按土地權屬分別依土地法、國有財產法及相關公產管理法規徵得同意後，層報行政院原住民族委員會轉呈行政院核定」之規定，行政院原住民族委員會就被上訴人之申請案，自應徵求系爭土地之管理機關即國立臺灣大學同意後，始得送由行政院核定。（2）臺灣大學就被上訴人之申請案，先於 97 年 7 月 18 日以校生農字第 0970022270 號函回覆行政院原住民族委員會稱：「主旨：貴會函請同意本校生物資源暨農學院附設山地實驗農場所轄南投縣仁愛鄉○○段 144 地號 1 筆國有土地，補辦增編為原住民保留地乙案，經本校綜合評估之後歉難同意，……。」再於 98 年 11 月 17 日以校生農字第 0980048235 號函回覆南投縣政府原住民族行政局表示不同意。（3）行政院原住民族委員會於 100 年 6 月 28 日以原民地字第 1001034985 號函回覆本院表示：「……依上開規定，有關原住民申請補辦增劃編原住民保留地，依程序需經公產機關同意後，再由本會擬具計畫陳報行政院核定辦理增劃編為原住民保留地，並無未經管理機關國立臺灣大學同意，即由本會逕自將系爭……地號等公有土地增編為原住民保留地之情形」等。顯見依上開行政命令，公有土地經申請增劃編為原住民保留地時，必須由主管機關徵得土地管理機關表示同意，始能准許核定。（4）行政院原住民族委員會無從將被上訴人之申請案轉呈行政院核定辦理增劃編為原住民保留地。（5）被上訴人就 144、144 之 1、144 之 2 等地號國有土地申請補辦增編為原住民保留地，既未獲得系爭土地之管理機關即

國立臺灣大學表示同意，行政院原住民族委員會亦迄未將被上訴人之申請案轉呈行政院核定辦理增劃編為原住民保留地，則被上訴人占有之土地，即尚未取得合法正當之權源，應屬無權占有。上訴人自得依民法第 767 條所有物返還請求權，請求被上訴人將系爭土地之地上物拆除，並將土地返還上訴人。

法院判決：（1）被上訴人（王雅各）將土地返還予上訴人（台灣大學）。（2）被上訴人應給付上訴人 37 萬 4,928 元，及自民國 98 年 8 月 23 起至返還土地之日止，按年給付上訴人新臺幣 3 萬 1,002 元。

臺灣高等法院臺中分院民事判決 100 年度上字第 126 號

上訴人 國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場

法定代理人 葉德銘

訴訟代理人 陳榮昌律師

複代理人 李振祥律師

被上訴人 王○各

訴訟代理人 廖文賢

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於民國 99 年 12 月 30 日臺灣南投地方法院 98 年度重訴字第 34 號第一審判決提起上訴，本院於 100 年 10 月 12 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴及假執行部分並訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應將坐落南投縣仁愛鄉○○段 144、144 之 1、143、146、147 地號土地如附圖（即南投縣埔里地政事務所民國 98 年 10 月 26 日土地複丈成果圖）編號 144-A001 所示面積 43.06 平方公尺之棚架倉庫予以拆除、編號 144-A002 所示面積 112.10 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A003 所示面積 30.43 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A004 所示面積 42.46 平方公尺、144-A005 所示面積 42.88 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A006 所示面積 81.95 平方公尺之蓄水池予以填平、編號 144-A007 所示面積 72.19 平方公尺之雞舍予以拆除、編號 144-A008 所示面積 415.78 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A009 所示面積 338.33 平方公尺之道路予以剷除、編號 144-A010 所示面積 3585.73 平方公尺之作物、棚架予以拆除、編號 144-A014 所示面積 17.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除、編號 144-1 所示面積 4340.19 平方公尺之作物、棚架予以拆除、編號 144-A011 所示面積 1235.89 平方公尺之果樹、果園予以剷除、編號 144-A013 所示面積 132.35 平方公尺、編號 143-A001 所示面積 5.29 平方公尺之鐵皮鐵架房屋予以拆除、編號 146-A001 所示面積 5.29 平方公尺、編號 147-A001 所示面積 7.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除，並將上開土地返還予上訴人。

被上訴人應給付上訴人新臺幣參拾柒萬肆仟玖佰貳拾捌元，及自民國九十八年八月二十三日起至返還系爭土地之日止，按年給付上訴人新臺幣參萬壹仟零貳元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

本判決第二、三項命被上訴人給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟壹佰玖拾柒元為被上訴人預供擔保後得假執行。

事實及理由

## 壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；此項規定，於第二審訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第 255 條第 1 項第 3 款、第 446 條第 1 項定有明文。本件上訴人請求相當於租金之不當得利部分，於原審時之聲明係請求被上訴人給付新臺幣（下同）1,214,147 元，暨自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地之日止，按年給付 115,498 元；上訴本院後，則減縮為請求被上訴人給付 749,846 元，暨自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地日止，按年給付 62,004 元，核屬減縮應受判決事項之聲明，依首揭規定，應予准許。

## 貳、兩造之主張

### 一、上訴人主張：

- （一）坐落南投縣仁愛鄉○○段 144、144 之 1、143、146、147 地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有，登記管理者為國立臺灣大學，上訴人係依國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場組織規程第 1 條規定所設立，置有場長，下設教學研究、管理、經營、秘書、人事、會計等單位，核屬國立臺灣大學分設之獨立機構，系爭土地係由上訴人占有管理，而本件上訴人起訴請求被上訴人拆除地上物返還系爭土地係屬管理業務範圍內之事項涉訟，是以上訴人具有當事人適格。
- （二）被上訴人無法律上權源占有上訴人管理使用之系爭土地如附圖（即南投縣埔里地政事務所民國 98 年 10 月 26 日土地複丈成果圖）編號 144-A001 至 144-A010、144-A014、144-1、144-A011、144-A013、143-A001、146-A001、147-A001 部分所示、面積合計 10,509.22 平方公尺之土地，並其上興建棚架倉庫、鐵皮房屋、蓄水池、雞舍、作物棚架、水塔、種植果樹農作物。而依「公有土地增編原住民保留地處理原則」第 5 點規定，符合第 3 點在 100 年 12 月 31 日前申請為原住民保留地者「將符合第 3 點規定之土地繕造清冊，按土地權屬分別依土地法、國有財產法及相關公產管理辦法徵得同意後，層報行政院原住民族委員會轉呈行政院核定」，國立臺灣大學依國有財產法規定為系爭土地管理機關，經行政院原住民族委員會徵求同意，但因被上訴人並非自始占有系爭土地，且系爭土地涉及水土保持等不合增編法則，故國立臺灣大學依法顯難同意，則系爭土地無法列為原住民保留地，被上訴人並無期待權，無論如何均無民法誠信原則可言。原審竟逕行依職權適用民法第 148 條誠信原則，且未依民事訴訟法第 296 條之 1 第 1 項、第 199 條第 1 項、第 2 項等規定，令兩造就上訴人收回系爭土地有無「重大公益需求或權

利重大受害之情形」，為必要之陳述及作適當完全之辯論，原判決顯然違背法令。是被上訴人占有系爭土地並無法律上權源，上訴人爰依所有物返還請求權，請求被上訴人將坐落系爭土地上、面積合計 10,509.22 平方公尺之地上物拆除，並將土地返還上訴人。

(三) 又國立臺灣大學於 83 年 8 月 23 日登記為系爭土地之管理者，被上訴人無權占有上訴人所管理之系爭土地長達 15 年，獲有相當於租金之利益，上訴人併依民法第 179 條規定，請求被上訴人返還相當於租金之不當得利。計算標準係依據土地法第 97 條、第 105 條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息 10% 為限計收租金。且依相關土地登記謄本土地標示部及地價謄本所示，系爭土地至 84 年 4 月 28 日始補辦編定，至 86 年 7 月始有登載地價，因無法知悉先前土地價值估算不當得利，乃減縮請求本金為 749,846 元。原判決對上訴人不當得利之請求，未說明任何理由，逕予駁回請求，顯有民事訴訟法第 468 條規定之違背法令。又上訴人之計算方式如下：

(1) 被上訴人占用系爭土地面積為：143 地號 5.29 平方公尺、144 地號 4,782.56 平方公尺、144 之 1 地號 5,708.43 平方公尺、146 地號 5.29 平方公尺、147 地號 7.65 平方公尺，共計 10,509.22 平方公尺。

(2) 系爭土地之申報地價：

① 86 年 7 月至 89 年 6 月均為 58 元/平方公尺。

② 89 年 7 月至 98 年 8 月 22 日均為 59 元/平方公尺。

(3) 系爭之土地價值：

① 58 元/平方公尺為 10,509.22 平方公尺×58 元=609,534.76 元。

② 59 元/平方公尺為 10,509.22 平方公尺×59 元=620,043.98 元。

(4) 被上訴人應返還相當於租金之不當得利金額：

① 86 年 7 月起至 89 年 6 月止 3 年為：年息 10/100：60,953 元×3 年=182,859 元。

② 89 年 7 月起至 98 年 6 月止 9 年為：年息 10/100：62,004 元×9 年=558,036 元。

③ 98 年 7 月 1 日起至 98 年 8 月 22 日止 1 月 22 日年息 10/100：5,167 元（62,004 元/12 月）+172 元（5,167 元/30 日）×22=5,167 元+3,784 元=8,951 元。

④ 自 86 年 7 月 1 日起至 98 年 8 月 22 日止總計為 182,859 元+558,036 元+8,951 元=749,846 元。

(四) 並於上訴後聲明：(1) 原判決廢棄；(2) 被上訴人應將坐落南投縣仁愛鄉○○段 144、144 之 1、143、146、147 地號土地如附圖編號 144-A001 所示面積 43.06 平方公尺之棚架倉庫予以拆除、編號 144-A002 所示面積 112.10 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A003 所示面積 30.43 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A004 所示面積 42.46 平方公尺、144-A005 所示面積 42.88 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A006 所示面積 81.95 平方公尺之蓄水池予以填平、編號 144-A007 所示面積 72.19 平方公尺之雞舍予以拆除、編號 144-A008 所示面積 415.78 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A009

所示面積 338.33 平方公尺之道路予以剷除、編號 144-A010 所示面積 3585.73 平方公尺之作物、棚架予以拆除、編號 144-A014 所示面積 17.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除、編號 144-1 所示面積 4340.19 平方公尺之作物、棚架予以拆除、編號 144-A011 所示面積 1235.89 平方公尺之果樹、果園予以剷除、編號 144-A013 所示面積 132.35 平方公尺、編號 143-A001 所示面積 5.29 平方公尺之鐵皮鐵架房屋予以拆除、編號 146-A001 所示面積 5.29 平方公尺、編號 147-A001 所示面積 7.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除，並將上開土地返還予上訴人；（3）被上訴人應給付上訴人 749,846 元，暨自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地之日止，按年給付上訴人 62,004 元。（4）第一、二審訴訟費用被上訴人負擔。（5）上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

## 二、被上訴人則以：

- （一）被上訴人係世居南投縣仁愛鄉之原住民，被上訴人父親即訴外人王忠吉於日據時代即承受祖先遺留耕作使用原住民傳統領域內之系爭土地，被上訴人並承襲耕作使用迄今。
- （二）行政院原住民族委員會為解決原住民於 77 年 2 月 1 日前即使用祖先遺留且目前仍繼續使用之公有土地，並輔導原住民取得土地等權利，以安定原住民之生計，經報請行政院核定辦理「補辦增劃編原住民保留地實施計畫」，並於 96 年 1 月 31 日分別以原民地字第 0960004629 號令發布「公有土地增編原住民保留地處理原則」暨原民地字第 0960004628 號令修正發布「公有土地劃編原住民保留地要點」，申請受理期限自公告實施之日起至 100 年 12 月 31 日止。
- （三）被上訴人已分別於 97 年 2 月 15 日、98 年 9 月 16 日向南投縣仁愛鄉公所申請補辦系爭 144、144 之 1、144 之 2 地號土地增劃編原住民保留地，經南投縣仁愛鄉公所初審符合增編原則並分別以 97 年 5 月 16 日仁鄉土農字第 0970008101 號函、98 年 10 月 21 日仁鄉土管字第 0980019907 號函陳報南投縣政府原住民族行政局在案。
- （四）被上訴人之祖先於國立臺灣大學設立山地農場前即在系爭土地上耕作使用，依據原住民族基本法第 5 條、第 21 條及第 23 條之基本精神，政府應尊重原住民土地擁有利用與管理模式之權利，上訴人應於行政院原住民族委員會將系爭土地核定增編原住民保留地前暫緩相關訴訟事宜。
- （五）並答辯聲明：（1）上訴人之訴駁回。（2）第一、二審訴訟費用由上訴人負擔。

## 參、本院得心證之理由：

### 一、有關上訴人請求排除侵害部分：

- （一）上訴人主張：系爭坐落南投縣仁愛鄉○○段 144、144 之 1、143、146、147 地號土地均為中華民國所有，管理者為國立臺灣大學，上訴人則係依國立臺灣大學生物資源暨農學院附設山地實驗農場組織規程第 1 條規定所設立，為系爭土地之管理機關等情，業經上訴人提出土地登記第二類謄本及地籍圖謄本（見原審卷第 6-10、139-141 頁）為證，堪信為真實。按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機



關行使所有人之權利，故對於是類財產，應准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院 51 年台上字第 2680 號判例及 71 年度台上字第 5035 號判決參照）。上訴人既為國有財產系爭土地之管理機關，依上揭說明，即有行使系爭土地所有權權能之權利。

(二) 上訴人復主張：被上訴人占有系爭土地如附圖編號 144-A001 至 144-A010、144-A014、144-1、144-A011、144-A013、143-A001、146-A001、147-A001 等部分所示，面積合計 10,509.22 平方公尺之土地，並在其上興建棚架倉庫、鐵皮房屋、蓄水池、雞舍、作物棚架、水塔、種植果樹農作物等情，業經原審會同南投縣埔里地政事務所人員勘測現場，並製作 98 年 19 月 25 日勘驗筆錄及現場照片 20 幀附卷可稽（見原審卷第 74-76、81-85 頁），且經南投縣埔里地政事務所於 98 年 12 月 8 日以埔地二字第 0980015108 號函檢送 98 年 10 月 26 日土地複丈成果圖在卷可憑（見原審卷第 94-95 頁），復為被上訴人所不爭執，上訴人此部分主張，可信為真實。

(三) 上訴人又主張被上訴人無權占有系爭土地乙節，則為被上訴人所否認，並辯稱：伊係原住民，承襲父親在系爭土地耕作使用迄今，且已依規定申請增劃編系爭土地為原住民保留地等語。是本件首應審究者，厥為被上訴人是否無權占有系爭土地？茲分述如下：

1. 按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院 72 年度台上字第 1552 號裁判參照）。本件被上訴人就系爭土地為國有，上訴人為系爭土地之管理機關部分，並無爭執，僅辯稱伊並非無權占有云云，依舉證責任之分配原則，自應由被上訴人就占有系爭土地有正當權源，負舉證之責。
2. 本件被上訴人就系爭土地之使用，已依行政院 96 年 1 月 12 日院臺建字第 0960080865 號函核准之「補辦增劃編原住民保留地實施計畫」及行政院原住民族委員會 96 年 1 月 31 日原民地字第 0960004629 號令發布之「公有土地增編原住民保留地處理原則」、96 年 1 月 31 日原民地字第 0960004628 號令修正發布之「公有土地劃編原住民保留地要點」，先後於 97 年 2 月 15 日、98 年 9 月 16 日就系爭 144、144 之 1、144 之 2 等地號國有土地申請補辦增編為原住民保留地，業經南投縣仁愛鄉公所現地會勘初審同意，再經南投縣政府於 97 年 5 月 22 日以投府原產字第 09700046070 號函將初審同意清冊相關資料送交行政院原住民族委員會，又經該委員會於 99 年 9 月 9 日以原民地字第 09900466121 號函請土地管理機關即國立臺灣大學表示同意等節，此有行政院原住民族委員會 99 年 5 月 18 日原民地字第 0990020274 號函、99 年 9 月 9 日原民地字第 09900466121 號函、99 年 11 月 11 日原民地字第 0990060620 號函、南投縣仁愛鄉公所 97 年 5 月 16 日仁鄉土農字第 0970008101 號函、98 年 10 月 21 日仁鄉土管字第 0980019907 號函及南投縣政府 99 年 1 月 4 日府授原產字第 09802655780 號函各件在

卷可稽（見原審卷第 102-131、157、171-172、181 頁），此亦為兩造所不爭之事實，堪予認定。

3. 惟依上開行政院發布之「公有土地增編原住民保留地處理原則」第五點：「鄉（鎮、市）公所應於完成現地會勘及審查後一個月內，……應將符合第三點規定之土地繕造清冊，按土地權屬分別依土地法、國有財產法及相關公產管理法規徵得同意後，層報行政院原住民族委員會轉呈行政院核定」之規定，本件行政院原住民族委員會就被上訴人之申請案，自應徵求系爭土地之管理機關即國立臺灣大學同意後，始得送由行政院核定。且行政院原住民族委員會亦於 100 年 6 月 28 日以原民地字第 1001034985 號函回覆本院表示：「……依上開規定，有關原住民申請補辦增劃編原住民保留地，依程序需經公產機關同意後，再由本會擬具計畫陳報行政院核定辦理增劃編為原住民保留地，並無未經管理機關國立臺灣大學同意，即由本會逕自將系爭……地號等公有土地增編為原住民保留地之情形」等語（見本院卷第 56 頁）。顯見依上開行政命令，公有土地經申請增劃編為原住民保留地時，必須由主管機關徵得土地管理機關表示同意，始能准許核定。
4. 而系爭土地之管理機關即國立臺灣大學就被上訴人之申請案，先於 97 年 7 月 18 日就系爭 144 地號土地部分以校生農字第 0970022270 號函回覆行政院原住民族委員會稱：「主旨：貴會函請同意本校生物資源暨農學院附設山地實驗農場所轄南投縣仁愛鄉○○段 144 地號 1 筆國有土地，補辦增編為原住民保留地乙案，經本校綜合評估之後歉難同意，……說明：……二貴會依據『補辦增劃編原住民保留地』實施計畫，……在該實施計畫法律位階尚未釐清之前，本校歉難同意。三復查旨揭 1 筆翠峰段 144 地號土地，本地區自日據時期（民國 26 年 9 月 11 日）由總督府 4116 號函令核准撥用於臺灣大學，並設置山地實驗農場。本校山地實驗農場成立之後亦劃編為保安林經管至今，其間無任何居民設籍，亦無原住民保留地，其情形與『公有土地增編原住民保留地處理原則』不合，若同意增劃編為原住民保留地後，必然影響保安林之整體性，干擾土砂扞止功能之發揮。四其次，因旨揭土地位於濁水溪霧社水庫集水區，且近幾年來霧社水庫因上游土地開發造成泥沙淤積嚴重（依據經濟部水資源局 91 年統計資料，霧社水庫淤積量已高達 39%），水庫容積量已大幅縮減，如增劃編為原住民保留地，居民平日生活相關活動將隨之頻繁，必然增加森林生態系負荷，長期亦將危及國土保安及涵養水源之功能，更恐危及下游霧社、春陽等居民飲水之安全。……」等語（見原審卷第 112 頁）；再於 98 年 11 月 17 日就系爭 144 之 1、144 之 2 地號土地部分以校生農字第 0980048235 號函回覆南投縣政府原住民族行政局稱：「……有關王雅各君申請本校生物資源暨農學院附設山地實驗農場經管之翠峰段 144-1、144-2 地號補辦增編為原住民保留地乙案，……旨揭土地已經鑑界完成，其產權為中華民國，管理機關為本校，王君（即被上訴人）擅自在該土地設立電錶、蓋屋舍等實已構成侵占行為，本校

已於 98 年 10 月 2 日現場會勘時表達不同意之意，且該案已進入司法訴訟程序，宜由法院公正裁決止爭」等語（見原審卷第 128 頁），各有上開函文影本在卷可按，復為兩造所不爭執，足堪認定。可知有關被上訴人之申請案，系爭土地之管理機關即國立臺灣大學經綜合評估國土保安及涵養水源等因素之後，並未表示同意。是依上開行政命令，行政院原住民族委員會仍無從將被上訴人之申請案轉呈行政院核定辦理增劃編為原住民保留地，至為明確。

5. 據上各節，被上訴人固已依相關規定提出本件申請案，惟各級主管機關仍須依相關法規逐一審核，始能決定准駁；並非一經被上訴人提出申請案，或於鄉公所及縣政府初審合格，被上訴人之申請案即必然應予核定，故原審逕認被上訴人於提出本件申請案以後，便對於合法使用系爭土地有期待利益，其信賴國家受理申請原住民保留地之程序亦屬值得保護之利益云云，實屬率斷。準此，被上訴人就系爭 144、144 之 1、144 之 2 等地號國有土地申請補辦增編為原住民保留地，既未獲得系爭土地之管理機關即國立臺灣大學表示同意，行政院原住民族委員會亦迄未將被上訴人之申請案轉呈行政院核定辦理增劃編為原住民保留地，則被上訴人占有系爭土地，即尚未取得合法正當之權源，應屬無權占有。上訴人自得依民法第 767 條所有物返還請求權，請求被上訴人將系爭土地之地上物拆除，並將土地返還上訴人。故原審逕認被上訴人占有系爭土地，非屬無權占有云云，顯有未洽。

二、有關上訴人請求不當得利部分：

（一）按無法律上之原因受有利益，而致他人受損害者，應返還其利益，民法第 179 條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，且無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，此亦有最高法院 61 年臺上字第 1695 號判例可資參照。次按土地法第 105 條準用同法第 97 條第 1 項規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之 10 為限。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之 10 最高額。

（二）本件被上訴人無權占有系爭土地，業如前述，故上訴人依民法第 179 條規定，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，洵屬有據。再者，衡諸系爭土地位於南投縣仁愛鄉山區，附近均為林業用地及農牧用地，經濟價值尚低，且交通並非便利等情，有系爭土地之地籍圖、空照圖及現場相片在卷可稽（見本審卷第 10-13、81-85 頁），則被上訴人因無權占有系爭土地所獲得之利益不高，本院認應依申報地價年息 5% 計算不當得利方屬適當，上訴人請求依申報地價年息 10% 計算，實嫌過高。又被上訴人無權占有系爭土地之面積共計 10,509.22 平方公尺，而系爭各筆土地之申報地價，自 86 年 7 月至 89 年 6 月



均為每平方公尺 58 元，自 89 年 7 月至 98 年 8 月 22 日均為每平方公尺 59 元（見本院卷第 83-87 頁地價謄本），則系爭土地自 86 年 7 月起至 89 年 6 月止共三年相當於租金之不當得利為 91,430 元（計算式： $58 \times 10509.22 \times 0.05 \times 3 = 91430.214$ ，元以下四捨五入）、自 89 年 7 月起至 98 年 6 月止共九年相當於租金之不當得利為 279,020 元（計算式： $59 \times 10509.22 \times 0.05 \times 9 = 279019.791$ ，元以下四捨五入）、自 98 年 7 月 1 日起至 98 年 8 月 22 日止共 1 月又 22 日相當於租金之不當得利為 4,478 元（計算式： $59 \times 10509.22 \times 0.05 \times \left[ \frac{1 + 22/30}{12} \right] = 4478.095$ ，元以下四捨五入），故自 86 年 7 月 1 日起至 98 年 8 月 22 日止總計 374,928 元（計算式： $91430 + 279020 + 4478 = 374928$ ）。另上訴人亦得請求被上訴人自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地之日止，按年給付 31,002 元（計算式： $59 \times 10509.22 \times 0.05 = 31002.199$ ，元以下四捨五入）。是上訴人請求被上訴人給付自 86 年 7 月 1 日起至 98 年 8 月 22 日止相當於租金之不當得利，總計 374,928 元，及自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地之日止，按年給付上訴人相當於租金之不當得利 31,002 元，於法有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

三、從而，上訴人依民法第 767 條所有物返還請求權，請求被上訴人將坐落南投縣仁愛鄉○○段 144、144 之 1、143、146、147 地號土地如附圖編號 144-A001 所示面積 43.06 平方公尺之棚架倉庫予以拆除、編號 144-A002 所示面積 112.10 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A003 所示面積 30.43 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A004 所示面積 42.46 平方公尺、144-A005 所示面積 42.88 平方公尺之鐵皮房屋予以拆除、編號 144-A006 所示面積 81.95 平方公尺之蓄水池予以填平、編號 144-A007 所示面積 72.19 平方公尺之雞舍予以拆除、編號 144-A008 所示面積 415.78 平方公尺之棚架予以拆除、編號 144-A009 所示面積 338.33 平方公尺之道路予以剷除、編號 144-A010 所示面積 3585.73 平方公尺之作物棚架予以拆除、編號 144-A014 所示面積 17.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除、編號 144-1 所示面積 4340.19 平方公尺之作物棚架予以拆除、編號 144-A011 所示面積 1235.89 平方公尺之果樹果園予以拆剷除、編號 144-A013 所示面積 132.35 平方公尺、143-A001 所示面積 5.29 平方公尺之鐵皮鐵架房屋予以拆除、編號 146-A001 所示面積 5.29 平方公尺不銹鋼水塔予以拆除、147-A001 所示面積 7.65 平方公尺之不銹鋼水塔予以拆除，並將上開土地返還予上訴人；及依民法第 179 條規定，請求被上訴人給付 374,928 元，暨自 98 年 8 月 23 日起至返還系爭土地之日止，按年給付上訴人 31,002 元，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又就上訴人勝訴部分，上訴人陳明願供擔保請准假執行之宣告，經核於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併此敘明。

伍、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第 450 條、第 449 條第 1 項、第 79 條、第 463 條、第 390 條第 2 項，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 10 月 26 日

民事第一庭 審判長法 官 吳火川  
法 官 陳繼先  
法 官 許秀芬

以上正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後 20 日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後 20 日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第 466 條之 1 第 1 項但書或第 2 項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 吳姁穗

中 華 民 國 100 年 10 月 27 日