

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第188號

上訴人 林敬航
訴訟代理人 曾婉禎律師
被上訴人 大路觀育樂事業股份有限公司

法定代理人 黃建勳
訴訟代理人 吳尚昆律師
葉思慧律師
柯雅珊律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國113年1月24日臺灣屏東地法院111年度訴字第587號第一審判決提起上訴，本院於114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除減縮部分外）廢棄。

被上訴人應返還坐落於屏東縣○○鄉○○段0000地號土地上如附圖所示編號A水井、編號B電箱室予上訴人。

第一、二審（除減縮部分外）訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

(一)被上訴人之法定代理人原為江鈴鈴，於本院審理時變更為黃建勳，業據聲明承受訴訟，並提出公司變更事項登記卡及經濟部函為據（見本院卷第139至150頁），核無不合，應予准許。

(二)按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上訴人原依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還如附圖所示編號A水井、編號B電箱室等地上物予上訴人，於本院追加依切結書之法律關係為請求權基礎，被上訴人雖不同意其追加，然上訴人所為追加與原主張基礎事實同一，合於前揭規定，應予

01 准許。

02 貳、實體事項：

03 一、上訴人主張：伊於民國106年8月18日與原審共同被告阮呂芳

04 周簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊向阮呂芳周

05 購買坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土

06 地）、0000地號土地（下稱0000地號土地），阮呂芳周依約

07 應於土地所有權移轉登記後，於簽約後3個月內未移除土地

08 上之地上物者，即依現況點交。詎簽約3個月後，系爭土地

09 上仍有如附圖所示編號A水井、編號B電箱室（下合稱系爭地

10 上物）。又被上訴人於106年8月18日簽立系爭契約當日，出

11 具切結書表示同意系爭土地上之地上物如未依約限期移除，

12 則交由伊處置（下稱系爭切結書）。詎被上訴人未經伊同意

13 迄今仍占有系爭地上物，受有占有之利益，致伊受有損害，

14 爰依民法第179條規定、系爭切結書約定，提起本件訴訟，

15 聲明：被上訴人應返還坐落於系爭土地上如附圖所示編號A

16 水井、編號B電箱室予上訴人等語（至上訴人於原審請求返

17 還附圖編號C電桿部分，經原審判決駁回，嗣經上訴後撤回

18 此部分聲明、減縮請求，非本件審理範圍，不予載述。）

19 二、被上訴人則以：上訴人於本院審理時始遲延提出系爭切結

20 書，伊不同意上訴人訴之追加。又系爭地上物自台鳳股份有

21 限公司（下稱台鳳公司）興建後即經富茂開發股份有限公司

22 （下稱富茂公司）移轉予伊，阮呂芳周並未曾取得並讓與事

23 實上處分權予上訴人，上訴人自不得主張返還。再者，系爭

24 契約僅處理土地及鳳梨等作物，而系爭切結書則為承租人農

25 作物清除之約定，與系爭地上物權利歸屬無關。況伊並非系

26 爭契約當事人，邱麗慧亦僅為阮呂芳周簽約時之有權代理

27 人，阮呂芳周或伊均無任何移轉系爭地上物事實上處分權之

28 行為，上訴人亦未舉證其受有何損害及伊受有何種利益，故

29 本件並無表見代理、無權處分或不當得利之情事等語置辯。

30 三、原審判決駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，於本院

31 更正聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應返還坐落於

01 系爭土地上如附圖所示編號A水井、編號B電箱室予上訴人。
02 被上訴人則聲明：上訴駁回。

03 四、兩造不爭執事項：

04 (一)上訴人於106年8月18日與阮呂芳周簽訂系爭契約，約定由上
05 訴人向阮呂芳周購買系爭土地、0000地號土地。

06 (二)系爭土地上有如附圖所示編號A水井、編號B電箱室及編號C
07 電桿。

08 五、兩造之爭點：上訴人依民法第179 條規定及系爭切結書約
09 定，請求被上訴人返還如附圖所示編號A 水井、編號B 電箱
10 室，是否有據？

11 六、本院之判斷：

12 (一)上訴人主張：被上訴人於106年8月18日出具切結書表示同意
13 系爭土地上之地上物，如未限期移除者，則交由上訴人處
14 置，上訴人取得系爭地上物之事實上處分權等語，業經提出
15 系爭切結書為證（見本院卷第297至298頁），並舉證人梁瑞
16 恩及丁哲和之證詞為據，然為被上訴人否認。經查：

17 1.上訴人於106年8月18日與阮呂芳周簽訂系爭契約，約定由上
18 訴人向阮呂芳周購買系爭土地、0000地號土地，而系爭契約
19 陳美瓊為見證人，記載買方（上訴人）「簽約代表人」為梁
20 瑞恩，賣方（阮呂芳周）「簽約代表人」為邱麗慧，有系爭
21 契約在卷可稽（見原審卷第29至33頁），為兩造不所爭。再
22 者，據證人梁瑞恩於本院審理時證稱：（106年8月18日）陳
23 美瓊有說3個月內要處理系爭土地上之地上物，若沒有處
24 理，地上物就屬於買方的等語（見本院卷第160頁）。另據
25 證人陳美瓊於原審證述：買賣時有簽約，原地主有說地上除
26 了鳳梨以外，還有其他如樹木、地上物等比較有價值物品，
27 原地主都要搬走，如果系爭土地上之物品3個月後沒有搬
28 完，所留下的東西都歸買主，是被上訴人代理人邱麗慧當時
29 簽約時講的，我都有在場等情（見原審卷第254至255頁）。
30 則依上開二人證詞，買賣雙方就系爭土地上之地上物，提及
31 若未能於3個月內由賣方搬離，即歸由買方所有並處理，均

01 無異議之情節，證述均屬一致。

02 2.據證人即撰擬系爭契約之地政士丁哲和於本院證述：系爭契
03 約是伊擬稿，簽約地點是在被上訴人經營渡假村內。106年8
04 月8日簽約當日，介紹人（指陳美瓊）好像有提到地上物黃
05 花鳳鈴木、鳳梨等要移走，有寫切結書。切結書是被上訴人
06 簽完系爭契約後拿出來的等語（見本院卷第161至163頁），
07 並當庭提出系爭切結書附卷存參（見本院卷第171至173
08 頁）。再者，觀諸系爭切結書之內容，為土地出賣人代理人
09 邱麗慧及李永槐，以及被上訴人共同出具，前言記載：「茲
10 因甲方（按：阮呂芳周、謝玉環，所有權人）出售系爭土地
11 予林敬航先生（以下簡稱買受人），然前揭土地現尚有承租
12 人耕種農作物尚未收成，為杜爭議並確保買受人權益，特此
13 切結如下：..」，第1條記載「...丙方（按：訴外人顏佑
14 霖、閔黎明）承諾於107年3月31日前全數清除完畢。『如有
15 任何留置物品，得視作廢棄物任由買受人處置』，...如受
16 有其他損害、買受人亦得併向甲、乙（按：被上訴人）、丙
17 三方另行請求賠償。」，第3條記載「甲、乙雙方『保證』
18 丙方依第1條及第2條所規定之期限將系爭土地上之農作物及
19 其他地上作物『清除完畢』、『恢復原狀交還買受人』」等
20 語（見本院卷第171至173頁、第297至298頁），依系爭切結
21 書之文義，係表明於期限屆滿後倘土地上仍置有物品，則物
22 品任由上訴人處置，以及應以清除地上物後之土地狀態交予
23 上訴人之意旨，用意應係擔保上訴人取得系爭土地日後並無
24 因地上物事宜致遭第三人求償。

25 3.至證人丁哲和固證述：系爭契約簽立當時買方、被上訴人並
26 未提及系爭土地上有水井、電箱室等之地上物，只有提到鳳
27 梨、黃花鳳鈴木要移走等語（見本院卷第163頁），然系爭
28 契約時，當天有在場有丁哲和、黃宗宏、黃建勳（按：現被
29 上訴人法定代理人）、李永槐、邱麗慧（被上訴人副總經
30 理）、陳美瓊、陳素珍（被上訴人公司財務經理）等語，亦
31 據證人丁哲和明確證述在卷（見本院卷第162、163頁），惟

01 簽立系爭契約當時，既有任職於被上訴人之人員、主管在
02 場，同日簽立系爭契約後，被上訴人又提出其簽署之系爭切
03 結書，切結書載明期限屆滿後倘土地上仍置有物品，則物品
04 任由上訴人處置，以及應以清除地上物後之狀態交付系爭土
05 地之意旨，並經被上訴人蓋印，為被上訴人不爭執（見本院
06 卷第266頁），業如前述。此外，被上訴人於106年1月1日出
07 租系爭土地予顏佑霖，有土地租賃合約書在卷可參（見本院
08 卷第300頁），則衡諸被上訴人既非原登記之土地所有權
09 人，竟得將系爭土地出租予他人收取租金，並願與系爭土地
10 之出賣人共同出具前揭意旨之系爭切結書予上訴人，益證被
11 上訴人就系爭土地有水井、電箱室等之系爭地上物知悉甚
12 詳，故上訴人主張被上訴人出具系爭切結書係同意土地上之
13 地上物限期未移除者，則由上訴人處置等情，應予採信。

14 4. 至被上訴人抗辯：阮呂芳周並非為系爭地上物事實上處分權
15 人，上訴人自無從因阮呂芳周讓與取得系爭地上物之事實上
16 處分權。又伊並非系爭契約之當事人，依債之相對性原則，
17 伊不受系爭契約之拘束，而邱麗慧僅為阮呂芳周之簽約代理
18 人，並非伊之代理人。此外，系爭契約僅處理土地及鳳梨作
19 物，系爭切結書則為承租人農作物清除之約定，與水井、電
20 箱室權利之歸屬無關云云。惟被上訴人已於簽立系爭契約前
21 將系爭土地出租予他人，在系爭契約簽立當日，又出具切結
22 書表示同意系爭土地上之地上物，如未於期限前移除者，均
23 交由上訴人處置，上訴人如有損害得向被上訴人求償乙節，
24 用意係擔保系爭土地上並無因地上物導致他人得對上訴人另
25 為請求，業經本院認定如前，況且被上訴人自承利用編號A
26 水井供水予隔壁農地使用，而農地所有權人為被上訴人之法
27 定代理人黃建勛，編號B 電箱室提供抽水用電等情（見本院
28 卷第271、305、307頁），難謂系爭切結書僅處理土地及農
29 作物而與坐落土地上之水井、電箱室無涉。此外，被上訴人
30 未能就系爭切結書僅為承租人農作物清除之約定，與水井、
31 電箱室權利之歸屬無關乙節舉出其他證據以實其說，則本院

01 審酌上揭事證，認被上訴人此部分抗辯，應屬無據，不足採
02 為不利於上訴人之認定。

03 5.綜上所述，上訴人此部分主張，應屬有據。

04 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益，民法第179條定有明文。承上所述，上訴人依系爭切結
06 書約定請求既有理由，系爭土地於106年9月13日以買賣為原
07 因移轉登記予上訴人（見原審卷第103頁土地登記謄本），
08 被上訴人迄今仍占有如附圖所示編號A 水井、編號B 電箱
09 室，為被上訴人所不爭執（見本院卷第271、305頁），則被
10 上訴人未經上訴人同意而占有系爭地上物，自無法律上原
11 因，致上訴人受有損害，自應依前揭民法第179條不當得利
12 規定，返還系爭地上物予上訴人。

13 七、綜上所述，上訴人依民法第179 條規定、系爭切結書約定，
14 請求被上訴人返還系爭土地上如附圖所示編號A 水井、編號
15 B 電箱室予上訴人，自屬正當，應予准許。從而，原審為上
16 訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求
17 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
18 示。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，諸如表見
20 代理、無權處分等及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不
21 足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 6 月 18 日

24 民事第四庭

25 審判長法 官 洪能超

26 法 官 李珮妤

27 法 官 郭慧珊

28 以上正本證明與原本無異。

29 本件不得上訴。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

31 書記官 邱李如