臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第207號

上　訴　人　蘇張秀英

被上訴人　　李容朱

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國114年7月9日臺灣屏東地方法院114年度訴字第65號第一審判決提起上訴，本院於115年2月3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。

事實及理由

一、上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人起訴主張：屏東縣○○市○○段000地號土地為財政部國有財產署南區分署（下稱國產署）管理之國有土地，被上訴人向國產署承租如原審判決附圖編號429⑴、429⑵土地（下稱系爭土地），租期自民國113年4月1日起至133年3月31日止。該土地於被上訴人承租前，編號429⑴遭上訴人設置花圃（下稱系爭花圃），編號429⑵遭上訴人搭建門牌號碼屏東縣○○市○○○路000號磚造鐵皮平房（下稱系爭建物），上訴人無權占用土地，妨害被上訴人對土地之占有管理，爰依民法第962條規定，請求上訴人清除花圃、拆除建物，返還土地予被上訴人，並依民法第179條規定，請求上訴人給付自113年4月1日起至返還土地之日止，相當於租金之不當得利。又被上訴人曾為上訴人代墊另案訴訟費用新臺幣（下同）9,367元、投標金1萬1,000元、土地使用補償金1萬2,972元、1,614元，共計3萬4,953元，亦屬不當得利，應返還予被上訴人。聲明：㈠上訴人應將花圃清除、建物拆除，並將土地返還被上訴人。㈡上訴人應給付被上訴人18萬元，及自114年4月1日起至返還土地之日止，按月給付

被上訴人1萬5,000元。㈢上訴人應給付被上訴人3萬4,953元。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、上訴人則以：兩造為親屬關係，上訴人無資力投標承租土地，故由被上訴人出面承租，兩造約定2年後可變更承租人時，再以原投標繳交之金額返還土地之承租權，然被上訴人未信守承諾，訴請拆屋還地，已違反兩造約定。上訴人於95年間興建建物時，不知占用土地，國產署於110、111年間，始告知上訴人占用土地，上訴人以所有之意思10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，且占有之始為善意並無過失，依民法第770條規定，上訴人為合法之登記人。又被上訴人於承租土地前，即知系爭建物占用土地，卻未表示異議而承租，依民法第796條規定，不得請求移去建物，上訴人願以每月1,000元之租金，租用被上訴人承租之土地。另系爭建物為上訴人唯一容身之處，上訴人年邁且經濟困難，加上該建物老舊，貿然拆除恐有坍塌危及生命之風險，故應判處免為拆除建物等語，資為抗辯。

四、原審判決上訴人應清除花圃、拆除建物，將土地返還被上訴人；且應給付被上訴人6,457元，及自114年4月1日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人538元；並應給付被上訴人3萬4,953元；暨附條件之准、免假執行之宣告；駁回被上訴人其餘之訴及其餘假執行之聲請。上訴人就原審判命清除花圃、拆除建物部分不服，提起上訴，聲明請求廢棄原審此部分判決，並駁回被上訴人在第一審就此部分之訴及假執行之聲請。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（上訴人就原審其餘敗訴部分，未據聲明不服）。

五、本院論斷：

㈠按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定有明文。又租賃物交付後，承租人於租賃關係存續中，有繼續占有其物而為使用收益之權利，承租人對於侵奪或妨害其占有之行為，得以己力防禦

之，其占有被侵奪時，亦得對於無權占有之他人，行使其占有物返還請求權，此就民法第423條、第941條、第960條及第962條等規定觀之甚明（最高法院106年度台上字第2908號判決意旨參照）。

㈡被上訴人主張：系爭土地為國產署管理之國有土地，被上訴人向國產署承租土地，租期自113年4月1日起至133年3月31日止，該土地於被上訴人承租前，編號429⑴遭上訴人設置花圃，編號429⑵遭上訴人搭建建物等情，為上訴人所不否認，亦據被上訴人提出國有基地標租租賃契約書、標租範圍圖示、現場相片及原審111年度訴字第775號民事判決為證（原審補字卷第13至31頁），且經原審於114年3月10日履勘現場屬實，並有勘驗筆錄、現場相片、土地登記謄本可稽（原審訴卷第77至88、139頁），堪認屬實。

㈢上訴人雖辯稱：兩造約定2年後可變更承租人時，再以原投標繳交之金額返還土地之承租權，被上訴人未信守承諾，訴請拆屋還地，已違反兩造約定云云，然此為被上訴人所否認，上訴人就兩造有此約定未提出任何證據以實其說，委不足採。又上訴人稱：於95年間興建建物時，不知占用土地，上訴人以所有之意思10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，且占有之始為善意並無過失，依民法第770條規定，上訴人為合法之登記人云云，然民法第770條適用前提以占有他人未登記之不動產為限，系爭土地為國產署管理之國有土地，並非未登記之土地，上訴人此部分所辯，亦非可採。

㈣上訴人復以：被上訴人於承租土地前，即知系爭建物占用土地，卻未表示異議而承租，依民法第796條規定，不得請求移去建物，上訴人願以每月1,000元之租金，租用被上訴人承租之土地云云。按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，民法第796條第1項固有明文。其立法

理由謂：「土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人如知其越界，應即提出異議，阻止動工興修。若不即時提出異議，俟該建築完成後，始請求移去或變更其建築物，則土地所有人未免損失過鉅。」，顯然係為保護土地所有人建築房屋，遇有逾越疆界之時，鄰地所有人知其越界，應即提出異議，阻止動工興修，以免土地所有人損失過鉅，然上訴人係無權占用系爭土地設置花圃及興建建物，並非越界建築，且被上訴人於承租土地時，上訴人已興建建物完成，自無從阻止動工興修，並無民法第796條適用餘地，上訴人此部分所辯，洵無足採。至上訴人所稱：系爭建物為上訴人唯一容身之處，上訴人年邁且經濟困難，該建物老舊，貿然拆除恐有坍塌危及生命風險，故應判處免為拆除建物云云，縱然屬實，亦無從解免其所應負拆屋還地之義務。

㈤依前論述，上訴人所有花圃及建物，無權占用被上訴人所承租之系爭土地，上訴人執民法第770條、第796條規定為辯，均無理由，上訴人自應清除花圃、拆除建物，並將土地返還予被上訴人。

六、綜上所述，被上訴人依民法第962條規定，請求上訴人清除花圃、拆除建物，並將土地返還予被上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決關於拆屋還地部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第三庭

審判長法　官　張維君

法　官　蔣志宗

法　官　秦慧君

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　黃瓊芳