臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度原上字第4號

上　訴　人　簡誠
　　簡高三平
共　　同
訴訟代理人　謝建智律師
被上訴人　　巴那夏
訴訟代理人　蔡涵如律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國114年7月30日臺灣屏東地方法院112年度原訴字第21號第一審判決提起上訴，本院於115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決除確定部分外廢棄。

二、前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：屏東縣○○鄉○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為被上訴人所有，上訴人無權占用系爭土地如原審判決附圖（下稱附圖）編號1048(3)部分、面積6,376㎡，上訴人簡高三平就其中6,327.99㎡種植芒果樹（下稱系爭芒果樹），上訴人簡誠就其中48.01㎡設置工寮（下稱系爭工寮），被上訴人因此受有相當租金之不當利益。爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為命簡高三平除去上開芒果樹、簡誠除去該工寮，返還土地予被上訴人，及命簡高三平給付被上訴人自民國112年9月21日起至返還土地之日止，按年給付新臺幣（下同）3萬6,449元之判決，並陳明願供擔保，請准宣告假執行（被上訴人就原審駁回逾上開請求金額部分，未據聲明不服，業已確定，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：訴外人簡村榮即簡誠之外曾祖父原在「番子寮

段184、220地號」土地耕作，訴外人林春雄原在「番子寮段273地號」土地耕作，該「番子寮段273地號」土地經造冊、重測後，登記為系爭土地。林春雄與簡村榮於66年10月7日簽訂「公有耕地交換契約書」（下稱系爭契約書），由林春雄將其耕作之系爭土地，與簡村榮耕作之上開184、220地號土地交換，自此系爭土地即由上訴人家族進行耕作迄今逾48年。詎訴外人巴有財即被上訴人之養父於屏東縣瑪家鄉公所調查時，佯稱其為系爭土地之實際耕作者，而由被上訴人於76年8月19日，以耕作權期間屆滿為原因，登記取得所有權，上訴人因此委由林春雄處理系爭土地買賣事宜，林春雄於77年9月10日代理上訴人與被上訴人前往屏東縣瑪家鄉調解委員會調解，並於同日簽訂協議書（下稱系爭協議書），由上訴人以55萬元之代價，向被上訴人購買土地所有權，上訴人依該協議書取得占用土地之合法權源，為有權占有，被上訴人請求簡高三平、簡誠除去芒果樹及工寮，並請求簡高三平返還不當得利，均屬無據。另系爭土地價值不高，簡高三平僅用以種植芒果樹，鄰近均為耕地，聯外道路狹小，交通不便利，不當得利金額以申報地價年息3%計算較為合理等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人前開請求，為其勝訴之判決，並為附條件之准、免假執行之宣告，駁回其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造對於系爭土地為被上訴人所有；簡高三平占用該土地如附圖所示編號1048⑶部分內面積6,327.99㎡，種植芒果樹；簡誠之工寮占用如附圖所示編號1048⑶部分內面積48.01㎡等情，均不爭執（本院卷第104頁），且有土地登記謄本、異動索引、現場照片及國土測繪圖資服務雲擷圖可稽(原審卷㈠第37、85至101、161至164、471、473頁，原審卷㈡第335頁），復經原審會同兩造、屏東縣屏東地政事務所（下稱

屏東地政事務所）測量人員履勘屬實，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖足憑（原審卷㈠第75至79頁、第183頁），可信為真實。

五、被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求簡高三平、簡誠分別除去系爭芒果樹及工寮，返還所占用土地，並請求簡高三平給付相當於租金之不當得利，為上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：㈠上訴人有無占有使用土地之合法權源？㈡被上訴人請求簡高三平、簡誠分別除去系爭芒果樹及工寮，返還所占用土地，是否有據？㈢被上訴人請求簡高三平給付相當於租金之不當得利，是否有理由？如得為請求，簡高三平應給付之數額為何？茲分述如下：

㈠上訴人有無占有使用土地之合法權源？

1.依屏東地政事務所114年5月9日函附屏東縣長治鄉番子寮段原住民保留地地籍圖、土地登記簿、屏東縣政府令、山地保留地地籍清冊及土地所有權登記聲請書（原審卷㈡第57至237頁），可知臺灣省政府民政廳曾於60年5月間，就屏東縣長治鄉番子寮段之山地保留地，向屏東地政事務所聲請辦理國有土地總登記（原審卷㈡第215至237頁），其中包含當時所編「屏東縣○○鄉○○○段000地號、面積0.7190公頃」（原審卷㈡第229頁）；其後臺灣省地政局測量總隊，就隘寮區各段土地製作土地合併分割及地域變更分割整理後之各項圖冊附表（原審卷㈡第85至213頁），其中地籍清冊部分，編列「番子寮段273地號」使用人登記為巴有財（原審卷㈡第147頁），編列「番子寮段184、220地號」使用人登記為簡村榮（原審卷㈡第129、135頁）；嗣臺灣省地政局測量總隊於61年間將上開圖冊附表移交屏東縣政府，屏東縣政府再轉交屏東地政事務所辦理（原審卷㈡第75、77、83頁），屏東地政事務所於登記時將原先編列「番子寮段273地號」變更為「番子寮段1048地號」（原審卷㈡第60頁），可認系爭土地現雖登記「番子寮段1048地號」，惟於辦理國

家總登記前，確曾編列為「番子寮段273地號」。又依系爭契約書之記載（原審卷㈠第117至119頁），林春雄以其耕作之「番子寮段273地號」土地，與簡村榮耕作之「番子寮段184、220地號」土地交換，係以臺灣省政府民政廳所編舊地號簽訂契約書，渠等互換耕作土地之使用現況，與上開地籍清冊登記使用人相符，並經林春雄於原審證稱：我與簡村榮於66年10月7日交換土地，公有耕地交換契約書是他人幫我寫的等語（原審卷㈠第334頁），復於本院證稱：有與簡村榮交換土地，有寫契約書等語（本院卷第117頁），堪認林春雄確曾與簡村榮交換土地耕作，且所交換耕作之「番子寮段273地號」即為系爭土地。

2.觀以兩造所不爭執之系爭協議書記載：「巴那夏（以下簡稱甲方）、林春雄（以下簡稱乙方）為坐落番子寮段1048號土地糾紛乙案，經雙方協調議定如左，以為共同遵守並行之：一、甲方坐落上項地段之土地同意讓與乙方承耕。二、乙方應交付甲方於該筆土地之整墾慰藉金55萬元整。是項經費於甲方提出辦理手續之一切文件之同時，乙方同意一次繳足。三、甲乙雙方議定9月15日上午一同前往代書事務所辦理交割。」（原審卷㈠第123頁），兩造對於該協議書實係就系爭土地（所有權）所簽訂之買賣契約及其中所指「交付整墾慰藉金55萬元」之性質為買賣價金等情，均不爭執（本院卷第156頁），然就系爭協議書之當事人為何人及所謂「同意承耕」何指，被上訴人主張係林春雄向被上訴人價購系爭土地，被上訴人同意交付土地予林春雄占有使用等語，上訴人則辯以：係林春雄代理上訴人與被上訴人簽訂買賣契約，被上訴人同意將系爭土地所有權移轉過戶予上訴人等語。經查：

⑴按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，並不限於當事人間直接為之，其由第三人為媒介而將各方互為

之意思表示從中傳達因而獲致意思表示之一致者，仍不得謂契約並未成立（最高法院68年台上字第1504號判決意旨參照）。至解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判決意旨參照）。

⑵查林春雄與被上訴人於77年9月10日，曾因系爭土地耕作權事宜，前往屏東縣瑪家鄉調解委員會調解，該日調解書記載：系爭土地經雙方同意私下和解等語，有調解書足參（原審卷㈠第121頁，下稱系爭調解書），而系爭協議書簽訂日期與調解日期相同，可知該調解書所載「私下和解」，即係於調解時另外簽訂協議書。衡以證人林春雄於本院證稱：我與姓簡的鄰居交換土地，我的土地與他交換後，就由簡村榮去耕作，簡村榮耕作後，姓巴的人就來占用水流地的部分，鄉公所來調查時，姓巴的人就說這塊土地是他耕作的，所以我們就去調解，因為姓巴的人耕作的部分只有一小部分，調解後，有簽書面；我是「幫」姓簡的人去調解，我當時有與姓巴的人說清楚，我是「幫」姓簡的人討土地回去；77年調解時，馮寶成、我、姓巴的人有去，姓簡的人沒有去，協議書簽完，姓巴的有申請印鑑給我，姓簡的沒有辦法登記，結果姓巴的兒子現在就來要這筆土地；姓簡的來找我，要我出面處理，因為姓巴的來要土地，這塊土地是我交換給姓簡的，所以由我出面幫忙處理，事實上土地交換好已經是姓簡的事情，而且我們有寫契約等語（本院卷第118、119頁）；於原審證述：被證1至4我都有看過，上面簽名是我簽的；交換後的系爭土地發現遭到被上訴人登記，經過上訴人跟我反應，我為了解決問題，出面跟上訴人商談如何處理；我給付55萬元給被上訴人，被上訴人同意把系爭土地給上訴人耕作，被上訴人也有同意要讓上訴人登記為所有權人，但因為兒子在工作等關係，沒有人去登記等語（原審卷㈠第170、171頁）。被上訴人亦自承：77年作調解筆錄時，我當時住在

高雄，我知道系爭土地有別人在使用，調解目的就是要將土地賣給他人，所以我才會將權狀交給他們處理等語（原審卷㈠第237、238頁），且對於有收受55萬元不爭執（原審卷㈠第148頁），並有收款證明足憑（原審卷㈠第125頁）。可知林春雄因曾與簡村榮交換土地耕作，且所交換耕作之「番子寮段273地號」即為系爭土地，業如前述，然其交予簡村榮耕作之系爭土地，嗣經被上訴人登記為所有權人，上訴人因此委託林春雄出面與被上訴人協議系爭土地耕作權及所有權過戶事宜，林春雄於調解及簽訂系爭協議書時，有告知被上訴人係幫上訴人處理系爭土地問題，而為被上訴人所明悉，因此於林春雄給付55萬元予被上訴人時，被上訴人乃同意系爭土地讓上訴人耕作，亦同意讓上訴人登記為土地所有權人，並申請印鑑證明交予林春雄辦理相關過戶事宜。

⑶佐以證人即參與林春雄與被上訴人於77年9月10日前往屏東縣瑪家鄉調解委員會調解時之調解委員會主席林玉如於原審證述：在調解前系爭土地就是由上訴人在耕作，林春雄當時有表示在調解前就已經與上訴人交換土地，由上訴人使用系爭土地，調解時林春雄沒有使用系爭土地，該調解的目的是為了讓上訴人可以繼續使用系爭土地；（何以出面與被上訴人處理系爭土地事宜的是林春雄，而非上訴人？）因為上訴人已經與林春雄交換土地，關於系爭土地的瑕疵就應該由林春雄「出面」處理等語（原審卷㈠第218至220頁）；證人即參與林春雄與被上訴人為上開調解時之調解委員馮寶如於原審證稱：我有簽過系爭調解書，我當時擔任調解委員，他們簽訂系爭協議書時，我有在場，系爭協議書上雖寫承耕，但實際上應該是買賣，就是被上訴人必須將系爭土地交予林春雄，林春雄再與上訴人交換；調解時，被上訴人知道林春雄是要把系爭土地交給上訴人使用，被上訴人也同意林春雄再把系爭土地交給上訴人使用，被上訴人知悉林春雄給付其55萬元，是要讓上訴人可以合法使用系爭土地等語（原審卷㈠第221至223頁）。益認林春雄於調解及簽訂系爭協議書時，

被上訴人確已知悉林春雄係為上訴人向其買賣系爭土地甚明，被上訴人主張其不知情林春雄係代理上訴人云云，委不足採。

⑷準此，系爭協議書雖係以林春雄具名所簽立，並未記載係代理上訴人之意旨，然經勾稽林春雄、林玉如、馮寶如之證述及被上訴人前揭所自承將土地賣予他人，顯由林春雄居中就兩造互為之意思表示從中傳達，包含買賣標的為系爭土地所有權及買賣價金為55萬元，因而獲致意思表示之合致，兩造以簽訂系爭協議書，成立系爭土地之買賣契約。

⑸至被上訴人主張：因林春雄不具山地人民身分，依63年10月9日臺灣省山地保留地管理辦法（下稱系爭辦法）第8條第2項規定，系爭土地之買賣契約即系爭協議書無效云云，然係爭土地之買賣契約存在於兩造之間，林春雄僅係為上訴人簽訂系爭協議書，已如前述，又兩造對於上訴人均為山地人民，均不爭執（本院卷第157、158頁），自不該當系爭辦法第8條第2項之適用，被上訴人此部分主張，洵非可採。

3.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389號判決意旨參照）。兩造間就系爭土地成立買賣契約，既認定如前，則上訴人抗辯其有權使用系爭土地，洵屬有據。

㈡從而，上訴人乃有權占有使用系爭土地，被上訴人請求簡高三平、簡誠分別除去系爭芒果樹及工寮，返還所占用土地，並請求簡高三平給付相當於租金之不當得利，均屬無據。則被上訴人得請求給付不當得利之數額為何，無再審究之必要。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人除去芒果樹及工寮，並請求簡高三平給付如上述聲明之不當得利，不應准許。原審就此部分為被上訴人勝訴

之判決，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

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，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　8　　日

原住民族法庭

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。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　黃瓊芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。