臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度原上易字第4號

上　訴　人　林明珠

訴訟代理人　林復華律師

　　林柏瑞律師

被　上訴人　朱進祥

訴訟代理人　劉展光律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國114年3月13日臺灣橋頭地方法院113年度原訴字第7號第一審判決提起上訴，本院於115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人返還如附表編號1至3所示土地，及按月給付金錢期間逾自民國113年4月23日起至遷出如附表所示土地並返還如附表編號4所示土地之日止，以及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

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。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔5%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000○0地號土地（下稱系爭土地）為伊所有，遭原審共同被告陳順貴擅自於其上如附表編號1至3所示部分搭蓋或設置建物、貨櫃屋、車廂等地上物（下稱系爭地上物），再將之及系爭土地交由上訴人占有使用，惟陳順貴就系爭土地並無使用權源，上訴人屬無權占用，伊自得本於所有權請求上訴人自系爭土地遷出，並返還系爭土地。且上訴人無權占用系爭土地已受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，伊自得請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日即民國113年4月23日起至返還系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）3,310元，爰依民法第767條第1項前段、中段及第179條規定提

起本件訴訟，聲明：㈠上訴人應自系爭土地遷出，並將系爭土地交還被上訴人。㈡上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付被上訴人3,310元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：系爭土地為原住民保留地，非原住民之訴外人陳鴻隆竟借用被上訴人名義向訴外人王○振、劉○郎購買系爭土地，並將之登記於被上訴人名下，已違反山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項等禁止規定，應屬無效，則被上訴人並非系爭土地之所有權人，不得請求伊遷出並返還系爭土地及給付不當得利。又系爭地上物為陳順貴所有，伊因協助陳順貴修繕系爭地上物，陳順貴同意伊可自106年4月起無償使用系爭地上物20年，陳順貴又係經系爭土地斯時所有權人即訴外人王○文同意搭蓋或設置系爭地上物，被上訴人購買系爭土地時應可輕易觀得系爭地上物存在，知悉或可得而知該債權關係，應受該債權關係拘束，伊並非無權占用系爭土地，況被上訴人早已知悉該債權關係，長久以來不為請求，已使伊相信其同意陳順貴繼續使用系爭土地，其卻在時間經過15年之後起訴請求，其權利之行使不無以損害他人為主要目的，有違誠信原則，應駁回其請求。另伊僅占用系爭地上物坐落系爭土地即如附表編號1至3所示範圍（下稱系爭甲範圍土地），且伊有付出協助修繕房屋之對價，方得使用系爭地上物，縱系爭地上物占用系爭土地需給付相當於租金之不當得利，理應由系爭地上物之所有權人陳順貴給付，而非由伊給付等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人應自系爭土地遷出，將系爭土地交還被上訴人，及自113年4月23日起至交還前開土地之日止，按月給付被上訴人430元，並為准免假執行之宣告，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回

（被上訴人敗訴及原審共同被告陳順貴敗訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍，不予贅述）。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地（面積3,310平方公尺）登記為被上訴人所有。

㈡劉○郎、王○振於98年4月28日以買賣為原因將系爭土地所有權移轉登記為被上訴人所有。

㈢系爭地上物現為上訴人占用。

㈣系爭土地位於○○部落範圍、○○國家風景區內，僅有觀光、登山健行及露營等產業較為興盛，目前無法透過大眾運輸前往，交通不便。

㈤系爭土地自113年1月起申報地價為每平方公尺31.2元。

五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項亦有明文。又登記為物權公示方法之一，登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，對其他第三人均得主張其登記之權利。若登記名義人之登記有無效或應塗銷之情形，於依法定程序塗銷該登記前，其直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權，最高法院101年度台上字第1828號判決參照。次按，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。又對於建物有所有權或事實上處分權之人，始有拆除該建物之權能，此乃命拆除建物返還土地之先決問題，觀之民法第765條規定自明。非建物所有權或事實上處分權人，在土地與建物非同屬一人之情況下，不可能將建物坐落之土地交還土地所有權人，蓋交還土地係指移轉土地之占有，交還土地必須先排除地上房屋，始克達成交還土地之目的，而使被上訴人得以占有使用（最高法院95年度台再字第57號、89年度台上字第1415號裁判參照）。經查：

1.上訴人固抗辯被上訴人係出借名義予非原住民購買系爭土地，並登記為所有權人，已違反禁止規定，應屬無效，則被

上訴人既非系爭土地所有權人，不得本於所有權向其請求云云。惟被上訴人現仍登記為系爭土地之所有權人，依上開規定，在該登記依法定程序塗銷以前，被上訴人直接前手以外之第三人，尚不得逕否認登記名義人之物權，被上訴人自得本於所有權向上訴人請求，是上訴人上開抗辯，尚非可採。

2.上訴人另抗辯其僅占用系爭甲範圍土地，並未占用系爭土地全部範圍云云。惟：

⑴當事人經法官整理協議之不爭執事項，其性質屬民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，自認人須舉證證明其所為自認與事實不符，或經他造同意，始得撤銷其自認（最高法院114年度台上字第2020號判決參照），兩造業經原審法院協同整理不爭執事項（原審原訴卷第173頁）：「系爭地上物及系爭土地自106年4月起由上訴人占有使用」，上訴人已自認其占用系爭土地，其嗣以其僅占用系爭甲範圍土地為由，撤銷上開自認，未獲被上訴人同意（本院卷㈠第80頁），自應就其未占用如附表編號4所示土地（下稱系爭乙範圍土地），負舉證之責。

⑵上訴人未於系爭土地上興建其他建物，亦無私設圍籬、圍牆、鐵絲網等將系爭土地包圍，固為被上訴人所不爭執（本院卷㈠第132頁），然上訴人未於系爭土地上搭蓋建物、圍籬，或任由野生植物生長，非即得謂其未占有使用系爭土地全部範圍，又上訴人曾將系爭土地提供予友人露營、舉辦活動，經友人於臉書表示感謝提供場地，有臉書截圖、照片可按（本院卷㈠第153至213頁），且為上訴人所不爭執（本院卷㈠第283頁），復曾因被上訴人張貼地主公告時報警，向警表示：系爭土地為原住民保留地，其為平地人無該地所有權，該地為使用權人陳順貴委託其使用及全權處理等節，有高雄市政府警察局○○分局○○派出所（下稱○○派出所）員警工作紀錄簿可查（原審審原訴卷第61頁），足見上訴人乃以系爭土地有權使用人自居，非僅占有使用系爭地上物坐落範圍，此外，上訴人就其未占用系爭乙範圍土地一節，並

無其他舉證，其自不得撤銷上開自認，而應認其自106年4月起占用系爭土地全部範圍。

3.上訴人復抗辯其係經陳順貴同意而使用系爭地上物，陳順貴又經王○文同意搭蓋或設置系爭地上物，且被上訴人知悉或可得而知該債權關係，應受該債權關係拘束，其並非無權占用系爭土地，縱非如此，被上訴人早已知悉該債權關係，卻在時間經過15年之後起訴請求，有違誠信原則云云。惟王○文未曾為系爭土地之所有權人，有土地人工登記簿謄本、地籍異動索引可按（原審原訴卷第139至159頁），難認陳順貴曾得系爭土地所有權人同意，上訴人上開抗辯均非可採。

4.綜上，上訴人占用系爭土地，且未證明其具使用權源，被上訴人自得本於所有權請求上訴人遷出系爭土地，並返還系爭乙範圍土地。至被上訴人雖另主張其得請求上訴人返還系爭甲範圍土地云云，惟上訴人非系爭地上物之所有權人，亦非事實上處分權人一節，既為被上訴人所不爭執，則上訴人顯無從排除系爭地上物，達成交還土地之目的，而使被上訴人得以占有使用，依上開說明，被上訴人此部分之主張，自非可採。

㈡按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，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（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。經查：

1.上訴人固抗辯其使用系爭土地有付出修繕房屋之對價，縱有不當得利，亦應由陳順貴負擔云云。惟上訴人自106年4月起無權占用系爭土地，其顯無法律上之原因而受有相當於租金之利益，且縱便其就系爭土地之使用已支付對價予陳順貴，然被上訴人並未因其占用系爭土地而取得對價，又因此不能利用土地而受有損害，被上訴人請求上訴人返還自起訴狀繕本送達翌日即113年4月23日（原審審原訴卷第129頁）起相

當於租金之不當得利，應屬有據，上訴人上開抗辯尚非可採。惟上訴人遷出系爭土地，並返還系爭乙範圍土地後，即已不再受有相當於租金之不當得利，被上訴人自不得再向其請求返還不當得利，是被上訴人逾此範圍之主張，亦非可採。

2.上訴人復抗辯占有系爭地上物基地者，為地上物所有人，而非使用人，因此被上訴人不得向其請求占用系爭甲範圍土地之相當於租金之不當得利云云。惟上訴人既不否認其占用系爭地上物，則系爭地上物坐落土地即系爭甲範圍土地自亦為其所占用，難認其並未因此受有相當於租金之不當得利，是其上開抗辯，仍非可採。

3.系爭土地面積為3,310平方公尺，自113年1月起申報地價為每平方公尺31.2元，又審酌系爭土地位於○○部落範圍、○○國家風景區內，僅有觀光、登山健行及露營等產業較為興盛，目前無法透過大眾運輸前往，交通不便等生活、商業機能及交通狀況，認被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，以系爭土地面積及土地申報地價5%計算，應為相當，則被上訴人請求上訴人自113年4月23日起至遷出系爭土地並返還系爭乙範圍土地之日止，按月給付430元之相當於租金之不當得利（計算式：3310×31.2×0.05÷12＝430，小數點以下四捨五入），洵屬正當。

㈢上訴人雖聲請函詢○○派出所：其於114年4月間報案內容，以證明陳鴻隆之友人李○珊曾擅自取走其置於系爭地上物之物品，並摘取系爭土地上野果；聲請函詢門號0000000000之持有人，並訊問該證人，以證明陳順貴是否具有訴訟能力。惟他人是否曾擅自取走上訴人之物品，並摘取系爭土地上野果，與上訴人是否占用系爭土地全部範圍無涉，而陳順貴是否具備訴訟能力，亦與本件無關，是本院自無調查上開證據之必要，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求上訴人遷出系爭土地，及返還系爭乙範圍土地，並自11

3年4月23日起至遷出系爭土地並返還系爭乙範圍土地之日止，按月給付430元，為有理由，應予准許，至其逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未恰，上訴意旨指謫原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日

原住民族法庭

審判長法　官　楊國祥

法　官　陳宛榆

法　官　楊淑儀

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　洪以珊

附表：		
編號	占用位置及範圍	面積
1	坐落高雄市○○區○○段000○0地號土地如附圖所示A部分	120㎡
2	同上土地如附圖所示B部分	28㎡
3	同上土地如附圖所示C部分	5㎡

（續上頁）

4	同上土地如附圖所示A、B、C部分以外範圍	3,157㎡