臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第10號

上　訴　人　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　蔡文健律師

複代理人　　王又真律師

訴訟代理人　楊家瑋律師

被上訴人　　許芳瑞律師即黃聰吉之遺產管理人

000000000000000000

追加被告　　謝靜芳

000000000000000000

　　黃韋澍

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於民國114年8月29日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第383號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

追加被告黃韋澍應將坐落高雄市○○區○○段○○段0000地號土地上如原判決附圖所示a-b-c間之鐵欄杆、原判決附圖編號DF所示土地上之水塔清除，將該部分土地返還予上訴人。

追加被告謝靜芳應給付上訴人新臺幣313元，及自民國115年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

第二審訴訟費用由追加被告黃韋澍、謝靜芳負擔。

事實及理由

一、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款定有明文。上訴人於原審係主張追加被告謝靜芳無法律權源，自民國107年7月6日起至112年5月31日止，以原判決附表一（下稱附表一）及原判決附圖（下稱附圖）所示地上物占用坐落高雄市○○區○○段○○

段0000◯0000地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一，則逕稱地號），追加被告黃韋澍無法律權源，自112年6月1日起以附表一所示地上物占用系爭土地，依民法第767條、第179條規定，請求謝靜芳返還不當得利、請求黃韋澍拆除地上物返還土地及返還不當得利，嗣上訴後，追加請求謝靜芳給付112年6月1日起至112年12月30日止以貨櫃屋（下稱系爭貨櫃屋）占用0000土地如附圖編號C所示部分所生不當得利，及請求黃韋澍清除0000土地上如附圖所示a-b-c間之鐵欄杆及編號DF所示之水塔（下合稱系爭地上物，分別稱系爭鐵欄杆、系爭水塔）並返還土地，係基於謝靜芳、黃韋澍無權占用系爭土地之同一基礎事實，依前開規定，應予准許。

二、被上訴人及黃韋澍、謝靜芳經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、上訴人主張：系爭土地係國有土地，上訴人為管理機關。訴外人黃聰吉（於113年6月12日死亡，由被上訴人擔任遺產管理人）向上訴人承租0000土地中面積3,500平方公尺之土地及0000土地中面積905平方公尺之土地，雙方約定租賃期間自103年5月1日起至112年12月31日止，黃聰吉應自任耕作、種植農作物使用（下稱系爭租約）。嗣因黃聰吉未將承租之土地作耕作使用，經上訴人多次限期改善未果，上訴人乃於111年6月21日發函終止系爭租約，該函已於111年6月23日送達黃聰吉，黃聰吉自斯時起已無使用系爭土地之權利。詎黃聰吉仍以系爭地上物占用0000土地，爰依民法第767條第1項規定，於原審求為命被上訴人清除系爭地上物並將該部分土地返還上訴人之判決（未繫屬本院部分，不予載述）。原審判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，並追加主張：黃聰吉已於107年7月6日將系爭地上物轉讓予謝靜芳，謝靜芳於112年2月14日將之轉讓予黃韋澍，黃韋澍以系爭地上物占用0000土地，屬無權占有，爰依民法第767條第1項規定，備位請求黃韋澍清除系爭地上物並返還土地，另謝靜芳於112年6月1

日起至112年12月30日止，以系爭貨櫃屋占用0000土地，屬無法律上原因受有利益，爰依民法第179條規定，請求謝靜芳返還新臺幣（下同）313元，上訴人上訴及追加聲明：㈠原判決駁回上訴人後開請求部分廢棄；㈡被上訴人應清除系爭地上物並將該部分土地返還上訴人；㈢黃韋澍應清除系爭地上物並將該部分土地返還上訴人；㈣謝靜芳應給付被上訴人313元，及自115年3月4日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被上訴人則以：上訴人已經收回系爭土地，伊既未承租使用系爭土地，上訴人不應向伊請求拆除系爭地上物，應找系爭土地占有人處理等語，資為抗辯。

五、謝靜芳則以：伊於105年間與黃聰吉簽署權利轉讓契約，及於107年7月間與上訴人簽立標租契約時，系爭土地現況與現今無異，伊未就系爭土地為任何變更，並於112年2月將系爭土地依原狀移轉讓與黃韋澍等語，資為抗辯。

六、黃韋澍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

七、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地係國有土地，上訴人為管理機關。

㈡黃聰吉（於113年6月12日死亡）與上訴人於103年10月30日簽訂系爭租約，承租0000土地中面積3,500平方公尺之土地及0000土地中面積905平方公尺之土地，雙方約定租賃期間自103年5月1日起至112年12月31日止，黃聰吉應自任耕作、種植農作物使用。

㈢上訴人派員於106年7月18日至系爭土地勘查，發現黃聰吉承租範圍之0000土地上有水泥地、土石地、活動廁所、垃圾桶、水塔、大石頭及部分堆木材，0000土地上有大石頭、置鐵支架、水泥地（兼通道）、鋼骨架鐵皮造興建中、水塔、活動廁所及貨櫃等地上物及物品。上訴人陸續於107年4月3日、107年5月17日、110年4月13日、111年4月19日以函文通知黃聰吉改善，黃聰吉置之不理，上訴人乃於111年6月21日

以函文通知依系爭租約第4條第21項第9款約定終止租賃關係，該終止函於111年6月23日送達黃聰吉。

㈣黃聰吉與謝靜芳於105年11月24日簽署「房屋買賣及土地權利轉讓契約書」，雙方嗣於107年7月6日簽署讓渡書，黃聰吉並於同日簽署拋棄書、切結書交予謝靜芳。謝靜芳於114年1月2日出具如原審卷二第301頁之書面予上訴人。

㈤黃韋澍與謝靜芳於112年2月14日簽署土地使用權轉讓契約書，黃韋澍自112年4月30日起至同年5月31日間將上開契約書約定之使用權轉讓權利金900萬元給付謝靜芳，謝靜芳亦於上開期間內移轉占有及交付建物、地上物予黃韋澍。黃韋澍另於112年12月間以10萬元向謝靜芳買受附圖編號C土地上之貨櫃屋，並於112年12月間取得占有。

八、本院之判斷：

㈠按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，如有不同者，應另行記載，關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。本就上訴人與黃聰吉訂有系爭租約，嗣因黃聰吉違反應自任耕作之約定，上訴人於111年6月21日以函文通知終止系爭租約，黃聰吉於111年6月23日收受該函文，系爭租約業已終止，黃聰吉與謝靜芳先後於105年11月24日、107年7月6日簽署房屋買賣及土地權利轉讓契約書、讓渡書、切結書，黃聰吉將所承租之系爭土地使用權利及其上全部固定設施（含系爭地上物、貨櫃屋）讓與謝靜芳，謝靜芳於112年2月14日與黃韋澍簽署土地使用權轉讓契約書，並於112年6月1日將系爭土地之使用權利及除系爭貨櫃屋外之其他固定設施讓與黃韋澍，黃韋澍另於112年12月底向謝靜芳買入系爭貨櫃屋並占有使用，系爭地上物雖為黃聰吉所設置，但已由黃韋澍輾轉受讓取得所有權，黃聰吉非系爭地上物之所有權人，附圖C所示土地於112年6月1日起至112年12月31日止係由謝靜芳以系爭貨櫃屋占有使用，黃韋澍、謝靜芳均係無權占用系爭

土地等節，有關兩造攻擊防禦方法之判斷及法律上意見，本院與原審判決相同，依前開規定，茲引用之，不再贅述。

㈡上訴人固主張黃聰吉於原審自認系爭地上物為其所設置，但無證據證明黃聰吉已將系爭地上物轉讓予謝靜芳云云。惟依黃聰吉與謝靜芳先後於105年11月24日、107年7月6日簽署之房屋買賣及土地權利轉讓契約書、讓渡書、切結書，載明謝靜芳受讓系爭土地上之全部農作物及地上物，謝靜芳與黃韋澍於112年2月14日簽署之土地使用權轉讓契約書，載明黃韋澍受讓土地上所有固定設施（不含貨櫃屋），並參以系爭鐵欄杆架設在水泥地邊緣處，欄杆外之地勢陡峭，其功用在於維護使用欄杆內土地者之安全，系爭水塔之用途在於提供土地使用者之用水，黃聰吉既將所承租土地之使用權讓與謝靜芳，謝靜芳嗣將該使用權讓與黃韋澍，黃聰吉、謝靜芳於交付土地使用權予受讓人時，一併將系爭地上物移轉予受讓人，較符合常情及經驗法則，是黃聰吉將上訴人承租之土地使用權讓與謝靜芳時，已一併將系爭地上物讓與謝靜芳，嗣再由謝靜芳將之讓與黃韋澍之事實，應堪予認定。從而，上訴人主張黃聰吉仍為系爭地上物之所有人云云，委無足採，其依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地上物並返還土地，洵屬無據。

㈢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、中段有明文規定。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地者，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定（最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參照）。系爭地上物為黃韋澍所有，已如前述，則上訴人依民法第767條第1項規定，請求黃韋澍拆除系爭地上物，將該部分土地返還上訴人，即屬有據。又謝靜芳於112年6月

1日起至112年12月31日止，以系爭貨櫃屋占用如附圖C所示土地38平方公尺，惟無占用之合法權源，謝靜芳係無法律上原因受有相當於租金之利益，致上訴人受有無法使用收益該部分土地之損害，則上訴人依民法第179條規定，請求謝靜芳返還所受相當於租金之不當利益，亦屬有據。本院審酌0000土地位在偏僻地區，附近無住家，交通、生活機能不便，有現場相片可稽（原審卷一第244至266頁），及該土地112年度申報地價為每平方公尺290元，並考量謝靜芳占有使用土地情狀，認為上訴人主張依0000土地申報地價之年息5%計算謝靜芳應給付相當於租金之不當得利，尚稱允當，並依此核計謝靜芳應返還之不當得利數額為313元。

九、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人清除系爭地上物並返還土地，為無理由，不應准許，上訴人依同一規定，追加請求黃韋澍清除系爭地上物並返還土地，及依民法第179條規定，請求謝靜芳給付313元，及自115年3月4日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日即115年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。至上訴人追加之訴為有理由，爰由本院判決如主文第二項所示。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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　黃瀚陞