臺灣屏東地方法院民事判決

115年度訴字第408號

原　　告　林蒼鴻

訴訟代理人　錢政銘律師

被　　告　宋清玉

000000000000000000

訴訟代理人　宋聰明

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如附圖編號C、D連線所示部分上之圍籬，及編號784(1)面積392.44平方公尺部分上之地上物（包括農作物）除去，將土地返還予財政部國有財產署南區分署，並由原告代為受領。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣200,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣588,660元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊向訴外人財政部國有財產署南區分署（下稱國產署）承租坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），惟被告擅自在系爭土地如附圖所示編號C、D連線部分上設置圍籬（下稱系爭圍籬），並在編號784(1)面積392.44平方公尺部分（下稱784(1)部分）設置地上物及種植農作物（下合稱系爭地上物），因國產署怠於行使物上請求權，爰依民法第242條及第767條第1項前段、中段規定，代位國產署請求被告將系爭圍籬及系爭地上物除去，及返還784(1)部分土地，並由伊代為受領等語，聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊父宋聰明前向訴外人林番妹買受系爭土地南北兩側之鄰地，林番妹併將系爭土地之使用權出售予宋聰明；嗣宋聰明訴請林番妹交付其所買受之北側鄰地，並持該勝訴

判決聲請強制執行，系爭圍籬即係依執行法院所指示之位置而設置。是以，伊有使用784(1)部分土地之合法權源，原告請求伊除去系爭圍籬、系爭地上物，及返還該部分土地，均屬無據等語置辯，聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第267頁）：

㈠系爭土地（重測前為同鄉新北勢段55-4地號）為國產署所管理之國有土地，原告自103年1月1日起承租系爭土地，最新之租期於122年12月31日屆滿；系爭土地之北側鄰地即同段786地號土地（重測前為同鄉新北勢段54-2地號，下稱甲地）為被告之父宋聰明與他人共有，南側鄰地即同段787地號土地（重測前為同鄉新北勢段54-8地號，下稱乙地）為被告所有。

㈡甲地及系爭土地於如附圖編號A-B-C-D連線所示部分上之鐵網圍籬為被告所設置，系爭土地於該圍籬以西即如附圖編號784(1)所示面積392.44平方公尺部分（即784(1)部分）為被告之果園，設有鐵網圍籬、浪板等地上物為界，並有檳榔、橘子、羅漢松、鳳梨等農作物。

四、按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。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242條、第767條第1項前段、中段分別定有明文。又出租人有以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務，苟租賃物為第三人不法占有時，並應向第三人行使其返還請求權，以備交付，其怠於行使此項權利者，承租人因保全自己債權得代位行使之，此觀民法第423條及第242條之規定自明（最高法院47年度台上字第1815號民事判決意旨參照）。再以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有

正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號民事判決意旨參照）。被告不爭執系爭土地為原告承租之國有土地，僅抗辯其有占有784(1)部分之合法權源，則本件爭點即為：被告占用784(1)部分土地，有無合法權源？

五、本院判斷如下：

㈠按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，僅於特定人間發生法律上之效力（最高法院86年度台上字第2098號民事判決意旨參照）。又買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人（最高法院83年度台上字第3243號民事判決意旨參照）。

㈡被告抗辯其父宋聰明已買受系爭土地之使用權一節，據其提出不動產買賣契約書、臺灣屏東地方檢察署93年度偵字第3734號詐欺案件（下稱偵案）94年3月17日勘驗筆錄及同年月28日訊問筆錄、照片、土地複丈成果圖、本院94年度訴字第160號請求返還土地事件（下稱另案）判決及95年5月1日屏院惠民執丙字第95執6875號執行命令、屏東縣政府地籍圖重測地籍調查通知書及地籍圖重測協助指界/實地測定界址定期通知書為證（見本院卷第213、273至305頁）。經查：宋聰明於83年6月10日與林番妹簽訂不動產買賣契約書，其記載之買賣標的為乙地（重測前面積為5,413平方公尺）內之5,000平方公尺，並於其他特約事項記載：「本件買賣係包括地上物（檳榔樹）及現耕之水利地」等語，固有土地登記簿、不動產買賣契約書在卷可參（見本院卷第171、273至277頁）。惟系爭土地於42年1月29日辦畢總登記時，編定使用種類為特定農業區農牧用地，地目為畑（旱），現仍為一般農業區農牧用地等情，有土地登記資料附卷可稽（見本院卷第229至235頁），則系爭土地是否即為上開不動產買賣契約書所指之「水利地」，已非無疑。又依偵案證人黃福南之證述（見本院卷第285頁），及宋聰明於另案之主張（見本院卷第245至249頁），堪認宋聰明一併向林番妹買受之標的

物，乃甲地中由林番妹耕作之部分，並非系爭土地。況系爭土地本屬國有，縱認上開不動產買賣契約書之標的包括林番妹於系爭土地之使用權，惟被告並未提出任何證據證明林番妹確有使用系爭土地之權利；又縱認林番妹就系爭土地有使用權存在，惟宋聰明與林番妹間之買賣契約乃債權契約，僅於其等間發生效力，仍不足以對抗系爭土地之所有權人。此外，本院95年度執字第6875號交還土地強制執行事件之執行標的物，僅為另案判決命林番妹交付之甲地內面積1,448平方公尺部分，有上開執行命令存卷可考（見本院卷第293頁），原難認執行法院曾就系爭土地指示設置圍籬之處，遑論因而使被告取得占用784(1)部分土地之合法權源。

㈢綜上，被告抗辯其有占用784(1)部分土地之合法權源云云，洵無可採。又784(1)部分土地位於原告向國產署承租之系爭土地範圍內，被告無權占有該部分土地，並於其上設置系爭圍籬及系爭地上物，已致原告之使用收益受有妨礙。出租人國產署知悉被告無權占有之上情，有其113年4月23日之土地勘查表、使用現況略圖、現況照片圖附卷可稽（見本院卷第79至85頁），惟怠於行使物上請求權，則原告為保全其債權，依民法第242條、第767條第1項前段、中段規定，代位國產署請求被告除去系爭圍籬及系爭地上物、返還784(1)部分土地，並由原告代為受領，即屬有據。

六、綜上所述，本件原告依民法第242條、第767條第1項前段、中段規定，請求被告除去系爭圍籬及系爭地上物，及返還784(1)部分土地，並由原告代為受領，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

民事第三庭　　法　官　李珮妤

正本係照原本作成。

如對判決上訴，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，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　11　　月　　18　　日

書記官　劉毓如