

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度原上易字第7號

上訴人 榮高育樂股份有限公司

法定代理人 莊東榮

訴訟代理人 吳灌憲律師

被上訴人 原住民族委員會

法定代理人 曾智勇(Ljaucu • Zingrur)

訴訟代理人 周春霖律師

上列當事人間請求拆除地上物返還土地事件，上訴人對於中華民國113年8月19日臺灣南投地方法院112年度原訴字第29號第一審判決提起上訴，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回(原判決主文第一項關於編號A4地上物「倉庫及水泥地」之記載更正為「棚架及倉庫」)。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落南投縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為中華民國所有並由伊管領之原住民保留地，上訴人無權占用系爭土地，並於系爭土地上設置如原判決附圖（下稱附圖）所示：編號A1，面積1,098平方公尺之棚架及水泥地；編號A2，面積6平方公尺之棚架及水泥地；編號A3，面積279平方公尺之棚架及水泥地；編號A4，面積22平方公尺之棚架及倉庫；編號B，面積73平方公尺之倉庫及水泥地；編號C，面積68平方公尺之柏油道路（下合稱系爭地上物），而獲有以系爭土地之歷年申報地價百分之8計算相當於租金之利益，致伊受有損害。伊自得請求上訴人拆除系爭地上物、返還所占用土地及給付相當於租金之不當得利。又

01 上訴人未能舉證證明有與高彩鳳間就系爭土地簽訂租賃契約
02 或使用權讓渡契約，且縱令上訴人與高彩鳳間就系爭土地有
03 前開契約，因上訴人不具原住民身分，該契約亦因違反原住
04 民保留地開發管理辦法第15條第1項及臺灣省山地保留地管
05 理辦法第6條之禁止規定而無效，上訴人自不得基於占有連
06 鎖關係對系爭土地主張有權占用。爰依民法第767條第1項前
07 段、中段及第179條規定，求為命上訴人將系爭地上物除去
08 騰空，並將系爭地上物所占用土地返還予伊，及給付新臺幣
09 （下同）1萬7,315元本息，暨自112年12月7日起至返還占用
10 土地之日止按月給付289元等語（原審為被上訴人勝訴之判
11 決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：高彩鳳係依據原住民保留地開發管理辦法取得
13 系爭土地之使用權。伊於79年4月1日至79年12月31日間之某
14 時（下稱79年間），以一次付清上百萬元之對價與高彩鳳就
15 系爭土地成立租賃契約或使用權讓渡契約。高彩鳳去世後，
16 高彩鳳之繼承人高○○繼承此契約義務，伊仍得對高彩鳳繼
17 承人主張有權占用，並基於占有連鎖之關係對系爭土地主張
18 有權占用，伊係合法使用系爭土地等語，資為抗辯。並上訴
19 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地
22 上物並返還所占用土地，為有理由：

23 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之；民法第767條第1項前
25 段、中段定有明文。經查：系爭土地於57年9月15日總登記
26 為中華民國所有，自89年3月14日起管理機關為被上訴人，
27 系爭土地為原住民保留地，系爭地上物占有系爭土地如附圖
28 所示位置，上訴人就系爭地上物有事實上處分權等情，為兩
29 造所不爭執（見本院卷第60頁不爭執事項1.2.3.），並有地
30 籍圖謄本、現場會勘照片、履勘照片、土地登記舊簿、航照
31 圖在卷可參（見原審卷第21、27、55至61頁；本院卷第95至

99、121頁），自應由上訴人就系爭地上物具有占用系爭土地之正當權源乙節，負舉證責任。

2.按臺灣省政府63年10月9日修正發布之山地保留地管理辦法第6條規定「山地保留地在辦理土地總登記之前，山地人民有無償使用收益之權，除本辦法另有規定外，不得將所使用之土地及其地上建築改良物或其權利作為典賣、質押、交換、贈與、租賃、售賣青苗及與平地人民合夥經營之標的」，及行政院依山坡地保育利用條例第37條，與農業發展條例第17條第2項，於79年3月26日頒布之原住民保留地開發管理辦法(原名山胞保留地開發管理辦法)第15條第1項規定「山胞取得山胞保留地之耕作權、地上權、承租權或無償使用權，除繼承或贈與得為繼承之原住民、原受配戶內之原住民或三親等內之原住民、不得轉讓或出租」，其意旨均係在保障依法受配原住民之生活，使原住民保留地能歸原住民耕作，以保障原住民之權益，避免非原住民脫法取巧，使原住民流離失所（參見山地保留地管理辦法第1條、原住民保留地開發管理辦法第3條規定），均為效力規定，如有違反，依民法第71條規定，應均屬無效（最高法院106年度台上字第2538號民事判決參照）。經查，上訴人主張其於79年間向高彩鳳承租系爭土地，高彩鳳並將系爭土地交付上訴人占有，高彩鳳去世後，高彩鳳之繼承人高○○繼承此契約義務，伊仍得對高彩鳳繼承人主張有權占用，並基於占有連鎖之關係對系爭土地主張有權占用云云（見本院卷第53至54頁、第224頁、第250至251頁、第256頁），惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

(1)高彩鳳於85年10月14日過世，高彩鳳之繼承人為高杏秀、高元昌、高○○3人乙節，有高彩鳳除戶謄本及全體繼承人戶籍謄本在卷可佐（見本院卷第195至207頁）。又高彩鳳為具原住民身分之南投縣仁愛鄉鄉民，基於政府自49年起至55年間實施全國之原住民保留地之總清查措施並建立「臺灣省南投縣仁愛鄉山地保留地地籍清冊」相關原始使用土地清冊，

01 查明於57年9月25日時系爭土地由高彩鳳原始使用在案。另
02 高彩鳳並無於系爭土地上設定耕作權登記，亦無向南投縣仁
03 愛鄉公所申請無償使用等情，有南投縣仁愛鄉公所113年12
04 月20日函文檢附原住民族委員會管理之原住民族土地資訊管
05 理系統（GIS系統）相關地籍資料、南投縣仁愛鄉公所114年
06 2月5日函文在卷可參（見本院卷第107頁、第114頁、第189
07 至191頁），可認高彩鳳早於57年9月25日時原始使用系爭土
08 地。

09 (2)惟依證人高○○於本院證稱：伊母親高彩鳳於50幾年時有在
10 系爭土地種植水稻，之後因年紀大身體也不好，就改種梅子
11 樹。伊是警察，伊母親於74年至77年6月時與伊同住在南投
12 市復興路，伊77年7月至82年間至花蓮縣警察局服務，伊母
13 親跟伊搬到花蓮居住。伊母親於79年間並無將系爭土地出租
14 予上訴人。伊母親從未向伊提過有將系爭土地出租給上訴人
15 之情事。伊82年調到澎湖，伊母親不想跟伊去澎湖，就搬至
16 南投跟伊二哥高元昌同住。伊母親不識字，很多事是由伊兄
17 弟處理，上訴人跟伊母親亦無租賃契約書，上訴人亦未向伊
18 跟伊兄弟購買泰雅度假村內之土地。伊不清楚上訴人或泰雅
19 度假村為何能使用系爭土地並在其上設置系爭地上物。伊並
20 不認識徐○○，亦未聽過徐○○介紹上訴人跟伊母親簽訂系
21 爭土地承租或使用權讓渡契約等語（見本院卷第225至229
22 頁），可知尚難逕認上訴人與高彩鳳有簽約取得占用系爭土
23 地之權利，而得對高彩鳳及高彩鳳繼承人主張有權占用。

24 (3)再者，參照上開實務見解，縱令上訴人有與高彩鳳簽訂租賃
25 契約或使用權讓與契約，高彩鳳將所使用系爭土地之權利出
26 租或轉讓給上訴人，惟因上訴人不具原住民身分，上訴人與
27 高彩鳳間之契約亦因違反山地保留地管理辦法第6條、原住
28 民保留地開發管理辦法第15條第1項之強制規定而無效。是
29 上訴人仍不得本於與高彩鳳之契約關係，對高彩鳳或高彩鳳
30 繼承人主張有權占用系爭土地。上訴人另聲請傳喚證人徐○
31 ○欲證明上訴人係經徐○○介紹而與高彩鳳簽訂租賃契約

（見本院卷第54至55頁、第224頁），亦無必要。

3.基上，上訴人不得對高彩鳳及其繼承人主張有權占用系爭土地，則其本於占有連鎖關係，主張系爭地上物對被上訴人有權占用系爭土地，即屬無據。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還所占用土地，應屬有據。

(二)被上訴人請求不當得利1萬7,315元，及自112年12月7日起至返還系爭地上物所占用土地之日止，按月給付289元，應屬有據：

1.無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。

2.上訴人就系爭地上物無得對被上訴人主張占用系爭土地之權源，自應認屬無權占用。上訴人對被上訴人請求相當於租金不當得利之計算方式及金額既不爭執（見原審卷第40至41頁；本院卷第60頁），則被上訴人依民法第179條規定請求相當於租金不當得利1萬7,315元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年12月7日（見原審卷第35頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨自112年12月7日起至返還占用土地之日止，按月給付289元，自屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定及第179條規定，請求被上訴人拆除系爭地上物並將所占用土地返還上訴人，及自112年12月7日起至返還所占用土地之日止，按月給付289元，暨給付1萬7,315元及自112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。原判決主文第一項關於編號A4地上物「倉庫及水泥地」之記載，參照上訴人之聲明及附圖內容（見原審卷第103、121頁），應更正為「棚架及倉庫」。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌

01 後，認對本判決之結果不生影響，無逐一論述之必要，附此
02 敘明。

03 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

05 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

06 法官 吳崇道

07 法官 高士傑

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 書記官 溫尹明

11 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日