# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第176號

上　訴　人　莊琇媛
訴訟代理人　黃健泰
上　訴　人　王雍晧
被 上訴 人　財政部國有財產署中區分署
法定代理人　卓翠雲
訴公代理人　林琦勝律師
　　黃曉薇律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年12月4日臺灣臺中地方法院111年度訴字第577號第一審判決提起上訴，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人法定代理人之代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受其訴訟，此觀民事訴訟法第170條規定自明。本件被上訴人之法定代理人，於本院審理中變更為卓翠雲，業據其聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、財政部令可稽（見本院卷115-117頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、本件被上訴人主張：伊所管理坐落於臺中市○○區○○○段000○000○000○000○000地號土地為國有土地（合稱系爭土地），上訴人王雍皓於民國108年11月4日起以其所有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地（下稱000土地）上之同段000建號建物（即門牌為臺中市○○區○○路00號建物，下稱系爭建物，與000土地合稱系爭房地）之原判決附圖編號（下稱編號）A1所示建物外廊、編號A2、B、C1、C2、D、E2所示草地、樹木、燈柱、編號C3、E1所示水泥鋪面車道及

廣場、編號C4所示紅磚柱、F所示金屬棚架（所占用系爭土地面積詳各編號所示，下合稱系爭地上物）等附屬設施無權占有系爭土地，供經營「彩明樓民宿」，而獲有如原判決附表（下稱附表）一之1至4「應付金額」欄所示相當於租金之不當得利，致伊受有損害。王雍皓嗣於109年7月31日將系爭房地（含系爭地上物）一併出售予上訴人莊琇媛，莊琇媛斯時起為系爭地上物之事實上處分權人，並無權占有系爭土地，而獲有如附表二之1至5「應付金額」欄所示之相當於租金之不當得利，致伊受有損害，伊自得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求莊琇媛清除系爭地上物，並返還所占用之土地，另依民法第179條規定，請求王雍皓給付自108年11月4日起至109年7月30日止，請求莊琇媛給付自109年7月31日起至返還上開占用土地時止，各所受相當租金之不當得利等情。爰依上揭規定，求為命莊琇媛清除系爭地上物，並返還所占用土地，莊琇媛、王雍皓依序應給付被上訴人新臺幣（下同）9萬8,648元、1萬7,768元，及均自113年5月30日變更聲明三狀繕本（下稱系爭繕本）送達翌日起算之法定遲延利息，另莊琇媛應自113年6月1日起至返還所占用土地之日止，按月給付被上訴人2,143元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

㈠王雍晧：系爭土地上之草皮、樹木及園藝皆由訴外人即伊父親○○○種植，圍籬則是前地主○○○所設置，而○○○及○○○竊佔國有地行為所涉之竊佔罪，業經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以110年度易字第2544號刑事判決，各處有期徒刑4月、3月確定（下稱系爭刑案），無權占用系爭土地之人為○○○及○○○，與伊無關等語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決廢棄。被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡莊琇媛：伊於109年7月31日買受及支配管領之範圍僅有系爭

房地，並未繼受或支配系爭地上物，僅偶爾去清潔環境，系爭房地大門平常沒有關閉，任何人都可以進去入圍籬或大門內，系爭地上物與伊無關等語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決廢棄。被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由

㈠被上訴人主張系爭土地為國有土地，伊為系爭土地之管理人，且系爭地上物占有系爭土地之位置及面積如各編號所示等情，有系爭土地之土地查詢資料（見原審卷一27至31頁）、勘驗筆錄、現場照片、臺中市大甲地政事務所土地複丈成果圖（見原審卷卷◯000-000頁、425-529頁）可證，且為上訴人所不爭執（見本院卷98、99頁），堪信屬實。

㈡王雍浩自108年11月4日起至109年7月30日止，莊琇媛則自109年7月31日起，為系爭地上物之事實上處分權人及系爭占有土地之占有人：

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。對於妨害其所有權者，得請求除去之；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767條第1項前段、中段、第179條分別定有明文。準此，所有人得請求他人返還其所有物，以該他人無權占有或侵權其所有物為要件。是若被請求人否認占有之事實，則請求人應先就被請求人占有之事實，負舉證責任。查被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，為上訴人所爭執，依上說明，應由被上訴人就上訴人占有系爭土地之事實，負舉證責任。

2.復按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物；主物之處分及於從物，民法第68條定有明文。是從物非主物之成分，為獨立之物，且常助主物之效用，如同屬於一人，即足當之。又對於物有事實上管領之力者，為占有人，為民法第940條所明定。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，即可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。而間接

占有，乃自己不直接占有其物，而對於直接占有其物之人，本於一定之法律關係有返還請求權，因而對其物有間接管領力之占有而言（最高法院106年度台上字第1207號判決意旨參照）。

3.系爭建物為王雍晧之父○○○於102年間，在王雍晧所有000土地上所興建並供經營「彩明樓民宿」。然○○○未獲得被上訴人之同意，自102年間某日起，陸續占有系爭土地種植草皮、五葉松、楓樹及園藝造景，並鋪設步道使民宿客人方便通行至聯外道路。嗣王雍晧於106年8月30日，將系爭房地以3800萬元出售予訴外人○○○，並將「彩明樓民宿」經營權移轉予○○○，已於同年10月31日將系爭房地依現況點交○○○。○○○未獲被上訴人同意，陸續於「彩明樓民宿」周邊之系爭土地上，沿兩側水溝邊設置鐵絲網圍籬、建築圍牆設置鐵門，並於圍牆、圍籬所包圍之土地上種植草皮、花木，復搭建涼亭、設置水池等庭園造景，再將原有民宿之聯外道路改鋪設為水泥道路。○○○及○○○因上述竊佔犯行，經法院各判處有期徒刑4月、3月（均得易科罰金）確定等情，為兩造所不爭執（見本院卷98-99頁），復有臺灣臺中地方法院110年度易字第2544號刑事判決書（見原審卷○000-000頁）、土地建物查詢資料、地籍異動索引查詢資料（見原審卷一39-49頁）可稽。是王雍晧抗辯系爭地上物係由○○○、○○○所施設完成，應堪採信。

4.再被上訴人主張王雍晧先後於99年3月9日、103年10月8日，依序以買賣、第一次登記為原因，取得000土地、系爭建物之所有權，迄至109年7月31日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉予莊琇媛時止之期間，系爭房地之所有權人均無更易，有土地建物查詢資料、地籍異動索引查詢資料、不動產買賣契約書可考（見原審卷一39-49頁、345-350頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷99頁）。再觀之系爭房地照片（見原審卷○000-000頁），其周邊沿兩側水溝邊設置鐵絲網圍籬，並設有圍牆、鐵門，使系爭房地以之區隔內外，復

於圍牆、圍籬所包圍之土地上施設其他系爭地上物，可見系爭地上物依其設置目的，除供防閑，亦供系爭房地造景觀賞、遊樂之用途，以輔助系爭房地一體使用之目的，從而，系爭地上物均為經常輔助系爭房地之效用而存在，具有繼續性的從屬關係，均作為經營「彩明樓民宿」使用，堪認系爭房地及系爭地上物均屬「彩明樓民宿」經營管理者管領支配之範圍無誤。

5.又王雍晧自104年下半年起經營「彩明樓民宿」，並於106年8月30日與○○○簽訂買賣契約（下稱甲約），以3800萬元將系爭房地及「彩明樓民宿」經營權出售給○○○，並依使用現況點交給○○○，惟尚未辦理系爭房地移轉登記，嗣其2人因故於108年11月4日協議解除甲約（下稱系爭協議），○○○應回復原狀，須返還系爭房地及「彩明樓民宿」管理經營權予王雍晧等情，有王雍晧、○○○於系爭刑案之調查筆錄、上開買賣契約及協議可稽（見臺中地檢署110年度偵字第34953號卷81-97、131-133頁反面）。而○○○與王雍晧所簽訂之甲約及系爭協議，所買賣及協議之標的，乃系爭房地所有權及「彩明樓民宿」管理經營權，復未有特約或交易習慣將系爭地上物排除在外，足認雙方乃將從屬於系爭房地之系爭地上物處分權一併作為甲約及系爭協議之標的。再觀諸系爭協議，王雍晧因解除甲約除須返還○○○價金600萬元外，另須支付系爭建物裝修與庭園整理費用1400萬元予○○○，堪認○○○已將其於系爭房地週邊施設之地上物，一併作價給王雍晧繼受，故王雍皓與○○○於108年11月4日以系爭協議解除甲約後，王雍皓取回系爭房地及「彩明樓民宿」管理經營權時，同時取得系爭地上物之事實上處分權。王雍晧辯稱系爭房地係由○○○主導及點交予莊琇媛，甲約解除後，「彩明樓民宿」仍由○○○占有使用云云；然甲約解除後，○○○既應返還系爭房地及「彩明樓民宿」管理經營權予王雍晧，而王雍晧本於系爭協議取得對○○○請求交付系爭房地及系爭地上物之權利，依上說明，王雍晧自108

年11月4日起為系爭地上物之間接占有人，而仍有占用系爭土地之事實，是王雍晧此部分所辯無足採為對其有利之認定。

6.復觀之王雍晧與莊琇媛所簽訂之買賣契約（下稱乙約，見原審卷○000-000頁），其等約定買賣之標的包含增建及果樹等，亦無特約或交易習慣將附屬系爭房地之系爭地上物排除在外，自可認王雍晧已將系爭地上物之事實上處分權一併出賣與莊琇媛。參以證人楊錫潭於原審證稱：伊住在系爭建物旁，鐵圍籬是○○○設置，鐵圍籬以內為黃健泰在使用等語（見原審卷○000-000頁），而黃健泰自陳為莊琇媛之配偶（見本院卷95頁），及莊琇媛亦自陳：伊購買系爭房地前，有跟王雍晧一同去看現場狀況，系爭建物南北兩側道路內緣連線以內，東側水溝旁鐵圍籬以內是向王雍晧購買使用範圍，複丈成果圖上標示英文字母部分均是向王雍晧購買使用，伊買的時候就有大門及圍籬等語(見原審卷一231、233、330、374頁），足認莊琇媛購買系爭房地時，系爭建物旁已設置系爭地上物，且系爭地上物最外圍設有圍籬，可以該圍籬區隔內外，經莊琇媛現場查看後始與王雍晧簽訂乙約，益徵雙方交易之標的除系爭房地外，尚包含圍籬內之系爭地上物，可知莊琇媛於109年7月31日取得系爭房地之所有權時，亦取得系爭地上物之事實上處分權，而自斯時起占有系爭土地迄今。則莊琇媛抗辯其向王雍晧所購買者僅有系爭房地，未以系爭地上物占用系爭土地云云，自無可採。

㈢被上訴人得請求莊琇媛清除系爭地上物，並將占用土地返還被上訴人：

被上訴人主張其為系爭土地之管理人，莊琇媛為系爭地上物之事實上處分權人，其自109年7月31日迄今，以系爭地上物無權占有系爭占用土地情形，業經本院認定屬實，且莊秀媛不爭執與被上訴人間就系爭土地並無租賃或其他合法使用權源（見本院卷99頁），則被上訴人主張莊琇媛應將系爭地上物清除騰空，並將占用土地返還予被上訴人，為有理由。

㈣被上訴人得請求上訴人給付相當於租金之不當得利：

1.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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。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年度台上字第1695號判決意旨參照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限，且此項規定，於租用基地建築房屋者準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。所謂土地價額係指法定地價，而法定地價為土地所有權人依法申報之地價，又若土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦有明定。另基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年度台上字第3071號判決先例意旨參照）。再按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文，是凡有預為請求之必要，即得提起將來給付之訴。

2.經查，被上訴人主張以如附表一之1至4、附表二之1至5所示之標準，計算王雍晧自108年11月4日起至109年7月30日止、莊琇媛自109年7月31日起至113年5月31日止，各受有無權占有系爭土地之利益，其等2人占有之期間、位置及面積均經本院認定如前，而被上訴人所主張之計算標準為王雍晧、莊琇媛均不爭執（見原審卷一333頁），本院審酌系爭土地坐落位置、交通狀況、繁榮程度、使用方式，參以被上訴人所主張之上揭計算標準並未逾上開土地法相關規定之租金上限等情，認被上訴人主張王雍晧、莊琇媛各受有如附表一之1至4、附表二之1至5所示相當於租金之不當得利，均有理由。

㈤綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求

莊琇媛應將系爭地上物清除騰空，並將所占用土地返還予被上訴人，另依民法第179條規定，請求王雍晧、莊琇媛依序給付被上訴人1萬7,768元、9萬8,648元，及均自系爭繕本送達翌日（即113年6月1日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，另請求莊琇媛應自113年6月1日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付被上訴人2,143元，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。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。

㈥本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

四、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳得利

法　官　高英賓

法　官　莊宇馨

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　謝安青

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　5　　日