臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第133號

上　訴　人　莊文憲

訴訟代理人　黃溫信律師

被上訴人　　莊文賢

訴訟代理人　方文賢律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國113年2月22日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第298號）提起上訴，本院於113年12月26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

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000○000地號，面積依序為573、959平方公尺之土地（下合稱系爭土地）為伊所有，上訴人占用系爭土地全部，在其上管理、收益柚樹，並設置如臺南市佳里地政事務所民國112年6月5日土地複丈成果圖(下稱附圖）編號A至E所示之地上物，然其毫無占有權源，經伊於111年11月初請求其交還土地無果，上訴人甚而妨阻伊入內及行使權利，侵奪及妨害伊所有權，並因此受有相當於租金之利益，致伊受有損害，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求上訴人拆除如附圖編號A、B、C、D、E所示之地上物，並返還系爭土地全部；另自111年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）779元，及自同年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付伊1,151元。原判決就此部分為伊勝訴判決，並無不合。答辯聲明：上訴駁回（被上訴人逾前開請求部分，經原判決駁回後，未聲明不服，不在本院審理範圍）。

二、上訴人則以：伊為上訴人之胞弟。系爭土地及柚樹原為兩造之父莊火炮（歿於103年11月17日）所有，其生前於91年8月

間同意伊使用、管理柚樹園，有使用借貸之合意，伊為管理之便，方於系爭土地上搭設如附圖所示之地上物，迄今20餘年。嗣系爭土地固曾易手，惟使用借貸關係未曾終止，自應由被上訴人承繼；且被上訴人明知莊火炮同意伊使用，仍願取得系爭土地，其訴請伊拆除地上物並返還土地、給付不當得利，俱無理由，更有違誠信與公共利益等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決不利伊部分廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事實

(一)系爭土地所有權，原均登記為莊火炮所有，95年12月15日因拍賣而移轉為訴外人莊博勝所有，97年12月2日因買賣而移轉為訴外人蔡美心所有，111年10月4日以調解移轉為原因，全部移轉登記為被上訴人所有。

(二)系爭000地號土地北臨南34線道，該土地北側及西側有架設圍籬，西北側有鋪設水泥地，並坐落1磚造工寮及水塔。其餘空間種植作物。系爭000地號土地坐落於000地號土地東南側，中間隔有溝渠，其上種植作物；地上物及作物均為上訴人所種植、設置。地上物位置及面積，如附圖編號A、B、C、D、E所示。

(三)系爭土地均為特定農業區之農牧用地。系爭000地號土地於111年1月申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）272元，系爭000地號土地於111年1月申報地價為每平方公尺240元。

四、被上訴人主張上訴人無權占用系爭土地全部，侵奪及妨害其所有權，並因此受有相當於租金之不當得利，致其受有損害，爰請求上訴人返還系爭土地全部及相當於租金之不當得利。惟為上訴人所否認，並以前情置辯。是被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除如附圖編號A、B、C、D、E所示之地上物，並將系爭土地全部返還被上訴人；另依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利，是否有理由，為本件應審究之爭點。茲分述如下：

(一)被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人

拆除系爭000地號土地如附圖編號A、B、C、D、E所示之地上物，並將系爭土地全部返還被上訴人，為有理由：

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，民法第767條第1項前、中段定有明文。又被上訴人以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，上訴人以非無權占有為抗辯者，被上訴人於上訴人無權占有之事實，無舉證責任，上訴人應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認被上訴人之請求為有理由（最高法院85年度台上字第1120號、72年度台上字第2516號民事裁判意旨參照）。

２、被上訴人主張其為系爭土地之所有權人，有土地所有權狀、土地登記謄本在卷可稽（原審補字卷第21至31頁）。又系爭000地號土地北臨南34線道，該土地北側及西側有架設圍籬，西北側有鋪設水泥地，並坐落1磚造工寮及水塔。其餘空間種植作物。系爭000地號土地坐落於000地號土地東南側，中間隔有溝渠，其上種植作物等情，有原審勘驗測量筆錄、現場照片可參（原審訴字卷第43頁）。另上訴人於系爭000地號土地上占有之地上物如附圖編號A、B、C、D、E所示，為兩造所不爭執（不爭執事實㈡）。

３、上訴人主張系爭土地原為兩造父親莊火炮所有，莊火炮同意其使用及設置上開地上物，莊火炮於103年1月17日死亡，被上訴人應繼受莊火炮生前同意其使用系爭土地之權利、義務關係云云，並聲請調查證人莊金陵為證，經查：

（１）依證人莊金陵證稱：兩造是我叔叔，莊火炮是我祖父，柚子園是爺爺留下來的，後來交給三叔莊文憲管理，從90幾年，因為我爺爺100年過世，在他過世前10年已經無力去田裡工作，都是由我三叔代替我爺爺在操勞這些事情。柚子樹的收成及販賣都是爺爺同意由莊文憲處理，販賣所得都是歸我三叔莊文憲。因為這塊土地我三叔接手之後，他出勞力、成本、管理也是莊文憲負責，種植柚子不是穩賺，收入不高，通常都是不會賺錢，我們整個家族就是以拜託的心態請莊文

憲管理。莊文憲要管理這個柚子園以我的立場我是很贊成。圍籬、鋪設水泥、紅色磚造房屋、水塔等建物看起來都蠻新的，我能夠判斷不是我爺爺蓋的，如果不是我爺爺蓋的應該就是莊文憲蓋的，因為長期下來就是莊文憲在管理這片柚子園，我無法代替我爺爺回答他是否同意莊文憲蓋這些地上物。我想應該是全權交給莊文憲。我無法為莊文賢回答其是否知悉莊文憲管理這個柚子園在上面蓋這些東西。這塊土地是我爺爺和奶奶的財產，他們一人有一半的所有權，今天這個案件應該是在討論的是我爺爺的部分，我爺爺的部分在90幾年被法拍，原因是我爺爺幫我二姑姑擔保導致被法拍，二姑姑叫莊雪娥，我父親和我弟弟去法院買回來，登記在我弟弟莊博勝的名下，誰出錢我不知道，後來過戶時，我父親和我當時的二嬸，就是莊文賢的太太有借貸關係，就把這塊土地過戶給我當時的二嬸蔡美心，這塊土地在我二叔和我二嬸離婚時，財產經過法院分配，我二叔得到這塊土地。我不清楚系爭土地在莊博勝名下時，莊文憲與莊博勝是否就土地使用有任何協議或契約等語(原審訴字卷第142至148頁)。證人莊金陵雖與兩造均有親屬關係，惟所為證言與系爭土地之現況相符，應堪採信。依莊金陵前揭證詞，莊火炮生前曾同意上訴人占有使用系爭土地，應堪認定。

(２)次按繼承，因被繼承人死亡而開始；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1147條、第1148條第1項固定有明文。惟若為被繼承人死亡時不存在之財產標的或法律關係，自無從為繼承。系爭土地原為莊火炮所有，95年12月15日因拍賣而移轉為莊博勝所有，97年12月2日因買賣而移轉為蔡美心所有，111年10月4日因調解移轉而移轉為被上訴人所有等情，有系爭土地之異動索引查詢資料在卷可參(原審訴字卷第135至137、163至170頁)，且為兩造所不爭執（不爭執事實㈠）。故莊火炮於103年11月17日死亡之前，系爭土地業經依序輾轉移轉莊博勝、蔡美心及被上訴人等人，莊火炮縱使與上訴人

間就系爭土地有同意使用之約定，惟按使用借貸約，僅具有債之相對性，不得對抗嗣後取得土地之後手（最高法院59年台上字第2490號判決參照）。故基於債之相對性，上訴人與莊火炮間縱有使用借貸關係，亦不得對抗莊博勝、蔡美心及被上訴人。且莊火炮於生前既將系爭土地移轉他人，於系爭土地移轉後，基於債之相對性，上訴人已不得對抗莊博勝、蔡美心及被上訴人，則莊火炮於死亡後，上訴人仍不得對抗莊博勝、蔡美心及被上訴人，上訴人主張被上訴人應繼承莊火炮生前同意上訴人使用系爭土地之權利義務關係云云，自非可採。

（３）上訴人雖另抗辯被上訴人既已知悉系爭土地上之使用狀態及目的，仍願取得系爭土地所有權，可認其行使所有物返還請求權，違反誠信原則或公共利益云云。惟查：

Ａ、按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，為民法第148條第2項所明定。此所謂誠信原則，係指一切法律關係，應各就其具體之情形，依正義衡平之理念加以調整，以求其妥適正當者而言。被上訴人以上訴人無權占有為由，請求上訴人返還系爭土地，係依民法第767條第1項規定而為，被上訴人既為系爭土地之所有權人，對於系爭土地享有法律保障之占有使用收益等權益，上訴人既無占有使用之權源，則被上訴人請求上訴人拆除附圖編號A、B、C、D、E所示之地上物，並將系爭土地全部返還被上訴人，核屬正當權利之行使，尚難認有違反誠信及或公共利益。

Ｂ、次按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利。債權物權化效力契約對買受土地者影響甚鉅，應衡量使用借貸契約原先所欲達成之目的；法律秩序之安定；社區發展、社會經濟及公共利益之實現；買受土地者是否明知或可得而知該債權契約之存在及不動產之占

有實況；是否符合公平正義及誠信原則等諸多因素，以兼顧原債權人與買受土地者之權益，不能僅以買受土地者知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束（最高法院111年台上字第721號判決參照）。本件被上訴人縱已知悉系爭土地上之使用狀態及目的，然上訴人並未證明對於從莊火炮取得系爭土地之後手，即莊博勝、蔡美心及被上訴人等人，各有何債權物權化之占有權源及其證據，亦難認上訴人有何占有權源。上訴人僅以被上訴人知悉占有之外觀，即謂其應受原使用借貸契約之拘束云云，自屬無據。

(４)綜上，上訴人就系爭土地既無占有權源，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭000地號土地如附圖編號A、B、C、D、E所示之地上物，並將系爭土地全部返還被上訴人，自屬有據。

(二)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利，為有理由：

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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。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。又按租用耕地其地租依土地法第110條規定，不得超過地價百分之8，約定地租或習慣地租超過地價百分之8者，應比照地價百分之8減定之，不及地價百分之8者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。而所謂法定地價，依土地法第148條規定，乃指土地所有權人依本法所申報之地價。再者，計算耕地租金之數額，除以耕地申報地價為基礎外，尚須斟酌耕地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用耕地之經濟價值及所受利益等項以為決定。

２、查上訴人無權占有系爭土地，已如前述，則其占有系爭土地即受有利益，致被上訴人受有損害，被上訴人依不當得利之規定，請求上訴人返還相當於租金之不當利益，自屬有據。查系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬非都市土地使用分

區，系爭000地號土地於111年1月申報地價為每平方公尺272元，面積為573平方公尺，系爭000地號土地於111年1月申報地價為每平方公尺240元，面積為959平方公尺(原審訴字卷第133、156頁)。審酌系爭土地使用類別、所在位置、上訴人占用面積、使用收益情形、周邊交通、繁榮程度、經濟用途等因素，認該相當租金數額應以系爭土地申報地價年息百分之6計算為適當。上訴人雖抗辯以申報地價年息百分之6計算過高云云，惟並未舉證以實其說，尚難採信。故上訴人占有系爭土地之不當得利，就系爭000地號土地部分為每月779元(計算式：272×573×6%÷12＝779元，元以下四捨五入，下同)，就系爭000地號土地部分為每月1,151元(計算式：240×959×6%÷12＝1,151元)。 被上訴人係自111年10月4日取得系爭土地所有權，則其請求上訴人自111年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付被上訴人779元，及自同年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付被上訴人1,151元，自屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依物上返還請求權、不當得利法律關係，請求上訴人拆除系爭000地號土地如附圖編號A、B、C、D、E之地上物，並將系爭土地全部返還被上訴人；請求上訴人自111年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付被上訴人779元，及自同年10月5日起至交還系爭000地號土地之日止，按月給付被上訴人1,151元，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤，上訴論旨猶執陳詞聲明廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　16　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　黃義成

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　蔡孟芬

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。