臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度重訴字第78號

原　　告　黃飛騰
　　黃建東
共　　同
訴訟代理人　呂郁斌律師
被　　告　觀音山高爾夫股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　涂嘉明
000000000000000000
訴訟代理人　黃金龍律師

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國111 年2 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將高雄市○○區○○段000 地號土地返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣97萬0,015 元。

三、被告應自民國109 年9 月3 日起至返還前項土地日止，按月給付原告新臺幣2 萬0,718元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔二十分之十九，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣597 萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,792 萬9,395 元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣32萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣97萬0,015 元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，如於原告按月以新臺幣7,000 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按月以新臺幣2 萬0,718 元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000 地號土地（重測前為同區○○○段00-0地號土地，下稱系爭土地）為原告所共有，應有部分各1/2 。被告無權占有系爭土地，作為高爾夫球場之場地使用，應返還土地。並給付原告民國109 年9 月3 日聲請調解前5 年（即104 年9 月3 日起至109 年9 月2 日止），按申報地價年息10% 計算，相當於租金之不當得利新臺幣（下同）207 萬1,841 元，及自109 年9 月3 日起至清償日止，按月給付原告3 萬4,530 元，爰依民法第767 條、第179 條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地返還原告。㈡被告應給付原告207 萬1,841 元，及自109 年9 月3 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告3 萬4,530 元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地原為訴外人黃華山所有，黃華山前將系爭土地出售予訴外人張縛，但未辦理所有權移轉登記，嗣由訴外人張明義繼承取得系爭土地之使用權利，張明義再於88年2 月3 日書立切結書（下稱系爭切結書），以250 萬元之代價將系爭土地之出賣予訴外人即被告法定代理人涂嘉明之配偶涂蔡瑪吟，涂蔡瑪吟再將系爭土地交付被告占有使用，被告依占有連鎖法律關係，對系爭土地有正當占有權源等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠系爭土地現登記為原告所共有，應有部分各1/2。

㈡系爭土地上現為被告經營之高爾夫球場。

㈢系爭土地於46年10月30日以重行放領為原因，登記為黃華山所有。嗣於109 年5 月18日以分割繼承為原因，移轉登記為黃高雄、黃建東所有。黃高雄之應有部分，於109 年11月10日以分割繼承為原因，移轉登記為黃飛騰所有。

㈣與系爭土地相鄰之土地有高雄市○○區○○段000 ○000 ○000 ○000 ○000 ○000 地號土地（重測前為同區○○○段00-0、00-0、00-0、00-00 、00-0、00地號土地，下逕稱重

測後地號）。

㈤560 地號土地原為張明義所有，於69年9 月10日起，陸續以買賣為原因依序移轉登記予林崇正、涂嘉靖、吳惠昌所有，於74年7 月13日以買賣為原因，移轉登記予涂嘉明迄今。550 地號土地原為張明義所有，於69年9 月10日以買賣為原因，移轉登記予涂嘉靖迄今。563 地號土地65年3 月3 日起，陸續以買賣為原因依據移轉登記為劉金生、謝登文所有，於74年6 月29日以買賣為原因，移轉登記予涂嘉明所有迄今。566 地號土地原為李胡、李文、李武共有，於74年5 月22日，以買賣為原因移轉登記為謝登文所有，於74年6 月29日以買賣為原因，移轉登記為鄭紹堂所有迄今。564 地號土地自56年5 月3 日起，陸續以買賣為原因，依序移轉登記為劉金生、謝登文所有，於74年6 月29日以買賣為原因，移轉登記為涂嘉明所有迄今。565 地號土地於65年8 月3 日起，陸續以買賣為原因，依序移轉登記為劉金生、謝登文所有，於74年6 月29日以買賣為原因，移轉登記為鄭紹堂所有迄今。

㈥張明義前以涂嘉明竊佔其所管理之系爭土地為由，對涂嘉明提起刑事自訴，經臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）以87年度自字第10號判決涂嘉明無罪，並經臺灣高等法院高雄分院判決駁回上訴確定。

㈦系爭土地105 年間迄今之申報地價為每平方公尺1,040 元，102 年至104 年之申報地價為每平方公尺720 元。（審重訴卷第63頁、本院卷第349頁）

四、本件之爭點：被告占有系爭土地是否有正當權源？原告依據民法第767 條規定，請求被告返還土地，是否有據？並依民法第179 條規定，請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？數額為何？

五、本院之判斷：

㈠被告占有系爭土地是否有正當權源？原告依據民法第767 條規定，請求被告返還土地，是否有據？

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 項前段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，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（最高法院106 年度台上字第2511號判決意旨參照）。依兩造不爭執事項㈠、㈡所載，被告就其占有使用原告所有系爭土地乙節，並無爭執，僅以其非無權占有為辯，應由被告就有正當占有權源之事實，負舉證責任。經查：

⑴按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此與債之相對性係屬二事（最高法院110 年台上字第606 號判決意旨參照）。又不動產買賣契約成立後其收益權屬於何方，依民法第373 條之規定，應以標的物已否交付即是否已移轉其物之占有為斷；如出賣人於買賣契約成立後，尚未交付其標的物，買受人即逕行占有該標的物，其占有仍屬無權占有，不能基於占有連鎖之關係取得占有之權源（最高法院102年度台上字第805 號判決意旨參照）。

⑵依兩造不爭執事項㈢所載，及證人張明義於本院證稱：我父親張縛大約49年或50年左右，透過仲介跟黃華山購買系爭土地，有簽署合約書，並支付價金給黃華山，黃華山也有將系爭土地交付予張縛設立的鳳梨工廠即大昌產業公司種植鳳梨、荔枝及龍眼，但當時沒有辦理過戶；張縛於54、55年過世，繼承時約定系爭土地分配給我等語（見本院卷第331 頁至第332 頁），固可認黃華

山於46年間因公地放領取得系爭土地所有權後，於49或50年間將系爭土地出賣予張縛，黃華山並交付系爭土地予張縛所經營之大昌產業公司種植農作物，惟未辦理所有權移轉登記，嗣54、55年間張縛死亡後，張明義因繼承取得系爭土地使用權利，即張縛（中間人）與黃華山（所有人）間，基於買賣契約債之關係，合法取得占有權源，張縛死亡後，證人張明義又因繼承法律關係取得系爭土地之占有，至此成立連續的有權源占有。

⑶惟查，證人張明義於高雄地院87年度自字第10號刑事案件審理中，以自訴人身分陳稱：涂嘉明趁我出國，疏於管理系爭土地，將我種植之農作物毀損，強行占為高爾夫球場用地，且訴外人李春雄前於71年間開發球場時，我有跟李春雄說中間的系爭土地是我的，不可以把我的土地開挖等語，有上開刑事判決書在卷可稽（見審重訴卷第69頁至第70頁），及其於本院具結證稱：「（刑事一二審判決書中，看不出來證人有對涂嘉明撤回告訴？）刑事部分有判決，民事部分我也有提告，法院開了兩次庭，在判決前，對方有拿兩張支票共250 萬元來我家，我家人轉交給我，說被告表示要和解，但250 萬的金額並不是我提出的，後來我有自己寫一份和解書具狀給法院撤回民事訴訟，和解書上也沒有被告簽名。（提示審重訴卷第70頁，71年間合龍育樂股份有限公司法定代理人李春雄開發球場時，系爭土地就已經成為高爾夫球場的一部分，是否如此？）是。但是該高爾夫球場當初是不合法的，後來才就地合法。李春雄很厲害，市府好幾次要拆除，都擋著讓人無法進去拆。（你是否同意取得250 萬後，將權利移轉予被告？）我沒有這樣說，我沒有見過涂嘉明，只是我放棄我權利的意思，放棄的意思是我不管被告如何使用土地，可以說被告如何使用土地我都沒有意見。但我從來沒有看過涂嘉明，跟涂嘉明說過話。（是否代表你要將土地權利給被告？）

我沒有說要不要將權利給被告，只是說我不要管而已。（你收到被告所支付250 萬元，那250 萬元，你是認為被告支付占用土地之補償金，還是買受系爭土地的權利？）我那些種植的果樹被被告廢除的賠償金。（當年並沒有要將系爭土地的管理權利出賣予被告？）當時沒有講，但是既然被告已經支付金錢給我，且被告也在土地上經營球場，我有把稅單給被告。（撤回民事訴訟，證人是否還會去管後來高爾夫球場的人如何使用系爭土地？）我沒有再管了。（你覺得你對系爭土地還有無權利？）沒有，對方已經賠償我了，土地所有權人黃華山我也沒有見到面。」等語（見本院卷第331 頁至第337 頁），核與本院依職權調取高雄地院88年度重訴字第47號請求歸還被侵佔土地事件之辦案進行簿，顯示證人張明義於88年1 月間對被告提起上開民事訴訟，嗣經其撤回訴訟等情相符（見本院卷第407 頁），堪認證人張明義前揭陳述及證言，應屬實在。

⑷依證人張明義之前揭陳述及證言，可知李春雄於71年間未經證人張明義同意，即無權擅自占用系爭土地開發高爾夫球場，嗣被告占有使用系爭土地經營高爾夫球場，亦未取得證人張明義同意，而證人張明義於88年1 月間，對被告提起上開民事訴訟請求損害賠償，被告雖以250 萬元與證人張明義達成訴訟外和解，證人張明義亦撤回訴訟，惟證人張明義收受之上開250 萬元，並非移轉系爭土地占有權源予被告之代價，而係充為所種植果樹遭被告廢除之賠償金，其復未「移轉」系爭土地之占有狀態予被告，而僅係於收受上開250 萬元後，「放棄」就被告逕行占有系爭土地乙事再加以爭執之權利，堪認被告（占有人）係未經證人張明義（中間人）同意，逕占有系爭土地，即屬無權占有，不能基於占有連鎖法律關係取得合法之占有權源。

⑸被告雖提出系爭切結書（見審重訴卷第75頁），辯稱張

明義於88年2 月3 日至被告之會客室，簽立系爭切結書，以250 萬元代價移轉系爭土地之權利予涂蔡瑪吟云云。惟按私文書，除他造於其真正無爭執者外，應由舉證人證明其真正，民事訴訟法第357 條定有明文。原告既否認系爭切結書之形式真正，應由被告舉證證明該私文書為真正。經本院當庭提示系爭切結書予證人張明義辨識，其證陳：我沒有看過系爭切結書，這是偽造的，上面不是我的簽名、蓋章等語明確（見本院卷第330 頁、第334 頁），被告又未舉出其他證據，證明系爭切結書為真正，應認系爭切結書不具形式證據力，被告前揭所辯，不足採信。

⑹被告又提出46年間核發之系爭土地所有權狀（見審重訴卷第77至78頁），辯稱證人張明義書立系爭切結書時，一併將上開所有權狀交付涂蔡瑪吟，以移轉系爭土地之權利云云。然經本院當庭提示上開所有權狀予證人張明義閱覽，其陳稱：我沒有拿過上開所有權狀，也沒有交給涂嘉明等語甚明（見本院卷第330 頁、第333 頁），是被告縱持有上開所有權狀，仍無從據認證人張明義確已將系爭土地之占有權利出賣予涂蔡瑪吟，進而在證人張明義與涂蔡瑪吟間，成立連續之有權源占有，被告此一所辯，亦非可取。

2.從而，被告所辯其基於占有連鎖法律關係，有權占有系爭土地乙節，經核為不可採，被告復未舉出其他證據，證明其就系爭土地有正當占有權源，應認被告無權占有系爭土地。從而，原告依民法第767 條第1 項規定，請求被告返還系爭土地，應屬有據。

㈡原告依民法第179 條規定，請求被告給付相當租金之不當得利，有無理由？數額為何？

1.按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益。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（最高

法院61年度台上字第1695號判決先例意旨參照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總價年息10% 為限，土地法第97條第1 項定有明文。又按土地法第97條所稱之土地價額係指法定地價而言；法定地價為申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，土地法施行法第25條、平均地權條例施行細則第21條、土地法第148 條分別定有明文。另所謂年息10% 為限，乃指租金之最高限額而言，並非必須照申報總價年息10 %計算之，尚須斟酌土地之位置、附近繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2.依上所論，被告無權占有系爭土地，受有使用土地之利益，致原告受有損害，應返還相當於租金之不當得利。本院審酌系爭土地位在高雄市大樹區，使用地類別為農牧用地，使用分區為一般農業區，近義大世界遊樂區，其上由被告經營高爾夫球場等情，有土地登記第一類謄本、現場照片、google map查詢結果在卷可稽（見審重訴卷第15頁、第89頁至第93頁），認以系爭土地申報地價年息6%計算租金，應屬適當，原告主張以申報地價年息10% 計算，並非可採。

3.依此計算，原告得請求被告給付相當於租金之不當得利數額如下：

⑴104 年9 月3 日起至同年12月31日止，應給付原告不當得利數額為5 萬6,588 元【計算式：申報地價每平方公尺720 元x 土地面積3,984.31平方公尺x6%x（120/365）年=5萬6,588 元，元以下四捨五入，下同】；105年1 月1 日起至109 年9 月2 日止，應給付原告不當得利數額為91萬3,427 元【計算式：申報地價每平方公尺1,040 元x 土地面積3,984.31平方公尺x6%x（3+246/365）年= 91萬3,427 元】，合計97萬0,015 元【計算式：5 萬6,588 元+91 萬3,427 元= 97萬0,015 元】。

⑵109 年9 月3 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告不當得利數額為2 萬0,718 元【計算式：申報地價每平方公尺1,040 元x 土地面積3,984.31平方公尺x6%x1/12=2萬0,718 元】。原告請求逾前揭數額之不當得利，則非有據。

六、綜上所述，原告依民法第767 條第1 項前段規定，請求被告返還系爭土地，及依民法第179 條規定，請求被告給付97萬0,015 元，及自109 年9 月3 日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告2 萬0,718 元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，各聲請准、免假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分其假執行之聲請則失所附麗，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　111　　年　　3　　月　　23　　日

民事第三庭　審判長法　　官 張維君

法　　官 許家菱

法　　官 張立亭

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　111　　年　　3　　月　　23　　日

書 記 官 洪嘉鴻