臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第285號

原　　告　侯國山
訴訟代理人　黃順天律師
被　　告　五龍慈天宮
法定代理人　陳泰麟
訴訟代理人　陳豐裕律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地（重測前為高雄市○○區○○○段○○地號土地）上如附圖編號A、B、C、D、E及其他地上物及物品拆除騰空，將土地返還原告。

被告應給付原告新台幣伍仟肆佰壹拾玖元，及自民國一一一年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行；但被告如以新台幣壹拾壹萬參仟柒佰玖拾參元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3 項定有明文。所謂非法人團體設有代表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之。寺廟管委會為寺廟之業務執行單位，不能獨立於宮廟而存在，並非民事訴訟法第40條第3項之非法人團體，即無當事人能力（臺灣高等法院高雄分院106 年度上字第167 號判決參照）。兩造不爭執五龍慈天宮未為寺廟登記，然設有代表人陳泰麟，有當事人能力，為適格被告，而請本院為實體判決（見111年度訴字第285號卷，下稱訴卷，第195頁），核無不合，先予敘明。

二、原告主張：原告於民國105年12月30日，以分割繼承為原

因，取得被繼承人即祖父侯向所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，面積844.06平方公尺，重測前為高雄市○○區○○○段00地號土地），卻長期遭被告以如高雄市政府地政局仁武地政事務所（下稱仁武地政）111年9月29日複丈成果圖（下稱附圖）所示地上物占用面積77.41平方公尺。然侯向並未出售系爭土地，況系爭土地為農地，依修正刪除前土地法第30條規定，不得讓與無自耕能力證明之訴外人張清臨，被告依農業發展條例第33條亦不能承受耕地。被告係無權占用，受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。申報地價新台幣（下同）每平方公尺280元過低，應以整筆土地面積及公告土地現值每平方公尺1,400元，按年息8%計算起訴前5年之不當得利金額472,673元（844.06㎡×1,400元×8%×5年＝472,673元）。爰依民法第767條第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D、E及其他地上物及物品拆除騰空，將土地返還原告；㈡被告應給付原告472,673元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：侯向於50年間將系爭土地出售轉讓給張清臨，嗣張清臨之繼承人即訴外人張巴金蕊、黃碧玉轉售給被告，由訴外人顏阮彩霞出名受讓，供被告設置廟宇之地上物。參以，臺灣橋頭地方檢察署108年度偵字第11094號不起訴處分書及臺灣高等法院高雄分院109年度上字第110號判決亦認定被告有購入土地之事實。是以，被告係基於買賣之原因占有系爭土地，原告應繼受此一義務，不得主張被告為無權占有。土地法第30條規定已修正刪除，且買賣契約屬債之關係，被告得指定自然人承受系爭土地，故買賣契約並非無效等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見訴卷第218至219頁）：

㈠系爭土地重測前為十九灣段37地號土地，原登記為侯向（民國前18年間出生，為原告祖父）所有，經原告（33年間出

生）於105年12月9日，向仁武地政申請，以仁代收登字第430號收件，於105年12月30日，以分割繼承為原因，辦畢分割繼承登記，由原告登記為所有權人迄今。

㈡系爭土地係於89年7月27日，經高雄縣政府89年7月27日89府地用字第0000000號非都市土地使用分區調整公告確定，重測後為灣裡段150地號土地。

㈢系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，公告土地現值每平方公尺為1,400元，申報地價每平方公尺為280元。

㈣系爭土地上有如附圖所示遭被告部分設施占用現況，分別為編號A小廟（6.68平方公尺）、編號B牌樓（29.72平方公尺）、編號C車棚（6.08平方公尺）、編號D辦公室（33.62平方公尺）、編號E金爐（1.31平方公尺），共77.41平方公尺。

㈤張巴金蕊、黃碧玉將94年8月13日讓渡書交付被告，載明繼承自張清臨之高雄縣○○鄉○○○段00地號，面積839平方公尺土地，讓渡予顏阮彩霞等語。

㈥原告對被告五龍慈天宮（代表人：陳泰麟）提起訴訟，具備當事人能力與適格。

五、本件爭點如下（見訴卷第219頁）：

㈠侯向於50年間，有無將系爭土地出售予張清臨？

㈡承上，如有，買賣契約是否違反當時之土地法第30條而無效？

㈢張巴金蕊、黃碧玉是否為張清臨之全體繼承人？是否繼承取得系爭土地買賣契約之法律關係？

㈣被告是否有占有系爭土地之合法權源？

㈤原告是否得請求被告拆除占用之地上物，並將土地返還原告？

㈥原告是否得請求返還起訴前5年占用期間相當於租金之不當得利？金額以若干元為正當？

六、本院得心證之理由：

㈠被告無占用之合法權源：

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、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；私文書應提出其原本，民事訴訟法第277條前段、第352條第2項前段分別定有明文。請求人以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被請求人爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，即應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決參照）。

2.被告主張原告之被繼承人侯向將系爭土地讓與被告之前手張巴金蕊、黃碧玉之被繼承人張清臨乙情，無非係以土地買賣契約書影本（見訴卷第66頁）、另案臺灣高等法院高雄分院109年度上字第110號判決認定被告以顏阮彩霞之名義購入土地（見訴卷第213頁）等證據，為其論據。

3.原告否認買賣契約書之真正（見訴卷第196頁）。被告僅提出張巴金蕊、黃碧玉書立94年8月13日讓渡書之原本（見110年度審訴字第941號卷，下稱審訴卷，第83頁），自承其二人交付之侯向買賣契約書僅係影本等語（見訴卷第197頁），是以被告無法提出買賣契約書之原本。而被告既然於94年間向張巴金蕊、黃碧玉購買土地，當時土地登記制度已臻完備，被告無法辦理受讓登記，又未索取合法轉讓軌跡相關憑證之原本，自應承擔無法證明占有權源之不利益。且觀諸該買賣契約書，其上未記載侯向或介紹人宋曦之身分、地址等資料，亦無張清臨之簽名或用印（見審訴卷第85頁），難認確為侯向與張清臨間達成買賣合意之內容。再者，系爭土地於35年6月26日為總登記、於56年2月5日登記給侯向，雖侯向早於53年3月5日死亡等情，有仁武地政111年9月5日高市地仁登字第11170628100號函所附土地登記簿、異動索引、仁武地政111年10月5日高市地仁登字第11170705700號函所附侯向之繼承系統表、戶籍謄本可考（見訴卷第55至5

6、112、115、127頁），可見逾50年來，張清臨、張巴金蕊、黃碧玉或顏阮彩霞、被告均長期未請求侯向之繼承人依買賣契約辦理移轉登記。至少，張清臨應於56年間之後，向侯向之繼承人請求辦理移轉登記（張清臨如係自知無自耕能力證明而無法登記為所有權人，則有契約無效問題，詳如後述）。張巴金蕊、黃碧玉於張清臨過世後，非但未請求侯向之繼承人處理土地過戶事宜，反而欲將系爭土地脫手轉讓給顏阮彩霞，則該買賣契約書是否真正，實難逕予採信。復據顏阮彩霞於刑事竊佔罪偵查中，證稱：以120萬元價金向張巴金蕊購買另案同段149地號土地（重測前為十九灣段15-40地號），及向張巴金蕊、其婆婆黃碧玉購買張清臨自侯向受讓之系爭土地，價金為22萬元，黃碧玉說侯向有寫讓渡書給其配偶張清臨，黃碧玉已過世等語（見訴卷第85至86頁），及顏秋玫證稱：顏阮彩霞係伊二嫂，伊聽父親顏新吾說有權狀的地買120萬元，沒有權狀的地買22萬元，都跟張巴金蕊買等語（見訴卷第92頁），業經本院調取臺灣橋頭地方檢察署108年度偵字第11094號竊佔案卷、不起訴處分書核閱無訛（見審訴卷第105至107頁），可見顏阮彩霞出名購買系爭土地均係聽從黃碧玉片面之詞，並僅支付相較於另案土地價格，屬明顯不相當之價金。然系爭土地確有登記所有權人為侯向、於94年間應依民法辦理移轉登記始能取得所有權之法律規範，張巴金蕊、黃碧玉、顏阮彩霞卻不思循買賣土地登記制度之正途，逕將系爭土地當作無所有權狀之土地予以買賣，自難逕憑顏阮彩霞聽聞之說詞遽認侯向確有出售土地給張清臨之情事。再者，原告之堂弟侯國成於偵查中陳稱：張清臨係侯向再婚配偶之兒子，長輩沒有講過系爭土地讓渡給張清臨的事，張清臨已過世許久等語（見訴卷第83頁），是已無從考究被告所主張買賣契約之真實性，且無法排除係由張清臨自行請人撰寫之可能性，自難認被告主張基於買賣之占有權源為真。反觀原告係侯向之孫輩，於105年12月30日始因分割繼承而取得系爭土地乙情，有仁武地政111年10月5

日高市地仁登字第11170705700號函所附土地登記申請書可考（見訴卷第112至171頁），則原告於繼承後知悉遭被告占用，請求被告拆除地上物、返還土地，與常情要無違背。至於另案臺灣高等法院高雄分院109年度上字第110號判決係對上開辦理移轉登記之同段149地號土地為判斷，有判決書可考（見審訴卷第95至100頁），未就系爭土地之法律關係為判斷，與系爭土地之案情亦不相同，臺灣橋頭地方檢察署檢察官108年度偵字第11094號不起訴處分書則係認定被告之法定代理人陳泰麟無竊佔犯意，有不起訴處分書可考（見審訴卷第89至93頁），並經本院調取該案卷核閱無訛（見訴卷第57、60頁），是均無從拘束本院對本件系爭土地是否存在買賣關係之認定，亦難採為有利於被告之論據。

4.被告既無基於買賣之占有權源，本件無實務上最高法院98年度台上字第2483號判決、109年度台上字第2083號裁定、110年度台上字第606號判決闡釋占有連鎖理論之適用（見訴卷第175至177頁），附此敘明。

㈡況且，按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，民法第246條第1項定有明文。復按私有農地所有權之移轉，其承受人以承受後能自耕者為限，89年1月26日修正刪除前（即64年7月24日修正公布）土地法第30條定有明文。此項承受人自耕能力之有無，縱未經當事人主張或抗辯，法院亦應先為調查認定，以為判斷之依據，倘承買人並無自耕能力而竟承買私有農地，即係以不能之給付為契約標的，依民法第246條第1項前段之規定，其契約為無效（最高法院64年台上字第1352號判決要旨參照）。買賣契約無效，乃自始、當然、絕對無效，不因嗣後土地法修正取消農地承受人之資格限制，可復認為有效（最高法院 107年度台上字第52號裁定參照）。關於農地之買賣，承買人雖係無自耕能力之人，如約定由承買人指定登記與任何有自耕能力之第三人，或具體約定登記與有自耕能

力之特定第三人，即非民法第246條第1項以不能之給付為契約之標的，難認其契約為無效。另按在立約當時承買人雖無自耕能力，而約定待承買人自己有自耕能力時方為移轉登記，或約定該項耕地之所有權移轉與無自耕能力之特定第三人，待該第三人有自耕能力時再為移轉登記者，依同條項但書規定，其契約仍為有效（最高法院106年度台上字第2683號判決參照）。準此，應以買賣契約訂立當時之具體情事判斷，如於土地法第30條仍屬有效施行期間，以無自耕能力者為農地買受人，其買賣契約應屬自始、當然、絕對無效。查被告主張張清臨與侯向間買賣契約，係以張清臨為買受人，並非另約定待有自耕能力再行移轉登記或予具此能力之特定第三人。是以，被告主張之買賣契約縱使為真，依當時有效之土地法第30條規定，此項買賣契約之債之關係亦屬無效，與事後是否辦理移轉登記無涉，自無從作為被告可合法抗辯之占有權源。

㈢再按私法人不得承受耕地，但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限，農業發展條例第33條定有明文。非法人團體之寺廟無法承受取得農地，固無疑義（臺灣高等法院臺中分院108年度重上更一字第52號判決參照）。當事人為規避強行法規之適用，以迂迴方法達成該強行法規所禁止之相同效果行為，其事實上之效果違反法律規定之意旨，屬脫法行為，應非法之所許，自屬無效（最高法院104年度台上字第65號判決參照）。是以，被告不得承受系爭土地，且如被告指定自然人承受系爭土地以規避農業發展條例第33條之限制，亦屬脫法行為，應屬無效。被告辯稱得指定第三人承受云云，委無可採。

㈣末按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他方受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準；而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為

社會通常之觀念；又土地法第105條準用第97條第1項規定，於城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%為限（最高法院109年台上字第187號判決參照）。查系爭土地位在高雄市仁武區南昌巷內，使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，公告土地現值每平方公尺為1,400元，申報地價每平方公尺為280元，附近有住宅、廟宇、工廠，如附圖所示遭被告部分設施占用現況，分別為編號A小廟（6.68平方公尺）、編號B牌樓（29.72平方公尺）、編號C車棚（6.08平方公尺）、編號D辦公室（33.62平方公尺）、編號E金爐（1.31平方公尺），共77.41平方公尺，及圍牆、單槓、輪胎之健身設施等物品，被告並非封閉系爭土地而全部占用，所設置之地上物亦非房屋等情，有仁武地政111年1月11日高市地仁登字第11170031600號函所附地籍圖謄本、正射影像套繪地籍圖、本院111年9月29日勘驗筆錄暨照片可考（見審訴卷第55至71頁、訴卷第102至109頁），是以占用面積按申報總地價年息5%為標準，計算相當於土地租金之不當得利數額，較為適當。原告主張以公告現值8%計算云云（見訴卷第198頁），委無可採。原告得請求被告給付自110年12月16日起訴前5年之不當得利金額5,419元（77.41㎡×280元×5%×5年＝5,419元，小數點以下四捨五入），及自111年1月8日即起訴狀繕本送達翌日起（111年1月7日送達回證見審訴卷第45頁），至清償日止，按年息5%計算之利息。逾此部分，則屬無據，不應准許。

七、本判決原告勝訴部分，因判命被告給付之價額（77.41平方公尺×土地現值每平方公尺1,400元＝108,374元）、金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。並依職權宣告被告為原告預供擔保113,793元（108,374元＋5,419元＝113,793元），得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法暨舉證，對本件判決結果不生影響，不再論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　22　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　112　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　黃莉君

附圖：

仁武地政111年9月29日複丈成果圖【占用之建物、地上物及其他物品包括編號A小廟（6.68平方公尺）、編號B牌樓（29.72平方公尺）、編號C車棚（6.08平方公尺）、編號D辦公室（33.62平方公尺）、編號E金爐（1.31平方公尺），共77.41平方公尺，及圍牆、單槓、輪胎之健身設施等物品；複丈成果圖出處見訴卷第174頁，照片出處見訴卷第106至109頁】