福建金門地方法院民事判決

109年度訴字第74號

原　　告
即反訴被告　騄誠建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　曾雋翔
訴訟代理人　蔡育霖律師
複代　理人　戴竹吟律師
被　　告
即反訴原告　王展文
反訴　被告　歐陽禎祥

上列當事人間請求返還無權占有土地等事件，本院於民國111年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落金門縣○○鄉○○村○段000地號土地如附圖1標示A、B、C、D、E部分、面積各為1.5、3.54、2.68、6.5、4.72平方公尺之地上物移除，並將前開部分土地交還原告。

被告應自民國一○九年九月八日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹拾玖元。

本訴訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬壹仟捌佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如於履行期屆至部分，按月以新臺幣壹拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：坐落金門縣○○鄉○○村○段000地號土地（下稱系爭土地，被告辯稱此土地為經分割後之土地）為原告所有，卻經被告所有之如附圖1標示A、B、C、D、E所示之貨

櫃、雜物、玻璃纖維等地上物（下稱系爭地上物）無權占有，面積共計18.94平方公尺。又被告無權占有系爭土地，並受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，被告自應返還系爭土地及所受之相當於租金不當得利，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被告將系爭地上物清除後，返還系爭土地與原告，並返還相當於租金不當得利等語。並聲明：㈠如主文第1項、第2項所示；㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠分割前金門縣○○鄉○○村○段000地號土地即系爭土地、分割後之同段364-1、364-2地號土地（下稱原364地號土地）為訴外人王琦濤及許鑽二人共有，訴外人歐陽禎祥輾轉自許鑽繼承取得系爭土地，復於民國109年4月23日將系爭土地轉讓原告。原364地號土地在金門戰亂時空背景下，被地政機關誤登記為許鑽單獨所有，然系爭土地實際由被告之父王琦濤使用占有，被告自非無權占有系爭土地及受有相當於租金之不當得利。

㈡系爭土地位於中、東、西堡三個聚落出入的交通要塞，且不動產買賣交易價值不斐，依常理判斷原告在購買前，應會先去標的物現場詳細觀看周遭環境，及詢問有關標的物所有權、產權狀況（含是否有不明地上物）等等相關問題。且被告所有之系爭地上物，於歐陽禎祥107年向福建金門地方檢察署告訴被告竊佔前，即已放置於系爭土地上，往來車輛及行人一眼即可看到系爭地上物置放於系爭土地，原告早於受讓系爭土地前就已知悉其上有系爭地上物，及其所有權歸屬尚有爭議，是原告自非善意取得系爭土地所有權等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠土地登記謄本記載系爭土地所有權人為原告，364-1地號土地所有權人為歐陽禎祥（應有部分35/100）、原告（應有部

分65/100），364-2地號土地所有權人為歐陽禎祥。

㈡系爭地上物為被告所有並占有系爭土地，占有面積如附圖所示。

㈢系爭土地處於中、東、西堡三個聚落出入的交通要塞，臨近之建築物雖僅有住宅，無便利商店，學校，醫院，然距離金城市區（有便利商店、全聯、學校及診所等）約7分鐘車程，且系爭土地旁即有公車站牌，交通便利，生活機能完善。

四、本院之判斷：

原告主張原告為系爭土地所有權人，被告無權占有系爭土地，受有相當於租金之不當得利等語，為被告所否認，並以前辭置辯。是本院應審酌者厥為：㈠系爭土地所有權之歸屬、㈡被告是否無權占有系爭土地、㈢被告是否受有相當於租金之不當得利？茲分述如下：

㈠原告為系爭土地之所有權人。

按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，依本法所為之登記，有絕對效力，民法第759條之1第1項、土地法第43條分別定有明文。被告雖辯以364地號土地經地政機關誤登為許鑽單獨所有等語，然本件土地登記謄本上所登載系爭土地所有權人既為原告，被告及其親屬如何取得土地，均與土地登記謄本所登記之事實不相符，且依土地法第43條規定，土地登記具有絕對效力，未經地政機關予以變更或向地政機關為行政救濟，實難採信被告所辯。是原告主張其為系爭土地所有權人等語，自屬有據。

㈡被告無權占有系爭土地。

1.按原告以無權占有為原因，請求返還土地者，原告就土地為其所有及被告占有之事實已為舉證證明，被告以其非無權占有為抗辯者，原告對其土地被無權占有之事實無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當權源之事實證明之。

2.被告雖辯以具合法占用系爭土地權源等語，然審酌其所提出之證據，僅得證明其對於系爭土地之所有權歸屬有所爭執，

並尋求相關證據；或證明歐陽禎祥曾向福建金門地方檢察署對被告提起竊占系爭土地告訴等情，尚無從遽認被告具占有系爭土地之適法權利，復被告迄至本院言詞辯論終結前亦未提出其他證據供本院審認。從而，原告主張被告無權占有系爭土地等語，應可採信。

㈢原告主張以申報地價之年息10%為計算租金之基準，向被告請求給付不當得利，應予准許。

1.無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用該利益之損害，房屋或土地所有權人得請求占有人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告占有原告所有之系爭土地係無法律上原因，核屬侵害原告之所有權，而受有占有系爭土地之利益，且與原告受有不能使用收益之損害間，有因果關係，依民法第179條前段規定，自應返還占有系爭土地相當於租金之不當得利。故原告主張依民法第181條但書規定，請求被告按月給付其自起訴狀繕本送達翌日起即109年9月8日起至返還364地號土地之日止相當於租金之不當得利，即屬有據。

2.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，並為地租所準用，為土地法第97條第1項、第105條所明定。而所謂土地價額係指法定地價，法定地價係指申報地價，建築物價額則依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。復基地租金之數額，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%之最高額，最高法院68年度台上字第3071號判例要旨可資參照。

3.系爭土地處於中、東、西堡三個聚落出入的交通要塞，臨近之建築物雖僅有住宅，無便利商店，學校，醫院，然距離金

城市區（有便利商店、全聯、學校及診所等）約7分鐘車程，且系爭土地旁即有公車站牌，交通便利，生活機能完善。本院審酌系爭土地位處交通要塞交通便利，使用收益之市場價值極高，被告所得利益甚鉅，故認原告主張所受損害及被告所受利益，以申報地價即當期公告地價總值年息10%計算每年相當於租金之不當得利金額應為適當。

4.又查，本件系爭土地109年1月之申報地價每平方公尺為120元，有卷附系爭土地土地登記第二類謄本為佐（本院卷一第31頁），系爭地上物占有系爭土地之面積為18.94平方公尺。職是，原告主張被告應按月給付原告相當於租金之不當得利為19元（計算式：18.94平方公尺×120元×10%÷12=19元，元以下四捨五入）。

5.承上，原告主張被告應自109年9月8日起至返還系爭土地之日止，按月給付19元相當於租金之不當得利等語，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告清除系爭地上物並返還系爭土地，復自109年9月8日起至返還系爭土地之日止，按月給付19元之相當於租金不當得利核屬正當，應予准許。

六、本件判決因命被告給付之價額及金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，原告就其勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發動其職權。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。另被告聲請調查其他土地於72至73年間土地重測之地籍調查表及相關資料、航空照片、金門縣土地買賣交易習慣等件，及訊問證人，以茲證明其為系爭土地所有權人，因系爭土地所有權之登記是否有誤涉及行政權之救濟，非本件所得審認，

核無調查之必要，爰不予調查及訊問，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、程序事項：

㈠按反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第260條第1項、第259條定有明文。經查，反訴原告起訴主張王琦濤為原364地號土地如附圖2甲、丙、戊部分之所有人，而反訴被告歐陽禎祥無權處分系爭土地如附圖2標示甲、丙部分予反訴被告騄誠建設有限公司（下稱騄誠公司），並依民法第767條第1項中段規定，於聲明二請求反訴被告騄誠公司應將系爭土地如附圖2標示甲、丙部分之所有權回復登記予反訴被告歐陽禎祥，反訴被告歐陽禎祥應將系爭土地、364-1、364-2地號土地如附圖2標示甲、丙、戊部分之所有權回復登記與王琦濤之所有繼承人。而系爭土地係自原364地號土地分割，反訴原告於本訴及反訴均主張原364地號土地如附圖2標示甲、丙、戊部分係經地政機關誤登記為許鑽所有，實為王琦濤所有，其於本訴援引之訴訟資料於反訴均得援用，訴訟標的均係爭執原364地號土地之所有權，堪認本反訴之訴訟標的及防禦方法相牽連。又系爭土地係經反訴被告歐陽禎祥移轉予反訴被告騄誠公司，反訴原告請求回復原364地號土地如附圖2標示甲、丙、戊部分所有權，反訴被告自有合一確定之必要。是揆諸上開規定，反訴原告請求所有權回復登記部分核無不合，自應准許。至反訴原告依民法第184條規定，請求反訴被告騄誠公司負損害賠償責任部分，經本院以109年度訴字第74號裁定駁回其起訴。

㈡次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第7款亦有明文。反

訴原告就原起訴聲明二主張確認為系爭土地之地上權人部分，於111年3月17日具狀變更聲明為請求回復登記原364地號土地如附圖2標示甲、丙、戊部分之所有權回復登記（見本院卷一第337、341頁）。經查，反訴原告變更後之聲明二其主張與本訴之抗辯，均為王琦濤為原364地號土地如附圖2甲、丙、戊部分之所有人，經地政機關誤登記為許鑽所有，反訴被告歐陽禎祥無權處分系爭土地如附圖2標示甲、丙部分予反訴被告騄誠公司，其於本訴所援引之證據於反訴均得援用，足認不甚礙反訴被告之防禦及訴訟之終結，依前開說明，於法並無不合，應予准許。

二、反訴原告主張：

㈠反訴被告騄誠公司擅將反訴原告置放於分割前364地號土地之貨櫃、汽車等地上物及工作所需之生財器具等擅自毀損或清除，爰依民法第184條第1項前段規定請求其負損害賠償之責。

㈡分割前364地號土地（即系爭土地及364-1、364-2地號土地）於辦理土地總登記時，係戰亂時地政機關之作業疏失而將原屬於王琦濤之如附圖2標示甲、丙、戊部分所示之土地（下分別稱甲部分、丙部分、戊部分）登記在許鑽名下、後由楊菓繼承，再輾轉由反訴被告歐陽禎祥單獨繼承，反訴被告歐陽禎祥再將系爭土地出賣與反訴被告騄誠公司。

㈢反訴被告歐陽禎祥與反訴被告騄誠公司間，就系爭土地之移轉，係出於通謀虛偽意思表示，故反訴被告間所成立之買賣契約及其所有權移轉登記之物權行為，均屬無效。

㈣系爭土地為王琦濤之所有繼承人所有，反訴被告歐陽禎祥將系爭土地所有權移轉予反訴被告騄誠公司係無權處分，且反訴被告歐陽禎祥明知系爭土地非其所有竟仍出賣與反訴被告騄誠公司，顯非善意。故反訴被告騄誠公司應將甲、丙部分之所有權回復登記予反訴被告歐陽禎祥，反訴被告歐陽禎祥應將甲、丙、戊部分之所有權回復登記與王琦濤之所有繼承人，爰依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段提起本

訴等語。

㈤並聲明：1.反訴被告騄誠公司應將反訴原告置放於原364地號土地上之貨櫃、汽車及地上物，及工作所需之生財器具返還並回復原狀，或給付反訴原告30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.反訴被告騄誠公司應將甲部分、丙部分之土地回復登記予反訴被告歐陽禎祥。3.反訴被告歐陽禎祥應將前項二筆土地及戊部分之土地回復登記為被繼承人王琦濤之全體繼承人所有。4.反訴被告應塗銷109年4月30日設定債權總金額1180萬元之抵押權登記。5.聲明第1項願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告辯以：

㈠反訴被告騄誠公司：依最高法院109年度台上字第2412號判決意旨，原364地號土地所有權自43年總登記時起迄今，均未登記於王琦濤或其繼承人名下，反訴原告於110年4月14日始依民法第767條1項中段規定行使所有權回復請求權，已罹於民法第125條規定15年時效等語。並聲明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

㈡反訴被告歐陽禎祥：原364地號土地確為許鑽單獨所有，43年土地總登記並未誤登，反訴被告間係基於渠等間所簽立之合建契約以買賣為原因為系爭土地之所有權移轉登記等語，並聲明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項：如上述本訴三、不爭執事項。

五、本院之判斷：

反訴原告主張分割前364地號土地於辦理土地總登記時，經地政機關誤將原屬於王琦濤之甲、丙、戊部分之土地登記為許鑽所有等語，則為反訴被告所否認，是本院應審酌者厥為：㈠甲、丙、戊部分土地之所有權人是否為反訴原告、㈡反訴原告之所有權回復登記請求權是否罹於15年時效，茲敘

述如下：

㈠甲部分土地之所有權人為反訴被告騄誠公司，丙部分土地之所有權為反訴被告共有，戊部分土地之所有權人為反訴被告歐陽禎祥。

1.本件土地登記謄本上所登載甲部分為反訴被告騄誠公司所有，丙部分為反訴被告共有，戊部分為反訴被告歐陽禎祥所有，反訴原告與其親屬如何取得甲、丙、戊部分土地，均與土地登記謄本所登記之事實不相符，且依土地法第43條規定，土地登記具有絕對效力，未經地政機關予以變更或向地政機關為行政救濟，實難採信反訴原告上開主張。是反訴原告主張王琦濤為甲、丙、戊部分土地之所有權人，因經地政機關誤登載為許鑽所有，再經反訴被告歐陽禎祥輾轉繼承取得等語，自屬無據。

2.承上，甲部分土地之所有權人為反訴被告騄誠公司，丙部分土地之所有權為反訴被告共有，戊部分土地之所有權人為反訴被告歐陽禎祥等情，堪以認定。

㈡反訴原告既非甲、丙、戊部分土地之所有權人，自不得依民法第767條第1項中段行使該部分土地所有權回復登記請求權，反訴被告騄誠公司辯以反訴原告之所有權回復登記請求權罹於15年時效乙節，自毋庸審酌。

六、綜上所述，反訴原告主張依民法第767條第1項中段請求反訴被告騄誠公司應將甲部分、丙部分之土地回復登記予反訴被告歐陽禎祥；反訴被告歐陽禎祥應將前項二筆土地及戊部分之土地回復登記為被繼承人王琦濤之全體繼承人所有；反訴被告應塗銷109年4月30日設定債權總金額1180萬元之抵押權登記，為無理由，應予駁回。又本件反訴原告並未就聲明第2至3項陳明願供擔保請准宣告假執行，反訴被告歐陽禎祥陳明願供擔保請准宣告免為假執行，容有誤會，併此敘明。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌認均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。另反訴原告聲請調查之證據，有何無調查之必要，已如前述，

爰不予調查及訊問，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　28　　日

民事第二庭　法　官　黃佩穎

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　　111　　年　　6　　月　　29　　日

書記官　李偉民

附圖1：金門縣地政局收件字號109年10月28日收字Z00000000000號土地複丈成果圖。

附圖2：金門縣地政局收件字號110年12月6日金丈法字第10600號土地複丈成果圖。