臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第7號

原　　告　國防部軍備局

000000000000000000

法定代理人　吳慶昌

訴訟代理人　楊譜諺律師

複代理人　　鄭健宏律師

被　　告　黃建昌

　　黃建文

000000000000000000

　　黃建塘

　　黃仁威

前二人共同

訴訟代理人　劉家榮律師

　　陳正軒律師

　　陳映璇律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告黃建昌、黃建文、黃建塘、黃仁威應將坐落高雄市○○區○○段0000○0000○0000地號土地上，如附圖所示編號1（面積810平方公尺）、編號3（面積1887平方公尺）、編號4（面積1031平方公尺）之土地騰空返還原告。

被告黃建昌、黃建文、黃建塘、黃仁威應給付原告新臺幣84萬8120元，及自民國111年12月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自民國111年11月3日起，至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣1萬4135元。

前項給付，如任一人為給付，其他人於其給付金額之範圍內，免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之54，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣274萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣820萬1600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：高雄市○○區○○段0000○000000○0000○0000地號土地，均登記所有權人為中華民國，管理者均為原告，詎被告黃建昌、黃建文、黃建塘、黃仁威（下稱被告4人）竟長期無權占有如附圖（即大寮地政112年3月1日複丈成果圖含附表）所示編號1（面積810平方公尺）、編號3（面積1887平方公尺）、編號4（面積1031平方公尺）、編號14（面積3184平方公尺）之土地，於其上種植農作物及搭設棚架，拒不返還，影響原告為因應兩岸關係日益緊張而將上開土地作為戰甲車軍訓場之演訓作業。且被告4人無權占用上開土地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有同額損害，應以每平方公尺每月租金新臺幣（下同）650元為計算不當得利之基準，給付原告自原告起訴5年前之日起至返還上開土地之日止之不當得利等語，爰依據所有權、不當得利關係，聲明：(一)被告4人應將如附圖所示編號1、3、4、14之土地騰空返還原告。(二)被告4人應給付原告224萬6400元，及自111年12月2日（即起訴狀繕本送達之翌日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；暨自111年11月3日（即本件起訴之日）起，至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告3萬7440元。(三)前項給付，如任一人為給付，其他人於其給付金額之範圍內，免給付義務。(四)就聲明第一項部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告4人僅占有如附圖所示編號1、3、4之土地，並未占有編號14之土地。訴外人黃寬、黃川、黃金吉均為黃石頭之子。黃建昌、黃建文、黃建塘均為黃金吉之子，黃仁威為黃建塘之子。黃石頭自日治時期起即以自主占有之無主土地之意思，在如附圖所示編號1、3、4之土地耕作，而取

得所有權，雖於土地總登記時未登記為所有人，但仍無礙其已合法取得之所有權。縱黃石頭未取得如附圖所示編號1、3、4之土地所有權，黃川於40年7月向聯合勤務總司令部臺灣營產管理處南部分處承租高雄縣○○鄉○○○○地○○0○0○0○○○○號438號面積2厘8毛、編號457號面積9厘9毛），復於50年1月向陸軍總司令部承租高雄縣大寮鄉山子頂土地面積4分，且於63年12月20日繳納地號454號（面積1分3厘9毛）、459號（面積5厘5毛）之地租；而黃寬早期曾向高雄縣山頂合作農場承租「營產地」高雄縣○○鄉○○段000 號土地（面積0.139），並於86年4月間將其就高雄縣○○鄉○○○○○地○號454號、459號土地之承租權讓渡予黃金吉，嗣黃金吉以代筆遺囑將上開兩筆土地之承租權、耕作權及領取搬遷補償費等權利贈與黃仁威，可見兩造間就附圖所示編號1、3、4之土地耕作應有租賃關係。至於國軍雖曾於56年7月24日片面終止租約，但黃寬至63年間仍繼續支付租金，應為不定期租賃關係，且原告曾於108年8月21日發函通知終止其與黃建塘、黃仁威間之租賃契約，可見原告承認兩造間至108年間仍存續租賃關係，而原告片面終止租約，並不合法，是兩造之租賃關係迄仍存在等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)高雄市○○區○○段0000○000000○0000○0000地號土地，均登記所有權人為中華民國、管理者為原告。（本院卷一第71頁至第77頁）

(二)被告4人至少自原告起訴六年前占用如附圖所示編號1、3、4之土地，且土地上之農作物均為被告4人所種植。

(三)黃寬、黃川、黃金吉均為黃石頭之子，黃建昌、黃建文、黃建塘均為黃金吉之子，黃仁威為黃建塘之子。黃寬、黃川均有子女，黃建昌、黃建文、黃建塘、黃仁威對其2人無繼承關係。（本院卷一第101頁至第107頁、卷二第69頁至第72

頁）

(四)如原告之主張有理由，被告4人同意就「騰空返還土地」部分負共同義務，相當於租金之不當得利部分負不真正連帶義務。

四、本件之爭點：

(一)被告4人是否無權占有如附圖所示編號1、3、4、14之土地？

(二)如(一)為是，原告請求將土地騰空返還原告，有無理由？

(三)如(一)為是，原告請求不當得利及其金額，有無理由？

五、本院得心證之理由

(一)被告4人是否無權占有如附圖所示編號1、3、4、14之土地？

1、前述兩造不爭執事項(一)至(四)之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第268頁至第269頁），足以認定。

2、如附圖所示編號14之土地部分：按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723號判決意旨參照）。經查，原告主張被告4人占有如附圖所示編號14之土地乙節，為被告4人所否認，依上開規定及說明，應由原告舉證此事實。原告雖提出被告4人占有如附圖所示編號14之土地之照片（見本院卷二第291頁、第295頁），惟依上開照片所示，如附圖所示編號14之土地上並無耕作、搭設棚架或地上物之情狀，亦無被告4人占用之跡證，且本院至現場勘查，如附圖所示編號14之土地上，確無任何作物、棚架、地上物存在等情，有本院勘驗筆錄及照片可參（見本院卷二第143頁至第147頁、第153頁），足認被告4人應無占用如附圖所示編號14之土地。至於原告雖主張被告4人曾承認有占用如附圖所示編號14之土地云云，惟高雄市○○區○○段0000○000000○0000○0000地號土地廣闊，若非詳細對照原告所提出之圖面及測量現場土地，難以確知附圖所示編號14之土地究係

指現場哪一區域，本件經本院會同兩造、地政事務所人員至現場勘查後，被告4人始能明確知悉附圖所示編號14之土地係現場哪一區域，而確認其並無占用該區域等情，尚與常情相符。被告4人既未占有如附圖所示編號14之土地，原告主張被告4人無權「占有」如附圖所示編號14之土地，應無理由。

3、如附圖所示編號1、3、4之土地：

(1)按原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告爭執兩造間存有契約關係，非無權占有為抗辯者，被告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號民事判決要旨參照）。依前述兩造不爭執事項(一)、(二)之事實，堪認被告4人占有原告所管理之中華民國所有之如附圖所示編號1、3、4之土地。原告以被告4人無權占有如附圖所示編號1、3、4之土地為由，請求被告4人返還，依上開規定及說明，應由被告4人就其占有權源負舉證責任。

(2)被告4人不能證明其占有權源之存在：

A、被告4人雖辯稱：黃石頭自日治時期起即以自主占有之無主土地之意思，在如附圖所示編號1、3、4之土地耕作，而取得所有權，雖於土地總登記時未登記為所有人，但仍無礙其已合法取得之所有權云云。惟被告4人就其上揭辯詞，並無任何舉證，且與被告4人所提出之被告4人先人曾以「承租人」（非所有權人）之身分向軍方「承租」土地之證明文件（即聯合勤務總司令部臺灣營產管理處南部分處營產『租用』申保書4紙、保證責任高雄縣山頂合作農場場地佃『租』稻谷徵收聯單、高雄縣山頂合作農場耕作證明書3紙，見本院卷一第129頁至第145頁），均顯示「租賃」關係而非「所有權」關係，互相矛盾，堪認被告4人上揭辯詞，應非事實。

B、被告4人雖辯稱：黃川於40年7月起向如前述「二、」之軍方承租如前述「二、」之土地，而黃寬則向高雄縣山頂合作農場承租如前述「二、」土地，並將承租權讓渡予黃金吉，黃

金吉再將權利贈與黃仁威云云。惟原告否認被告4人所提出之被告4人先人曾向軍方「承租」土地之證明文件（見本院卷一第129頁至第145頁）之形式上真正，復否認被告4人所指如前述「二、」之土地即為如附圖所示編號1、3、4之土地，被告自應就此2點舉證，然被告並未能舉證，且本院檢附上開「被告4人先人曾向軍方承租土地之證明文件」函詢高雄市政府地政局大寮地政事務所關於被告4人所指如前述「二、」之土地，是否為如附圖所示編號1、3、4、14之土地，經該地政事務所於112年2月4日函覆本院「…租用實測圖上記載之編號，係軍方自行編定，並非本所地籍圖之地號，致無法查明」等語（見本院卷二第91頁），堪認被告4人所指如前述「二、」之土地是否即為如附圖所示編號1、3、4之土地，非無疑義。且被告4人並無提出其或其先人、前手等人持續給付租金至今之資料，縱認前述「二、」之土地為如附圖所示編號1、3、4之土地，至多亦僅能證明「當時」曾有租賃關係存在，不能證明該租賃關係繼續存在長達數十年之久。又耕地不得轉租（被告4人自己所提出之資料亦載明耕地不得轉租，見本院卷二第139頁），而依前述兩造不爭執事項(三)之事實，被告4人對黃寬、黃川並無繼承關係，堪認被告4人無從受讓或繼承取得如附圖所示編號1、3、4之土地之承租權利。被告4人上揭辯詞，應非事實。

C、被告4人雖辯稱：原告曾於108年8月21日發函通知終止其與黃建塘、黃仁威間之租賃契約，可見兩造至108年間仍存續租賃關係，而原告上開終止並不合法，兩造間仍有租賃關係云云。惟查，原告108年8月21日函全文內容係「臺端於47年1月1日至54年12月31日間承租軍方灣仔頭段、竹子腳段、灣頭山段、山子頂、水源地、奶湖腳段、暮埔山段、內湖段及大寮段等及演習場地，依所訂合約期限屆滿終止合約關係，已於54年12月31日期限屆滿合約關係消滅，本件前另於56年7月24日(56)坪埔字第1771號及(56)坪埔字第1798號，且嗣後即未再收取租金，則契約關係消滅，故再以本函為契約終

止意思之表示，請臺端於108年12月31日前清除地上物，返還土地，逾期將依法辦理土地收回。」等語（見本院卷二第259頁至第260頁），可見該存證信函並未列出如附圖所示編號1、3、4之土地，縱上開土地在該存證信函所指土地範圍內，原告亦僅是以該存證信函再次強調兩造間（應為原告前手與被告4人先人間）縱有租賃關係亦早於54年12月31日即期滿消滅，並催告被告4人於108年底前返還土地而已，並無承認如附圖所示編號1、3、4之土地於「54年12月31日」以後與任何人有租賃關係存在之意，被告4人上揭辯詞，顯屬曲解上開函文之內容。

(3)被告4人就其占有如附圖所示編號1、3、4之土地之權源，既未能舉證，依上開規定及說明，堪認被告4人係無權占有如附圖所示編號1、3、4之土地。

(二)如(一)為是，原告請求將土地騰空返還原告，有無理由？

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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」民法第767條第1項，定有明文。

2、被告4人係無權占有如附圖所示編號1、3、4之土地等情，業如前述，是依上開規定，原告以被告4人無權占有為由，請求被告4人應將如附圖所示編號1、3、4之土地騰空返還原告，應有理由。

(三)如(一)為是，原告請求不當得利及其金額，有無理由？

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，民法第179條第1項前段定有明文。又無權占有他人之土地或房屋，可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決參照）。經查，被告4人無權占有由原告所管理之如附圖所示編號1、3、4之土地等情，業如前述，依上開規定及說明，原告主張被告4人無法律上原因而受有相當於租金之利益，並致原告受有同額損害，應給付原告自起訴5年前之日起至返還上開土地之日止之不當得利，應有理由。

2、按依土地法第105條準用第97條第1項之規定，城市地方土地之租金，以不超過土地申報總價額年息百分之10為限；所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地所有人依法所申報之地價，土地法第148條、土地法施行法第25條分別定有明文，是本件計算相當於租金之不當得利價額，應以土地之申報地價為基準。至所謂年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報價額年息百分之10計算之，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、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年度台上字第3071號判決意旨參照）。次按公有土地及依平均地權條例第16條規定照價收買之土地，以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報，平均地權條例施行細則第21條前段亦有規定。經查，兩造均同意如附圖所示編號1、3、4之土地，以公告地價650元作為申報地價等情，有本院言詞辯論筆錄（見本院卷二第266頁）可稽，並與如附圖所示編號1、3、4之土地之公告地價（見本院卷二第239頁）相符，而如附圖所示編號1、3、4之土地位在高雄市大寮區復興南路附近之保護區內，區域內或任由植物自然生長或作為農業使用等情，有原告所提出之如附圖所示編號1、3、4之土地現場照片、空照圖（見本院卷一第47頁至第49頁、卷二第285頁至第309頁）、被告4人所提出之全國土地使用分區查詢資料（見本院卷一第147頁至第153頁）、本院112年3月1日勘驗筆錄及所附照片（見本院卷二第143頁至第161頁）、高雄市○○區○○段0000地號地圖（見本院卷二第240-1頁）可憑，足以認定。本院審酌附圖所示編號1、3、4之土地所在位置、使用狀況、繁榮程度、生活機能等情形，綜觀被告4人利用系爭土地之經濟價值與所受利益及目前社會經濟情況等一切情狀，應按附圖所示編號1、3、4之土地申報地價年息「百分之7」計算被告4人相當於租金之不當得利，較為適當。依此計算，原告於請求被告4人給付原告起訴前5年期間（即自106年11月3日起至111年11月2日

止）之不當得利共84萬8120元（810+1887+1031=3728，650*3728*0.07*5=848120）及自111年11月3日（即本件起訴之日）起，至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告1萬4135元（810+1887+1031=3728，650*3728*0.07/12=14135，不滿1元部分四捨五入）之範圍內，應有理由，至於原告主張逾此部分，為無理由。原告雖執前詞主張應以申報地價年息「百分之10」計算不當得利云云，惟按直轄市或縣（市）主管機關應依「一、分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為三十日。五、編造地價冊及總歸戶冊。」之程序，於每二年重新規定地價一次，平均地權條例第14條、第15條規定甚明。準此，「申報地價」之價格本身即隱含直轄市或縣（市）主管機關依分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格後，提交地價評議委員會評議之結果，亦即申報地價本身已含有考量土地所在位置、使用狀況、繁榮程度、生活機能等情形，本院依土地法第105條準用第97條第1項之規定，審酌無權占有土地之相當於不當得利之金額時，自不宜過度重複考量「申報地價」本身即已隱含之相關土地價值之因素，是以土地申報地價年息「百分之7」計算被告相當於租金之不當得利，應屬適當。

六、綜上所述，原告基於所有權、不當得利關係，請求(一)被告4人應將如附圖所示編號1、3、4之土地騰空返還原告；(二)並應給付84萬8120元及自111年12月2日（即起訴狀繕本送達之翌日，見本院卷二第136頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，暨自111年11月3日（即本件起訴之日，見本院卷一第9頁）起，至騰空返還上開土地之日止，按月給付原告1萬4135元；(三)及前項給付，如任一人為給付，其他人於其給付金額之範圍內，免給付義務，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、就上開土地騰空返還應予准許部分（即如附圖所示編號1、

3、4之土地），兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併予准許；至上開土地騰空返還不應准許部分（即如附圖所示編號1、3、4之土地），原告之假執行聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　17　　日

民事第二庭　法　　官　施盈志

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　　112　　年　　5　　月　　17　　日

書　記　官　陳玫燕