

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第115號

上訴人 五龍慈天宮

法定代理人 陳泰麟

訴訟代理人 黃小舫律師

被上訴人 侯國山

訴訟代理人 黃順天律師

上列當事人間請求返還土地事件，上訴人對於中華民國112年2月22日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第285號第一審判決提起上訴，本院於113年1月31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、被上訴人於原審聲明「被告(即上訴人)應將坐落高雄市○○區○○段000地號土地(重測前為高雄市○○區○○○段00地號土地，下稱系爭土地)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(即被上訴人)」部分，於本院則聲明「被告(即上訴人)應將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D、E地上物及附圖所示紅線之圍牆、單槓及輪胎拆除騰空，將土地返還原告(即被上訴人)」，被上訴人僅係將其請求上訴人應將「地上物及物品拆除騰空」之範圍予以明確，並未變更訴訟標的，而係補充事實上之陳述，符合民事訴訟法第463條、第256條之規定，合先敘明。

二、被上訴人起訴主張：伊於民國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之系爭土地，卻長期遭上訴人以附圖所示地上物占用面積77.41平方公尺(下稱系爭占用土地)。又上訴人無權占用系爭占用土地，受有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，以系爭土地公告

01 現值每平方公尺新臺幣(下同)1,400元，按年息8%計算起訴
02 前5年之不當得利金額472,673元。為此，爰依民法第767條
03 第1項、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)上訴
04 人應將系爭土地上如附圖編號A、B、C、D、E及其他地上物
05 及物品拆除騰空，將土地返還被上訴人；(二)上訴人應給付被
06 上訴人472,673元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
07 止，按年息5%計算之利息。

08 三、上訴人則以：侯向於50年間將系爭土地出售轉讓給訴外人張
09 清臨，嗣張清臨之繼承人即訴外人張巴金蕊、黃碧玉轉售給
10 上訴人，並以訴外人顏阮彩霞之名義受讓，供上訴人設置廟
11 宇之地上物，上訴人並非無權占有。又土地法第30條所稱耕
12 地不得出售予無自耕能力人之規定已修正刪除，且買賣契約
13 屬債之關係，上訴人自得指定自然人承受系爭土地，則上訴
14 人基於買賣契約而有權占有系爭土地，被上訴人自應繼受此
15 一義務，不得主張上訴人為無權占有，被上訴人主張上訴人
16 無權占用系爭土地，請求上訴人將系爭土地上如附圖編號
17 A、B、C、D、E上之地上物拆除騰空，將占用之土地返還被
18 上訴人，並請求上訴人給付相當於租金之不當得利，自屬無
19 據等語，資為抗辯。

20 四、原審判決上訴人應將系爭土地上如原判決附圖編號A、B、
21 C、D、E及其他地上物及物品拆除騰空，將系爭土地返還被
22 上訴人，並應給付被上訴人5,419元本息。上訴人不服，提
23 起上訴。上訴人於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢
24 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲
25 明：上訴駁回。

26 五、兩造不爭執之事項：

27 (一)高雄市○○區○○段000○○000○○000地號土地，重測前
28 依序為同區○○○段00-00、00、00、00地號。

29 (二)系爭土地重測前為○○○段37地號土地，原登記為侯向（前
30 18年間出生，為被上訴人祖父）所有，經被上訴人（33年間
31 出生）於105年12月9日，向仁武地政申請，以仁代收登字第

01 430號收件，於105年12月30日，以分割繼承為原因，辦畢分
02 割繼承登記，由被上訴人登記為所有權人迄今。

03 (三)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
04 地用字第0000000號非都市土地使用分區調整公告確定，重
05 測後為灣裡段150地號土地。

06 (四)系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用
07 地，公告土地現值每平方公尺為1,400元，申報地價每平方
08 公尺為280元。

09 (五)系爭土地上有如附圖所示遭上訴人部分設施占用現況，分別
10 為編號A小廟（6.68平方公尺）、編號B牌樓（29.72平方公
11 尺）、編號C車棚（6.08平方公尺）、編號D辦公室（33.62
12 平方公尺）、編號E金爐（1.31平方公尺），共77.41平方公
13 尺。上訴人為前開設施及系爭土地上之圍牆、單槓、輪胎之
14 所有權及事實上處分權人。

15 (六)張巴金蕊、黃碧玉將94年8月13日讓渡書交付上訴人，載明
16 繼承自張清臨之高雄縣○○鄉○○○段00地號，面積839平
17 方公尺土地，讓渡予顏阮彩霞等語。

18 (七)上訴人未為寺廟登記，為非法人團體，其代表人為陳泰麟，
19 於本件具備當事人能力與適格。

20 六、本件之爭點：

21 (一)上訴人是否有占有系爭土地之合法權源？

22 (二)被上訴人請求上訴人拆除占用之地上物，將土地返還被上訴
23 人，及請求上訴人返還起訴前5年占用期間相當於租金之不
24 當得利，有無理由？

25 七、本院之判斷：

26 (一)上訴人並無占有系爭土地之合法權源

27 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；
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就
30 其事實有舉證之責任；私文書應提出其原本，民事訴訟法第
31 277條前段、第352條第2項前段分別定有明文。請求人以無

01 權占有為原因，提起返還所有物之訴，被請求人爭執兩造間
02 存有契約關係，非無權占有為抗辯者，即應就其占有權源之
03 存在負舉證責任（最高法院98年度台上字第863號判決參
04 照）。

05 2.上訴人主張被上訴人之被繼承人侯向將系爭土地讓與上訴人
06 之前手張巴金蕊、黃碧玉之被繼承人張清臨乙情，係以50年
07 10日5日土地買賣契約書影本（下稱系爭買賣契約書，見原
08 審卷第66頁）、同意書影本（下稱系爭同意書，見原審審訴
09 卷第87頁）、張巴金蕊、黃碧玉書立之94年8月13日讓渡書原
10 本（下稱系爭讓渡書，見原審審訴卷第83頁），及另案臺灣
11 高等法院高雄分院103年度上字第110號判決認定上訴人以顏
12 阮彩霞之名義購入土地（見原審卷第210至215頁）等證據，
13 為其主要論據。惟查：

14 (1)被上訴人否認系爭買賣契約書及系爭同意書之真正（見原審
15 卷第196頁），上訴人雖提出系爭買賣契約書及系爭同意書
16 影本，惟其自承張巴金蕊、黃碧玉所交付之系爭買賣契約書
17 及同意書僅係影本等語（見原審卷第197頁），是上訴人無
18 法提出買賣契約書之原本，被上訴人復否認其真正，已難認
19 系爭買賣契約書及系爭同意書所載之內容為真實，而為有利
20 於上訴人之認定。復審酌上訴人主張其於94年間向張巴金
21 蕊、黃碧玉購買系爭土地，惟當時土地登記制度已臻完備，
22 上訴人無法辦理受讓登記，亦未索取張巴金蕊、黃碧玉合法
23 轉讓系爭土地之相關憑證原本，自應承擔無法證明占有權源
24 之不利益。且觀諸系爭買賣契約書及系爭同意書，其上未記
25 載侯向或介紹人宋曦之身分、地址等資料，亦無張清臨之簽
26 名或用印（見原審審訴卷第85、87頁），亦難認確為侯向與
27 張清臨間達成買賣合意之內容，據以認定侯向已將系爭土地
28 出售予張清臨，而為有利於上訴人之認定。

29 (2)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
30 記予侯向名下，雖侯向前已於53年3月5日死亡等情，此有仁
31 武地政111年9月5日高市地仁登字第00000000000號函所附土

01 地登記簿、異動索引、仁武地政111年10月5日高市地仁登字
02 第00000000000號函所附侯向之繼承系統表、戶籍謄本可考
03 （見原審卷第51、55至56、112、115、127頁）。又張清臨
04 具自耕農身分，於68年10月14日死亡，其繼承人為配偶張黃
05 碧玉、子女張國忠（即張巴金蕊之配偶）、陳張秀枝、張玉
06 鳳、張玉嬌、張玉桂等人，此有戶籍資料在卷可稽（見本院
07 卷第165至174頁），倘系爭買賣契約書確實存在，則張清臨
08 理應於前生前，即向侯向之繼承人請求依買賣契約辦理所有
09 權移轉登記；且於張清臨68年間死亡後，張清臨之繼承人非
10 但未請求侯向之繼承人處理土地過戶事宜，反而由張巴金
11 蕊、黃碧玉出具系爭讓渡書，表明將系爭土地轉讓給顏阮彩
12 霞等情，均與常情有違，實難認系爭買賣契約書為真正。另
13 顏阮彩霞於刑事竊佔罪偵查中，證稱：以120萬元價金向張
14 巴金蕊購買另案同段149地號土地（重測前為十九灣段15-40
15 地號），及向張巴金蕊、其婆婆黃碧玉購買張清臨自侯向受
16 讓之系爭土地，價金為22萬元，黃碧玉說侯向有寫讓渡書給
17 其配偶張清臨，黃碧玉已過世等語（見原審卷第85至86
18 頁），及顏秋玫證稱：顏阮彩霞係伊二嫂，伊聽父親顏新吾
19 說有權狀的地買120萬元，沒有權狀的地買22萬元，都跟張
20 巴金蕊買等語（見原審卷第92頁），業經本院調取臺灣橋頭
21 地方檢察署108年度偵字第11094號竊佔案卷、不起訴處分書
22 核閱無訛（見原審審訴卷第105至107頁），足認顏阮彩霞出
23 名購買系爭土地均係聽聞自黃碧玉片面之詞，並僅支付相較
24 於另案土地價格，屬明顯不相當之價金。然系爭土地確有登
25 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
26 得所有權之法律規範，張巴金蕊、黃碧玉、顏阮彩霞卻不思
27 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
28 之土地予以買賣，自難逕憑顏阮彩霞聽聞之說詞，遽認侯向
29 確有出售土地給張清臨之情事。復參以被上訴人之堂弟侯國
30 成於偵查中陳稱：張清臨係侯向再婚配偶之兒子，長輩沒有
31 講過系爭土地讓渡給張清臨的事，張清臨已過世許久等語

(見原審卷第83頁)，是已無從考究上訴人所主張系爭買賣契約書之真實性，且無法排除係由張清臨自行請人撰寫之可能性，自難認上訴人主張基於買賣之占有權源為真。反觀被上訴人係侯向之孫輩，於105年12月30日始因分割繼承而取得系爭土地乙情，此有仁武地政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在卷可佐（見原審卷第112至171頁），則被上訴人於繼承後知悉系爭土地遭上訴人占用，請求上訴人拆除地上物、返還土地等節，核與常情相符。

(3)至本院103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，此有判決書在卷可佐（見原審審訴卷第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；另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上訴人之法定代理人陳泰麟無竊佔犯意，有不起訴處分書可佐（見原審審訴卷第89至93頁），並經本院調取該案卷核閱無訛（見原審卷第57、60頁），均無從拘束本院對系爭土地是否存在買賣關係之認定，亦難採為有利於上訴人之論據。另證人即辦理高○○段000地號土地於94年間過戶登記之地政士江曉玲於本院證稱：「(法官問：妳是否知悉本件高雄市○○區○○段000地號土地之所有權人為何？及移轉情形？)詳細地段地號，我印象沒有這麼深刻。但是當初買賣時，其中一筆所有權人出示不是所有權狀，而是提出一份類似讓渡書的文件，我不記得當時文件的正式名稱，當時賣方有提到，因為原本的賣方表示該筆土地找不到原繼承人辦理過戶，所以僅能憑該份文件辦理。」、「(法官問：請說明94年當時買賣雙方當事人為何人？)賣方是張巴金蕊，買方為顏阮彩霞。顏阮彩霞是要蓋宮廟，是借名登記。」、「(法官問：當時買賣的標的土地為何？)我不確定是幾筆地號，那時候透過中間人介紹，有提到有一部分的土地因為沒有辦法出示權狀，那塊土地做為宮廟道路使用，有權狀的部分，會蓋宮廟。當時

買方有好幾個長輩或宮廟都在。」、「(法官問：是否有看過提示的三份書類？提示原審審訴卷第85-87 頁、原審卷第65-67 頁之買賣契約書及同意書，並告以要旨)我不確定我當初看得是否是這三份文件，只記得當初該文件上記載土地登記名義人是賣給張巴金蕊的長輩。」、「(法官問：是否有看過此份讓渡書？提示原審審訴卷第83頁，並告以要旨)從打字表格方式，這一份應該是我當初繕打的」等語(見本院卷第93至95頁)，足認證人江曉玲僅係聽聞出賣人張巴金蕊等人之說詞，而證稱某筆土地(按應指系土地)找不到原繼承人辦理過戶，而以僅能憑該份文件辦理，並由其據以製作系爭讓渡書等語，又因出賣人張巴金蕊等人並無出售系爭土地之合法權源，已如前述，是自難據證人江曉玲之前開證述，而為有利於上訴人之認定。

3.復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。則上訴人為非法人團體之寺廟，自無法承受取得農地。又按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，上訴人不得承受系爭土地，且如上訴人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。上訴人辯稱得指定第三人承受云云，委無可採，併予敘明。

(二)被上訴人得請求上訴人拆除占用之地上物，將土地返還被上訴人，及請求上訴人返還起訴前5年占用期間相當於租金之不當得利。

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，如附圖所示遭上訴人部分設施占用現況，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，上訴人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，此有仁武地政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、原法院111年9月29日勘驗筆錄暨照片可考（見原審審訴卷第55至71頁、原審卷第102至109頁），則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。被上訴人主張以公告現值8%計算云云，並無可採。又被上訴人請求上訴人給付自110年12月16日起訴前5年之不當得利金額5,419元（ $77.41\text{m}^2 \times 280\text{元} \times 5\% \times 5\text{年} = 5,419\text{元}$ ，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，自屬有據，應予准許。

八、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人將系爭土地如附圖編號A、B、C、D、E之地上物及附圖所示之圍牆、單槓及輪胎拆除，將土地返還被上訴人，及請求上訴人給付被上訴人5,419元，及自111年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬正當，應予准許。從而原審於上開範圍內為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 九、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

06 民事第四庭

07 審判長法 官 洪能超

08 法 官 邱泰錄

09 法 官 李珮妤

10 以上正本證明與原本無異。

11 本件不得上訴。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

13 書記官 劉鴻瑛