

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第186

上訴人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

被上訴人 挹福休閒事業有限公司

法定代理人 黃進福

訴訟代理人 張名賢律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年6月7日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第873第一審判決提起上訴，本院於113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項、第四項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人應將附圖三紅色區域所示之占用土地返還予上訴人。
- 三、被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾捌萬參仟零參拾貳元，及自民國一一二年九月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、被上訴人應自民國一一二年六月一日起至返還上開第二項土地之日止，按月給付上訴人依占用面積（12625平方公尺）乘以當年度申報地價年息百分之五，再除以十二計算之金額。
- 五、其餘上訴駁回。
- 六、第一審、第二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

- 01 七、本判決第二項於上訴人以新臺幣壹佰伍拾貳萬元供擔保後，
02 得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰伍拾肆萬伍仟零壹拾
03 捌元為上訴人預供擔保，得免為假執行。
- 04 八、本判決第三項所命給付，於上訴人以新臺幣玖萬肆仟元供擔
05 保後，得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳拾捌萬參仟零參
06 拾貳元為上訴人預供擔保，得免為假執行。
- 07 九、本判決第四項於每月之給付到期後，上訴人就各已到期之金
08 額按三分之一計算之金額為被上訴人供擔保後，得假執行。
09 但被上訴人如各以該已到期之金額預供擔保，得免為假執
10 行。
- 11 十、上訴人其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

- 13 一、上訴人主張：高雄市○○區○○○段00、00、00、00、00、
14 00、00、00、00、000、000、000、000、000、000地土地
15 （下合稱系爭土地）均為中華民國所有，並以上訴人為管理
16 機關。然上該土地如附圖一所示紅色區域部分（下稱系爭占
17 用土地），遭被上訴人以高爾夫球場內草皮及水泥道路（下
18 稱系爭地上物）等設施無權占有使用，爰依民法第767條第1
19 項前、中段規定，請求被上訴人移除上該地上物後，將土地
20 返還上訴人。又被上訴人無權占用土地，即屬獲有相當於租
21 金之利益，被上訴人亦應依民法第179條規定，給付上訴人
22 相當於租金之不當得利。聲明：(一)被上訴人應拆除系爭地上
23 物後返還土地予上訴人；(二)被上訴人應給付上訴人新臺幣
24 （下同）458,362元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息；(三)被上訴人應自112年6月1
26 日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付上訴人依占用面
27 積乘以當年度申報地價年息5%除以12個月計算之金額；(四)
28 願供擔保，請准宣告假執行。
- 29 二、被上訴人則以：大衛營社區高爾夫球場(下稱系爭球場)為前
30 手地主「翠谷育樂企業股份有限公司」（下稱翠谷公司）建
31 設經營。球場土地嗣遭拍賣，由訴外人吳輝益、陳宜霖拍定

01 各取得所有權。被上訴人自100年7月11日起向地主吳輝益、
02 陳宜霖承租上該球場經營，租賃範圍為租賃契約書所載，但
03 未經過測量，因此以吳輝益、陳宜霖（下合稱吳輝益2人）
04 取得之現況加以使用。系爭地上物非被上訴人興建，亦非被
05 上訴人所有，被上訴人無權拆除，上訴人請求被上訴人拆除
06 地上物並無理由。又被上訴人未使用附圖二紅色區域之水泥
07 道路，計算相當於租金之不當得利時，應扣除其面積；系爭
08 土地為山坡地保育區或農牧用地，均非土地法第97條所謂城
09 市地方，應申報地價年息2%計租等語置辯。

10 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原
11 判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭地上物拆除，騰空土地返還
12 予上訴人。(三)被上訴人應給付上訴人314,683元及自起訴狀
13 繕本送達翌日起，至清償日止按週年利率5%計算之利息。
14 (四)被上訴人應自112年6月1日起至返還系爭占用土地之日
15 止，按月給付上訴人按占用面積乘以當年度申報地價年息
16 5%除以12個月計算之金額。(五)願供擔保，請准予宣告假執
17 行。

18 四、本院之判斷：

19 (一)上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人拆除系爭地
20 上物並返還土地，有無理由？

21 1.上訴人主張被上訴人經營之球場場內草皮及水泥道路等設
22 施，有占用系爭土地如附圖一紅色區域乙節，經原審會同地
23 政人員及兩造至訟爭所在勘驗，並囑託地政事務所就該球場
24 越界占用系爭土地位置、面積測量，有空拍地籍圖、照片、
25 勘驗筆錄、高雄市政府地政局○○地政事務所（下稱○○地
26 政）複丈成果圖可稽（原審訴字卷第25-27、31-45、53-55
27 頁），且為兩造所不爭執，堪信真實。

28 2.上訴人主張上該越界之草皮及水泥道路係被上訴人鋪設乙
29 節，則為被上訴人所否認，辯稱：其經營之球場係向吳輝益
30 2人承租而來，場內草皮、道路等各項設施均非其設置，並
31 提出租約及承租前之航照圖為證（原審訴字卷第75-91頁；

01 本院卷77-85頁)。查，被上訴人主張訟爭道路係沿球場邊
02 緣而造乙節，為上訴人所不爭執，並有現場照片及○○地政
03 所測繪越界道路位置暨面積之成果圖（即附圖二）可參（原
04 審訴字卷第35-39、45-47、111頁），足認該球場係以訟爭
05 道路作為對外區隔之邊界。並觀被上訴人於本院提出之99年
06 9月13日航照圖（本院卷第77-85頁），可見上該周邊水泥道
07 路於拍攝當時即已存在。是被上訴人主張該球場於其承租前
08 即由翠谷公司興建完成，堪可採信。復以被上訴人與陳宜霖
09 契約之租賃標的記載為：「...000地土地，面積69,017.60
10 平方公尺全部及附於該土地之植栽」，雙方並約定被上訴人
11 不得耕作或建築；被上訴人與吳輝益之租約亦有：「甲方
12 （即吳輝益）提供本人所有（000、000、000至000、000、0
13 00、000至000、000至000地號計28筆土地合計123,177.66平
14 方公尺）...包含土地、地上、地下設備及其附著物（包含
15 水管、涵管等設備），及建物...供乙方（即被上訴人）經
16 營社區高爾夫球場」之記載，及約定被上訴人不得搭蓋、遷
17 移或破壞任何建物、地上物（含樹、造景及植栽等）。除見
18 吳輝益2人出租予被上訴人之土地，並不包括系爭之國有土
19 地外，此該各情，亦徵被上訴人所辯其向吳輝益2人為承租
20 時，渠等係以該土地之現況，即原已存在之高爾夫球場地及
21 附屬設施為出租，且被上訴人依約僅能就場地設施進行管理
22 維護，不得自行栽植或設置地上物等情，應屬可信。上訴人
23 雖提出110年3月12日空拍圖，主張翠谷公司經廢止登記（11
24 0年2月5日）後，系爭土地亦隨之荒廢，然現況又見草木植
25 被，可證被上訴人有重新栽種之行舉云云。惟原屬翠谷公司
26 所有，供作上該球場使用之土地（本院按：該球場使用之土
27 地，係包括翠谷公司所有之土地，及如附圖一紅色部分所示
28 國有地），早經吳輝益等人拍定取得，並將所取得所有之土
29 地租予被上訴人使用，業據吳輝益2人證述屬實（本院卷第9
30 3-97頁），是該地之利用與翠谷公司有無經廢止登記或進行
31 清算程序無涉。且所舉110年3月12日之空拍圖，並無法辨視

01 存在所指荒廢、草木枯萎之情（本院卷第29頁），衡以植物
02 隨四季生長本有顏色之自然變化，乃吾人生活經驗所習知，
03 故不能以照片中部分區域未呈現鮮綠之情（按：該照片拍攝
04 於冬、春時節交替之際），遽而主張該球場於拍照當時已有
05 草木不存之情事。反由卷附不同時間所攝之空拍圖及現場照
06 片，顯示該球場植被顏色隨時節變化而有不同，恰徵被上訴
07 人抗辯其對場內草木僅有澆灌養護乙節，應屬可信，否則倘
08 有刻意栽植改造之行舉，其景觀當應呈現四季皆綠意盎然之
09 狀態。是被上訴人主張系爭地上物非其所設置或栽植乙節，
10 核屬可採。

11 3.上訴人主張：上該草皮及水泥道路縱非被上訴人所有或其舖
12 設，然該等設施既為被上訴人經營球場使用，被上訴人對之
13 即具事實上管領力，而為占有人。查，被上訴人承租球場之
14 目的，係提供客人從事高爾夫球運動以營利，場內草地當係
15 該運動無可或缺之設施，乃眾所周知之事實，且上該逾越被
16 上訴人向吳輝益2人承租土地上之草地與其他部分並無區
17 隔，同為被上訴人經營球場整體之一部分，被上訴人將之提
18 供予客人打球使用，並收取對價，堪認被上訴人對此該越界
19 草地存有實力之支配而為占用人。被上訴人抗辯其與前來打
20 球客人僅為使用人，並未占有是該土地云云，自非可採。至
21 上訴人所指訟爭越界道路（如附圖二紅色部分）係位在球場
22 OB樁外面（見兩造於本院卷第139-140頁之陳述及原審訴字
23 卷第35照片），且如前述，地上之舖面非被上訴人所舖設。
24 衡以高爾夫球運動之活動範圍係以草地（含果嶺）為主，訟
25 爭道路又位處球場邊緣外面，不是往返各擊球點間之最佳途
26 徑，上訴人未舉證證明被上訴人有拒絕他人通行而為占有管
27 領行為，不能僅以被上訴人因維護、清潔場地而有偶然使用
28 上該道路之行舉，即認被上訴人對訟爭道路有事實上管領
29 力。上訴人主張被上訴人對訟爭道路為占有云云，自非可
30 採。

31 4.所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對

01 於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
02 段、中段分別定有明文。又土地為不動產，而不動產之出產
03 物，在與不動產分離前，均為該不動產之部分，故草木與土
04 地分離前，為該土地之部分。訟爭越界部分之草皮（如附圖
05 三紅色區域所示）非被上訴人所種植，經本院認定如前，被
06 上訴人雖因經營高爾夫球場，而占用不在向吳輝益2人承租
07 範圍內之該處供客人打球，其因無占有之正當權源，依上揭
08 法條前段規定固應將上該無權占有土地返還予土地管理機關
09 即上訴人，惟土地上之草皮既非被上訴人所種植，上訴人請
10 求被上訴人將之除去，自屬無據。另附圖二紅色區域之水泥
11 道路非被上訴人所建，被上訴人亦未加以占有，則上訴人依
12 同上規定請求被上訴人拆除水泥道路及返還該部分土地，亦
13 屬無據。

14 (二)上訴人依民法第179條規定，請求相當於租金之不當得利，
15 有無理由？

16 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地，可
18 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。因其所受利
19 益為土地之占用本身，應以相當之租金計算應償還的價額。
20 被上訴人無權占有如上述之國有地（附圖三紅色區域），則
21 上訴人請求被上訴人自107年8月24日起至返還土地之日止，
22 按月返還不當得利，自屬有據。又上該占用面積為12,625平
23 方公尺，而訟爭土地107年、109年、111年之申報地價均為
24 每平方公尺94元，有地價騰本足稽（原審審訴卷第57-72
25 頁）。訟爭土地為山坡地保育區之農牧或林業用地，雖非城
26 市地方土地，然非不得參酌土地法第105條準用同法第97條
27 第1項規定，酌定被上訴人應償還之不當利得價額。訟爭土
28 地位處山區，距離杉木花海約2.9公里（約4分鐘車程）；距
29 離7-ELEVEN月美門市約2.8公里（約4分鐘車程）；距離高雄
30 市杉林區公所約4.7公里（約9分鐘車程），生活機能便利、
31 鄰近觀光區，被上訴人占用上該土地作為高爾夫球場營業使

01 用等情，有GOOGLE地圖資料可參（原審訴字卷第169頁），
02 且為兩造所不爭執（本院卷第140頁）。審酌上情，認被上
03 訴人無權占用土地所受相當於租金之不當得利，以按申報地
04 價年息百分之5計算為適當。據此計算，上訴人請求被上訴
05 人給付自107年8月24日起至112年5月31日止之不當得利283,
06 032元（ $12,625$ 平方公尺 $\times 94$ 元/平方公尺 \times 年息5% $\times 1,741$ 日/
07 $365=283,032$ 元，小數以下四捨五入），及自起訴狀繕本送
08 達翌日即112年9月2日（見原審審訴卷第95頁送達證書）至
09 清償日止按週年利率5%計算之利息；自112年6月1日起至返
10 還土地之日止，按月給付依占用面積（ 12625 平方公尺）乘
11 以當年度申報地價年息5%除以12個月計算之不當得利價
12 額，核屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，不
13 應准許。至被上訴人雖主張上該土地係遭上訴人自有之草皮
14 所占用，其僅係使用人，參考最高法院102年度台上字第232
15 號判決意旨，上訴人既無因被上訴人使用之行為而受損害，
16 其依不當得利規定請求為無據云云（本院卷第156-157
17 頁）。然被上訴人並非單純使用訟爭草地，已如前述。該未
18 分離之植被為土地之成分，因與土地為一整體，而同屬土地
19 所有人所有，別無獨立所有權存在。此一情形，自與上該最
20 高法院判決意旨闡示之事實（該占用基地房屋之所有權或事
21 實上處分權，別有所屬），情節有所不同，自無比附援引之
22 餘地。被上訴人所辯此節，自非可取。

23 五、綜上，上訴人以其為系爭土地之管理機關，依民法第767條
24 第1項前段及第179條等規定，請求被上訴人將附圖三紅色區
25 域所示土地返還，及給付前述之不當利得金錢及法定遲延利
26 息，洵屬正當，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，不
27 應准許。原審就應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未
28 洽。上訴意旨就此部分求予廢棄，為有理由，應由本院將此
29 部分改判如主文第二項、第三項及第四項所示。至於不應准
30 許請求部分，原審判決上訴人敗訴，則無違誤，上訴意旨求
31 予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又兩造均陳明願供

01 擔保為準、免假執行之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔
02 保金額准許之。本件待證之基礎事實已明，兩造所為其他攻
03 防方法及證據資料，均不影響判決之結果，爰不逐一贅論，
04 併此敘明。

05 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
06 文。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

08 民事第三庭

09 審判長法官 許明進

10 法官 周佳佩

11 法官 蔣志宗

12 以上正本證明與原本無異。

13 財政部國有財產署南區分署不得上訴；挹福休閒事業有限公司如
14 對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
15 表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均
16 須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有
17 律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提
18 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

20 書記官 駱青樺

21 附註：

22 民事訴訟法第466條之1：

23 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
26 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
27 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

28 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。