

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第98號

原告 松崗數位文創股份有限公司

法定代理人 湯順甄

原告 永達保險經紀人股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 吳文永

原告 李勁節

共 同

訴訟代理人 賈世民律師

被 告 安埔有限公司

法定代理人 朱進崑

訴訟代理人 林清漢律師

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國110年8月20日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表一所示土地返還予原告松崗數位文創股份有限公司、永達保險經紀人股份有限公司、吳文永、李勁節及其他全體共有人。

被告應將如附表二所示土地上如附圖所示編號A建物（面積五四點三一平方公尺）、a建物（面積二點四一平方公尺）、B水池（面積三點三〇平方公尺）、b水池（面積七八點三九平方公尺）、C鐵皮棚架（面積三六點一〇平方公尺）、D鐵皮建物（面積六三點一〇平方公尺）、E警衛室（面積一七點七六平方公尺）等地上物拆除，並將如附表二所示土地騰空返還予原告吳文永、李勁節及其他全體共有人。

被告應分別給付原告松崗數位文創股份有限公司新臺幣貳佰萬柒仟貳佰參拾伍元、原告永達保險經紀人股份有限公司新臺幣玖拾

參萬伍仟柒佰零肆元、原告吳文永新臺幣壹仟零壹拾參萬零參佰貳拾參元、原告李勁節新臺幣肆佰參拾柒萬柒仟貳佰玖拾伍元，及均自民國一〇八年六月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇八年五月一日起至拆除如附圖所示地上物，騰空返還如附表一、二所示土地之日止，按月於每月壹日分別給付原告松崗數位文創股份有限公司新臺幣陸萬伍仟伍佰柒拾捌元、原告永達保險經紀人股份有限公司新臺幣參萬零陸佰零參元、原告吳文永新臺幣壹拾柒萬肆仟捌佰柒拾陸元、原告李勁節新臺幣壹拾柒萬柒仟玖佰玖拾捌元，及其中自民國一〇八年五月一日起至民國一〇八年六月一日部分，均自民國一〇八年六月二十五日起，民國一〇八年七月一日以後部分，均自各期應給付之日翌日起至清償日止，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、二項，於原告以新臺幣玖仟陸佰伍拾參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳億捌仟玖佰伍拾玖萬參仟捌佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告松崗數位文創股份有限公司以新臺幣陸拾柒萬元，原告永達保險經紀人股份有限公司以新臺幣參拾壹萬貳仟元，原告吳文永以新臺幣參佰參拾柒萬柒仟元，原告李勁節以新臺幣壹佰肆拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣貳佰萬柒仟貳佰參拾伍元為原告松崗數位文創股份有限公司，新臺幣玖拾參萬伍仟柒佰零肆元為原告永達保險經紀人股份有限公司，新臺幣壹仟零壹拾參萬零參佰貳拾參元為原告吳文永，新臺幣肆佰參拾柒萬柒仟貳佰玖拾伍元為原告李勁節預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項所命給付，就已到期部分，分別於原告松崗數位文創股份有限公司按月以新臺幣貳萬貳仟元，原告永達保險經紀人股份有限公司按月以新臺幣壹萬壹仟元，原告吳文永按月以新臺幣伍萬玖仟元，原告李勁節按月以新臺幣陸萬元供擔保後，得假

執行；但被告如按月分別以新臺幣陸萬伍仟伍佰柒拾捌元為原告松崗數位文創股份有限公司，新臺幣參萬零陸佰零參元為原告永達保險經紀人股份有限公司，新臺幣壹拾柒萬肆仟捌佰柒拾陸元為原告吳文永，新臺幣壹拾柒萬柒仟玖佰玖拾捌元為原告李勁節預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告等4人依民法第767條第1項規定起訴請求被告返還如附表一所示之土地返還予原告等4人及其他全體共有人，及請求被告將如附表二所示之土地上、如附圖所示之地上物拆除，並將附表二之土地騰空返還予原告吳文永、李勁節等2人及其他全體共有人，係屬因不動產之物權涉訟。而上開土地均坐落於新竹縣湖口鄉，係於本院管轄區域內，依上開規定，專屬屬於本院管轄，合先敘明。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。本件原告松崗數位文創股份有限公司（下稱松崗公司）之法定代理人原為曹來春，嗣於訴訟進行之民國109年2月20日已變更為陳沅榜，復於109年5月4日變更為湯順甄，有原告提出臺北市政府109年2月20日府產業商字第10946298800號函、公司變更登記事項卡在卷可憑（見本院卷一第242至250、290至296頁），而因原告松崗公司已委任訴訟代理人，是其訴訟程序不當然停止，且原告松崗公司已以書狀聲明由湯順甄承受訴訟（見本院卷一第288頁），揆諸前開規定，核無不合，應予准許。

三、再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民法第256條定有明文。查本件

原告起訴時，其訴之聲明原以：(一)被告應將民事起訴狀附表一（即本院卷一第35至41頁附表）所示土地返還予原告等4人及其他全體共有人；(二)被告應將坐落如民事起訴狀附表二（即本院卷一第43頁附表）所示土地上、如民事起訴狀附圖（即本院卷一第45至51頁附圖）所示之建物拆除，並將如民事起訴狀附表二所示土地騰空返還予原告吳文永、李勁節等2人及其他全體共有人；(三)被告應分別給付原告吳文永新臺幣（下同）10,130,323元；原告松崗公司2,007,235元；原告永達保險經紀人股份有限公司（下稱永達公司）935,704元；原告李勁節4,377,295元，及均自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；(四)被告應自108年5月1日起，至拆除如民事起訴狀附表二所示土地上、如民事起訴狀附圖所示之建物，並騰空返還民事起訴狀附表一、二所示土地之日止，按月於每月1日分別給付原告吳文永174,876元；原告松崗公司65,578元；原告永達公司30,603元；原告李勁節177,998元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(五)訴訟費用由被告負擔；(六)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第10頁）。嗣於110年8月2日更正其第2項聲明為：被告應將如附表二所示土地上如附圖一（即新竹縣新湖地政事務所110年6月16日複丈成果圖，見本院卷五第331頁，下稱附圖）所示A建物（面積54.31平方公尺）、a建物（面積2.41平方公尺）、B水池（面積3.30平方公尺）、b水池（面積78.39平方公尺）、C鐵皮棚架（面積36.10平方公尺）、D鐵皮建物（面積63.10平方公尺）、E警衛室（面積17.76平方公尺）（下合稱系爭地上物）拆除，並將上開土地騰空返還予原告吳文永、李勁節及其他全體共有人（見本院卷五第342頁）。經核原告上開聲明第2項之更正，係因本院會同兩造及地政人員至現場履勘測量後，為確定其請求拆除之範圍所為之變更，核屬補充或更正事實上之陳述，揆諸首開規定均無不合，應併予准許。

01 四、另按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
02 為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，民
03 事訴訟法第182條第1項固定有明文，惟訴訟全部或一部之裁
04 判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法
05 律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，若他訴訟是
06 否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程
07 序即毋庸中止。本件被告固以：原告等4人明知農業發展條
08 例第33條規定私法人不得購買農地，以假自然人之名義拍賣
09 取得如附表一、二所示之土地，業已另案起訴確認買賣關係
10 不存在，並請求原告等4人應將如附表一、二所示之土地，
11 以拍賣為原因之登記塗銷，目前正由本院以110年度重訴字
12 第63號事件（下稱另案事件）審理中，因原告等4人是否為
13 如附表一、二所示土地之共有人，關涉到本件被告是否有權
14 占用如附表一、二所示之土地及原告之請求有無理由，為本
15 件之先決問題，爰依前述之條文，聲請本院裁定於該另案事
16 件訴訟終結前，停止本件訴訟程序等語。惟查，原告等4人
17 得否本於所有權人地位提起本件訴訟，本院自得於本件訴訟
18 中調查認定，另案事件之法律關係，並非本件訴訟之先決問
19 題，且是否裁定停止訴訟，本院本得斟酌情形以為決定。是
20 本院認本件不符前述裁定停止訴訟程序之要件，亦無裁定停
21 止訴訟之必要，被告上開聲請於法並無依據，不應准許。

22 貳、實體方面：

23 一、原告主張：

24 (一)原告松崗公司（原名松崗資產管理股份有限公司，於108年2
25 月23日登記為松崗數位文創股份有限公司）因拍賣取得如附
26 表一所示之土地，並於105年10月12日登記為如附表一所示
27 土地之所有權人；原告永達公司因拍賣取得如附表一所示土
28 地，並於103年6月9日陸續登記為如附表一所示土地之所有
29 權人；原告吳文永因拍賣取得如附表一、二所示土地（下合
30 稱系爭土地），並於103年6月9日起陸續登記為系爭土地之
31 所有權人；原告李勁節因拍賣取得系爭土地，並於103年11

月10日起陸續登記為系爭土地之所有權人。據此，原告等4人與如附表一、二所示其餘全體共有人共有系爭土地。茲因系爭土地遭被告長期占用作為長安高爾夫球場經營，被告更於部分土地上蓋有未辦保存登記建物作為球場會館、警衛室及餐廳等設施使用，惟上開所為均未經原告及其他全體共有人同意。是被告既未經原告同意占用原告所有系爭土地作為高爾夫球場營利使用，實屬無權占有，原告自得依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定請求被告拆屋還地，並依民法第179條規定請求被告返還其無權占用系爭土地期間相當於租金之不當得利。

(二)原告等4人基於上開事實，曾屢次以存證信函通知被告返還系爭土地，惟經被告以系爭土地已經法院拍賣時註明為不點交，故原告縱經拍賣而取得系爭土地之所有權，系爭土地仍屬被告有權占有為由，而不願返還系爭土地予原告等人，僅願依土地法第97條補償原告等人租金。嗣原告於108年3月8日曾派人至現場勘查系爭土地現況並擬為實際占有使用，惟遭被告以天候不佳為由關閉高爾夫球場，亦未指派人員與原告辦理點交事宜。復於108年4月3日原告再度前往現場，亦遭高爾夫球場門口警衛人員阻攔，原告雖表明來意，仍遭拒絕進入，致不能完成系爭土地之點交事宜。基上，可知被告就系爭土地具有事實上之管領力，並設有警衛以排除他人之使用收益，依民法第940條規定，實乃系爭土地之現占有人。然被告占有如附表一所示土地經營高爾夫球場，並未經原告等4人同意，故被告並無占有系爭土地之正當權源，顯係無權占有，故原告等4人依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告返還如附表一所示土地予原告及其他全體共有人，洵屬可採。

(三)又被告於如附表二所示土地蓋有如附圖所示之系爭地上物，作為球場會館及警衛室等設施使用，惟如附表二所示土地屬原告吳文永、李勁節等2人及其他共有人所共有，而被告占用上開土地並蓋有系爭地上物，均未經原告吳文永、李勁節

01 等2人之同意，顯係無權占有。故原告吳文永、李勁節等2人
02 依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告
03 將系爭地上物拆除，並將如附表二所示土地騰空返還予原告
04 吳文永、李勁節等2人及其他全體共有人，顯有理由。

05 (四)另被告既屬無權占用系爭土地，依最高法院61年台上字第16
06 95號判例、88年度台上字第1341號民事判決、97年度台上字
07 第2032號民事判決之意旨，原告等4人自得按渠等各自就系
08 爭土地之應有部分比例，請求被告就無權占有系爭土地應予
09 返還相當於租金之不當得利，茲不當得利請求之金額，計算
10 如下：

11 1.原告松崗公司部分：

12 (1)系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百
13 分之5計算，即14,479,692元，其中原告松崗公司持有系爭
14 土地其中之35筆土地，應有部分比例概以2分之1為據，則暫
15 自105年10月12日原告松崗公司持有上開土地之日起算至108
16 年4月30日，被告應給付原告松崗公司2,007,235元（計算
17 式：14,479,692元 $\times$ 持有土地比例35/322 $\times$ 應有部分比例1/2 $\times$
18 931/365年=2,007,235元，小數點以下四捨五入）。

19 (2)又自108年5月1日起至被告返還如附表一所示土地之日止，
20 被告應按月給付原告松崗公司65,578元（計算式：14,479,6
21 92元 $\times$ 持有土地比例35/322 $\times$ 應有部分比例1/2 $\times$ 1/12年=65,5
22 78元，小數點以下四捨五入）。

23 2.原告永達公司部分：

24 (1)系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百
25 分之5計算，即14,479,692元，其中原告永達公司持有系爭
26 土地其中之49筆土地，應有部分比例概以6分之1為據，則暫
27 自105年10月13日原告永達公司持有上開土地之日起算至108
28 年4月30日，被告應給付原告永達公司935,704元（計算式：
29 14,479,692元 $\times$ 持有土地比例49/322 $\times$ 應有部分比例1/6 $\times$ 930/
30 365年=935,704元，小數點以下四捨五入）。

31 (2)又自108年5月1日起至被告返還如附表一所示土地之日止，

01 被告應按月給付原告永達公司30,603元（計算式： $14,479,6$
02 $92\text{元} \times \text{持有土地比例} 49/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 1/12\text{年} = 30,6$
03 03元 ，小數點以下四捨五入）。

04 3.原告吳文永部分：

05 (1)系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百
06 分之5計算，即14,479,692元，其中原告吳文永持有系爭土
07 地其中之280筆土地，應有部分比例概以6分之1為據，則暫
08 自103年7月4日原告吳文永持有上開土地之日起算至108年4
09 月30日，被告應給付原告吳文永10,130,323元（計算式： 1
10 $4,479,692\text{元} \times \text{持有土地比例} 280/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 176$
11 $2/365\text{年} = 10,130,323\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。

12 (2)又自108年5月1日起至被告拆除如附表二所示土地上如附圖
13 所示之系爭地上物，並返還系爭土地之日止，被告應按月給
14 付原告吳文永174,876元（計算式： $14,479,692\text{元} \times \text{持有土地}$
15 $\text{比例} 280/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 1/12\text{年} = 174,876\text{元}$ ，小數
16 點以下四捨五入）。

17 4.原告李勁節部分：

18 (1)系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百
19 分之5計算，即14,479,692元，其中原告李勁節持有系爭土
20 地其中之285筆土地，應有部分比例概以6分之1為據，則暫
21 自106年4月13日原告李勁節持有上開土地之日起算至108年4
22 月30日，被告應給付原告李勁節4,377,295元（計算式： $14,$
23 $479,692\text{元} \times \text{持有土地比例} 285/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 748/36$
24 $5\text{年} = 4,377,295\text{元}$ ，小數點以下四捨五入）。

25 (2)又自108年5月1日起至被告拆除如附表二所示土地上如附圖
26 所示之系爭地上物，並返還系爭土地之日止，被告應按月給
27 付原告李勁節177,998元（計算式： $14,479,692\text{元} \times \text{持有土地}$
28 $\text{比例} 285/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 1/12\text{年} = 177,998\text{元}$ ，小數
29 點以下四捨五入）。

30 (五)被告雖辯稱原告等4人取得系爭土地所有權有違反農業發展
31 條例第33條規定而屬無效之情形等語，惟原告等4人否認有

01 借用原告吳文永及訴外人許賴弘之名義投標之情事，被告應
02 就此部分抗辯舉證以實其說。而系爭土地合計322筆土地
03 中，其中116筆土地並非耕地，不受農業發展條例第33條規
04 定限制，且許賴弘亦非本件原告，其有無取得系爭土地所有
05 權及取得過程為何，概與本件無關。又原告係依法務部行政
06 執行署新竹分署之拍賣程序合法取得系爭土地，並無違反農
07 業發展條例之情事，被告此部分空泛指摘，顯無可採。如被
08 告仍辯稱有違法之情事，請被告依民事訴訟法第195條第1項
09 規定具體指明有何違反農業發展條例第33條規定等情事。

10 (六)被告復辯稱本件有民法第425條之1規定之適用或類推適用，
11 故被告並非無權占有等語，惟民法第425條之1關於推定租賃
12 關係之規定，其適用前提係針對土地上蓋有房屋，且土地及
13 房屋同屬1人所有之前提。而系爭土地僅如附表二所示土地
14 上蓋有系爭地上物，其餘320筆土地上並無房屋，自無適用
15 或類推適用民法第425條之1第1項規定之餘地。另如附表二
16 所示土地上雖蓋有系爭地上物，且系爭地上物係被告所興建
17 而由被告取得所有權，惟原告取得如附表二所示土地之所有
18 權前，該等土地之所有權人屬於訴外人劉文標而非被告，亦
19 即土地及土地上之建物並非同屬1人所有，而與民法第425條
20 之1規定之文義不符，自無從適用之。

21 (七)被告另辯稱其經營高爾夫球場係與其他土地共有人間有合法
22 占有之法律關係存在，且原告取得系爭土地之權利範圍並未
23 逾2分之1等語，惟此部分原告否認之，請被告舉證以實其
24 說，亦即其他土地共有人是否已過半數及應有部分合計過半
25 數之同意，進而與被告間發生何種合法占有使用系爭土地之
26 法律關係，均應由被告舉證說明。

27 (八)至被告辯稱原告請求相當於租金之不當得利數額顯屬過高等
28 語，惟系爭土地經被告長期占用經營高爾夫球場，此亦為被
29 告所不爭執。是系爭土地並非被告作為住宅居住使用，實係
30 供營業用以獲取巨額利潤，可知被告並非經濟上之弱勢者，
31 依最高法院92年度台上字第1475號民事裁定、92年度台簡上

字第20號民事判決之意旨，並無以土地法第97條規定保護之必要，故原告主張依每年租金總額百分之5計算不當得利之返還數額，實屬有據。

(九)綜上，爰聲明：

- 1.被告應將如附表一所示土地返還予原告等4人及其他全體共有人。
- 2.被告應將如附表二所示土地上如附圖所示A建物（面積54.31平方公尺）、a建物（面積2.41平方公尺）、B水池（面積3.30平方公尺）、b水池（面積78.39平方公尺）、C鐵皮棚架（面積36.10平方公尺）、D鐵皮建物（面積63.10平方公尺）、E警衛室（面積17.76平方公尺）等地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告吳文永、李勁節及其他全體共有人。
- 3.被告應分別給付原告吳文永10,130,323元；原告松崗公司2,007,235元；原告永達公司935,704元；原告李勁節4,377,295元，及均自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。
- 4.被告應自108年5月1日起，至拆除如附表二所示土地上、如附圖所示之系爭地上物，並騰空返還附表一、二所示土地之日止，按月於每月1日分別給付原告吳文永174,876元；原告松崗公司65,578元；原告永達公司30,603元；原告李勁節177,998元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 5.訴訟費用由被告負擔。
- 6.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告第1項聲明請求之答辯：

- 1.本件原告松崗公司、永達公司等2人係於法務部行政執行署新竹分署104年度助執字第4137號、99年度房稅執專字第80538號、104年度助執字第4137號、90年度稅執字第6716號執行事件中，經借用原告吳文永及訴外人許賴弘等2人之名義

01 投標或承受取得如附表一所示之土地，屬脫法行為，已違反
02 農業發展條例第33條規定而無效。縱原告等4人並無借用他
03 人名義投標之情形，惟原告松崗公司、永達公司等2人亦非
04 經營農業事業之法人，渠等2人登記為如附表一所示土地之
05 所有人，亦屬違反農業發展條例第33條規定而無效。是原告
06 松崗公司、永達公司等2人取得如附表一所示土地自始無
07 效，渠等2人請求返還土地，顯無理由。

08 2.又如附表一所示土地於拍賣時，其拍賣條件即註明為不點
09 交，且本件土地拍賣標的並未包含高爾夫球場經營之財產價
10 值，而有民法第425條之1之適用或類推適用，故被告並非無
11 權占有，原告等4人請求返還土地，亦顯無理由。

12 3.另本件原告等4人請求返還如附表一所示土地外，另請求返
13 還該土地予其他共有人，惟被告與如附表一所示土地之其他
14 共有人，就經營高爾夫球場部分，有合法占有使用之法律關
15 係存在，且原告等4人取得如附表一所示之土地，渠等4人之
16 權利範圍並未逾2分之1，是如附表一所示土地之其餘共有人
17 依民法第820條規定管理上開土地，原告等4人請求被告將該
18 等土地返還，並無理由。

19 (二)原告第2項聲明請求之答辯：

20 1.本件如附表二所示土地係原告松崗公司、永達公司等2人借
21 用原告吳文永及訴外人許賴弘等2人之名義投標或承受取
22 得，屬脫法行為，已違反農業發展條例第33條規定而無效。
23 縱原告松崗公司、永達公司並無借用他人名義投標之情形，
24 惟原告松崗公司、永達公司等2人亦非經營農業事業之法
25 人，渠等2人登記為如附表二所示土地之所有人，亦屬違反
26 農業發展條例第33條規定而無效。是原告松崗公司、永達公
27 司等2人取得如附表二所示土地自始無效，渠等2人請求返還
28 土地，顯無理由。

29 2.又原告吳文永、李勁節等2人係經由拍賣或承受取得如附表
30 二所示土地，而上開土地於拍賣時即註明為不點交，且拍賣
31 時亦未註明含系爭地上物，而有民法第425條之1之適用或類

01 推適用，是被告並非無權占有，原告吳文永、李勁節等2人
02 請求拆除系爭地上物並返還如附表二所示土地，顯無理由。

03 3.又本件原告吳文永、李勁節等2人請求返還如附表二所示土
04 地外，另請求返還該土地予其他共有人，惟被告與如附表二
05 所示土地之其他共有人，就經營高爾夫球場部分，有合法占
06 有使用之法律關係存在，且原告吳文永、李勁節等2人取得
07 如附表二所示之土地，渠等2人之權利範圍並未逾2分之1，
08 是如附表二所示土地之其餘共有人依民法第820條規定管理
09 上開土地，原告吳文永、李勁節等2人請求被告將該等土地
10 返還，並無理由。

11 (三)原告第3項聲明請求之答辯：

12 原告等4人本不得請求被告返還如附表一所示之土地，已如
13 前述，是原告請求相當於租金之不當得利，顯無理由。縱原
14 告等4人得請求被告返還上開土地，然渠等4人請求每年租金
15 總額以訴訟標的價額289,593,847元之百分之5計算，顯屬過
16 高，應當依土地法第97條規定以申報地價計算，並以每年申
17 報地價之百分之5計算為適當。

18 (四)原告第4項聲明請求之答辯：

19 原告吳文永、李勁節等2人本不得請求被告拆除系爭地上
20 物，並返還如附表二所示之土地，縱渠等2人之上開請求為
21 有理由，然渠等2人請求每年租金總額以訴訟標的價額289,5
22 93,847元之百分之5計算，顯屬過高，應當依土地法第97條
23 規定以申報地價計算，並以每年申報地價之百分之5計算為
24 適當。

25 (五)綜上，爰答辯聲明：

- 26 1.原告之訴駁回。
27 2.訴訟費用由原告負擔。
28 3.願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條本文定有明文。而原告以無權占有為原

01 因，提起返還所有物之訴，被告如爭執非無權占有者，即應
02 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
03 863 號判決意旨參照）。經查：

04 1.原告等4人主張渠等前經法務部行政執行署新竹分署之拍賣
05 程序，陸續取得系爭土地之所有權，各自取得之權利範圍均
06 如附表一、二所示。又原告取得系爭土地所有權前，被告即
07 占用系爭土地經營高爾夫球場使用，並於附表二所示土地上
08 建築系爭地上物，占用如附表二所示土地之範圍及面積均如
09 附圖所示等事實，業據原告提出附表一所示土地之土地登記
10 第二類謄本（見本院卷二、三、四全卷）、法務部行政執行
11 署新竹分署之不動產權利移轉證書及公函（見本院卷一第11
12 3至134頁）、現場照片（見本院卷一第135至137頁、卷五第
13 219至227頁）、附表二所示土地及系爭地上物之地籍資料查
14 詢明細（見本院卷一第139至145頁）等件為證，並有被告提
15 出如附表一所示土地之土地登記第一類謄本及異動索引電子
16 檔光碟在卷可參（見本院卷一第228頁），復經本院會同兩
17 造及地政人員於110年3月11日前往現場履勘，製有勘驗測量
18 筆錄及新竹縣竹北地政事務所於110年3月9日以北地所測字
19 第1102300136號函檢附複丈成果圖、新竹縣新湖地政事務所
20 於110年6月28日以新湖地測字第1102300282號函檢附複丈成
21 果圖（即附圖）附卷可稽（見本院卷五第189至191、193至1
22 95、329至331頁）。且上開事實亦為被告所不爭執，自堪信
23 為真。至原告等4人主張被告占用系爭土地經營高爾夫球場
24 場，並於如附表二土地上建築系爭地上物，屬無權占用乙
25 節，則為被告所否認，並以前詞置辯，揆之上開舉證責任分
26 配之規定及說明，自應由被告就其占用系爭土地一事具有合
27 法之權源存在，負舉證責任。

28 2.被告雖辯稱其經營高爾夫球場係與其他土地共有人間有合法
29 占有之法律關係存在等語，惟本院遍觀全卷，均未見被告就
30 其占用系爭土地經營高爾夫球場使用一事，係經其他土地共
31 有人過半數之同意，或經應有部分合計過半數之共有人同意

等事實，提出任何有利於己之證據或說明以實其說，是被告空言以此抗辯其占有系爭土地具有合法之權源云云，殊嫌無據，難以憑採。

3.次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項前段定有明文。惟上開規定之適用，以土地及土地上之房屋原同屬一人所有，嗣所有人將土地或房屋讓與他人，致土地及房屋因而異其所有人為要件，倘土地及土地上之房屋原非屬同一人所有，即無上開規定之適用。查被告辯稱原告等4人經拍賣取得如附表二所示土地之所有權後，被告得依民法第425條之1規定繼續占有使用如附表二所示土地等語。經查，系爭地上物係由被告所興建，此為兩造所不爭執，固可知悉系爭地上物由被告原始取得所有權。惟觀之被告提出之土地登記第一類謄本及異動索引，其中僅有如附表一所示之土地資料，而未見關於如附表二所示土地之內容，已難認定被告建築系爭地上物時，於該期間為如附表二所示土地所有權人之事實。此外，本院遍觀全卷，亦未見被告就其興建系爭地上物時，其為如附表二所示土地之所有權人或共有人等事實，提出其他證據或說明以實其說，揆之上開規定及說明，自無從認定如附表二所示土地及系爭地上物自始同屬一人所有，難認與民法第425條之1第1項前段規定之要件相符。是被告辯稱其興建系爭地上物占用如附表二所示土地有民法第425條之1第1項規定之適用云云，難認有據，不予信採。

4.至被告另辯稱原告吳文永及訴外人許賴弘等2人拍賣取得系爭土地所有權，實際係原告松崗公司、永達公司等2人所購買，僅借名登記於前開2人名下，以規避農業發展條例第33條限制，屬脫法行為而無效等語。惟本件原告松崗公司、永達公司等2人已經拍賣程序，取得系爭土地中部分土地之所

有權，並以自己之名義登記為所有權人，此觀之前揭兩造所提出之土地登記謄本自明，已難認上開原告2人有何借名登記之情形，且遍觀上開謄本之內容，亦未見任何關於訴外人許賴弘經拍賣取得系爭土地所有權之登載，則被告辯稱原告松崗公司、永達公司等2人係借名登記於原告吳文永及訴外人許賴弘等2人名下云云，猶顯無稽。此外，被告復未能就原告松崗公司、永達公司等2人拍賣取得如附表一所示部分土地之所有權一事，有何違反農業發展條例第33條規定等情，提出其他證據或說明以實其說，亦無從認定被告上開所辯為真。況縱認被告此部分抗辯內容屬實，然原告松崗公司、永達公司等2人拍賣取得如附表一所示部分土地之所有權有無違反農業發展條例規定，與被告是否有權占用系爭土地間，究屬二事，亦不能執此作為被告有權占有系爭土地之有利於被告之認定，是被告此部分所辯，亦乏所據，委無可採。

5.綜上，被告未能證明其占用系爭土地有合法之占有權源，揆之前揭規定及說明，難認被告占用系爭土地屬有權占有，從而，原告主張被告無權占有系爭土地，堪信屬實。

(二)復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；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。查本件被告占有系爭土地既無合法之占有權源，而屬無權占有，已如前述，則原告等4人依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告將附表一所示之土地及附表二所示土地上之系爭地上物，即如附圖所示編號A建物（面積54.31平方公尺）、a建物（面積2.41平方公尺）、B水池（面積3.30平方公尺）、b水池（面積78.39平方公尺）、C鐵皮棚架（面積36.10平方公尺）、D鐵皮建物（面積63.10平方公尺）、E警衛室（面積17.76平方公尺）等地上物拆除，並將系爭土地騰空返還予原告等4

01 人及其他全體共有人，自屬有據，應予准許。

02 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
03 利益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請
04 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
05 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
06 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
07 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高
08 法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。另按無權占有
09 他人所有物或地上物，可能獲得相當於租金之利益，並應以
10 客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所
11 受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
12 照）。又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物
13 申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明文。惟上
14 開限制基地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房
15 屋，城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業
16 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租
17 金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院93年度台上
18 字第1718號、102年度台上字第912號判決意旨、94年度第2
19 次民事庭會議決議參照）。經查：

- 20 1.被告自原告等4人於陸續取得系爭土地所有權後，仍無權占
21 用系爭土地，此經本院認定如前，依上開規定及說明，被告
22 自獲有相當於租金之利益，並致原告等4人受有相當於租金
23 之損害，是原告等4人請求被告給付相當於租金之不當得
24 利，自無不可。
- 25 2.至關於原告等4人請求不當得利之金額，係依渠等拍得系爭
26 土地價額之百分之5為準，並據原告等4人各自持有系爭土地
27 中之土地數量，再按各自就持有土地大概之應有部分比例，
28 計算被告自原告等4人取得系爭土地所有權後迄至起訴前之1
29 08年4月30日止，及自108年5月1日起至被告返還占用系爭土
30 地止相當於租金之不當得利；被告則抗辯原告等4人以拍賣
31 金額之百分之5為基準計算，尚屬過高，應依土地法第97條

規定之比例計算等語。然查被告占用系爭土地用以經營高爾夫球場，已如前述，依通常情形，經營高爾夫球場往往需利用遼闊之開放空間，可以預見被告占用系爭土地之範圍及面積均非甚微，且被告占用系爭土地係經營自身事業，亦得享受商業上之特殊利益，自非一般供住宅用之房屋可比，則依上開說明，被告所受相當於租金之不當得利，自不受土地法第97條所定房租最高限制之拘束。是本院審酌被告占有使用系爭土地之情形及其所得獲取之利益等情，認依原告主張之計算標準，核算被告所獲得相當於租金之不當得利，應無不妥，自屬有據。茲採以原告主張之計算標準，就原告等4人各自所得請求相當於租金之不當得利金額，核算如下：

(1)原告松崗公司部分：

①查依原告等4人主張之計算標準，系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百分之5計算，即14,479,692元。又系爭土地322筆土地，原告松崗公司持有其中之35筆土地，其持有最後1筆土地所有權移轉登記之日期為105年10月12日，其持有土地中之所有權應有部分均為2分之1，此有前揭被告提出之土地登記第一類謄本可參，是原告松崗公司主張其所有權應有部分比例概以2分之1為據，並請求被告給付自105年10月12日起至原告起訴前之108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利，應屬適當。據此核算原告松崗公司請求被告應給付自105年10月12日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利為2,007,235元（計算式：14,479,692元×持有土地比例35/322×應有部分比例1/2×931/365年＝2,007,235元，小數點以下四捨五入），核屬有據，應予准許。

②又因原告松崗公司為如附表一所示部分土地之所有權人，而被告於108年5月1日後迄今仍繼續占用如附表一所示土地，是原告松崗公司另請求被告自上開期日起至被告返還如附表一所示土地之日止，應按月給付65,578元（計算式：14,479,692元×持有土地比例35/322×應有部分比例1/2×1/12年＝6

5,578元，小數點以下四捨五入），亦屬有據，應予准許。

(2)原告永達公司部分：

①查依原告等4人主張之計算標準，系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百分之5計算，即14,479,692元。又系爭土地322筆土地，原告永達公司持有系爭土地其中之49筆土地，其持有最後1筆土地所有權移轉登記之日期為105年10月13日，其持有土地中之所有權應有部分均為6分之1，此有前揭被告提出之土地登記第一類謄本可參，是原告永達公司主張其所有權應有部分比例概以6分之1為據，並請求被告給付自105年10月13日起至原告起訴前之108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利，應屬適當。據此核算原告永達公司請求被告應給付自105年10月13日起至108年4月30日止，相當於租金之不當得利為935,704元（計算式：14,479,692元×持有土地比例49/322×應有部分比例1/6×930/365年＝935,704元，小數點以下四捨五入），核屬有據，應予准許。

②又因原告永達公司為如附表一所示部分土地之所有權人，而被告於108年5月1日後迄今仍繼續占用如附表一所示土地，是原告永達公司另請求被告自上開期日起至返還如附表一所示土地之日止，按月給付30,603元（計算式：14,479,692元×持有土地比例49/322×應有部分比例1/6×1/12年＝30,603元，小數點以下四捨五入），亦屬有據，應予准許。

(3)原告吳文永部分：

①查依原告等4人主張之計算標準，系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百分之5計算，即14,479,692元。又系爭土地322筆土地，原告吳文永持有系爭土地其中之280筆土地，其持有最後1筆土地所有權移轉登記之日期為103年7月4日，且多數持有土地之所有權應有部分為6分之1，此有前揭被告提出之土地登記第一類謄本可參，是原告吳文永主張其所有權應有部分比例概以6分之1為據，並請求被告給付自103年7月4日起至原告起訴前之108年4月30日

止，期間相當於租金之不當得利，應屬適當。據此核算原告吳文永請求被告應給付自103年7月4日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利為10,130,323元（計算式： $14,479,692 \text{元} \times \text{持有土地比例} 280/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 1762/365 \text{年} = 10,130,323 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），核屬有據，應予准許。

②又因原告吳文永為系爭土地之所有權人，而被告於108年5月1日後迄今仍繼續占用系爭土地，是原告吳文永另請求被告自上開期日起至返還系爭土地之日止，按月給付174,876元（計算式： $14,479,692 \text{元} \times \text{持有土地比例} 280/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 1/12 \text{年} = 174,876 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），亦屬有據，應予准許。

(4)原告李勁節部分：

①查依原告等4人主張之計算標準，系爭土地每年租金總額以訴訟標的價額289,593,847元之百分之5計算，即14,479,692元。又系爭土地322筆土地，原告李勁節持有系爭土地其中之285筆土地，其持有最後1筆土地所有權移轉登記之日期為106年4月13日，且多數持有土地之所有權應有部分為6分之1，此有前揭被告提出之土地登記第一類謄本可參，是原告李勁節主張其所有權應有部分比例概以6分之1為據，並請求被告給付自106年4月13日起至原告起訴前之108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利，應屬適當。據此核算原告李勁節請求被告應給付自106年4月13日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利為4,377,295元（計算式： $14,479,692 \text{元} \times \text{持有土地比例} 285/322 \times \text{應有部分比例} 1/6 \times 748/365 \text{年} = 4,377,295 \text{元}$ ，小數點以下四捨五入），核屬有據，應予准許。

②又因原告李勁節為系爭土地之所有權人，而被告於108年5月1日後迄今仍繼續占用系爭土地，是原告李勁節另請求被告自上開期日起至返還系爭土地之日止，按月給付177,998元（計算式： $14,479,692 \text{元} \times \text{持有土地比例} 285/322 \times \text{應有部分}$

比例 $1/6 \times 1/12$ 年=177,998元，小數點以下四捨五入），亦屬有據，應予准許。

3.綜上，被告既自原告等4人陸續取得系爭土地所有權後迄今仍無權占用系爭土地，自受有相當於租金之利益，是原告松崗公司請求被告給付自105年10月12日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利2,007,235元，暨自108年5月1日起至返還如附表一所示土地之日止，按月給付65,578元；原告永達公司請求被告給付自105年10月13日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利935,704元，暨自108年5月1日起至返還如附表一所示土地之日止，按月給付30,603元；原告吳文永請求被告給付自103年7月4日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利10,130,323元，暨自108年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付174,876元；原告李勁節請求被告給付自106年4月13日起至108年4月30日止，期間相當於租金之不當得利4,377,295元，暨自108年5月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付177,998元，均有理由，應予准許。

(四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項本文、第229條第2項、第203條分別定有明文。經查，原告等4人依不當得利法律關係，請求被告給付於108年4月30日前之不當得利部分，並未約定期限給付，復未經催告，而係經原告起訴而為訴訟程序，是原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即108年6月25日（見本院卷一第155頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬有據。又按月計付相當於租金之不當得利部分，係以每月之1日為清償期，則被告應自給付月1日之次日

起負遲延責任，而原告等4人係於108年5月27日始以民事起訴狀請求被告給付渠等前揭各期不當得利之法定遲延利息，並於108年6月14日以寄存送達之方式通知被告，於同月24日合法送達而生催告之效力。是原告等4人請求被告應自108年5月1日起按月於每月1日分別給付原告松崗公司65,578元、原告永達公司30,603元、原告吳文永174,876元、原告李勁節177,998元之部分，其中108年5月1日起至108年6月1日部分自108年6月25日起，108年7月1日以後部分，自各期應給付日之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由；逾此範圍之利息請求，則屬無據，不予准許。

四、綜上所述，原告等4人依民法第767條第1項前段、中段、第821條、第179條前段規定，請求(一)被告應將如附表一所示土地返還予原告松崗公司、永達公司、吳文永、李勁節及其他全體共有人；(二)被告應將如附表二所示土地上如附圖所示編號A建物（面積54.31平方公尺）、a建物（面積2.41平方公尺）、B水池（面積3.30平方公尺）、b水池（面積78.39平方公尺）、C鐵皮棚架（面積36.10平方公尺）、D鐵皮建物（面積63.10平方公尺）、E警衛室（面積17.76平方公尺）等地上物拆除，並將如附表二所示土地騰空返還予原告吳文永、李勁節及其他全體共有人；(三)被告應給付原告松崗公司2,007,235元、原告永達公司935,704元、原告吳文永10,130,323元、原告李勁節4,377,295元，及均自108年6月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(四)被告應自108年5月1日起至騰空返還系爭土地之日止，按月於每月1日分別給付原告松崗公司65,578元、原告永達公司30,603元、原告吳文永174,876元、原告李勁節177,998元，及其中108年5月1日起至108年6月1日部分，自108年6月25日起、108年7月1日以後部分，自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之利息請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

01 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均
02 無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

03 六、被告於言詞辯論終結後固具狀聲請再開辯論，理由略謂：原
04 告請求返還土地部分，被告所為抗辯尚待證據之調查，又原
05 告請求相當於租金之損害究應如何計算，兩造亦有爭執云
06 云，然被告雖聲請向教育部體育署調取長安高爾夫球場依80
07 年10月19日台（80）體字第55755號函申請許可核准籌設面
08 積40.8826公頃計9洞，後經教育部85年9月26日台（85）體
09 （3）字第85075681號函同意籌設面積變更為113.6813公頃
10 計27洞，86年4月14日台（86）體（3）字第86035338號函同
11 意修正球洞為18洞（面積不變）等申請籌設許可全部卷證，
12 待證事項為系爭土地含原告前手及其他共有人皆同意被告前
13 手使用乙情，稽之被告於109年1月6日民事答辯狀(四)即已提
14 出被告所經營之長安高爾夫球場與系爭土地其他共有人間有
15 合法占有使用之法律關係等語（見本院卷一第216頁），本
16 院並於109年11月10日言詞辯論期日諭知被告應於109年12月
17 4日前具狀提出系爭土地其他共有人同意被告使用之資料
18 （見本院卷五第26頁），迄本院110年8月20日最後一次言詞
19 辯論期日，被告均未就該項攻擊防禦方法提出任何事證或聲
20 請調查證據，方於110年8月20日言詞辯論期日始當庭具狀為
21 上開調查證據之聲請，顯有意圖延滯訴訟之虞，礙難准許；
22 又關於原告請求被告給付相當於租金之不當得利數額之計算
23 標準，被告亦於109年1月6日以民事答辯狀(四)提出答辯（見
24 本院卷一第217頁），嗣後並於109年11月10日民事綜合整理
25 狀(六)為相同之主張（見本院卷五第35頁），堪認被告訴訟上
26 之防禦權已受充分程序上之保障，況相當於租金之不當得利
27 數額計算之標準，本院自得依調查證據之結果酌定之，且已
28 詳述理由如前，是本件判決基礎已臻明確，兩造所提其餘攻
29 防方法及訴訟資料，經核與判決結果不生影響，不另一一論
30 述，被告聲請再開辯論所執理由，本院認並無再開辯論之必
31 要，均附此說明之。

七、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78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 110 年 9 月 24 日
民事第一庭 法官 蔡欣怡

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 110 年 9 月 24 日
書記官 謝國聖

附表一：

編號	土地坐落					權利範圍				其他共有人
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	松崗公司	永達公司	吳文永	李勁節	
1	新竹縣	湖口鄉	北安段		406			26/576	26/576	張爐、張國調、張治學、劉煌基、吳柏璿
2					408			26/576	26/576	
3					411			26/576	26/576	
4					420			26/576	26/576	
5					427			26/576	26/576	
6					552			19/192		張爐、張國調、張鎮堂、張永堂、張惠堂、張明滿、張敏滿、周蕉妹、張治學、劉煌基
7					553			23/192		
8					555			26/576	26/576	
9					677			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
10					679			1/6	1/6	
11					680			1/6	1/6	
12					681			1/6	1/6	
13					683			1/6	1/6	
14					684			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
15					685			1/6	1/6	
16					686			1/6	1/6	
17					690			1/6	1/6	
18					691			1/6	1/6	
19					702			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
20					704			1/6	1/6	
21					706			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
22					707			1/6	1/6	
23					710			1/6	1/6	朱進崑、林桂馨、劉煌基
24					712			17/108	17/108	
25					713			1/6	1/6	
26					715			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
27					716			1/6	1/6	
28					735	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
29					741				1/6	曹來春、陳慶鴻、吳柏璿
30					742				1/6	
31					744				1/6	
32					746				1/6	

(續上頁)

01

33					753				1/6	
34					769				1/6	
35					774	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
36					779	1/2	1/6			
37					780	1/2	1/6			
38					781	1/2	1/6			
39					782	1/2	1/6			
40					784	1/2	1/6			
41					785	1/2	1/6			
42					787	1/2	1/6			
43					788		1/6	1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
44					804				1/6	曹來春、陳慶鴻、吳柏璿
45					807			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
46					808			1/6	1/6	
47					861			1/48	1/48	黃國衍、黃裕煜、黃裕炎、黃金田、黃金水、黃吳銀妹、吳炳森、黃炳新、黃炳豐、黃炳里、黃炳台、黃裕欽、黃海船、莊阿英、黃麗雯、黃志偉、黃志傑、黃志閔、黃鍾五妹、黃煥煜、黃瑞美、黃瑞蓉、黃美娟、陳蘭鳳、黃蘭嬌、黃凱瑩、劉煌基、黃偉家、黃偉信、劉素玉、劉連福、劉福進、陳羿霖、吳柏璿、黃啟霖
48					872	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
49					874	1/2	1/6			
50					877	1/2	1/6			
51					878		1/6	1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
52					881	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
53					899	1/2	1/6			
54					903	1/2	1/6			
55					911	1/2	1/6			
56					960	1/2	1/6			
57	新竹縣	湖口鄉	南安段		383			515/6912	515/6912	張煌元、張錦濤、范博洋、范德姬、范俊泓、范駿寅、郭淑惠、劉煌基、吳柏璿
58					419			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
59					431			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
60					432			1/6	1/6	
61					434			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
62					443			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
63					461			1/18	1/18	盧元獻、盧煥仁、劉煌基、吳柏璿
64					470	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
65					486	1/2	1/6			
66					505	1/2	1/6			
67					506		1/6	1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
68					510			1/6	1/6	
69					511			1/6	1/6	
70					513	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
71					521	1/2	1/6			
72					535	1/2	1/6			
73					545	1/2	1/6			
74					546	1/2	1/6			
75					553	1/2	1/6			
76					555	1/2	1/6			
77					559	1/2	1/6			
78					566	1/2	1/6			
79					581	1/2	1/6			

(續上頁)

01

80					587			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
81					588	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
82					590	1/2	1/6			
83					611	1/2	1/6			
84					612	1/2	1/6			
85					628			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
86					639			1/6	1/6	
87					642			1/6	1/6	
88					648	1/2	1/6			安多利投資股份有限公司、恒富開發股份有限公司
89	新竹縣	新埔鎮	照門段	石門小段	1			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾濂吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏璿、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
90					6			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
91					6-1			1/6	1/6	
92					6-2			1/6	1/6	
93					6-4			1/6	1/6	
94					6-5			1/6	1/6	
95					6-6			1/6	1/6	
96					6-7			1/6	1/6	
97					7			1/6	1/6	
98					7-1		1/6	1/6	1/6	
99					7-2			1/6	1/6	
100					8			1/6	1/6	
101					8-1			1/6	1/6	
102					8-3		1/6	1/6	1/6	
103					8-4			1/6	1/6	
104					8-5			1/6	1/6	
105					8-6			1/6	1/6	
106					8-7			1/6	1/6	
107					9			1/6	1/6	
108					9-1			1/6	1/6	
109					9-2			1/6	1/6	
110					9-3			1/6	1/6	
111					9-4			1/6	1/6	
112					9-5		1/6	1/6	1/6	
113					10			1/6	1/6	
114					10-1		1/6	1/6	1/6	
115					10-2			1/6	1/6	
116					10-3		1/6	1/6	1/6	
117					11			1/6	1/6	
118					11-1			1/6	1/6	
119					11-2		1/6	1/6	1/6	

120					11-3		1/6	1/6	1/6	
121					12			1/6	1/6	
122					13			1/6	1/6	
123					13-1			1/6	1/6	
124					20-4			1/6	1/6	
125					21-2			1/6	1/6	
126					22-1			1/6	1/6	
127					22-2			1/6	1/6	
128					22-3			1/6	1/6	
129					22-4			1/6	1/6	
130					27-1			1/6	1/6	
131					31			1/6	1/6	
132					32			1/6	1/6	
133					33			1/6	1/6	
134					34-1			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘古、鍾禎興、鍾禎穎、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏瑄、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
135					35			1/18	1/18	
136					36			1/18	1/18	
137					37			1/18	1/18	
138					38			1/18	1/18	
139					39			1/18	1/18	
140					40			1/18	1/18	
141					40-2			1/18	1/18	
142					40-4			1/18	1/18	
143					41			1/18	1/18	
144					43			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘古、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾雅玲、鍾佑達、游漢松、吳柏瑄、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
145					43-1			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、

									鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏瑁、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜	
146					44			1/6	1/6	劉煌基、吳柏瑁
147					44-1			1/6	1/6	
148					45			1/6	1/6	
149					46			1/6	1/6	
150					46-1			1/6	1/6	
151					46-2			1/6	1/6	
152					48			1/6	1/6	
153					48-1			1/6	1/6	
154					49			1/6	1/6	
155					53			1/6	1/6	
156					55			1/6	1/6	
157					55-1			1/6	1/6	
158					56-1			1/6	1/6	
159					56-2			1/6	1/6	
160					56-3			1/6	1/6	
161					57-1			1/6	1/6	
162					57-2			1/6	1/6	
163					58			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏瑁、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
164					59			1/6	1/6	劉煌基、吳柏瑁

165					59-1			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠古、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏璿、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
166					60-1			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
167					60-3			1/6	1/6	
168					60-4			1/6	1/6	
169					60-5			1/6	1/6	
170					67			1/6	1/6	
171					67-1			1/6	1/6	
172					67-2			1/6	1/6	
173					67-3			1/6	1/6	
174					67-4			1/6	1/6	
175					68			1/6	1/6	
176					68-1			1/6	1/6	
177					68-2			1/6	1/6	
178					68-3			1/6	1/6	
179					68-4			1/6	1/6	
180					69			1/6	1/6	
181					69-1			1/6	1/6	
182					69-2			1/6	1/6	
183					71			1/6	1/6	
184					72			1/6	1/6	
185					72-1			1/6	1/6	
186					72-2			1/6	1/6	
187					73		1/6	1/6	1/6	
188					73-1			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
189					73-2			1/6	1/6	
190					74			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
191					75			1/6	1/6	
192					76			1/6	1/6	
193					77			1/6	1/6	
194					78-1			1/6	1/6	
195					79-2			1/6	1/6	
196					79-3			1/6	1/6	
197					79-4			1/6	1/6	
198					80			1/6	1/6	
199					81			1/6	1/6	
200					82			1/6	1/6	
201					82-1			1/6	1/6	
202					82-2			1/6	1/6	
203					82-3			1/6	1/6	
204					82-4			1/6	1/6	
205					82-5			1/6	1/6	
206					82-6			1/6	1/6	

(續上頁)

01

207				82-7			1/6	1/6	
208				82-8			1/6	1/6	
209				82-9			1/6	1/6	
210				84			1/6	1/6	
211				84-1			1/6	1/6	
212				84-2			1/6	1/6	
213				85			1/6	1/6	
214				95-2			1/6	1/6	
215				95-3			1/6	1/6	
216				107-2			1/6	1/6	
217				107-3			1/6	1/6	
218				111			1/6	1/6	
219				114		1/6	1/6	1/6	
220				114-1			1/6	1/6	
221				114-2			1/6	1/6	
222				114-3		1/6	1/6	1/6	無勝本
223				116			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
224				117			1/6	1/6	
225				118			1/6	1/6	
226				118-1			1/6	1/6	
227				118-2			1/6	1/6	
228				120-1			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
229				125			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
230				125-2			1/6	1/6	
231				126			1/6	1/6	
232				127			1/6	1/6	
233				142			1/6	1/6	
234				142-1			1/6	1/6	
235				143			1/6	1/6	
236				144			1/6	1/6	
237				145			1/6	1/6	
238				146			1/6	1/6	
239				146-1			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
240				146-2			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
241				147			1/6	1/6	
242				147-1			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
243				147-2			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
244				148			1/6	1/6	
245				148-1			1/6	1/6	
246				148-5			1/6	1/6	
247				422			1/6	1/6	
248				427			1/6	1/6	
249				428			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
250				429			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
251				430			1/6	1/6	
252				430-1			1/6	1/6	
253				431			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
254				432			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
255				433			1/6	1/6	
256				434			1/6	1/6	
257				435			1/6	1/6	
258				436			1/6	1/6	
259				437			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
260				438			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
261				441			1/6	1/6	
262				441-1			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
263				441-2			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
264				441-3			1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
265				441-4			1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
266				441-5			1/6	1/6	
267				441-6			1/6	1/6	
268				442			1/6	1/6	
269				443			1/6	1/6	
270				444-1			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、

									鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、林桂馨、劉煌基、鍾佑達、游漢松、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜	
271					444-3			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾燕彬、鍾燕爐、鍾祥賜、鍾麟賜、鍾春賜、鍾泰賜、鍾賢賜、鍾米國、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、林桂馨、劉煌基、鍾佑達、游漢松、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
272					444-4			1/18	1/18	江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、林桂馨、劉煌基、鍾佑達、游漢松、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
273					444-5			1/18	1/18	鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏璿、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
274					444-6			1/18	1/18	鍾金丁、鍾燕楚、鍾勝宏、鍾田阿妹、鍾仙賜、廖福、張鍾玉嬌、鍾賜錦、鍾燕常、鍾燕郎、江鍾景妹、鍾福賜、鍾仁祥、鍾昌賜、鍾秉榮、鍾南賜、鍾雅婷、鍾茂賜、鍾建浩、鍾建全、鍾建賜、鍾國賜、鍾日賜、鍾竣安、鍾春賜、鍾孟賜、鍾維賜、鍾宏賜、鍾蘭賜、鍾昀沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾灘吉、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏璿、鍾孝

31

(續上頁)

01

									沿、鍾禎有、鍾瑞美、鍾宜臻、鍾玉梅、鍾家榮、鍾澣吉、鍾禎穎、鍾禎興、陳麗珠、鍾玉英、鍾惠雲、鍾惠珠、鍾惠丹、鍾惠吉、鍾惠日、鍾榮珍、劉煌基、鍾佑達、游漢松、吳柏璿、鍾孝禎、鍾福容、鍾銘益、鍾宜達、鍾桂賜
283					449		1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
284					449-1		1/6	1/6	
285					449-2		1/6	1/6	
286					450-1		1/6	1/6	
287					450-3		1/6	1/6	
288					451		1/6	1/6	
289					451-1	1/6	1/6	1/6	
290					451-2		1/6	1/6	
291					453		1/6	1/6	
292					454		1/6	1/6	
293					455		1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
294					455-2		1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
295					455-3		1/6	1/6	
296					455-4		1/6	1/6	
297					459		1/6	1/6	
298					460		1/6	1/6	
299					461-4		1/6	1/6	
300					468		1/6	1/6	
301					470		1/6	1/6	
302					472		1/6	1/6	
303					473		1/6	1/6	
304					474		1/6	1/6	
305					475		1/6	1/6	
306					476		1/6	1/6	
307					477		1/6	1/6	
308					478		1/6	1/6	
309					479		1/6	1/6	
310					490		1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
311					490-1		1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
312					490-3		1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
313					490-4		1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
314					490-5		1/6	1/6	
315					491		1/6	1/6	
316					492		1/6	1/6	林桂馨、劉煌基
317					493		1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
318					494		1/6	1/6	
319					495		1/6	1/6	
320					505		1/6	1/6	

02

03

附表二：

編號	土地坐落					權利範圍		其他共有人
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	吳文永	李勁節	
1	新竹縣	湖口鄉	北安段		801	1/6	1/6	劉煌基、吳柏璿
2					802	1/6	1/6	林桂馨、劉煌基