

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第383號

原告 何瑛莉
何優輝
何綾音
何聖奈
何潤芳

共同

訴訟代理人 黃秀禎律師
蔡祁芳律師

被告 大華觀光事業股份有限公司
法定代理人 何劉連連
訴訟代理人 郭瓔滿律師
孫浩偉律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年7月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民
事訴訟法第255條第1項第2款及第3款分別定有明文。查本件
原告起訴時主張被告等無權占有原告等人公同共有如附表所
示之土地（以下地號均同，下稱系爭土地），請求被告應給
付相當於租金之不當得利新臺幣（下同）4,274萬350元；及
自民國111年9月18日起至被告等返還系爭土地之日止，按年
給付原告等814萬1,019元，金錢部分均由原告等各分得五分
之一。嗣於訴訟進行中原告追加請求被告應將系爭1126地號
土地上之建物拆除將系爭土地返還予原告，及縮減相當於不

01 當得利租金之數額，其終聲明為：(一)被告應將系爭1126地號
02 土地上建物拆除。(二)被告應將系爭土地返還原告。(三)被告應
03 給付原告3,827萬4,986元予原告等5人，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(四)
05 被告應自111年9月18日起至返還系爭土地之日止，按年給付
06 原告等5人729萬474元。(五)第一至第三項聲明，願供擔保請
07 准宣告假執行（見本院卷第308頁民事追加訴之聲明暨補充
08 理由狀）。經核，原告追加請求被告返還系爭土地部分，與
09 其主張被告等無權占有系爭土地之基礎事實同一；另就請求
10 金錢部分，核屬減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，
11 自應准許。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：

14 (一)系爭土地原為原告何瑛莉之配偶即訴外人何敏雄（下稱何敏
15 雄）所有，原告何優輝、何綾音、何聖柰、何潤芳（下稱何
16 優輝等4人）為原告何瑛莉與何敏雄婚後所育之子女。何敏
17 雄於87年11月15日過世後，由原告何瑛莉及何優輝等4人繼
18 承公同共有系爭土地，系爭土地之使用分區為山坡地保育
19 區，其中系爭1126地號土地之使用地類別為丙種建築用地，
20 其他10筆土地則均為遊憩用地。

21 (二)被告大華觀光事業股份有限公司（下稱被告公司）原係由訴
22 外人何國華（下稱何國華）所經營，其過世後即由何忠雄經
23 營。系爭土地於何敏雄生前即作為經營國華高爾夫球場使
24 用，迄今已逾40年，惟被告公司從來未曾給付何敏雄即其繼
25 承人任何使用對價，系爭土地之地價稅甚至由原告何瑛莉自
26 行負擔，自101年度起算，原告何瑛莉所繳納地價稅已達305
27 萬5,957元。被告公司雖曾委託代書於108年7月間要求原告
28 等簽署土地使用同意書，惟遭原告等拒絕。嗣於111年6月6
29 日，原告等人共同委請律師發函，給予被告10日期間商議處
30 理方案，並聲明倘未遵期辦理，則依法請求被告公司返還系
31 爭土地，並請求相當於租金之不當得利，被告公司雖有委請

01 律師出協商討論，然兩造就解決方案並無共識，原告等人提
02 議正式簽訂書面租賃契約，由被告依約支付租金之方案，被
03 告公司卻提出未定買賣價金之買賣方案，並要求分20年支付
04 價金，足見兩造並無共識。為此依民法第767條第1項、第17
05 9條規定提起本訴等語。

06 (三)並聲明：1.被告公司應將系爭1126地號土地上建物拆除。2.
07 被告應將系爭土地返還原告。3.被告公司應給付原告3,827
08 萬4,986元予原告等5人，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按週年利率百分之五計算之利息。4.被告公司應自11
10 1年9月18日起至返還系爭土地之日止，按年給付原告等5人7
11 29萬474元。5.第一至第三項聲明，願供擔保請准宣告假執
12 行。

13 二、被告公司則以：

14 (一)何敏雄與何忠雄皆為何國華之子，系爭土地於何國華購買
15 後，借名登記於何敏雄名下，斯時即已約明被告公司若有需
16 要，即得使用系爭土地，是何國華、何敏雄、何忠雄就系爭
17 土地成立使用借貸契約，且未訂定使用期限，何敏雄長年亦
18 未向被告公司表示異議、催告返還系爭土地、甚至提起訴訟
19 追討，並於原告等人辦理繼承前，皆由被告公司繳付地價
20 稅。又何敏雄於87年間死亡後，其繼承人即原告等人於96年
21 5月18日已登記系爭土地為渠等共同共有時，亦未曾向被告
22 公司表示異議、催告返還或提起訴訟追討，亦可證明原告等
23 皆知上情，且原告等人既為何敏雄之繼承人，自應繼受何敏
24 雄與被告公司間之使用借貸契約，故被告公司基於使用借貸
25 契約占有系爭土地，自屬有權占有，原告依民法第179條規
26 定請求被告公司給付相當於租金之不當得利為無理由。

27 (二)退步言，縱認兩造間並無使用借貸契約，依系爭土地地籍圖
28 資網路便民服務網調閱之航照暨地籍圖所示，被告並未在系
29 爭土地設任何工作物，且他人皆可隨意進入系爭土地或於系
30 爭土地上從事散步或休閒活動，甚至其中系爭1160、1162、
31 1164、1212、1213、1214、1122、1126地號土地，皆有大面

01 積樹林或草皮，並無明顯被告公司經營高爾夫球場直接相關
02 之設施，足見被告公司並未將系爭土地劃定於支配領域之管
03 領事實，自無給付不當得利之義務。再退步言，如認被告公
04 司有給付不當得利之義務，惟原告主張系爭土地每年租金之
05 數額顯然過高且有欠合理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告
06 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
07 准宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張系爭土地之公同共有人，為被告公司所不爭執，並
10 有其提出之土地登記簿謄本在卷可佐，原告此部分主張應堪
11 信為真實。惟就原告主張被告公司無權占有系爭土地一節，
12 則為被告公司否認，並以前詞置辯。

13 (二)關於系爭土地使用情形，除系爭1126號地號上包含建物、車
14 道及球場草坪外，其餘系爭土地主要為球道或長草區範圍，
15 業經本院至現場履勘，有勘驗筆錄、地圖及現場照片在卷可
16 參（本院卷248-282頁）。經本院囑託新北市淡水地政事務
17 所測量系爭1126地號土地占用現況，依該所112年3月9日新
18 北淡地測字第1125903310號檢送之土地複丈成果圖（本院卷
19 第284、286頁），系爭1126地號土地上建物、車道、球場草
20 坪分別占用如附圖所示編號A、B、C、D部分。除系爭1126地
21 號土地外，兩造均同意其餘系爭土地作為球場使用（見本院
22 卷第250頁勘驗筆錄）。惟查，系爭1126地號土地上建物作
23 為被告公司廠務使用（見本院卷第254頁勘驗筆錄），另道
24 路部分則在建物前方，位於高爾夫球場內，為被告公司所開
25 設，連接高爾夫球場出入口用以通行，另草坪部分則屬於球
26 場果嶺，是上開建物、道路、草坪為被告公司所使用，應認
27 系爭1126地號土地為被告公司占有使用。是系爭土地上既有
28 被告公司設置之建物、道路、球場球道及草坪，原告主張系
29 爭土地為被告公司占有使用，應屬有據。

30 (三)按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方將自己之財產以他
31 方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財

01 產為出名登記之契約。其成立側重於借名者與出名者間之信
02 任關係，在性質上應與委任契約同視，倘其內容不違反強
03 制、禁止規定或公序良俗者，應賦予無名契約之法律上效
04 力，並依民法第529條規定，適用關於民法委任規定。又按
05 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民
06 事訴訟法第277條前段定有明文。主張有借名委任關係存在
07 事實之原告，於對造未自認下，須就此項利己事實證明至使
08 法院就其存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法
09 第277條前段規定之舉證行為責任。被告抗辯系爭土地係何
10 國華為被告公司所購買，而借名登記何敏雄名下云云，此部
11 分為原告所否認（見本院卷第551頁筆錄）。而被告所主張
12 借名登記之約定情形、目的及內容，被告公司均未舉證以實
13 其說，縱使被告公司抗辯於何敏雄在世時，系爭土地之地價
14 稅均由被告公司負擔，但亦不排除被告公司因無償使用系爭
15 土地而對地主所為補償，是被告公司抗辯就系爭土地有借名
16 登記關係，並不足採。

17 (四)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
18 於無償使用後返還其物之契約。又借用人應於契約所定期限
19 屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用
20 完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢
21 者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借
22 貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。民
23 法第464條、第470條分別定有明文。經查：

24 1.被告公司主張與何敏雄間有簽訂使用借貸約，並提出土地使
25 用權同意書為證（本院卷第300頁）。惟原告否認該同意書
26 之真正，對照原告所提何敏雄之護照內頁簽名（本院卷第32
27 2、506頁），土地使用權同意書上何敏雄簽名筆跡顯與護照
28 上之簽名明顯不同。是被告公司既未舉證該土地使用權同意
29 書形式上真正，其抗辯與何敏雄間定有書面使用借貸契約，
30 並不足採。

31 2.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要
02 之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要
03 之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
04 民法第153條定有明文。又按所謂默示之意思表示，係指依
05 表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而
06 言。依教育部體育署112年1月17日臺教體署設（三）字第11
07 20001346號函檢送國華高爾夫球場之設立（籌設）許可、開
08 放使用申請資料（本院卷第168-238頁），國華高爾夫球場
09 經教育部於76年11月4日准予補正設立許可，復於84年4月19
10 日同意開放使用，依被告公司申請補正設立許可及申請開放
11 使用時檢附之土地清冊、球場圖（本院卷第182-183頁、第1
12 98、230頁），國華高爾夫球場使用之土地即包含系爭土地
13 在內，且於83年間何敏雄時任被告公司經理，亦有以其名義
14 發函台北縣政府，說明球場並無拆挖情事之函文1紙可參
15 （本院卷第234、235頁）。是系爭土地長期為被告公司作為
16 球場設施使用，依地籍圖與空照圖相比對（見本院卷第72、
17 262-268頁），坐落位置主要在高爾夫球場內，以何敏雄任
18 職被告公司，對於系爭土地遭被告公司使用一節，自當有所
19 知悉，詎何敏雄均未提出反對，應有同意被告公司無償使用
20 系爭土地作為高爾夫球場設施之意思。故何敏雄與被告公司
21 關於系爭土地應有使用借貸之關係存在，被告公司此部分抗
22 辯應屬可採。

23 3.使用借貸未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還
24 之，民法第470條第1項定有明文。所謂「依借貸之目的使用
25 完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，
26 嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人
27 之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼
28 續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上字第
29 1952號判決意旨參照）。何敏雄與被告公司間既有使用借貸
30 關係，又何敏雄與被告公司間使用借貸契約係將系爭土地供
31 被告經營高爾夫球場使用，且未訂定借用期限，依其使用借

貸目的，顯非有相當之期限不能達其目的，應解為至少迄至高爾夫球場未經營之時，為被告公司使用目的完畢之時。按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。民法第1148條第1項定有明文。原告等人為何敏雄之繼承人，於何敏雄死亡後繼承上開使用借貸契約，則被告公司占有系爭土地既有法律上權源，原告主張被告公司無權占有系爭土地，請求返還系爭土地與占有土地相當於租金之不當得利，並無理由。

四、綜上所述，原告基於民法第767條第1項所有物返還請求權及第179條不當得利規定，請求被告公司將系爭土地上如附圖所示編號A部分之建物拆除，將系爭土地返還原告，及請求相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，及假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 7 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 7 日

書記官 潘 盈 筠

附表：

土地標示					面積(m ²)	原告公司共有 權利範圍即被
土	地	坐	落			

(續上頁)

01

編號	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	地號		告應返還之範圍
1	新 北 市	淡水區	坪頂段	1122	2902	全部
2				1124	1741	全部
3				1125	3082.55	全部
4				1126	2180	全部
5				1157	4341.43	全部
6				1160	433.12	全部
7				1162	1132.34	全部
8				1164	201.11	全部
9				1212	858.78	全部
10				1213	3471.62	10分之3
11				1214	2324.39	全部