

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第282號

原告 大豐磚廠股份有限公司

法定代理人 何美芳

訴訟代理人 何嘉昇律師

被告 旺樹園國際觀光農場股份有限公司

法定代理人 劉江宜

被告 梅花湖休閒旅館有限公司

兼 法 定

代 理 人 郭秀惠

共 同

訴訟代理人 陳敬穆律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告旺樹園國際觀光農場股份有限公司應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000○000○000地號土地上，如附圖一、二所示A-1部分(面積4.51平方公尺)、A-2部分(面積0.23平方公尺)、A-3部分(面積4.81平方公尺)、A-4部分(面積0.14平方公尺)之圍牆；N-3部分(面積277.95平方公尺)之鐵皮棚架(第一區)；N-4部分(面積77.81平方公尺)、N-5部分(面積34.72平方公尺)之鐵皮棚架(第二區)；N-6部分(面積69.8平方公尺)、編號N-7部分(面積24.8平方公尺)、編號N-8部分(面積4.67平方公尺)之鐵皮棚架(第三區)；J-1部分(面積20.67平方公尺)、J-2部分(面積68.39平方公尺)之鐵皮屋拆除騰空。

二、被告郭秀惠應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○000○000○000○000地號土地上，如附圖一、二所示編號G-1部分(面積

27.4平方公尺)、G-2部分(面積1.2平方公尺)、G-3部分(面積26.41平方公尺)、G-4部分(面積27.28平方公尺)之貨櫃鐵皮屋；H-1部分(面積88.79平方公尺)之木造鐵皮頂棚架；I-1部分(面積210.05平方公尺)、I-2部分(面積36.31平方公尺)、I-3部分(面積80.88平方公尺)之一層磚造、鐵皮屋；K部分(面積115.45平方公尺)之鐵皮屋；L部分(面積85.3平方公尺)、M部分(面積84.84平方公尺)之一層RC房屋拆除騰空。

三、被告應將宜蘭縣冬山鄉大埤段221、387、387-1、388、391、392、393、394、395、396、401(如附圖所示A-1部分)、403(如附圖二所示N-8部分)、404、405、414、415、416、417、418地號土地返還原告。

四、被告應給付原告之相當於租金之不當得利如附表二所示。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用28萬9,780元由被告負擔1/2即14萬4,890元，餘由原告負擔。

七、兩造假執行擔保及反擔保金額如附表三所示。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告於起訴時聲明：被告應將坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地上門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0000號、66號房屋拆除騰空返還原告。嗣原告於110年5月10日追加被告應將坐落同段221、387、387-1、388、391、392、393、394、395、396、397、397-2、401-1、403、405、406、413、414、416、417、418地號土地（上開土地以下合稱系爭土地，如指個別土地則以該地號表示，並省略地段標示）上之如附圖一、附圖二所示房屋及地上物（以下合稱系爭房屋及地上物）拆除騰空，並將系爭土地返還予原告，並依測量結果更正聲明。經核原告追加之訴與初始起訴所為主張，均係本於主張被告無權占有原告所有系爭土地之基礎事實而

為請求，合於民事訴訟法第255條1項第2款規定，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告起訴意旨：

(一)、原告為系爭土地所有人，被告郭秀惠（下稱郭秀惠）利用原告於74年8月1日經撤銷登記後並無營業，且三名董事即訴外人林輝洽、張有水、林文章分別於97年、91年、95年過世，無負責人可代表原告之機會，無權占用原告所有之土地，經營梅花湖休閒農場。郭秀惠並以被告旺樹園國際觀光農場股份有限公司(原名湯瑪斯開發顧問股份有限公司，嗣於102年更名為旺樹園國際觀光農場股份有限公司，以下簡稱旺樹園觀光農場公司)對外營業收取利益；於107年1月31日又設立被告梅花湖休閒旅館有限公司(以下簡稱梅花湖公司)，並改以該公司名義對外收費。郭秀惠又分別於占有期間在系爭土地上架設鐵門、招牌等定著物及興建門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0000號、宜蘭縣○○鄉○○路00號之建物。兩造間並無任何契約關係，惟被告竟無權占用系爭土地，並於土地上興建建物、定著物，妨礙原告行使所有權，原告自得依民法第767條之規定請求被告除去侵害並返還之。經原告多次請求被告返還土地未果，遂提起本件訴訟。

(二)、郭秀惠於系爭土地上經營休閒農場並興建不動產，旺樹園觀光農場公司亦自承於系爭土地上經營休閒農場並興建地上物，梅花湖公司亦有對外收取費用營利，其占有使用情形如附圖一、二及附表一所示，且該休閒農場為郭秀惠及配偶劉江宜即旺樹園觀光農場公司負責人共同經營，故被告係共同占有系爭土地。被告抗辯有權占有系爭土地，係以92年1月1日經營同意書（下稱系爭經營同意書，見本院卷一第155頁即被證6）、92年4月20日租賃契約書（下稱系爭租賃契約，見本院卷一第157頁即被證7）及103年9月15日土地使用權同意書（下稱系爭土地使用同意書，見本院卷二第185至199頁）為據，查：

01 1、系爭經營同意書部分：

- 02 (1)、該同意書上之原告公司大小章印文並非原告公司之大小章，
03 而屬第三人偽造，對原告不生效力。系爭經營同意書所載大
04 豐磚廠之印文係林文章偽刻原告公司大小章後所蓋印，此觀
05 系爭經營同意書上大豐磚廠之印文與原證2公司變更登記表
06 之印文迥異，且系爭經營同意書所載見證人黃俊逸於104年1
07 月16日104年度偵字第843號偵訊時亦稱：土地使用同意書
08 (即臺灣宜蘭地檢署【下稱宜蘭地檢署】103年度他字第894
09 號告證11，該卷第31頁)係伊所交予劉江宜，其上原告公司
10 印文，係林文章所蓋印，系爭經營同意書並非原告所蓋印，
11 原告否認系爭經營同意書原告公司之大小章為真正，亦否認
12 其上所蓋原告公司、負責人林輝洽之印文係經林輝洽所授
13 權。且系爭經營同意書之相對人為旺樹園實業有限公司(下
14 稱旺樹園實業公司)，非本件被告旺樹園觀光農場公司、郭
15 秀惠或梅花湖公司，被告等自無從據該書面對原告主張占有
16 權源。
- 17 (2)、原告於74年8月即經主管機關公告撤銷登記解散在案，自斯
18 時起即無權利能力，僅在清算完結前於清算範圍內視為尚未
19 解散。前開系爭經營同意書之性質為無償之使用借貸，顯非
20 為分派盈餘或虧損，而非清算事務範圍，故原告就此逾越清
21 算範圍外之事務並無權利能力，該契約關係自始不存在。更
22 況系爭經營同意書之相對人旺樹園實業公司亦於108年7月3
23 日解散，被告自無從以兩造當事人均已死亡或解散之同意書
24 為其占有權源。縱認系爭經營同意書係屬有效，梅花湖休閒
25 農場係由旺樹園觀光農場公司為經營主體，系爭經營同意書
26 性質上為同意旺樹園觀光農場公司無償使用系爭土地，屬於
27 無償之使用借貸關係。由於旺樹園觀光農場公司私自將系爭
28 土地轉由郭秀惠個人經營梅花湖休閒農場，是原告亦得依民
29 法第472條第2款之規定終止契約請求返還。
- 30 (3)、被告另以宜蘭地檢署104年度偵字第843號不起訴處分書內容
31 而謂系爭經營同意書並非偽造而屬真正云云；惟該案並未調

01 查、釐清系爭經營同意書上所蓋印原告公司、林輝洽之印文
02 是否真正，僅係因該案告訴人(按即林文章之前配偶游美真)
03 與被告均未爭執該印文之真正，而逕認為系爭經營同意書係
04 由林輝洽代表原告公司所出具，是自難以該不起訴處分書之
05 片面記載遽認為該文書上原告公司、林輝洽之印文為真正。
06 至於被告另提宜蘭地檢署108年度偵字第3200號不起訴處分
07 書、臺灣高等檢察署108年度上聲議字第7952號處分書亦均
08 係以前開宜蘭地檢署104年度偵字第843號不起訴處分書上開
09 文字記載為憑。針對系爭經營同意書上原告公司、林輝洽之
10 印文是否真正乙節，從無任何實際調查。

11 2、系爭租賃契約部分：系爭租賃契約係林文章以個人名義簽
12 訂，系爭租賃契約中並無提及原告公司之文字，被告也從未
13 依系爭租賃契約給付原告公司金錢。是基於債之相對性原
14 則，原告非系爭租賃契約之契約當事人，林文章以個人名義
15 簽署之系爭租賃契約對於原告不生任何效力。

16 3、系爭土地使用同意書部分：

17 (1)、被告又主張其占有權源為林素如以原告公司代表人名義於10
18 3年9月15日出具之土地使用同意書云云。查，原告於74年8
19 月解散後僅於清算範圍內有權利能力，而系爭土地使用同意
20 書之簽署並非為處理清算事務，故系爭土地使用同意書亦不
21 生效力。且系爭土地使用同意書之同意對象為郭秀惠，並非
22 訴外人旺樹園實業公司，更非本件被告旺樹園觀光農場公
23 司、梅花湖公司，被告既否認郭秀惠直接或間接占有系爭土
24 地，旺樹園觀光農場公司辯稱系爭使用同意書而有占有權源
25 即為無據。再者，林素如並非原告公司之負責人，且其早於
26 101年7月即將所有之股份轉讓予郭秀惠，非原告公司股東，
27 林素如以大豐公司負責人名義所出具之系爭土地使用同意
28 書，對原告不生效力。

29 (2)、被告復辯稱本件有表見代理之適用，但訴外人林素如並非係
30 以自己名義代理原告出具開同意書，而係以原告公司負責
31 人身分代表原告公司為之，即無適用民法第169條表見代理規

01 定之餘地。被告亦未舉證原告有何表見事實，且其誤信有代
02 理權並非出於故意或過失之情形。原告解散後即無任何營業
03 行為，原告公司大小章均由林輝洽自行保管，被告稱原告公
04 司大小章由林文章、林素如保管非事實。

05 (3)、縱該土地使用權同意書係屬有效，該同意書之性質亦屬於無
06 償之使用借貸關係。由於郭秀惠私自將系爭土地轉由旺樹園
07 觀光農場公司、梅花湖公司使用，是原告亦得依民法第472
08 條第2款之規定終止契約請求返還。

09 (4)、被告固以兩造另案行政訴訟即最高行政法院109年度上字第5
10 19號判決駁回原告於該案之上訴，稱旺樹園觀光農場公司並
11 非無權占有云云。惟查，郭秀惠所行使由林素如以原告公司
12 名義做成之土地使用權同意書有三，並分別向宜蘭縣政府建
13 設處、經宜蘭縣政府農業處轉向行政院農業委員會(下稱農
14 委會)提出。上開行政訴訟所審理者並不包括郭秀惠向農委
15 會提出之原告公司系爭土地使用權同意書。至於郭秀惠向農
16 委會提出原告公司系爭土地使用權同意書申請換發許可證部
17 分，經原告提起訴願後，經行政院訴願審議委員會認定林素
18 如並無代表原告公司之權限，其以原告公司名義所出具之系
19 爭土地使用同意書並非合法為由，撤銷原處分。兩造另案行
20 政訴訟判決結果並未認定系爭土地使用同意書並非偽造。況
21 且，系爭土地使用權同意書相對人為郭秀惠，惟被告均否認
22 郭秀惠直接或間接占有系爭土地，旺樹園觀光農場公司自無
23 從依此主張有占有權源。

24 (三)、被告等無權占有系爭土地之範圍包括221地號等24筆土地，
25 其中387-1、397、397-2、401、401-1、403、406、413地號
26 等8筆地號土地亦不在系爭經營同意書、系爭土地使用書、
27 系爭租賃書所載地號範圍，是無論前開書件之效力如何，均
28 無從認定被告就上開地號土地有占有權源。

29 (四)、被告無權占用系爭土地，致原告受有無法使用系爭土地之利
30 益，而被告則可獲得相當於租金之利益，原告自得依不當得
31 利法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利。而被告

01 係以圍牆將系爭土地圍起，並設置大門，利用系爭土地之經
02 營梅花湖休閒農場，其占用範圍係系爭土地之全部，而非僅
03 以地上物為占有使用範圍。是原告請求以系爭土地之面積請
04 求被告支付相當於不當得利之租金。系爭土地附近為著名觀
05 光景點梅花湖風景區，附近有經營民宿、餐廳、車輛出租以
06 及休閒農場等商業活動，爰請求按系爭土地申報地價年息5
07 0%計算起訴前5年，及起訴狀送達翌日起至返還系爭土地日
08 止各按月計算相當於租金之不當得利等語。

09 (五)、爰為訴之聲明：

10 (1)、被告應將系爭土地上如主文第一、二項所示之房屋及地上物
11 拆除騰空，並將系爭土地返還原告。

12 (2)、被告應給付原告42,761,416元，及其中1,439,016元自109年
13 6月16日(即起訴狀繕本送達被告翌日)起、其中41,322,400
14 元自110年5月11日(即追加起訴狀繕本送達被告翌日)起至清
15 償日止，按年利率百分之5計算之利息，暨自109年6月16日
16 起至110年5月10日止，按月給付原告15,028元、自110年5月
17 11日起至遷讓返還系爭土地之日止，按月給付原告801,542
18 元，及各自次月1日起至清償日止，按年利率5%計算之利
19 息。

20 (3)、願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告聲明請求原告之訴駁回。答辯意旨：

22 (一)、原告於53年3月20日設立，由林輝洽、張有水、林文章擔任
23 董事，原告為一家族企業，各家族成員均為公司股東，其家
24 族成員之關係及持有之股數如股東名簿記載（被證2號），
25 原告於74年8月1日撤銷公司登記，原告公司相關事務均由家
26 族成員即股東林文章、林素如處理。又訴外人林文章為避免
27 原告所有土地閒置，欲作符合經濟價值之管理及利用，遂於
28 83年7月30日設立旺樹園實業公司，並擔任負責人，然林文
29 章由於業務繁忙，故大多數事務均委由友人黃俊逸代為處
30 理，嗣於84年間林文章、黃俊逸認識被告，適渠等覺得無力
31 經營旺樹園休閒農場，遂借重被告之力經營農場，於是在88

01 年1月24日簽訂委託經營管理租賃契約書（被證5號）。嗣於
02 92年1月1日與林文章、林素梅與原告公司用印就同段394地
03 號等共27筆土地，期限為20年簽署系爭經營同意書，當時即
04 由林文章、林素梅、原告用印簽署，並由黃俊逸在場見證，
05 嗣後林文章再於92年4月20日針對原告公司名下之土地出租
06 予被告之配偶劉江宜，此有系爭系爭租賃契約（被證7號）
07 可佐。

08 (二)、嗣郭秀惠取得原始股東林素如及徐朝煌之繼承人、林素梅與
09 李秋盛之繼承人同意將所持有原告公司股權移轉予郭秀惠，
10 並經本院公證在案(被證10號)。被告係在早年接受林文章之
11 請託，並取得原告之租賃契約書、同意書之狀況下，始同意
12 代為經營休閒農場，期間不斷代原告繳納地價稅、房屋稅，
13 每年高達十餘萬元。但訴外人林文章之配偶游美真於104年
14 返國卻突然主張被告有偽造原告公司印文，冒用林輝洽名義
15 於92年1月1日系爭經營同意書上蓋章乙節，對郭秀惠提出刑
16 事偽造文書之告訴，經臺灣宜蘭地方法院檢察署以104年度
17 偵字第843號為不起訴處分（被證11號），復經臺灣高等法
18 院檢察署105年度上聲議字第4822號駁回再議確定（被證12
19 號）。另原告公司清算人何美芳對郭秀惠提起起竊佔、偽造
20 文書之告訴，經臺灣宜蘭地檢署108年度偵字第3200號不起
21 訴處分在案（被證14號），原告雖提起再議，但針對原告指
22 稱被告有竊佔之部分再經臺灣高等檢察署駁回再議而確定
23 （被證15號）。

24 (三)、被告依據92年1月1日系爭經營同意書、92年4月20日系爭租
25 賃契約、103年9月15日系爭土地使用同意書而有權占有系爭
26 土地：

27 1、系爭經營同意書部分：原告、訴外人林文章、林素梅等人就
28 大埤段394地號等共27筆土地簽訂系爭經營同意書，期限為2
29 0年，當時即由林文章、林素梅、原告用印簽署，並由黃俊
30 逸在場見證，其上並有大豐磚廠之大章與負責人林輝洽之小
31 章蓋印於其上，原告同意將前開土地與其上建物交給旺樹園

實業公司管理經營使用。而旺樹園實業公司之負責人劉江宜為郭秀惠之配偶，嗣後訴外人林文章再於92年4月20日針對原告公司名下之土地簽訂系爭租賃契約書出租予郭秀惠之配偶劉江宜，不論原告之負責人林輝洽於92年1月1日簽立系爭經營同意書，或是林文章於92年4月20日簽訂之系爭租賃契約，均明確記載原告同意將包括系爭土地在內之標的交付給郭秀惠之配偶劉江宜使用，則系爭農場既然是由郭秀惠及配偶劉江宜共同經營，則郭秀惠及郭秀惠擔任負責人之梅花湖公司、旺樹園觀光農場公司，非無權占有。此部分核與原告提起竊佔告訴108年度偵字第3200號案之不起訴處分書記載：「綜上，梅花湖休閒農場係與旺樹園國際觀光農場股份有限公司為不同主體，梅花湖休閒農場係由郭秀惠經營管理，房屋稅亦由其繳納，而梅花湖休閒農場前已取得附表編號1土地之使用同意書等經過，業如上述，應認被告郭秀惠有權使用、管理附表編號1土地及其上建物之權限。」等語相符，而臺灣高等檢察署駁回原告之再議處分書內也敘及訴外人林文章、林素梅及原告公司負責人林輝洽確實於92年1月1日出具系爭經營同意書，同意提供系爭土地及其上建物給旺樹園觀光農場公司經營休閒農場使用，而維持原不起訴處分書認定被告郭秀惠確實無竊佔行為之結果，足證被告確係有權占有系爭土地。

2、系爭租賃契約書部分：

系爭租賃契約書之出租人記載為「代表林文章」等語，顯見林文章當時並不是以個人身份簽立該租約，否則何需填上「代表」二字？足見當時雙方真意為林文章係代表原告公司簽訂；且原告於稍早之92年1月1日已簽立系爭經營同意書，於事隔不久之4月20日再針對相同標的之系爭租賃契約書，顯係針對原成立之使用借貸關係，以債之變更方式更改為租賃關係，足證林文章並非以個人名義簽署。至於原告主張387-1地號等8筆土地不在92年4月20日租賃契約書之範圍云云。惟查，387-1地號土地係於92年6月26日分割自387地

01 號，而387地號土地有在該租賃契約書出租之範圍；另397、
02 397-2、401、401-1、403、406、413地號等7筆土地本即不
03 在旺樹園觀光農場公司占有使用之範圍，故原告主張被告針
04 對前開土地不得認定有占有權源乙節，即有違誤。

05 3、系爭土地使用同意書部分：

06 (1)、原告曾於另案行政訴訟主張被告提出之103年9月15日土地使
07 用權同意書與原告留存於經濟部之印鑑章不同，故該同意書
08 上之印文係遭偽造而對原告不生效力云云。惟查，公司法人
09 留存於主管機關之印鑑章通常係為了慎重起見，於重要之文
10 件或特殊目的時蓋用之印章，然法人公司之印章通常不會只
11 有印鑑章，尚包括對外一般行文之印章、金融機構往來印章
12 等等，故公司法人有多組印章乃實務上常見，而法律行為也
13 無必須以公司印鑑章始生效力之規定，但一般法律行為則無
14 必須以印鑑章為之始生效力之狀況。

15 (2)、原告以被告103年9月15日提出之土地使用同意書上之印章與
16 印鑑章不符，即主張該同意書對原告不生效力，顯有違誤。
17 再者，103年9月15日土地使用同意書上之印章，核與92年1
18 月1日經營同意書上蓋用之原告印章相同，且92年1月1日經
19 營同意書上尚有當時負責人林輝洽之小章，旁邊並有董事林
20 文章之簽名用印，故該印文並沒有遭盜刻、盜蓋之狀況，此
21 部分事實認定之經過業經臺灣宜蘭地檢署104偵字第843號、
22 臺灣高等法院檢察署105年度上聲議字第4822號駁回再議處
23 分書認定在案，而則足見當時大豐磚廠之大、小章均是由尚
24 留在台灣處理事務之訴外人林文章、林素如等人保管處理，
25 故於103年9月15日由向來負責保管原告印章之林素如在使用
26 同意書上蓋用與之前同意書相同之大豐磚廠印章，法律上自
27 不能謂無效，原告之主張顯屬無據。況原告公司在台灣之事
28 務均由董事林文章、林素如處理，且由林素如保管原告公司
29 大、小章，林素如103年9月23日過世前均如此，其餘股東不
30 曾提出任何異議，對於被告承租原告相關土地乙事也不曾表
31 示反對，是縱然林素如實際上並沒有獲得原告廠授權同意代

01 理於土地使用同意書上蓋章，然因外觀上因數十年來被告與
02 原告公司剩餘股東之往來及由林素如實際保管原告印章等
03 情，堪認外觀上即有足使第三人信林素如為有權代理之事
04 實，是符合表見代理之情況，原告自應負起授權人之責任，
05 故系爭土地使用同意書即屬有效。

06 (3)、原告主張林素如並非清算人，無代表權限，故103年9月15日
07 系爭土地使用同意書對原告不生效力云云。惟查，股份有限
08 公司依公司法第334條准用同法第84條之規定係針對清算人
09 職務之範圍，惟原告公司遲至106年始向鈞院聲請選任清算
10 人，故原告公司於簽署系爭土地使用同意書時尚無清算人，
11 自無適用前揭關於清算人職務限制之問題；且退步言，如對
12 清算人之代表權有任何限制，依公司法第86條規定亦不得對
13 抗善意第三人。

14 (4)、原告主張系爭土地使用同意書係無償使用借貸，而郭秀惠將
15 系爭土地轉由旺樹園觀光農場公司、梅花湖公司使用，原告
16 得依民法第472條第2款規定終止使用借貸關係云云。惟查，
17 原告於論述92年1月1日同意書之效力時先是稱系爭土地與旺
18 樹園觀光農場公司有使用借貸關係，而旺樹園觀光農場公司
19 將系爭土地讓與郭秀惠個人使用；現於論述103年9月15日土
20 地使用權同意書時卻又反稱是郭秀惠將系爭土地轉由旺樹園
21 觀光農場公司、梅花湖公司使用，顯見其關於系爭土地究竟
22 是何人交付何人使用乙節有前後矛盾。

23 (四)、郭秀惠固為宜蘭縣○○鄉○○段000○○000○號建物之所有權
24 人，惟所有權人與實際使用人並不必然要相同。所有權人如
25 交付予第三人占有使用，則受有不當得利之人即為實際占有
26 使用人，而非所有權人；至於梅花湖休閒農場許可登記證上
27 記載經營者為被告郭秀惠乙節，查該登記證係主管機關為管
28 理輔導農場而核發，其上必需記載農場經營者，此為行政作
29 業上之程序，然此與實際上現場為何人占有乙節究屬二事，
30 自不能將二者混為一談，更何況該處對外營業之名稱均為旺
31 樹園觀光農場公司，也不是郭秀惠，益徵實際占有人為旺樹

園觀光農場公司，而非被告郭秀惠或梅花湖公司。原告在無任何舉證及依據之狀況下，自行將郭秀惠、旺樹園觀光農場公司、梅花湖公司均列為共同占有系爭土地之人，顯有違誤，且與卷內稽證不符，則其請求被告應共同拆除地上物及給付相當於租金之不當得利，自不足採。

(五)、系爭土地上之建物目前均由旺樹園觀光農場公司使用，已如前述，故原告請求相當於租金之不當得利部分，對象不應包括郭秀惠及梅花湖公司。再者，旺樹園觀光農場公司係以使用地上物之方式占有系爭土地，故原告得請求相當於租金之不當得利部分應僅限於建物座落土地之範圍，而非全部土地，倘若原告要以全數系爭土地之面積為計算依據，應先舉證證明旺樹園觀光農場公司有使用且排除任何第三人使用系爭土地之情事，否則即不得以全部土地面積為計算。系爭土地座落於梅花湖風景區旁，周邊生活機能需靠廣興地區（距離約6公里），生活機能不便，此部分經鈞院現場勘驗在案，故系爭土地既然周圍完全無任何店家、商業活動，地處偏遠人煙稀少，縱然被告旺樹園觀光農場公司需負擔相當於租金之不當得利，至多也僅得以申報地價3%作為計算每年相當於租金之不當得利，原告恣意主張以年息50%為請求依據，不僅與土地法第97條規定不符，也與現場狀況相距甚遠，自不足採。

三、本件兩造不爭執事項：

(一)、系爭土地均為原告所有(土地登記謄本見本院卷一第17至19頁、第369至396頁)。

(二)、目前系爭土地上經旺樹園觀光農場公司設有圍籬，均由被告所設置柵門處進出。

四、本件之爭點及本院之判斷：

本件原告主張系爭土地上有如附圖一、二所示編號A-1至A-4、E-1至E5、F1至F3、G1至G4、H1、H2、I-1至I-3、J-1至J-2、K、L、M、N-1至N-8、O之系爭地上物之情，經本院至現場履勘明確，並囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所指派測量人員實

01 地測量繪製如附圖一、二所示之土地複丈成果圖在卷可按，
02 復有勘驗筆錄、照片附卷可佐（見本院卷第433至455頁）。
03 就系爭地上物及房屋之所有權或事實上處分權人，則各據兩
04 造陳述所為主張及抗辯如附表一所示。原告主張被告之房屋
05 及地上物占用系爭土地均係無權占有，故請求被告拆除系爭
06 地上物並返還土地，及請求返還相當於租金之不當得利；被
07 告則以前揭情詞為辯。是本件之爭點為：(一)、被告是否有權
08 占有使用系爭土地，並於系爭土地上興建或設置系爭房屋或
09 地上物？(二)、如被告無權占有系爭土地，原告得請求被告返
10 還所受相當於租金之不當得利為若干？茲認定如下：

11 (一)、被告就系爭土地並無合法占有使用權限：

12 1、被告抗辯有權占有系爭土地，固提出92年1月1日系爭經營同
13 意書(見本院卷一第155頁)、92年4月20日系爭租賃契約(見
14 本院卷一第157頁)、系爭土地使用權同意書為證(見本院卷
15 二第185至199頁)。惟查：

16 (1)、92年1月1日系爭經營同意書部分：

17 系爭經營同意書係以林文章、林素梅、原告(及林輝洽)名義
18 簽立，由訴外人黃俊逸為見證人，其內容載：「茲有林文
19 章、林素梅、大豐磚廠等位於冬山鄉大埤段地號：396、39
20 5、394、404、405、393、221、391、392、408、409、39
21 0、411、410、389、414、415、416、417、418、388、38
22 7、420、419、386、421、385、422、425、430、426、42
23 4、428、427、435、436、437等計參拾柒筆土地面積三、二
24 一八〇八一公頃及地上建築物、設施同意旺樹園實業有限公
25 司經營遊客休憩及農業經營…。委由旺樹園實業有限公司經
26 營，期限自民國92年1月1日至民國112年1月1日止計20年之
27 使用期限…。」等語。然以其上原告公司印鑑章印文與原告
28 公司變更登記表(見本院卷一第21頁)上之印鑑章印文相比
29 對，其「大」字已不符，二者顯非同一，雖被告稱公司印章
30 有多組為實務上慣行，然並未提出其他與此文件上所蓋用之
31 原告公司印章相同之合法真正文件為憑，無法認所為抗辯可

01 採。況觀其內容係委託旺樹園實業有限公司為經營，並非本
02 件被告旺樹園觀光農場公司、郭秀惠或梅花湖公司，被告自
03 無從據以主張有權占有系爭土地。

04 (2)、92年4月20日系爭租賃契約書部分：

05 系爭租賃契約載以：「立租賃契約出租人代表人林文章（以
06 下簡稱甲方）、承租人：劉江宜（下簡稱乙方）協議訂立委
07 託經營管理租賃契約，契約條件明列如左：第一條：甲方出
08 租所在地及使用範圍：宜蘭縣○○鄉○○路00號。地號：冬
09 山鄉大埤段385、…、437含其地上物、設備等。第二條：委
10 託經營管理租賃期限經甲乙雙方洽訂為壹拾伍年，即自中華
11 民國玖拾叁年壹月壹日至壹佰零柒年拾貳月叁拾壹日止。第
12 三條：租金以每年結算之百分之捌拾歸甲方所得，百分之貳
13 拾歸經營管理者所得（乙方）」等語（見本院卷一第157
14 頁）。觀其內容，係由林文章以個人名義與劉江宜簽訂，並
15 無任何原告公司名義或授權予林文章代理權之文字，被告自
16 亦無從據之為占有使用系爭土地之權源。

17 (3)、被告所提系爭土地使用權同意書部分：

18 ①、73年1月蓋有原告公司、林素梅印章印文之同意書(本院卷二
19 第185頁)，其上原告公司印鑑印文與原告公司變更登記表所
20 示不符，同前所述，無法認為真正。復以當時原告公司負責
21 人仍為林輝洽，此文件卻是林素梅蓋用私章書立，並無任何
22 林輝洽之印章印文，或林素梅係受林輝洽委任代理為之之文
23 字記載，則自亦無從以此文書認為被告可據以取得系爭土地
24 之使用權限。

25 ②、92年蓋有原告公司、林素梅、林文章印章印文之土地使用同
26 意書(本院卷二第191、192頁)「供旺樹園實業有限公司 劉
27 江宜先生經營休閒農場之用」之文件(係供劉江宜於92年3月
28 11日以旺樹實業公司負責人身分持向宜蘭縣政府申請籌設休
29 閒農場)，其上土地所有權人簽章欄雖有部分蓋有原告公司
30 印章，然亦與原告公司變更登記表上之印鑑章不同，且復與
31 前述73年1月之同意書不同，被告亦未能提出任何與此印文

01 相同之原告公司合法文件為證，自亦難其為真正，而據以合
02 法占有原告所有系爭土地。

03 ③、98年4月16日、102年4月16日、103年9月15日(本院卷二第19
04 3至200頁)之蓋有原告公司及林素如印章印文之土地使用同
05 意書，所蓋原告公司印鑑章，同與原告公司變更登記表上之
06 印鑑章不同，該文書同難認為真正。且其上雖載「業經大豐
07 磚廠股份有限公司代表人林素如同意…」云云，然並無任
08 何證據可證明林素如當時有代表原告公司之權限，或經當時
09 原告公司合法代表人授與代理權而書立上開文書，自難認該
10 等文書對原告合法生效。且原告於74年8月即經主管機關公
11 告撤銷登記解散在案（見本院卷一第21頁），原告公司在為
12 選任清算人前，應由全體董事為清算人，而被告公司董事為
13 林輝洽、張有水、林文章及監察人林莊旺（見本院卷二第10
14 2頁），林素如並不在列；行政院臺訴字第1090162883號訴
15 願決定書（見本院卷一第301頁）亦以：「訴願人（即原告
16 公司）既於74年8月1日前臺灣省政府建設廳撤銷公司登記，
17 即應進行清算程序，因訴願人章程未規定清算人，亦未經股
18 東會另選清算人，依法即應以全體董事為當然清算人，雖訴
19 願人之董事張有水、林文章、林輝洽（董事長）3人均已死
20 亡，然依公司法第322條第2項所定，法院得因利害關係人之
21 聲請選派清算人，並不因全體董事死亡而得由股東林素如於
22 102間取得訴願人代表權或清算人地位。又公司進入清算程
23 序後，於清算完結前僅清算人為公司之法定代理人，任何
24 人均無權使用公司名義對外為同意，且清算人亦僅於執行清
25 算事務之範圍內始能代表公司。準此，林素如之身分僅為訴
26 願人之股東之一，非訴願人之董事，亦未經股東會或法院選
27 派為清算人，自無權代表訴願人對外為意思表示或以訴願
28 人名義出具系爭16筆土地之土地使用權同意書，亦即林素
29 如以訴願人名義於102年4月16日所出具土地使用權同意書，
30 對訴願人不生效力 …」，亦同認林素如無權代表原告公司
31 書立該等文書。是以林素如自居為原告代表人所簽立之此等文書，

01 亦不得據為有權占有原告系爭土地之依憑。

02 2、被告雖復抗辯原告公司在臺之事務均由董事林文章、林素如
03 處理，且由林素如保管原告公司大、小章，其餘股東不曾提
04 出任何異議，外觀上即有足使人信林素如為有權代理之事
05 實，有表見代理之適用，原告應負本人責任云云。惟按民法
06 第169條規定：「由自己之行為表示以代理權授與他人，或
07 知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應
08 負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，
09 不在此限。」。本件林素如所蓋用之原告公司印章無法認為
10 真正有如前述，本即無從藉由該印章之蓋用形成有合法代理
11 權之外觀。且林素如立具前開文書時，原告公司並無合法就
12 任之清算人存在，為兩造所不爭執，則自無可能由原告公司
13 合法代表人對被告表示以代理權授與林素梅，或合法代表人
14 知林素梅表示為原告公司代理人而不為反對之表示，而形成
15 有合法代理權之表見代理外觀可言。故被告以本件有表見代
16 理情形，抗辯原告應負授權人責任，亦無理由，並非可採。

17 3、被告並無合法占有使用系爭土地之權限，既如前述，則原告
18 主張被告於系爭土地所興建、設置之房屋及地上物無權占有
19 系爭土地，已妨害原告對系爭土地之所有權，而本於系爭土
20 地所有人之地位，依民法第767條規定，請求被告拆除系爭
21 房屋及地上物，即有理由。而兩造就系爭房屋及地上物之原
22 始建造人(即所有人或事實上處分權人)，各為陳述如附表一
23 所示。其中：

24 (1)、郭秀惠抗辯以大埤段128、133建號建物(即環湖路66及62-1
25 號房屋，附圖二所示I-1至I-3、J-1至J-2及K、L、M建物)係
26 已存在數十年之未辦保存登記既有建物，僅是檢具相關資料
27 向宜蘭縣政府申請補發建造執照及使用執照，不能即認定郭
28 秀惠為所有權人等語。然據本院向宜蘭縣○○○○○○○○
29 ○○○○○○000000000000路0000號部分)及106年11月21日
30 (環湖路66號部分)使用執照卷宗所示，該等建物均係以郭秀
31 惠為起造人，經宜蘭縣政府核發104年1月15日(104)(1)(14)

01 建管建字第00047及48號建造執照建造，自應認確屬郭秀惠
02 原始建造；且以本件被告抗辯取得系爭土地使用權源之時間
03 早在92年1月間，被告並自陳其間曾遭強烈颱風薔蜜(97年9
04 月23日至10月5日)侵襲致其上建物嚴重受損，則郭秀惠於占
05 有使用系爭土地已10餘年後，為繼續在系爭土地上經營觀光
06 農場事業，而出資興建或利用原建物殘留牆垣在原地重建為
07 現今之前開建物，核屬常情，且與前開建造及使用執照申請
08 情形相符，自應認郭秀惠為該等建物之所有人或事實上處分
09 權人。被告抗辯前開建造及使用執照只是補申請執照云云，
10 不足為採。

11 (2)、原告主張為郭秀惠所建但被告自認為旺樹園觀光農場公司之
12 N-3至N-8部分，因原告未就其主張提出證據證明，應依被告
13 之自認認定之。

14 (3)、如附圖所示E-1至E-5、F-1至F-3、H-2、N-1、N-2、O部分，
15 被告抗辯係林文章所建，原告主張N-1、N-2、O係郭秀惠所
16 建，其餘無爭執，但原告未就此項有爭執部分提出其他事證
17 以為證明，尚難採認為真，應以被告之自認為採憑。且依林
18 文章所立系爭租賃契約書及系爭經營同意書，並無租賃或經
19 營期限期滿後相關建築或地上物歸被告或劉江宜所有之約
20 定，則此部分房屋及地上竹物應認仍屬林文章所有，被告並
21 無處分權，原告請求被告拆除，即非有據。

22 (4)、被告就本件占有情形，固辯稱均係旺樹園觀光農場公司所占
23 有，郭秀惠及梅花湖公司並無占有。然查，被告於答辯(一)狀
24 即陳以：旺樹園實業公司之負責人為被告郭秀惠之配偶...
25 不論被告之負責人林輝洽於92年1月1日簽立系爭經營同意
26 書，或是林文章於92年4月20日簽訂之系爭租賃契約，均明
27 確記載原告同意將包括系爭土地在內之標的交付給郭秀惠之
28 配偶劉江宜使用，則系爭農場既然是由郭秀惠及配偶劉江宜
29 共同經營，則郭秀惠及郭秀惠擔任負責人之梅花湖公司、旺
30 樹園觀光農場公司，非無權占有等語(見本院卷一第132
31 頁)，已自認郭秀惠與其配偶劉江宜係以設立旺樹園觀光農

場公司及梅花湖公司之方式，於原告所有前開土地上經營休閒農場事業，自應認郭秀惠與梅花湖公司、旺樹園觀光農場公司均同為系爭土地之占有人；且以本件情形，旺樹園觀光農場公司、梅花湖公司及郭秀惠間，不論是兩間公司法人間或與自然人郭秀惠間，其占有情形實際上難以分離認定，則原告以被告均屬無權占有，而請求被告均應負返還前開無權占有土地之義務，即有理由。又其中雖有部分土地係由林文章所建地上物占有如前述四3(3)所示，然該等土地亦係由被告一併與周圍之原告所有土地占有使用，則原告請求被告應返還該等土地，亦有理由。

(5)、至於397、397-2、401-1、406、413地號土地，及401地號如附圖一所示A-1以外、403地號如附圖二所示N-8以外部分(按即圍牆及鐵皮屋外)之土地，並無被告占有使用情形，原告之請求即無依據。

(6)、小結：原告主張無權占有系爭土地之221、387、387-1、388、391、392、393、394、395、396、401(如附圖一所示A-1部分、403(如附圖二所示N-8部分)、404、405、414、415、416、417、418地號土地，請求被告返還，為有理由，應予准許，其餘部分則無理由，不應准許。

(二)、被告無權占有系爭土地，應返還原告相當於租金之不當得利為若干？

1、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。為民法第179條所明定。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，有最高法院61年台上字第1695號判例意旨可參。次按建築建物之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地申報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分別定有明文。又

01 法院定無權占有土地相當於租金之不當得利時，須斟酌基地
02 之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受
03 利益等情事以為決定。有最高法院68年台上字第3071號判例
04 意旨可參。

05 2、本件被告就本件占有情形，辯稱均係旺樹園觀光農場公司占
06 有，郭秀惠及梅花湖公司均無占有云云，並不可採，應認本
07 件被告無權占有原告之土地，均係旺樹園觀光農場公司、梅
08 花湖公司及郭秀惠共同占有，有如前述。則原告請求被告應
09 返還相當於金之不當得利，均應認屬有據。而本件被告占有
10 情形，兩造不爭執係經旺樹園觀光農場公司設置圍籬，均由
11 被告所設置柵門處進出，則在被告所圍起與外界區隔範圍內
12 之土地，均應認係由被告占有，則原告主張該等土地應以整
13 筆土地面積計算相當於租金之不當得利，即有理由，被告抗
14 辯應僅以設有房屋或地上物部分計算，核與被告實際占有使
15 用情形不符，自不足採。是以本件此部分之計算基準，除40
16 1、403(以圍牆及鐵皮屋外牆與外界區隔)地號土地外，均應
17 以全部地號土地面積計算。

18 3、再查，系爭土地坐落於梅花湖風景區旁，周邊生活機能需靠
19 冬山鄉廣興地區(距離約6公里)供應，附近無商業發展，適
20 於經營民宿旅遊觀光業，無公共設施等情，有勘驗筆錄及現
21 場照片在卷可按。則本院斟酌被告占有系爭土地係經營休閒
22 農場使用，營業狀況平日與假日、淡季與旺季差異甚大，及
23 雖屬觀光風景區，但離市區尚遠，日常生活機能不佳等客觀
24 情狀，認原告主張之以申報地價年息50%計算相當於租金之
25 不當得利顯有過高，被告抗辯應以3%計算，則屬過低，應以
26 5%計算始為適當。復以兩造均同意此部分請求自追加起訴狀
27 繕本送達被告之翌日起算，其基準以全部請求土地面積與各
28 年度申報地價之平均值為準(為簡化計算，並按原告請求以
29 按月給付方式計付起訴後之不當得利之意旨，故以105年6月
30 至110年6月間5年之平均值計)。則經計算原告所請求被告
31 因無權占有系爭土地應返還原告之不當得利，及追加起訴後

每月應返還金額如附表二所示，超過部分之請求，則無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第179條規定請求被告拆除或移除系爭房屋、地上物，返還土地，及請求被告返還相當於租金之不當得利，於主文第一至四項所示部分，均屬有據，應予准許；超過前開應准許部分之請求，則無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保，請准為假執行宣告，核屬有據，爰酌定相當擔保金額准許之。並由本院依職權諭知被告得供擔保免為假執行之擔保金；原告敗訴部分之假執行聲請，應併其訴駁回之。另由本院依職權宣告訴訟費用之負擔方法如主文所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經審酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

中 華 民 國 111 年 6 月 13 日

臺灣宜蘭地方法院民事庭

法 官 張軒豪

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）。

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 111 年 6 月 13 日

書記官 林憶蓉

附訴訟費用計算式：

第一審裁判費197,680元+測量規費92,100元（原告預墊）=289,780元。

附表一：系爭土地房屋及地上物

地 號	編 號	地 上 物 種類	原告主張(或不爭執 被告抗辯)		被告抗辯	
			原始起造 人	現占有人	原始起造 人	現占有人

401	A-1	圍牆	旺樹園觀光農場公司	郭秀惠 旺樹園觀光農場公司 梅花湖公司	旺樹園觀光農場公司	旺樹園觀光農場公司
404	A-2		同上	同上	同上	同上
	A-3		同上	同上	同上	同上
	A-4		同上	同上	同上	同上
395	E-1	一層加強磚造	林文章	同上	林文章	同上
394	E-2		同上	同上	同上	同上
	E-3	鐵皮雨遮	同上	同上	同上	同上
395	E-4		同上	同上	同上	同上
	E-5		同上	同上	同上	同上
395	F-1	一層加強磚造 (二層鐵皮屋)	同上	同上	同上	同上
394	F-2		同上	同上	同上	同上
405	F-3		同上	同上	同上	同上
395	G-1	貨櫃鐵皮屋	郭秀惠	同上	郭秀惠	同上
	G-2		同上	同上	同上	同上
394	G-3		同上	同上	同上	同上
	G-4		同上	同上	同上	同上
	H-1	木造鐵皮頂棚架	同上	同上	同上	同上
	H-2	木造鐵	林文章	同上	林文章	同上

		皮頂棚架、鐵皮屋				
405	I-1	一層磚造、鐵皮屋	郭秀惠	同上	郭秀惠	同上
415	I-2		同上	同上	同上	同上
414	I-3		同上	同上	同上	同上
415	J-1	鐵皮屋	旺樹園觀光農場公司	同上	旺樹園觀光農場公司	同上
414	J-2		同上	同上	同上	同上
	K		郭秀惠	同上	同上	同上
	L		同上	同上	同上	同上
	M	一層RC	同上	同上	同上	同上
404	N-1		同上	同上	林文章	同上
405	N-2	一、二層鐵皮屋（服務中心）	同上	同上	同上	同上
405	N-3	鐵皮棚架（第一區）	同上	同上	旺樹園觀光農場公司	同上
	N-4	鐵皮棚架（第二區）	同上	同上	同上	同上
404	N-5		同上	同上	同上	同上
	N-6	鐵皮棚架（第三區）	同上	同上	同上	同上
405	N-7		同上	同上	同上	同上
403	N-8		同上	同上	同上	同上

01

405	0	磚造鐵 皮頂（ 廁所）	同上	同上	林文章	同上
-----	---	-------------------	----	----	-----	----

02

附表二：相當於租金之不當得利計算及給付(元幣別：新臺幣，
計算結果元以下四捨五入)：

03

04

被告應給付原告起訴前5年下列不當得利總額，及自110年5月11
日起至返還原告主文第三項所示土地之日止按年息5%計算之利
息，並自110年5月11日起至返還主文第三項土地之日止，按月於
每月10日前給付原告下列相當於租金之不當得利，如未給付，並
各自次月11日起至清償日止，按5%計算遲延利息。

05

06

07

08

09

地 號	面積m ²	105年6月 至110年 6月5年間 平均年度 申報地價	計算期間	起訴前5年 不當得利	追加起訴後每 月不當得利 (以110年申報 地價計算)
221	49.62	1,008	105年6月 至110年6 月	12,504	131
387	1,764.86	1,008		444,745	4,647
387 -1	32.02	1,120		8,966	149
388	597.73	1,008		150,628	1,574
391	1,100.45	1,840		506,207	8,437
392	1,069.50	1,840		491,970	8,200
393	249.44	1,008		62,859	657
394	1,995.96	939		468,552	4,391
395	1,865.93	939		438,027	4,105
396	123.20	939		28,921	271
401	4.51(僅 計圍牆	939		1,059	10

(續上頁)

01

	內)				
403	4.67(僅 計鐵皮屋 占有部 分)	939		1,096	10
404	298	1,008		75,096	785
405	4698.67	1,840		2,161,388	36,023
414	2149.03	1,173		630,203	7,880
415	126.67	1,173		37,146	464
416	37.23	1,008		9,382	98
417	187.07	1,008		47,142	493
418	341.58	1,008		86,078	899
			金額總計	5,661,969	79,224

02 附表三：假執行擔保金及反擔保金：

03 依系爭土地公告現值計算之被告應返還之土地現值合計16,562萬
04 1,322元。原告以5,521萬元為被告供擔保後，得對主文第一至四
05 項為假執行；被告如以16,562萬1,322元為原告供擔保，得免為
06 假執行。