

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2755號

原告 王東泉
王福興

被告 錦周纖維工業股份有限公司

法定代理人 畢成
訴訟代理人 林光彥律師
黃靖軒律師

被告 好滿鎰有限公司

法定代理人 李東宸
訴訟代理人 周福珊律師
複代理人 王東馨

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年6月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告錦周纖維工業股份有限公司應將坐落於新北市○○區○
○段0000地號土地、如附件新北市樹林地政事務所土地複丈
成果圖表所示占用面積221.22平方公尺之建築物予以拆除。
- 二、被告應將前項占用土地返還予原告及其他全體共有人。
- 三、被告應給付原告王東泉新臺幣2,322元、原告王福興新臺幣
6,193元，及均自民國112年8月9日起至清償日止，按週年利
率百分之5計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第三項得假執行。但被告如分別以新臺幣2,322元、
新臺幣6,193元為原告王東泉、王福興預供擔保，得免為假
執行。

事實及理由

01 一、原告主張：

02 (一)原告王東泉、王福興為新北市○○區○○段0000地號土地
03 (下稱系爭土地)之共有人，被告錦周纖維工業股份有限公司
04 (下稱錦周公司)為同段967、969地號土地所有權人，但
05 並非系爭土地共有人，且未經系爭土地共有人同意，擅自在
06 系爭土地上蓋違章建築物(下稱系爭廠房)，占用系爭土地
07 221.22平方公尺，又將系爭廠房出租予被告好滿鎰有限公司
08 (下稱好滿鎰公司)。爰依民法第767條第1項前段、中段、
09 第821條及第179條規定，聲明請求：1.被告應將坐落於系爭
10 土地占用面積221.22平方公尺(樹林地政事務所實測面積)
11 土地上之違章建築物拆除，並將所占用之土地返還予原告及
12 其他全體共有人。2.被告應給付原告不當得利金額新臺幣
13 (下同)803,160元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清
14 償日止，按年息百分之5計算之利息。

15 (二)對被告答辯之陳述：

16 1.王修欽於民國62年間還在，王烏然有無經王修欽授權實有
17 疑問，被證二土地買賣訂金文件(見本院卷一第59頁，下
18 稱系爭買賣定金文件)上見證人「周恣魚」、「林國梁」
19 之簽名與被證三買賣契約書(見本院卷一第61至64頁，下
20 稱系爭買賣契約書)上簽名筆跡明顯不同，故系爭買賣定
21 金文件實有問題，該定金不知由何人領走。況系爭買賣定
22 金文件地號記載買賣標的為「上石頭溪小段15地號」，與
23 系爭土地無關。

24 2.系爭買賣契約書原記載「上石頭溪小段15地號」被偷改為
25 14地號，修改處卻無買方、賣方、介紹人三方之簽名或蓋
26 章以確認為塗改，誠屬有疑，否認為誤繕。且王建章往生
27 後，其繼承人有五男三女，長子王武司在未取得其他繼承
28 人授權書之前，無權代理簽約；王心匏往生後，其繼承人
29 有一養女、一子一女，王基訓未取得其他繼承人授權書之
30 前，無權代理簽約；王昭財於62年6月間非系爭土地所有
31 權人，且系爭買賣契約書上「王昭財」簽成「王招財」，

01 顯非本人簽名，且亦無其取得其他繼承人授權之證明；又
02 王世田、林王月霞、王修欽、王清樹4人均非本人簽名；
03 否認系爭買賣契約書上乙方之印文為真正。另系爭買賣契
04 約書關於買賣標的位置僅以手繪，根本無法看出是何部分
05 土地。

06 二、被告則以：

07 (一)被告錦周公司：

- 08 1.被告錦周公司為興建工廠，於62年間購買臺北縣○○鎮○
09 ○○段000地號土地（104年重測後為新北市○○區○○段
10 000地號土地）及臺北縣○○鎮○○○段00000地號土地
11 （104年重測後為新北市○○區○○段000地號土地），並
12 於63年4月18日辦理所有權移轉登記。嗣為設置工廠大
13 門、通道、守衛室、停車棚及原料堆置場，由被告錦周公
14 司由之前代表人周兩和於62年6月間向系爭土地原所有權
15 人購入，故周兩和與被告錦周公司間存有隱名代理之關
16 係，周兩和所簽定之買賣定金文件與契約均直接對被告錦
17 周公司發生效力。
- 18 2.被告錦周公司於62年6月20日與系爭土地當時所有權人之
19 代表王武司及王修欽約定購買土地，每坪價格600元，並
20 已給付定金1萬元予王武司、王修欽，有系爭買賣定金文
21 件可證。至於其上買賣標的雖記載為「樹林鎮上石頭溪段
22 15地號」（重測後為新北市○○區○○段0000地號土
23 地），然前開土地坐落位置與被告錦周公司所有同段967
24 及969地號並不相鄰，且面積僅有107.16平方公尺即32.41
25 59坪，故該部分地號記載應係誤繕，實際約定購買土地為
26 系爭土地。
- 27 3.次被告錦周公司與系爭土地原所有權人等11人簽訂買賣契
28 約，有系爭買賣契約書可稽，被告錦周公司已於買賣契約
29 成立同時給付其中200坪土地之定金72,000元予出賣人代
30 表王武司，另給付其中120坪土地之定金43,200元予出賣
31 人代表王修欽，有前開定金收據可證（被證五）；並已分

01 別給付第二期款項36,000元予王武司、21,000元予王修
02 欽，有王武司、王修欽收受第二期款項之收據可佐（被證
03 六）；復交付系爭土地地價稅予原告王東泉、王福興、王
04 昭財收受（被證七、八、十一），於地價稅收據上註記
05 「因未過戶」，顯然錦周公司已有購買系爭土地之事實。
06 雖前開定金收據及第二期款項收據上記載「樹林鎮石頭溪
07 段上石頭溪小段15地號土地」，然該部分記載應為系爭土
08 地之誤繕，故被告錦周公司已向系爭土地原所有權人購買
09 系爭土地共計約320坪（計算式： $200+120=320$ ）。原告
10 王東泉為系爭土地原所有權人王世田之繼承人，原告王福
11 興係原所有權人王清樹之繼承人，依民法第1148條第1項
12 規定，自應繼受被繼承人財產上之一切權利、義務，故原
13 告請求被告錦周公司拆屋還地及返還不當得利，係屬無
14 據。

15 4.原告於長達約50年期間，不僅均未就被告占有使用系爭土
16 地乙事表達任何爭執，亦逐年收受被告錦周公司所給付之
17 地價稅稅金，並開立收據予被告錦周公司，已足以引起被
18 告錦周公司之正當信賴。易言之，原告持續收受被告錦周
19 公司所給付地價稅金之行為，足以使被告錦周公司信賴原
20 告之前人確有出售系爭土地予被告錦周公司之真意，則原
21 告嗣後復以被告錦周公司係屬無權占有為由，請求被告錦
22 周公司拆屋還地，依民法第148條第2項規定及最高法院11
23 1年度台上字第2178號民事判決意旨，即與權利失效原則
24 及誠信原則有違。

25 5.縱使被告錦周公司因占有系爭土地構成不當得利，依土地
26 法第97條及第105條規定，就相當於租金不當得利之計算
27 而言，應以土地之「申報地價」為基礎，而非土地之「公
28 告現值」，顯見原告逕以系爭土地附近之房屋及土地租金
29 所計算之金額，容有違誤。以系爭土地亦非未於交通便
30 利、商業繁榮、公共設施完善之處，則於計算相當於租金
31 之不當得利時，應以系爭土地申報地價年息1%計算，且

01 僅以原告王福興權利範圍59520分之3768、原告王東泉權
02 利範圍119040分之2826為限。

03 6.並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，被告願供擔
04 保請准免假執行。

05 (二)被告好滿鎰公司：

06 1.好滿鎰公司係向錦周公司承租系爭廠房，好滿鎰公司既非
07 系爭廠房所有權人，本無地上物之處分權利，原告請求好
08 滿鎰公司拆屋還地，即無理由。況且，好滿鎰公司係依照
09 與錦周公司間之租賃契約使用租賃契約中所指定之鄰地範
10 圍，自難認受有不當得利。

11 2.次依錦周公司出租時提交之資料所示，訴外人周兩和確實
12 有於62年6月間向王建章之繼承人及王武司等11人購買系
13 爭土地面積約200坪，且契約書上亦有王武司、王修欽、
14 王世田、王世炳、王世金、林王月霞、王心匏繼承人王基
15 訓、王招財、王生木、王清樹、周春生等人用印，堪認買
16 賣契約為真。而王生木、周春生、王世炳、王世金、林王
17 月霞、王招財、王基訓等人確實為系爭土地登記所有權
18 人，自足認錦周公司因買受系爭土地而有占有使用系爭土
19 地之權利。據此，系爭土地共有人有於62年6月間將系爭
20 土地民權街旁約200坪出售予錦周公司之代表人周兩和，
21 即堪認定。核錦周公司基於上開買賣契約即有使用系爭土
22 地之權利，好滿鎰公司因向錦周公司承租系爭廠房而占有
23 使用系爭土地部分，亦非無權占有。

24 3.甚且，系爭土地共有人之一王昭財曾於97年11月24日簽立
25 收據載明：「茲收到，錦周公司九十七年上石頭溪段14號
26 土地地價稅（因未過戶），新台幣伍仟參佰伍拾肆元
27 正。」等語（被證四），益證錦周公司有向系爭土地共有
28 人買受一部分土地，唯未過戶，但錦周公司有分擔地價稅
29 款乙事屬實，原告本件請求拆屋還地，應屬無據。

30 4.並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
31 益判決，願供擔保，請准免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實：

02 (一)原告王東泉、王福興為系爭土地（面積2693.49平方公尺）
03 共有人，權利範圍分別為119040分之2826、59520分之376
04 8。

05 (二)被告錦周公司為新北市○○區○○段000地號及969地號土地
06 之所有權人（權利範圍：全部，詳參原證一）。

07 (三)被告錦周公司在其所有上開土地上蓋用系爭廠房，佔用系爭
08 土地面積如新北市樹林地政事務所113年3月22日土地複丈成
09 果圖表所示（含警衛室81.42平方公尺、辦公室139.8平方公
10 尺），共221.22平方公尺，並將其所搭建系爭廠房出租予被
11 告好滿鎰公司。

12 (四)系爭土地於104年重測前地號為「樹林鎮石頭溪段上石頭溪
13 小段14地號」。

14 (五)重測前地號「樹林鎮石頭溪段上石頭溪小段15地號」於104
15 年重測後地號變更為「樹林區北園段1310地號」。

16 (六)原告王東泉為王世田之繼承人，原告王福興則為王清樹之繼
17 承人。

18 (七)原告王東泉曾收取被告錦周公司所給付系爭土地自95至105
19 年間之地價稅（詳如被證七所示）。

20 (八)原告王福興曾收取被告錦周公司所給付系爭土地自91、96至
21 111年間之地價稅（詳如被證八所示）。

22 四、本件爭點及得心證之理由：

23 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 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
25 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
26 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。又以無權
27 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所
28 有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
29 於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占
30 有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第
31 1552號裁判意旨參照）。

01 (二)本件原告王東泉、王福興為系爭土地共有人乙事，為兩造所
02 不爭執，如前所述，則被告以其非無權占有提出抗辯，應就
03 其主張占有權源負舉證之責。經查，被告錦周公司就其主張
04 為有權占有乙節，固據提出系爭買賣定金文件、系爭買賣契
05 約書為證（見本院卷一第59、61頁），惟原告否認前開文件
06 之形式真正，而被告錦周公司迄未舉證前開文書為真正，亦
07 未就王武司、王修欽業經授權而簽署系爭買賣定金文件、系
08 爭買賣契約書提出證明，難認其此部分主張為真實可信。況
09 前開文件縱然為真，依系爭買賣定金文件所載土地地號「樹
10 林鎮上石頭溪段田八則地號田一五地號」並非系爭土地重測
11 前之「樹林鎮石頭溪段上石頭溪小段14地號」；其上所載購
12 買面積「約400坪」亦與系爭買賣契約書上所載「約200坪」
13 不同；又系爭買賣契約書所載「樹林鎮石頭溪段上石頭溪小
14 段14地號」明顯為同段15地號塗改而來（見本院卷一第61、
15 64頁），但塗改處並無任何塗改人之簽名或蓋章；系爭買賣
16 契約書上所載出售範圍僅有手繪附圖，並無地籍圖可參，亦
17 無可資特定相對位置之任何標註，則該部分買賣標的是否確
18 實為系爭土地，顯非無疑。被告錦周公司以土地位置是否緊
19 鄰被告錦周公司所有新北市○○區○○段000地號及969地號
20 與土地面積大小等節推估系爭買定金文件及系爭買賣契約書
21 所載買賣標的為系爭土地，容屬臆測，難認可採。準此，被
22 告錦周公司主張其為有權占有，即非可取；被告好滿鎰公司
23 基於租賃契約向被告錦周公司所取得之占有，自非合法，亦
24 不得對抗原告與其他共有人。

25 (三)另查，系爭廠房係由被告錦周公司所搭建，占有系爭土地面
26 積如新北市樹林地政事務所113年3月22日土地複丈成果圖表
27 所示共221.22平方公尺，為兩造不爭執事項，則原告依民法
28 第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被告錦周公
29 司將占用系爭土地範圍內之系爭廠房予以拆除，並與被告好
30 滿鎰公司共同返還占有系爭土地予原告與全體共有人，核屬
31 有據，應予准許。至原告請求被告好滿鎰公司拆除系爭廠房

01 部分，因被告好滿鎰公司並非系爭廠房事實上處分權人，自
02 無從准許。

03 (四)被告錦周公司固抗辯：其基於系爭買賣定金文件及系爭買賣
04 契約書使用系爭土地達50年，原告均未異議，且原告長期收
05 取被告錦周公司所給付之地價稅，足以引起被告錦周公司之
06 信賴，原告訴請被告拆屋還地有違誠信原則，為權利濫用云
07 云。惟被告錦周公司就系爭土地並無占有權源，已如前述，
08 所提出繳交地價稅收據至多僅能證明被告錦周公司曾將系爭
09 土地地價稅交付原告乙節，其上所記載「因未過戶」乃就系
10 爭土地登記所有權歸屬乙情之事實狀態描述，無從證明兩造
11 間就系爭土地使用已有買賣或同意使用之約定，則原告請求
12 拆屋還地，無非就其所有權之合法行使，難謂有何違反誠信
13 原則或權利濫用之情形。是被告錦周公司此部分所辯，容非
14 可採。

15 (五)不當得利部分：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益；依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
18 價額，民法第179條前段、第181條但書定有明文。又依不
19 當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受
20 利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範
21 圍，應以對方所受之利益為限，非以請求人所受損害若干
22 為準，無權占有他人土地，可以獲得相當於租金之利益為
23 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參
24 照）。查原告主張被告以系爭廠房無權占有系爭土地達22
25 1.22平方公尺一事，業經本院認定如前，則原告主張被告
26 無權占有系爭土地而受有相當於租金之不當得利，致原告
27 受有同額損害，請求被告給付5年相當於租金之不當得利
28 等語，自屬於法有據。

29 2.原告固提出房屋租賃契約書及鄰近租金價格，主張系爭土
30 地應以每坪400元為計算基準，惟其所提出房屋租賃契約
31 書所載租金乃房屋租金價格，與本件計算系爭土地租金價

01 格並非相同，而原告所提出鄰近租金價格並無具體位置資
02 訊，無法援引作為計算系爭土地租金價格之依據。另按建
03 築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1
04 項規定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限。土
05 地法第97條所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，
06 係指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土
07 地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價
08 者，以公告地價百分之80為其申報地價，公有土地以公告
09 地價為申報地價，免予申報，平均地權條例第16條前段及
10 其施行細則第21條前段分別定有明文。至所謂年息百分之
11 10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報
12 價額年息百分之10計算（最高法院46年度台上字第855號
13 判決參照）。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎
14 外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利
15 用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比
16 較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額
17 （最高法院94年度台上字第1094號、68年度台上字第3071
18 號判決參照）。查系爭廠房佔用系爭土地面積如新北市樹
19 林地政事務所113年3月22日土地複丈成果圖表所示（含警
20 衛室81.42平方公尺、辦公室139.8平方公尺），共221.22
21 平方公尺，為兩造所不爭執，參酌系爭土地於107年1月、
22 109年1月及111年1月之公告地價分別為每平方公尺3,600
23 元、3,600元及3,900元，有系爭土地公告地價一覽表在卷
24 可稽（見本院卷二第9頁），參照平均地權條例第16條規
25 定，申報地價以公告地價80%計算，故系爭土地於107年1
26 月、109年1月及111年1月之申報地價分別為每平方公尺2,
27 880元、2,880元及3,120元。審酌系爭土地之位置、工商
28 繁榮程度、原告利用系爭土地之經濟價值及所受利益等一
29 切情狀，認被告無權占有系爭土地相當於租金之不當得
30 利，以系爭土地申報地價年息3%為適當。據此計算系爭土
31 地自112年6月15日（即本件起訴日前1日）起回溯5年即自10

01 7年6月16日起至112年6月15日止相當於租金之不當得利共
02 97,823元（詳如附表一），衡以原告王東泉、王福興就系
03 爭土地權利範圍分別為119040分之2826、59520分之376
04 8，則原告王東泉、王福興所得請求起訴回溯前5年之不當
05 得利分別以2,322元（計算式： $97,823 \text{元} \times 2826 / 119040 =$
06 $2,322 \text{元}$ ）、6,193元（計算式： $97,823 \text{元} \times 3768 / 59520 =$
07 $6,193 \text{元}$ ）為限。

08 3. 未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
09 法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於
10 債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，
11 負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序
12 送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之
13 效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
14 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第
15 2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之不
16 當得利，係以支付金錢為標的，且無確定期限，故原告請
17 求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年8月9日（見調
18 解卷第145、149頁）起至清償日止，按週年利率百分之5
19 計算之利息，併應准許。

20 五、從而，原告依民法第767條第1項前段、中段、第821條及第1
21 79條規定，請求(一)被告錦周公司應將坐落系爭土地如新北市
22 樹林地政事務所土地複丈成果圖表所示占用面積221.22平方
23 公尺之系爭廠房予以拆除。(二)被告應將所占用土地返還予原
24 告及其他全體共有人。(三)被告應給付原告王東泉2,322元、
25 原告王福興6,193元，及均自112年8月9日起至清償日止，按
26 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。其餘
27 部分之請求，則無理由，應予駁回。

28 六、本判決主文第3項部分，所命被告給付金額未逾50萬元，依
29 民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；
30 並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告得為原告預供
31 擔保而免為假執行。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
02 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前
04 段。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
06 民事第五庭 法 官 陳怡親

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 7 月 28 日
11 書記官 游舜傑

12 附表一（以申報地價計算被告之不當得利）

13 坐落土地：新北市○○區○○段0000地號

占用期間	公告地價 (元/平方 公尺)	申報地價 (元/平方 公尺)	占用面積 (平方公 尺)	年息 率	不當得利 金額(元)
107年6月16日起 至109年1月14日 止(共578日)	3,600元	2,880元	221.22	3%	30,267元
109年1月15日起 至111年1月14日 止(共2年)	3,600元	2,880元	221.22	3%	38,227元
111年1月15日起 至112年6月15日 止(共517日)	3,900元	3,120元	221.22	3%	29,329元
總計（新臺幣）					97,823元