

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第123號

原告 楊江山

訴訟代理人 林穆弘律師

被告 尚富營造有限公司

兼

法定代理人 汪海威

追加被告 黃稚驊（原姓名黃麒元）

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國115年7月2日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實

壹、程序方面：

一、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者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。經查：原告起訴時聲明原為：「(一)被告尚富營造有限公司、汪海威應將坐落新竹市○○段○○○○○○○○地號2筆土地之地上物拆除，將土地返還原告。(二)被告尚富營造有限公司應給付原告自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並自起訴狀繕本送達被告之翌日起，至被告返還前項土地之日止，按月連帶給付原告相當於租金之不當得利。」。嗣於民國114年12月9日具狀追加黃麒元(見本院卷一第233至238頁)，並多次擴張、變更聲明，最終變更訴之聲明為：「(一)被告尚富營造有限公

01 司、汪海威及黃麒元3人應將坐落於新竹市○○段○○00000○  
02 00000地號土地如附圖新竹市地政事務所土地複丈成果圖所  
03 示（A）部分、面積82平方公尺之地上物拆除，將土地騰空  
04 返還予原告。（二）被告3人應給付原告新臺幣（下同）635，  
05 000元及自114年9月24日至清償日止，按年息百分之5計算之  
06 利息，如任一被告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免  
07 責任。（三）被告3人應自114年9月24日起至被告3人騰空返還  
08 第一項土地之日止，按月給付原告10,583元，如任一被告已  
09 履行給付，他被告於該給付範圍內同免責任。（四）訴訟費用  
10 由被告負擔。（五）原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本  
11 院卷二第267至268頁），經核其聲明之追加、變更均合於上  
12 開法律規定，應予准許。

13 二、被告黃稚驊（原姓名黃麒元）經受合法通知，無正當理由，  
14 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列  
15 情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：被告尚富營造有限公司（下稱被告尚富公司）及  
18 負責人汪海威、黃稚驊，3人未經原告同意，在新竹市○○  
19 段○○00000○00000地號土地（下合稱系爭土地）上興建地上  
20 物（下稱系爭建物），又被告3人無權占用系爭土地，依社會  
21 通念，可獲得相當於租金的利益，並造成原告無法利用系爭  
22 土地之損害，原告自得依土地法第97條第1項規定：「城市  
23 地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百  
24 分之十為限。」及民法第179條前段規定：「無法律上之原  
25 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」，請求被  
26 告3人給付自起訴狀影本送達翌日起回溯5年期間，及至被告  
27 3人拆屋還地之日止，相當於租金之不當得利。為此，爰依  
28 民法第767條、第184條、第185條及第179條之規定，提起本  
29 件訴訟，並聲明：

30 1、被告尚富營造有限公司、汪海威及黃麒元3人應將坐落於新  
31 竹市○○段○○00000○00000地號土地如附圖新竹市地政事務

01 所土地複丈成果圖所示（A）部分、面積82平方公尺之地上  
02 物拆除，將土地騰空返還予原告。

03 2、被告3人應給付原告635,000元及自114年9月24日至清償日  
04 止，按年息百分之5計算之利息，如任一被告已履行給付，  
05 他被告於該給付範圍內同免責任。

06 3、被告3人應自114年9月24日起至被告3人騰空返還第一項土地  
07 之日止，按月給付原告10,583元，如任一被告已履行給付，  
08 他被告於該給付範圍內同免責任。

09 4、訴訟費用由被告負擔。

10 5、原告願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告尚富公司、汪海威則以：

12 （一）原告前於105年間以系爭土地開發興建案委由被告承攬（下  
13 稱系爭建案），兩造於104年7月10日簽訂建案委託興建契約  
14 書（下稱系爭契約），約定承攬報酬為28,303,000元。依系  
15 爭契約第2條第4項約定，雙方同意系爭契約簽訂後10日內配  
16 合完成土地及建築融資，並辦理信託作業，又系爭契約第3  
17 條第3項並約定，原告應以銀行辦理融資金額，分期支付被  
18 告施作系爭建案之興建服務費用。詎被告依約進場施作系爭  
19 建案，已施作至4樓底版，並已耗資相當興建費用，原告竟  
20 拒不配合辦理銀行信託及融資相關作業，迄今分文未付，依  
21 系爭契約第8條第3項約定，原告違約致被告無法順利完約  
22 時，應賠償違約金20,000,000元。

23 （二）系爭土地之開發，原告係委由其友人即訴外人房志彥代為處  
24 理聲請建造及發包事宜，此由臺灣高等法院107年度建上字  
25 第37號民事判決一、二審判決理由記載即明，惟上開損害賠  
26 償訴訟案件審理過程中，房志彥始終無法傳喚到庭為證，至  
27 被告對於房志彥提起刑事告訴後，房志彥於臺灣臺北地方檢  
28 察署陳述：「於他案楊江山對提供土地權狀、印鑑、申獲建  
29 築執照及工程契約簽約等事宜，楊江山均知悉同意，他（房  
30 志彥）並無詐欺意圖。」且房志彥於臺灣臺北地方法院113  
31 年度建字第219號案件作證證詞顯示，房志彥與原告本屬朋

友關係，房志彥並表示與原告合作放款，由原告擔任金主，足見房志彥與原告之關係匪淺，益見系爭契約縱非原告親簽，至少業已授權房志彥代為辦理興建房屋之事；另提供系爭建案之設計監造建建築師侯宗仁於臺灣臺北地方法院返還不當得利之訴訟，出庭作證之證詞供核，設若房志彥未能交付完整土地所有權人即原告所有相關申請建造執照之資料文件，建築師侯宗仁又將如何能在欠缺土地所有權人之資料文件情況下，在原告土地上申請建造執照呢？

(三)小退步而言，被告自104年7月10日簽訂系爭契約後，於104年11月2日申報開工，經新竹市政府於104年11月3日以府工建字第1040164755號函准備查，並將上開函文正本通知起造人即原告；又，被告嗣後依據建築法規定及工程進度，分於104年11月16日申報放樣勘驗、105年1月22日申報基礎配筋勘驗、105年2月19日申報地下一樓頂版勘驗、105年3月24日申報地上一樓頂版勘驗、105年4月20日申報2樓頂版勘驗、105年6月6日申報地上3樓頂版勘驗等，分經新竹市政府於104年11月17日以府工建字第1040172356號函、104年1月25日以府工建字第1050026917號函、105年2月22日以府工建字第1050037544號函）、105年3月25日以府工建字000000000號函、105年4月21日以府第0000000000號函、105年6月7日字第1050091638號函等准予備查，而上述函文副本均通知系爭建案之起造人即原告於臺北市松山區撫遠街地址，足以見得上開新竹市政府函文均係對於原告住所為通知，而上開原告地址與本件訴訟原告起訴書地址相同，足見原告均有收受上開新竹市政府函文之送達，顯示原告確實知悉系爭土地申請建造房屋之事，系爭土地申請建造房屋亦不違反其本意；否則，原告一再接獲新竹市政府上述有關建築管理對於起造人之通知，而知悉自有土地遭人冒名申請建照後，豈會不向新竹市政府提出表示反對或異議？由此可見，系爭土地申請建造房屋而取得所有權亦不違反原告本意，原告訴請被告拆屋還地，並無理由。

01 (四)再退步言之，系爭建物之建照為原告同意下所提出申請，益  
02 見系爭建物興建完成並由原告取得所有權亦不違反原告之真  
03 意，既係如此，系爭建物之所有權應屬於原告所有，被告僅  
04 係承攬人，係為定作人提供承攬工作，自始並無取得系爭建  
05 物所有權之意思而興建房屋；縱使原告否認系爭契約，然被  
06 告確實是依據系爭契約為取得承攬報酬而興建系爭建物，設  
07 若被告因房志彥之詐欺而為承攬興建系爭建物，惟如前述，  
08 被告自始並無取得系爭建物所有權之意思，而係為取得承攬  
09 報酬之意思而興建房屋，由此可見，被告亦非系爭建物所有  
10 權人，原告訴請被告拆屋還地，並無理由等語為辯。答辯聲  
11 明：

12 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 2、訴訟費用由原告負擔。

14 3、如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、被告黃稚驊則以：系爭建物乃由被告尚富公司簽訂系爭契  
16 約，與名義上登記負責人無涉，況且本件有關詐欺、偽造文  
17 書等刑事案件尚在刑事庭審理中，許多細節及事實經過，其  
18 一無所知；被告尚富公司多年來已轉由被告汪海威經營，其  
19 從未參與等語為辯。答辯聲明：

20 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

21 2、訴訟費用由原告負擔。

22 3、如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 四、本院之判斷：

24 原告主張被告尚富公司於其所有系爭土地興建系爭建物之事  
25 實，業據提出系爭土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、建造  
26 執照申請書、被告尚富公司變更登記表、系爭土地住宅新建  
27 工程建築圖說、現場照片等件為證(見本院卷第21至50頁、  
28 第239至265頁)，並經本院調閱臺灣新竹地方檢察署110年度  
29 偵字第12594號背信案件、臺灣臺北地方檢察署108年度偵字  
30 第1588號偽證案件、107年度偵字第26691號偽造文書案件、  
31 臺灣高等法院115年度上訴字第2913號偽造文書案件、115年

01 度審建上第5號返還不當得利案件全部卷宗核閱無訛，且被  
02 告尚富公司及被告汪海威不爭執系爭建物為被告尚富公司所  
03 建造，是堪信原告此部分主張之事實為真。原告主張被告無  
04 權占有系爭土地並構成侵權行為及不當得利，被告否認之，  
05 並以前詞置辯，則本件原告主張有無理由？茲分述如下：

06 (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，  
07 民法第767條第1項前段。又以無權占有為原因，請求返還土  
08 地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無  
09 權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實  
10 無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實  
11 證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。  
12 是本件被告對原告為系爭土地所有權人及其於系爭土地上興  
13 建系爭建物之事實並不爭執，自應由被告對有權占有之事實  
14 負擔舉證責任。經查，被告雖提出系爭契約影本為證（見本  
15 院卷一第89至107頁），然原告於本案及上述另案中皆否認系  
16 爭契約上之簽名為伊所親簽，且系爭契約於另案中送請法務  
17 部調查局做筆跡鑑定，雖初鑑結果為「甲類筆跡與乙類筆跡  
18 特徵相同，研判應出於同一人之手」然第二次補充鑑定結果  
19 則認系爭契約上「楊江山」簽名與本人簽名，二者在宏觀之  
20 結構型態與微觀之筆畫特徵，彼此間存有「相似」與「不相  
21 似」特徵，而依現有「相似」筆跡特徵之質與量，無法鑑定  
22 系爭契約上「楊江山」簽名確係原告本人親簽，至於「不相  
23 似」之筆跡特徵，亦難認定係他人所書或本人刻意做作或書  
24 寫條件改變所致，亦無法證明是原告所簽，此有法務部調查  
25 局問題文書鑑識實驗室鑑定書及109年5月20日調科貳字第10  
26 903116040號函內容在卷可稽（見臺灣新竹地方檢察署110年  
27 度偵字第12594號卷第100-101頁、113-117頁），且綜觀本案  
28 及上開他案之卷證資料，亦無任何證人親見原告有於系爭契  
29 約上親簽其姓名，是依目前之證據尚難認定系爭契約為原告  
30 所書立，被告據此作為施作系爭建物之依據，尚難採信。

31 (二)惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為

其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，民法第169條定有明文。又民法第169條後段所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，係指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，原即應為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為，自應負授權人之責任者而言（最高法院100年度台上第596號判決意旨參照）。

(三)經查，原告就是否將系爭土地權狀正本交付予房志彥一情，於前述諸案中有過多次陳述，其先數度自承有交付系爭土地所有權狀正本予房志彥，惟後續案件再度訊問時，卻改稱只交付權狀影本，之後更改稱並未交付系爭土地權狀正本給房志彥，此有臺灣士林地方法院114年度訴字第1441號刑事判決內容可資參照(見本院卷二第187-191頁)；惟房志彥於臺灣士林地方法院114年度訴字第1441號偽造文書案件訊問時陳稱「我忘了我是何時取得本案土地權狀正本，一開始我和告訴人(即原告)談的時候，有一起去看這塊土地，當時他給我權狀影本，當時他說要合建、委建或出售都可以，後來找到建設公司，應該是起訴書寫的第一個建設公司，此時我就有跟告訴人取得權狀正本，本來是要合建...我跟告訴人沒有簽書面委託契約，因為我跟告訴人還有其他很多事情在配合，包括民間借貸放款及不動產，所以就沒有特別簽約，告訴人有交給我土地權狀正本、印鑑證明、身分證影本，應該也有給我印鑑章，因為申請建照需要，至於簽約用的印章是我去刻的，...」等語(見士林地院114訴1441卷第88頁)；並參諸訴外人即地政士黃嘉萍於臺灣臺北地方檢察署105年度他字第9150號詐欺案件證稱：「(問：當時楊江山有無在場？)當時楊江山本人不在場，是房志彥將楊江山的印章帶過來，我就跟房志彥說這個要請你帶回去給楊江山本人簽名，而且要帶楊江山本人過來，因為土地權狀正本在我身上，是房志彥交給我的，我記得過了1、2星期，楊江山、房

01 志彥就一起過來尚富營造公司的辦公室，當時楊江山有問我  
02 一些問題，我有逐條向楊江山解釋，而且有就我刪改的部分  
03 向他說明，我本來要拿權狀去辦信託給永豐銀行，當日楊江  
04 山有將印鑑證明給我看，但是沒有交給我，因為辦信託需要  
05 權狀正本、印鑑證明，楊江山那天就把權狀帶回去，說他要  
06 將權狀帶回去看一下，契約是房志彥、楊江山拿來時就簽好  
07 的，就如同契約書上的簽名，自楊江山將權狀帶回去之後，  
08 就沒有下文，沒有辦信託，之後的事情我就不清楚，代書的  
09 工作就是簽訂契約之後，再把產權信託給銀行。」等語(見  
10 臺北地檢105年度他字第9150號卷第132至133頁)，而黃嘉萍  
11 職業為地政士，與原告、房志彥甚至被告一方皆無特殊關  
12 係，無作偽證動機，應可認原告確實有交付系爭土地權狀正  
13 本予房志彥，房志彥始得以代替原告與被告尚富公司簽訂系  
14 爭契約，及辦理後續聲請建築執照等事宜，並於過程中將權  
15 狀正本交付黃嘉萍代為保管，則原告既將系爭土地權狀交付  
16 給房志彥，且於上開諸案中，亦可見原告對於交付系爭土地  
17 權狀係與系爭土地之處分行為有關一節明確知悉，則其既選  
18 擇交付權狀正本予房志彥，自應認其有以自己行為表示將代  
19 理權授予他人之外觀。

20 (四)次查，被告自104年7月10日簽訂系爭契約後，於104年11月2  
21 日申報開工，經新竹市政府於104年11月3日以府工建字第10  
22 40164755號函准予備查，並將上開函文正本通知起造人即原  
23 告(見本院卷一第165至167頁)，嗣被告後依據建築法規定及  
24 工程進度，分別於104年11月16日申報放樣勘驗、105年1月2  
25 2日申報基礎配筋勘驗、105年2月19日申報地下一樓頂版勘  
26 驗、105年3月24日申報地上一樓頂版勘驗、105年4月20日申  
27 報2樓頂版勘驗、105年6月6日申報地上3樓頂版勘驗等，分  
28 別經新竹市政府於104年11月17日以府工建字第1040172356  
29 號函、104年1月25日以府工建字第1050026917號函、105年2  
30 月22日以府工建字第1050037544號函、105年3月25日以府工  
31 建字地0000000000號函、105年4月21日以府工建字第000000

0000號函、105年6月7日以府工建字第1050091638號函等准予備查(見本院卷第169至179頁)，上開函文副本皆註明通知原告；另被告尚富公司亦因原告未履行工程義務，於開工後陸續於104年11月30日、12月9日、105年1月5日、4月28日、5月16日寄發存證信函予原告，告以原告與被告尚富公司就系爭土地簽訂系爭契約，以及原告有辦理信託及建築融資義務之事實，並提出存證信函影本及回執為證(見本院卷一第313-347頁)，上開回執均顯示寄送至原告之臺北市松山區撫遠街地址，而前開地址與本訴訟原告於起訴狀所示之地址相同(見本院卷一第17頁)，然是時原告對建造監督機關函文及上開存證信函並未表示反對或異議，以致被告尚富公司持續履行系爭契約，興建系爭建物；復審酌訴外人黃嘉萍於前開另案之證述，可知原告與房志彥曾一同至被告尚富公司的辦公室，原告當時詢問黃嘉萍一些問題，並經黃嘉萍逐條解釋等情，可見原告曾與房志彥親臨被告尚富公司聽取系爭契約條文之解說，此有臺灣士林地方法院114年度訴字第1441號判決內容為據(見本院卷二第193頁)，應認原告早已知悉房志彥尋得被告尚富公司辦理系爭建案之情事，則其收受上開函文及存證信函卻未立即表達反對之意，揆諸前揭法律規定及最高法院判決要旨，原告自有知他人表示為其代理人而不為反對表示之情形，應對被告尚富公司負擔授權人責任。

(五)綜上，原告就系爭契約之成立與同意被告尚富公司於系爭土地上興建房屋，應負授權人之責任。則被告尚富公司依據系爭契約於系爭土地上興建系爭建物，係屬有權占有，亦不構成侵權行為及不當得利。則原告主張被告尚富公司無權占有系爭土地，應拆除系爭建物並返還系爭土地，及依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告給付635,000元及法定利息，及自114年9月24日起至被告騰空返還系爭土地之日止，相當於租金之不當得利，均屬無據。

(六)末查，本件興建系爭建物者為被告尚富公司，被告汪海威與黃稚驊雖先後為被告尚富公司之法定代理人，惟並非系爭契

約之簽訂者，自非系爭建物之實際處分權人及占有人，是原告向渠等主張拆屋還地及請求損害賠償，實屬無據，併此敘明。

五、綜上所述，原告依民法第767條、第184條、第185條及第179條之規定，主張被告三人拆除系爭土地上如附圖新竹市地政事務所土地複丈成果圖所示（A）部分、面積82平方公尺之地上物拆除，將土地騰空返還予原告；並應給付原告635,000元及法定遲延利息；及自114年9月24日起至被告3人騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告10,583元，如任一被告已履行給付，他被告於該給付範圍內同免責任之請求，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日  
民事第二庭 法 官 高上茹

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 115 年 7 月 30 日  
書記官 謝佩芸