

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第778號

上訴人 傅裕鋼鐵有限公司

法定代理人 魏鈴琦

訴訟代理人 林士勛律師

被上訴人 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 許美麗律師

古旻書律師

蔡麗雯律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國108年8月2日臺灣新竹地方法院107年度重訴字第188號第一審判決提起上訴，本院於109年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣伍拾捌萬柒仟零柒拾捌元自民國一百零八年二月二十三日起算之利息，其中新臺幣貳仟壹佰參拾捌元超過自民國一百零八年三月十五日起算，及該部分假執行宣告，暨該訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

原判決主文第三項後段更正為：暨自民國一百零八年三月一日起至依第一項聲明拆除地上物並返還土地予原告之日止，按月給付原告新臺幣玖仟玖佰柒拾伍元，及如附表所示利息。

廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回上訴部分，第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落新竹縣○○鎮○○段000○○00000○○00000○○00000○○00000地號土地（下合稱系爭土地）為新竹縣所有，伊為管理權人。上訴人在系爭土地興建鐵皮屋（下稱系

爭地上物），無權占有如原判決附圖（下稱附圖）所示A部分（面積43平方公尺）、B部分（面積43平方公尺）、B1部分（面積12平方公尺）、C部分（面積279平方公尺）、C1部分（面積36平方公尺）、D部分（面積102平方公尺）、D1（面積14平方公尺）、E部分（面積313平方公尺）、E1部分（面積17平方公尺）、F部分（面積71平方公尺），因而受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，爰依民法第767條第1項、第179條規定，求為判令上訴人拆除系爭地上物，返還占用土地予伊，並給付新臺幣（下同）58萬7,078元，加計自108年2月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自108年3月1日起至返還占用土地之日止，按月給付9,975元，及自應給付月之翌月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息【就被上訴人請求上訴人給付自108年3月起之不當得利，原判決依被上訴人之聲明，主文第3項判令：自108年3月1日起至依第1項聲明拆除地上物並返還土地予被上訴人之日止，按月於每月末日給付被上訴人9,975元，及自次月首日起至清償日止，按年息5%計算之利息。因聲明中「按月於每月末日」、「自次月首日」之意思不明，本院依被上訴人陳明其係請求上訴人按月給付相當租金之不當得利9,975元，如上訴人該月未給付，就從次月1日起至清償日止給付9,975元按年息5%計算之利息之意（見本院卷第306頁），爰由本院更正如主文第4項所示，被上訴人之訴並無變更或擴張】。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。並於本院答辯聲明：上訴駁回（未繫屬於本院部分，不予贅述）。

二上訴人則以：系爭土地為訴外人傅春雄之祖先傅南成於清代庚午年間（即西元1870年）向訴外人溫財長購買而取得所有權，傅春雄輾轉繼承系爭土地所有權後，無償借與伊使用，伊占有該土地自有正當權源，並得對抗系爭土地登記名義人之被上訴人等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人拆除系爭地上物及給付不當得利本息，暨該部分假執行之宣告均廢棄。(二)前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請

均駁回。

三被上訴人主張系爭土地為新竹縣所有，伊為管理人，上訴人所有之系爭地上物，占用如附圖所示A、B、B1、C、C1、D、D1、E、E1、F部分，業據提出土地登記謄本、異動索引、公司登記、空照圖、GOOGLE街景圖為證（見原審卷(一)第16至22、25至29頁），且為上訴人所不爭執，復經原法院於107年12月10日會同兩造及新竹縣竹東地政事務所（下稱竹東地政事務所）測量人員履勘現場，並囑託測量占用系爭土地之範圍及地上物現況，亦有勘驗筆錄、現場照片及竹東地政事務所檢送之複丈日期107年12月10日之土地複丈成果圖即附圖在卷可稽（見原審卷(一)第70至73、76至84、105至106頁），自堪信為真實。

四被上訴人主張上訴人無權占有系爭土地，依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物，並將所占用土地返還予伊；暨依民法第179條之規定，請求上訴人給付因無權占有系爭土地受有相當於租金之不當得利本息，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭執事項，分述如下：

(一)上訴人並無占有系爭土地之正當權源：

1.按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，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證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨參照）。查，上訴人就其有處分權之系爭地上物（見原審卷(一)第170頁、第206頁）占用系爭土地既不爭執，依上開說明，上訴人自應舉證證明其占用系爭土地之正當權源。

2.上訴人抗辯系爭土地係由其先祖傅南成向溫財長購買後，世代流傳由傅永漢、傅林泉取得所有權，傅永漢部分由其子傅勝統、傅勝全繼承，傅林泉由其子傅昌裕繼承，再由傅昌裕向傅勝統、傅勝全購買其等之所有權，乃取得系爭土地全部所有權，再由傅春雄繼承系爭土地所有權後，無償將系爭土地借與伊使用，伊占有系爭土地有正當權源（見本院卷第15

9至163頁），固提出清代傳南成與溫財長土地買賣契約為證（下稱系爭清代契約，見原審卷(一)第59頁）。被上訴人否認系爭清代契約之真正（見原審卷(一)第57頁），上訴人則稱系爭清代契約由訴外人傅家順持有中，伊無法提出原本等語（見本院卷第172頁）。而按私文書應提出其原本，除民事訴訟法第352條第2項但書所定情形外，影本固不得作為文書證據，惟仍可將之視為該當事人關於事實陳述之訴訟資料，依民事訴訟法第222條第1項規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷該事實之真偽。查系爭清代契約中，關於該契約之性質記載為：「杜賣盡根」，買賣標的之土地範圍記載為：「坐落土名大沙坑東至大崙頂透至坑底双合水與朱家毗連分水流內為界西至大崙頂透至坑底與吳家毗連水流內為界南至蕭家毗連下崙水流內為界北至大龍岡直透羅家毗連水流內為界……」，土地價金則記載：「時值價銀壹佰陸拾大員正即日色現紅中」，並經在場、場見人、為中人、代筆人及立契人等人在該契約上之劃押，該契約上並蓋有「淡水分府」之印，與現今土地買賣契約中關於土地標示以土地地號或土地登記簿記載為準之方式不同，價金單位為時值價銀、大員，並非目前通用之法定貨幣，堪認系爭清代契約歷經久遠，已有相當年代，非現今或最近幾年所製作之文書，而非上訴人臨訟所為。參以，證人傅家順於本院證稱：該契約自清代祖先傳南成留給傅立娘，傅立娘給傅阿進，因傅阿進沒有小孩，過繼傅永漢，契約也留給傅永漢，傅永漢又給傅勝統，傅勝統再留給伊。新竹縣政府徵收土地時，伊拿該契約給自救會參考用，請新竹縣政府不要徵收土地，並借給傅春雄影印。傅南成從廣東來臺後在寶山鄉定居，買很多田產留給後代子孫等語（見本院卷第205頁），可見上訴人辯稱傅南成曾向溫財長買受土地，堪可認為真正。

3. 惟傅南成所買受之土地為何？上訴人雖辯稱：傅春雄古厝位於系爭土地之西北方，古厝後方有小山丘，並有供人順勢而

上之石頭鋪路，與系爭清代契約中所稱「西至大崙頂」相
合；又系爭土地之南方則有水圳通過的痕跡，亦與系爭清代
契約中所稱「水流」吻合，系爭土地屬於系爭清代契約之一
部，傳家世代居住於該地云云。惟查，傳春雄之先祖傳永漢
並非一開始即居住在系爭土地上，而是從竹東郡寶山庄輾轉
遷徙而來，此觀證人傳家順證稱：伊不知道系爭清代契約所
述之土地在哪裡。傳南成來臺後的落腳處有寶山水庫附近、
雞林里等。伊曾和傳春雄的父親傳昌裕到寶山把祖先骨頭挖
出來，不然會泡在水裡，寶山的土地有權狀，興建水庫時，
政府有發救濟金給繼承人。伊認為傳南成住過雞林里，是因
為伊在雞林里出生，而且傳永漢的小孩、傳昌裕都住在這
邊。伊祖父有4個兄弟，住在雞林里的是傳林泉，其他的兄
弟伊不認識等語（見本院卷第205至207頁）。且證人傳陳文
順亦於本院證述：傳春雄是伊先生傳勝全的堂姪，傳永漢是
傳勝全的父親，傳永漢有6個兄弟，但與傳林泉比較要好，
住在附近。傳永漢、傳林泉是日據時代從新竹寶山搬來雞林
里，本來不住在雞林里。當時系爭土地還有附近的土地都是
荒蕪一片，什麼都沒有，附近住戶也只有4戶。系爭土地本
來是石頭地，後來一點點開墾，去搬別人的泥土，才開始種
田等語綦詳（見本院卷第199至202頁）。而傳永漢於日據時
代住所地固為「○○街○○○323番地」，然其本籍為「○
○州○○郡○○○○○字○○○63番地」，於昭和10年9月1
日寄留「○○街○○○603番地」，再於昭和17年2月13日轉
寄留「○○街○○○508番地」，有戶口調查簿附卷可考
（見原審卷(一)第177頁），可徵傳永漢係從寶山庄大壠字上
大壠遷徙而來，傳春雄之先祖並非自始即居住在系爭土地。
而關於系爭清代契約中「土名大沙坑」之現今位置為何，經
原審函詢竹東地政事務所，該所函覆略以：查無「土名大沙
坑」登記資料，有該所108年4月11日東地所登字第10800017
33號函文在卷可稽（見原審卷(一)第208頁），且證人李金
和、陳英環、傳家順均不知悉系爭清代契約記載之「土名大

01 沙坑」位置在何處（見原審卷(二)第39、44頁、本院卷第207
02 頁），上訴人辯稱系爭土地為系爭清代契約之一部，傳家世
03 代居住於該地云云，實難採憑。

04 4.上訴人復抗辯：傳家人早於45年1月土地總登記前業已居
05 住、使用系爭土地，未曾遭他人主張所有權而禁止使用，可
06 見系爭土地為傳家人所有，並舉證人李金和、陳英環、羅坤
07 捷、傅陳文順為證。但查，證人李金和於原審證稱伊懂事時
08 起就看到傅昌裕在鋼鐵廠所在耕田，原來是農地等語（見原
09 審卷(二)第38至39頁）；證人陳英環證稱：伊後面的地都是傳
10 家的土地，伊有幫忙傳家種田等語（見原審卷(二)第44頁）；
11 證人羅坤捷於本院證稱：伊和傳家人、范姓、黃姓、彭姓的
12 人開墾的河川地都是相鄰，先到的人先開墾等語（見本院卷
13 第203頁）；證人傅陳文順則證稱：系爭土地係傅永漢、傅
14 林泉開墾等語（見本院卷第201頁）。上開證人證詞至多僅
15 能證明傅永漢、傅林泉、傅昌裕或傅春雄有占用、使用系爭
16 土地之事實而已，不足以證明系爭土地為傅春雄所有。至證
17 人陳英環因而認定系爭土地即為傳家人所有，純屬其主觀之
18 臆測，不足採信。

19 5.上訴人再以傅昌裕曾出租系爭土地部分供九達營造股份有限
20 公司、德寶營造股份有限公司使用，而前開公司資本額龐
21 大，並承攬政府相關公共工程，不可能未經查證，即任意向
22 非所有權人承租土地為由，抗辯傅昌裕為系爭土地所有權
23 人，並提出土地租賃合約書、證明書為憑（見本院卷第151
24 至155頁）。惟租賃關係之出租人不以租賃物所有人為限，
25 縱傅昌裕確曾為系爭土地之出租人，亦無從認定其為所有
26 人。上訴人持前開土地租賃合約書、證明書抗辯系爭土地為
27 傅昌裕所有云云，自非足取。

28 (二)被上訴人得請求上訴人拆除系爭地上物並騰空返還土地：

29 1.按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，對於妨
30 害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前、中段
31 定有明文。

01 2.被上訴人為系爭土地管理權人，上訴人所有之系爭地上物坐
02 落於系爭土地上，且上訴人並無占有系爭土地之合法權源，
03 均認定如前，則上訴人已妨害被上訴人對系爭土地所有權之
04 圓滿行使，從而，被上訴人依前開規定請求上訴人拆除系爭
05 地上物，並將占用之系爭土地返還被上訴人，自屬有據。

06 (三)關於相當於租金不當得利數額之計算：

07 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
09 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，
10 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
11 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
12 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
13 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
14 號判決先例意旨參照）。查被上訴人於101年3月12日起為系
15 爭土地管理權人，且系爭地上物無權占有系爭土地迄今等
16 情，業如前述，是上訴人因此獲得占有使用之利益，致被上
17 訴人受有無法使用系爭土地之損害，依上開說明，被上訴人
18 請求上訴人給付相當於租金之不當得利，即有所本。

19 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價額年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準
21 用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土
22 地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。
23 至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人
24 依土地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報
25 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，
26 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
27 相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高
28 額（最高法院68年台上字第3071號判決先例意旨參照）。經
29 查，系爭土地自103年起至108年之每年申報地價如原判決附
30 表所示，此有系爭土地之土地登記謄本及申報地價查詢附卷
31 可參（見原審卷(一)第140至148頁）。本院斟酌系爭地上物分

別占用系爭土地如附圖所示之面積，且系爭土地位處新竹縣竹東鎮北興路一段與工業一路交叉路口，附近為工廠，住家較少，雖位於大馬路旁，但生活機能並不便利，距臺北榮民總醫院竹東分院約800公尺等情，有現場照片、原審勘驗筆錄及附圖在卷可佐（見原審卷(一)第70至73、76至84頁），依系爭土地之公告現值、地處狀況以及上訴人占有使用系爭土地之經濟價值與用途、可能之利得及目前社會經濟狀況等一切情狀，認被上訴人以申報地價5%計算相當於租金之不當得利，尚屬適當，且亦為上訴人所不爭執（見本院卷第139頁）。則被上訴人請求上訴人自108年3月1日起至拆除地上物返還土地予被上訴人之日止之不當得利，按月給付相當於租金之不當得利9,975元（ $340+435+2,494+1,335+3,805+1,566=9,975$ ），及回溯5年即103年3月起至108年2月止相當於租金之不當得利58萬7,078元（計算式如原判決附表所示），均有理由，應予准許。

- 3.再按給付無確定期限者，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；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；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5%，復為同法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條所明定。關於被上訴人請求回溯5年相當於租金之不當得利58萬7,078部分，被上訴人請求上訴人加計自追加起訴狀繕本送達翌日即108年2月23日（見原審卷(一)第151頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中103年3月起至108年2月22日止之不當得利58萬4,940元，被上訴人請求自108年2月23日起算法定遲延利息，為有理由，應予准許。其餘2,138元（ $9,975 \times 6/28 = 2,138$ ，元以下四捨五入）即自108年2月23日起同年月28日止之不當得利，於追加起訴狀繕本送達時尚未到期，應俟被上訴人於108年3月14日言詞辯論期日以

言詞為催告後（見原審卷(一)第168頁），上訴人始負遲延責任，被上訴人僅得請求自108年3月15日起算之法定遲延利息，被上訴人逾此部分請求，為無理由，不應准許。

五綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第179條之規定，請求上訴人拆除如附圖所示A、B、B1、C、C1、D、D1、E、E1、F部分地上物，並將該部分土地騰空返還予伊；給付58萬7,078元，及其中58萬4,940元自108年2月23日起；餘2,138元自108年3月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自108年3月1日起至返還占用土地之日止，按月給付9,975元，及如附表所示之利息，均為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。原判決就上開應准許部分，為被上訴人勝訴判決，自無不合，上訴意旨指摘原判決關此部分不當，為無理由，應予駁回。至原判決就上開駁回部分，判令上訴人給付，自有未洽，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

六本件事證已臻明確，上訴人雖另聲請將系爭清代契約送中央研究院臺灣史研究所或國立故宮博物院，鑑定系爭清代契約是否為傅南成及溫財長間土地買賣契約，及該契約買賣之土地範圍（見本院卷第113至117頁），惟系爭清代契約與系爭土地無涉，業經本院調查審認如前，並無再送鑑定必要。至兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 22 日
民事第五庭

審判長法 官 蘇芹英

法 官 賴劍毅

法 官 陳君鳳

附表：自應給付月之翌月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，例示如下：

日期	金額（新臺	利息
----	-------	----

01

	幣)	
108年3月1日至 108年3月31日	9,975元	108年4月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年4月1日至 108年4月30日	9,975元	108年5月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年5月1日至 108年5月31日	9,975元	108年6月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年6月1日至 108年6月30日	9,975元	108年7月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年7月1日至 108年7月31日	9,975元	108年8月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年8月1日至 108年8月31日	9,975元	108年9月1日起至清償前開金額之日 止，按年息5%計算之利息
108年9月1日至 108年9月30日	9,975元	108年10月1日起至清償前開金額之 日止，按年息5%計算之利息
(以下同)		

02

正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
04 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
05 (均須按他造當事人之人數附繕本)上訴時應提出委任律師或具
06 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
07 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
08 書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
09 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10

中 華 民 國 109 年 7 月 22 日

11

書記官 郭姝妤

12

附註：

13

民事訴訟法第466條之1(第1項、第2項)：

14

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
15 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

- 01 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
02 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
03 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。