

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1191號

上訴人 立豐開發股份有限公司

法定代理人 黃玉昌

訴訟代理人 楊長岳律師

呂宗達律師

被上訴人 魏福興

魏隆城

共同

訴訟代理人 陳鄭權律師

複代理人 楊安騏律師

共同

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 葉育欣律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國109年7月24日臺灣新竹地方法院107年度訴字第852號第一審判決提起上訴，被上訴人則追加備位之訴，本院於113年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項更正為「被告應給付原告魏福興新臺幣壹萬叁仟貳佰零壹元、原告魏隆城貳仟陸佰零肆元，及均自民國一〇七年十月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一上訴人法定代理人原為李淞瑋，於民國（下同）110年11月21日變更為黃玉昌，經其依民事訴訟法第176條規定聲明承受訴訟，並提出公司變更登記表影本為憑（本院卷1第355至357

頁），核無不合，爰予准許。

二被上訴人在原審起訴主張：訴外人白晴方於92年8月26日在臺灣新竹地方法院（下稱原法院）民事執行處（下稱執行法院）89年度執字第1948號強制執行事件（下稱系爭執行事件），應買訴外人即執行債務人羅瑞京所有新竹縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下依序稱000、000地號土地，合稱系爭土地）權利範圍全部並得標，於92年9月10日取得權利移轉證書，嗣於93年2月3日移轉所有權應有部分（下稱應有部分）各2分之1予被上訴人魏福興（下稱魏福興）及訴外人黃美鈴，黃美鈴再於106年10月23日將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予被上訴人魏隆城（下稱魏隆城，與魏福興合稱被上訴人），上訴人為坐落系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B、C、D部分（下依序稱A、B、C、D部分）上之地上物（下合稱系爭地上物）之事實上處分權人，無權占有系爭土地A、B、C、D部分，爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並還地，及依民法第179條、第181條但書規定，請求上訴人返還自107年9月1日回溯5年起之不當得利等語，聲明求為判決：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭土地A、B、C、D部分返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）1,147,000元（即魏福興、魏隆城各573,500元），及自起訴狀繕本送達翌日（即107年10月9日，見原審卷第26頁）起至清償日止（原聲明「至返還系爭土地A、B、C、D部分止」，於本院更正，經上訴人同意，見本院卷4第221-1頁、第360頁，且不涉及應受判決事項之追加或減縮，爰予准許，故原判決主文第2項應隨之更正如本判決主文第1項所示）按年息5%計算之利息；(三)上訴人應自107年9月1日起至履行上開(一)給付義務之日止，按月於每月末日給付被上訴人19,117元（即魏福興、魏隆城各9,558.5元），並各自次月1日起至清償日止按年息5%計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。

三上訴人則以：(一)伊與魏德勝、魏隆城（下合稱魏德勝2人）兄弟約定由魏德勝2人出資標得系爭土地，由伊繼續興建完成系

01 爭地上物後，共同出售系爭土地及地上物以分享獲利，或共同
02 經營納骨塔事業，魏德勝2人先後借用白晴方、魏福興、黃美
03 鈴名義登記為系爭土地所有權人，故伊基於與魏德勝2人之合
04 作關係，有權占有系爭土地；(二)魏福興、黃美鈴（下合稱魏福
05 興2人）出具94年3月31日土地使用權同意書（下稱系爭同意
06 書），同意伊興建系爭地上物，故兩造間就系爭土地成立使用
07 借貸關係，伊自有權占有系爭土地；(三)如上開(一)、(二)主張不可
08 採，因羅瑞京以系爭土地申請起造納骨塔，經新竹縣政府於87
09 年10月6日核發(87)建都字第797號建造執照（下稱系爭建
10 照），嗣先後核准變更起造人為訴外人瑞京有限公司（下稱瑞
11 京公司）、黃文忠、鑫旺資產管理有限公司（下稱鑫旺公
12 司），再變更為伊，依「占有連鎖」法理，被上訴人應容忍伊
13 繼續占有系爭土地至系爭地上物不堪使用之日止；(四)如上開(一)
14 至(三)均不可採，因被上訴人請求拆除系爭地上物，違反民法第
15 148條規定，應不予准許等語，資為抗辯。答辯聲明求為判
16 決：被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。

17 四原審判命：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭土地A、
18 B、C、D部分返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人15,805
19 元（依原判決第8頁所載理由，此所命給付係包含魏福興請求
20 返還自102年10月17日起至107年10月18日止之不當得利13,201
21 元，及魏隆城請求返還自106年10月24日起至107年10月18日止
22 之不當得利2,604元，為兩造所不爭執，見本院卷4第221-1、2
23 頁，是原判決明顯誤載，爰逕予更正如本判決主文第1項），
24 及均自107年10月19日起至清償日止按年息5%計算之利息；(三)
25 上訴人應自107年9月1日起至履行上開(一)給付義務之日止，按
26 月給付被上訴人440元（即魏福興、魏隆城各220元），並各自
27 次月20日起至清償日止按年息5%計算之利息；(四)就以上各項，
28 為附條件之准、免假執行宣告；(五)駁回被上訴人其餘之訴及假
29 執行之聲請。被上訴人對於其等敗訴部分未聲明不服，下不贅
30 述。上訴人對於其敗訴部分，提起上訴，聲明求為判決：(一)原
31 判決關於命上訴人給付，及假執行之宣告，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。被上訴人則答辯聲明求為判決：上訴駁回。

五被上訴人在第二審追加起訴，主張：如本院認定兩造間就系爭土地存在使用借貸法律契約，則因使用目的已不可能達成，爰依民法第470條第1項規定，求為如前開二所示起訴聲明(一)之判決等語，上訴人同意其追加（本院卷5第72、73、92頁），並抗辯使用目的仍然存續，求予駁回被上訴人之訴等語，依民事訴訟法第446條第1項本文，應准予追加，且核屬備位之訴性質，先予敘明。

六兩造不爭執事項：

(一)執行法院於系爭執行事件，拍賣執行債務人羅瑞京所有000、000地號土地（重測前依序為新竹縣○○鄉○○○段○○○○段00000○000地號土地）權利範圍全部，魏德勝2人為兄弟，共同出資並借用魏德勝的女婿白晴方名義，於92年8月26日應買得標，執行法院於92年9月10日核發權利移轉證書。有證人白晴方之證言（本院卷2第259、260頁）、證人魏德勝之證言（本院卷2第259、267、268頁）、魏隆城具結陳述（本院卷2第276頁），及原審調取系爭執行事件卷宗（影本外放）、本院調取原法院96年度重訴字第159號民事卷宗所附權利移轉證書（影本外放）可稽。

(二)白晴方於93年2月3日以買賣為原因，移轉系爭土地應有部分各2分之1至魏德勝借用其子魏福興之名義，及魏隆城借用其配偶黃美鈴之名義。有被上訴人提出之土地登記謄本、異動索引、戶籍謄本、土地登記簿謄本（原審卷第31至43頁；本院卷2第23頁；本院卷4第223至329）、原審調取之戶籍資料（原審卷第150至152頁）、魏福興具結陳述（本院卷2第273、274頁）、證人魏德勝之證言（本院卷2第267頁）、證人黃美鈴之證言（本院卷2第263頁），及魏隆城具結陳述（本院卷2第276頁）可稽。

(三)黃美鈴於106年10月23日以夫妻贈與為原因，將系爭土地應有部分2分之1移轉登記予魏隆城。有被上訴人提出之土地登記謄

01 本、異動索引（原審卷第31至43頁），及證人黃美鈴之證言
02 （本院卷2第264頁）可稽。

03 (四)系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為殯葬用地。
04 羅瑞京以起造人身分，申請在系爭土地上新建地上8層、地下1
05 層，2棟1戶之納骨塔，經新竹縣政府於87年10月6日核發系爭
06 建照。新竹縣政府建設局以88年4月23日建都字第14970號函准
07 予備查變更起造人為瑞京公司（法定代理人周瑞樓），當時尚
08 未開工。新竹縣政府工務局以89年11月3日工建字第43710號函
09 准予備查變更起造人為黃文忠，當時建至3樓（進度為30%）。
10 新竹縣政府工務局再以91年1月15日91工建字第1481號准予備
11 查變更起造人為鑫旺公司，但因當時建築基地已遭查封，故以
12 91年2月18日91工建字第3751號函註銷，不予備查。新竹縣政
13 府工務局於92年5月1日補發系爭建照，內載新建建築物變更為
14 地上7層、地下1層，1棟1戶之納骨塔。新竹縣政府工務局嗣以
15 92年12月18日工建字第0923643716號函准予備查變更起造人為
16 鑫旺公司【當時登記訴外人林坤億為董事長，訴外人葉麗珠、
17 李淞璋為董事，訴外人李建利（原名李清獻）為監察人】。鑫
18 旺公司於94年4月12日召開股東臨時會，決議同意變更起造人
19 為上訴人，鑫旺公司嗣於94年9月13日提出申請（當時李建利
20 同時擔任鑫旺公司及上訴人之董事長），經新竹縣政府以94年
21 10月19日府工建字第0940008999號函准予備查，並敘明當時監
22 造人簽證工程進度為60%。上訴人於100年3月間再申請新竹縣
23 政府於100年3月16日補發系爭建照。有被上訴人提出之土地登
24 記謄本、系爭建照影本、瑞京公司登記資料、議事錄影本（原
25 審卷第21、31至35頁；本院卷4第91頁；本院卷3第333、335
26 頁）、上訴人提出新竹縣政府92年4月24日府工建字第
27 0920039803號函、94年10月19日府工建字第0940008999號函、
28 建造執照、繳款書等影本（本院卷4第373、375、479頁；本院
29 卷1第463頁；本院卷5第83至87、105頁），及本院調取鑫旺公
30 司、上訴人之變更登記表影本（本院卷4第103至121頁）、原
31 法院96年度重訴字第159號民事卷宗所附新竹縣政府92年5月20

01 日府工建字第0940067373號函（影本外放）可稽。

02 (五)系爭建照先後准予展延工期為88年7月4日、92年3月28日、95
03 年3月28日。系爭土地上陸續新建A、B、C、D部分地上物。上
04 訴人申請新竹縣○○鄉戶政事務所於95年1月24日查編A部分地
05 上物門牌為同鄉○○村0鄰○○○○00之00號。前開四所示原審
06 判決(二)、(三)所命給付期間，上訴人為系爭地上物之事實上處分
07 權人。有原審履勘現場而作成之勘驗筆錄（原審卷第157至159
08 頁）、新竹縣○○地政事務所繪製之複丈成果圖（即附圖，原
09 審卷第160、161頁）、被上訴人提出之照片影本（原審卷第
10 177至181頁），及上訴人提出之建造執照、門牌初編證明書、
11 新竹縣政府工務局91年1月24日工建字第2188號函等影本（本
12 院卷4第481、483頁；本院卷5第83、85、109至113頁）可稽。

13 (六)上訴人申請系爭地上物之使用執照，經新竹縣政府以96年4月4
14 日府工建字第0960042667號函命補正後再提出申請，該函文記
15 載說明：「一、依據96.3.15現場勘查情形。二、案會同本府建管
16 稽核小組現場建築物抽驗情形及須改善部分如下：(一)抽驗建築
17 物範圍：B1及7F等二樓層。(二)發現不符情形：1.一樓後方側開
18 口位置及建築物基座與原核准圖說不符。2.B1長1860公分寬17
19 88公分，7F長1440公分寬1220公分與原核准圖說不符。（已超
20 出最大容許誤差，應辦理變更設計）3.B1部分室內隔間及陰
21 井，與原核准圖說不符。4.B1及7F電梯後方機房等與原核准圖
22 說不符。（其餘樓層如有不符應一併改善）5.植栽與原核准圖
23 說不符。6.各樓層樓梯間外牆及帷幕牆與原核准圖說不符。7.
24 7F防火區劃（防火門及帷幕牆）與原核准圖說不符。（其餘樓
25 層如有不符應一併改善）8.停車空間未依原核准圖說施作。9.
26 基地內3棟建築物並無建造執照，請一併補照，或拆除完竣。
27 三、以上缺失係針對現場抽驗範圍發現不符情形，請貴公司惠予
28 改善完成，再行報府複驗。」其後上訴人未補正及再為申請，
29 系爭建照業已失效。有上訴人提出之函文影本（本院卷1第
30 465、467頁），及新竹縣政府出具113年9月10日府工建字第
31 1130380603號函、電子郵件（本院卷4第555、559至561頁）可

稽。

(七)被上訴人以原判決之假執行宣告為執行名義，向執行法院聲請假執行原判決主文第1項所命給付（案號：109年度司執字第46937號）。執行法院於110年5月14日履勘結果：A部分地上物為地上7層、地下1層之納骨塔，玻璃多處破損，內部空屋；B部分地上物為佛堂，內部有4尊佛像；C部分地上物為空屋；D部分地上物為土地公廟，內有佛像及香爐。執行法院於110年10月12日強制拆除C、D部分地上物（不包括騰空返還該部分土地）。上訴人嗣於110年10月28日提供免假執行反擔保，執行法院因而停止執行。有本院調取該執行卷宗（影本外放）可稽。

七按所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就占有係有正當權源之事實先負證明之責。查依前開六之(二)、(三)，上訴人對於魏福興於93年2月3日取得系爭土地應有部分2分之1，魏隆城於106年10月23日取得系爭土地應有部分2分之1，迄今所有權仍存在之事實，不予爭執。至上訴人為前開三所示占有權源之抗辯，均為被上訴人否認，自應由上訴人就其抗辯事實之真正，先負舉證責任。

八關於前開三之(一)抗辯，得心證之理由：

(一)上訴人於96年9月29日對魏福興2人提起原法院96年度重訴字第159號民事訴訟，聲明求為判決：(一)確認上訴人所有系爭地上物對系爭土地有地上權存在；(二)魏福興2人應協同上訴人辦理地上權登記及系爭建照之變更登記（即新竹縣政府96年4月4日府工建字第0960042667號函所示應辦理變更設計事項，下同）之判決。上訴人於96年10月17日主張：伊輾轉受讓系爭地上物，魏福興2人輾轉受讓系爭土地，伊基於羅瑞京申請系爭建照時所檢附之土地使用權同意書，有使用系爭土地權源，且符

合民法第832條要件等語。魏福興2人於同日提起反訴，依民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還土地。上訴人於97年5月8日、5月20日具狀主張：雙方合意共同價購系爭土地及合夥經營靈骨塔業務，故魏福興2人同意伊繼續興建，詎其等事後毀約等語。上訴人於97年7月23日提出白晴方名義出具之土地使用權同意書、訴外人施秉森撰述之「湖口土地標售暨合建協商經過備忘錄」（內容見附件）、協議書草稿等影本，變更起訴之原因事實為：系爭地上物及土地原同屬羅瑞京所有，伊輾轉受讓系爭地上物，魏福興2人輾轉受讓系爭土地，推定雙方在系爭地上物得使用期限內有租賃關係等語，及將原起訴聲明(一)變更為確認伊所有系爭地上物對系爭土地有租賃權存在，但原法院未准許變更。魏福興2人於98年10月28日撤回反訴。原法院於98年11月11日判決駁回上訴人之訴，理由略以：上訴人未提出羅瑞京出具之土地使用權同意書原本，又依附件備忘錄內容，上訴人雖與魏福興2人協商，但無定論，上訴人亦未提出其他證據證明其與魏福興2人合意設定地上權等語。上訴人未聲明不服，該判決於98年12月12日確定，有被上訴人提出之民事判決書、確定證明書等影本（本院卷3第45至51頁），上訴人提出之備忘錄、協議書草稿等影本（本院卷1第120至186頁），及本院調取該卷宗（影本外放）可稽。足見此確定判決認定不存在魏福興2人同意上訴人以系爭地上物占有系爭土地之事實。

(二)魏福興2人於99年5月13日向原法院對上訴人提起拆除系爭地上物，返還系爭土地及給付不當得利訴訟，主張上訴人無權占有系爭土地等語，嗣於101年11月9日撤回起訴，有被上訴人提出原法院99年度審訴字第212號、100年度訴字第394號民事卷宗影本（本院卷3第5至347頁）可稽，經核內附如下資料：

1.上訴人（法定代理人李建利）於99年6月24日具狀抗辯略以：魏德勝2人出資標購系爭土地，言明得標後與鑫旺公司合作將系爭地上物續建完成，白晴方得標後即出具土地使用權同意書予鑫旺公司辦理起造人變更及繼續使用土地，嗣因合作模式談

01 不攏，魏德勝2人乃指示白晴方移轉所有權予魏福興2人後提起
02 本件訴訟，但白晴方、鑫旺公司間基於上開土地使用權同意
03 書，成立使用借貸契約，為魏福興2人受讓所有權時明知，應
04 受上開契約之拘束，或推斷魏福興2人默許鑫旺公司及伊繼續
05 使用系爭土地，又魏福興2人所負提供系爭土地予伊使用之義
06 務，與伊所負支付土地租金之義務立於對價關係，爰依民法第
07 264條規定，在魏福興2人於土地使用權同意書簽名、用印完成
08 以前，伊得拒絕給付等語，並提出打字記載前言為「茲有…立
09 豐開發股份有限公司，負責人：李建利，擬在下列土地建築地
10 上7層、地下1層，鋼筋混凝土建築物1棟，業經魏福興等人完
11 全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。」未經魏福興2
12 人簽名或用印之土地使用權同意書（本院卷3第85至95、105至
13 107頁）。

14 2.魏福興2人於101年10月1日具狀主張略以：新竹縣政府於101年
15 7月18日函覆系爭建照相關資料，伊等赫然發現其中有偽造之
16 系爭同意書等語（本院卷3第255至258頁），上訴人未表爭
17 執。

18 3.證人施秉森於101年10月9日證稱：伊找金主魏德勝，魏德勝再
19 找魏隆城合夥，魏德勝2人與李建利等人看過現場後，商談得
20 標後要採合作或融資模式，伊要求簽訂書面，但魏德勝2人說
21 等得標後再簽訂書面，得標後，魏德勝提議由伊承租位於板橋
22 文化路的辦公室用來處理與上訴人合作營運靈骨塔的接待中心
23 之用，魏德勝表示其會負擔半數即每月2萬元租金，之後魏德
24 勝2人與李建利商談合作事宜，於92年9月25日談出雛型，伊擬
25 出協議書草稿，但雙方就分配比例有所爭執而未成立，嗣魏德
26 勝聽聞黃文忠爭執靈骨塔權屬，魏德勝乃請李建利先釐清，並
27 敦促李建利繼續蓋，執行法院撤銷系爭土地之查封登記後，魏
28 德勝同意李建利以白晴方名義製作土地使用權同意書，持以辦
29 理變更起造人為鑫旺公司，雙方繼續協商，直到魏隆城傳送本
30 院卷1第185、186頁協議書草稿給伊後，伊就不再居中處理等
31 語，有被上訴人提出之筆錄影本（本院卷2第226至233頁）可

01 稽。

02 4.證人史玉玲於101年10月9日證稱：得標後，李建利曾說要改合
03 作，但我未參與等語（本院卷2第222至224頁）。

04 5.據上，堪認上訴人與魏德勝2人在拍定系爭土地之前，僅談及
05 得標後雙方可以協商之契約選項；得標後，雙方雖有朝合作經
06 營靈骨塔事業之模式進行協商之共識，但最終未成立契約，且
07 上訴人自認魏福興2人未出具系爭同意書，魏德勝2人亦未以魏
08 福興2人名義出具系爭同意書。

09 (三)魏隆城具結陳述：施秉森找李建利，與魏德勝、我洽談過好幾
10 次，要我們與李建利一起蓋靈骨塔，蓋好後再分配雙方應得比
11 例，也拿合作書要給我們簽名，但我們認為內容太籠統，所以
12 大家不了了之等語（本院卷2第278頁）。

13 (四)綜上事證，上訴人主張其與魏德勝2人約定由魏德勝2人標得系
14 爭土地後，由其繼續興建系爭地上物，於建成後出售並分享獲
15 利，或共同經營販售納骨塔事業云云，為不可採，上訴人執此
16 抗辯有權占有系爭土地，洵屬無稽。

17 九關於前開三之(二)抗辯，得心證之理由：

18 (一)按私文書應由舉證人證其真正。但他造於其真正無爭執者，不
19 在此限。民事訴訟法第357條定有明文。上訴人提出系爭同意
20 書證明此項抗辯事實，經被上訴人否認其真正，自應由上訴人
21 證明系爭同意書之真正。

22 (二)援引依前開八之理由，上訴人在原法院100年度訴字第394號民
23 事訴訟中自認魏福興2人未出具系爭同意書，魏德勝2人亦未以
24 魏福興2人名義出具系爭同意書之事實。

25 (三)魏福興2人委任律師於95年2月7日向新竹縣政府申請限期命鑫
26 旺公司補提魏福興2人出具之土地使用權同意書，否則應撤銷
27 系爭建照，禁止鑫旺公司繼續建築，如已建築完成，應不予核
28 發使用執照。新竹縣政府於95年2月14日回覆：起造人業由鑫
29 旺公司變更為上訴人，申請人有檢附土地所有權人出具之土地
30 使用權同意書等語，此有上訴人提出之函件影本（本院卷2第
31 93至95頁）可稽，足見魏福興2人當時對於新竹縣政府業以94

01 年10月19日府工建字第0940008999號函准予備查起造人由鑫旺
02 公司變更為上訴人乙事，毫不知情。又上訴人提出系爭同意書
03 影本，打字記載前言為「茲有立豐開發股份有限公司、李建利
04 等人，擬在下列土地建築7層造建築物乙棟，業經魏福興、黃
05 美鈴等人完全同意，為申請建造執照特立此同意書為憑。（本
06 同意書應從同意日起 年內提出申請執照，逾期無效。）」

07 （本院卷1第461頁），意旨為申請核發建造執照，並非申請變
08 更起造人，益徵系爭同意書非經魏福興2人同意出具，供辦理
09 起造人由鑫旺公司變更為上訴人之用。

10 (四)上訴人提出臺灣新竹地方檢察署103年度偵字第11526號徐進順
11 等人違反山坡地保育條例案件，於103年8月27日之調查筆錄影
12 本，記載魏福興證述：系爭土地為伊及黃美鈴共同持有，系爭
13 地上物是靈骨塔業者李建利所有，於93年因資金周轉問題，系
14 爭土地遭法拍，李建利透過仲介遊說我與黃美鈴共同出資應買
15 取得，李建利與伊等口頭約定未來將合作，但未進一步討論詳
16 細合作細節等語（本院卷1第311、312頁），與前開八之(二)本
17 院認定上訴人與魏德勝2人在拍定系爭土地之前，僅談及得標
18 後雙方可以協商之契約選項；得標後，雙方雖朝合作經營靈骨
19 塔事業之模式進行協商，但未成立契約等情，互核並無出入，
20 是上開證言不足以證明魏福興2人同意出具系爭同意書。

21 (五)被上訴人於107年9月19日提起本件訴訟（原審卷第4頁），上
22 訴人在原審未具體抗辯占有權源，在第二審程序，上訴人於
23 109年9月16日提出前開三之(三)抗辯（本院卷1第89頁）；於109
24 年12月14日以後提出前開三之(一)、(四)等抗辯（本院卷1第145、
25 191、306頁），嗣上訴人之負責人由李建利變更為李淞瑋（見
26 原判決第8頁），上訴人始於111年3月28日提出前開三之(二)抗
27 辯（本院卷1第439頁），足資佐證上訴人前負責人李建利明知
28 系爭同意書非經魏福興2人同意出具。

29 (六)上訴人主張：系爭同意書上記載魏福興2人之生日、身分證統
30 一編號、電話號碼、住址等個人隱私資料，堪認係其等主動提
31 供或授權魏德勝2人提供云云。按內政部93年11月18日台內地

字第0930074840號函令：「自94年1月1日起，地政機關提供土地登記及地價資料時，依下列規定辦理：(一)土地登記及地價電子資料謄本分為二類：1.第一類：資料格式與現行相同，本人或其代理人提出登記名義人之統一編號，得申請提供各種類土地登記及地價資料，其個人全部登記及地價資料均予顯示，至其他共有人、他項權利人及管理者之統一編號及出生日期則不予顯示。2.第二類：任何人均得申請隱匿登記名義人之統一編號及出生日期資料之土地登記及地價資料。」魏福興2人於93年2月3日取得系爭土地應有部分，不能排除上訴人於94年1月1日之前調取土地登記謄本而得知上開魏福興2人之個資。何況單從個資之揭露，不足以推定魏福興2人同意出具系爭同意書。是上訴人之主張洵非可取。

(七)證人施秉森雖證述：魏德勝2人與李建利商談合作期間，敦促李建利繼續蓋等語（見前開八之(二)之3），然觀雙方商談期間製作之協議書草稿影本（本院卷3第259至303頁），分別草擬李建利、鑫旺公司與白晴方間之合約架構，可見雙方於白晴方移轉系爭土地所有權予魏福興2人後，未再繼續協商，此有前開八之(二)之1載明李建利代表上訴人抗辯：因合作模式談不攏，魏德勝2人指示白晴方移轉所有權予魏福興2人後提起原法院99年度審訴字第212號、100年度訴字第394號訴訟等語可佐。故證人施秉森該部分證述，不足以證明魏德勝2人以魏福興2人名義同意鑫旺公司、李建利或上訴人繼續興建系爭地上物，並出具系爭同意書，供辦理變更起造人之用等事實。

(八)證人黃美鈴具結證稱：我沒有看過系爭同意書，沒有在其上蓋章，其上「黃美鈴」印文，不是我所有印章蓋印等語（本院卷2第264、265頁）；證人魏德勝具結證稱：系爭同意書上魏福興2人名字的印文不是我蓋印等語（本院卷2第269頁）；魏福興具結陳述：我沒有在系爭同意書蓋章，也不清楚誰蓋的等語（本院卷2第274頁）；魏隆城具結陳述：系爭同意書上「黃美鈴」的印文不是我蓋的等語（本院卷2第277頁）。

(九)證人謝英俊證稱：上訴人委任伊辦理起造人變更為上訴人事

務，伊不記得何人提供系爭同意書，也不會查證該同意書上的用印是否確為土地所有人所為或授權，及出具同意書的原因等語（本院卷4第426至430頁），無從證明系爭同意書之真正。

(十)上訴人雖於100年3月間申請新竹縣政府於100年3月16日補發系爭建照，但未提出被上訴人參與其事之證據，無從憑以推論魏福興2人同意上訴人使用系爭土地，遑論證明系爭同意書之真正。

(十一)綜上事證，上訴人抗辯：魏隆城2人以魏福興2人名義出具系爭同意書，故兩造間就系爭土地成立使用借貸關係，伊有權占有系爭土地云云，未舉證以實其說，亦不可採。

十關於前開三之(三)抗辯，得心證之理由：

(一)土地使用權同意書係債之關係，僅於當事人間有其效力，土地買受人並不當然繼受其前手與建物所有人間之債權關係（最高法院105年度台上字第389號民事判決參照）。查羅瑞京以起造人身分，就系爭土地申領系爭建照，嗣先後變更起造人為瑞京公司、黃文忠、鑫旺公司（見前開六之(四)）。上訴人抗辯羅瑞京、白晴方先後出具土地使用權同意書，作為變更起造人之申請文件之一乙節，即令屬實，然依前揭說明，基於各該同意書所生之債權關係，非當然由之後取得系爭土地所有權之魏福興2人、魏隆城繼受。

(二)按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事，有最高法院101年度台上字第224號民事判決可資參照。經查，上訴人抗辯：白晴方出具土地使用權同意書，供鑫旺公司辦理系爭建照之起造人由黃文忠變更為鑫旺公司，故鑫旺公司以系爭地上物占有系爭土地，對白晴方

而言，為有權占有乙節，即令屬實，但因其二人間之債權關係應定性為系爭土地之使用借貸契約關係，依民法第467條第2項規定，鑫旺公司或上訴人非經白晴方或魏隆城2人或魏福興2人同意，不得允許上訴人使用系爭土地，然由系爭建照之起造人由鑫旺公司變更為上訴人，所檢附之系爭同意書係偽造，足見鑫旺公司及上訴人均未取得上述同意，且當時鑫旺公司、上訴人之法定代理人均為李建利，由上訴人委任謝英俊建築師辦理此次變更起造人事務，堪認系爭同意書為李建利提供予謝英俊建築師作為申請文件之一，李建利涉犯行使偽造私文書罪責，如援用「占有連鎖」理論，使上訴人得藉此不法行為取得占有權源，顯非妥當。故上訴人抗辯依「占有連鎖」法理，被上訴人應容忍其繼續占有系爭土地至系爭地上物不堪使用之日止，自屬無據。

六、關於前開三之(四)抗辯，得心證之理由：

(一)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第1、2項定有明文。次按權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。須其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737號判例意旨參照）。又所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方惡意犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院111年度台上字第11號民事判決參照）。

(二)依前開九之(三)、八之(二)之2，魏福興2人及借名之魏隆城2人於收悉新竹縣政府95年2月14日覆函時，得知起造人業於94年10月19日由鑫旺公司變更為上訴人，及該次申請文件包括土地使用權同意書乙情，嗣其等收悉新竹縣政府於101年7月18日函覆

01 系爭建照相關資料，始知所附之文件係偽造之系爭同意書。又
02 魏福興2人於96年10月17日在原法院96年度重訴字第159號訴訟
03 程序，對上訴人提起反訴，主張上訴人無權占有系爭土地，依
04 民法第767條第1項規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還土
05 地（見前開八之(一)）。再斟酌李建利代表上訴人提供偽造之系
06 爭同意書予謝英俊建築師代理申辦變更起造人事務，及李建利
07 擔任上訴人負責人期間，上訴人未曾執系爭同意書，主張有權
08 占有系爭土地等情狀（見前開九之(五)），本院認為上訴人抗辯
09 被上訴人請求拆除系爭地上物及返還所占用之系爭土地，其行
10 使權利未依誠實及信用方法云云，洵非可取。

11 (三)依前開六之(六)、(七)，B、C、D部分地上物乃違章建築，A部分地
12 上物則多處與系爭建照核准圖說不符，其中長度、寬度不符
13 者，超出最大容許誤差，應辦理變更設計，經新竹縣政府以96
14 年4月4日府工建字第0960042667號函命上訴人補照或拆除，及
15 補正後再申請核發使用執照，惟上訴人未有任何作為，系爭建
16 照業已失效，嗣C、D部分地上物係因被上訴人聲請假執行，經
17 執行法院於110年10月12日強制拆除，是上訴人客觀上不能合
18 法使用系爭地上物，經營殯葬相關業務。上訴人雖抗辯：被上
19 訴人拒絕提供土地使用權同意書，致伊無法辦理變更設計及申
20 請使用執照，不可歸責於伊云云，然被上訴人並無提供土地使
21 用權同意書之義務，何況上訴人非不得先進行其他拆除、補正
22 工作，故其抗辯委無可取。再斟酌自96年4月迄被上訴人於107
23 年9月間提起本件訴訟止，系爭地上物空置超過11年以上，價
24 值逐年減少，及依經驗法則，系爭土地價值應大於系爭地上物
25 之價值，且逐年擴大差距等情狀，本院認為被上訴人請求上訴
26 人拆除系爭地上物及返還所占用之系爭土地，不存在以損害上
27 訴人為主要目的情事，故上訴人抗辯依民法第148條第2項規
28 定，應不許被上訴人行使該權利云云，亦無可取。

29 三、被上訴人主張上訴人為系爭地上物之事實上處分權人，以系爭
30 地上物無權占有系爭土地A、B、C、D部分等語為可採，上訴人
31 抗辯占有之權源則均不可採，則被上訴人依民法第767條第1項

前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物並返還系爭土地A、B、C、D部分，為有理由。被上訴人追加備位之訴即無庸論斷、裁判，附此敘明。

三關於被上訴人請求上訴人返還不當得利部分，得心證之理由：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額；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。民法第179條前段、第181條但書、第229條第2項、第233條第1項本文，分別定有明文。又無權占用他人所有土地，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。查上訴人無權占有系爭土地A、B、C、D部分，被上訴人依上開規定，請求上訴人返還不當得利本息，自屬有據。

(二)系爭土地坐落新竹縣○○鄉○○路000巷內，位於○○鄉長生天生命園區旁，地處偏僻，附近少有住家，四周有零星墳墓，與新豐車站、主要幹道即光華路或○○路均有相當距離，有被上訴人提出之現場照片、GOOGLE街景地圖（原審卷第177至181頁、202至208頁），及經原審履勘現場後製作勘驗筆錄（原審卷第154至158頁）可稽。原審斟酌上情，認上訴人獲取相當於系爭土地租金之不當得利，以系爭土地申報總價年息3%計算，並據以計算魏福興得請求上訴人返還自102年10月17日起至107年10月18日止之不當得利共計13,201元，及自107年10月19日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨請求上訴人自107年9月1日起至拆除系爭地上物、返還系爭土地A、B、C、D部分之日止，按月返還不當得利220元，並各自次月20日起至清償日止按年息5%計算之利息；魏隆城得請求上訴人返還自106年10月24日起至107年10月18日止之不當得利共計2,604元，及自107年10月19日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨請求上訴人

01 自107年9月1日起至拆除系爭地上物、返還系爭土地A、B、C、
02 D部分之日止，按月返還不當得利220元，並各自次月20日起至
03 清償日止按年息5%計算之利息，為兩造所不爭執，爰逕行援用
04 原判決此部分理由。

05 貳綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求上
06 訴人應將系爭地上物拆除，並將系爭土地A、B、C、D部分返還
07 被上訴人，另依民法第179條前段、第181條但書、第182條第2
08 項前段等規定，魏福興請求上訴人給付13,201元，及自107年
09 10月19日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自107年9月1
10 日起至拆除系爭地上物、返還系爭土地A、B、C、D部分之日
11 止，按月給付220元，並各自次月20日起至清償日止按年息5%
12 計算之利息；魏隆城請求上訴人給付2,604元，及自107年10月
13 19日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨自107年9月1日起
14 至拆除系爭地上物、返還系爭土地A、B、C、D部分之日止，按
15 月給付220元，並各自次月20日起至清償日止按年息5%計算之
16 利息，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並依
17 被上訴人之聲請，為附條件之假執行宣告，自無不合。上訴論
18 旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
19 上訴。

20 參本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
22 一論列，附此敘明。

23 肆據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
24 第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
26 民事第二十一庭

27 審判長法 官 翁昭蓉
28 法 官 羅惠雯
29 法 官 廖珮伶

30 正本係照原本作成。

31 被上訴人不得上訴。

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

08 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

09 書記官 張淑芬