

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度重訴字第188號

原告 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

被告 傅裕鋼鐵有限公司

法定代理人 魏鈴琦

訴訟代理人 連郁婷律師

複代理人 林勁律師

被告 莊小萱即祥城企業社

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年7月4日辯論終結，判決如下：

主 文

被告傅裕鋼鐵有限公司應將如附圖所示坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地編號A面積四十三平方公尺、二八九之五地號土地編號B及B1面積五十五平方公尺、二八九之六地號土地編號C及C1面積三百一十五平方公尺、二九〇地號土地編號D及D1面積一百一十六平方公尺、二八九之七地號土地編號E及E1面積三百三十平方公尺、二八九之八地號土地編號F面積七十一平方公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

被告莊小萱即祥城企業社應自所占有之坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地編號A面積四十三平方公尺、二八九之五地號土地編號B及B1面積五十五平方公尺、二八九之六地號土地編號C及C1面積三百一十五平方公尺、二九〇地號土地編號D及D1面積一百一十六平方公尺、二八九之七地號土地編號E及E1面積三百三十平方公尺、二八九之八地號土地編號F面積七十一平方公尺之地上物遷出。

被告傅裕鋼鐵有限公司應給付原告新臺幣伍拾捌萬柒仟零柒拾捌元及自民國一〇八年二月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一〇八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，按月於每月末日給付原告新

01 臺幣玖仟玖佰柒拾伍元，及自次月首日起至清償日止，按年息百
02 分之五計算之利息。

03 訴訟費用由被告負擔。

04 本判決第一、二項於原告以新臺幣伍佰貳拾萬壹仟元為被告傅裕
05 鋼鐵有限公司、被告莊小萱即祥城企業社供擔保後，得假執行。
06 但被告傅裕鋼鐵有限公司、被告莊小萱即祥城企業社如以新臺幣
07 壹仟伍佰陸拾萬伍仟陸佰零柒元為原告預供擔保，得免為假執行
08 。

09 本判決第三項於原告以新臺幣壹拾玖萬伍仟元為被告傅裕鋼鐵有
10 限公司供擔保後，得假執行；但被告傅裕鋼鐵有限公司如以新臺
11 幣伍拾捌萬柒仟零柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第三項所命給付，就已到期部分，於原告以新臺幣參仟參
13 佰貳拾伍元為被告傅裕鋼鐵有限公司供擔保後，得假執行；但被
14 告傅裕鋼鐵有限公司如按月以新臺幣玖仟玖佰柒拾伍元為原告預
15 供擔保，得免為假執行。

16 事實及理由

17 壹、程序部分

18 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
19 ，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
20 訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承
21 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人
22 ，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法
23 院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條、
24 第176條分別定有明文。本件原告之法定代理人原為邱鏡淳
25 ，嗣於訴訟程序進行中變更法定代理人為楊文科，原告並提
26 出書狀聲明承受訴訟（見本院卷一第100頁），核無不合，
27 應予准許。

28 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
29 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
30 此限；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之
31 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法255條第1項第2

、3款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時原聲明：「
（一）被告傳裕鋼鐵有限公司應將坐落新竹縣○○鎮○○段
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上如起訴狀附圖1所示
A、B、C部分面積各分別約為310、315、110平方公尺之地上
物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。（二）被告莊小萱
即祥城企業社應自所占有之坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上如起訴狀附圖1所示依序為A、B
、C部分面積各分別約為310、315、110平方公尺之地上物遷
出，並將上開土地騰空返還予原告。（三）被告傳裕鋼鐵有
限公司應給付原告新臺幣（下同）477,618元及自本起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
暨自民國（下同）107年7月1日起至依第一項聲明拆除系爭
占用建物並返還土地予原告之日止，按月於每月末日給付原
告8,512元，及自次月首日起至清償日止，按年息百分之五
計算之利息。（四）訴訟費用由被告負擔。（五）原告願供
擔保，請准宣告假執行。」嗣經本院囑託新竹縣竹東地政事
務所就被告占用系爭土地之建物範圍及面積進行測量後，因
占用土地尚及於原告所有同段289、290、289-5地號，原告
乃於108年2月15日具狀更正其聲明為：「（一）被告傳裕鋼
鐵有限公司應將坐落新竹縣○○鎮○○段289、289-5、289-
6、290、289-7、289-8地號土地上如附圖所示依序為A、B及
B1、C及C1、D及D1、E及E1、F部分面積各分別為43、55、
315、116、330、71平方公尺之地上物拆除，並將上開土地
騰空返還予原告。（二）被告莊小萱即祥城企業社應自所占有
之坐落新竹縣○○鎮○○段289、289-5、289-6、290、
289-7、289-8地號土地上如附圖所示依序為A、B及B1、C及
C1、D及D1、E及E1、F部分面積各分別為43、55、315、116
、330、71平方公尺之地上物遷出。（三）被告傳裕鋼鐵有
限公司應給付原告587,078元及自本追加訴之聲明暨準備書
狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息
，暨自108年3月1日起至依第一項聲明拆除系爭占用建物並

01 返還土地予原告之日止，按月於每月末日給付原告9,975元
02 ，及自次月首日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息
03 。（四）訴訟費用由被告負擔。（五）原告願供擔保，請准
04 宣告假執行。」經核原告上揭所為，屬補充更正事實上陳述
05 ，於法自無不合，應予准許。

06 三、本件被告莊小萱即祥城企業社未於最後言詞辯論期日到場，
07 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
08 由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：

11 （一）原告所有之新竹縣○○鎮○○段289、289-5、289-6、289
12 -7、289-8、290地號土地（下稱系爭土地，或省略段名逕
13 以地號稱之）係於101年3月12日經國有財產署以有償撥用
14 名義移轉登記至新竹縣名下，並由原告任管理人。嗣經原
15 告清查發現被告傳裕鋼鐵有限公司（下稱被告傳裕鋼鐵公
16 司）係無權占用系爭土地並在該土地上興建鐵皮屋，且將
17 該鐵皮屋交由被告莊小萱即祥城企業社占有經營汽車修理
18 廠，經原告多次與被告傳裕鋼鐵公司協調，該公司仍拒不
19 拆除無權占用系爭土地之地上物，並拒將系爭土地返還予
20 原告，原告無奈始提起本件訴訟主張權利。

21 （二）查被告傳裕鋼鐵公司所興建之建物分別占用系爭289地號
22 土地面積43平方公尺、占用系爭289-5地號土地面積55平
23 方公尺、占用289-6地號土地面積315平方公尺、占用29
24 0地號土地面積116平方公尺、占用289-7地號土地面積
25 330平方公尺、占用289-8地號土地面積71平方公尺，而
26 該地上物現由被告莊小萱即祥城企業社占有使用中。

27 （三）查本件98年間Google街景照片即足徵被告傳裕鋼鐵公司已
28 無權占有系爭土地多年，該無權占用之鐵皮屋地上物係被
29 告傳裕鋼鐵公司所興建，嗣後並交由被告莊小萱即祥城企
30 業社占有使用中，可見被告傳裕鋼鐵公司確受有使用占用
31 土地之利益，造成原告受有損害，原告自得依民法第179

01 條等規定，請求被告傳裕鋼鐵公司返還相當於租金之不當
02 得利。依新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基準第1點、
03 第4點「一、新竹縣縣有基地每年之租金率，不分使用分
04 區，一律按收租當期土地申報地價年息百分之五計收。…
05 …四、占用基地之使用補償金比照第一點規定之租金率計
06 收，不得依照第三點優惠之租金率計收。」系爭土地係位
07 於新竹縣○○鎮○○路○段與工業一路交叉口附近，鄰近
08 竹東鎮中心近郊，距離竹東火車站、臺北榮民總醫院新竹
09 分院、竹東鎮公所、竹東夜市、竹東戲曲公園、竹東高中
10 等設施均不遠，生活、就學機能均屬便利，且北興路為雙
11 向各二線通行之寬廣道路，距離68號快速道路交流道（竹
12 東端）車程甚短，交通便捷，條件確屬良好，土地利用價
13 值非低，故原告主張依289、289-5、289-6、290、289-7
14 、289-8地號土地之107年1月申報地價依序為每平方公尺
15 1,900、1,900、1,900、2,762、2,767、5,292元乘以年息
16 百分之五（亦即按照新竹縣縣有基地及房屋租金率計收基
17 準第4點規定計算）作為計算不當得利數額之基礎【計算
18 式：107年1月申報地價×各該地號土地佔用面積× 0.05÷
19 12月＝每月相當於租金之不當得利金額，小數點後均四捨
20 五入至個位數】，計算結果前揭土地每月相當於租金不當
21 得利金額依序為340元、435元、2,494元、1,335元、3,80
22 5、1,566元，應堪稱合理。

23 （四）對被告傳裕鋼鐵公司答辯之陳述：

- 24 1、被告固執詞否認新竹縣係系爭土地之所有權人云云。惟查
25 ，依民法第759條之1第1項規定，新竹縣既登記為系爭土
26 地之所有權人，則於被告能舉反證推翻此一推定之前，自
27 應推定新竹縣為系爭土地之所有權人，而原告基於管理人
28 之職責有權為其主張權利，應屬灼然。被告傳裕鋼鐵公司
29 復主張其占有系爭土地之權源，乃來自訴外人傅南城於清
30 代購得系爭土地所有權並借予其使用，並主張系爭土地係
31 傅春雄與其他繼承人所有云云。然查，原告否認被告此一

主張，亦否認該契約之形式上真正，被告傳裕鋼鐵公司應就此盡舉證之責。按被告所主張之土地交易係遠於清領時代即已完成，然則多年來歷經清代、日治以至國民政府等不同時代，竟均未曾辦理土地登記，已顯與常情有違，殊難採信。況依被告所提契約，並無任何地號或具體記載得以判斷與系爭土地有何關聯，亦無法判斷其邊界及所指方位，自不足採為對被告有利判斷之依據。

2、被告傳裕鋼鐵公司雖以各類臆測諸如傳春雄古厝係座落於系爭土地附近，或以臆測之詞陳稱該契約所謂「崙」等等地貌情形與系爭土地附近相似云云置辯。然則果（假設語）所謂古厝若係自清朝時代留存至今，應已成為文化資產保存法所定之法定古蹟，顯見被告傳裕鋼鐵公司所提照片及主張已難採信。且占有乃係一「事實狀態」，無權占用他人土地建屋、耕作者在所多有，本不能以此狀況反面推認占有人之占有具有法律上原因，自難以所謂「傳春雄古厝」之位置判斷其是否合法占有。至於地貌部分，姑先不論被告傳裕鋼鐵公司之主張本係其一己無據推論而無其他佐證可參，縱（假設語）地貌有何相似之處，然從古至今相似地貌於各地區在所多有，自無法以其推測之語認其主張屬實。更何況，依照被告傳裕鋼鐵公司所提契約觀之，出賣人應係一名為「溫財長」之人，然被告傳裕鋼鐵公司根本未能舉證證明該名為「溫財長」之人係有權處分該契約所載土地之人，則縱然（假設語）有出售之事實，亦不足認定買受人即有合法取得所有權甚明。是被告傳裕鋼鐵公司既未能就其合法占有系爭土地之主張舉證以實其說，其抗辯自非可採。

3、由被告傳裕鋼鐵公司所主張之被證4族譜可知，被告傳裕鋼鐵有限公司法定代理人之配偶傳春雄（第十五世）之直系祖先可依序追溯自傳昌裕（第十四世）、傳林泉（第十三世）、傳阿祥（第十二世）、傳立娘（第十一世）、傳南成（第十世）。復參酌被告所主張之被證3日治時期之

戶籍謄本所載「傅永漢」（第十三世）與傅春雄直系祖先
傅林泉（第十三世）除係同輩（兄弟）外，此觀「續柄」
欄載明傅永漢係傅林泉從弟即明。亦可見傅永漢始係「竹
東街雞油林三百二十三番地」之「世帶主」（戶長），而
傅林泉則係不斷「轉寄留」（輾轉寄留）於其從弟傅永漢
家中，則依繼承登記法令補充規定第2點第2項規定可知
，縱（假設語）所謂「竹東街雞油林三百二十三番地」與
本件系爭土地有關（姑先不論此部分未經證明），亦應屬
於戶主傅永漢之家產，而非寄籍之傅林泉所有，則由被告
所提證據實無異於自認傅林泉及其後代諸如傅春雄等人均
非該「竹東街雞油林三百二十三番地」之所有權人，則被
告傅裕鋼鐵公司自難認有何合法占有權源甚明。

4、再者，依被告傅裕鋼鐵公司所提戶籍謄本記載，「本籍戶
主」係記載傅林泉，而「本籍」則係在「新竹州竹東郡寶
山庄大壠字上大壠六十三番地」（應係現今寶山水庫附近
），足見傅林泉之本籍乃係在「新竹州竹東郡寶山庄大壠
字上大壠六十三番地」而非被告主張之「竹東街雞油林三
百二十三番地」，進而可以推知傅林泉應係保留本籍「新
新竹州竹東郡寶山庄大壠字上大壠六十三番地」轉寄留至「
竹東街雞油林三百二十三番地」，則「竹東街雞油林三百
二十三番地」應係其嗣後之遷徙地，被告主張傅南成家族
自清朝世居於「竹東街雞油林三百二十三番地」（被告主
張係在系爭土地附近，原告否認之）云云並不可採！

5、再查，由新竹縣竹東地政事務所108年4月11日東地所登
字第1080001733號函說明及附件可知，系爭土地自始至終
均係國有，不論係被告傅裕鋼鐵公司或其主張之傅家人均
非所有權人。又依其說明載明日治時期之上公館段603番
地現地號○○○鎮○鄉段○○○○號土地，與系爭土地相隔
甚遠，而「上公館段六百三番地」乃係被告傅裕鋼鐵公司
所提被證3右方「住所」欄位所載（院卷第177頁），足以
佐證被告傅裕鋼鐵公司主張傅家人「世居」系爭土地云云

根本不實，蓋該謄本所載之住所根本與系爭土地相隔甚遠，毫無關聯。至於被告傅裕鋼鐵公司所辯稱「雞油林三百二十三」及「土名大沙坑」均查無資料可憑，足徵被告傅裕鋼鐵公司辯稱「雞油林三百二十三」及「土名大沙坑」足以推知與系爭土地有關云云，顯屬被告傅裕鋼鐵公司一己臆測之詞，無足採憑。

6、被告傅裕鋼鐵公司對於系爭地上物之處分權係屬於被告傅裕鋼鐵公司並不爭執，除足徵被告傅裕鋼鐵公司先前答辯稱系爭地上物係傅家人留下來的云云有所不實外，亦得見原告請求被告傅裕鋼鐵公司拆除系爭地上物洵屬有據。至於被告莊小萱部分，原告業已舉證證明被告莊小萱有占有使用系爭地上物之事實存在，雖其對於系爭地上物並無處分權，然既亦屬無權占有系爭土地，原告一併請求命其遷離系爭土地，以免將來強制執行程序時被告莊小萱執詞抗拒，自屬有據。

7、系爭土地於101年3月12日由國有財產署有償撥用予新竹縣之前，係由國有財產署進行管理，而國有財產署針對包括系爭土地在內之同段多筆遭到無權占用之土地，有依法命占用人繳納使用補償金，其中就當時認為系爭地上物所占用之289-6、289-7、289-8地號三筆土地，有命傅謝月琴（被告傅裕鋼鐵公司法定代理人魏鈴琦之婆婆，股東傅春雄之母）繳納使用補償金，而傅謝月琴亦有繳納之紀錄，足以佐證傅家人根本自認非屬系爭土地之所有權人，否則（假設語）如屬有權占有，根本無須繳納使用補償金甚明；更何況至遲至當時若傅家人認為渠等係系爭土地之所有權人，早可循法律途徑救濟，然渠等始終未為任何主張，顯見渠等早知系爭土地確屬國有，渠等乃無權占有之情甚明。

（三）對被告莊小萱即祥城企業社答辯之陳述：

被告莊小萱即祥城企業社雖辯稱伊營業的處所是在北興路一段95巷5弄33號，伊只是做文書處理，僅係借用招牌，

01 未在系爭土地上營業云云。惟查， 鈞院於107年12月10
02 日至現場履勘時，現場有諸多車輛在系爭地上物等待維修
03 ，其中有一台消防車，得見系爭地上物係作為汽車保養廠
04 使用，且有承接消防局所屬車輛之保修業務。經查，該消
05 防車所屬之新竹縣政府消防局表示竹東分局轄區（竹東、
06 芎林、橫山、尖石、五峰、寶山、峨眉、北埔）之消防或
07 救護車輛均係至位於系爭地上物之保養廠進行保修，而因
08 維修所開立之統一發票之營業人為「祥城企業社」，負責
09 人莊小萱，足以證明被告莊小萱即祥城企業社確實在系爭
10 地上物內營業並開立發票，其前揭所辯並不實在。系爭地
11 上物既係無權占用新竹縣所有之土地，而被告莊小萱即祥
12 城企業社亦有占有使用系爭地上物之事實，則原告一併請
13 求被告莊小萱即祥城企業社自系爭地上物遷出，自屬有據
14 。

15 （四）綜上所述，原告爰依民法第767條第1項前段、第179條
16 之規定提起本件訴訟，並聲明：

17 1、被告傳裕鋼鐵有限公司應將坐落新竹縣○○鎮○○段289
18 、289-5、289-6、290、289-7、289-8地號土地上如
19 附圖所示依序為A、B及B1、C及C1、D及D1、E及E1、
20 F部分面積各分別為43、55、315、116、330、71平方
21 公尺之地上物拆除，並將上開土地騰空返還予原告。

22 2、被告莊小萱即祥城企業社應自所占有之坐落新竹縣○○鎮
23 ○○段289、289-5、289-6、290、289-7、289-8地
24 號土地上如附圖所示依序為A、B及B1、C及C1、D及D1、E
25 及E1、F部分面積各分別為43、55、315、116、330、71平
26 方公尺之地上物遷出。

27 3、被告傳裕鋼鐵有限公司應給付原告587,078元及自追加訴
28 之聲明暨準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
29 分之5計算之利息，暨自108年3月1日起至依第一項聲明拆
30 除系爭占用建物並返還土地予原告之日止，按月於每月末
31 日給付原告9,975元，及自次月首日起至清償日止，按年

息百分之5計算之利息。

4、訴訟費用由被告負擔。

5、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告傳裕鋼鐵公司則以：

(一) 新竹縣竹東地政事務所土地複丈成果圖東地所測字第000000號中所示A至F土地，本為訴外人傅春雄之祖先傅南成所有，傅春雄則從訴外人傅南成繼承，並與其他繼承人共同取得系爭土地之所有權，又傅春雄為被告傳裕鋼鐵公司之法定代理人魏鈴琦之丈夫，自有權將系爭土地借予被告傳裕鋼鐵公司使用。

(二) 查訴外人傅南成於清朝時期庚午年間（即西元1870年間）與訴外人溫財長簽訂土地買賣契約（下稱系爭清朝契約），其中土地範圍「東至大崙頂透置坑底雙合與朱家毗連水流內為界，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，四至界址全中面端分明」，並約定上開土地價金「時值價銀壹佰陸拾大員正，即日色現紅中，銀契兩交明白」。其中「崙」，依國史館台灣文獻館、地名資訊服務網之說明，係指高起來的小山丘或沙丘，而傅春雄古厝位於系爭土地之西北方，其古厝後方確有小山丘，並有供人順勢而上之石頭鋪路，顯然與系爭清朝契約中所稱「西至大崙頂」等語相合；又系爭土地之南方則有水圳通過的痕跡，亦與系爭清朝契約中所稱「水流」等語吻合，雖因年代久遠，使現況與當時契約內容稍有落差，惟上開小山丘、水圳舊址等均足以證明傅春雄之祖先曾購買系爭土地及周遭範圍，應認系爭土地確實屬於清朝土地買賣契約之一部分。

(三) 臺灣土地於清朝時期所為權利之設定、移轉、變更、處分，悉依習慣，僅憑當事人之意思表示一致即成立生效，本件被告傳裕鋼鐵公司得使用於系爭土地之原因係以系爭清朝契約為基礎，系爭土地既於清朝時期由傅南成取得所

有權，而傅春雄又係傅南成之後代，自應與傅南成其他後代子孫共同繼承系爭土地。縱台灣光復後，政府辦理土地總登記，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序而已，與物權登記無關。亦即，並非在否認日治時期之原登記效力而重新創設登記效力之性質，自不影響光復前原權利人因登記取得之物權。是以，土地所有權人雖未於光復後申辦土地總登記，亦不影響其業於日治時期登記取得之所有權。（最高法院101年度台上字第1226號民事判決參照）。傅春雄之祖先均不識字，僅多年均在系爭土地上耕作、生活，對於系爭土地要登記乙節亦不知悉，致系爭土地於45年1月5日被國有財產署總登記為所有，惟政府辦理土地總登記，依前開最高法院之見解，其目的在整理地籍，僅為地政機關清查土地之一種程序而已，與物權登記無關，不應單以土地謄本上之記載即認定國有財產署為系爭土地之所有權人，原告雖自101年從國有財產署取得系爭土地之所有權，惟依前開所述更不得主張其為系爭土地之真正所有權人。而傅春雄自其祖先傅南成繼承取得系爭土地，雖未實際向地政機關登記，然傅南成既與溫財長訂立系爭清朝契約，並有移轉系爭土地之意思表示合致，自應為系爭土地之所有權人。雖於光復後遭國有財產署總登記為系爭土地之所有權人，然此僅生對抗第三人之效力，對真正之所有權人不得對抗之。且觀之傅南成之繼承系統表，更可認定被告所占用之處，係傅春雄基於繼承關係取得系爭土地所有權，並將之借予移轉與被告傅裕鋼鐵公司，而被告傅裕鋼鐵公司基此權能而為占用，顯然有使用系爭土地之正當權源；再者，依當時適用之法律即清律及日本民法，傅南成因買賣而取得系爭土地之所有權並占有，而傅春雄又因繼承取得系爭土地之所有權，嗣該土地於光復後遭總登記為國有財產署名下，傅春雄等人固可請求國有財產署等辦理所有權移轉登記，若其等之所有權移轉請求權苟罹於時效，但其等基於系爭清朝契約及繼承

之法律關係取得當時所交付占有之系爭土地，仍具正當權源。從而，原告基於所有權依民法第767條之規定，訴請被告公司等應將其上之建物拆除、並返還系爭土地云云，尚非有據，不應准許。

(四) 查傅家過去並未留有分圖契約書，亦未就清朝時期土地契約之土地範圍分割、處分，更無就上開土地區分為家產、私產。又傅永漢雖為「世代主」（戶主）、而傅林泉為「轉寄留」，然此僅是身分上象徵，依最高法院判決見解，當時傅永漢僅係繼承戶主身分上地位之繼承，此不包含財產繼承，是就清朝時期土地契約之土地自應依習慣，而由傅家男丁共同繼承，是傅林泉一系自應有繼承權。則原告逕自以戶籍謄本上之記載傅林泉為「轉寄留」，泛稱傅林泉一系無繼承權云云，顯屬誤會。又戶籍謄本之記載僅為確認設籍地址，並不影響清朝時期已取得土地所有權，則傅家子孫縱有遷徙、變更戶籍地等，仍不致其已繼承取得之所有權喪失，是原告徒以傅家子孫末世居而辯稱傅家子孫無所有權云云，顯然與法不合。況傅永漢雖未設籍於該土地上，然並不代表傅家子孫均末世居於此，原告辯稱被證3之住所與新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地距離甚遠，而認傅家子孫末世居於該土地上，尚嫌速斷。

(五) 查傅南成自簽訂清代契約後，依清朝時期民間關於土地事項悉依習慣，如土地物權之設立、移轉、變更僅憑當事人之意思表示一致，即發生效力，毋庸作任何公示方法。清代契約距今一百多年前，當事人均已逝去，則就清代契約所稱之土地位置、實際範圍或是否存在等，因年代久遠，人物全非，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題，另依竹東地政事務所先前所提供之地籍圖（見鈞院卷一第219、220頁），新竹縣○○鎮○○○段○○○○○○號係位於地籍圖之右下方，而非在新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地間。惟竹東地政事務所嗣後提供

01 之竹東騰字第5730號地籍圖騰本並未指出或說○○○鎮○
02 ○○段第383-1至383-3、383-5至383-7號之明確位置
03 ，僅表示「本縣○○鎮○○○段383-1、383-2、383-3
04 、383-5、383-6、383-7地號土地於70年重測合併為中正
05 段289地號，又中正段289地號於80年分割增加289-1至289
06 -8地號土地」，則竹東地政事務所迄今仍未○○○鎮○○
07 ○○段第383-1至383-3、383-5至383-7號位置做出說明或提
08 出上開地號係位於過去地籍圖之何處，亦未就竹東地政事
09 務所先前所提供之地籍圖，為何將新竹縣○○鎮○○○段
10 ○○○○○○號標於地籍圖之右下方做出解釋，則該物證上仍
11 處於混沌不清之狀態，進而有無法認定範圍之虞。再者，
12 竹東地政事務所迄今無法解釋或提○○○鎮○○○段第38
13 3-1至383-3、383-5至383-7號位置，是否因本件土地騰本
14 之資料過於久遠，而無法認定，抑或資料均已遺失，均有
15 再次函詢竹東地政事務所之必要。又竹東地政事務所若仍
16 無法提出解釋，則依前開實務見解，顯然本○○○鎮○○
17 ○○段第383-1至383-3、383-5至383-7號之位置，確有無法
18 考察之虞，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題。
19 依臺灣高等法院高雄分院103年度上更（一）字第25號判
20 決意旨，自有民事訴訟法第277條但書規定之適用，以證
21 明度減低之方式，減輕被告舉證系爭契約具形式真正之責
22 任。而觀諸系爭契約，不但有各見證人、中人之名，更有
23 清朝淡水分府官方用印之日期，均已具備清朝買賣土地契
24 約之要件，此即難以偽造，即應認其為真正等語，資為抗
25 辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、被告莊小萱即祥城企業社辯稱：祥城企業社之營業地○○○
27 鎮○○路○段○○巷○弄○○號，因當時北興路一帶尚未發展較
28 偏僻，伊才於8年前借用傳裕鋼鐵公司址掛招牌，伊並沒有
29 占用系爭土地，不清楚本件糾紛等語。並聲明：原告之訴駁
30 回。

31 四、本院之判斷：

01 (一) 原告主張系爭土地登記為新竹縣所有，原告為管理人，被
02 告傳裕鋼鐵公司所有如竹東地政事務所107年12月10日複
03 丈成果圖（下稱附圖）所示編號A之地上物占用289地號土
04 地，面積43平方公尺、編號B及B1之地上物占用289-5地號
05 土地面積55平方公尺。編號C及C1之地上物占用289-6地號
06 土地，面積315平方公尺、編號D及D1之地上物占用290地
07 號土地，面積116平方公尺、編號E及E1之地上物占用289
08 -7地號土地，面積330平方公尺、編號F之地上物占用289
09 -8地號土地，面積71平方公尺等情，業據其提出系爭土地
10 登記謄本及異動索引、被告公司登記及商工登記資料、系
11 爭土地空照圖、GOOGLE街景圖、系爭土地歷年申報地價資
12 料等件為證（見本院卷第16至30頁、第140至148頁），且
13 為被告所不爭執，復經本院於107年12月10日會同兩造及
14 新竹縣竹東地政事務所測量人員履勘現場，並囑託測量被
15 告占用系爭土地之範圍及地上物現況，亦有勘驗筆錄、現
16 場照片及竹東地政事務所檢送之複丈日期107年12月10日
17 之土地複丈成果圖即附圖在卷可稽（本院卷第105至106頁
18 ），自堪信為真實。

19 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
20 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按所有人對於無
21 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條
22 第1項前段復有明定。再按不動產物權經登記者，推定登
23 記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項亦有明文
24 。又受撥用國有財產之管理機關，得代表國家為保存行為
25 之行使，如第三人無權占用國有土地，該管理機關得代表
26 國家行使所有物返還請求權（最高法院79年台上字第1615
27 號判例可資參照）。本件原告主張其為系爭土地之管理權
28 人，所有人為新竹縣，被告雖否認系爭土地為新竹縣所有
29 ，然新竹縣既經登記為系爭土地之所有權人，有系爭土地
30 之土地登記謄本附卷可稽，復為兩造所不爭執，依上說明
31 ，被告自應就新竹縣確非系爭土地所有權人乙節，舉證以

實其說。被告就此固以前揭情詞置辯，並提出系爭清朝契約影本為證，惟為原告否認。是本件之爭點厥為：系爭清朝契約是否真正？系爭清朝契約所載土地範圍是否可得確定，而由傅南成取得系爭土地之所有權？原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告裕鋼鐵公司拆除系爭地上物，將占用土地騰空返還原告，並命被告莊小萱即祥城企業社一併遷出系爭地上物？原告得請求被告裕鋼鐵公司給付之不當得利損害金數額為何？茲論述如下：

- 1、被告傅裕鋼鐵公司固主張系爭土地係由其夫傅春雄之祖先傅南成於清代向溫財長購買而取得所有權，是台灣光復後系爭土地雖為原告登記取得，亦不影響傅南成於日治時期以前登記取得之所有權云云，並提出系爭清朝契約影本為證（見本院卷第59頁）。然私文書應提出其原本，不能提出者，法院依其自由心證斷定該文書影本之證據力，民事訴訟法第352條第2項本文、第353條第2項分有明文，原告既否認上開契約書形式上之真正，而非僅爭執其效力，而被告始終未能提出上開文書之原本，則其上開主張是否可採，已非無疑。況縱認系爭清朝契約書為真正，然依契約內容觀之，就出賣人及買賣標的物之描述為『契字人溫財長緣因本年間自置有水田山林埔地壹處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四至界址全中面端分明』等語，被告並執傅家古厝、小山崙、舊水圳等照片為佐（見本院卷第164至166頁），而主張系爭土地即為清朝契約所指之買賣標的。然經本院函詢新竹縣竹東地政事務所調取系爭土地於日治時代舊地籍圖謄本並查明有無「竹東鎮工公館六百三番地雞油林三百二十三」、「土名大沙坑」等地籍資料並檢送該特定土地範圍之現今地號及相關地籍圖謄本結果，該所函覆本院以：○○○鎮○○○段289-5至289-8地號土地，係民國80年分割新增所致，

290地號為70年間因重測新登錄之土地，均無日據時期之登記資料，上公館段603番地，現今地號○○○鎮○鄉段○○○○號；『雞油林三百二十三』及『土名大沙坑』本所查無登記資料。」等情。本院再依被告公司聲請調查竹東鎮雞油林383-1至383-3地號、383-5至383-7地號於地籍圖上確切位置，經竹東鎮地政事務所函覆：「經查本縣○○鎮○○○段383-1、383-2、383-3、383-5、383-6、383-7地號土地於民國70年重測合併為中正段289地號，又中正段289地號於民國80年分割增加289-1至289-8地號土地」，有新竹縣竹東地政事務所108年4月11日東地所測字第1080001733號函及108年5月8日東地所測字第1080002326號函暨所附之土地登記謄本、地籍圖等資料附卷可稽（見本院卷一第208至251頁、卷二第2至6頁），仍無法證明系爭土地與被告傅裕鋼鐵公司主張之「雞油林323番地」與系爭土地有何關連，自難持以資為被告等有權占有之依據。

2、又被告傅裕鋼鐵公司雖聲請傳喚證人陳英環、李金和到庭為證。惟證人李金和證稱其懂事時起就看到傅春雄之父傅昌裕在鋼鐵廠所在耕田，原來是農地；另證人陳英環證稱渠後面的地都是傅家的土地，因伊有幫忙傅家種田等語（見本院卷二第37至47頁），是渠等至多僅能證明傅春雄或其父傅昌裕有占用系爭土地之事實而已，至證人陳英環因而認定系爭土地即為傅家人所有，純屬其主觀之臆測，不足採信。是證人陳英環、李金和證言，均不足為被告傅裕鋼鐵公司有利之認定。

3、按所有人對於無權佔有或侵奪其所有物者，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。另按所有人得基於所有權權能，依據民法第767條規定請求無權占有人返還占有及除去妨害。而債權契約（借貸、租賃、買賣等）僅有債之效力，不得以之對抗契約以外第三人，占有人亦不得以其向土地所有人以外之他人借用、承租等法律關係，而主張有何占

有之正當權源。本件被告傳裕鋼鐵公司不能舉證證明新竹縣政府非所有權人，或其有何占有系爭土地之正當權源，故原告依本於所有權人之地位，請求被告傳裕鋼鐵公司拆除系爭地上物並騰空返還土地，自有理由。

4、至於被告莊小萱即祥城企業社雖辯稱其營業處所另設他處，僅借用系爭地上物懸掛招牌云云。惟查，祥城企業社營業項目主要為汽、機車零配件裝備之批發、零售及汽車修理等，有商業登記抄本附卷可稽（見本院卷一第52頁）。而依本院於107年12月10日會同兩造至現場履勘所見，系爭地上物為挑高鋼架鐵皮建物，鐵皮建物前半段堆放三個貨櫃，並以鐵皮搭建廁所，系爭建物鄰馬路懸掛祥城汽車（汽車引擎、底盤維修、快速保養）招牌。面對系爭建物左側為水泥空地，現況停放大型遊覽車使用，鐵皮貨櫃後方為廠房，其內堆放汽車電瓶、維修汽車等器具，廠方後方為大型車輛維護區，現況停放兩台遊覽車、一台消防車及一台拖板車待修。」，有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見本院卷一第70至73頁、79至81頁），足見前揭廠房確有供維修車輛停放使用。參以原告提出之新竹縣政府消防局車輛報修黏貼憑證用紙（見本院卷一第150頁），其上所開立之買受人為新竹縣消防局之統一發票1紙，所蓋用之營業人蓋用統一發票專用章即為祥城企業社莊小萱，益徵被告莊小萱即祥城企業社確實有占用系爭土地上作為汽車保養廠營業並開立發票之事實，故被告莊小萱即祥城企業社所辯，不足採信。是原告請求被告莊小萱即祥城企業社應自系爭土地上之地上物遷出，亦屬有據。

5、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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法

律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，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（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查原告於101年3月12日起為系爭土地所有人，且系爭地上物無權占有系爭土地迄今等情，業如前述，是被告傳裕鋼鐵公司因此獲得占有使用之利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，且依其性質屬不能返還，依上開說明，被告傳裕鋼鐵公司即應償還相當於租金之價額，則原告請求被告傳裕鋼鐵公司自108年3月1日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利，亦屬有據。

6、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用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而依土地法施行法第25條規定，上述土地價額係指法定地價而言。至法定地價者，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。再系爭土地自103年起至108年之每年申報地價如附表所示，此有系爭土地之土地登記謄本及申報地價查詢附卷可參（見本院卷一第140頁至第148頁）。本院斟酌系爭地上物分別占用系爭土地之面積，且系爭土地位處新竹縣○○鎮○○路○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，距台北榮民總醫院竹東分院約800公尺等情，有現場照片、本院107年12月10日勘驗筆錄及附圖在卷可佐（見本院卷一第70至73頁、第76至84頁），是依系爭土地

之公告現值、地目、地處狀況以及被告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情狀，認原告以申報地價百分之5為計算相當於租金之不當得利，尚屬適當。故依附表所示，被告傳裕鋼鐵公司占用之系爭土地108年申報地價計算，被告傳裕鋼鐵公司自108年3月起至拆除地上屋返還土地予原告之日止，每月應給付予原告相當於租金之不當得利數額為9,975元（計算式： $340+435+2,494+1,335+3,805+1,566=9,975$ ），及原告請求被告傳裕鋼鐵公司返還自追加訴之聲明暨準備書狀繕本送達至被告公司時起，回溯5年計算相當於租金之不當得利數額587,078元（計算式如附表所示），均有理由，應予准許。

（三）末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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。從而，原告請被告傳裕鋼鐵公司給付原告587,078元，及自追加訴之聲明暨準備書狀繕本送達翌日即108年2月23日（見本院卷一第151頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自108年3月1日起至拆除地上物返還系爭土地日止，應按月於每月末日給付原告9,975元，並於次月首日至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上，原告本於民法第767條之所有物返還請求權，訴請被告傳裕鋼鐵公司應將如附圖所示，坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地上編號A面積43平方公尺、289-5地號土地編號B及B1面積55平方公尺、289-6地號土地編號C及C1面積315平方公尺、290地號土地編號D及D1面積116平方公尺、289-7地

號土地編號E及E1面積330平方公尺、289-8地號土地編號F面積71平方公尺之地上物拆除，並將土地騰空返還予原告；及訴請被告莊小萱即祥城企業社應自坐落上開占用之地上物遷出；併依民法第179條規定請求被告傳裕鋼鐵公司給付587,078元，及自108年2月23日起至清償之日止，按年息百分之5計算之利息，暨自108年3月1日起至拆除地上物返還土地予原告之日止，於每月末日給付原告9,975元及自次月首日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許。

六、本件經原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之；併依同法第392條第2項規定，依聲請或依職權酌定如被告預供擔保一定金額後，得免為假執行，如主文第5、6項所示。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 8 月 2 日
民事第一庭法官 楊明箴

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 108 年 8 月 5 日
書記官 劉亭筠

附表

◎自103年3月至108年2月以被告公司占用新竹縣○○鎮○○段下列土地面積之申報地價「百分之5」為計算相當於租金之不當得利計算表

地號	位置 標示	占用 面積 (m ²)	期間	申報地價 (元/m ²)	每月相當於租 金之不當得利 金額 (申報地價× 5%)	期數 (月)	小計 (每月相當 租金不當得 利金額×期 數)
----	----------	-------------------------------	----	-----------------------------	---	-----------	-------------------------------------

(續上頁)

289	A	43	103年3月-104 年底	1,800元	323 元	22	7,106 元
			105年1月-108 年2月	1,900元	340 元	38	12,920 元
289-5	B B1	55	103年3月-104 年底	1,800元	413 元	22	9,086 元
			105年1月-108 年2月	1,900元	435 元	38	16,530元
289-6	C C1	315	103年3月-104 年底	1,800元	2,363 元	22	51,986元
			105年1月-108 年2月	1,900元	2,494 元	38	94,772元
290	D D1	116	103年3月-104 年底	3,078元	1,488 元	22	32,736元
			105年1月-106 年底	3,245元	1,568 元	24	37,632元
			107年1月-108 年2月	2,762元	1,335 元	14	18,690元
289-7	E E1	330	103年3月-104 年底	2,484元	3,416 元	22	75,152元
			105年1月-106 年底	2,620元	3,603 元	24	86,472元
			107年1月-108 年2月	2,767元	3,805 元	14	53,270元
289-8	F	71	103年3月-104 年底	4,917元	1,455 元	22	32,010元
			105年1月-106 年底	5,181元	1,533 元	24	36,792元
			107年1月-108	5,292元	1,566 元	14	21,924元

(續上頁)

			年2月				
合計							587,078元