

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第76號

原告 祭祀公業王三規堂

法定代理人 王茂盛

特別代理人 張瑋妤律師

複代理人 覃思嘉律師

被告 洪毓婕

王世裕

共同

訴訟代理人 陳建良律師

共同

複代理人 陳柏宏律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告洪毓婕、王世裕應將坐落於彰化縣○○市○○段00000000地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖113年2月23日彰土測字第422號標示編號A二層樓（144平方公尺）、編號B一層樓（161平方公尺）均拆除，並將土地返還原告。

貳、被告洪毓婕、王世裕應自起訴狀民國112年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣154,782元。

參、被告洪毓婕、王世裕應給付原告新臺幣8,356,380元及自民國112年6月1日起至清償日止，按周年利率百分之五計算之利息。

肆、原告其餘之訴駁回。

伍、訴訟費用由被告共同負擔百分之86，餘由原告負擔。

陸、本判決原告以新台幣6,870,674元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新台幣20,612,022元為原告預供擔保後得免為假執行。

01 柒、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、原告起訴主張：

04 一、坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地（下稱系  
05 爭土地）為原告祭祀公業王三規堂所有（原證1），系爭  
06 土地部分遭被告洪毓婕、王世裕以未辦所有權第一次登記  
07 之建物及其附屬物（下稱系爭建物、房屋）占用多年（原  
08 證3），並未經原告同意，爰依民法第767條第1項前段、  
09 中段之規定，起訴請求拆屋還地。

10 二、系爭土地遭被告無權占用興建系爭建物，致原告受有因系  
11 爭土地遭占用而未能使用收益之損害，原告依民法第179  
12 條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，故以被  
13 告實際占用系爭土地之面積為305平方公尺為計算基準，  
14 被告所獲得相當於租金之不當得利共計新臺幣（下同）1  
15 1,608,605元（計算式：自107年1月起公告土地現值每平  
16 方公尺76,122元×占用面積305平方公尺×10%×5年=1  
17 1,608,605元；小數點以下均四捨五入；原證5），又被告  
18 另應按月給付原告相當於租金之不當得利193,477元（計  
19 算式：自107年1月起公告土地現值每平方公尺76,122元×  
20 占用面積305平方公尺×10%×1/12=193,477元，小數點  
21 以下均四捨五入），至被告返還所占用之系爭土地之日  
22 止。

23 三、原告聲明：

24 (一)被告洪毓婕、王世裕應將坐落於彰化縣○○市○○段0000  
25 0000地號土地上如附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複  
26 丈成果圖113年2月23日彰土測字第422號標示編號A二層樓  
27 (144平方公尺)、編號B一層樓(161平方公尺)均拆  
28 除，並將土地返還原告。

29 (二)被告洪毓婕、王世裕應自起訴狀繕本送達翌日即民國112  
30 年6月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣  
31 193,477元。

01 (三)被告洪毓婕、王世裕應給付原告新臺幣11,608,605元及自  
02 起訴狀繕本送達翌日即民國112年6月1日起至清償日止，  
03 按周年利率百分之五計算之利息。

04 (四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

05 (五)訴訟費用由被告連帶負擔。

06 貳、原告對於被告答辯內容之陳述：

07 一、被告並非祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之設立人  
08 王三之派下員：

09 參臺灣彰化地方檢察署112年度偵字第18873號檢察官不起  
10 訴處分書載明（原證6，本院卷269頁）：「一、告訴意旨  
11 略以：告訴人王世裕係祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三  
12 槐堂之設立人王三之後世子孫，為祭祀公業王三規堂、祭  
13 祀公業王三槐堂之派下員……」。可見被告明知祭祀公業  
14 王三規堂、祭祀公業王三槐堂之設立人係王三，按祭祀公  
15 業條例第4條第1項之規定，祭祀公業王三規堂、祭祀公業  
16 王三槐堂之派下員應為王三及王三之男系子孫，而非所謂  
17 祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之第二任管理人王  
18 茂盛與其男系子孫（含繼承之非男系子孫），此有派下系  
19 統表（原證10）可稽，益徵被告自相矛盾，或可推知被告  
20 明知渠等實非祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之派  
21 下員。

22 二、座落於系爭土地上之系爭建物實非王氏家廟，原作為祭祀  
23 所建之王氏家廟，早已遭被告拆除而變更為營利使用：

24 王氏家廟早已遭被告拆除（原證3），並以相同之門牌號  
25 碼改建作為營利使用，故王氏家廟業已滅失。尚且，被告  
26 自認除系爭建物外，尚無權占有系爭土地中原告未請求返  
27 還之部分。又自派下系統表（原證10）可知被告王世裕為  
28 訴外人王伯瑞之子，訴外人王經典為訴外人王伯瑞之父  
29 （原證10），參酌彰化縣地方稅局房屋稅籍證明書（被證  
30 3），訴外人王經典業已於102年間未經原告同意而使用系  
31 爭土地，而訴外人王經典在當時已存有與王氏家廟不同之

01 系爭建物，此自80年4月18日之系爭土地空照圖（原證1  
02 1），可知系爭土地上之系爭建物與102年9月27日之系爭  
03 土地空照圖（原證12）所見，實有不同，再自臺灣史蹟圖  
04 集所示，王氏家廟之裝飾尚有匾額等物件（原證13），全  
05 然未見於現存之系爭建物，益徵被告之先祖即訴外人王經  
06 典業已拆毀王氏家廟。退步言之，被告至少因繼受訴外人  
07 王經典、王伯瑞而負有拆除借用王氏家廟之房屋稅籍登記  
08 之系爭建物，而返還系爭土地之責。

09 參、被告答辯：

10 一、系爭土地上系爭建物之所有權人為「王氏家廟」，並非被  
11 告二人有權拆除：

12 系爭土地早於民國（下同）39年間，由當時祭祀公業王三  
13 規堂管理人王茂盛以「王氏家廟」為所有權人、王茂盛為  
14 管理人，申請建物所有權第一次登記，登記面積為313.12  
15 平方公尺（被證1）。登記當時門牌號碼為彰化縣○○市  
16 ○○路00號，87年3月20日整編為中華路88號（被證2）。  
17 系爭建物所有權人既登記為「王氏家廟」，被告二人並無  
18 事實上處分權，原告請求被告二人拆除，顯無理由。

19 二、系爭建物為原告祭祀公業王三規堂所有：

20 (一)系爭建物登記所有權人為「王氏家廟」，第一次登記時管  
21 理人與祭祀公業王三規堂管理人相同，應為祭祀公業派下  
22 員為祭祀祖先所興建，所謂「王氏家廟」即為「祭祀公業  
23 王三規堂」。

24 (二)退步言，縱不認「王氏家廟」即為「祭祀公業王三規  
25 堂」，但「王氏家廟」既以祭祀公業王三規堂管理人王茂  
26 盛為管理人申請登記，則應為祭祀公業王三規堂派下員為  
27 祭祀祖先所興建，其所有權應屬祭祀公業王三規堂派下員  
28 共同共有。

29 三、被告二人均為原告祭祀公業王三規堂之派下員，得為保  
30 存、維護祭祀公業財產目的，管理使用系爭建物及土地：

31 (一)祭祀公業王三規堂之原管理人為王茂盛，應為祭祀公業王

01 三規堂之派下員。被告王世裕父親為王伯端、祖父為王經  
02 典，王經典為王茂盛之七男（被證4），而王茂盛、王經  
03 典、王伯端均已死亡，被告王世裕因繼承法則繼承、再轉  
04 繼承祭祀公業王三規堂派下員之權利義務關係，則被告王  
05 世裕同為祭祀公業王三規堂之派下員。

06 (二)被告洪毓婕為被告王世裕之母親（原名洪明惠），另與王  
07 伯端育有一女王榆茜，王榆茜同因王伯端於65年3月2日死  
08 亡，而繼承祭祀公業王三規堂派下員之權利義務關係，而  
09 為祭祀公業王三規堂之派下員。王榆茜於95年7月28日死  
10 亡，其配偶拋棄繼承（被證5），被告洪毓婕繼承王榆茜  
11 所遺權利義務關係，亦為祭祀公業王三規堂之派下員。

12 (三)系爭土地及房屋因原管理人死亡未再選任，長期處於無人  
13 管理狀態，房屋老舊破損，土地上雜草叢生、鼠蟻橫行，  
14 每年應繳納之地價稅高達新臺幣（下同）18萬餘元，欠繳  
15 地價稅款高達200餘萬元。被告於102年間至現場察看，發  
16 現上情，不忍祖先所遺財產破敗、荒廢若斯，有心改善。  
17 但因被告財力有限，擬將系爭土地、房屋進行簡易修繕後  
18 出租，以租金收益進行土地與房屋包含繳納地價稅、支出  
19 管理維護費用等保存行為。被告王世裕先於102年間墊付  
20 費用304,400元，委託第三人整理系爭土地及鋪設水泥，  
21 在土地上劃設停車格（被證6）；被告洪毓婕則同於102年  
22 間墊付1,154,000元委託第三人整修系爭房屋（被證7）。  
23 被告並將租金收益用於包括每年高達185,853元至186,503  
24 元之地價稅及其他管理維護費用，至今已繳納107至111年  
25 度之地價稅共計930,565元（被證8）。

26 (四)被告既為原告祭祀公業王三規堂之派下員，同為祭祀公業  
27 王三規堂之共同共有人，權利及於共同共有財產之全部，  
28 依民法第828條第2項準用同法第820條第5項規定，得單獨  
29 對共同共有財產為簡易修繕及保存行為，舉凡以防止共有  
30 物之有形毀損、滅失及其價格低落或權利喪失等為目的，  
31 而維持其現狀之行為均屬之。被告為避免系爭房屋毀損、

01 滅失，土地因欠缺管理而價值低落，甚至因欠稅遭執行拍  
02 賣，而進行修繕房屋、整理土地、出租房地，再以收益負  
03 擔管理維護費用等行為，應均屬對共同共有物之簡易修繕  
04 或保存行為，並非無權占用系爭土地。

05 四、原告主張不當得利計算標準過高：

06 系爭土地為祭祀公業王三規堂派下員共同共有之土地，僅  
07 得進行低度利用，在祭祀公業王三規堂未選任管理人前，  
08 無從進行高度開發利用，土地利用價值甚低，則原告主張  
09 應按土地法所定租金上限，即按年息百分之10計算相當於  
10 租金之不當得利，應屬無據。被告認應以申報地價年息百  
11 分之3為計算相當於租金不當得利之標準。

12 五、被告因修繕、管理系爭房屋、土地所支出之費用，得請求  
13 原告償還或抵銷：

14 (一)若認被告無權進行系爭房屋之簡易修繕及系爭土地之保存  
15 行為，則被告顯屬民法第172條所定未受委任，並無義  
16 務，而為他人管理事務者，依同法第176條規定，被告對  
17 於為管理系爭土地、房屋所支出之必要或有益費用，均得  
18 請求祭祀公業王三歸堂償還。

19 (二)被告洪毓婕為修繕系爭房屋支出1,154,000元；被告王世  
20 裕為整理系爭土地支出304,400元、繳納地價稅930,565  
21 元，共計1,234,965元；均屬被告為管理祭祀公業王三規  
22 堂財產所支出必要或有益費用，其中地價稅更係為履行公  
23 法上義務而支出之費用，均得請求原告償還。

24 (三)被告以「鈞院認原告對被告之金錢給付請求有理由」為停  
25 止條件，請求原告清償被告洪毓婕1,154,000元、清償被  
26 告王世裕1,234,965元，並同額抵銷被告應給付原告之金  
27 錢債務，且以書狀之送達，為催告給付及抵銷意思表示通  
28 知之送達。

29 六、系爭土地及建物係由訴外人王伯端分管使用，被告徵得王  
30 伯端多數繼承人同意使用，為有權使用：

31 (一)訴外人王瑞慶前曾於108年11月21日具狀告發被告洪毓婕

01 竊佔系爭土地，被告洪毓婕抗辯：「有獲原居住該處之祭  
02 祀公業派下員林素美、王秀敏、王秀芬、王道等人同意整  
03 修房屋，以利居住、使用」。檢察官傳訊證人林素美、王  
04 秀敏則證述：「我們都同意被告整修、居住該處，店面也  
05 同意出租。這塊地從頭到尾原本就是我們派下員這一支系  
06 居住使用，我們搬遷後荒廢，被告說要回去整修居住使用  
07 我們都有同意」（被證9）。訴外人王道亦於同為訴外人  
08 王瑞慶告發之臺灣彰化地方檢察署109年度偵字第7257號  
09 案件中稱：「伊等從小住在那邊（系爭建物），那是伊的  
10 家」（被證10）。

11 (二)由訴外人林素美、王道於上開偵查案件中之證述或供述，  
12 可知系爭土地向來由祭祀公業派下員王伯端之支系子孫管  
13 理、使用。而被告王世裕父親為王伯端、祖父為王經典，  
14 王經典為王茂盛七男（被證4），王茂盛、王經典、王伯  
15 端均已死亡，被告王世裕因繼承法則繼承、再轉繼承祭祀  
16 公業王三規堂派下權利義務關係，被告王世裕同為祭祀公  
17 業王三規派下王伯端之支系。被告洪毓婕為被告王世裕母  
18 親，原名洪明惠，另與王伯端育有一女王榆茜，王榆茜同  
19 因王伯端於65年3月2日死亡而繼承祭祀公業王三規派下權  
20 利義務關係，而為祭祀公業王三規堂之派下員。王榆茜於  
21 95年7月28日死亡，其配偶拋棄繼承（被證5），被告洪毓  
22 婕繼承王榆茜所遺權利義務關係，亦為祭祀公業王三規堂  
23 之派下員，且屬王伯端之支系。系爭土地既屬王伯端之支  
24 系所管理、使用，被告同為王伯端支系之派下員，自同有  
25 權管理、使用系爭土地及建物，並非無權占有。

26 (三)由被告自102年間開始整理系爭土地、鋪設水泥，在土地  
27 上劃設停車格、委託第三人整修系爭房屋後居住、繳納房  
28 屋稅、地價稅等，除訴外人王史民、王瑞慶外，從無祭祀  
29 公業王三規堂原管理人王茂盛派下員子孫向被告所為提出  
30 異議，而訴外人王史民、王瑞慶並非祭祀公業王三規堂派  
31 下子孫，足證訴外人林素美、王道所證系爭土地及建物向

01 來均由祭祀公業王三規堂派下王伯端支系所管理、使用，  
02 應為可信。被告同屬王伯端支系派下員，徵得多數分管系  
03 爭土地及建物之王伯端派下員同意，自有權管理、使用系  
04 爭土地及建物。

05 七、被告聲明：

06 (一)原告之訴駁回。

07 (二)訴訟費用由原告負擔。

08 (三)若受不利判決，請准供擔保，免為假執行。

09 肆、兩造不爭執事項：

10 一、系爭土地為原告祭祀公業王三規堂所有。

11 二、系爭建物占用系爭土地之面積分別為144平方公尺、161平  
12 方公尺。

13 伍、兩造爭執事項：

14 一、系爭建物之所有權人為原告或被告？

15 二、系爭建物是否有合法之坐落權利？

16 三、被告洪毓婕、王世裕是否屬於祭祀公業王三規堂、祭祀公  
17 業王三槐堂之設立人王三之派下員？

18 四、原告主張不當得利之計算是否適當？

19 五、被告對於系爭土地、建物所支出之費用是否得主張抵銷？

20 陸、本院之判斷：

21 一、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
22 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
23 第1項前段及中段定有明文。次按以無權占有為原因，請  
24 求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事  
25 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權  
26 占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有係有正當  
27 權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告之請求為有  
28 理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨參照）。  
29 又房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第  
30 一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有  
31 拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號民事判決意

01 旨參照)。

02 二、原告主張坐落於彰化縣○○市○○段000000000地號土地  
03 為原告祭祀公業王三規堂所有(原證1)，系爭土地部分  
04 遭被告洪毓婕、王世裕以未辦所有權第一次登記之建物及  
05 其附屬物占用多年(原證3)，並未經原告同意，爰依民  
06 法第767條第1項前段、中段之規定，起訴請求拆屋還地等  
07 語，即如附圖即彰化縣彰化地政事務所土地複丈成果圖11  
08 3年2月23日彰土測字第422號標示編號A二層樓(144平方  
09 公尺)、編號B一層樓，又本院於113年3月15日勘驗系爭  
10 土地，有鐵皮搭建物，前半部分為一層樓，後半部分為二  
11 層樓，一樓為鋼筋混凝土，二樓為鐵皮搭建，其餘部分為  
12 空地作為停車場，使用現況圖如彰化縣彰化地政事務所土  
13 地複丈成果圖113年2月23日彰土測字第422號(本院卷第3  
14 29頁)，上開事實復經被告二人於臺灣地方檢察署檢察官  
15 109年度偵字第7257號不起訴處分書承認搭建系爭地上建  
16 物(見本院卷第377頁)，原告之主張尚堪信為真實。

17 三、被告雖以前詞置辯，惟查：

18 (一)、被告並非祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之設立  
19 人王三之派下員：參臺灣彰化地方檢察署112年度偵字  
20 第18873號檢察官不起訴處分書載明(原證6，本院卷26  
21 9頁)：「一、告訴意旨略以：告訴人王世裕係祭祀公  
22 業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之設立人王三之後世子  
23 孫，為祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之派下  
24 員……」。可見被告明知祭祀公業王三規堂、祭祀公業  
25 王三槐堂之設立人係王三，按祭祀公業條例第4條第1項  
26 之規定，祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之派下  
27 員應為王三及王三之男系子孫，而非所謂祭祀公業王三  
28 規堂、祭祀公業王三槐堂之第二任管理人王茂盛與其男  
29 系子孫(含繼承之非男系子孫)，此有原告所提王三派  
30 下系統表及第二任管理人王茂盛相關之派下系統表乃不  
31 同之派下，又有原告所提相關戶籍資料可稽(原證9及1

01 0) 可稽，益徵被告自相矛盾，或可推知被告明知渠等  
02 實非祭祀公業王三規堂、祭祀公業王三槐堂之派下員。

03 (二)、坐落於系爭土地上之系爭建物實非王氏家廟，原作為祭  
04 祀所建之王氏家廟，早已遭被告拆除而變更為營利使  
05 用：王氏家廟早已遭被告拆除（原證3），並以相同之  
06 門牌號碼改建作為營利使用，故王氏家廟業已滅失。尚  
07 且，被告自認除系爭建物外，尚無權占有系爭土地中原  
08 告未請求返還之部分。又自派下系統表（原證10）可知  
09 被告王世裕為訴外人王伯瑞之子，訴外人王經典為訴外  
10 人王伯瑞之父（原證10），參酌彰化縣地方稅局房屋稅  
11 籍證明書（被證3），訴外人王經典業已於102年間未經  
12 原告同意而使用系爭土地，而訴外人王經典在當時已存  
13 有與王氏家廟不同之系爭建物，此自80年4月18日之系  
14 爭土地空照圖（原證11），可知系爭土地上之系爭建物  
15 與102年9月27日之系爭土地空照圖（原證12）所見，實  
16 有不同，再自臺灣史蹟圖集所示，王氏家廟之裝飾尚有  
17 匾額等物件（原證13），全然未見於現存之系爭建物，  
18 益徵被告之先祖即訴外人王經典業已拆毀王氏家廟。退  
19 步言之，被告至少因繼受訴外人王經典、王伯瑞而負有  
20 拆除借用王氏家廟之房屋稅籍登記之系爭建物，而返還  
21 系爭土地之責。

22 (三)、被告又以：訴外人王瑞慶前曾於108年11月21日具狀告  
23 發被告洪毓婕竊佔系爭土地，被告洪毓婕抗辯：「有獲  
24 原居住該處之祭祀公業派下員林素美、王秀敏、王秀  
25 芬、王道等人同意整修房屋，以利居住、使用」。檢察  
26 官傳訊證人林素美、王秀敏則證述：「我們都同意被告  
27 整修、居住該處，店面也同意出租。這塊地從頭到尾原  
28 本就是我們派下員這一支系居住使用，我們搬遷後荒  
29 廢，被告說要回去整修居住使用我們都有同意」（被證  
30 9）。訴外人王道亦於同為訴外人王瑞慶告發之臺灣彰  
31 化地方檢察署109年度偵字第7257號案件中稱：「伊等

01 從小住在那邊（系爭建物），那是伊的家」（109年度  
02 偵字第7257號不起訴處分書，見被證10），惟查等人並  
03 非祭祀公業王三規堂全體派下員，即屬無權處分，被告  
04 執以抗辯非可採信。

05 四、綜上，被告既屬無權占用系爭土地屬實，系爭土地遭被告  
06 無權占用興建系爭建物，致原告受有因系爭土地遭占用而  
07 未能使用收益之損害，原告依民法第179條之規定，請求  
08 被告給付相當於租金之不當得利，故以被告實際占用系爭  
09 土地之面積為305平方公尺，又土地法第97條第1項規定城  
10 市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年  
11 息百分之十為限。又政府舉辦規定地價或重新規定地價  
12 時，土地所有權人在公告期間所申報的地價稱做申報地  
13 價。土地所有權人得在公告地價上下20%的範圍進行申  
14 報，如果申報地價超過公告地價120%時就以120%來申報，  
15 如果未滿80%則就以80%來申報。土地所有權人未於公告期  
16 間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，是系爭土  
17 地未申報地價，應以公告現值每平方公尺76,122之百分之  
18 80即60,898元（元以下四捨五入）為申報地價，又參考本  
19 院勘驗所見系爭土地屬彰化繁榮熱鬧地區，又屬店面，以  
20 上開申報地價百分之10為合理，被告所獲得相當於租金之  
21 不當得利共計新臺幣（下同）9,286,945元（計算式：自1  
22 07年1月起公告土地現值每平方公尺60,898元×占用面積3  
23 05平方公尺×10%×5年=9,286,945元），此部分應扣除  
24 被告自107年至111年所繳稅金930,565元（見被證8）後為  
25 8,356,380元，又被告另應按月給付原告相當於租金之不  
26 當得利154,782元（計算式：自107年1月起公告土地現值  
27 每平方公尺60,898元×占用面積305平方公尺×10%×1/1  
28 2=154,782元），至被告返還所占用之系爭土地之日止，  
29 及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止按年息百分之五計算  
30 之利息為有理由，應予准許。所請不當得利超過部分，為  
31 無理由，不應准許，應予駁回。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項  
02 本文。

03 六、兩造陳明願供擔保聲請假執行或免為假執行，原告勝訴部  
04 分核無不合，酌定相當金額宣告之，至敗訴部分，其假執  
05 行之聲請失所依附，併予駁回。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日  
07 民事第四庭 法 官 李言孫

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日  
12 書記官 廖涵萱