

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第919號

原告 財團法人高雄市大社區青雲宮

法定代理人 莊元明

訴訟代理人 蘇志弘律師

被告 林昶宏

訴訟代理人 林敏澤律師

柯伊馨律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國52年7月31日經由國家放領而取得坐落高雄市○○區○○段000地號土地（重測前為高雄市○○區○○段000地號土地，下稱系爭土地）之所有權；被告則為門牌號碼高雄市○○區○○路000○0號建物（下稱甲建物）之所有人，甲建物並坐落於訴外人林老枝所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱591號土地）上。訴外人林清龍於數十年前，即在591號土地上興建甲建物（於112年7月26日始辦理建物所有權登記）及門牌號碼為高雄市○○區○○路000○0號建物（下稱乙建物），供其家人居住使用。原告於本屆董事會交接時，始發現甲建物自興建以來，一直占用系爭土地如附圖所示編號589（2）部分，然甲建物占用該部分土地，並無合法之使用權限，已嚴重侵害原告對於系爭土地之所有權，原告自得依民法第767條第1項前段規定，請求被告將甲建物坐落於附圖所示編號編號589（2）部分拆除，並將占用之土地返還原告。原告亦得依民法第179條規定，請求

01 被告給付相當於租金之不當得利，而系爭土地位於大社區市
02 中心，交通便利且生活機能良好，則被告無權占有系爭土地
03 所獲相當於租金之不當得利，自應以系爭土地申報地價週年
04 利率5%計算為適當。則以原告於112年8月2日提起本件訴
05 訟，回推15年，被告自98年8月1日起至112年8月2日為止，
06 依照各年度申報地價之週年利率5%計算之，其所獲得之相當
07 於不當得利之數額應為新臺幣（下同）102,872元【如院卷
08 第369頁之計算式所載】；自112年8月2日起至112年12月31
09 日為止，被告應給付之不當得利數額為3,092元【計算式：
10 $5,280\text{元} \times 33\text{平方公尺} \times 5\% \div 12 \times 5 = 3,630\text{元}$ ，小數點以下四
11 捨五入】；自113年1月1日後，被告應按月給付原告748元
12 【計算式： $5,440\text{元} \times 33\text{平方公尺} \times 5\% \div 12 = 748\text{元}$ ，小數點
13 以下四捨五入】。

14 (二)綜上，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定提起本件
15 訴訟，並聲明：1.被告應將坐落甲建物其中占用坐落系爭土
16 地如附圖所示編號589(2)部分（面積為33平方公尺）之建
17 物及附屬圍牆拆除騰空後，將該占用之土地返還予原告。2.
18 被告應給付原告106,502元，及其中102,872元自起訴狀繕本
19 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.被告
20 應自113年11月1日起至返還第一項土地止，按月給付原告74
21 8元。4.上開第一項請求，願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)甲、乙建物於興建時，均已取得系爭土地當時所有權人即訴
24 外人黃賽之同意，此有黃賽於70年5月22日出具之土地使用
25 權同意書可佐，而依原告神農信仰文化誌之記載，可知黃賽
26 於52年9月23日時以繳清地價為登記原因，取得系爭土地之
27 所有權，並自54年起，擔任原告第一、二屆之董事，嗣於71
28 年6月19日時始以名義變更為原因，將系爭土地所有權移轉
29 予原告，因此甲建物坐落系爭土地應有合法權源，並非無權
30 占有。

31 (二)又原告青雲宮廟宇主建築後側之大社區中華路125巷，昔日

01 原為無尾巷，無法通往高雄市大社區中華路，原告遂在青雲
02 宮廟宇主建築與甲建物間，自行開設小徑道路以便原告側
03 門、廁所、清運垃圾，以及位在原無尾巷的後門神轎出入，
04 而該私設道路（下稱系爭道路）鄰接中華路之出口處，亦占
05 用林老枝所有591號土地上如附圖編號591（2）部分土地，
06 因原告與林老枝互有使用彼此土地之需求，其等遂達成合
07 意，同意無償提供附圖編號589（2）、591（2）予對方使
08 用，堪認其等本質上應係互為成立有償之租賃契約，而非無
09 償之使用借貸契約，且兩造多年來亦相安無事，孰知原告本
10 屆董事會竟對被告任意興訟，實有違誠信。被告既非無權占
11 有附圖編號589（2）土地，自不生受有相當於租金之不當得
12 利可言，故原告之請求均無理由等語置辯，並聲明：1.原告
13 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
14 准宣告免為假執行（指就原告訴之聲明第一項部分）。

15 三、兩造不爭執之事項

16 (一)原告為系爭土地之所有權人；林老枝為591號土地之所有權
17 人。

18 (二)乙建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路000○○號）之所有
19 權人為林清龍；甲建物之所有權人為被告，甲建物坐落於系
20 爭土地及591號土地上。

21 (三)甲建物於70年5月22日興建時之土地使用權同意書上有經林
22 老興、林老枝、黃賽同意並簽名。

23 四、本件之爭點

24 (一)原告依民法767條第1項規定，請求被告將甲建物侵占系爭土
25 地部分（即附圖編號589（2）之土地）拆除騰空後，將該部
26 分土地返還予原告，有無理由？

27 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當
28 得利106,502元，及其中102,872元自起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止按週年利率5%計算之利息，有無理由？

30 (三)原告請求被告應自113年1月1日起至返還前開土地為止，按
31 月給付原告748元，有無理由？

01 五、本院得心證之理由

02 (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。
03 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
04 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
05 占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之
06 事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對
07 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
08 占有係有正當權源之事實證明之。經查，原告為系爭土地之
09 所有人，而被告所有之甲建物部分坐落於系爭土地上，業經
10 兩造所不爭執（如不爭執事項(一)、(二)所示），被告抗辯其占
11 有系爭土地有合法權源，既為原告所否認，依前說明，被告
12 自應就其所辯有權占有之事實，負舉證之責。

13 (二)被告所有之甲建物及林清龍所有之乙建物，均係由林清龍及
14 訴外人即被告父親林清文共同於71年間所興建，甲、乙建物
15 之使用執照字號均為（71）高縣建局建管字第3804號，而
16 甲、乙建物於112年7月26日始辦理第一次所有權登記等情，
17 有甲、乙建物公務用謄本（審訴卷第163頁至第164頁）、建
18 造執照、使用執照可稽（院卷第39頁至第41頁），堪認林清
19 龍、林清文興建甲、乙建物時，原係一體興建，尚未區分為
20 獨立之二門牌，僅於112年間辦理第一次所有權登記時，始
21 將該建物區分個別之門牌號碼，而劃分為甲、乙建物，此由
22 甲、乙建物之建造執照、使用執照上「層棟戶數」欄位均載
23 明「壹棟貳戶」等語即明。而甲、乙建物於興建之初，因其
24 坐落位置將占用系爭土地，業據訴外人林老興、林老枝、黃
25 賽於70年5月22日出具土地使用權同意書（下稱系爭同意
26 書）等情，業經兩造所不爭執（如不爭執事項(三)所示），並
27 有系爭同意書及檢附之同意範圍圖面可佐（院卷第31頁至第
28 33頁），又黃賽於52年9月23日以繳清地價為原因，登記為
29 系爭土地之所有權人，嗣於71年6月19日以名義變更為原
30 因，將系爭土地之所有權移轉予原告所有等節，有系爭土地
31 登記簿可參（院卷第97頁），由此可知，林清龍、林清文於

01 系爭土地上興建甲、乙建物時，有徵得斯時土地之所有權人
02 黃賽之同意，而與黃賽成立使用借貸契約（下稱系爭使用借
03 貸契約），應堪認定。

04 (三)原告雖主張其早於52年9月23日即取得系爭土地之所有權，
05 僅係以黃賽作為登記名義人，方於71年6月19日更改名義人
06 為原告，是黃賽無權同意甲、乙建物之興建，且依系爭同意
07 書上黃賽同意興建之土地面積為28.11平方公尺，亦與本件
08 被告實際占用附圖編號589(2)部分面積為33平方公尺有
09 別，難認甲建物占用系爭土地有合法權源云云。惟查，依台
10 灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法（40年6月27日頒
11 發，87年12月2日廢止）第6條規定，放領公有耕地之承領
12 人，限於有耕種能力之自然人，而系爭土地係於52年9月23
13 日經由公地放領而移轉所有權登記等節，有系爭土地公務用
14 謄本可憑（審訴卷第165頁）；參以系爭土地之所以於71年6
15 月19日更改名義人為原告，經高雄市政府地政局仁武地政事
16 務所函覆：按「以自然人名義登記，自始即供私立學校、寺
17 廟、教會、宗祠等團體使用，有足資證明文件者，准以更名
18 登記方式為私立學校、寺廟、教堂、宗祠等所有」為內政部
19 70年6月22日台內地字第27833號函所釋，參依上開規定及系
20 爭土地登記簿所載，所有權人黃賽名義變更登記為原告，似
21 為依上開函釋所為之更名登記，惟71年登記案件已逾保存年
22 限而銷毀，故無從調閱原登記案之相關文件確認乙情，有高
23 雄市政府地政局仁武地政事務所113年5月1日高市地仁登字
24 第11370318700號函可稽（院卷第153頁）；佐以原告宮內所
25 供奉之神農大帝，一開始為黃家人私自供奉之神明，而為黃
26 姓的家廟，後因香火鼎盛，鄉紳便於54年8月提議購地擴
27 建，並籌組整建委員會、董事會，於70年5月29日始新建落
28 成，而黃賽亦擔任原告第一、二屆之董事等節，有原告撰寫
29 之神農信仰文化誌及檢附之原告歷屆董事會簡表可考（院卷
30 第101頁至第115頁），足徵系爭土地係經由國家公地放領而
31 來，因公地放領之承領人資格僅限於自然人，而原告之前身

01 又為黃姓家廟，故黃賽於52年9月23日登記為系爭土地之所有
02 有權人。系爭土地斯時雖已作為供奉神農大帝之用，然原告
03 尚未籌組整建委員會、董事會，亦未完成宮廟之初步擴建，
04 且內政部尚未核發前開函釋，原告自不得擔任系爭土地之所有
05 有權人，黃賽僅能遲至71年6月19日始將所有權人變更為原
06 告，加以內政部前開函釋亦無更名登記之效力可溯及既往之
07 相關說明，自應認系爭土地在71年6月19日前之所有權人為
08 黃賽，自71年6月19日之所有權人方為原告，洵堪認定，是
09 原告主張黃賽於70年間無權同意林清龍、林清文於系爭土地
10 上興建甲、乙建物云云，要不可採。又系爭同意書上所載黃
11 賽同意興建之土地面積為28.11平方公尺，雖與被告之甲建
12 物實際占用系爭土地之面積有別，然其間僅差距僅4.89平方
13 公尺，差異非大，衡以黃賽出具系爭同意書時，甲、乙建物
14 均尚未興建完成，自難準確於同意書上列出面積，然黃賽有
15 同意其等興建甲、乙建物之真意，應無疑義，是原告此部分
16 之主張，亦無可採，是黃賽與林清龍、林清文間應有成立系
17 爭使用借貸契約甚明。

18 (四)次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅
19 於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），
20 非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
21 下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
22 第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
23 物權絕對性）。惟倘特定當事人間以不動產為標的所訂立之
24 債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
25 事人依約交付使用，其事實為第三人明知或可得而知者，縱
26 未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公
27 示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，
28 使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，產生「債權物權
29 化」之法律效果。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之
30 舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言（最高法
31 院110年度台上字第277號判決參照）。查黃賽與林清龍、林

01 清文間成立系爭使用借貸契約後，雖於71年6月19日將系爭
02 土地之所有權人更名為原告，然原告本非自然人，而黃賽自
03 更名前之54年起，即已擔任原告第一、二屆之董事，顯為原
04 告之重要決策者之一，則原告對於系爭使用借貸契約之存
05 在，自難諉為不知。況甲、乙建物自71年興建以來，迄原告
06 於112年8月2日提起本件訴訟前，已歷經40餘年，此期間內
07 黃賽雖未擔任第一、二屆後之董事，然其第一、二屆之董事
08 再為續任者，均所在多有，有原告董事會簡表可憑（院卷第
09 115頁），且原告與被告比鄰而居，對於甲建物係由被告及
10 其家人使用之狀況，應知之甚詳，卻於40年間均未向被告提
11 起請求拆屋還地之訴訟，反而容任被告繼續使用系爭土地，
12 應認原告對系爭使用借貸契約有所知悉，揆諸前揭說明，原
13 告自應受系爭使用借貸契約之拘束。

14 (五)再按有左列各款情形之一者，貸與人得終止契約：四、借用人
15 死亡者；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
16 返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第472
17 條第4款、第767條第1項前段、中段固有明文。準此，使用
18 借貸關係並不因借用人之死亡當然消滅（最高法院70年度台
19 上字第4395號判決參照），僅貸與人得終止契約，請求返還
20 出借之物。按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承
21 受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人
22 之權利、義務，不因繼承而消滅，民法第1148條第1項前
23 段、第1154條定有明文。且貸與人權利義務本應由其繼承人
24 包括的繼承。貸與人生前果有允許借用人之事，則雙方顯已
25 成立使用借貸契約。因此契約所生之權利義務，既應由其繼
26 承人繼承，在此契約未經合法終止或因其他事由而失其效力
27 前，借用人即有使用之合法權源，殊難遽指為無權占有（最
28 高法院70年度台上字第1607號判決參照）。又按終止權之行
29 使，依民法第263條準用同法第258條規定，應向他方當事人
30 以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，該意思表
31 示，應由其全體或向其全體為之，此為終止權行使之不可分

01 性。經查，系爭使用借貸契約於締結當時，甲、乙建物尚未
02 區分為二門牌，業經本院認定如前，故系爭使用借貸契約之
03 標的應為甲、乙一體之建物，而締約之當事人為黃賽、林清
04 文、林清龍。其中林清文雖已於95年5月8日死亡（限閱卷參
05 照），並由被告繼承，然林清龍現仍健在，揆諸上揭說明，
06 原告終止系爭使用借貸契約，與民法第472條第4款規定之要
07 件不合，自難准許，故系爭使用借貸契約應屬有效存在。

08 (六)至被告雖主張原告與591號土地之所有人林老枝有就附圖編
09 號589(2)、591(2)土地有無償互換使用之事實，應係成
10 立有償之租賃契約，而非使用借貸契約云云。按使用他人之
11 物，如為無償，即係借貸；如為有償，則屬租賃，此乃二者
12 區別之所在。互相交換土地使用契約，係一方以土地交付他
13 方使用為對價，而使用向他方換來之土地，既屬有償，性質
14 上即與租賃無殊（最高法院110年度台上字第2376號判決意
15 旨參照）。經查，被告固辯稱原告與林老枝就附圖編號589
16 (2)、591(2)土地有無償互換使用之事實，且附圖編號5
17 91(2)土地（即系爭道路）有供原告神轎出入、清運垃圾
18 云云，然被告未能提出該2人有同意無償互換之相關書面資
19 料，且系爭道路屬高雄市大社區中華路125巷之一部分，依6
20 2年及69年之空照圖，系爭道路於62年12月16日前即已存在
21 等情，有62年12月16日即69年4月25日林業及自然保育署航
22 測及遙測分署空照圖為據（院卷第191頁至第193頁、第311
23 頁、第315頁）；佐以高雄市大社區中華路125巷原名為「仙
24 公廟巷」，仙公廟巷沿路於35年10月1日開始有住戶設立戶
25 籍，並於62年11月1日路名調整為「中華路125巷」乙節，有
26 高雄市仁武戶政事務所113年8月30日高市仁武戶字第113703
27 66300號函為參（院卷第341頁）；酌以高雄市大社區中華路
28 125巷之部分巷道屬62年9月27日發布寬度8公尺計畫道路等
29 情，亦有高雄市政府都市發展局113年8月30日高市都發開字
30 第11334242000號函及附件為據（院卷第337頁至第340
31 頁），可知系爭道路自62年迄今存在已久，並早已經政府編

01 定路名、開發道路，附近居均可無償通行使用，是被告辯稱
02 林老枝有同意原告無償使用系爭道路，作為被告無償使用附
03 圖編號589（2）部分土地之代價，要與事實不符，難以採
04 信。

05 (七)據此，被告占用附圖編號589（2）部分土地，既係本於系爭
06 使用借貸契約而來，且系爭使用借貸契約亦未經終止，被告
07 自有合法之占有權源。

08 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定，
09 請求被告應將坐落甲建物其中占用坐落系爭土地如附圖所示
10 編號589（2）部分（面積為33平方公尺）之建物及附屬圍牆
11 拆除騰空後，將該占用之土地返還予原告；被告應給付原告
12 106,502元，及其中102,872元自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率5%計算之利息；被告應自113年11月1日
14 起至返還第一項土地止，按月給付原告748元，均無理由，
15 應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦失所附
16 麗，應併予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核於判決之結
18 果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
21 民事第二庭 法 官 楊凱婷

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
26 書記官 楊芷心

27 附圖：高雄市仁武地政事務所收件日期113年8月30日仁法土字第
28 19000號土地複丈成果圖