

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第491號

原 告 蘇俊升
蘇俊源
蘇正明
蘇正林

共 同
蘇皇各

訴訟代理人 張清富律師

被 告 黃國義

黃淑敏
黃鄭金珠
黃天龍

被 告 聖南宮國寶廟

兼法定代理 黃國義
人

共 同
訴訟代理人 吳春生律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院民國114年3月6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

壹、程序部分：

一、按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求

01 之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第
02 2款定有明文。原告起訴原以黃國義、黃淑敏為被告，及聲
03 明：(一)被告應將系爭土地上之系爭建物拆除，將土地交還予
04 原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於審理中追加黃鄭
05 金珠、黃天龍、聖南宮國寶廟為被告（卷一第154頁、卷二
06 第36頁），並變更聲明為：(一)被告聖南宮國寶廟應將坐落高
07 雄市○○區○○段00000地號土地、同段325-2地號土地（下
08 合稱系爭土地）上，如附圖（即高雄市政府地政局岡山地政
09 事務所複丈日期民國113年5月24日複丈成果圖）所示暫編地
10 號324-2(2)、325-2(2)之廟宇本體及廟宇前方廣場上之324-2
11 (3)、324-2(4)香爐拆除，並將占用土地交還予原告。(二)被告
12 黃淑敏、黃國義、黃鄭金珠、黃天龍應將系爭土地上如附圖
13 所示暫編地號324-2(1)、325-2(1)未保存登記建物拆除，並將
14 占用土地交還予原告。(三)願供擔保，請准宣告假執行（卷二
15 第332頁）。核原告所為之追加被告及變更聲明係基於同一
16 基礎事實，核無不合，應予准許。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00000地號（原地號：
19 高雄縣○○鄉○○村○○○段00000地號）、同段325-2地號
20 土地（原地號：高雄縣○○鄉○○村○○○段00000地號。
21 下分稱系爭324-2、325-2地號土地，合稱系爭土地）為原告
22 所有，應有部分如附表所示。系爭土地上如附圖所示暫編地
23 號324-2(1)、325-2(1)建物（即門牌號碼高雄市○○區○○里
24 ○○○村000○○號未辦保存登記建物。下稱系爭A建物），及
25 如附圖所示暫編地號324-2(2)、325-2(2)廟宇本體及廟宇前方
26 廣場上之324-2(3)、324-2(4)之香爐，現作為聖南宮國寶廟使
27 用（門牌號碼高雄市○○區○○里○○○段00000號。下稱
28 系爭B建物，與系爭A建物合稱系爭建物）。系爭B建物依高
29 雄市政府民政局112年3月31日高市民政宗字第11230695500
30 號函檢附之登記資料，其原始管理人為黃清芳，建立時間為
31 73年6月，可認該廟係黃清芳所興建及管理。而系爭A建物亦

01 為同時由黃清芳所興建，作為居住及管理廟宇使用。系爭A
02 建物為未保存登記建物，黃清芳過世後，事實上處分權為全
03 體繼承人即被告黃國義、黃淑敏、黃鄭金珠、黃天龍等全體
04 繼承人繼承而共同共有。系爭建物無權占用系爭土地，已妨
05 害系爭土地之使用，並有違反土地使用分區之限制（系爭土
06 地位於農業區）之情形，經原告多次請求被告拆除，均未獲
07 處理。原告既為系爭土地之所有權人，自得請求無權占有系
08 爭土地之被告，將系爭建物拆除，並將占用土地還原告。爰
09 依民法第767條規定提起本訴等語。並聲明：如上開變更後
10 之聲明所示。

11 二、被告則以：

- 12 (一)、系爭B建物與該廟北側之未保存建物之系爭A建物均坐落在系
13 爭土地上，其建造之過程為被告黃淑敏、黃國義、黃鄭金
14 珠、黃天龍之被繼承人黃清芳（109年9月28日死亡）原在雲
15 林講道行教，嗣於6、70年代前來岡山立足，仍從事道教工
16 作，因而結識訴外人蘇景，蘇景因而成為其信徒，復因系爭
17 324-2地號土地於當時位處偏僻荒野，蘇景乃同意由黃清芳
18 建廟，而與黃清芳成立無償借貸之使用借貸契約（下稱系爭
19 使用借貸契約），此有蘇景蓋章填寫之土地使用權同意書可
20 證。按諸台灣早期社會之民間信仰，老一輩之人不乏具有捐
21 地建廟乃係厚積陰德行善之觀念。黃清芳於建廟之前先在廟
22 地旁側建造系爭A建物，供臨時宮廟工程事務所及黃清芳及
23 家人起居之用（建廟完成後一部分則改建為公用廁所，供信
24 徒使用）。
- 25 (二)、73年間系爭B建物建造完成，至77年間，系爭325-2地號土地
26 之原所有權人即訴外人趙松根、趙松樟，前來向黃清芳告知
27 寺廟占用其等共有之系爭325-2地號土地（為農地），黃清
28 芳遂向趙松根、趙松樟以新臺幣（下同）212,800元承買，
29 但因黃清芳當時戶籍尚在外地（黃清芳戶籍係設在臺北縣○
30 ○市○○里○○路000巷00號，76年2月18日始遷入瓊林里瓊
31 林路992-16號，即寺廟現址，有戶籍謄本及高雄縣政府寺廟

01 登記表該寺廟管理人黃清芳住於永和市上址可稽)，依當時
02 之法令不能取得自耕能力證明書登記為所有權人，黃清芳乃
03 借用蘇景名義承買並借名登記於蘇景名下而與蘇景成立借名
04 登記契約（下稱系爭借名登記契約）。

05 (三)、系爭2筆土地，於6、70年代為農地，並無耕作之事實，且建
06 廟於當時之觀念，係屬善事及厚積陰德行善之觀念，故蘇景
07 乃願捐地建廟及出借名義做為登記名義人，故就系爭324-2
08 地號土地部分，兩造間有無償借用之系爭使用借貸契約關係
09 存在；就系爭325-2地號土地部分，兩造間有借名登記之系
10 爭借名登記契約關係存在，被告並非無權占有等語置辯。並
11 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
12 決，願供擔保免為假執行。

13 三、兩造不爭執事實：

14 (一)、系爭土地「依土地登記謄本所載」為原告所共有，應有部分
15 如附表所示。

16 附表：

17

編號	共有人	應有部分	
		324-2地號	325-2地號
1	蘇正林	1/4	1/4
2	蘇皇各	1/4	1/4
3	蘇正明	1/4	1/4
4	蘇俊源	1/8	1/8
5	蘇俊升	1/8	1/8

18 (二)、系爭土地上有系爭A建物及系爭B建物坐落其上。系爭A建物
19 作為寺廟之人居住及管理廟宇使用；系爭B建物作為「聖南
20 宮國寶廟」寺廟之宮廟本體建物。

21 四、本件爭點：被告占有使用系爭土地有無合法權源？有無被告
22 抗辯之系爭借名登記契約存在？原告請求被告應將系爭建物
23 拆除，將占用土地返還予原告，有無理由？

24 五、本院論斷：

01 原告就其主張之上開事實，雖提出系爭土地之登記謄本、系
02 爭建物占有土地現狀照片、蘇景遺產稅核定通知書等為證
03 （卷一第19頁以下，卷二第63頁以下），惟為被告所否認，
04 抗辯如上所述，並提出土地使用權同意書、土地買賣所有權
05 移轉契約書、系爭寺廟慶典廟會照片、系爭寺廟原有通路位
06 置圖、土地買賣渡證、瓊子林段414-2舊式土地登記謄本、
07 高雄市稅捐稽徵處房籍證明書、2022年3月28日手機L I N
08 E對話照片、2022年5月29日手機L I N E對話照片、航照
09 圖等為證（卷一第257頁以下，卷二第49頁以下、第75頁以
10 下、第348頁以下、第412頁以下）。而就被告之上開抗辯，
11 原告雖否認，然查：

12 (一)、證人黃水樹具結後證稱「（你認識黃清芳，及成為黃清芳及
13 被告聖南宮國寶廟的信徒，大概是在什麼時候？有多久
14 了？）當時約民國71年左右，當時我生意失敗，經過人家介
15 紹認識黃清芳，當時黃清芳在幫人家辦事情，從當時成為他
16 們的信徒。」、「（你有經常跟隨黃清芳或是在被告聖南宮
17 國寶廟這邊嗎？）並沒有跟隨，但是我常常去被告聖南宮國
18 寶廟泡茶，師父黃清芳在那邊辦事情，我就在旁邊泡茶，因
19 為我那時候生意失敗，沒有什麼事情可以做。」、「（黃清
20 芳蓋聖南宮國寶廟過程及使用土地及買賣土地的狀況你是否
21 清楚？）都清楚。」、「（被告聖南宮國寶廟有兩個建物，
22 一個是黃清芳居住使用、一個是被告聖南宮國寶廟的本體，
23 大約是如何使用的狀況？）當時是瓊西段324-2號有一個信
24 徒叫蘇景，我們都叫他「阿水伯」，他因為也被師父黃清芳
25 感應，就捐獻瓊西段324-2地號的土地，就是靠近溪邊的那
26 塊土地，包含那條溪的那塊地。因為黃清芳他自己會看地
27 理，黃清芳就自己看完地之後蓋廟，看要蓋多寬，蓋了之
28 後，在72年蓋的時候，到75年時，有一個人出來主張說師父
29 （我說的師父就是指黃清芳，因為我不敢直呼他的名字，所
30 以我就用師父來代替），你怎麼用我們的地蓋廟？占用的那
31 塊土地好像是325-2地號土地。」、「當時對方也很客氣，

01 問師父要怎麼處理，一開始說，師父不然你就拆一部分的地
02 方，把地還給我，師父就打電話叫我過去，跟我問說如何處
03 理，我反問師父，這樣子我們要如何處理才好？師父這塊地
04 地理相當好，我們盡量籌錢把它買下來。當時開價很高，後
05 來我們一直拜託他們，說這是廟要使用的地，我們還跑去他
06 任職的農會找他，他是燕巢農會的一個股長，我說因為廟要
07 使用的，希望價錢不要太高，他說他還有一個共有的弟弟需
08 要商量，這樣子後來一直談到最後敲定90萬元，我跟他講好
09 90萬回去之後，師父跟我說這90萬元的錢要怎麼來，我要出
10 多少？因為我70年時我有犯票據法，所以時間我記得很清
11 楚，後來我就硬籌出4萬元捐獻給師父。當時師父說要寫收
12 據，我說不用，因為當時一般的習慣收據也是拿去金爐化
13 掉，所以我就說不用收據了。後來是其他的信徒一起捐的
14 錢，至於其他信徒各捐了多少，因為是秘密，所以不清楚。
15 所以系爭土地真的是信徒一起捐獻錢給師父去買下來的，為
16 何後來會登記給蘇景名下，是因為當時師父的戶籍還在雲
17 林，無法登記，後來因為當時買農地要有自耕農身分，需要
18 申請自耕證明書，才會登記給蘇景名下，當時大家都很好，
19 他來廟這裡都不太說話，喝完茶就走，當時因為蘇景的土地
20 與我們相連隔壁，要聲請自耕證明書也最方便，後來就借他
21 的名字來登記。當時是我介紹一個岡山的代書去辦理的，代
22 書叫鄭天枝去幫他辦理，代書當時有說要寫土地同意書才符
23 合條例，當時「阿水伯」說好，沒有問題，而且也有寫了土
24 地同意書。」、「（提示卷二第49頁土地買賣所有權移轉契
25 約書、51頁土地使用權同意書，這兩份契約書及同意書你有
26 沒有看過，是否就是當初寫的那兩份？）就是這兩份，同意
27 書是代書建議的，他說這樣大家將來比較沒有話講。」、
28 「（簽系爭買賣契約書及土地同意書你是否都在場？）有，
29 我都在場，因為代書是我朋友，所以我都有在場，而且代書
30 費只收了一半。」、「（剛才上面提示的土地使用權同意
31 書，為何沒有記載日期？）為什麼沒有記載日期我不知道，

01 我是在旁邊，我沒有去看，沒有去參與簽約。」、「另有一
02 個補充要點，地主蘇景在86年死亡，當時的習俗是辦完喪事
03 之後會辦宴席請辦喪事的人吃飯，當時黃清芳有邀蘇景的兒
04 子就是被告黃國義還有我，說我們人多一點去幫忙比較好
05 看，當時蘇景有三個兒子，其中第三個兒子，黃國義都叫他
06 三叔，當時三叔說老人家已經死亡了，你們要趕快來把借老
07 人家名義登記的那塊地，要趕快辦一辦過戶，要在5年以內
08 趕快辦一辦，但是因為那個地已經蓋廟在上面了，所以無法
09 請自耕證明，而且要繳350萬元的土地增值稅的稅金，叫我
10 們要趕快去籌這350萬元的稅金，如果我們把350萬元給他，
11 他們就會辦理過戶給廟這邊。後來這350萬元因為師父他們
12 沒辦法，就拿不出來。」、「（提示卷二第87頁以下之同段
13 417、414、412-3、413地號等4比土地之土地買賣契約書，
14 這4份土地買賣契約書你是否看過？買賣這4比土地的過程
15 是否清楚？）這4份我沒有參與，但是後來事後師父有拿這
16 些契約書給我看，當初師父買旁邊占用的鄰地後，沒有去辦
17 理登記，只有寫那些土地買賣契約書，我有看到買賣契約書
18 就跟師父說，你向別人購買土地，你就要去辦理登記，當時
19 師父說，沒有關係，那只是要過路用而已，應該不會有爭
20 執，他們不敢跟神明吞了這些地。」、「（當初買這些路的
21 地，是否因為當初廟沒有路？）是的。現在已經有路了，是
22 由政府徵收溪旁邊的土地，興建了現在的出入道路。」、
23 「（剛才法院有提示土地買賣契約書及土地使用同意書給你
24 看，上面的簽名是不是蘇景本人簽的？）我剛才有說，我在
25 旁邊而已，沒有參與簽約，所以是不是蘇景本人簽的，我不
26 清楚，但是應該不是蘇景本人簽的名，應該是代書寫好名字
27 之後，請蘇景蓋章的。」、「（兩份契約書上面的印章，是
28 蘇景本人蓋的章？）是。」、「（蘇景蓋用的是如何來的？
29 是代書去刻的還是蘇景的印鑑章？）印章如何來的及是不是
30 蘇景的印鑑章我不清楚，但是現場就有蘇景的章在那邊，但
31 在現場的那個章怎麼來的我不清楚。」、「（再確認一次，

01 那兩份文件是蘇景一起蓋的嗎？）是的。」等語（見卷二第
02 166頁以下之證人筆錄）。證人之上開證詞，核與被告之抗
03 辯相符，且為其現場見聞，並業經具結，且與下述之事證
04 （詳下述）符合，應可採信。

05 (二)、依下述之事證，應堪認與被告之抗辯相符而可採信：

06 1、依兩造之上開主張抗辯可知，系爭B建物於73年間起開始興
07 建，興建過程大約於3、4年始完成如現狀，開廟後香火極為
08 鼎盛，為當地居民之信仰中心，地方人士均有參與廟會、祭
09 典，並由黃清芳擔任法師主持，為當地區之盛事（此有被告
10 提出之上開現場照片可證），上開事實，蘇景自不可能不
11 知。衡諸經驗法則及通常事理，蘇景既知上開情形，如黃清
12 芳係未經蘇景同意借用土地及其只是出借名義之登記名義
13 人，蘇景豈有於黃清芳之多年期間在系爭土地上大興土木，
14 及開廟後多年來在當地居民聚集參與祭典活動之情形之下，
15 均未異議，亦未向黃清芳主張權利或提起訴訟之理。故被牛
16 抗辯蘇景或因亦為黃清芳之信徒，或老一輩之人認捐地建廟
17 乃係厚積陰德行善，資助建廟乃係善行，可福庇保佑其家族
18 觀念，加以70年代系爭土地係屬荒蕪之地，交通不便，無甚
19 耕種地利，而無償出借提供土地及出借名義以供黃清芳用以
20 建蓋該宮廟，應與當時之經驗法則及通常事理相符而堪採
21 信。

22 2、依高雄縣政府寺廟登記表所載，該寺廟所在地地段地號係載
23 明瓊子村段414-3地號，所有權人名義及權狀字號或其他證
24 明文件，則載明「蘇景五八岡字第3659號」等情，應可推知
25 證蘇景應有提出其土地權狀供黃清芳申請寺廟登記，否則蘇
26 景豈能知悉上開土地權狀字號（土地所有權狀字號非如土地
27 坐落地號，並未於於土地登記本上記載，如非蘇景提供，被
28 告應無從知悉）。

29 3、又系爭325-2地號土地依買賣所有權移轉契約書及登記謄本
30 所載，係於77年3月以蘇景之名義向趙松根、趙松樟2人購
31 買。而77年3月7日系爭B建物已建造完成，如蘇景並非只是

01 系爭借名登記契約之登記名義人，衡諸經驗法則及通常事
02 理，其豈有明知土地上已興建有寺廟，而仍願意購買之理，
03 及任由聖南宮國寶廟占用而多年來均未異議之理。

04 4、原告雖主張依聖南宮國寶廟之寺廟登記證所載，係記載聖南
05 宮國寶廟未取得土地使用同意書、未取得建築執照及使用執
06 照，是被告抗辯並非事實云云。惟上開事項只是被告申請寺
07 廟登記時，於行政機關之審核是否核准之審查事項，參以，
08 70年代尚屬農業社會，於鄉下農村建廟與自行建造房屋，未
09 經政府機關許可即自行建造，是當時常有之情形，是上開記
10 載，尚不足以否定上開證人及事證之證明力，而為不足以為
11 有利於原告之認定，其此部分之主張，尚不足取。原告雖另
12 主張迄至黃清芳於109年過世為止，被告均未向原告請求移
13 轉登記，可見兩造間並無系爭借名登記契約存在云云，惟
14 查，權利人因各種原因多年未行使權利，所在多有，為常見
15 之情形，因此被告未向原告請求移轉所有權登記，並不足以
16 為有利於原告之認定，其此部分之主張，並不足取。另原告
17 雖又主張蘇景同意向趙氏兄弟承購系爭325-2地號土地，乃
18 係相信將來黃清芳會予以優購云云，為被告所否認，而原告
19 僅空言主張，並未提出任何證據以實其說，即不足採。

20 5、又就原告主張系爭A建物亦為同時由黃清芳所興建，作為居
21 住及管理廟宇使用，黃清芳過世後，事實上處分權為全體繼
22 承人即被告黃國義、黃淑敏、黃鄭金珠、黃天龍等全體繼承
23 人繼承而共同共有，而請求黃淑敏、黃國義、黃鄭金珠、黃
24 天龍等人拆除系爭A建物部分：

25 按「本廟為永久性，屬全體信徒所共有，其不動產及重要法
26 物應向主管機關登記。倘因故解散或撤銷時，其賸餘財產應
27 依法處理，不得以任何方式歸屬個人或私營企業，應歸屬高
28 雄市自治團體或政府指定之團體所有。必要時得悉數捐助成
29 立宗教法人管理，聲請法院辦理必要之處分」聖南宮國寶廟
30 組織章程第25條定有明文。經查，系爭A建物係做為聖南宮
31 國寶廟之廂房及公用廁所，供信徒使用，並不具有獨立性，

01 在性質上應屬聖南宮國寶廟之廟產，而非黃清芳或其全體繼
02 承人黃國義等人之個人財產，其等自非事實上處分權人。故
03 原告之此部分請求，除上開各段所述之理由外，依此理由，
04 亦屬無據，為無理由。

05 七、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

06 八、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併
07 予駁回。

08 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
09 辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果
10 不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

11 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

13 民事第一庭 法 官 郭文通

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

18 書記官 林香如