

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第177號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 薛西全律師

複代理人 潘紀綱律師

被告 天龍殿禪德寺

兼法定代理人 黃富平

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃富平應將坐落高雄市○○區○○段○○○○地號土地上
如附表及附圖所示之地上物拆除，並將該部分土地返還原告。

被告黃富平應給付原告新臺幣壹萬壹仟貳佰玖拾玖元，及自民國
一百一十二年十二月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之
利息；並應自民國一百一十二年十一月一日起至返還第一項所示
土地之日止，按年給付原告依第一項如附圖及附表所示土地之占
用面積及當年度申報地價年息百分之五計算之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔萬分之九九一五，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00000地號土地（下稱
系爭土地）為中華民國所有，原告為管理機關。被告黃富平
於系爭土地上搭建及設置如附圖及附表所示地上物（下合稱
系爭地上物），無權占用系爭土地。黃富平既無占用系爭土
地之合法權源，原告自得依民法第767條第1項前段、中段規
定，請求黃富平拆除系爭地上物及返還所占用之土地。另黃
富平無權占用系爭土地，受有利益，使原告受有無法使用土
地之損害，爰依民法第179條規定，請求黃富平給付原告相

01 當於租金之不當得利，依土地法第105條準用同法第97條第1
02 項規定，以系爭土地申報地價年息10%按占用面積及期間計
03 算，黃富平應給付原告自民國112年3月6日起至同年10月31
04 日止之不當得利新臺幣(下同)22,599元，及自112年11月1日
05 起至返還所占用土地之日止起，按當年度申報地價年息10%
06 以占用面積計算之不當得利。另因黃富平抗辯系爭地上物屬
07 被告天龍殿禪德寺(以下與黃富平合稱被告，如單指其一則
08 逕稱姓名或寺廟名稱)所有，惟天龍殿禪德寺並無一定之組
09 織，非屬非法人團體，系爭地上物應非天龍殿禪德寺所有；
10 如認天龍殿禪德寺屬非法人團體，且被告抗辯可採，原告即
11 請求天龍殿禪德寺拆除系爭地上物、返還土地，以及給付不
12 當得利，對天龍殿禪德寺主張之原因事實及請求權基礎同對
13 黃富平之主張等語，求為判決：(一)被告應將坐落系爭土地上
14 如附圖及附表所示系爭地上物拆除，並將上開土地返還原
15 告。(二)被告應連帶給付原告22,599元，及黃富平自起訴狀繕
16 本送達翌日起、天龍殿禪德寺自民事追加被告暨變更聲明狀
17 繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；
18 被告另應連帶給付自112年11月1日起至返還第(一)項土地之日
19 止，按第(一)項土地占用面積及當年度申報地價年息10%計算
20 之金額。

21 二、被告則均以：系爭地上物係天龍殿禪德寺之信徒出資興建，
22 屬寺廟所有。系爭地上物興建之初，被告並不知有越界建築
23 之情事，且原告當時未提出異議，依民法第796條規定，原
24 告不得請求移去或變更系爭地上物。系爭土地係畸零地，依
25 高雄市畸零地使用自治條例，畸零地無法單獨使用，需與毗
26 鄰土地合併使用，被告願支付使用補償金以繼續使用系爭土
27 地，原告之訴無法律上實益等語資為抗辯。並聲明：原告之
28 訴駁回。

29 三、本院協同兩造於113年11月19日言詞辯論期日彙整不爭執及
30 爭執事項如下(本院卷第253、255頁)：

31 (一)不爭執事項：

- 01 1.系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關。
- 02 2.系爭土地上有如附圖所示A建物、B停車棚、C鐵皮
- 03 屋、D鐵皮建物、E神龕、G鋼柱、I水泥地（下合稱
- 04 系爭地上物），系爭地上物共占用系爭土地面積86.49
- 05 平方公尺。
- 06 3.天龍殿禪德寺未經寺廟登記，亦非法人或人民團體。
- 07 4.A建物、B停車棚、C鐵皮屋、D鐵皮建物、E神龕供
- 08 天龍殿禪德寺廟務之用。天龍殿禪德寺由黃富平管理及
- 09 處理事務。

10 (二)爭執事項：

- 11 1.系爭地上物屬何人所有？原告依民法第767條第1項前
- 12 段、中段規定，請求被告將系爭地上物拆除並返還所占
- 13 用之土地，有無理由？
- 14 2.原告依民法第179條規定，請求被告給付上開占用部分
- 15 相當於租金之不當得利，有無理由？

16 四、得心證之理由：

17 (一)系爭地上物屬何人所有？原告依民法第767條第1項前段、

18 中段規定，請求被告將系爭地上物拆除並返還所占用之土

19 地，有無理由？

20 1.系爭地上物屬何人所有？

21 (1)按現行法例對於僧道私人建立私有寺廟，並不禁止，

22 如僧道不以出捐為目的而以其一私人或集合多數人之

23 個人私有財產建立寺廟並管理者，自應與一般私人同

24 視，寺廟財產屬於僧道個人私有，不適用監督寺廟條

25 例。私人建立並管理之寺廟，既不適用監督寺廟條例

26 之規定，自應聽憑該私人之處分，至所謂私人，固不

27 問其是否為僧道（司法院院字第715號、院字第817號

28 解釋、最高法院95年度台上字第7號裁判意旨參

29 照）。次按私人捐施於寺廟之財產，其所有權不屬於

30 原施主，而應屬諸寺廟，要必私人自始以自己所有之

31 意思而建立寺廟，始歸其私人所有（最高法院82年度

01 台上字第328號裁判意旨參照)。申言之，信眾捐施
02 於私人開設管理之寺廟之財產，歸該私人所有。再按
03 所謂非法人之團體，乃未經法人登記，無權利能力，
04 必須設有代表人或管理人，有一定之名稱及事務所或
05 營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當
06 之(最高法院64年台上字第2461號裁判意旨參照)。

07 (2)查系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關；系爭
08 土地上為如附圖及附表所示之系爭地上物所占用，占
09 用面積合計86.49平方公尺等情，為兩造所不爭執，
10 並經本院會同兩造及仁武地政事務所人員到場勘驗無
11 誤，有系爭土地登記公務用謄本、本院勘驗筆錄、現
12 場照片及土地複丈成果圖(即附圖)在卷可參(審訴卷
13 第67頁、本院卷109至129、193頁)，堪可認定。被
14 告雖辯稱系爭地上物為天龍殿禪德寺之信徒出資興建
15 及設置，為寺廟所有，並非黃富平所興建或設置等
16 語。查天龍殿禪德寺並非經登記立案之寺廟，亦非法
17 人或人民團體，為兩造所不爭執，天龍殿禪德寺並非
18 權利主體，無從為系爭建物之所有權人。另依黃富平
19 於涉犯竊佔罪嫌之本院113年度易字第5號刑事案件
20 (下稱系爭刑案)警詢時陳稱：「(你為何要占用仁
21 武區慈惠段809-1地號土地之水利用地並加蓋鐵皮屋
22 做為己用?)因為這地號原本是一條水溝，這條水溝
23 當時有人掉下去跟裡面有毒蛇，都是我去處理的，我
24 旁邊都有種植農作物並蓋一間小廟，直到10多年前仁
25 勇橋在建設時，農作物跟廟都弄掉來做便道，前面的
26 水溝由岡山營造廠填滿之後再做成便道，之後我才利
27 用該地號搭建宮廟。」等語(系爭刑案警卷第2頁)，
28 堪認系爭地上物為黃富平所興建及設置，屬其所有。
29 又被告雖抗辯系爭地上物是信徒捐的等語(本院卷第8
30 7頁)，惟被告同時亦稱：黃富平是天龍殿禪德寺的廟
31 公；系爭地上物是信徒捐的，信徒捐的錢不夠，就是

01 黃富平出的，因為黃富平是神的代理人；從有這間廟
02 開始，不夠的錢都是黃富平出的等語(本院卷第87
03 頁)，黃富平並於本院另案113年度簡上字第43號返還
04 土地事件(下稱另案)開庭時稱：興建坐落高雄市○○
05 區○○段000地號土地(即系爭土地之鄰地)上之鐵皮
06 建物的錢是信徒出的，但是我們沒有製作帳本等語
07 (見另案第二審卷第54頁)，可知天龍殿禪德寺並無獨
08 立之金錢及帳務資料，且黃富平於本院審理時自承：
09 只有他在處理天龍殿禪德寺的事情，沒有其他人處理
10 等語(本院卷第85頁)，此與須有集合多數人共同經
11 營，並有一定之目的及獨立財產之「非法人團體」不
12 符，故天龍殿禪德寺非屬非法人團體，洵堪認定。據
13 上可知，黃富平以個人所有之意思興建及設置天龍殿
14 禪德寺之建物及地上物，縱有信徒捐贈，該等信徒並
15 非以自己所有之意思建立寺廟，信徒捐施於黃富平開
16 設管理之寺廟之財產，歸屬黃富平所有，黃富平再以
17 信徒捐贈之金錢興建及設置系爭地上物，故系爭地上
18 物屬黃富平所有，非屬天龍殿禪德寺所有，亦非信徒
19 所有。

20 2.原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被告將
21 系爭地上物拆除並返還所占用之土地，有無理由？

22 (1)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
23 還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害
24 其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項
25 定有明文。復按原告以無權占有為原因，請求返還土
26 地者，原告就土地為其所有及被告占有之事實已為舉
27 證證明，被告以其非無權占有為抗辯者，原告對其土
28 地被無權占有之事實無舉證責任，被告應就其取得占
29 有係有正當權源之事實證明之。

30 (2)承前所述，系爭地上物係由黃富平所興建及設置，由
31 黃富平取得所有權，黃富平雖抗辯其先前不知有占用

01 系爭土地之事，惟無權占用他人土地者，與其主觀上
02 之認知無涉，黃富平迄至言詞辯論終結未能提出其有
03 何占用系爭土地之合法權源，其於系爭土地上興建及
04 設置系爭地上物，自屬無權占用，是原告依民法第76
05 7條第1項前段、中段規定，請求黃富平拆除系爭地上
06 物，並將占用之土地返還原告，即屬有據。至原告主
07 張系爭地上物為天龍殿禪德寺興建，請求天龍殿禪德
08 寺拆除系爭地上物一節，揆諸前揭說明，自屬無據。

09 (3)按土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界
10 者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請
11 求移去或變更其房屋，民法第796條第1項前段定有明
12 文。惟倘建築房屋之初，尚非土地所有人或其他有利
13 用土地權利之人，應屬單純之「無權占有」而無該條
14 之適用（最高法院107年度台上字第644號判決意旨可
15 參）。又上揭規定之立法意旨在維護房屋及與房屋有
16 相當價值建築物之社會經濟，故僅適用於房屋一部分
17 建於他人土地上之情形，倘為「房屋整體以外」越界
18 加建之建物或地上物，經鄰地所有人請求拆除之情
19 形，原無礙所建房屋之整體，自無適用上開規定之餘
20 地。黃富平抗辯其興建房屋之初，並不知有越界建築
21 之情事，且原告當時未提出異議，依民法第796條規
22 定，原告不得請求移去或變更其房屋等語，查黃富平
23 自陳其因使用系爭土地之鄰地即坐落高雄市○○區00
24 000地號土地而繳納使用補償金等語（本院卷第215
25 頁），再依其於系爭刑案所提出同段799地號土地之
26 國有土地使用使用補償金繳款通知書及808-3地號土
27 地之市有基地使用補償金繳費單（系爭刑案警卷第1
28 7、19頁），可知上開土地分別為中華民國、高雄市所
29 有，復參酌另案卷附同段809地號土地之土地登記公
30 務用謄本（另案第一審卷第145頁）記載該土地為中華
31 民國所有，足見黃富平並非799、808-3、809地號土

01 地之所有權人，其亦未能指明及舉證其為上開三土地
02 之有利用土地權利之人，則其於上開三土地興建A建
03 物、B停車棚及D鐵皮建物，該等地上物再越界占用
04 系爭土地，與民法第796條第1項所定須為「土地所有
05 人」建築房屋逾越鄰地之要件不合，自無上開規定之
06 適用。另A建物乃天龍殿禪德之房屋前方延伸建築之
07 遮雨棚，非房屋本體，另B停車棚、E神龕、G鋼
08 柱、I水泥地均非房屋，並非房屋或與房屋有相當價
09 值建築物，揆諸上揭說明，自無民法第796條第1項規
10 定之適用。又E神龕與G鋼柱之全部範圍均在系爭土
11 地內，並非由鄰地逾越至系爭土地之房屋，亦與民法
12 第796條第1項規定之要件有間。準此，本件並無民法
13 第796條第1項規定適用之餘地。

14 (4)被告另抗辯系爭土地係畸零地，依高雄市畸零地使用
15 自治條例，畸零地無法單獨使用，須與毗鄰土地合併
16 使用，被告願支付使用補償金以繼續使用系爭土地，
17 原告之訴無法律上實益等語。查系爭土地總面積97·
18 26平方公尺，被告未指明系爭土地有何符合畸零地之
19 情形。況不論土地是否為畸零地，均非黃富平得據以
20 占用系爭土地之合法權源，被告上開抗辯無足為
21 採。

22 (二)原告依民法第179條規定，請求被告給付上開占用部分相
23 當於租金之不當得利，有無理由？

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
25 其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人
26 之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之
27 觀念。準此，無權占有人顯係無法律上之原因而受利
28 益，並致土地所有權人受有損害，則土地所有權人自得
29 依不當得利之法律關係，請求無權占有人給付相當於租
30 金之利益。查黃富平所有之系爭地上物無權占用系爭土
31 地上合計面積86.49平方公尺之土地，自屬無法律上原

01 因而受有利益，致原告受有無法使用該部分土地之損
02 害，是原告依民法第179條規定，請求黃富平給付自112
03 年3月6日起至返還上開土地之日止無權占用系爭土地之
04 相當於租金之不當得利，核有所據。另系爭地上物並非
05 天龍殿禪德寺所有，業經本院審認如前，是原告請求天
06 龍殿禪德寺給付以系爭地上物占用系爭土地之不當得
07 利，即無理由。

08 2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
09 報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文
10 。又基地租用之租金，依土地法第105條之規定，亦準
11 用上開第97條第1項規定。所謂土地總價額，係以法定
12 地價為準，即土地所有權人依法所申報之地價；惟公有
13 土地應以各該宗土地之公告地價為申報地價，免予申報
14 ，土地法第148條，土地法施行法第25條及平均地權條
15 例施行細則第21條分別定有明文。另所謂年息10%為限
16 ，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價
17 年息10%計算之，尚須斟酌基地之位置、工商繁榮程
18 度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係
19 及社會感情等情事，以為決定。經查，系爭土地於112
20 年之申報地價為每平方公尺4,000元，有系爭土地之公
21 告現值/公告地價查詢結果附卷可參（本院卷第205
22 頁）。又黃富平於系爭土地上興建及設置系爭地上物供
23 天龍殿禪德寺廟務之用，系爭土地之西北側仁勇路，其
24 餘三面未臨路，周圍建物多為工廠、住家，生活機能較
25 不方便等情，有勘驗筆錄、正射影像圖及現場照片在卷
26 可考（本院卷第109至113、117至137頁）。本院審酌系
27 爭土地坐落之位置、工商業繁榮之程度，黃富平利用系
28 爭土地之經濟價值及所受利益等因素，認為黃富平所受
29 相當於租金之不當得利，按土地申報總價額年息5%計
30 算為適當。依此核算，黃富平112年3月6日起至同年10
31 月31日止(共7月又26日)以系爭地上物占用系爭土地之

01 不當得利為11,299元【計算式：4,000×86.49×5%÷12×
02 (7+26/31) =11,299.49，小數點以下四捨五入】，
03 另黃富平自112年11月1日起至返還所占用土地之日止，
04 按年應給付原告依附圖及附表所示系爭土地遭占用面積
05 及當年度申報地價年息5%計算之金額，原告上開不當
06 得利之請求，核屬有據；逾此部分之請求，則不應准許

07 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
10 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
11 利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明
12 文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
13 者，週年利率為5%，亦為同法第203條所明定。綜上所述，
14 原告依民法第767條第1項規定，請求黃富平拆除系爭土地上
15 之系爭地上物，及返還該部分土地，並依同法第179條規
16 定，請求黃富平給付11,299元，及自起訴狀繕本送達翌日即
17 112年12月5日（審訴卷第63頁）起至清償日止，按年息5%
18 計算之利息，暨自112年11月1日起至返還前開土地之日止，
19 按年給付原告依附圖及附表所示系爭土地遭占用面積及當年
20 度申報地價年息5%計算之金額，均為有理由，應予准許；
21 逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後認於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

24 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、第85
25 條第1項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

27 民事第二庭法 官 許慧如

28 附表：系爭地上物(占用土地之位置參照附圖所示)。

29 附圖：仁武地政事務所複丈日期113年6月7日(收件日期文號：11
30 3年5月10日仁法土字第9800號)土地複丈成果圖乙份(註：
31 圖面上漏未標明暫編地號809-1空地之位置，本院逕行補
32 入)。

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日

05 書記官 林榮志