

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第215號

原告 林昀震

訴訟代理人 蕭嘉豪律師

陳致璇律師

被告 保民宮

法定代理人 徐春峰

訴訟代理人 萬鴻均律師

上列當事人間返還土地等事件，本院於民國113年11月29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、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，
民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體設有代
表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並有
一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院64年台上
字第2461號判例參照）。本件被告保民宮係由主祀五穀神農
神帝之道教信徒依組織章程規定產生，所在地係於花蓮縣○
○市○○路0段00號，有獨立之財產，現登記負責人為徐春
峰等情，此有被告之寺廟變動登記證在卷可稽（本院卷第67
頁），堪認被告係由多數人所組成，有一定之名稱及事務
所，並有一定之目的及獨立之財產，且設有代表人對外代表
寺廟，屬民事訴訟法第40條第3項所定之非法人之團體，具
有當事人能力及訴訟能力。

二、原告起訴主張：被告保民宮未經原告同意，亦無合法權源，
擅自占用原告所有花蓮縣○○市○○段000地號土地（重測前
地號為花蓮縣○○市○○段000○0地號），並於系爭土地上
興建倉庫等地上物供其自用，原告於民國112年8月8日發函

通知被告於文到10日內解釋及說明，並提出拆屋還地之時間表，然被告函覆表示訴外人林金源(即原告父親)於61年間捐贈系爭土地約10坪，其所占用之範圍，並非係違法占地等語，然原告否認林金源就系爭土地與被告間有贈與契約存在，被告應就此部分為舉證，爰依民法第767條第1項前、中段之規定、不當得利之法律關係，請求被告拆除地上物並返還土地，及請求相當於租金之不當得利，提起本件訴訟，並聲明：被告應將坐落於花蓮縣○○市○○段000地號土地內(面積約41.04平方公尺)之地上物如附圖所示之斜線部分均拆除，並將上開土地騰空後返還原告；被告應連帶給付相當於租金之不當得利新臺幣(下同)6,074元，並自民事起訴狀繕本送達翌日起至返還上開土地止，按月給付原告101元；原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告起訴狀所附複丈成果圖(卷第39頁)所示之斜線部分，係原告父親林金源於61年6月捐贈予被告，作為興建保民宮之基地使用，此有被告宮廟正殿左側牆上記載「廟基地捐贈人林金源嘉禾段二六一-1號之內約十坪」可證，原告父親捐地後，被告即開始興建，並於63年5月落成，然當時民眾法律知識尚未普及，彼此基於信任，多未簽立書面，被告僅按一般建廟慣例，將捐地及捐款者名錄載於宮廟牆上作為依據，並不知道要辦理分割、移轉登記程序，倘林金源未將系爭土地捐贈被告，被告也不可能擅自將其名字及捐地內容記載於牆上，也不會將宮廟建於系爭土地上，保民宮於65年3月建成後，林金源即知宮廟之左側建築之一部分係坐落在系爭土地，若林金源無捐地之意思，為何林金源至73年3月17日將系爭土地以贈與為原因，移轉登記予原告前，均未曾對被告主張無權占有，顯見系爭土地確係林金源捐贈被告，被告係有權占有；綜認被告係無權占有(假設語，被告否認)，林金源於73年3月17日將系爭土地贈與原告後，原告即知悉保民宮左側建築之一部分佔用系爭土地，然原告至112年8月8日始向被告請求拆屋還地，期間經過40

01 年，原告均不曾請求被告拆屋還地或給付租金，可見應知悉
02 林金源贈與被告系爭土地一事，原告主張拆除之建物係於61
03 年建廟時同時興建，與宮廟主體連成一體，地基、樑柱均為
04 鋼筋混凝土，目前作為宮廟辦公、置物使用，系爭建物有相
05 當經濟利用價值，原告所有272地號土地總面積466.89平方
06 公尺，被告佔用面積僅41.04平方公尺，佔用比例為8.8%，
07 且系爭土地位於272地號土地之右上角，對原告使用其餘土
08 地並無任何影響，倘需拆屋還地，系爭建物其餘部分之結構
09 安全、功能完整必將受有影響，原告訴請拆屋還地，與其達
10 成取回土地目的間已嚴重失衡、違反比例，原告提起本件訴
11 訟屬民法148條之權利濫用等語為答辯，聲明：原告之訴駁
12 回。

13 四、本院之判斷：

14 (一)系爭花蓮縣花蓮縣○○市○○段000地號土地(重測前地號為
15 花蓮縣○○市○○段000○0地號)原為林金源所有，林金源
16 於民國73年2月15日贈與原告，由原告於同年3月17日以贈與
17 為原因登記為所有權人；系爭土地現有建物保安宮占用系爭
18 土地41.04平方公尺(如本院卷第37-39頁土地複丈成果圖所
19 示)，為兩造所不爭。原告主張被告係無權占有其所有系爭
20 土地請求命被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利
21 ；被告則以61年6月林金源捐地後，被告建物即開始興建，
22 並於63年5月落成，主張林金源就系爭土地於61年6月與被告
23 成立贈與契約，並提出刻於牆上之紀錄為證，主張其建物就
24 系爭土地有合法之占有權源，資為抗辯。故本件首要爭點乃
25 被告占用系爭土地是否為無權占有？

26 (二)按民法第767條第1項前、中段固規定：所有人對於無權占有
27 或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，
28 得請求除去之。然此物上請求權之規範基礎，乃源自所有物
29 之排他獨占之權能，亦即本於同法第765條規定，所有人，
30 於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，
31 並排除他人之干涉。所謂「法令限制之範圍內」，係指該法

01 令，對所有人之自由使用、收益、處分其所有物及排除他人
02 之干涉，設有限制者而言（最高法院87年度台上字第282號
03 民事判決）。近年來實務上亦認為民法第148條關於「權利
04 之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行
05 使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」之規定，係屬規
06 範上開所有權之排他權能應受限制之法令。最高法院111年
07 度台上字第721號民事判決即曾表示；「買受土地者雖無應
08 受拘束之特別情形，法院仍得因房屋所有人之主張，於具體
09 個案，斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀
10 態等一切情狀，如認定買受土地者行使所有權，違反誠信原
11 則、公共利益，或以損害他人為主要目的，則買受土地者之
12 物上請求權應受限制，而應駁回其請求。」之見解，雖係就
13 因買賣取得土地所有權之情形而闡釋，然關於因贈與而取得
14 土地所有權者，此規範原理應仍可援用。土地登記雖可發生
15 所有權移轉之效力，受讓人可依登記而取得「名義上」之
16 所有權，但倘讓與人本身就所有權之權能已有欠缺，依「繼
17 受人應不可能取得大於前手之權利」之讓與法理，此原本欠缺
18 之狀態，自不能因移轉登記而回復。本於權利讓與原理之繼
19 受範圍上限制，出讓人就所有物喪失實際管領權能，依事實
20 上處分權之概念，名義所有權人就其所有物未必實際占有或
21 具有事實上處分權，僅空為名義上所有權人。而本於債權契
22 約受讓所有物，但尚未自出讓人處取得標的不動產之「事實
23 上處分權」與「排他占有」等權能者，自無民法第767條第1
24 項之物上請求權可行使，否則即與誠實信用原則相違。

25 (三)經查，原告係於73年3月間因林金源之贈與而登記取得系爭
26 土地之所有權人，惟林金源已於61年間將系爭土地如原告自
27 行請花蓮地政事務所測量製作之複丈成果圖斜線部分約41.0
28 4平方公尺部分，捐贈被告興建廟宇之屋舍，有被告提出立
29 於廟內牆上之「樂捐芳名」碑文所記載「廟基地捐贈人」中
30 有「林金源/嘉禾段二六一之一號之內約十坪」等文字（卷
31 第131頁），可以證明捐地當時已將此事公告周知，而至今

01 逾50餘年，長期以來沒有爭議。又由被告興建宮廟所使用之
02 土地，悉由地方人士熱心捐贈，而依民間信仰及習俗，捐地
03 建廟可獲神明之庇佑，應無反悔收回之餘地，否則將遭天怒
04 人怨。由於捐贈土地後之分割及登記移轉所有權等，於當時
05 土地法令上辦理不易，且需支出相當費用，林金源未辦理捐
06 贈範圍土地之分割及所有權移轉登記，合乎當時之狀況，難
07 以未辦登記過戶而認有何事後反悔不捐之情事。

08 (四)稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財產無償給與他
09 方，他方允受之契約。系爭土地原所有人林金源將目前由被
10 告興建廟舍使用部分，於61年年間交付被告使用，雖未辦理
11 分割及移轉所有權登記，但依當時情形，被告取得上開系爭
12 土地部分乃本於林金源之贈與行為，因此對林金源而言，其
13 因贈與行為而就該部分土地已喪失支配及占有使用之權能，
14 成為權能欠缺之所有人，被告占有使用系爭土地部分即非屬
15 無權占有，亦無不當得利，甚為明確。嗣林金源雖於73年間
16 將系爭土地全部登記移轉所有權予原告，然就系爭被告已興
17 建廟舍占有使用中之部分，則並未能實際點交予原告，亦無
18 對被告之返還請求權可以讓與原告。林金源就已捐贈之系爭
19 土地部分，其所喪失之實際支配權能，應不因辦理所有權移
20 轉登記而可回復。原告於受讓系爭土地所有權時，亦應可明
21 知林金源就此部分已無實際支配或排他權能，則依誠實信用
22 原則，應不得對被告行使所有權之支配或排他權能。況且，
23 原告自繼受取得系爭土地所有權以來，長達40餘年期間從未
24 對被告主張應返還土地或給付租金，已有足以使人相信原告
25 承認及繼承林金源捐贈行為之客觀情狀，並考量捐贈土地建
26 廟，於民間習俗上具有相當公益性之行為，乃集合信眾一起
27 出錢出力建立地方信仰中心，此乃眾人共同創建之成果，非
28 僅一人力量而已，不應因一人之私而任意毀諾，致使其他眾
29 人捐贈錢財興建廟舍之貢獻及心靈安定力量（祈求神明庇
30 佑）期待受到破壞，致違背誠實信用，故考量法律秩序之安
31 定，對於本件而言，靜的安全法益之保障應高於父子間贈與

01 關係之動的交易安全之保護；社區發展、社會經濟及公共利
02 益之實現，應高於私有財產權之行使等各種狀況，原告為林
03 金源之法定繼承人，未拋棄繼承，本應繼承林金源贈與契約
04 之給付義務，其於40餘年後應無再主張撤銷贈與之正當性，
05 而有違背誠實信用或權利濫用之性質，應受權利失效法理之
06 拘束。而所謂捐贈，意即同時放棄租金或對價之請求，自無
07 嗣後再就占用利益主張相當租金之不當得利之理。

08 (五)對於執著債權契約具相對性，認為「除法律另有規定，或其
09 他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事
10 人間有其效力」的人，可以試著轉念想想。土地所有人建築
11 房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越
12 界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋，民法第79
13 6條第1項前段定有明文。茲被告宮廟一部興建於系爭土地，
14 係基於原地主林金源明知及明白表示同意下所為，其事件外
15 觀上或所形成結果上，與逾越地界建築房屋之形態無異，因
16 此事後縱使認為兩造間無贈與契約，依上開規定及舉輕以明
17 重之法理，林金源不得再依民法第767條第1項規定請求被告
18 拆屋還地，因此對於其所有土地已遭被告占用部分，林金源
19 已成為權能喪失之所有人，而林金源雖將系爭土地移轉所有
20 權予原告，系爭土地新的所有人依讓與之繼受取得法理，其
21 喪失之權能應不得因讓與行為而回復，是以原告亦不得對被
22 告主張拆屋還地。另被告於訴訟中曾主張適用或類推適用同
23 條第2項規定，請求以相當之價額購買越界部分之土地來成
24 立和解，解決本件紛爭，非無所據（惟未提起反訴，非屬本
25 件審理之範圍）。

26 (六)從而，原告依所有物返還請求權、不當得利返還請求權等，
27 聲明請求命被告拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，均
28 無理由，應予駁回。

29 (七)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列。

01 據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
02 文。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
04 民事第一庭 法 官 沈培錚

05 以上正本係照原本作成。

06 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。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
09 書記官 丁瑞玲