

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第285號

原告 黃志宏祭祀公業

法定代理人 黃鏡隆

訴訟代理人 曾子嘉律師

被告 宋振偉

兼

訴訟代理人 宋沁芬

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於中華民國115年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告宋振偉、宋沁芬應自坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示編號0000(1)面積157點75平方公尺暨坐落同段000地號土地如附圖所示編號000(1)面積53點61平方公尺土地上之建物（面積合計211點36平方公尺，即門牌號碼同鄉○○村○○路00號、○○鄉○○段000建號）遷出。

被告宋振偉應將上項建物拆除，並將該建物占用如附圖所示編號0000(1)、000(1)面積合計211點36平方公尺土地騰空返還原告。

被告宋振偉、宋沁芬應給付原告新臺幣6,814元，及自民國114年3月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告宋振偉、宋沁芬應自民國114年3月27日起至本判決第二項所示土地返還之日止，按月給付原告新臺幣262元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔2分之1，餘由被告宋振偉、宋沁芬連帶負擔。

本判決第一項得假執行；惟被告宋振偉、宋沁芬如以新臺幣102,600元為原告預供擔保後，得免假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣197,000元為被告宋振偉預供擔保後得假執行；惟被告宋振偉如以新臺幣591,808元為原告預供擔

01 保後，得免假執行。

02 本判決第三項暨第四項已屆期部分得假執行；惟被告宋振偉、宋
03 沁芬如以新臺幣6,814元暨各按月給付已屆期部分之總金額，為
04 原告預供擔保，得免為假執行。

05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
08 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不
09 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。

10 查本件原告起訴時聲明原為：（第1項）被告宋沁芬應自坐
11 落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地面積158.36平方公尺、
12 000地號土地面積53.85平方公尺，如附圖所示編號A面積合
13 計共212.21平方公尺之地上物（即門牌號碼同鄉○○村○○
14 路00號）遷出。（第2項）被告宋振偉、宋沁芬應將坐落屏
15 東縣○○鄉○○段0000地號土地面積158.36平方公尺、000
16 地號土地面積53.85平方公尺，如附圖所示編號A面積合計21
17 2.21平方公尺之地上物除去，將土地騰空返還予原告。（第
18 3項）被告宋振偉、宋沁芬應連帶給付原告新臺幣（下同）2
19 2,802元，及其法定遲延利息。（第4項）被告宋振偉、宋沁
20 芬應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項土地之日止，
21 按月連帶給付原告877元。嗣於115年1月16日當庭變更聲明
22 為：（第1項）被告應自屏東縣○○鄉○○段000○號之地上
23 物（即門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路00號）及增建部
24 分合計面積211.36平方公尺遷出。（第2項）被告應將坐落
25 屏東縣○○鄉○○段0000○0000地號土地上，如附圖所示編
26 號0000地號土地面積157.75平方公尺、000地號土地面積53.
27 61平方公尺（合計面積211.36平方公尺）即同段000建號含
28 增建部分之地上物均除去，並將該土地騰空返還予原告。

29 （第3項）被告應給付原告22,724元，及其法定遲延利息。

30 （第4項）被告應自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項
31 土地之日止，按月給付原告874元。經核，原告上開訴之變

01 更，請求基礎事實同一，均係以被告無權占用土地之基礎事
02 實而主張，亦為擴張或減縮應受判決事項之聲明，於上揭規
03 定亦無不合，應予准許。

04 二、原告主張：

05 (一)緣坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號、同段000地號土地

06 (下合稱系爭土地，分稱其地號)為原告所有。民國68年
07 間，原告尚未完成備查登記亦無管理人，不料訴外人黃鏡清
08 竟未取得全體派下員之同意，而於系爭土地上興建門牌號碼
09 屏東縣○○鄉○○村○○路00號之一層樓未辦理保存登記之
10 房屋乙棟(下稱系爭房屋)，占用系爭土地如屏東縣潮州地
11 政事務所114年屏潮法字第032700號複丈成果圖(即本判決
12 附圖，下稱附圖)所示，編號0000(1)面積157.75平方公
13 尺、編號000(1)面積53.61平方公尺，而無權占用系爭土地
14 迄今。嗣黃鏡清於91年間死亡後，系爭房屋由訴外人黃昊文
15 繼承；而原告於74年間已向○○鄉公所申請祭祀公業備查登
16 記，○○鄉公所亦於75年間核發派下員證明書，並於101年9
17 月21日登記由黃鏡隆任原告第三任管理人。嗣黃昊文因積欠
18 債務，致系爭房屋經法院拍賣後，於111年10月間，由被告
19 宋振偉拍定取得，並與被告宋沁芬同住其中。詎原告於114
20 年1月24日提起本件拆屋還地訴訟後，被告宋振偉竟於114年
21 6月10日另向地政機關辦理系爭房屋之建物保存第一次登
22 記，現系爭房屋已登記為屏東縣○○鄉○○段000○號建
23 物。

24 (二)查被告占用系爭土地，既無正當權源，依民法第767條規
25 定，原告自得請求被告遷出並除去系爭房屋，並請求騰空返
26 還占用範圍之土地，又被告無權占用系爭土地，自屬無法律
27 上之原因而受利益，致原告受有不能使用管理系爭土地之損
28 害，原告亦得依民法第179條規定，請求被告給付占用期間
29 即26個月相當於租金之不當得利合計22,724元，並應按月給
30 付原告874元等語。

31 (三)並聲明：如上一變更後聲明。

01 三、被告則以：

02 (一)系爭房屋於68年間興建時，原告尚未登記為法人，嗣原告依
03 祭祀公業條例第50條核發派下員證明書、經選任管理人報公
04 所備查後，亦未依該條規定處理其土地或建物，依法主管機
05 關應依派下員名冊，囑託該管土地登記機關均分登記為派下
06 員共有，則原告本件並無權利起訴及主張系爭土地之權利。

07 (二)又系爭房屋早於68年間竣工後，業已合法取得農舍之使用執
08 照，嗣後因設定抵押而遭債權人實行抵押權並僅拍賣建物，
09 而依民法第876條規定，被告於拍定斯時起，應就系爭房屋
10 所坐落之基地取得法定地上權，是被告就系爭房屋並非無權
11 占用。

12 (三)另系爭房屋本為原告派下員所興建，應屬土地及房屋同屬一
13 人所有，嗣縱因拍賣致土地及房屋所有權人各異，依民法第
14 425條之1規定，系爭房屋就占用系爭土地之範圍部分，應有
15 法定租賃權存在，故被告亦非為無權占有等語。

16 (四)並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保請准
17 宣告免為假執行。

18 四、經查，下列事項為兩造於本件審理中無爭執，並有系爭房屋
19 稅籍紀錄表(見本院卷第69頁)、○○鄉○○段000建號建物
20 登記第一類謄本(見本院卷第303頁)可稽，且經本院依職
21 權調閱本院執行處111年度司執字第10180號執行案卷核實，
22 再經本院偕同兩造及屏東縣潮州地政事務所人員至現場履
23 勘，而製有勘驗筆錄1紙(見本院卷第181頁)、現場照片數幀
24 (見本院卷第185頁)及複丈成果圖(見本院卷第275頁)等可
25 循，自堪信為真：

26 (一)系爭房屋原為訴外人黃鏡清於68年10月間所搭建，係坐落於
27 附圖所示編號0000(1)、000(1)土地上，原未辦理保存登
28 記，嗣於91年10月7日由訴外人黃昊文繼承而取得所有權或事
29 實上處分權；黃昊文之債權人於111年10月間聲請就系爭房
30 屋強制執行，經本院以111年度司執字第10180號執行案件
31 (下稱系爭執行事件)拍賣，由被告宋振偉拍定並取得所有

01 權或事實上處分權，被告宋振偉於111年10月11日取得本院
02 執行處核發之系爭房屋權利移轉證書；被告宋振偉並同意被
03 告宋沁芬入住及使用系爭房屋。

04 (二)被告宋振偉於114年6月10日申請就系爭房屋為第一次登記，
05 經地政機關核准後，該屋已取得○○鄉○○段000建號。

06 (三)系爭房屋占用0000、000地號土地情形，即如附圖所示。

07 五、本件爭點：原告主張被告應遷出及拆除系爭房屋、騰空返還
08 附圖所示編號0000(1)、000(1)土地，及給付占用期間之相
09 當於租金之不當得利，是否有據？

10 六、本院之判斷：

11 (一)原告請求被告遷出系爭房屋，為有理由：

12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
13 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條
14 第1項前段、中段分別定有明文。次按以無權占有為原
15 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無
16 爭執，而抗辯非無權占有者，應就其取得占有係有正當權
17 源之事實負舉證責任（最高法院108年度台上字第1890號
18 判決意旨可資參照）。查系爭土地為原告所有，業據原告
19 提出土地登記第一類謄本為據（見本院卷第23頁），又被告
20 自始未提出合法以系爭房屋占用系爭土地之依據及證明，
21 原告請求被告遷出系爭房屋俾返還所占用之土地，即屬有
22 據。

23 2.被告固辯稱，原告為祭祀公業法人，惟始終未依祭祀公業
24 條例第50條規定辦理系爭土地之所有權登記，則原告就系
25 爭土地之合法權源即有疑慮，自不能起訴本件主張權利云
26 云。查系爭土地自光復後土地總登記伊始即登記為「黃志
27 宏」（按為祭祀公業）所有、管理人「黃辛華」（見本院
28 卷第138、158頁）；嗣於75年間黃志宏祭祀公業（即原
29 告）由全體派下員偕同向屏東縣○○鄉公所申請核發派下
30 全員證明書，及備查全員名冊、系統表、財產清冊（按財
31 產清冊中已有臚列系爭土地為公業財產，見本院卷第225

01 頁)、管理及組織規約等,並獲該所准許辦理(見本院卷
02 第199頁);原告祭祀公業又於101年9月間經派下員改選而
03 由「黃鏡隆」(按即本件原告訴訟代理人)任原告公業管
04 理人迄今(見本院卷第267頁)等節,有本院依職權調得之
05 系爭土地歷來異動索引,及屏東縣○○鄉公所函覆本院之
06 原告公業75年迄今全部備查資料(見本院卷第197頁)等可
07 稽,自堪信為真。從而,系爭土地自光復後土地總登記時
08 起迄今,既無所有權人中斷或無法銜接之情形,則系爭土
09 地自始為原告公業所有之情,自堪認定屬實。至被告所稱
10 原告為祭祀公業條例施行前已成立之團體,惟未按該條例
11 第50規定處理土地,系爭土地所有權歸屬即有疑慮;然按
12 該條例第50條第1、2、3項係規定以:「(第1項)祭祀公業
13 派下全員證明書核發,經選任管理人並報公所備查後,應
14 於3年內依下列方式之一,處理其土地或建物:一、經派
15 下現員過半數書面同意依本條例規定登記為祭祀公業法
16 人,並申辦所有權更名登記為祭祀公業法人所有。二、經
17 派下現員過半數書面同意依民法規定成立財團法人,並申
18 辦所有權更名登記為財團法人所有。三、依規約規定申辦
19 所有權變更登記為派下員分別共有或個別所有。」、
20 「(第2項)本條例施行前已核發派下全員證明書之祭祀
21 公業,應自本條例施行之日起3年內,依前項各款規定辦
22 理。」、「(第3項)未依前二項規定辦理者,由直轄
23 市、縣(市)主管機關依派下全員證明書之派下現員名
24 冊,囑託該管土地登記機關均分登記為派下員分別共
25 有。」則縱然認為原告公業果有前開條文之適用,其未依
26 該條第2項規定辦理之法律效果,至多僅生主管機關囑託
27 該管土地登記機關均分登記系爭土地為派下員分別共有而
28 已。而本件依卷查系爭土地登記資料(見本院卷第23
29 頁),既未有「經主管機關囑託辦理登記為派下員分別共
30 有」情形,原告公業依土地登記現況(即原告公業為土地
31 之單獨所有權人)主張權益,並自任原告起訴本件,當事

01 人適格並無疑慮，被告辯稱如上，係有誤會，實不足取。

02 3.被告另辯以，系爭房屋就系爭土地之占用，依民法第876
03 條規定，自有法定地上權，即為合法占用等語。然查，系
04 爭房屋係於本件起訴後之114年6月10日方由被告宋振偉辦
05 畢第一次登記，如何可能以未辦保存登記狀態而於拍賣前
06 即已存有抵押權，並可據以於拍定後對占用之基地即系爭
07 土地主張前揭民法規定之法定地上權？況系爭房屋於系爭
08 執行事件中，本院民事執行處拍賣公告上業經清楚載明
09 以：「四、本件賣建物，未辦理建築物所有權第一次登
10 記，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移
11 轉登記，且得標人應負擔被拆除之危險，不得主張瑕疵擔
12 保請求權。」等語（見本院卷第30頁），益見被告前開所
13 辯與卷查事實未符，無可採認。

14 4.被告再辯稱，系爭房屋之原始起造人黃鏡清本為原告公業
15 派下員，68年間搭建系爭房屋，自屬房屋與土地為同一人
16 所有情形，即便系爭房屋嗣遭拍賣而由被告宋振偉取得事
17 實上處分權，本件自可適用或類推適用民法第425條之1規
18 定，就系爭土地之占用有法定租賃權，被告本件並非無權
19 占用等語。然查，縱然黃鏡清果為原告派下之一員，然依
20 卷查原告公業派下員名冊（見本院卷第203頁）可知，68
21 年間系爭房屋興建時，派下員並非僅有黃鏡清1人，又祭
22 祀公業派下員就祀產係屬共同共有關係，且本件自始未據
23 被告提出黃鏡清興建系爭房屋時，業獲當時公業或派下員
24 依民法或規約，同意其使用系爭土地搭建系爭房屋之相關
25 舉證，揆依68年間生效之民法第827條第2項、第828條第
26 1、2項規定：「各共同共有人之權利，及於共同共有物之
27 全部」、「（第1項）共同共有人之權利、義務，依其公
28 同關係所由規定之法律或契約定之。（第2項）除前項之
29 法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權
30 利行使，應得共同共有人全體之同意。」共同共有土地之
31 使用應獲全體派下員或經規約所定比例派下員之同意，黃

01 鏡清本件自屬無權占用系爭土地搭建系爭房屋，則黃鏡清
02 本於前揭無權占用事實縱然於興建後或取得系爭房屋之所
03 有權或事實上處分權，亦無民法第425條之1規定之適用、
04 類推適用餘地，被告前揭主張，於法未合，同非可採。

05 (二)原告請求被告宋振偉拆除系爭房屋及返還系爭房屋占用之土
06 地，為有理由；原告請求被告宋沁芬同負拆除房屋及返還系
07 爭房屋占用之土地，則無理由：

08 承上說明，系爭房屋係由訴外人黃鏡清所搭建，於91年間即
09 由訴外人黃昊文繼承而取得所有權或事實上處分權，嗣並由
10 被告宋振偉於111年10月11日經系爭執行事件拍賣程序而取
11 得房屋之所有權或事實上處分權，繼由被告宋振偉於114年6
12 月10日辦畢第一次登記而取得房屋所有權。又系爭房屋係自
13 始無權占用系爭土地有如前述，是原告依民法第767條第1項
14 前段規定，請求被告宋振偉拆除系爭房屋，返還占用如附圖
15 所示編號0000(1)、000(1)之房屋基地，自屬有據。至就被
16 告宋沁芬部分，依卷查資料，其至多僅據被告宋振偉同意就
17 系爭房屋有使用權（見本院卷第341頁），難認系爭房屋之
18 搭建權利係由其承繼，職是，原告請求被告宋沁芬應同負拆
19 除系爭房屋及返還占用土地之義務，即非有據，此部分請求
20 應予駁回。又被告宋沁芬既據本院判命應遷出系爭房屋，及
21 被告宋振偉應騰空返還如上範圍系爭土地，則被告宋沁芬於
22 系爭房屋拆除後，就系爭土地如上範圍之房屋基地亦無占用
23 之權利，乃為當然，並予敘明。

24 (三)原告請求被告給付系爭房屋占用系爭土地相當於租金之不當
25 得利，為有理由，金額應如下；原告逾此金額之主張，則無
26 理由，不能准許：

27 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
28 利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土
29 地，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，
30 且得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請
31 求人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判

01 例要旨參照)。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限；前開規定於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條分別
02 定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，上述土地價額係指法定地價，即土地所有權人依土地
03 法所申報之地價而言。再基地租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商業繁榮程度，承租人利用基地之經濟價值及所
04 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071
05 號判例要旨參照）。

11 2. 查被告宋振偉為系爭房屋之所有權人，系爭房屋迄今仍無
12 權占有系爭土地如附圖所示編號0000(1)、000(1)等情，
13 業經認定如前，堪認被告宋振偉因此受有占有系爭土地之
14 利益，致原告受有損害屬實，則原告請求被告宋振偉返還
15 相當於租金之不當得利，自屬有據。又被告宋沁芬既經被
16 告宋振偉同意使用系爭房屋而就系爭土地亦有無權占用之
17 情，原告一併請求被告宋沁芬應負租金不當得利返還之
18 責，亦屬有據（最高法院102年度台上字第2267號該案同
19 此認定，可為參照）。本件經審酌系爭土地週邊大致為住
20 宅區，商業活動難稱活絡，又系爭建物屋況老舊並堆置許
21 多雜物等情，此有本院履勘筆錄、現場照片在卷可參（見
22 本院卷第181頁），併依系爭土地之所在位置、生活機能
23 及周遭繁榮程度等，以及被告無權占用系爭土地之使用狀
24 況及所受利益等情，認以申報地價週年利率3%計付相當
25 於租金之利益，核屬適當；原告逾此範圍之主張，則非有
26 據，難能准許。

27 3. 查系爭土地於111年1月、113年1月之申報地價均為每平方
28 公尺496元（見本院卷343頁），則原告請求被告自111年1
29 1月1日起（按被告宋振偉係於111年10月11日取得系爭房
30 屋之權利移轉證書而取得該屋之所有權或事實上處分權，
31 見四、(一)說明）迄113年12月31日止，共計26個月相當於

01 租金之不當得利6,814元【計算式：496元 \times (157.75m²+53.
02 61m²) \times 3% \div 12個月 \times 26個月=6,814元(小數點以下四捨五
03 入)】，暨自本件起訴狀繕本送達翌日即114年3月27日起
04 (見本院卷第43頁)至騰空返還系爭土地占用之日止，按
05 月給付相當於租金之不當得利262元【計算式：496元 \times (15
06 7.75m²+53.61m²) \times 3% \div 12個月=262元(小數點以下四捨五
07 入)】，為屬有據，可以准許。

08 七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段，請求被告
09 宋振偉、宋沁芬應遷出系爭房屋，被告宋振偉並應拆除系爭
10 房屋及返還占用如附圖所示編號0000(1)、000(1)土地予原
11 告，暨依民法第179條規定，請求被告宋振偉、宋沁芬應給
12 付原告6,814元相當於租金之不當得利及自114年3月27日起
13 至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息，自114年3
14 月27日起迄騰空返還所占用之前開土地之日止，按月給付原
15 告262元相當於租金之不當得利，均有理由，應予准許；原
16 告逾上開範圍之主張，則無所據，應予駁回。

17 八、本判決主文第1、3、4項命被告給付之金額、價額均未逾50
18 萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，即應由本院
19 依職權宣告假執行。另就本判決主文第2項部分，兩造均陳
20 明願供擔保請准宣告假執行、免假執行，核無不合，爰依同
21 法第390條第2項、第392條第2項規定，分別酌定相當之擔保
22 金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
23 麗，爰併予駁回。

24 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
25 證，經核與判決之結果不生影響，毋庸逐一論述，併予敘
26 明。

27 十、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
29 民事第三庭 法 官 曾士哲

30 正本係照原本作成。

31 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未

01 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
02 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

03 如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 115 年 2 月 2 日

05 書記官 陳恩慈