

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第463號

原告 三德觀光大飯店股份有限公司

法定代理人 高偉超

訴訟代理人 林志宏律師

複代理人 楊翕翱律師

被告 社團法人台北市承德濟世協進會

法定代理人 謝文福

訴訟代理人 蕭世光律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國112 年8月16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、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；補
充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。
民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 款、第256 條分別定有
明文。原告起訴時聲明：(一)被告應將坐落於臺北市○○區○
○段0○段00○0○00○00○0 地號土地（下分別稱系爭16之
1 、36、36之1 地號土地，合稱系爭土地）上，門牌號碼臺
北市○○區○○路0 段00巷0 號之地上物（下稱系爭地上
物）拆除後，並將所占有之土地返還予原告；(二)被告應給付
原告新臺幣（下同）136 萬5,285 元，及自民國109 年11月
1 日起至返還系爭土地止，按月給付原告2 萬3,321 元；(三)
願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院履勘測量確定系爭地
上物之位置、面積後，其為訴之變更後，最後訴之聲明如

貳、一、(四)所示。經核原告變更後聲明第一項係就請求返還土地之範圍，補充該項聲明使之明確，非屬訴之變更，聲明第二項係就請求給付之金額為減縮，且請求之基礎事實同一，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，於法自無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張

(一)伊為系爭土地所有權人，而被告為有登記之社團法人，且為臺北市未立案宗教場所，系爭土地上有未辦保存登記之系爭地上物，名為「承德宮」，現為被告管理使用作為奉祀福德正神之場所，其所有權人或事實上處分權人為被告，此參照臺北市宗教團體福利據點查詢紀錄，亦於備註記載被告之聯絡地址為臺北市○○區○○路0段00巷0號，而與系爭地上物之地址相同。惟被告就其所有之系爭地上物，並無占有使用系爭土地之正當權源，伊自得依民法第767條第1項前段及中段規定，請求被告將系爭地上物拆除後，將所占有之土地返還予原告。

(二)被告所有之系爭地上物即「承德宮」包含之範圍如附圖編號E、F、D所示地上物，無權占有系爭土地之面積分別如附圖所示，伊自得依民法第179條不當得利及第126條消滅時效之規定，請求五年間相當於租金之利益。而16-1、36-1地號土地，每平方公尺之申報地價自102年至104年為3萬6,720元，自105年至106年為4萬5,280元，自107年至108年為4萬3,520元，自109年迄今為4萬5,280元，111年為46,230元；另36地號土地，每平方公尺之申報地價自102年至104年為6萬5,512元，自105年至106年為8萬3,318元，自107年至108年為8萬0,217元，自109年至110年為8萬2,838.4元，111年為8萬4,606.4元，此有系爭土地之申報地價謄本可稽。又系爭地上物現況係由被告作為祭祀福德正神供信眾參拜之宗教場所，系爭土地鄰近主要道路為承德路3段，附近有捷運民權西路站，周遭商家有伊經營之三德國

01 際觀光大飯店(下稱三德大飯店)、維格餅家總店、合作金庫
02 銀行大同分行、臺北大同郵局，鄰近教育機構有臺北市立大
03 同國民小學，交通及日常生活機能十分便利，商業活動興
04 盛，按此伊認為以被告無權占有系爭土地面積申報總地價年
05 息百分之五為標準，計算相當於土地租金之不當得利數額為
06 適當。伊對被告請求不當得利之起始期間，茲自104 年11月
07 9 日開始請求，則被告應給付伊之不當得利金額，自104 年
08 11月9 日起至111 年12月31日止為1,65萬1,883 元；另自11
09 12 年1月1 日起至返還土地與原告之日止，被告應按月給付
10 伊之不當得利金額為1 萬9,921 元（計算式詳本院卷三第30
11 8至310頁）。

12 (三)並聲明：1.被告應將坐落於臺北市○○區○○段0 ○段00○
13 0○00○0000地號土地上，如附圖所示編號D(面積共計38.50
14 平方公尺之主殿)，編號E(面積總計23.89平方公尺之前亭臺
15 階)、編號F(面積總計30.82平方公尺之雨棚及地上物)所示
16 之地上物均拆除，並將上開地上物占用之土地騰空返還原
17 告；2.被告應給付原告165萬1,883元，及自109 年11月1 日
18 起至返還系爭土地之日止，按月給付原告1萬9,921元；3.如
19 受不利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告答辯：

21 (一)臺北承德宮創立於光緒20年（西元1892年），創始人為當時
22 牛埔下樓庄之連體先生，設立後號召善男信女奉祀福德正
23 神；而於37年時，經三德高和順先生出資整修，由劉阿頭立
24 名為蓬萊寺，並擔任管理人。於52年時，李水連、卓好等人
25 另外成立本庄福德會及下樓庄福德會，本庄福德會以農曆10
26 月15日為慶典日，下樓庄福德會以農曆11月15日為慶典日。
27 於63年時，本庄福德會及下樓庄福德會雙方協商重建，總經
28 費為34萬元，由雙方福德會允諾各自分擔一半經費，該年正
29 月19日破土，2 月4 日興工、3 月3日上樑、5 月5 日立
30 廟，更名為承德宮，自此每年農曆5 月5 日為承德宮慶典
31 日。故係先有承德宮建築，原告才購置相關土地。系爭地上

01 物就占用之土地並無所有權，惟因系爭地上物於當地存在時
02 間已久，已時效取得地上權之權利。

03 (二)系爭地上物之「承德宮」歷史悠久，伊已於110 年5 月7 日
04 依文化資產保護法相關規定，向臺北市政府文化局提出歷史
05 建物之提報作業程序，原告應不得命伊拆除系爭地上物。

06 (三)被告手寫稿「本宮廟誌」記載「民國六十七年（西元一九七
07 八）三德大飯店興工建築，開挖地下樓時損毀廟宇本體，地
08 基斷裂無法修復，遂由黃淵德先生召集李邦國、卓火爐、蘇
09 溪水、許慶文、連有得等共同向三德大飯店爭取部分重建經
10 費新台幣柒拾萬元正，及發起善信樂捐經費並負責計畫，僱
11 工重新興建。民國六十八年歲次乙未年（西元一九七九）五
12 段完成第二次重建廟宇，即為現今之承德宮」。是以，如未
13 經原告默示同意，除不可能提供經協助第二次重建外，原告
14 於興建工程過程中，也不可能保存「承德宮」的結構前提
15 下，興建三德大飯店之建物。

16 (四)就有關臺北市建築管理工程處提供之67年建字第0004號建造
17 執照、68年使字第1193號使用執照、80建字第0652號建造執
18 照，以及都市發展局107年建字第1056號建造執照相關資
19 料，陳述意見如下：

20 1.依80建字第0652號建造執照之文件顯示，臺北市政府68年
21 發布實施「修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶北
22 路所圍地區細部計畫化(通盤檢討)案」，有關承德宮對建
23 議為：「請將該六公尺計畫路稍取彎捨直，以免部分拆除
24 承德宮。」，建議理由為：「一、計畫路將使該宮部分被
25 拆除，使八十七年悠久歷史文化財寶無法完整保存，而有
26 礙觀瞻。二、取彎捨直，可保該宮完整，美麗觀瞻吸引外
27 籍觀光客」，可見民國68年時，承德宮已存在有87年之
28 久，比對被告提出被證九之民國47年航測影像，承德宮當
29 時已存在很長期間。

30 2.「67大同寧4」之圖說部分，就基地面積，明確指出廟宇
31 佔用(違建侵佔地)23.90 m²，至於廟宇佔用地面積之計

算，也明確載明： $(3.65 \times + 3.6 \times 6.45 + 0.415 \times 6.45) \div 2 = 23.9$ 。一樓平面圖也標示「廟宇佔用」的明確位置。建築圖設計時之建築面積，也將承德宮佔用之面積排除於使用基地面積內。

3.原告係於66年間申請興建，承德宮係原告申請興建前已存在很長一段期間，原告在申請建造過程中，所提出之圖說也將承德宮佔之位置及面積排除於使用基地面積內，顯然原告當時確實同意承德宮繼續使用佔用土地。

4.被告向台北市文化局提出歷史建物之提報作業程序，台北市文化局於110年8月5日上午10時辦理現場勘查暨審查會，其中詹添全委員意見(二)指出：「由47年版歷史圖資系爭地形圖顯示三德大飯店現址為共榮鐵工所空地，其右上方有小面積之建物，研判為本承德宮之舊址」，且被證九之108年航測影像及47年航測影像，很明顯承德宮之舊建物於47年時即存在，當時三德大飯店尚未興建。

(五)有關原告於66間取得系爭台北市○○區○○段○○段0000地號土地所有權，並於67年間興建過程，即已知悉被告之地上物為違建，仍刻意避開被告佔用土地部分，此有「67大同寧4」之圖說及圖說上文字紀錄可稽。且被告於97年進行翻修，原告並無表示任何不同意之意見。這些事實均足以證明原告自67年開始即同意承德宮繼續使用佔用土地，原告事隔40多年後卻援引民法第767條第1項前段請求將地上物拆除騰空並返還土地，應有權利失效原則之適用。此亦有最高法院97年度台上字第745號、97年度台上字第950號、100年度台上字第445號、100年度台上字第1728、102年度台上字第176號、105年度台上字第209號判決意旨參照)。

(六)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)原告為系爭土地之所有權人，系爭地上物為未辦保存登記之建物，而被告為系爭地上物之管理使用人，有事實上之處分

01 權等情，為兩造所不爭執，並有法人登記資料、臺北市宗教
02 查詢網站資料、台北承德宮沿革資料、臺北市建成地政事務
03 所110年8月13日北市建地登字第1107010665號函附之系爭土
04 地第一類登記謄本可稽（見本院卷一第28至30、72、312至3
05 30頁）；又經本院為第二次現場履勘後，確認系爭地上物占
06 有系爭土地之部分如附圖編號D、E、F所示，有勘驗筆錄及
07 現場照片，及臺北市建成地政事務所112年3月21日北市建地
08 測字第1127003594號函附土地複丈成果圖可參（見本院卷三
09 第260至282頁、286、288頁），就此部分之事實，堪信屬
10 實。原告係以系爭地上物並無占有權源，請求被告拆除並返
11 還占有之土地，及請求不當得利，被告則以前揭情詞置辯。
12 茲就二造相關爭點一一論述如下：

13 (二)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
15 者，得請求防止之。民法第767 條第1 項定有明文。再按以
16 無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存
17 在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權
18 人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其
19 取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上
20 字第1120號判決要旨參照）。又按主張時效取得地上權者，
21 須為以行使地上權之意思而占有始足當之，若依其所由發生
22 事實之性質，無行使地上權之意思者，非有變為以行使地上
23 權之意思而占有之情事，其取得時效，不能開始進行（最高
24 法院64年台上字第2552號判例參照）。占有土地建築房屋，
25 有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之
26 意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有，故主張以行
27 使地上權之意思而占有者，應負舉證責任（最高法院84年度
28 台上字第748 號裁判意旨參照）；另按因地上權取得時效完
29 成而得主張時效利益，依民法第772條準用第769 條及第770
30 條之規定，僅得請求登記為地上權人而已，並非即取得地上
31 權，在其未依法登記為地上權人之前，自不能本於地上權之

01 法律關係，向土地所有人有所主張而認其非無權占有。復按
02 占有人因時效取得地上權登記請求權，向該管地政機關請求
03 為地上權登記，經地政機關受理，受訴法院應就占有人是否
04 具備時效取得地上權之要件為實體上裁判者，須以占有人於
05 土地所有權人請求拆屋還地前，以具備時效取得地上權之要
06 件為由，向地政機關請求登記為地上權人為前提，縱已具備
07 時效取得地上權之要件，倘係在土地所有權人或管理權人依
08 民法第767 條規定提起訴訟後，始向管轄地政機關申請登記
09 者，受訴法院毋庸就占有人是否具備時效取得地上權登記之
10 要件，為實體上裁判（最高法院89年度台上字第1370號、88
11 年度台聲字第203 號裁判意旨、最高法院80年度第2 次民事
12 庭會議決議參照）。本件被告雖抗辯稱系爭地上物於當地存
13 在時間已久，已時效取得地上權云云。然查被告並未就其已
14 因時效而取得占有土地之地上權提出相關證據以實其說，況
15 被告迄今未曾向地政機關辦理系爭土地之地上權登記，亦有
16 臺北市建成地政事務所110年8月13日北市建登字第11070106
17 65號函附土地登記第一類謄本可稽（見本院卷一第312至331
18 頁），足見被告未於原告提起本訴訟前申請地上權登記，揆
19 諸前揭說明，本件毋庸就被告是否具備時效取得地上權登記
20 之要件為判斷。從而，被告未依法登記為地上權人之前，自
21 無從依地上權之法律關係就系爭土地享有合法占有權源，其
22 此部分之抗辯，應無可採。至於被告另抗辯系爭地上物「承
23 德宮」為文化資產保存法所規定不得拆除之建物云云，惟依
24 臺北市政府文化局函稱：「本案建物經本局邀集文資委員召
25 開現場勘查暨審查會議，經整體評估，旨案建物不予列冊追
26 蹤」，此有臺北市政府文化局110 年8 月12日北市文化文資
27 字第1103032161號函附現場勘查暨審查會議紀錄暨可佐（見
28 本院卷一第334 頁），是以被告上開主張，即難憑採。

29 (三)系爭地上物「承德宮」係於原告興建三德大飯店之前即已存
30 在系爭土地上：

31 1.按原告以無權占有為原因，提起請求返還所有物之訴，原

告應就其為所有權人負舉證之責，被告則應就其有占有正當權源負舉證之責。關於民事訴訟舉證責任之分配，89年間修正之民事訴訟法第277條已增設但書規定，受訴法院於具體個案決定是否適用該條但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度，進而為事實之認定並予判決，以符上揭但書規定之旨趣，實現裁判公正之目的。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認其已盡舉證之責。（最高法院111年度台上字第2868、112年度台上字第1151號判決意旨參照）。又權利人在相當期間內不行使其權利，如有特別情事，足使義務人正當信任權利人已不欲行使其權利，其嗣後再為主張，應認有違誠信而權利失效。法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據。（最高法院102年度台上字第1932號、106年度台上字第2467號、104年度台上字第2241號判決意旨參照）。

2. 依系爭地上物「承德宮」內牆壁於77年間所刻之「本宮廟誌」記載：「本宮創立於光緒二十年（西元一八九二），創始人牛埔下樓庄之連体先生殷勤號召善信泰祀福德正神，因此參拜者日益增多香火鼎盛。民國三十年經三德高和順先生整修由劉阿頭立名為蓬萊祠擔任管理人。民國五十二年李水連、卓好等諸位信士另成立本庄福德會及下樓庄福德會定于每年農曆十月十五日為本庄福德會慶典日，農曆十一月十五日為下樓庄福德會慶典日。民國六十三年經雙方福德會協商重建。總經費需新臺幣參拾肆萬元，由雙方福德會允諾分擔其半即擇定該年歲次寅正月十九日破

01 土，二月初四戌時興工三月初三日午時上樑五月初五日子
02 時立廟，承蒙善信男女支持傳得圓滿完成廟貌立名為承德
03 宮，從此建宮立廟完成。改為每年農曆五月五日為承德宮
04 慶典日。…中華民國七十七年歲次戊辰八月」，此有承德
05 宮內之照片可證（見本院卷第二第275至283頁）。而依上
06 開照片所示，亦可知上開承德宮內牆壁刻畫之相關記載係
07 於77年8月間所為，除有記載原告現任法定代理人之祖父
08 高和順於37年間整修後立名為「蓬萊祠」之記事外(高和
09 順係於50年5月12日死亡，詳下述)，並記載下樓庄福德會
10 及本庄福德會之全體委員，及63年間之合建並命名為「承
11 德宮」時之第一任管理委員及相關捐贈者之全部名單各數
12 十人之多；參以上開廟內之「本宮廟誌」記載之相關事實
13 均為六、七十年間所發生，距今已達四十餘年，而上開廟
14 內「本宮廟誌」所記載亦多為承德宮之相關記事，且記載
15 之管理委員及捐贈者人數及相關捐贈金額亦具體明確，此
16 與臺灣民間寺廟多於寺廟甫落成或擴建落成之時將建廟時
17 出錢出力之人以碑文或石刻於廟內以表彰該人之功德等
18 情，亦屬相符，是以該「本宮廟誌」應無偽造或不實之可
19 能；另參以依108年航測影像及47航測影像亦可見該處非
20 屬空地或農田，雖尚無從認定即為承德宮之原始建物，惟
21 確可認於當時應有建物之存在（見本院卷一第132 頁；卷
22 二第135頁）。綜上，依上開說明，本於經驗法則及降低證
23 明度，而應認上開於「承德宮」之廟宇內所刻之「本宮廟
24 誌」之相關記事確有高度之可信性，足參採信，是以，應
25 認於三德大飯店建造之前，「承德宮」即已存在於系爭土
26 地上，且其占有系爭土地之面積即為23.9平方公尺(詳下
27 述)。至於原告所提出手寫稿「本宮廟誌」，雖記載「民
28 國六十七年（西元一九七八）三德大飯店興工建築，開挖
29 地下樓時損毀廟宇本體，地基斷裂無法修復，遂由黃淵德
30 先生召集李邦國、卓火爐、蘇溪水、許慶文、連有得等共
31 同向三德飯店爭取部分重建經費新台幣柒拾萬元正，及發

起善信樂捐經費並負責計畫，僱工重新興建。民國六十八年歲次乙未年（西元一九七九）五月完成第二次重建廟宇，即為現今之「承德宮」。經原告抗辯此部分為廟內碑文所無，及未能知何人所書寫等情，被告亦未能提出相關證據證明該手稿係何人於何時所書寫，就此部分即無從作為本件之證據，併此敘明。

(四)原告不得請求拆除系爭地上物及給付不當得利：

1.原告係於66年5月25日經核准設立登記，自設立登記至104年間之董事長均為高達雄或高黃春枝（即原告現任法定代理人之父母），此有公司登記事項卡及戶籍資料可稽（見本院卷二第231至265頁），並經本院依職權調閱被告公司登記全部卷宗，核閱無訛。且原告係於66年9月10日購買系爭土地，並受移轉登記為所有權人，此亦有臺北市建成地政事務所110年8月13日北市建地登字第1107010665號函附之土地登記謄本及異動索引表可稽（見本院卷一第320至330頁）。而原告於建造三德大飯店之時，系爭土地上有多間平房，亦有廟宇占用之基地（佔用之位置即現今「承德宮」之所在位置）為23.90平方公尺（上載「廟宇佔用」或載「違建侵占地」、「違建佔地未計入使用基地面積，將來收回作空地使用」），而土地上之平房均被一一拆除（上載：無人居住平房具結於開工前負責拆除），惟獨該占用系爭土地之廟宇未被拆除，而該占用系爭土地之廟宇於斯時係占用23.90平方公尺，與三德大飯店之建物築本體間（即使用基地）仍隔著相當大之空地（空地部分均劃設為停車位），且均劃入建築線內。此有臺北市建築管理工程處111年4月15日北市都建照字第1116124319號函附之三大德飯店申請建築執照之相關資料（內含賴昌壽、巨弓聯合建築師事務於66年11月1日所繪製之三德大飯店配置圖、地籍圖、基地現況圖、一樓平面圖）可參。經本院依職權調閱原告公司變更登記之相關資料中，亦未見及原告公司於設立過程中，就已上開圖說中存在之違建物

「承德宮」之部分有何追討或討論之相關事項，僅於上開建築師事務所提出之配置圖、平面圖中為上開單純之「違建面積23.90平方公尺、將來收回作空地使用」之相關記載，甚且於一樓、地下一前之相關平面圖中，均刻意保留該部分之位置予該違建物，應可見原告於興建飯店工程過程中，於建築師之規劃及工程單位之施工下，就「承德宮」當時之結構確係全數保留而未予任何之處置，應認興建當時不但未有任何追討土地之動作，且有默示同意該違章之建築物「承德宮」之廟宇繼續使用系爭土地之情。

2.嗣經本院於110年1月15日、112年2月23日為現場勘驗時，可見系爭地上物「承德宮」之位置係緊貼於三德大飯店之牆壁，而屬相連接之狀態，系爭地上物占用之面積自原先之23.9平方公尺已擴建為93平方公尺，並佔用上開圖說中之一層配置圖中之停車格之空地，有相關照片可證（見本院卷一第120至130頁；卷三第272至282頁）。可見於三德大飯店建造後，系爭地上物應仍有數次之擴建或改建，且面積已超越三德大飯店興建時之範圍，惟仍未為原告所阻止，甚或默許該等擴建或改建。是以，原告興建三德大飯店之時間點確與上開承德宮內之牆壁記事記載之時間大致相符，而原告興建飯店本體建築時亦刻意保留當時「承德宮」之廟宇建物，而於77年時於「承德宮」內牆壁甚有慎重刻畫「本宮廟誌」之記載，以紀錄「承德宮」之相關沿革。再者，依承德宮內於97年間亦曾進行翻修，翻修之項目為主殿正面及拜亭兩側之龍柱，經費來源則為承德宮本身及相關之地方民眾捐贈，此亦有被告所提之承德宮廟記、照片及現金帳影本為證（見本院卷二第189頁）。本院審酌原告既於66年間即於系爭土地上興建飯店營運，且於興建之時，又刻意保留已占有興建飯店之系爭土地之一角落為承德宮之範圍，此情確與一般土地上遭人佔用後興建建物，而所有人僅係單純默示之情節尚有不同。再者，原告於興建飯店後及上開承德宮於68年5月間重建完成之

01 後，及於「承德宮」97年再度翻修重建時，原告亦從未向
02 被告行使請求返還土地或給付租金等相關權利，此經本院
03 命原告陳報相關資料亦未能提出，再經本院依職權調閱相
04 關原告公司變更登記之資料中，亦未見及原告公司歷年公
05 司登記相關內部資料中，就承德宮佔用系爭土地之部分有
06 何追討或討論之相關事項，甚且雖因年代久遠，被告雖無
07 從提出關於「承德宮」之歷年相關收入支出資料，惟尚可
08 見原告曾於108年2月5日捐贈二千元予承德宮等情(詳下
09 述)。

10 3.綜上事證相互勾稽，若未經原告默示同意，原告於興建飯
11 店工程時，於建築師之規劃及工程單位之施工下，亦不可
12 能於清除系爭土地之相關建物時，於系爭土地之一角落為
13 完全保留當時「承德宮」的建築結構，更不可能於「承德
14 宮」後續之大肆翻修重建(重建之面積自23平方公尺擴增
15 至93平方公尺)，原告均未為任何相關之權利主張，甚且
16 於108年2月5日還以「基於敦親睦鄰維持良好關係」而捐
17 贈二千元予承德宮等情。足認原告確有默示同意承德宮為
18 繼續使用其所購得之系爭土地之意，應堪認定。末查，原
19 告之原法定代理人高達雄或高黃春枝(即現任法定代理人
20 之父母親)應有代表原告就系爭地上物「承德宮」為默示
21 同意使用系爭土地之意，且亦無其他相關事證足以佐證原
22 告就被告占用系爭土地等情係屬不知情，而原告之法定代
23 理人高偉超擔任董事長之期間雖短，亦應同受該默示同意
24 所拘束。至於被告辯稱原告於66年間興建三德觀光大飯店
25 時，係高和順口頭同意「承德宮」繼續使用占有之系爭土
26 地云云，然原告興建三德大飯店時之法定代理人既為高和
27 順之子高達雄，且高和順亦於50年5月12日即死亡，有戶
28 籍資料為證(見本院卷二第183頁)，是以高和順自不可能
29 於66年間為所謂之口頭同意，是被告此部分之辯解，即無
30 足採。

31 4.原告雖另主張縱認有默示同意存在，其已依據都市危險及

老舊建築物加速重建條例相關規定，申請將系爭土地列入三德大飯店之舊有建物進行重建之建築基地範圍內，並向臺北市政府申請建造執照，自得依民法第472條第1款「貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物」規定終止契約。惟查，就本件原告主張其已依都市危險及老舊建築物加速重建條例相關規定，向臺北市政府申請建造執照等情，係基於自身就系爭土地之規劃利用，尚未符合所謂「貸與人因不可預知之情事」之要件，且依前開所述，可見原告先前之代表人高達雄或高黃春枝，應有同意「承德宮」之建築物為無償使用系爭土地等情，及參以「承德宮」係奉祀福德正神，多為民間地方社區之信仰、祭祀場所，依上開廟內牆上所刻記事，廟內所設之管理委員亦有多人，合建宮廟之時相關地方人士之捐贈亦相當踴躍，甚且原告亦曾於108年2月5日捐贈二千元予「承德宮」，其亦稱此係為原告公司常務上之公益捐款，且基於敦親睦鄰維持良好關係等情，有民事準備書(五)狀可參（見本院卷二第287至290頁），足認「承德宮」確為該處社區之信仰中心所在，且接受社區地方人士之公益捐款而持續為宮廟寺務之相關公益上之運作，並非為圖私益而建造經營之場所，而原告之法定代理人於建造三德大飯店之時既知系爭地上物即為「承德宮」之廟宇，又係提供予地方民眾為奉祀福德正神之處，且其於長達四十餘年間亦未曾為請求返還土地或租金之相關權利之行使，故其原意應係使「承德宮」此一廟宇無償使用系爭土地，其期限應至「承德宮」之廟宇不存在為止，是以原告以上開主張而終止使用借貸契約，亦無理由。

5. 綜上，原告於興建三德大飯店之時，既有默示同意系爭地上物「承德宮」使用系爭土地，縱其法定代理人事後已為變更，仍應受該默示同意之意思表示所拘束，足認被告就系爭地上物「承德宮」之建築物，於使用系爭土地之部分，應有得原告之默示同意；又揆諸前開說明，原告既已

默示同意系爭地上物使用系爭土地長達四十餘年，且於系爭地上物「承德宮」持續為擴建改建時，均未依法行使所有權人之權利，其依民法第767條規定對被告行使物上請求權，亦顯違反誠信原則及公共利益，而應予駁回。被告就系爭地上物既因原告有默示同意而有使用權源，且原告亦未曾對被告請求租金或其他之給付，應認原告係同意被告為無償之使用，是原告依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利，亦無理由。

四、綜上所述，原告雖為系爭土地所有權人，惟被告以系爭地上物而占有系爭土地，係經原告之默示同意，兩造應成立使用借貸之關係，且原告請求拆除系爭地上物亦屬違反誠信原則。是以，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告將系爭地上物拆除，並將系爭地上物占有之土地騰空返還予原告，及依民法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
民事第一庭 法 官 徐文瑞

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 29 日
書記官 朱亮彰