臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3388號

原　　告　楊素綢

訴訟代理人　袁裕倫律師

複　代理人　張容瑄律師

被　　告　臺中市東昇福德宮發展協會

000000000000000000

法定代理人　魏景盈

訴訟代理人　洪錫欽律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國115年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將臺中市○里區○○段0000地號如附圖所示編號A部分面積9.48平方公尺及編號D部分面積0.32平方公尺之土地返還原告。

二、被告應自民國115年4月17日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣294元，及自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔72%，餘由原告負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣19萬6,653元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣58萬9,960元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項各期已到期部分，於原告就各期以新臺幣98元為被告供擔保後，得假執行。但被告如就各期以新臺幣294元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第

2款定有明文。查原告原起訴被告魏景盈，嗣於本院審理中，追加被告臺中市東昇福德宮發展協會，並撤回對被告魏景盈之訴（本院卷123頁），經核其原訴與追加之訴，均係基於原告主張其所有之臺中市○里區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）遭占用所生爭執之同一基礎事實，核與上開規定相符，應予准許。

二、不變更訴訟標的，而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256條定有明文。經查，原告依臺中市○里地○○○○○○○○○○000○0○0○里○○○○000號土地複丈成果圖（下稱附圖，本院卷115頁）之結果更正訴之聲明，係屬更正事實上之陳述。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告為系爭土地所有權人，其上東昇福德宮使用之未辦理保存登記之建物（下稱系爭建物），使用系爭土地如附圖所示編號A部分（面積9.48平方公尺）及D部分（面積0.32平方公尺）（下合稱系爭占用土地），事實上處分權人均為被告，為無權占用，侵害原告對系爭土地之所有權，爰依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭建物，返還系爭占用土地。被告無權占用系爭占用土地，受有相當於租金之不當得利，應以申報地價年息10%計算相當於租金之利益，爰依民法第179條之規定，請求被告給付不當得利等語。並聲明：㈠被告應拆除系爭建物，並返還系爭占用土地予原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）2萬9,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付原告490元，及自各期應給付翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：東昇福德宮於設立之初，已得當時土地所有權人之同意，被告與東昇福德宮並非同一主體，且非系爭建物之事實上處分權人，欠缺拆除系爭建物之權限，縱認被告對東

昇福德宮有事實上處分權，歷代地主長達數10年間均未曾提出任何異議或反對之表示，亦未訴請拆除，且未終止租約，顯見已獲當時土地所有權人之同意或默示同意，又東昇福德宮興建時原告前手知其越界而長期無異議，有民法第796條、第796條之1規定之適用，被告占有系爭占用土地具有合法權源，不構成不當得利，縱認原告得請求不當得利，其請求金額亦過高，應酌減至申報地價年息5%等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告為系爭土地之所有權人，而系爭建物占用系爭占用土地等事實，業據原告提出系爭土地登記謄本、土地複丈成果圖、現場照片為證（本院卷第29頁、第37至45頁、第71頁），並經本院會同兩造及臺中市大里地政事務所現場勘驗無誤，有勘驗筆錄、現場照片及附圖可證（見本院卷第91頁至第107頁、115頁），且為被告所不爭執，堪信為真正。

㈡被告並非系爭建物之所有權人或事實上處分權人：

1.房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院107年度台上字第1152號判決參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決先例意旨參照）。原告主張被告為系爭建物之事實上處分權人，被告否認之，自應由原告就被告取得系爭建物事實上處分權之事實負舉證責任。

2.兩造均不爭執系爭建物係未辦理所有權第一次登記之建物（本院卷第12、93頁）。原告主張系爭建物於76年間興建，嗣於84年間擴建等情，並提出東昇福德宮內記載捐款人姓名及金額之大理石捐款牌照片為證（本院卷第147頁）。被告

則遲至114年7月6日始成立，有人民團體查詢資料可稽（本院卷第127頁），足認系爭建物興建及擴建時，被告尚未成立，自不可能為原始出資興建系爭建物之人。惟被告非原始出資興建人，尚不能逕以此認定其嗣後未取得系爭建物之事實上處分權，仍應審究原告其餘舉證，是否足以證明系爭建物之事實上處分權嗣已由原始取得人或其繼受人移轉於被告。

3.原告固提出以被告名義開立之捐款收據為證（本院卷第219頁）。且被告對於以自己名義開立與東昇福德宮有關之捐款收據不爭執（本院卷248頁）。而被告章程所定任務包括宣揚東昇福德祠文化、對地方社區為社會貢獻，及管理、規劃東昇福德祠之長遠發展（本院卷第197至203頁），其114年度經費收支預算表並列有入會費、常年會費、利息收入、樂捐收入及贊助收入等預計收入項目（本院卷第209頁）。另系爭建物所懸掛牌示及跑馬燈所留之聯絡電話亦為被告法定代理人之電話（本院卷第221至223頁）。依此固足認被告與東昇福德宮之管理、財務及對外聯繫事務具有相當關聯。

4.惟參與系爭建物之管理、使用、財務及對外聯繫，與有無拆除、讓與或其他事實上處分系爭建物之權能，仍屬不同事項。系爭建物早於被告成立數十年前即已興建及擴建，卷內並無證據足認原始取得系爭建物所有權或事實上處分權之人，嗣曾將其所有權或事實上處分權讓與被告，亦無證據證明被告有權自行決定系爭建物之拆除或讓與。況被告於115年9月22日言詞辯論期日陳稱，東昇福德宮如需整建或修繕，係由管理委員會決定，再與被告協調等語，經本院詢問何人為系爭建物事實上處分權人時，被告亦答稱「無從確認」等語（本院卷249至251頁）。足見現有事證尚不足認定系爭建物原有之事實上處分權已移轉於被告。

5.至原告主張被告法定代理人於調解程序中曾承認系爭建物之事實上處分權人為被告，然民事訴訟法第422條明定調解程序中當事人所為陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟不

得採為裁判基礎。本院自不得以前開陳述作為認定被告取得系爭建物事實上處分權之依據。

6.從而，原告未能證明被告為系爭建物之所有權人或事實上處分權人，被告並無拆除系爭建物之權能。原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告拆除系爭建物，自屬無據。

㈢被告為系爭建物及系爭占用土地之占有人：

1.按對於物有事實上管領之力者，為占有人，民法第940條定有明文。占有係依一般社會觀念，就物於一定空間、時間上是否處於特定人實力支配之下而認定，與其是否具有建物所有權或事實上處分權，係屬二事。單一建物無權占有他人之土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，為土地之占有人（最高法院111年度台上大字第932號民事大法庭裁定統一法律見解）。其理由在於建物不能脫離土地而存在，建物所有人或事實上處分權人將建物交付他人占有使用時，原則上亦一併移轉其坐落基地之直接占有。建物使用人與基地在空間上具有密切結合關係，時間上亦有相當之繼續性，於占有建物之同時，並得排除他人對該部分土地之干涉，因而對基地具有事實上管領力。建物所有人或事實上處分權人縱仍為間接占有人，亦不妨礙實際使用建物之人同時成為基地之直接占有人。

2.經查，被告章程明定其任務包括管理、規劃東昇福德祠之長遠發展，系爭建物之牌示及跑馬燈又以被告法定代理人電話作為對外聯絡方式，且被告確曾以自己名義開立東昇福德宮相關捐款收據，均如上述。再者，被告於115年7月14日言詞辯論時，就其收入來源陳稱：一般都是以信眾香油錢為主，並依此來辦理相關的宗教活動等語（本院卷194頁），就其平日活動亦陳稱：係辦理福德宮相關信仰活動等語（本院卷194頁）。嗣於115年9月22日，被告又陳稱被告與管理委員會之成員部分重疊，東昇福德宮如需整建、修繕，由管理委員會決定後再與被告協調等語（本院卷249頁）。

3.被告雖抗辯東昇福德宮、東昇福德宮管理委員會及被告係不

同主體，東昇福德宮之一般事務由管理委員會處理，香油錢也是管理委員會收取，僅在需要開立收據時由被告出具收據等語。然而，被告於115年7月14日經本院詢問香油錢由何人收取時，原僅答稱「應該是管理委員會收的，但實際上還要確認」等語（本院卷195頁），嗣於115年9月22日始明確陳稱係管理委員會收取等語（本院卷248頁），而迄言詞辯論終結為止，被告未提出具體帳冊、金流或其他客觀資料證明香油錢確係由與被告相互獨立之管理委員會收受、支配。反之，被告以自己名義開立捐款收據、依章程參與東昇福德宮之管理及規劃、以被告法定代理人作為福德宮對外聯絡窗口，並以信眾款項辦理福德宮相關宗教活動。

4.綜合上開事證，被告並非僅偶然代東昇福德宮開立收據，而係實際、持續參與系爭建物之管理、使用、財務及宗教活動，對系爭建物具有相當之事實上管領力，應認為系爭建物之占有人。依前揭最高法院111年度台上大字第932號民事大法庭裁定意旨，被告既為系爭建物占有人，於占有系爭建物之同時，亦對系爭建物所坐落之系爭占用土地具有事實上管領力，自為系爭占用土地之占有人。

㈣被告占有系爭占用土地有無合法權源：

1.以無權占有為原因請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，應由占有人就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決參照）。被告抗辯其占有系爭占用土地並非無權占有，自應由被告就其占有系爭占用土地具有正當權源之事實負舉證責任。

2.被告抗辯歷代地主長達數10年間均未曾提出任何異議或反對之表示，顯見已獲當時土地所有權人之同意等語，系爭建物存在已久，惟長期占有與有權占有並非同一概念。況使用借貸契約屬不要式契約，固得以默示意思表示成立，然仍須有土地所有權人同意他人使用土地之事實基礎，非僅因長期占

有即當然得為此推認。土地所有人未立即排除占有，可能出於不知情、土地界址未明、管理不便或其他原因，尚不能僅由長期未遭排除占有之消極事實，即推認土地所有權人曾同意他人使用土地，而成立使用借貸或其他合法占有關係。被告復未提出任何土地所有權人同意其使用土地之表示、文件或其他客觀事證，以供本院調查認定，故其抗辯系爭建物有權占有，自不可採。

3.被告另抗辯系爭建物興建時，系爭土地之原所有權人對於系爭建物越界一事知情而未即提出異議，應有民法第796條、第796條之1規定之適用。惟此為原告所否認，自應由被告就其所主張鄰地所有人於建築當時知悉越界而不即提出異議之事實負舉證責任。被告就此並未提出足資證明之證據，尚難僅憑系爭建物長期存在之事實，即推認當時土地所有權人於建築之際已知悉越界而未即提出異議，是被告此部分抗辯，尚無可採。況本院既認被告並非系爭建物之所有權人或事實上處分權人，原告對被告所為拆除系爭建物之請求即屬無據，已如前述，本件亦無再就被告得否依民法第796條、第796條之1規定主張免予拆除為判斷之必要。

㈤原告請求被告返還系爭占用土地為有理由：

所有人對於無權占有其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。被告為系爭建物及系爭占用土地之占有人，且未證明其有得對抗原告之合法占有權源，均如前述。則原告本於系爭土地所有權，依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還系爭占用土地，自屬有據。被告雖非系爭建物之所有權人或事實上處分權人，而無拆除系爭建物之權限，然其既為系爭建物及其坐落基地之直接占有人，即負有將其對系爭占用土地之占有返還原告之義務，至被告應如何排除其對系爭占用土地之事實上管領狀態，核屬其履行返還義務之問題，並不影響原告得依民法第767條第1項前段請求其返還土地。

㈥關於相當租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又依民法第943條第1項、第952條規定，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；善意占有人就其占有物所行使之權利內容，有得為占有物之使用或收益者，於其推定適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，該使用所獲利益具有法律上原因，對所有人不負返還義務。是單一建物無權占有他人土地，非建物所有權或事實上處分權人之建物占有人，雖為土地之占有人，惟其如為土地之善意占有人，並不當然負返還土地使用利益之義務；反之，如非善意占有人，始應依不當得利規定返還使用土地之利益予土地所有人，又善意占有人就其占有是否具有本權，並無查證義務，占有人主張其為善意占有者，無須負證明之責，應由主張占有人為惡意或原為善意占有人而轉為惡意者，負舉證責任（最高法院民事大法庭111年度台上大字第932號裁定意旨可參），因此，被告雖經認定為系爭占用土地之占有人，並非當然自占有之始即負返還相當於租金不當得利之義務，仍應判斷其於各該期間是否屬善意占有人。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109年度台上字第187號判決意旨參照）。

2.系爭土地每㎡申報地價於113年1月為6,000元，有土地登記謄本可佐（本院卷19頁），位於臺中市大里區新仁路二段與益民路一段之交叉口，鄰近臺中市大里區內新國小，近台74線快速道路，附近有內新黃昏市場等情，有GOOGLE地圖、勘驗筆錄及現場照片可參（本院卷91至107、129頁），本院斟酌系爭土地位置、工商繁榮程度、被告占用系爭土地之經濟價值及所得利益等情狀，認原告主張被告所得相當於租金之不當得利，以每㎡申報地價年息10%計算，尚屬過高，應以年息6%為適當。

3.查被告係於114年7月6日始成立，有人民團體查詢資料可稽，又被告於115年4月16日收受原告追加其為被告之民事訴

之變更暨陳報狀，有送達證書可憑（本院卷第139頁）。原告並未提出其他證據證明被告於收受前開書狀前，即已知悉系爭建物占用系爭土地欠缺合法權源，尚難認被告於此以前即屬惡意占有人。至原告請求被告給付起訴時回溯5年期間相當於租金之不當得利2萬9,400元部分，其中被告成立以前之期間，被告尚不存在，自無從認其為系爭土地之占有人而受有使用土地之利益，其成立後至知悉無權占有前之期間，原告復未證明被告為惡意占有人，是原告此部分請求，均屬無據。

4.被告於115年4月16日收受上開書狀後，既已知悉原告主張系爭建物無合法權源占用系爭土地，自難再認其此後仍為善意占有人，其因占用系爭土地所受相當於租金之利益，即應依民法第179條規定返還原告。依前述標準計算，每月相當於租金之利益為294元（9.8平方公尺x每平方公尺申報地價6,000元x6%÷12月＝294元）。惟原告僅請求自上開書狀送達翌日起給付，則其請求被告自115年4月17日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付294元，即屬有據。

5.又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，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利息，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。原告請求自115年4月17日起至返還系爭占用土地止，各期應給付之租金，其給付定有確定期限，被告如未按時給付，應自期限屆至後負遲延責任，是原告請求被告自各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告返還附圖編號A部分面積9.48平方公尺及D部分面積0.32平方公尺之土地，及依民法第179條規定，請求被告給付自115年4月17日起至返還系爭占用土地之日止，按月給付原告294元及各期應給付之日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第四庭　　法　官　吳金玫

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　　115　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　曾育婷