臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第555號

上　訴　人　呂威政

000000000000000000

訴訟代理人　鍾璨鴻律師

　　王志超律師

被 上訴 人　財團法人臺灣省私立菩提仁愛之家

000000000000000000

法定代理人　張輝鑫

000000000000000000

訴訟代理人　黃向榕

　　倪榮隆

訴訟代理人　羅閎逸律師

複 代理 人　陳建夫律師

訴訟代理人　羅泳姍律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年8月31日臺灣臺中地方法院111年度訴字第684號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之追加及減縮，本院於115年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第一至三項應更正為「上訴人應將如附表一所示建物（面積如「本院請求面積」欄所示）騰空遷讓返還予被上訴人」；主文第四項應更正為：「上訴人應給付被上訴人新臺幣48萬7,930元，及自民國111年2月9日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息」；第五、六項應合併更正為「上訴人應給付被上訴人新臺幣29萬3,684元」。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、被上訴人法定代理人原為吳聰敏，嗣變更為Ａ０８，其於本

院具狀聲明承受訴訟，並提出法人登記證書為證（見本院卷二第403、404頁、第407頁），核無不合，應予准許。

貳、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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446條第1項、第255條第1項第2款、第3款、第256條分別定有明文。經查，被上訴人於原審依民法第470條、第767條第1項規定，擇一請求上訴人將坐落臺中市○里區○○段00地號土地（下稱00地號土地）如附圖即臺中市大里地政事務所（下稱大里地政）民國111年5月2日土地複丈成果圖所示編號1部分建物（下稱系爭A建物）、編號2部分建物（下稱系爭B建物）、編號4部分建物（下稱系爭D建物），及坐落同段00地號土地（下稱00地號土地，與00地號土地合稱系爭土地）如附圖所示編號3部分建物（下稱系爭C建物，與系爭A、B、D建物合稱系爭建物）如附表一「原審請求面積」欄所示部分騰空遷讓返還予被上訴人；另依不當得利法律關係，請求上訴人返還無權占有系爭A、B、C建物部分所受利益分別如附表二「原審判准金額」欄所示，共計新臺幣（下同）78萬2,710元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭A、B、C建物止，按月給付被上訴人1萬1,518元、自追加起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭D建物止，按月給付給付被上訴人9,204元（見原審卷一第153、154頁）。嗣於本院審理期間，將請求上訴人返還系爭A、B建物之面積均更正如附表一編號1、2「本院請求面積」欄所示；另就請求上訴人返還無權占有系爭A、B、C建物之不當得利金額，更正如附表二「本院請求金額」欄所示，及將自起訴狀繕本送達翌日即111年2月9日起至返還系爭A、B、C建物止，應按月給付被上訴人不當得利之金額更正為1萬1,517元（見本院卷三第162頁）；復於本院114年10月22日言詞辯論期日，將上開遷讓房屋之聲明改列為先位

聲明，並依民法第767條第1項規定，追加備位聲明，請求上訴人應自如附表一所示土地遷出等語（見本院卷三第32頁）。經核被上訴人關於更正請求上訴人返還系爭A、B建物之面積，乃不變更訴訟標的，更正事實上、法律上之陳述，非屬訴之變更；另關於請求上訴人返還不當得利金額部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，且此與追加備位聲明部分，均係本於上訴人占有系爭建物及暨其坐落土地之同一基礎事實，其主要爭點有共通性及關聯性，原訴所主張之事實及證據資料，於追加之訴之審理亦得加以利用，無害於被上訴人程序權之保障，且符合訴訟經濟，核與上開規定並無不合，應予准許。是上訴人不同意被上訴人追加備位聲明部分，於法自屬無據。

乙、實體部分：

壹、被上訴人主張：伊於55年間，因買賣、贈與取得系爭土地所有權後，陸續興建系爭建物，並將系爭A建物無償提供予擔任伊董事之訴外人即上訴人外祖母林進蘭捐助成立之財團法人臺中市私立高林社會福利慈善事業基金會（下稱高林基金會）作為辦公室使用（下稱甲使用借貸契約）；另出借系爭C建物即香積樓之000室予林進蘭居住使用至終老為止（下稱乙使用借貸契約）。嗣林進蘭於93年6月間死亡，乙使用借貸契約目的已完成，應歸於消滅。高林基金會由被上訴人接任法定代理人後，伊已於101年5月3日向其為終止甲使用借貸契約之意思表示。惟上訴人自翌（4）日起無權占有系爭A建物，又自107年8月1日起擅自占有系爭C建物，並於110年11月1日擴大占有範圍至系爭B建物，且於其公共區域之玄關處裝設鐵門上鎖；另於伊提起本件訴訟之111年1月25日後，強行占用系爭D建物，將之上鎖，阻礙伊人員進出，伊自得擇一依民法第767條第1項前段、第470條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭建物。又上訴人於如附表二所示「請求不當得利」欄所示時間，無權占有系爭建物，受有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有損害，伊亦得依民法第179條

規定，請求上訴人返還如附表二「本院請求金額」欄所示，及系爭A、B、C建物自起訴狀繕本送達翌日、系爭D建物自追加起訴狀繕本送達翌日起，均至遷讓返還系爭建物之112年4月28日止，按月分別給付1萬1,517元、9,204元之不當得利（未繫屬本院部分，茲不贅述）（原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴）。並聲明：上訴駁回。嗣於本院主張倘認伊就系爭建物之所有物返還請求權已罹於時效，上訴人仍無權占有伊所有之如附表一所示土地，伊依民法第767條規定，亦得請求上訴人自系爭建物坐落之土地遷出，爰將原聲明第1項改列為先位聲明，並追加備位聲明，請求上訴人應自如附表一所示土地遷出。

貳、上訴人則以：

一、系爭建物均為林進蘭獨自出資興建之未辦保存登記建物，當初因稅務需要及林進蘭不以功名自居，始以被上訴人名義起造、簽約。林進蘭生前即將其戶籍設於臺中市○里區○○路0段000號，顯見其係以所有權人意思占有使用系爭A建物。系爭B、C建物所在之香積樓並非供信眾住宿，亦未編列房號，其2樓於興建之初即規畫為林進蘭起居住所。否認林進蘭係基於使用借貸關係占有系爭建物，否則被上訴人何以未於林進蘭死亡後立即請求伊遷讓返還。倘認被上訴人為系爭建物所有權人，且林進蘭與被上訴人間有使用借貸契約存在，林進蘭死亡後，該契約之法律關係應由其繼承人Ａ００６、Ａ０７2人（下稱Ａ００６等2人）繼承。伊係受Ａ００６指示占有系爭建物，為占有輔助人，並非占有人。若認伊非占有輔助人，則因伊與Ａ００６等2人間另有使用借貸契約存在，亦屬有權占有。又林進蘭於系爭建物竣工後即占有之，被上訴人均未曾主張權利，更容許林進蘭在該處自由管理使用，依一般社會通念，足使伊正當信賴被上訴人已不行使權利；又系爭土地購入、系爭建物興建資金均由林進蘭捐贈，被上訴人對恩人之後代行使所有物返還請求權，有違誠信原則、比例原則，已構成權利失效、權利濫用。並聲明：

㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢追加之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、被上訴人主張00地號土地於55年9月14日，由登記名義人李炳南以贈與為原因，移轉所有權予被上訴人；00地號土地則於同年10月26日以買賣為原因，登記為被上訴人所有；00地號土地上有系爭A建物、系爭B建物、系爭D建物；系爭00地號土地上則有系爭C建物等情，有土地登記第一類謄本、大里地政113年4月9日函及所附人工登記簿謄本、異動索引附卷可稽（見原審卷一第31、33頁、本院卷一第367至375頁、本院卷二第109頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷二第123、124頁不爭執事項一至三），並經原審至現場履勘及囑託大里地政繪製如附圖所示之複丈成果圖等情，有勘驗筆錄、土地複丈成果圖在卷可參（見原審卷一第233至239頁、第353頁），而堪認定。

二、被上訴人為系爭建物所有權人：

被上訴人主張系爭建物為其所有等情，上訴人否認之，抗辯系爭建物乃其外祖母林進蘭出資興建，應由林進蘭之繼承人Ａ００６等2人繼承云云。經查：

㈠系爭A建物部分：

1.被上訴人主張系爭A建物為其出資興建等情，已提出上訴人不爭執真正之鉅隆木屋訂購契約書、統一發票、收款單、免用統一發票收據、被上訴人之轉帳傳票、現金收入、支出傳票、謝函、現金收入傳票、86年3至4月各項經費樂捐芳名錄為證（見原審卷一第35至71頁、第271至283頁）。其中上揭被上訴人86年3月17日、同年4月13日謝函，分係為感謝林進蘭捐款70萬元、15萬元所出具，其上復載明「指定搭建木屋使用」，堪信系爭A建物之興建費用，確有以林進蘭之捐款支應無誤。然上開訂購契約書乃以被上訴人名義訂購組合式木屋1幢，相關費用之統一發票買受人亦為被上訴人；參以被上訴人製作之傳票上均蓋有「常務董事林進蘭」之職章，

顯見興建系爭A建物資金之來源及支付，均經林進蘭審核，林進蘭對於被上訴人係以其名義興建系爭A建物並支付費用等情，自知之甚詳。基上，林進蘭既將款項無償贈與被上訴人，該等款項即屬被上訴人之財產，被上訴人再以之興建系爭A建物，其自為系爭A建物之原始起造人，該建物所有權應歸屬被上訴人，允無疑義。上訴人抗辯林進蘭因捐款興建系爭A建物，而取得該建物所有權云云，自屬無據。

2.高林基金會係林進蘭、訴外人郭簡玉霞等人捐助成立，於84年1月16日設立登記，由林進蘭擔任法人代表；高林基金會曾於91年1月22日以高慈蘭字第001號函檢附該基金會91年度第3屆第1次董事會議記錄通知被上訴人，請被上訴人就高林基金會使用系爭小木屋1樓辦公室部分，給予使用憑證等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第124、125頁不爭執事項九、十），且有高林基金會函、台灣法人網高林基金會沿革資料附卷可稽（見原審卷一第285至289頁、本院卷一第333、334頁）。經查，高林基金會上開會議之主席為林進蘭，該會議記錄臨時動議記載：「提案二：本會辦公室小木屋為林董事長獨資建設，是否長期為本會使用？說明：（林董事長）本人建設木屋樓上為仁愛之家使用，樓下現為本會辦公室，甚為方便，應該可以為本會長年使用。決議：全體通過，為期能長期使用，免生枝節，也請菩提仁愛之家能給予使用權憑證」等語。惟系爭A建物乃以林進蘭捐款興建，已如前述，提案人稱系爭A建物乃林進蘭「獨資建設」，林進蘭亦稱「本人建設木屋」等語，應係口語化用詞，並非精確，否則系爭A建物若為林進蘭所有，高林基金會僅需徵得林進蘭允諾，即可予以使用收益，當無發函請被上訴人發給「使用權」憑證，以免將來爭議之必要，由此益證上訴人抗辯林進蘭為系爭A建物之所有權人等情，應無可採。

3.上訴人又舉被上訴人第七屆第四次董事會議提及「本家太虛紀念館右側由林常董（按指林進蘭）獨立出資捐助完成木屋乙棟，作為臨時招待賓客之用」等語為證（見原審卷一第38

4頁），惟既謂「捐助」，則所有權自不復歸林進蘭所有甚明，是上開會議紀錄亦無法為有利於上訴人之證明。

4.上訴人另提出林進蘭戶口名簿、舊式戶籍謄本（見原審卷一第347至349頁、原審卷二第33頁），抗辯林進蘭設籍於改制前臺中縣○里鄉○○路0段000號，並擔任戶長，足證系爭A建物乃林進蘭出資興建，並以所有權人地位行使權利云云。然查，被上訴人主張上址乃新菩堤醫院院址等情，為上訴人所不爭執（見本院卷一第411頁），且觀之上開舊式戶籍謄本，該址戶長原為「王素姿」，林進蘭係於65年8月27日始變更為戶長，足見戶長與系爭A建物之所有權人並無關聯。又同屬被上訴人園區內之門牌號碼同路段000號，亦有多位長者設籍該址等情，已據被上訴人提出戶籍謄本附卷可稽（見本院卷二第21至26頁），更足證徒憑設籍乙事，不足以證明所有權之歸屬無訛。

㈡系爭B、C建物：

被上訴人主張系爭B、C建物所在之香積樓乃是以其安老所舊廚房改建，興建經費來源是蓮友、十方大德，主要是陳廷驊基金會捐款等情，並提出統一發票、免用統一發票收據、被上訴人之轉帳傳票、謝函為證（見原審卷一第73至119頁、第305至309頁），上訴人就上開證據之形式真正並不爭執，且香積樓之牌示，就起造緣起亦已載明：「…適逢香港南豐集團陳董事長廷驊大德於民國八十三年七月，由台中市佛教蓮社轉來捐獻新臺幣五百萬元充作安老所經費，…今大樓完成，記其因緣；名曰『香積』，意謂蓮友來本家念佛，積聚往生資糧…」，有被上訴人提出之牌示現場照片可證（見本院卷二第223頁），足證被上訴人主張系爭B、C建物乃其以陳廷驊基金會捐款興建等情，信而有徵，堪以採信。

㈢系爭D建物：

1.被上訴人主張系爭D建物係於55年間由印順、演培、續明3位法師出資50餘萬元捐建，為被上訴人所有等情，業據提出臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、56年1月8日出版之菩

提樹雜誌封面及內文為證（見原審卷一第163頁、第317至323頁）。觀諸上開稅籍證明書所載納稅義務人即為被上訴人，起課日期為56年1月間；前揭菩提樹雜誌亦載述：「印順、演培、續明三位法師在台中菩提救濟院內以五十餘萬元淨資捐建一座『太虛大師紀念館』，一則為紀念這一代佛教偉人；再則可供該院附設之醫院、安老院的病者、老人作為精神上安定、修養之所。…」等語，參以系爭D建物房屋稅起課日期與上開菩提樹雜誌文章出版日期相近，該文章顯非因臨訟撰寫，其所述系爭D建物興建經費來源，自屬客觀可採。是被上訴人主張系爭D建物乃以印順等3位法師出資捐建，應屬其所有等情，應可採信。上訴人就系爭D建物乃林進蘭出資興建等情，則未舉證以實其說，自難憑採。

2.被上訴人主張其歷年董事會均在系爭D建物2樓舉行；系爭D建物1樓則安置往生牌位有200餘個，且每年農曆7月均在該建物舉辦超渡法會；94年間被上訴人亦在該處舉辦「印順法師追思法會」，林進蘭並未曾占有管理系爭D建物等情，並提出被上訴人86年5月21日□菩仁字第040號函及第七屆第四次董事會議記錄、86年2月24日□菩仁字第14號函及第七屆第三次董事會議記錄、現場牌位照片、普渡照片、追思法會現場照片、往生蓮位安設登記簿為證（見原審卷一第381至390頁、第393至398頁、第411至417頁、本院卷二第27至89頁）。上訴人雖提出長生堂內牌位照片（見原審卷一第443頁），抗辯被上訴人所提出牌位照片乃長生牌位，非往生蓮位等情，惟縱被上訴人提出之牌位照片確如上訴人所述為長生牌位，亦無足證明其抗辯系爭D建物即為林進蘭出資興建。

㈣上訴人另提出原法院99年度訴字第953號刑事判決、林進蘭寄予被上訴人之存證信函、總統府公共事務室98年12月11日書函、內政部99年9月15日內授中社字第0990019558號函、Ａ１１訊問筆錄、新聞紙、林進蘭日記、內政部90年9月6日台（九十）內中社字第九〇七六七〇一號函、媒體報導、臺

灣臺中地方檢察署檢察官98年度偵字第7617號起訴書（見原審卷一第205至230頁、卷二第45至73頁、第147至183頁、第211至317頁），抗辯訴外人即被上訴人前法定代理人李榮輝、前主任Ａ１１曾因出賣被上訴人土地之事，有行使業務登載不實文書犯行，經原法院刑事庭判處罪刑在案，且其所為違背林進蘭初衷等情。然被上訴人前法定代理人等相關人員縱於執行職務時曾有不法行為，亦無足認定上訴人抗辯林進蘭始為系爭建物之所有權人等情為真。

㈤又上訴人抗辯系爭建物是林進蘭出資興建，基於稅務需要，且不以功名自居，故以被上訴人名義起造云云，並提出中央社106年10月16日「財團法人股利所得未來不再直接免稅」之新聞內容、被上訴人官方網站菩堤家訊第76期訴外人游青士「側寫先姨母林進蘭老居士」文章為證（見原審卷二第189至194頁）。然該文章僅足證林進蘭就被上訴人事務參與甚深；至新聞內容則為財政部稅改方案之報導，無涉系爭建物所有權歸屬，均無法證明系爭建物乃林進蘭出資所建。

㈥證人林玉釧於原審111年6月6日言詞辯論期日證述：大約55年間，伊14歲時在系爭A建物之小木屋認識林進蘭，系爭A建物是80幾年間蓋好的，當時伊與母親一起去拜拜，伊聽到林進蘭向伊母親說興建系爭小木屋之款項是她出資，系爭D建物裡面有佛堂，是她們家屬要參拜的云云（見原審卷二第15、16頁）。惟查，依林玉釧所述，林進蘭告知其母親上情時，系爭A建物、系爭D建物應均已興建完成，然林進蘭係於86年間捐款興建系爭A建物等情，已如前述；林玉釧為41年出生，則有證人年籍資料表在卷可查（見原審卷二密封袋）。準此，系爭A建物興建時，林玉釧應已年約45歲，與其證稱是14歲時，在系爭A建物認識林進蘭云云，顯然矛盾，而有可疑，其證詞自難憑採。

㈦證人ＡＯ３於本院114年2月18日準備程序期日證稱：「【問：請指出小木屋、香積樓、太虛紀念館在附圖所示位置（提示原審判決）我要知道大門的位置，才知道相關建物

的位置。我每次都是從中興路大門進去，進去後正前方就是大佛堂，左手邊整片都是園區，佛堂左邊就是小木屋，佛堂跟小木屋中間有個走道，走進走道就是廚房，佛堂的右邊裡面很多紀念文獻、獎牌，然後可以泡茶。小木屋很明確，至於其它建物是什麼名稱，我不知道。（問：為何剛剛說知道香積樓、太虛紀念館？）我有聽過。佛堂好像是太虛紀念館，然後知道小木屋，香積樓應該是在太虛紀念館的旁邊。（問：你剛剛所述的何部分建物是香積樓？）我不確定我剛剛講的那些建物，何部分是屬於香積樓。）…（問：小木屋、香積樓、太虛紀念館使用情形？）我一定有進去過香積樓，但我不知道哪棟。香積樓裡面應該很多匾額、歷史照片及佛教文物、牆壁有刻或掛興建文史。小木屋我有進去過，裡面很多照片，還有展示感謝函或獎牌。太虛紀念館就是在誦經的地方」等語（見本院卷二第339、340、341頁），雖曰知悉小木屋、香積樓、太虛紀念館，卻無法明確指出其位置及用途，是其證詞是否可信，已屬有疑；又其證稱：不清楚小木屋、香積樓、太虛紀念館是何時興建，有聽伊阿嬤說這個園區是林進蘭蓋的，但未指明是哪一棟，至於興建之資金來源，伊不清楚云云（見本院卷二第341頁），惟復稱：「（問：你剛剛說會去大里念佛，當時是幾歲？）20多歲的比較常去，更小的時候也去過。（問：20多歲時去的頻率？）一個月至少2次。（問：你去佛堂念佛遇到林進蘭時，她有無跟你說，小木屋、香積樓、太虛紀念館是誰所有？）她沒有主動跟我說，她怎麼可能來跟念經的小朋友說，這些是她的，我僅有聽到她跟長輩聊天說這些園區是她出錢蓋的。…（問：你剛才說林進蘭跟長輩聊天時，提到小木屋等建物是她出錢蓋的，所謂出錢蓋的是什麼意思？）因為我有看到林進蘭在數錢，發錢給工人。（問：是因為這樣，你才認為小木屋等建物是她出錢蓋的？）我當時聽她跟長輩聊天的內容，我覺得她的意思就是她出錢蓋的。（問：你知道你說的那個園區是否為被上訴人的園區？）不清楚。

…林進蘭跟我說園區是她蓋的，沒有說是她在管理。（問：林進蘭跟你說園區是她蓋的，是什麼時間、場合說的？）我2、30歲時，她在佛堂那邊說的。」（見本院卷二第341至345頁），就其所述園區建物是林進蘭興建等情，係親聞林進蘭所述，抑或經由長輩得悉，或因見林進蘭交付金錢給工人所生主觀認知，前後不一，實難遽信。

㈧再者，上訴人雖抗辯系爭土地乃林進蘭出資予被上訴人向第三人購買，與被上訴人間就系爭土地成立未定期限使用借貸契約云云（本院卷一第291頁），然被上訴人否認之。查系爭土地乃被上訴人分別因贈與、買賣取得，並完成所有權移轉登記，已如前述，縱係林進蘭直接贈與，或以林進蘭捐贈之資金購買，林進蘭均不得再就該土地主張任何權利。至上訴人抗辯林進蘭因被上訴人就系爭土地成立未定期限使用借貸契約，作為林進蘭在其上搭建系爭建物之正當權源，然此亦為被上訴人所否認，且上訴人所舉證據均未能證明系爭建物為林進蘭所興建，業如前述，則其抗辯上情，俱難採信。

三、上訴人為系爭建物直接占有人：

被上訴人主張系爭建物由上訴人占有等情，上訴人否認之，抗辯其為林進蘭繼承人Ａ００６等2人之占有輔助人，非系爭建物之直接占有人云云。惟查：

㈠按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項定有明文。次按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院109年度台上字第3100號判決意旨參照）。

㈡查林進蘭之繼承人為Ａ００６等2人等情，有上訴人提出之戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽（見本院卷一第146至148頁、第175至179頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第213、214頁），堪以認定。

㈢上訴人於原審抗辯Ａ００６及上訴人在內之所有林進蘭繼承人無非接續林進蘭占有狀態占有系爭建物、由林進蘭、上訴人本於時效取得地上權之意思持續占有系爭建物坐落之土地迄今等語（見原審卷一第122頁、卷二第205頁）；於上訴後亦抗辯係因林進蘭之外孫而繼承系爭建物所有權（見本院卷一第111頁），均未否認為系爭建物之占有人等情；嗣於上訴後更答辯稱：「…本件上訴人Ａ０５既主張系爭建物為林進蘭原始取得，之後由上訴人Ａ０５以行使所有權之占有系爭建物…」、「…且上訴人Ａ０５占有系爭建物，行使所有權之權利…」等語（見本院卷一第109、111頁），已自認為系爭建物之占有人。嗣雖改稱：係受Ａ００６等2人指示占有系爭建物，為占有輔助人、為Ａ００６之占有輔助人，與Ａ０７無關云云（見本院卷一第183、290頁、卷二第150、199、259、280頁），惟迄未表示要撤銷先前所為自認，復未舉證證明其自認為系爭建物占有人與事實不符，自未合法撤銷前揭自認，法院不得為與上開自認之事實相反之認定。是被上訴人主張上訴人為系爭建物占有人，自屬有據。

四、上訴人並無占有系爭建物之正當權源：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按以無權占有為原因，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，占有人自應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號判決意旨參照）。系爭建物為被上訴人所有，上訴人則占有系爭建物等情，已經本院認定如前，揆諸上開說明，被上訴人既主張上訴人無權占有系爭建物，自應由上訴人就其有占有系爭建

物之正當權源之事實，負舉證之責。至被上訴人就上訴人占有系爭建物前，該建物由何人占有及其是否有占有權源等占有權源之主張，縱有前後不一之情，仍非可據此反推上訴人關於合法占有系爭建物之抗辯為可採，上訴人仍應就有占有合法權源之利己事實，負舉證責任。

㈡上訴人抗辯Ａ００６等2人繼承林進蘭與被上訴人間使用借貸關係，及上訴人基於與Ａ００６等2人間使用借貸關係占有系爭建物云云，均為被上訴人所否認。經查：

1.被上訴人主張系爭A建物原由高林基金會基於甲使用借貸契約占有，嗣該契約於101年5月3日終止，上訴人自翌（4）日起無權占有系爭A建物等情，並提出101年5月3日101菩仁字第第076號函為證（見原審卷一第293頁）。觀之系爭A建物原係供高林基金會做為辦公室使用等情，亦有上訴人所不爭執之前揭高林基金會91年度第三屆第1次董事會議紀錄在卷可佐（見原審卷一第289頁），足見系爭A建物最初之使用借貸關係應存在於被上訴人與高林基金會，而非被上訴人與林進蘭之間無誤。又上訴人抗辯其就系爭A建物之占有與高林基金會無關等語（見本院卷一第492頁），足見上訴人占有系爭A建物，亦與高林基金會或甲使用借貸契約均屬無關，亦可認定。從而，林進蘭既非系爭A建物之借用人，則上訴人抗辯林鄭瓊珠等2人繼受林進蘭與被上訴人間使用借貸關係，其並基於占有連鎖，合法占有系爭A建物，即無可採。

2.上訴人抗辯被上訴人與林進蘭就系爭B、C建物有使用借貸關係，期限至建物不堪使用為止等情，被上訴人對前與林進蘭就系爭C建物（即香積樓201號房）成立乙使用借貸契約一節並不爭執，惟否認與林進蘭就系爭B建物亦成立使用借貸關係，並主張乙使用借貸契約期限至林進蘭死亡為止等情。經查：

⑴系爭B建物部分：被上訴人前雖曾主張與林進蘭就系爭B建物成立使用借貸關係等情（見本院卷一第221頁），然嗣已更正主張系爭B建物即香積樓202、203室係提供予創辦人黃雪

銀及朱斐使用等語（見本院卷一第323頁），則上訴人自應就林進蘭與被上訴人就系爭B建物有使用借貸關係乙節負舉證責任，然上訴人就此並未舉證以實其說，自難採信。

⑵系爭C建物部分：

①按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物，民法第464條、第470條分別定有明文。次按民法第470條第1項所謂「依借貸之目的」而定其使用期限者，乃專指借用人為「特定目的」而借用借用物之情形（最高法院86年度台上字第2710號判決意旨參照）。

②兩造均不爭執被上訴人曾提供系爭C建物供林進蘭無償居住使用等情，被上訴人主張係因林進蘭擔任常務董事始與其成立乙使用借貸契約，無償提供系爭C建物供其居住使用至終老為止，乙使用借貸契約已因林進蘭死亡而消滅等情，上訴人則抗辯使用借貸期限應至系爭C建物不堪使用為止云云。經查，證人即曾任高林基金會董事之Ａ０１於本院113年12月3日準備程序期日證述：林進蘭生前住在太虛紀念館旁邊，伊曾去過一次，因為林進蘭是李炳南老居士的乾女兒，也在該處修行，所以才住那裡等語（見本院卷二第265、266頁）；亦曾擔任過高林基金會董事之證人Ａ０２亦於同日證述：當時伊與林進蘭往來頻繁，林進蘭因為是被上訴人常務董事，所以住在仁愛之家辦事處後面樓上，伊去過林進蘭住的地方數次，林進蘭沒有說可以住到何時等語（見本院卷二第274、276頁），足證被上訴人主張林進蘭係因長年擔任被上訴人常務董事，始提供系爭C建物供其無償居住使用，堪信屬實。又林進蘭於93年6月28日死亡等情，有除戶謄本附卷可參（見本院卷一第169頁），則其被上訴人常務董事身

分於斯時即已喪失，應認乙使用借貸契約目的已完成，應歸於消滅。

③上訴人雖抗辯乙使用借貸契約之使用期限應至系爭C建物不堪使用為止云云。然據上訴人所述，林進蘭乃無私捐款供被上訴人興建建物作為推廣佛教、公益使用，不以功名自居，益證林進蘭應無可能有意讓其後代子孫繼承乙使用借貸關係，使系爭C建物至不堪使用前，長年歸其子孫私用，如此方能實現其捐款以從事公益之初衷，是上訴人抗辯上情，並無可採。

⑶基上，上訴人未能證明被上訴人與林進蘭就系爭B建物曾成立使用借貸契約；至系爭C建物之乙使用借貸關係，已因林進蘭死亡而消滅，則上訴人抗辯Ａ００６等2人繼承林進蘭就系爭B、C建物之使用借貸關係，其再基於與Ａ００６等2人使用借貸關係，仍屬有權占有上開建物云云，當屬無據。

3.至系爭D建物部分，上訴人迄未舉證證明林進蘭與被上訴人有使用借貸關係存在，則其抗辯該使用借貸關係嗣由Ａ００６等2人繼承，其基於與Ａ００６等2人之使用借貸關係，合法占有系爭D建物等情，均屬無據。

㈢綜上各節，上訴人迄未舉證證明其占有系爭建物具有正當權源，則被上訴人主張上訴人無權占有系爭建物，應可採信。

五、被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人騰空遷讓返還系爭建物為有理由，上訴人為時效抗辯，拒絕給付，並無可採：

㈠按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。查被上訴人為系爭建物之所有權人，上訴人無合法權源占有系爭建物，已經本院認定如前，則被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭建物騰空遷讓返還予被上訴人，核屬有據。

㈡上訴人抗辯系爭建物為未辦理建物第一次登記之不動產，被上訴人之所有物返還請求權已罹於15年時效而消滅，其得拒絕給付等情，然被上訴人否認之。經查：

1.按請求權，因15年間不行使而消滅。民法第125條前段定有明文。已登記不動產所有人之回復請求權及除去妨害請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用，經司法院大法官會議釋字第107號、第164號先後解釋在案。其反面解釋，未登記不動產所有人之除去妨害請求權，即有民法第125條消滅時效規定之適用（最高法院105年度台上字第 1925號判決意旨參照）。

2.查上訴人已於113年7月23日就系爭D建物部分辦理所有權第一次登記，經大里地政編為臺中市○里區○○段0000○號建物（下逕稱建號）等情，有建物登記第一類謄本、大里地政建物測量成果圖在卷可佐（見本院卷二第111、115頁），並有大里地政113年8月1日里地一字第1130008842號函暨土地登記申請書附卷可參（見本院卷二第163至182頁）。至系爭D建物面積雖與1777號建物登記第一類謄本所載第一、二層面積均為232.83平方公尺等情不符，然上開測量成果圖已載明係依據臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書（稅籍編號：00000000000）辦理轉繪計算之結果，並非現場實地測量之面積，是2者面積縱有所差距，仍無礙於系爭D建物為已完成建物所有權登記之認定。準此，系爭D建物既已完成建物第一次登記，依上開說明，被上訴人行使所有物返還請求權，自無民法第125條消滅時效規定之適用，上訴人為時效抗辯，拒絕給付，自無理由。

3.至系爭A、B、C建物均為未辦理所有權第一次登記之建物，為兩造所不爭執，依前揭說明，被上訴人就上開建物之所有物返還請求權之時效期間為15年。查被上訴人主張上訴人開始占有系爭A、B、C建物之時間如附表二「無權占有時間」欄所示，上訴人則抗辯其自96年間林進蘭死亡後，即依Ａ００６等2人指示占有，或基於與Ａ００６等2人之使用借貸關係占有等情。然上訴人並未舉證證明林進蘭生前占有系爭A、B建物，再由Ａ００６等2人繼承其占有，業如前述；又其抗辯與Ａ００６等2人間就系爭A、B、C建物成立使用借貸

契約，復為被上訴人所否認。至上訴人雖提出Ａ００６出具記載：「…如法院認Ａ０５為直接占有人，本人與Ａ０７也同意由Ａ０５直接占有使用之，因本人已將使用收益權等事務交由Ａ０５處理」等語之陳報狀為證（見本院卷二第469頁），然林進蘭另一繼承人之一Ａ０７則於113年11月3日具狀稱就系爭建物從未做任何主張，亦未委任任何人主張本案相關權益等語（見本院卷二第251頁），顯見Ａ００６陳報狀所載林進蘭之繼承人包括Ａ０７均同意由上訴人就系爭建物使用收益云云，尚難遽信。上訴人就其抗辯自林進蘭死亡後即占有系爭A、B、C建物等情，復未舉其他證據證明之，則其抗辯被上訴人就上開建物之所有物返還請求權時效期間應自林進蘭死亡之96年間起算，自屬無據。

4.被上訴人主張上訴人分別於如附表二所示「無權占有時間」欄所示時間，無權占有系爭A、B、C建物；另自111年1月25日後無權占有系爭D建物，上訴人既無法證明其於上開時間前即占有系爭建物，則被上訴人基於各建物所有權人地位，得行民法第767條第1項前段所有物返還請求權之時間，自應自上開時間起算，則被上訴人於111年1月25日起訴請求上訴人騰空遷讓返還系爭A、B、C建物，再於同年2月24日追加請求上訴人返還系爭D建物（見原審卷一第13頁起訴狀、第153頁追加起訴狀上收狀日期戳章），顯未逾請求權時效期間，故上訴人為時效抗辯，並無理由。

㈢被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求業已勝訴，其另依同法第470條為同上請求部分，即毋庸再為審酌，併此敘明。

六、上訴人抗辯被上訴人行使所有物返還請求權，違反誠信原則、比例原則，構成權利失效、權利濫用等情，並無可採：

㈠按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。惟該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人

及國家社會因而所受之損失，比較衡量。倘自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大，始得謂為以損害他人為主要目的。次按所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的；若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院108年度台上字第101號判決意旨參照）。再按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信賴，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予以保護者，即難認有權利失效原則之適用（最高法院113年度台上字第2189號判決意旨參照）。

㈡上訴人抗辯被上訴人從未對林進蘭主張權利，容認林進蘭使用系爭建物，足使上訴人對被上訴人已不行使權利產生正當信賴，且購入系爭土地、系爭建物之資金均由林進蘭捐贈，被上訴人對恩人後代行使所有物返還請求權，有違誠信原則、比例原則，構成權利濫用、權利失效云云。被上訴人則否認之。經查，林進蘭並未曾占有系爭A、B、D建物，被上訴人自無由請求其遷讓返還該建物至明；至被上訴人提供系爭C建物供林進蘭居住，乃以林進蘭終老為期，則其未於林進蘭生前請求遷出系爭C建物，自因使用借貸關係仍然存在始然，則上訴人於林進蘭生前未請求返還系爭建物，均不足使上訴人產生被上訴人不欲行使系爭建物所有權人權利之正當信賴。又上訴人並未具體抗辯其占有系爭建物期間，被上

訴人有其他足致上訴人產生將不再行使所有物返還請求權之之信賴，則上訴人所辯被上訴人行使權利違反誠信原則，有權利失效原則之適用云云，自無可採。又林進蘭乃本於推廣佛教之公益目的捐助被上訴人興建建物，系爭建物興建資金來源包括林進蘭捐款，然林進蘭應無將因其捐助興建之建物，由後代子孫占用之意，均如前述；況上訴人自承現居住於臺中市西屯區市政北一路等情（見本院卷二第346頁），足見其有自己住所，並無居住、使用系爭建物之需求，被上訴人本於所有權人地位，訴請上訴人遷讓返還系爭建物，雖影響上訴人之利益，仍難認其主觀上係以損害上訴人為主要目的，核屬權利之正當行使，自無違反誠信原則、比例原則，或權利濫用可言。至上訴人雖迭次抗辯被上訴人行事已背離林進蘭當初捐款初衷、由上訴人接續管理方能繼承林進蘭遺志云云（詳情如其書狀所載），均難據為被上訴人行使所有物返還請求權，即屬權利濫用之適法理由。

七、被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付48萬7,930元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年2月9日起至112年4月28日止，按月給付1萬1,517元；暨自追加起訴狀繕本送達翌日111年3月10日起至112年4月28日止，按月給付9,204元，為有理由：

㈠按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。次按城市地方基地之租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過土地申報總價額年息10%為限；所謂土地總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法定地價；而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法所申報之地價。本件相當於租金之利益，自得參考上開規定，並斟酌該土地之位置、工商業繁榮之程度及占用人利用土地之經濟價值及所受利益等為決定。

㈡查上訴人分別自如附表二「無權占有時間」欄所示時間，無

權占有系爭A、B、C建物；自111年1月25日之後無權占有系爭D建物，已如前述。又被上訴人於112年4月28日已依假執行強制執行程序，取回占有，上訴人自同年月29日起即未再占有系爭建物等情，有原法院112年2月18日中院平111司執酉字第126894號執行命令附卷可稽（見本院卷一第397、398頁），且為兩造所不爭執（見本院卷三第31頁），則被上訴人主張上訴人於如附表二「請求不當得利時間」欄所示時間、於追加起訴狀繕本送達翌日即111年3月10日（送達證書見原審卷一第169頁）起均至112年4月28日止，分別無權占有系爭建物，為無法律上原因取得應歸屬上訴人相當租金之利益，即屬有據。

㈢本院審酌系爭建物位於臺中市大里區中興路上，周圍有多所學校、教會、公園、連鎖超市、火鍋店、健身俱樂部等情，有Google地圖附卷可參（見本院卷三第105頁），審酌系爭土地坐落位置、工商繁榮程度及生活機能完善度等因素，認本件以系爭土地申報地價（如附表三所示，見原審卷一第183、185頁地價第一類謄本）之9%，計算被上訴人得請求上訴人返還不當得利金額基準為允當。依此計算，上訴人得請求被上訴人給付上訴人占有系爭A、B、C建物如附表二所示「請求不當得利時間」，按如附表二所示「計算不當得利面積」欄所示面積計算之不當得利，應分別為13萬5,051元（詳如附表A）、8,783元（詳如附表B）、36萬2,377元（詳如附表C）（元以下均四捨五入，下同）。從而，被上訴人請求上訴人給付如附表二「本院請求金額」欄所示金額，均未逾上開金額，均屬有據。又被上訴人另請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即111年2月9日占有系爭A、B、C建物、自追加起訴狀繕本送達翌日即111年3月10日起占有系爭D建物，均至112年4月28日止，分別按月給付不當得利1萬1,517元【計算式：{〈3434.4×（68＋103.72）〉＋〈7920×119.42〉}×0.09÷12＝11516.5】、9,204元（計算式：3434.4×357.31×0.09÷12＝9023.5），共計29萬3,684元（詳如附表

D），亦屬有據。

八、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人騰空返還系爭建物；並依民法第179條規定，請求上訴人給付48萬7,930元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年2月9日起算法定遲延利息；暨給付29萬3,684元，為有理由，應予准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請為供擔保准、免假執行之諭知，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。被上訴人先位之訴既為有理由，其於本院追加之備位之訴自毋庸裁判，併此敘明。又被上訴人於本院就請求上訴人返還系爭A、B建物之面積更正如附表一「本院請求面積」欄所示，及就減縮請求上訴人給付之不當得利金額，暨因起訴後上訴人已返還系爭建物，應給付之不當得利金額已得確定部分，爰由本院更正原判決主文第一至六項如本判決主文第二項所示，以資明確。

九、本件事證已臻明確，上訴人聲請本院向主管機關調取被上訴人歷年物產清冊（見本院卷一第117頁）、命被上訴人提出54至56年帳冊（見本院卷一第303頁）、向原法院調被上訴人組織章程、董事名冊、設立登記證（見本院卷一第303頁），均無必要；至其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　4　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　李佳芳

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　涂村宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　5　　日

附表一：被上訴人請求上訴人遷讓返還之建物

編號	附圖編號	坐落土地	建物名稱	原審請求面積（㎡）	附圖面積（㎡）	本院請求面積（㎡）
1	A	臺中市○里區○○段00地號土地	明德齋（小木屋）（系爭A建物）	68	90.93	90.93
2	B	臺中市○里區○○段00地號土地	香積樓202、203室（系爭B建物）	103.72	240.76	240.76（擴張後）
3	C	臺中市○里區○○段00地號土地	香積樓201室（系爭C建物）	123.19	119.42	119.42
4	D	臺中市○里區○○段00地號土地	太虛紀念館（系爭D建物）	485.8	357.31	357.31

附表二：被上訴人請求起訴前上訴人應返還不當得利部分

編號	占有標的	無權占有時間	請求不當得利時間	原審判准金額	計算不當得利面積（㎡）	本院請求金額	本院判准金額

1	系爭A建物	101年5月4日（本院卷三第31頁）	起訴狀繕本送達日即111年2月8日回溯5年	11萬6,770元	68	11萬6,770元	11萬6,770元
2	系爭B建物	110年11月1日（本院卷二第399頁）	110年11月1日至111年2月8日	17萬8,108元	103.72	8,783元（減縮後）	8,783元
3	系爭C建物	107年8月1日（本院卷二第387至388頁）	107年8月1日至111年2月8日）	48萬7,832元	119.42	36萬2,377元（減縮後）	36萬2,377元
總計						48萬7,930元	48萬7,930元

附表三（每平方公尺申報地價單價）

編號	坐落土地	106年度	107年度	108年度	109年度	110年度	111年度
1	系爭00地號土地	5,298元	5,047.2元	5,047.2元	3,434.4元	3,434.4元	3,434.4元
2	系爭00地號土地	1萬2,400元	1萬2,000元	1萬2,000元	7,920元	7,920元	7,920元