臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第283號

上　訴　人　泉州宮
法定代理人　楊春明
訴訟代理人　劉嘉堯律師
被 上訴 人　陳義宗
訴訟代理人　江彥儀律師
複 代理 人　賴敬婷律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國113年4月19日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2464號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為臺中市○里區○○段00地號土地（下稱系爭00土地）之所有權人及同段00地號土地（下稱系爭00土地，與系爭00土地合稱系爭土地）之共有人。上訴人所有坐落門牌號碼臺中市○里區○○路00○0號之未辦理保存登記建物（下稱系爭建物），無權占用系爭土地如原判決附圖（下稱附圖）所示編號○部分（面積44.79平方公尺）及○部分（面積56.77平方公尺）（下分稱○土地、○土地，合稱系爭占用土地），侵害伊及其他共有人對系爭土地之所有權等情，爰提起先位之訴，依民法第767條、第821條之規定，求為命上訴人將系爭建物拆除後，分別返還所占用土地予被上訴人及其他共有人全體。如認上訴人非系爭建物之事實上處分權人，備位之訴依民法第767條第1項前段、中段規定及第821條規定，求為命上訴人應將系爭建物騰空遷出並返還所占用系爭土地（原審依被上訴人之先位聲明為其勝訴之判決，故就備位之訴，未予審究。上訴人對於原判決不服，提起上訴，上開備位之訴即隨同移審於本院）。並答辯

聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建物係早期由不特定信眾以捐贈設立宮廟之意思共同捐獻集資金錢所建，非伊所出資興建，且伊於101年3月29日始為寺廟登記，於系爭建物興建時並無權利能力，無從取得系爭建物之事實上處分權。且依臺中市○里區○○000○00○00○○區○○○0000000000號函（下稱○○區公所函）所附伊之財產登記資料所示，系爭建物並未登記為伊所有，顯見伊對系爭建物並無事實上處分權，亦無拆除權限。又被上訴人於66年間曾協助其父親處理原地主出售系爭土地予不知名之爐主（下稱系爭爐主）之事宜，僅未辦理所有權移轉登記予系爭爐主，伊已與系爭爐主就系爭土地成立使用借貸契約（下稱系爭借貸契約）。被上訴人明知此情，嗣後買受取得系爭土地之所有權，屬惡意受讓，應受系爭借貸契約拘束。被上訴人明知有系爭借貸契約存在，仍買受系爭土地，可知其有同意（至少具有默示同意）提供系爭土地予伊長期占有使用，則兩造間就系爭土地亦成立使用借貸契約。縱無從認定兩造間成立系爭借貸契約，惟系爭爐主業已購得系爭土地，並同意無償提供系爭土地予不特定信眾捐款興建系爭建物，後不特定信眾同意再將系爭建物無償提供伊使用，是伊基於占有連鎖之法律關係而有權占有系爭土地。且被上訴人明知系爭土地已轉售系爭爐主所有，僅尚未辦理所有權移轉登記予系爭爐主，其仍買受系爭土地並以所有權人身分訴請伊拆屋還地，顯有權利濫用及違反誠信原則等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷第152頁）：

㈠不爭執事項（經採為本件判決之基礎）：

⑴被上訴人為系爭00土地之所有權人及系爭00土地之共有人。

⑵系爭建物現為上訴人所占有使用。（兩造就上訴人對系爭建物有無事實上處分權，尚有爭執）

㈡爭執事項：

⑴被上訴人主張上訴人為系爭建物事實上處分權人，系爭建物無權占有系爭占用土地，依民法第767條、第821條，請求上訴人拆除系爭建物後，各返還系爭○、○土地予被上訴人及共有人全體，有無理由？

⑵上訴人抗辯其非系爭建物之事實上處分權人，有無理由？

⑶上訴人抗辯系爭土地另出售予系爭爐主，其與系爭爐主成立系爭借貸契約，被上訴人應受拘束，有無理由？

⑷上訴人抗辯被上訴人知悉系爭土地已出售予系爭爐主而為買受，其請求上訴人拆屋還地，有權利濫用之情形，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠被上訴人為系爭00土地之所有權人及系爭00土地之共有人，而系爭建物占用系爭占用土地等事實，業據被上訴人提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、現場照片為證（見原審卷第21頁至第29頁、第33頁），並經原審會同兩造及臺中市○○地政事務所（下稱○○地政）現場勘驗無誤，有勘驗筆錄、現場照片及附圖可證（見原審卷第107頁至第119頁、第123頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真正。

㈡上訴人為系爭建物之事實上處分權人：

被上訴人主張上訴人為系爭建物之事實上處分權人，無權占用系爭土地等情，惟上訴人否認其為系爭建物之事實上處分權人，並以前詞置辯。經查：

⑴按房屋之拆除，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號判決意旨參照）。上訴人雖不爭執其占有使用系爭建物，然爭執其非系爭建物之事實上處分權人，依上說明，被上訴人應就上訴人為系爭建物之事實上處分權人之事實，負舉證責任。

⑵次按未辦理保存登記之建物乃由不特定眾人以捐贈設立寺廟之意思集資興建，長期由寺廟管理，供信徒膜拜，收受信眾捐獻之香油錢作為管理、維護寺廟之獨立財產，應可認為該

捐贈之不特定眾人已將系爭建物之事實上處分權讓與受贈之寺廟，該寺廟對之自有拆除之權能（最高法院97年度台上字第743號判決意旨參照）。查，上訴人自陳系爭建物係早期由不特定信眾捐贈設立宮廟意思共同捐獻集資金錢所興建，且上訴人於系爭建物興建完成後，即成立管理委員會在系爭建物處理相關宮廟事務，並由管理委員會負責支付系爭建物之修繕及設備更新費用等語（見原審卷第62頁、本院卷第206頁至第208頁），核與上訴人之FACEBOOK所載，其所供奉之神祇原由爐主輪流供奉，嗣其於71年間始在系爭土地興建系爭建物等情（見本院卷第200頁）相符。足認上訴人於辦理寺廟登記前已存在，並受不特定信徒捐贈財物以興建系爭建物。是上訴人主張系爭建物為不特定信眾募資捐贈予上訴人後，由上訴人以受贈之金錢所興建等情，應屬可採。

⑶上訴人雖辯稱伊無權利能力，無從接受捐贈而取得系爭建物之事實上處分權等語。然按寺廟財產及法物為寺廟所有，由住持管理之，監督寺廟條例第6條第1項定有明文。查上訴人於101年3月29日辦理寺廟登記前，即已以泉州宮名義對外供信徒膜拜，並成立管理委員會，在系爭建物處理相關宮廟事務，且由管理委員會負責支付系爭建物之修繕及設備更新費用，而為寺廟之非法人團體，且不特定信眾募資捐贈予上訴人後，由上訴人以受贈之金錢興建系爭建物，而成為上訴人之獨立財產（廟產），自由上訴人取得系爭建物之事實上處分權。又上訴人於寺廟登記前後，同其實質，具有同一性，且繼續管理系爭建物，則上訴人原已取得系爭建物之事實上處分權，依監督寺廟條例第6條第1項規定，當然歸屬於為寺廟登記後之上訴人。上訴人所辯其無權利能力，無從受贈取得系爭建物之事實上處分權等語，仍無可採。

⑷上訴人復辯稱伊辦理寺廟登記時，並未將系爭建物登記為伊之財產，伊對系爭建物無事實上處分權等語，並以○○區公所函為證。然按寺廟登記係就寺廟所為行政管理之措施，主管機關僅就寺廟之管理人提出申請登記時所為之記載為形式

審查而不及於實體，故有關寺廟之登記，並無確定實體上法律關係之效力（最高行政法院96年度判字第111號判決意旨參照）。查，上訴人係以不特定之眾人所捐獻之金錢興建系爭建物，而取得系爭建物之事實上處分權，核如前述。上訴人之管理人向主管機關申請寺廟財產登記時，雖未將系爭建物列入上訴人之財產，惟參諸前開說明，主管機關就上訴人申請寺廟財產登記時所載內容，僅為形式審查而不及於實體認定，係就寺廟所為行政管理措施，要難僅以上訴人之寺廟財產登記未記載系爭建物，遽認上訴人非系爭建物之事實上處分權人。基上，上訴人所辯其非系爭建物之事實上處分權人，無拆除權限等語，尚無可採。

㈢上訴人係無權占用系爭土地：

⑴按主張有權占有使用他人所有之不動產者，應就其占有權源之存在原因負舉證責任（最高法院110年度台上字第2374號民事判決意旨參照）。上訴人雖辯稱原地主已將系爭土地出售予系爭爐主並為交付，僅尚未辦理所有權移轉登記予系爭爐主，伊與系爭爐主成立系爭借貸契約，被上訴人應受拘束，且基於占有連鎖而有權占有系爭土地等語；已為被上訴人所否認，自應由上訴人就其有權占有一事，負舉證之責。

⑵按買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人（最高法院95年度台上字第394號民事判決意旨參照）。且按債權契約具相對性，除法律另有規定，或其他特別情形（例如具債權物權化效力之契約）外，僅於當事人間有其效力。買受土地者並不當然繼受其前手與坐落該土地房屋所有人間之使用借貸關係，該房屋所有人原則上不得執該關係主張其有使用土地之權利（最高法院111年度台上字第721號判決意旨參照）。查，被上訴人係基於合法之買賣契約，取得系爭土地之所有

權，縱其於買受時知悉系爭土地業已出賣他人之事實，仍與善良風俗無違，難認其買受之行為具違法性，上訴人所辯被上訴人係惡意取得系爭土地云云，尚屬無據。又上訴人固主張系爭爐主曾買受系爭土地，惟亦自陳系爭爐主未曾取得系爭土地之所有權，依上說明，系爭爐主既非被上訴人之前手，上訴人縱與系爭爐主成立系爭借貸契約，其契約效力僅及於上訴人與系爭爐主間，上訴人自不得執系爭借貸契約主張有權占有系爭土地。又查無其他證據證明上訴人有與被上訴人之前手成立使用借貸關係，揭諸前開說明，被上訴人自無繼受使用借貸關係之可言，即與債權物權化無涉。上訴人所辯被上訴人為惡意取得，其應繼受系爭使用借貸契約等語，並無可採。又被上訴人並無繼受系爭借貸契約，核如前述，則上訴人請求訊問證人張龍雄、林三奇以證明上訴人與系爭土地之其他買受人即系爭爐主有成立系爭借貸契約，即無必要，併予敘明。

⑶又上訴人抗辯被上訴人明知有系爭借貸契約存在，仍買受系爭土地，可知其有同意（至少具有默示同意）提供系爭土地予伊長期占有使用，則兩造間就系爭土地亦成立使用借貸契約等語，已為被上訴人所否認。惟按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第1842號判決意旨參照）。查，上訴人雖主張以被上訴人有明示同意其使用系爭土地興建系爭建物，然未據其舉證以實其說，尚難遽採。再者，上訴人亦未舉證證明被上訴人於買受系爭土地時，有何舉動或其他情事可推知其效果意思為默示使用借貸之意，是被上訴人於買受系爭土地後，縱未立即請求上訴人拆除系爭建物，僅能認係單純沉默，無從據此認定其已默示同意上訴人使用系爭占有土地。則上訴人此部分所辯，仍屬無據。

⑷另上訴人辯稱系爭爐主買受系爭土地後，同意不特定信眾無

償使用系爭土地興建系爭建物，該不特定信眾再無償提供系爭建物予伊使用，伊基於占有連鎖之法律關係有權占有系爭土地等語。惟系爭爐主既未曾取得系爭土地所有權，縱與上訴人或不特定信眾成立使用借貸契約，上訴人亦無從基於其與第三人間之使用借貸及占有連鎖之法律關係，而對系爭土地之所有權人即被上訴人主張有權占有。是上訴人所辯其基於占有連鎖、使用借貸之法律關係而有權占有系爭土地等語，仍無足採。

⑸此外，上訴人並未舉證證明其有何其他合法占有系爭土地之權源，自屬無權占有。

㈣被上訴人提起本件訴訟，並無權利濫用及違反誠信原則：

⑴按民法第148條規定權利之行使，不得以損害他人為主要目的之規定，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，即不受該條規定之限制。又權利失效亦係源於誠信原則，係以權利人不行使權利，已達相當之期間，致義務人產生正當信賴，信賴權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有加以保護之情形（最高法院110年度台上字第1330號判決要旨參照）。

⑵上訴人辯稱被上訴人係惡意取得系爭土地，其起訴請求伊拆屋還地，顯屬權利濫用及違反誠信原則等語，惟為被上訴人所否認。查，被上訴人為系爭00土地所有權人及系爭00土地之共有人，且非惡意取得系爭土地，已如前述。而上訴人之系爭建物無權占用系爭土地，於排除該侵害前，被上訴人就遭占有之系爭土地難以整體利用，其使用及交換價值均大幅下降。參以上訴人自陳其現已遷至新建之寺廟，系爭建物現僅放置神桌、神轎等物品，並無從事寺廟事務或祭祀活動等語（見本院卷第150、207頁）。則系爭建物之存在既影響被上訴人就系爭土地之整體利用及價值，且上訴人亦無以系爭建物作為寺廟事務及信眾祭祀使用，被上訴人為維護其土地

所有權之完整性，訴請上訴人拆屋還地，乃所有權之正當行使，難謂被上訴人所得之利益甚小，而以損害上訴人為主要目的；縱被上訴人明知上訴人無權占用系爭土地而仍購買該土地，亦為被上訴人對於系爭土地如何利用、收益，乃自身權衡相關得失所為決定，難認被上訴人有何權利濫用情事。另上訴人亦供陳曾與被上訴人洽談和解，因兩造就和解金額有差距而無法達成協議等語（見原審卷第58頁），堪認被上訴人已曾與上訴人協商有償使用系爭土地而無結果，則其於兩造協商無結果後起訴請求上訴人拆屋還地，亦無何具體行為足以引起上訴人正當信賴，認為被上訴人不欲行使本於所有權之排除侵害權利，而有違誠信原則。是以上訴人所辯被上訴人有權利濫用及違反誠信原則云云，亦無可採。

㈤按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。又各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。查，被上訴人為系爭00土地之所有權人及系爭00土地之共有人，又上訴人之系爭建物無權占用系爭占有土地，已如前述。是以被上訴人於先位之訴依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求上訴人拆除系爭建物，並將○、○土地分別返還被上訴人及全體共有人，為有理由，應予准許；其先位之訴既有理由，備位之訴自毋庸再予審酌。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日

民事第六庭　　審判長法　官　許秀芬

法　官　吳國聖

法　官　戴博誠

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，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日