臺灣臺南地方法院民事判決

109年度重訴字第274號

原　　告　賴錦輝
　　蘇麗英
被　　告　陳春福
　　方旌杰
　　陳王月蘭
　　陳瑞羅即陳耀祥
000000000000000000
　　陳渝珊
　　陳志豪
　　陳妍菱
　　劉連瑞
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　賴鴻鳴律師
　　陳思紐律師
　　黃俊達律師
　　張嘉琪律師
　　陳妍蓁律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告陳春福、方旌杰、劉連瑞、陳王月蘭、陳瑞羅即陳耀祥、陳渝珊、陳志豪、陳妍菱等八人應將門牌號碼臺南市○○區○○000○00號房屋全部遷讓交還原告賴錦輝、蘇麗英；並自民國109年5月22日起至交還前開房屋之日止，按月給付原告賴錦輝新臺幣捌仟貳佰柒拾肆元、原告蘇麗英新臺幣捌仟貳佰柒拾肆元。

二、被告陳春福應將坐落附表編號三至五所示土地上如附圖（即臺南市新化地政事務所複丈日期民國110年1月22日土地複丈

成果圖)編號A部分廟宇（面積1551平方公尺）、B部分金爐（面積10平方公尺）、C部分鐵皮（面積41平方公尺）拆除，並將前開土地交還原告；暨自民國109年5月22日起至返還前開土地之日止，按月給付原告賴錦輝、蘇麗英各新臺幣壹仟陸佰陸拾陸元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告陳春福負擔百分之六十五，被告方旌杰、劉連瑞、陳王月蘭、陳瑞羅、陳渝珊、陳志豪、陳妍菱各負擔百分之五。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)附表編號1至5所示之土地（下合稱系爭土地）及附表編號6、7所示之房屋（即門牌號碼臺南市○○區○○000○00號之房屋，下合稱系爭房屋），原為被告陳春福所有，原告於民國109年4月28日經本院108年司執字第3251號強制執行拍賣程序（下稱系爭執行程序）拍定取得系爭土地及房屋之所有權，並於109年5月22日取得不動產權利移轉證書而成為系爭土地及房屋之共同所有權人（應有部分各2分之1）。

(二)惟被告陳春福、方旌杰、劉連瑞、陳王月蘭、陳瑞羅即陳耀祥、陳渝珊、陳志豪、陳妍菱（下合稱被告陳春福等8人）現仍共同居住使用系爭房屋，致原告無從完善行使系爭房屋之所有權，被告陳春福等8人並因無權占用系爭房屋而受有相當於租金之利益，導致原告受有損害，原告自得依所有物返還請求權、民法不當得利之規定，請求被告陳春福等8人遷讓返還系爭房屋，並給付原告相當於租金之不當得利。

(三)又坐落於附表編號3至5所示土地上如附圖（即臺南市新化地政事務所複丈日期110年1月22日土地複丈成果圖)所示編號A部分之廟宇（即黃帝廟、台灣黃帝廟或台南黃帝廟，下稱黃帝廟）、B部分之金爐及C部分之鐵皮棚架（下合稱系爭地上物）為被告陳春福於95年所興建，無權占用原告所共有之前開土地，致原告無從完善行使前開土地之所有權，而黃帝廟

為未保存登記建物，其原始起造人即被告陳春福具有事實上處分權，被告陳春福並因無權占用上開土地而受有相當於租金之利益，導致原告受有損害，爰依所有物返還請求權、民法不當得利之規定，請求被告陳春福拆除系爭地上物，並將占用之前開土地交還原告，及給付原告相當於租金之不當得利等語。

(四)並聲明：

1.被告陳春福等8人應將系爭房屋全部遷讓交還原告，並自109年5月22日起至交還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）共66,000元（即原告各33,000元）。

2.被告陳春福應將坐落附表編號3至5所示土地上如附圖編號A、B、C部分之系爭地上物拆除，並將前開土地交還原告，暨自109年5月22日起至返還前開土地之日止，按月給付原告共66,000元（即原告各33,000元）。

二、被告則以：

(一)系爭房屋為被告陳春福出資興建，且系爭執行程序拍賣公告載明「不點交」，被告陳春福等8人就系爭房屋應為有權占有；縱認陳春福等8人無權占有系爭房屋，惟系爭房屋坐落於農牧用地，位處郊區，交通運輸並不發達，且與廟宇、水池及排水管線相鄰，又系爭房屋屋齡老舊，是被告陳春福等8人就使用系爭房屋所受之利益，應以系爭房屋及基地申報總價額之年息1%計算為適當，原告請求被告陳春福等8人應按月給付使用系爭房屋相當於租金之不當得利66,000元顯屬過高。

(二)而附圖編號A部分之黃帝廟為被告陳春福與信徒共同出資興建，被告陳春福為黃帝廟之住持，僅負責管理廟務，黃帝廟之所有權或事實上處分權應為全體信徒所共有，而非被告陳春福一人所有，被告陳春福就黃帝廟並無完全處分權，原告僅以陳春福一人為被告，請求陳春福拆除系爭地上物，並不具本案之當事人適格。又黃帝廟所坐落之土地屬農牧用地，位處郊區，交通運輸並不發達，利用價值極低，當初興建目

的是為了提供大眾參拜，並非為了營利，被告陳春福並無因此獲有利益，原告請求被告陳春福應按月給付相當於租金之不當得利66,000元，並無理由。

(三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件經協商並簡化爭點後，確認兩造不爭執及爭執事項如下：

(一)不爭執事項：

1.系爭土地及系爭房屋原為被告陳春福所有，原告於109年4月28日系爭執行程序中經拍定取得系爭土地及房屋之所有權，拍賣公告記載為拍賣後不點交，經本院於109年5月22日核發予原告不動產權利移轉證書，原告自109年5月22日起為系爭土地及房屋之所有權人，應有部分各2分之1 。

2.附表編號3至5所示之土地上座落如附圖編號A所示之黃帝廟（面積1551平方公尺）、編號B之金爐（面積10平方公尺）、編號C鐵皮（面積41平方公尺），占用位置及面積詳如附圖所示。

3.如附圖編號A部分之黃帝廟為未保存登記建物，並未辦理寺廟登記。

4.被告陳春福等8人現均居住於系爭房屋內。

5.系爭土地109年1月至今之申報地價為每平方公尺416元；於110年1月公告現值為每平方公尺3,300元。

(二)爭執事項：

1.遷讓系爭房屋部分：

⑴原告請求被告陳春福等8人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

⑵原告請求被告陳春福等8人自109年5月22日起，按月給付相當租金之不當得利66,000元，有無理由？每月相當租金不當得利金額應如何計算？

2.拆屋還地部分：

⑴原告主張黃帝廟之所有權人或事實上處分權人為被告陳春福，是否有據？

⑵原告依民法第767條第1項前段請求被告陳春福拆除附圖編號A、B、C部分之系爭地上物，並將占用土地返還予原告，有無理由？

⑶原告請求被告陳春福自109年5月22日起，按月給付相當租金之不當得利66,000元，有無理由？每月相當租金不當得利金額應如何計算？

四、得心證之理由：

(一)遷讓系爭房屋部分：

1.原告請求被告陳春福等8人遷讓返還系爭房屋，為有理由：

①按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；又以無權占有為原因，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號裁判意旨參照）。

②查系爭土地及系爭房屋原為被告陳春福所有，原告於109年4月28日經由系爭執行程序拍定取得系爭土地及房屋之所有權，拍賣公告記載為拍賣後不點交，經本院於109年5月22日核發予原告不動產權利移轉證書，原告自109年5月22日起為系爭土地及房屋之所有權人，應有部分各2分之1；被告陳春福等8人現均居住於系爭房屋內等情，為兩造所不爭執，上情首堪認定。

③經查：被告僅以系爭房屋為被告陳春福出資興建且系爭執行程序拍賣公告記載不點交為由，主張被告陳春福等8人對系爭房屋具有共同占用之正當權利云云，惟原告經由系爭執行事件拍賣取得系爭房屋及土地所有權，並於109年5月22日取得權利移轉證書，自斯時起即為系爭房屋之合法所有權人，對系爭房屋享有排他之使用權能，至系爭執行程序拍賣公告雖記載系爭房屋不點交，然此僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，非得以作為被告陳春福等8人有權占用系爭

房屋之法律上依據。被告陳春福等8人並未具體說明其居住使用系爭房屋係基於何種正當權源，復未提出任何證據加以證明之，原告依民法第767條第1項規定，請求被告陳春福等8人遷出返還系爭房屋，洵屬有據，應予准許。

2.被告陳春福等8人就系爭房屋每月不當得利金額以16,548元為適當，原告自109年5月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，各得向被告陳春福等8人按月請求給付8,274元，逾此範圍之部分，則屬無據：

①按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。又占有使用他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。次按此種不當得利返還請求權，為債權，且為可分之金錢債權，各共有人得按其應有部分請求返還所受利益（最高法院85年度台上字第2391號判決意旨參照）。

②查原告自109年5月22日起為系爭房屋所有權人（應有部分各2分之1），被告陳春福等8人無權共同占用系爭房屋迄今，業經認定如前，被告陳春福等8人無權共同占用原告所有系爭房屋，為無法律上之原因，受有使用系爭房屋之利益，並致原告受有無法使用系爭房屋之損害，且被告陳春福等8人所受利益與原告所受損害間具有直接之因果關係，原告請求被告陳春福等8人共同給付原告自取得系爭房屋所有權之日起至遷讓交還系爭房屋之日為止，按原告二人應有部分計算之相當於租金之不當得利，核屬有據。

③按房屋之性質不能脫離土地之占有而存在，且依土地法第97條第1項「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10%為限」規定可知，房屋之租金，自當包括建築物及其基地之總價額為其基準（最高法院97年度台上字第323號判決意旨參照），且不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。查系爭房屋之屋齡將近30年，位於臺南市安定區，附近多為農地、池塘，對外道路可通往國道8號及

鄉道，大眾運輸條件良、近市場公共設施、出入方便等情，有系爭房屋稅籍登記表、本院勘驗筆錄及現場照片、網路地圖等存卷可考（見新簡調卷第61-66頁、本院卷第281-335頁），並有系爭執行事件於拍賣系爭房屋時委請估價師鑑價之估價報告書、地圖及照片附於系爭執行卷內可佐。是斟酌系爭房屋之附近環境、生活機能、屋齡，以及被告陳春福等8人無權占用系爭房屋可能獲得之利益等一切情狀，認為原告請求返還不當得利之金額應以系爭房地總價6%計算為適當。

④又土地法第97條第1項規定所謂之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。而依土地法第148條規定，法定地價則係指土地所有權人依土地法所申報之地價。查系爭房屋之拍定價格為3,136,000元，有系爭房屋不動產移轉證書附卷可參（見新簡調卷第43-47頁），其坐落基地（即系爭土地）申報地價為每平方公尺416元，其占用系爭土地之面積共計417.49平方公尺，據此，原告請求被告陳春福等8人自109年5月22日起至遷讓系爭房屋之日止，按月返還原告二人無權占用系爭房屋之不當得利，應各以8,274元計算為適當【計算式：〔系爭房屋價額3,136,000元＋占用之土地總面積417.49平方公尺×416元〕×6%÷12月＝16,548元（元以下四捨五入）；16,548元×原告應有部分比例1/2＝8,274元】，原告逾此範圍請求之部分，則屬無據。

(二)拆屋還地部分：

1.原告主張黃帝廟之所有權人或事實上處分權人為被告陳春福，核屬有據：

①查附表編號3至5所示土地上如附圖編號A所示之建物為黃帝廟（面積1551平方公尺）、編號B為金爐（面積10平方公尺）、編號C為鐵皮雨遮（面積41平方公尺），屬未辦保存登記之建物等節，為兩造所不爭執，上情堪以認定。

②原告主張系爭地上物黃帝廟之原始起造人為被告陳春福，被告陳春福則辯稱黃帝廟係由信徒捐贈興建，並非其一人所

有，其並無所有權或事實上處分權等語。經查：

⑴按寺廟係由私人建立並管理者，不適用監督寺廟管理條例之規定，該條例第3條第3款定有明文。由此以觀，私人集資建立之私建寺廟，不適用監督寺廟條例之規定，故其財產係屬私人財產，應聽憑私人處分（司法院院字第715號、第817號解釋參照）。查黃帝廟並未辦理寺廟登記，為兩造所不爭執，依照前開說明，應係屬私人興建並管理之寺廟，自無適用監督寺廟管理條例規定之餘地。

⑵依據黃帝廟沿革記載：「...因此春福長思，根本之道唯有喚醒眾生，恢復本靈，心靈之革新。因此春福願以微薄之資興建黃帝廟，以供眾生有個信仰及修道之場所，更可認祖歸宗...黃帝裔孫：陳春福（靈智子）謹啟　中華民國九十五年歲次丙戌年九月五日」等語，有原告提出之黃帝廟沿革翻拍照片存卷可參（見本院卷第101頁），佐以黃帝廟於網路顯示簡介亦載明：「...落成於中華民國九十五年（歲次丙戌年菊月五日），為軒轅門下陳春福（靈智子）所創建...」等語，有原告提出之網頁列印資料（見本院卷第87頁）可稽，且被告陳春福對外均以「台灣黃帝廟創建人」自稱，有原告提出之臉書社群網站列印資料、法會通知函、網路新聞列印資料等為證（見本院卷第69-85、97頁），堪認黃帝廟初始興建人為被告陳春福，依照前開說明，黃帝廟應屬被告陳春福私人興建起造之寺廟。被告陳春福雖抗辯黃帝廟設有中華民國軒轅教總會，現任理事長為林育培等語，然此與黃帝廟寺廟建物之原始起造人認定無關，其所辯尚屬無據。

⑶被告陳春福雖另辯稱黃帝廟之興建資金均由信徒捐贈而來，故黃帝廟為信徒所建、所有，並非其一人所有等語，並提出信徒名冊為證（見本院卷第143-241頁）。查黃帝廟建築內部之多數樑柱及石牆上均刻有信徒姓名及敬獻等字樣，經本院履勘現場屬實，並有本院履勘筆錄、現場照片存卷可稽（見本院卷第281-333頁），參以被告陳春福所提出之前開

信徒出資名冊亦記載數百名信徒之姓名及捐獻之金額，固可認定被告陳春福所辯黃帝廟之興建資金為多數信徒出資等語，非屬無據。惟衡諸我國風俗民情，私人集資建立之私建寺廟，全體信徒係自願對發起之創建人單方捐款，核其行為應屬信徒贈與創建人個人之款項，僅指定用途為寺廟興建資金之性質。又被告陳春福自承黃帝廟未設立管理委員會，第一任住持到現任住持都是被告陳春福本人，當初水電也是其去申請的，廟務、廟產都是由被告陳春福管理，信徒捐的香油錢跟興建的資金都是由被告陳春福負責開戶保管等語（見本院卷第413-414頁），足見黃帝廟之廟產自建廟以來均為被告陳春福一人管理保管，全體信徒未曾對廟產權利有所主張，綜上觀之，難認該等出資信徒已原始共同取得黃帝廟建物之所有權。

⑷此外，被告並未提出其他證據足以證明黃帝廟等系爭地上物均為信徒共同所有，從而，原告主張黃帝廟之原始起造人為被告陳春福等語，應可認定，被告陳春福抗辯系爭地上物均屬信徒出資興建，非被告一人所有云云，尚非可採。

2.原告依民法第767條第1項前段請求被告陳春福拆除如附圖編號A、B、C所示之地上物，並將占用土地返還予原告，為有理由：

①按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院96年度台上字第2772號判決意旨參照）。

②被告陳春福既為黃帝廟之原始起造人，而黃帝廟占用原告所共有之系爭土地如附圖編號A、B、C所示之範圍等情，業如前述，被告陳春福並未舉證證明其已將系爭地上物之事實上處分權讓與他人，或系爭地上物就系爭土地有何合法占用之權利，是原告基於系爭土地所有權人之地位，依民法第767條第1項之規定，請求被告陳春福將系爭土地上如附圖編號A

、B、C所示之系爭地上物拆除，將上開土地返還原告，自屬有據。

3.被告陳春福就系爭地上物占用系爭土地之相當租金不當得利金額以3,332元計算為適當，原告自109年5月22日起至其返還系爭土地之日止，各得向被告陳春福按月請求1,666元，逾此範圍之部分，則非可採：

①按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10％為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。而所謂年息10％為限，並非一律依申報地價年息10％計算，尚須斟酌基地之位置，工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，彼等關係及社會感情等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

②查被告陳春福所有之系爭地上物並無占用系爭土地之合法權源，已經認定如前，系爭地上物占用系爭土地獲有相當於租金之利益，並致原告受有不能使用、收益系爭土地之損害，原告二人請求被告陳春福應自原告取得系爭土地所有權之日即109年5月22日起，至交還無權占用之該部分土地之日為止給付原告不當得利，自無不合。

③系爭土地109年申報地價每平方公尺為416元，業如前述，又系爭土地坐落於臺南市安定區，屬農用土地，出入便利，地形平坦形狀方整；系爭地上物現作為黃帝廟及相關設備使用等情，亦有前開勘驗現場照片、估價報告書、地圖及照片可參，是本院審酌系爭土地之繁榮程度、利用情形、所在位置及被告陳春福所受利益等情，認按系爭土地申報地價年息6％計算被告陳春福每月所受相當於租金之利益為允當。

④據此，被告陳春福因系爭地上物無權占有系爭土地，每月所受利益為3,332元，按原告各自應有部分比例計算，應各為1,666元【計算式：占用系爭土地總面積（1551+10+41）平方公尺x416元x6％÷12月＝3,332（元，元以下四捨五入）；3,332元x原告各自應有部分比例即1/2＝1,666元】。從而，

原告請求被告陳春福自109年5月22日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告各1,666元，核屬有據，應予准許，逾此範圍，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告本於民法第767條第1項規定，請求被告陳春福等8人遷讓返還系爭房屋，以及被告陳春福拆除系爭地上物，並將占有之系爭土地返還原告二人；復依不當得利之法則請求被告陳春福等8人自109年5月22日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告二人無權占用系爭房屋之不當得利各8,274元；被告陳春福自109年5月22日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告二人因系爭地上物無權占用系爭土地之不當得利各1,666元，為有理由，應予准許，被告前開所辯，均無可採。至原告逾此部分請求，為無理由，應予駁回。又被告雖聲明就其敗訴部分願供擔保，聲請本院宣告免假執行，惟原告並未聲明供擔保聲請本院宣告假執行，本判決亦無假執行之諭知，自無諭知被告供擔保金額及免假執行之必要，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第79條、第85條第1項分別定有明文。本院酌量原告之請求內容、訟爭之起因及兩造勝敗比例，以及訴訟標的價額核定之方式，定本件訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

八、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　21　　日

民事第四庭　　法　官　　許育菱

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　　110　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　楊意萱

附表：

編號	土地地號/建物建號及門牌號碼	面積（平方公尺）	所有權人權利範圍	備考
1.	臺南市○○區○○段○000○00地號	2312	賴錦輝 2分之1 蘇麗英 2分之1	
2.	臺南市○○區○○段○000○00地號	392		
3.	臺南市○○區○○段○000○00地號	1014		
4.	臺南市○○區○○段○000○00地號	1174		
5.	臺南市○○區○○段○000○00地號	1145		
6.	臺南市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○○區○○000○00號）	（總面積）294.08		包含未保存登記建物全部
7.	臺南市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○○區○○000○00號）	（總面積）391.74		未辦建物所有權第一次登記