臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上更一字第28號

上　訴　人　陳春福　　住○○市○○區○○里○○000號之10
　　陳王月蘭
　　方旌杰
　　陳瑞羅
000000000000000000
　　陳渝珊
　　陳志豪
　　劉連瑞
000000000000000000
追加被告　宋明偉
共　　同
訴訟代理人　張志明律師
　　吳致頤律師
被上訴人　蘇麗英
兼　訴　訟
代　理　人　賴錦輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年5月21日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度重訴字第274號），提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院第一次發回更審，被上訴人再為訴之減縮及撤回，本院於112年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第一項（除減縮部分外）關於命上訴人陳王月蘭、陳瑞羅即陳耀祥、陳渝珊、陳志豪應遷讓房屋及命上訴人陳春福應為給付部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、追加被告宋明偉應將如臺南市新化地政事務所複丈日期民國112年7月6日土地複丈成果圖（即附圖二）所示編號D3部分（面積18.91平方公尺）遷讓交還被上訴人，並自民國110年

11月26日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人新臺幣375元。

四、其餘上訴駁回。

五、廢棄部分，第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除減縮部分外）由被上訴人負擔；上訴駁回部分，第二審（含追加部分）訴訟費用由上訴人方旌杰、劉連瑞負擔百分之1、追加被告宋明偉負擔百分之1，餘由上訴人陳春福負擔。

六、原判決主文第一項所命上訴人陳春福、方旌杰、劉連瑞應將門牌號碼臺南市○○區○○000○00號房屋全部遷讓交還被上訴人，及上訴人方旌杰、劉連瑞並自民國109年5月22日起至交還前開房屋之日止，按月給付被上訴人賴錦輝新臺幣8,274元、被上訴人蘇麗英新臺幣8,274元部分，減縮為：

㈠上訴人陳春福應將如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（即附圖一）所示編號D部分【即臺南市○○區○○段0000○號建物（含增建之暫編0000建號部分）】除如臺南市新化地政事務所複丈日期民國112年7月6日土地複丈成果圖（即附圖二）所示編號D2、D3部分外之範圍（面積376.6平方公尺）遷讓交還被上訴人。

㈡上訴人方旌杰、劉連瑞應將如臺南市新化地政事務所複丈日期民國112年7月6日土地複丈成果圖（即附圖二）所示編號D2部分（面積21.98平方公尺）遷讓交還被上訴人，並自民國109年5月22日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人新臺幣436元。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2、3款分別定有明文；再於請求之基礎事實同一時，准原告將原訴變更或追加，係因新訴可利用原訴之訴訟資料緣故，故除有礙於對造防禦權之行使外，就當事人之變更或追

加，同有適用，僅在第二審為變更或追加當事人時，尚須於對造之審級利益及防禦權保障無重大影響，方得為之（最高法院110年度台抗字第1316號裁判意旨參照）；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，亦為民事訴訟法第262條第1項所明定。經查：

一、被上訴人於原審起訴時，以陳妍菱為被告，請求其應遷讓房屋及給付不當得利，嗣被上訴人於本院準備程序期日以言詞撤回對陳妍菱之起訴，並經其當庭表示同意（見本院卷㈠第171頁），依上開規定，已生撤回之效力，陳妍菱自非本院審理範圍。

二、被上訴人於本院前審中追加宋明偉為被告，並請求宋明偉應與上訴人共同將其所有如臺南市新化地政事務所（下稱新化地政）複丈日期民國110年1月22日土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號D部分（即附表編號6、7所示之建物，下稱系爭房屋）遷讓返還，並共同給付相當於租金之不當得利（見前審卷㈠第137、139頁；前審卷㈡第140頁）。本院認宋明偉自陳其係向上訴人陳春福借用系爭房屋居住（見前審卷㈠第367頁），宋明偉之居住權源來自陳春福，則宋明偉與上訴人占用系爭房屋之基礎事實除占用之範圍不同外，顯屬同一，應具同一性，二者之訴訟與證據資料亦存在社會事實上之共通性及關聯性，而原法院調查事證所得，於追加之訴仍得繼續使用並有其價值，是就追加部分自宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解決本件紛爭俾符訴訟經濟要求；且宋明偉自本院前審開始，均參與本件訴訟程序，上訴人於原法院即一再抗辯其等非無權占有系爭房屋，是對宋明偉之程序權與審級利益之保障，亦未有何重大之不利影響，依上說明，被上訴人所為追加，應予准許。至上訴人及宋明偉辯稱上訴人於原審即曾提及尚有宋明偉居住在系爭房屋內【見原審重訴字卷（下稱原審卷）第342頁】，被上訴人迨至本院前審審理中始追加宋明偉為被告，其等不同意該追

加，惟此程序上之疏漏，非不得於二審補正，併此說明。

三、被上訴人於原審主張上訴人及宋明偉係共同無權占用系爭房屋之全部，並請求遷讓返還系爭房屋全部及共同給付不當得利。經最高法院發回本院更為審理後，被上訴人分別依上訴人及宋明偉各自占有使用之位置、面積，請求遷讓系爭房屋經其等各自占用之部分及依各該部分核算之不當得利，並不再向上訴人陳王月蘭、陳瑞羅（原名陳耀祥，下稱陳瑞羅）、陳渝珊、陳志豪（下合稱陳王月蘭等4人）請求相當於租金之不當得利，復聲明如下述貳之一之㈤所載（見本院卷㈡第150頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

四、被上訴人於原審係依民法第767條第1項前段及不當得利之法律關係，請求陳春福遷讓系爭房屋、拆屋還地及給付不當得利，經最高法院發回本院更為審理後，主張其係因拍賣取得如附表編號1至5所示土地（下稱系爭土地）及系爭房屋（就系爭土地、房屋，下合稱系爭房地），陳春福為債務人，拒不履行交付義務，乃追加依民法第348條第1項及債務不履行之損害賠償法律關係而為請求，經核其追加請求之基礎事實均係本於陳春福得否繼續占有使用同一土地、建物所衍生之爭執，核與上開規定相符，亦應准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：

㈠系爭房地原為陳春福所有，被上訴人於109年4月28日經由原法院108年度司執字第3251號強制執行程序（下稱系爭執行事件）拍定而取得所有權，原法院並於同年5月22日核發不動產權利移轉證書予被上訴人，被上訴人為系爭房地之所有權人，應有部分各2分之1。

㈡被上訴人取得系爭房地之所有權後，上訴人方旌杰、劉連瑞仍共同居住在系爭房屋如新化地政複丈日期112年7月6日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示編號D2房間（面積21.98平方公尺，下稱D2房間），宋明偉猶居住在如附圖

二所示編號D3房間（面積18.91平方公尺，下稱D3房間），陳春福及陳王月蘭等4人則共同居住在系爭房屋之附圖一所示編號D除D2、D3房間以外之範圍（面積376.6平方公尺，下稱系爭房屋D2、D3以外之D部分），其等均無權占用系爭房屋，致被上訴人無從行使系爭房屋之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人及宋明偉應自其等各自占用系爭房屋之範圍遷讓，陳春福、方旌杰、劉連瑞、宋明偉並應分別按其等占用之範圍給付被上訴人受有相當於租金之不當得利。

㈢縱認陳春福非無權占用系爭房屋D2、D3以外之D部分，惟拍賣係屬買賣之一種，陳春福既為出賣人，迄未履行交付系爭房屋D2、D3以外之D部分予被上訴人之義務，並造成其等無法利用系爭房屋而受有相當於租金之損害，爰於本院追加依民法第378條第1項及債務不履行之損害賠償法律關係，並與前開規定（即民法第767條第1項前段、第179條規定），請求擇一判命陳春福應交付系爭房屋D2、D3以外之D部分，並給付相當於租金之損害賠償予被上訴人。

㈣又坐落如附表編號3至5所示土地上有如附圖一所示編號A廟宇（1,551平方公尺，下稱系爭黃帝廟）、編號B金爐（10平方公尺）、編號C鐵皮（41平方公尺，編號A、B、C以下合稱系爭黃帝廟等地上物），皆為陳春福於95年間所興建，且均未辦理所有權第一次保存登記，應屬陳春福原始取得，而被上訴人拍定取得該部分土地後，陳春福迄未履行交付義務，仍無權占有被上訴人所有之前開土地，致被上訴人無從行使該等土地之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，並於本院追加依民法第378條第1項及債務不履行之損害賠償法律關係，請求擇一判命陳春福應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還被上訴人，並給付相當於租金之不當得利或損害賠償。

㈤依上，爰減縮起訴聲明，求為判命：

1.陳春福及陳王月蘭等4人應將系爭房屋D2、D3以外之D部分

遷讓交還被上訴人，陳春福並自109年5月22日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人新臺幣（下同）7,463元。

2.劉連瑞、方旌杰應將D2房間遷讓交還被上訴人，並自109年5月22日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人436元。

3.宋明偉應將D3房間遷讓交還被上訴人，並自110年11月26日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人375元。

4.陳春福應將系爭黃帝廟等地上物拆除，並將其上之土地交還被上訴人，並自109年5月22日起至返還前開土地之日止，按月各給付被上訴人1,666元。【被上訴人逾此範圍之其他請求，業經撤回及減縮，均不在本院審理範圍內】。

二、上訴人及宋明偉則以下列情詞置辯，並分別求為判決駁回被上訴人之訴及追加之訴：

㈠附表編號7所示建物，有獨立出入口，為獨立之建物，係陳春福與信徒合資興建，陳春福並無單獨處分權能。

㈡陳春福原為系爭房地之所有權人，係本於所有權人之地位占有、使用系爭房地，並非無權占有。至被上訴人於更審程序始追加依民法第348條第1項及債務不履行之損害賠償法律關係而為請求，上訴人不予同意，亦不符合追加之相關規定。且陳春福長期使用系爭房地，外觀上為被上訴人所明知，被上訴人訴請上訴人及宋明偉遷讓，有權利濫用之虞。又陳王月蘭等4人係基於占有輔助人之地位，隨同陳春福占有使用系爭房地，被上訴人不得對占有輔助人請求遷讓房屋。另劉連瑞、方旌杰、宋明偉係由陳春福無償提供D2、D3房間供其等使用，其等亦非無權占有。

㈢系爭黃帝廟係陳春福與信徒共同出資興建，而系爭金爐、鐵皮非系爭黃帝廟之成分，常助系爭黃帝廟之效用，應同屬陳春福與信徒所共有，陳春福無單獨拆除之權能。

㈣倘認系爭黃帝廟等地上物皆為陳春福單獨所有，如附表編號3至5所示土地與系爭黃帝廟等地上物原同屬陳春福所有，其後僅該等土地讓與被上訴人，依民法第425條之1、第838條之1規定，陳春福就系爭黃帝廟等地上物坐落之基地範圍，仍有法定租賃權、法定地上權之合法占有權源，並非無權占有，亦無受有何不當得利。

㈤被上訴人明知如附表編號3至5所示土地之拍賣公告上載明不點交，仍予拍定買受，再訴請陳春福拆屋還地，顯以損害他人為主要目的，其行使物上請求權核屬權利之濫用。

㈥縱認被上訴人之請求有理由，系爭房屋之屋齡近30年，僅供自住或無償借用，且系爭黃帝廟等地上物係供大眾參拜，非以營利為目的，被上訴人主張不當得利之金額以土地申報地價及系爭房屋現值總價年息6%計算，顯屬過高，應以年息2至3%為宜。【原審判命：㈠陳春福、方旌杰、劉連瑞、陳王月蘭等4人及陳妍菱（業經撤回起訴）應將系爭房屋全部遷讓交還被上訴人，並自109年5月22日起至交還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人各8,274元；㈡陳春福應將坐落附表編號3至5所示土地上之系爭黃帝廟等地上物拆除，並將前開土地交還被上訴人，及自109年5月22日起至返還前開土地之日止，按月各給付被上訴人1,666元；並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，就其等敗訴部分提起上訴，經本院前審判決上訴駁回，並判命：㈠宋明偉應與上訴人共同自系爭房屋遷出，並將上開房屋全部交還被上訴人；㈡宋明偉應自110年11月26日起至交還前項房屋之日止，與上訴人共同按月給付被上訴人各8,274元。上訴人及宋明偉均不服，提起上訴，經最高法院廢棄發回，上訴人於本院聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明駁回上訴，並請求宋明偉應將D3房間遷讓交還被上訴人，並自110年11月26日起至交還前開房屋之日止，按月各給付被上訴人375元。宋明偉求為判決駁回追加之訴】。

三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷㈡第152至157頁）：

㈠兩造不爭執事項：

1. 坐落如附表編號1至5所示土地，及其上如附表編號6、7所示建物（即系爭房地）原為陳春福所有，被上訴人於109年4月28日因系爭執行事件拍定取得所有權。原法院並於109年5月22日核發不動產權利移轉證書予被上訴人，被上訴人自109年5月22日起為系爭房地之所有權人，應有部分各2分之1（上訴人於原審就系爭房屋為陳春福所有並不爭執，於本院前審則主張系爭房屋中增建部分即暫編1827建號建物，係陳春福與信徒所共同興建，見原審調字卷第25至47頁）。
2. 如附表編號7即暫編1827建號建物部分，於系爭執行程序中係併付拍賣，並由被上訴人拍定，亦由原法院就此部分核發不動產權利移轉證書予被上訴人（見原審調字卷第37至47頁）。陳春福於系爭執行程序中，未表示該部分非其所有，亦受領價金，亦無人提起第三人異議之訴。
3. 系爭執行事件之拍賣公告記載為：拍賣後不點交。
4. 臺南市○○區○○段000000○000000○000000地號土地（即附表編號3至5土地）上，坐落有如附圖一編號A（1551平方公尺）之黃帝廟，編號B（10平方公尺）之金爐，編號C（41平方公尺）之鐵皮棚架，此部分均非系爭執行事件之拍賣標的。
5. 系爭黃帝廟等地上物為未辦保存登記之建物，系爭黃帝廟亦未辦理寺廟登記，由陳春福出資總資金中之7,000萬元興建，係創建人，並由陳春福發包及找工人（見本院前審卷㈡第20至21頁）。
6. 系爭黃帝廟未設立管理委員會，自第一任至現任之住持均為陳春福，廟務、廟產均由陳春福管理，信徒所捐獻之香油錢及興建黃帝廟之資金，均由陳春福負責開戶保管（見原審卷第413至414頁）。

7.系爭房屋內目前居住有陳春福、方旌杰、陳王月蘭等4人、劉連瑞、宋明偉、陳妍菱（業經被上訴人撤回起訴）。

8.陳王月蘭為陳春福之配偶，無工作；陳瑞羅、陳渝珊均為陳春福之子女，並皆罹患精神疾病（見本院卷㈠第205至272頁），亦無工作，且時而居住在系爭房屋、時而經安置在療養院；陳志豪為陳春福之子，未婚，無資力購買房屋居住，單獨育有未成年子女陳妍菱，陳妍菱由陳春福、陳王月蘭幫忙照顧。兩造均同意陳王月蘭等4人為陳春福之家屬，係基於陳春福之占有輔助人地位占有、使用系爭房屋（見本院卷㈠第173頁）。

9.劉連瑞、方旌杰至少自被上訴人取得系爭房地所有權之109年5月22日起，即共同居住在D2房間，且係由陳春福無償出借給其等居住使用。

10.宋明偉自109年5月22日起，即居住在D3房間，且係由陳春福無償出借給宋明偉居住使用。

11.陳春福及陳王月蘭等4人居住使用系爭房屋D2、D3以外之D部分，面積為376.6平方公尺【計算式：417.49-(21.98+18.91)=376.6】。

12.系爭土地於109年1月之申報地價，皆為每平方公尺416元；於110年1月公告現值，均為每平方公尺3,300元。

13.系爭房屋即如附圖一編號D部分，為二樓磚造樓房，其前方搭設有鐵皮棚架，兩側亦均搭設鐵皮屋頂棚架；進入系爭房屋，其內一樓之大廳設有神明廳，大門右側為廚房，左側有二間房間，一間為陳春福、陳王月蘭夫婦之房間，另一間為其孫子陳妍菱之房間。從廚房上二樓，二樓中間有一間客廳，左1房間（即D2房間），係方旌杰、劉連瑞共同居住使用，其內置有床、棉被、枕頭、衣櫥，現況確實有人居住使用；二樓另有3間房間（下稱右1、右2、左2房間），右1房間係陳瑞羅居住，右2房間係陳渝珊居住，左2房間係陳志豪居住，房間內均有床、棉被、枕頭、衣櫥，現況確實有人居住、使用。三樓為樓梯間加蓋1間房間（即

D3房間），係宋明偉居住、使用，房間內為木地板，內有床、枕頭、棉被，確實有人居住、使用。三樓其餘部分為露台（見本院卷㈠第145至165頁）。

㈡兩造之爭執事項：

1.遷讓系爭房屋部分（即附圖一編號D、附圖二編號D2、D3部分）：

⑴如附表編號7即暫編1827建號建物，是否為陳春福與信徒共同興建？

⑵陳春福、陳王月蘭等4人就系爭房屋D2、D3以外之D部分；劉連瑞、方旌杰就D2房間；宋明偉就D3房間，是否有占有使用之正當權源？

⑶被上訴人依民法第767條第1項前段、第348條第1項規定（於本院更審追加），擇一請求陳春福應自系爭房屋D2、D3以外之D部分遷出並返還該部分房屋，有無理由？

⑷被上訴人依第767條第1項前段，請求陳王月蘭等4人應自系爭房屋D2、D3以外之D部分；劉連瑞、方旌杰應自D2房間；宋明偉應自D3房間遷出並返還該部分房屋，有無理由？

⑸被上訴人依不當得利或債務不履行之損害賠償法律關係，擇一請求陳春福，及依不當得利之法律關係，請求劉連瑞、方旌杰、宋明偉按月給付被上訴人相當於租金之不當得利或損害賠償，有無理由？數額應為若干？

2.拆屋還地部分（即系爭黃帝廟等地上物部分）：

⑴陳春福就系爭黃帝廟等地上物，有無事實上之處分權（即被上訴人是否得以陳春福為對象，訴請其拆除上開部分）？

⑵陳春福抗辯系爭黃帝廟等地上物與附表編號3至5所示土地間，依民法第425條之1規定，有法定租賃權存在，有無理由？

⑶陳春福抗辯系爭黃帝廟等地上物與附表編號3至5所示土地間，依民法第838條之1規定，有法定地上權存在，有無理由？

⑷被上訴人請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，有無權利濫

用？

⑸被上訴人依民法第767條第1項前段、第348條第1項規定（本院更審追加），擇一請求陳春福應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還予被上訴人，有無理由？

⑹被上訴人依不當得利或債務不履行之損害賠償法律關係，擇一請求陳春福應自109年5月22日起至返還土地之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利，有無理由？數額應為若干？

四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠關於遷讓系爭房屋部分（即附圖一編號D、附圖二編號D2、D3部分）：

1.被上訴人得依民法第348條第1項規定，請求陳春福遷讓交付系爭房屋D2、D3以外之D部分：

⑴按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。次按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院94年度台上字第131號、111年度台上字第2211號裁判意旨參照）。是法院依強制執行法所為拍賣，乃以債務人為出賣人、拍定人為買受人，並以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，應買人因拍定而取得不動產之所有權，核與私法上之買賣契約性質相符。而債務人之財產經執行法院以拍賣程序拍定後，債務人（即出賣人）自負有交付該拍定物予拍定人（即買受人）之義務。

⑵經查，系爭房屋原為陳春福所有，被上訴人經由系爭執行事件之拍賣程序而拍定取得所有權，並經原法院核發不動產權利移轉證書予被上訴人等情，業如兩造不爭執事項1、2所示，惟陳春福迄仍繼續占有使用系爭房屋D2、D3以外之D部分，未履行交付之義務，被上訴人依民法第348條第1項規

定，請求陳春福應自系爭房屋D2、D3以外之D部分遷出，將該部分房屋交付被上訴人，自屬有據。

⑶至陳春福雖辯稱，系爭房屋之增建部分（即如附表編號7部分），有獨立出入口，為獨立之建物，係其與信徒合資興建，其無單獨之處分權能云云（見前審卷㈠第258頁；本院卷㈡第171頁）。惟查，本件被上訴人係本於買賣契約請求陳春福交付如附表編號7所示建物，非訴其拆除該等建物，要與陳春福對之有無處分權能無關；何況，陳春福於系爭執行程序及原法院審理時，針對此點，均未有所爭執，更受領該部分之併付拍賣價金，業如兩造不爭執事項2所示，其遲至本院前審始否認增建部分為其單獨所有，可信度已不高。再者，依卷附現場照片觀之（見原審卷第289、303頁；本院卷㈠第151、153頁），上開增建部分與系爭房屋之本體已合而為一，無法區分；又系爭房屋本體為2樓磚造建物，另在房屋本體前方及左右2側各搭設鐵皮棚架，業經本院勘驗明確，並製有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷㈠第145、146、151、153頁），則如欲進入系爭房屋本體之大門，必需經由其前方之鐵皮棚架出入；且新化地政測量時，無法單獨測出上開增建部分之特定位置，僅能將現況面積扣除登記面積作為增建之面積，有原法院系爭執行事件新化地政（測量日期108年1月31日）建物測量成果圖及暫編1827建號謄本在卷可參（見前審卷㈡第165頁；前審卷㈠第221、309頁）。足認如附表編號7所示建物與原有建物即系爭房屋本體間，既無可資區別之標識存在，而與之作為一體使用，不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，如附表編號6所示建物之所有權範圍已擴張至如附表編號7所示建物至明，陳春福此部分所辯，尚非可採。

⑷又被上訴人依民法第348條第1項規定，請求陳春福應自系爭房屋D2、D3以外之D部分遷出，將該部分房屋交付被上訴人，既有理由，則其另依民法第767條第1項前段規定而為同一請求部分，即毋庸再予審究，附此敘明。

2.被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求劉連瑞、方旌杰、宋明偉分別自D2、D3房間遷出，為有理由：

⑴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號判決意旨參照）。而「非直接」買賣當事人之第三人，對於買受人取得所有權之不動產如無正當權源而占有使用，買受人自得本於所有權人之地位，對於侵害其所有權之第三人請求遷讓返還。

⑵經查，本件被上訴人既因拍定而取得系爭房地之所有權，業如兩造不爭執事項1所示，被上訴人對於系爭房屋自享有排他之使用權能。而劉連瑞、方旌杰迄今仍共同居住在D2房間；宋明偉則單獨居住在D3房間，亦如兩造不爭執事項9、10所示，自屬無權占用系爭房屋各該部分，並侵害被上訴人之權利。又縱認劉連瑞、方旌杰、宋明偉所辯係陳春福無償提供D2、D3房間供其等居住使用，然基於債之相對性，該等使用借貸契約之效力僅存在於陳春福與劉連瑞、方旌杰、宋明偉間，並不拘束嗣後經由拍賣程序取得系爭房屋所有權之被上訴人，自不得作為其等合法占有系爭房屋之正當法律權源。是劉連瑞、方旌杰、宋明偉辯稱其等係基於與陳春福間之使用借貸關係，占有使用D2、D3房間，自無足採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求劉連瑞、方旌杰、宋明偉應自D2、D3房間遷讓，並返還被上訴人，核屬有據。

3.被上訴人訴請陳春福、劉連瑞、方旌杰、宋明偉遷讓交付房屋，並無權利濫用之情事：

⑴按民法第148條第1項前段所定之權利行使，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

人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，固可認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，若當事人斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結契約，並據以行使其依法享有之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用，俾免過度限制自由市場之機能。又在自由經濟體制下，當事人締結契約，本應自行考量其風險承擔與利益分配，苟雙方在對等基礎下，本於自主意思及自主決定訂立契約，縱契約之內容僅在圖自己之利益，而未慮及對方之利潤，如經衡量權利人與義務人雙方之利益狀態，並非旨在犧牲他人之利益者，亦難認其係違反誠信原則（最高法院111年度台上字第1271號裁判意旨參照）。

⑵上訴人辯稱被上訴人於拍定時，明知系爭房屋已由上訴人占有使用之公示外觀，仍同意拍定後不點交，事後再對上訴人訴請遷讓房屋，顯違反誠信原則或公共利益，有權利濫用之虞，並援引本院110年度上字第134號判決為據（見本院卷㈡第173至174頁）。經查，系爭執行事件之拍賣公告固記載：拍賣後不點交，業如兩造不爭執事項3所示。然細繹該公告上亦記載：「二債務人於前案（106年度司執字第52203號）陳報：查封之土地上除拍賣之建物外，另有廟宇一棟（黃帝廟），其為中華民國軒轅教總會，為軒轅教及道教會信徒所出資興建，編號1建物（即系爭房屋）除債務人及家屬居住外，尚有第三人居住使用，土地上種植有羅漢松及其他植物上百株；嗣於108年9月18日向本院陳報：建物出借予第三人方○○及劉○○使用」等語（見前審卷㈠第77頁）。核諸此項記載之目的，係敘明執行法院無法執行點交之原因，旨在促使投標人注意，恐日後需透過訴訟途徑以釐清彼此間之權利義務，並無確定實體法律關係之效力，亦無限制拍定人不

得循正當訴訟途徑主張權利之意。是上訴人執前揭拍賣公告之上開記載，抗辯被上訴人請求遷讓交付系爭房屋違反誠信原則，已難認可採。

⑶被上訴人本於自由經濟市場機制下，自行斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益，明知拍賣公告上有不點交之記載，仍予拍定，嗣因買賣而取得系爭房屋之所有權後，據以行使其依法享有之權利，而行使物上請求權提起排除侵害訴訟，屬權利正當行使，亦難遽指其為權利濫用。

⑷系爭房屋已由被上訴人因拍賣而取得所有權，上訴人及宋明偉卻仍為自己之利益，猶生活居住在系爭房屋內，是上訴人及宋明偉之占有使用系爭房屋，無關公共利益；又衡以被上訴人花費龐大之拍賣價金取得系爭房屋，卻無法利用系爭房屋，相較之下，陳春福因系爭房屋遭拍賣並取得價金清償其債務，事後卻仍得繼續使用系爭房屋，且上訴人及宋明偉被訴遷讓房屋所受之損失僅係另謀居住處所之損害，被上訴人所受之損害則為無法圓滿行使其所有權，相較之下，難認被上訴人所得利益極少而上訴人及宋明偉或國家社會所受之損失極大，被上訴人並無違反誠信原則甚明。

⑸至上訴人援引本院110年度上字第134號判決之基礎事實，乃該事件之拍定人所取得者係作為社區活動中心、停車場、管理室、守衛室使用之土地，除為公共設施外，更提供居民健康檢查、選舉投開票所使用，且於拍賣公告中已載明債務人（即建商）已同意由他人（即管委會）永久使用，核與本件並無作為公益使用之性質不同，自不得比附援引，附此敘明。

4.被上訴人不得依民法第767條第1項前段規定，請求陳王月蘭等4人遷讓系爭房屋D2、D3以外之D部分：

⑴按民法第942條所規定之占有輔助人，於受他人指示而為他人管領不動產時，僅該他人為占有人，其本身並非直接占有人。又基於共同生活關係，隨同居住於房屋內，應屬占有輔助人，依民法第942條規定，一併請求占有輔助人遷讓交還

房屋，顯非正當（最高法院82年度台上字第3057號裁判意旨參照）。

⑵經查，陳王月蘭等4人分別為陳春福之配偶、子女，陳王月蘭、陳瑞羅、陳渝珊均無工作，陳瑞羅、陳渝珊則皆罹患精神疾病，時而居住在系爭房屋、時而經安置在療養院，另陳志豪未婚，單獨育有未成年子女陳妍菱，因無資力購屋，需父母幫忙照顧陳妍菱而隨同父母居住，其等均係基於陳春福之占有輔助人地位，居住生活在系爭房屋D2、D3以外之D部分，業如兩造不爭執事項8所示。是陳王月蘭等4人既係基於共同生活關係，隨同陳春福居住於系爭房屋內，為占有輔助人，即非直接占有人，被上訴人一併請求占有輔助人即陳王月蘭等4人遷讓交還房屋，顯非有據，不應准許。

5.被上訴人得依不當得利之法律關係，請求劉連瑞、方旌杰、宋明偉給付相當於租金之不當得利：

⑴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。而占有使用他人土地，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號判決意旨參照）。又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之利益（最高法院85年度台上字第2391號裁判意旨參照）。亦即同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責（最高法院110年台上字第207號裁判意旨參照）。

⑵查依兩造不爭執事項9、10所示，被上訴人自109年5月22日起即為系爭房屋之所有權人，而劉連瑞、方旌杰、宋明偉至少自該日起分別居住在D2、D3房間迄今，則其等無權占用被上訴人所有之系爭房屋各該部分，自無法律上之原因，而受有使用D2、D3房間之利益，並致被上訴人受有無法使用該等房間之損害。是被上訴人請求劉連瑞、方旌杰應自109年5月22日起至遷讓交還D2房間之日止，給付被上訴人相當於租金之不當得利，自屬有據。又有關宋明偉部分，被上訴人僅請求自追加起訴狀繕本送達翌日起之不當得利，未逾上開範

圍，亦屬有據（見前審卷㈡第140頁）。再被上訴人於本院前審係以口頭表示追加被告宋明偉，並未送達追加起訴狀，宋明偉迄至110年11月25日於本院前審之準備程序期日，始知悉被上訴人追加其為被告，故應以該日作為訴狀送達日（見前審卷㈠第366頁）。是被上訴人請求宋明偉應給付自110年11月26日起之不當得利，應予准許。

⑶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項規定，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，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號裁判意旨參照）；且不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。查系爭房屋於80年間興建完成，屋齡30年，有土地建物查詢資料在卷可考（見前審卷㈠第299頁），惟外觀並非陳舊，位於臺南市安定區，附近多為農地、池塘，有道路可供通往其他鄉道及國道8號，交通尚屬便利等情，有原法院勘驗測量筆錄、現場照片及網路地圖存卷可參（見原審卷第281至335頁），並有系爭執行事件委請估價師鑑價之估價報告書內附之照片可佐（見前審卷㈡第159至160頁）。是斟酌系爭房屋之附近環境、生活機能、屋齡，及劉連瑞、方旌杰、宋明偉無權占用D2、D3房間可獲得之利益等一切情狀，認為被上訴人請求其等給付相當於租金之不當得利以占用房地總價6%計算為適當。上訴人抗辯應以占用房地總價2至3%計算云云，不足憑採。

⑷按土地法第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313萬6,000元，有系爭房屋不動產移轉證書附卷可參（見原審調字卷第44頁），其坐落基地為港口段269-22、269-62、269-63地號土地，該三筆土地109年申報地價均為每平方公尺416元。再系爭房屋占用土地之面積共計417.49平方公尺，有土地建物查詢資料及新化地政測

量日期108年1月31日測量成果圖在卷可憑（見前審卷㈠第321、329、337頁；前審卷㈡第165頁），復參酌方旌杰、劉連瑞共同使用D2房間之面積為21.98平方公尺；宋明偉使用D3房間之面積為18.91平方公尺，亦有附圖二在卷可憑（見本院卷㈠第345頁）。綜合上情，被上訴人得請求方旌杰、劉連瑞給付相當於租金之不當得利各為436元【計算式：（系爭房屋價額3,136,000元＋占用之土地總面積價額417.49㎡×416元）X6%÷12月÷2人X(21.98/417.49)=435.6（元以下四捨五入，下同）】；宋明偉部分則為375元【計算式：（系爭房屋價額3,136,000元＋占用之土地總面積價額417.49㎡×416元）X6%÷12月÷2人X(18.91/417.49)=374.7】。方旌杰、劉連瑞、宋明偉於本院亦表示對該等計算式沒有意見（見本院卷㈡第58頁）。是被上訴人請求方旌杰、劉連瑞自109年5月22日起至遷讓交還D2房間之日止，按月給付被上訴人不當得利各436元；請求宋明偉自110年11月26日起至遷讓交還D3房間之日止，按月給付不當得利予被上訴人各375元，均屬有據。

6.被上訴人依不當得利之法律關係及債務不履行之損害賠償法律關係，請求陳春福給付相當於租金之不當得利或損害賠償，為無理由：

⑴按強制執行法上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已取得所有權而有異（最高法院111年度台上字第2211號、103年度台上字第280號、102年度台上字第2420號裁判意旨參照）。本件陳春福原為系爭房屋之所有權人，被上訴人因拍賣而取得系爭房屋之所有權，僅陳春福負有交付系爭房屋予被上訴人之義務，陳春福迄未交付而繼續占有買賣標的物，並非無權占有，核與不當得利之要件不符，被上訴人依此請求陳春福給付相當於租金之不當得利，即屬無據，無

從准許。

⑵按不動產買賣契約成立後，其收益權屬於何方，依民法第373條之規定，應以標的物已否交付為斷。所有權雖已移轉，而標的物未交付者，「買受人仍無收益權」。所有權雖未移轉，而標的物已交付者，買受人亦有收益權。從而，買賣標的物如尚未交付，買受人既未取得買賣標的物之利益，似無利益受損害之可言（最高法院110年台上字第207號、82年台上字第432號、81年度台上字第55號裁判意旨參照）。再按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第231條第1項、第216條第1項分別定有明文。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，依民法第216條第2項規定，尚須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期之利益，始足當之（最高法院107年台上字第625號裁判意旨參照）。經查，被上訴人固主張其於109年5月22日取得系爭房屋之權利移轉證書而為所有權人，惟陳春福迄今既仍繼續占有系爭房屋D2、D3以外之D部分，業如前述，亦即陳春福尚未履行買賣契約之「交付」義務，買受人即被上訴人就系爭房屋仍無收益權，被上訴人既無收益權，自無利益受損可言，被上訴人主張其因陳春福遲未交付系爭房屋，致其無法收取租金，受有相當於應收租金之損害（見本院卷㈡第53頁），自屬無據。況被上訴人於本院自陳其想要自己使用系爭房地等語（見本院卷㈠第107頁），可見被上訴人就系爭房屋尚無依通常情形或依已定之計畫有為出租之情形，是被上訴人請求陳春福賠償相當於租金之所失利益，亦非可採。

㈡拆屋還地部分（即系爭黃帝廟等地上物部分）：

1.陳春福為系爭黃帝廟等地上物之事實上處分權人，被上訴人請求其拆除上開地上物並返還土地，為有理由：

⑴按寺廟係由私人建立並管理者，不適用監督寺廟條例之規

定，監督寺廟條例第3條第3款定有明文。是私人集資建立之私建寺廟，不適用監督寺廟條例之規定，其財產係屬私人財產，應聽憑私人處分（院字第715號、第817號解釋意旨參照）。次按未辦理建物所有權第一次登記以前，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號裁判意旨參照）。

⑵查依兩造不爭執事項4、5所示，坐落於附表編號3至5所示土地上如附圖一所示編號A黃帝廟（1,551平方公尺）、編號B金爐（10平方公尺）、編號C鐵皮棚架（41平方公尺），均屬未辦所有權第一次登記之建物，而編號B金爐、編號C鐵皮棚架為編號A黃帝廟之附屬建物，亦為兩造所不爭（見前審卷㈠第368頁），並有附圖一在卷可稽（見原審卷第375頁），堪以認定。惟被上訴人主張系爭黃帝廟等地上物係由陳春福原始起造，其為事實上處分權人，則為陳春福所否認，並辯稱該等地上物係其與信徒共同出資興建，非其一人所有，其無拆除之權能云云。經查：

①依被上訴人提出之黃帝廟沿革記載：「…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」等語（見原審卷第101頁）；另黃帝廟於網路上之簡介亦載明：「…落成於中華民國95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，有網頁列印資料可稽（見原審卷第87頁）。衡以上開黃帝廟沿革係立於黃帝廟內之石碑，有原法院之勘驗照片可憑（見原審卷第325頁），臨訟杜撰之可能性不高，是由該等客觀事證，已可認陳春福確為系爭黃帝廟之「創建人」。佐以兩造不爭執事項5所示，系爭黃帝廟未辦理寺廟登記，係由陳春福出資總資金中之7,000萬元興建，核與前揭沿革所載「春福願以微薄之資興建黃帝廟」等

情相符，再參酌系爭黃帝廟係由陳春福發包及找工人，而未假手他人，益證陳春福確實出資並統籌系爭黃帝廟之興建，系爭黃帝廟應屬陳春福私人興建起造之寺廟。至陳春福抗辯稱系爭黃帝廟設有中華民國軒轅教總會，現任理事長為林育培，然此與原始起造人之認定無關，此部分所辯，尚非可採。

②系爭黃帝廟內之多數樑柱及石牆上刻有信徒姓名及敬獻等字樣，前開信徒名冊中亦記載有數百名信徒之姓名及捐獻金額，固據原法院履勘現場查明屬實，有原法院勘驗測量筆錄、現場照片及信徒名冊在卷可按（見原審卷第143至241、281至333頁），然此僅可認陳春福於興建系爭黃帝廟時，其興建之資金為多數信徒所捐獻。而系爭黃帝廟無召開信徒大會，無獨立帳戶，自第一任至現任住持均為陳春福，信徒所捐香油錢及興建廟宇資金均由陳春福負責處理，廟務、廟產亦均由陳春福單獨管理等情，業據陳春福於原法院及本院自承在卷（見原審卷第413至414頁；前審卷㈡第20至25頁），堪認捐贈興建資金者係自願對發起之創建人陳春福為捐款，核其行為屬信徒對創建人個人贈與款項，僅指定用於系爭黃帝廟之興建資金，是系爭黃帝廟之廟產、財務，自建廟以來既均由陳春福單獨管理、保管，信徒未曾對系爭黃帝廟之廟產及財務有所主張，難認出資之信徒有原始共同取得系爭黃帝廟等地上物所有權或事實上處分權之意。陳春福辯稱系爭黃帝廟係由其與信徒共同出資興建而共有，殊非有據。又陳春福嗣於本院言詞辯論期日雖否認系爭黃帝廟無設立管理委員會之事實（見本院卷㈡第157頁），惟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。查依兩造不爭執事項6所示，陳春福並未爭執「系爭黃帝廟未設立管理委員會」乙情，且於原法院亦陳稱：「（問：黃帝廟有相關管理

組織嗎？）黃帝廟沒有管理委員會」等語（見原審卷第413頁），顯見其對「系爭黃帝廟未設有管理委員會」之事實，已為自認，其嗣於本院主張撤銷該等自承，然經被上訴人表示不予同意（見本院卷㈡第157頁），且陳春福亦未舉證證明其自認與事實有所不符，依前揭規定及說明，自不發生撤銷自認之效力，附此敘明。

③陳春福另援引證人王保清即王振綱（下稱王保清）、陳冠豪、江松哲、朱光裕於本院之證詞，主張系爭黃帝廟等地上物為陳春福及信徒所共有云云。經查：證人王保清、陳冠豪、江松哲、朱光裕於本院固均證稱其等都是捐錢給系爭黃帝廟等語（見前審卷㈡第7、14頁；本院卷㈡第13、17頁）。惟系爭黃帝廟並未設有帳戶，此據陳春福於本院所自承（見前審卷㈡第23頁），是上開證人自無從將款項直接捐給系爭黃帝廟使用。又不論上開證人係「捐錢」給系爭黃帝廟或陳春福，其等既稱「捐錢」，核其文義乃將款項支付給他人，不再保留所有權之意，應認其等已無共有系爭黃帝廟之意；再參酌王保清於本院證稱：我捐錢給廟方，說實話應該是指給陳春福，我都是針對陳春福而已，系爭黃帝廟都是陳春福在管理等語（見前審卷㈡第9頁）；陳冠豪於本院證稱：我捐了1、200萬元，都是交給陳春福，我不知道廟方管理財務的人是誰，我都針對陳春福等語（見前審卷㈡第17頁）；證人江松哲於本院證稱：我捐錢是捐給陳春福去蓋廟，蓋廟的時候，錢都是陳春福在管等語（見本院卷㈡第11至13頁）；另證人朱光裕亦於本院證稱：我開支票給陳春福，上面沒寫受款人，不知道後來入誰的帳，我捐錢是要用在廟的建設上等語（見本院卷㈡第15頁）。綜合上開證人之證詞，系爭黃帝廟不具有獨立之財務，前揭證人及其他信徒之捐款均由陳春福單獨管理，並無專戶管理建廟資金或信徒捐獻，證人均是針對陳春福而為捐款，僅表明所捐款項需用在建設系爭黃帝廟之上，益證陳春福僅是集信徒之資興建系爭黃帝廟，該廟為其私有，信徒間並無共有系爭黃帝廟之真

意。復佐以王保清、陳冠豪於本院均證稱：不知道蓋廟花了多少錢，系爭黃帝廟如何管理不清楚、不知道信徒的錢如何使用等語（見前審卷㈡第8、12、15、18頁）；另江松哲、朱光裕於本院則均證稱：蓋廟的過程中，不知道花了多少錢，也不知道要蓋如何形式、幾個宮殿等語（見本院卷㈡第12、16頁），顯見其等均未實際參與系爭黃帝廟之起造、管理，對廟務並不關心，益證其等並非以共有人身分捐錢。至王保清、陳冠豪固均證稱：系爭黃帝廟會開會討論蓋廟事宜，陳春福會向大家報告進度；江松哲、朱光裕證稱其等會參與廟方活動等語。然上開證人既捐錢蓋廟，陳春福向捐獻者報告蓋廟進度，核屬事理之常，另信徒或參拜民眾參與廟方慶典、活動，亦為民間信仰之體現，無從以此逕認系爭黃帝廟等地上物係陳春福與全體信徒所共有。

④綜上，陳春福辯稱系爭黃帝廟等地上物係其與信徒共同出資興建，非其一人所有，其就系爭黃帝廟無單獨之處分權能乙節，顯無可採。被上訴人主張系爭黃帝廟等地上物為陳春福所原始起造，為其一人所有，應堪認定。從而，被上訴人請求陳春福拆除系爭黃帝廟等地上物，並返還土地，自有憑據。

2.系爭黃帝廟等地上物與附表編號3至5所示土地間，無民法第425條之1規定適用，即無法定租賃權存在：

⑴按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人，依民法第425條之1第1項規定，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件，且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係者為限（最高法院110年度台上字第2498號裁判意旨參照）。

⑵系爭黃帝廟等地上物坐落在如附表編號3至5所示土地上，業經原法院囑託新化地政測量屬實，並有附圖一在卷可憑（見

原審卷第375頁）。而上開三筆土地之使用分區為一般農業區，使用地類別農牧用地，屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款規定所稱之耕地，亦有土地登記第一類謄本在卷可查（見原審卷第417至421頁），參酌陳春福亦自認上開三筆土地皆為農地等語（見前審卷㈡第23頁）。是上開三筆土地既為耕地，其上之建物與其占用土地之使用間，即有不可分離之關係，換言之，上開耕地上之建物與附屬建物間僅能作為農業相關使用，否則即喪失耕地之目的及效用。惟陳春福於上開三筆耕地上興建系爭黃帝廟等地上物，係供人參拜之廟宇，顯非作為農業使用，該黃帝廟與其占用之耕地應作為農業使用間，已無不可分離之關係，依上說明，陳春福自無由依民法第425條之1規定，主張對上開三筆耕地有租賃關係存在。陳春福此部分抗辯，要屬無據，尚非可採。

3. 系爭黃帝廟等地上物與附表編號3至5所示土地間，無民法第838條之1規定之適用，即無法定地上權存在：

按土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同，民法第838條之1固定有明文。惟查，依農發條例第3條第11款規定，耕地係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。耕地既僅供耕作之用，自不適於建築房屋或設置其他工作物之用，性質上即不符設定地上權之要件（釋字第408號解釋意旨參照）。而系爭黃帝廟等地上物所坐落之前揭三筆土地均為農發條例第3條第11款所指之耕地，已如前述，依上說明，陳春福自不得依民法第838條之1規定，主張就上開三筆土地有法定地上權存在。從而，陳春福抗辯其對如附表編號3至5所示之土地有法定地上權存在，亦屬無據，難認可採。

4. 被上訴人請求陳春福拆除系爭黃帝廟等地上物，並無權利濫用：

⑴陳春福另辯稱：被上訴人明知如附表編號3至5所示土地之拍

賣公告上載明不點交，仍予拍定買受，再訴請陳春福拆屋還地，顯以損害他人為主要目的，其行使物上請求權核屬權利之濫用。惟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。又拍賣公告載明拍賣後不點交，僅表示執行法院於拍賣後不負點交之責而已，並非謂買受人於取得所有權不得依法請求占有人遷讓（最高法院70年度台上字第19號裁判意旨參照）。經查，被上訴人既經由法院拍賣取得上開土地之所有權，其本於所有權之地位訴請無占有正當權源之陳春福拆屋還地，核係其權利之正當行使，不得僅因拍賣公告上載明不予點交，即謂被上訴人有何違反誠信原則可言。陳春福此部分抗辯，無足憑採。

⑵參酌如附表編號3至5所示土地之面積合計為3,333平方公尺，而附圖一編號A、B、C所示建物占用之面積合計為1,602平方公尺，已約占用上開三筆土地面積一半，且依附圖一所示，編號A黃帝廟占用之範圍坐落在系爭三筆土地之中間位置，若未予拆除，被上訴人即難以使用後半段即東側土地，倘被上訴人收回前開遭陳春福占用之土地，即可完整規劃、使用上開三筆土地，使用區域方整，並無所得利益極少之情形。

⑶再者，系爭黃帝廟等地上物若予拆除，固將影響陳春福目前之使用狀態及利益，惟系爭黃帝廟建造在耕地上，業如前述，係未辦理保存登記之建物，參酌陳春福於本院亦自承：我將廟蓋在農地上，所以無法申請出黃帝廟的設立章程等語（見前審卷㈡第23頁），是陳春福未經申請核准即在農地上興建廟宇，耗資菲薄，本應審慎為之，並應承受日後可能遭拆除之風險，是其後續所衍生之損失自不能轉嫁由土地所有權人承受，自不得以之作為拒卻拆除系爭黃帝廟等地上物及交還土地之正當理由。

⑷綜上，被上訴人本於系爭三筆土地所有權人地位，為維護其土地所有權之完整性，所為請求拆除系爭黃帝廟等地上物，

核屬所有權權能之正當行使。陳春福辯稱被上訴人此部分有權利之濫用，即非可採。

5.被上訴人請求陳春福應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還予被上訴人，並請求陳春福給付相當於租金之不當得利，為有理由：

⑴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，業如前述。經查，本件陳春福既為系爭黃帝廟等地上物之原始起造人，而有拆除權能，此外，陳春福復未舉證證明其有何占用土地之正當權源，則被上訴人基於土地所有權人之地位，依民法第767條第1項前段規定，請求陳春福應將坐落如附表編號3至5所示土地上如附圖一編號A、B、C所示之系爭黃帝廟等地上物拆除，將占用之土地返還被上訴人，自屬有據，應予准許。

⑵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。查陳春福所有之系爭黃帝廟等地上物占用如附表編號3至5所示土地，獲有相當於租金之利益，並致被上訴人受有不能使用收益土地之損害，則被上訴人請求陳春福應給付自被上訴人取得上開土地所有權之日即109年5月22日起，至返還占用土地之日止，相當於租金之不當得利，自無不合。

⑶依兩造不爭執事項12所示，如附表編號3至5所示之土地於109年之申報地價均為每平方公尺416元，並有土地登記第一類謄本附卷可查（見原審卷第417至421頁）；佐以上開土地坐

落於臺南市安定區，屬農業用地，地形平坦形狀方整，且出入尚屬便利，上開土地上之建物目前係作為系爭黃帝廟及相關設施使用等情，有現場照片、google地圖及附於系爭執行卷之估價報告書、照片可參（見原審卷第289至334頁）。本院綜合上情，並斟酌上開土地之繁榮程度、所在位置、利用情形及陳春福所受之利益等情，認按上開土地申報地價年息6%計算相當於租金之不當得利，尚為允當。

⑷依此計算，陳春福因系爭黃帝廟等地上物無權占有如附表編號3至5所示土地，每月所受之利益為3,332元【計算式：占用土地面積（1,551+10+41）㎡X416元X6%÷12月＝3,332元】，依被上訴人應有部分比例各2分之1計算，被上訴人每人得各自請求陳春福給付之不當得利為每月1,666元（計算式：3,332元X1/2＝1,666元）。從而，被上訴人請求陳春福自109年5月22日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人各1,666元，核屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及不當得利之法律關係，減縮聲明請求劉連瑞、方旌杰遷讓D2房間，並自109年5月22日起至遷讓交還D2房間之日止，按月給付被上訴人不當得利各436元；復於本院追加依民法第348條第1項規定，並減縮聲明請求陳春福遷讓交付系爭房屋D2、D3以外之D部分，及依民法第767條第1項前段及不當得利之法律關係，請求陳春福拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還予被上訴人，暨自109年5月22日起至返還占用土地之日止，按月給付被上訴人各1,666元，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，在減縮後之範圍內，為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分之上訴。至於原審就上開不應准許部分（即減縮後被上訴人請求陳王月蘭等4人應遷讓系爭房屋D2、D3以外之D部分及陳春福就上開房屋部分應給付

相當於租金之不當得利部分），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2項所示。再被上訴人追加宋明偉為被告，依民法第767條第1項前段及不當得利之法律關係，請求其應自D3房間遷讓，並自110年11月26日起至遷讓交還D3房間之日止，按月給付不當得利予被上訴人各375元，亦有理由，應予准許，爰判決如主文第3項所示。另被上訴人既已減縮起訴聲明，爰由本院將原判決主文第1項關於命陳春福、方旌杰、劉連瑞應遷讓房屋部分之範圍，及後2人應給付不當得利之金額，減縮為如主文第6項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　2　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃瑪玲

法　官　黃聖涵

法　官　曾鴻文

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分，

應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　2　　日

書記官　黃玉秀

【附註 】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

編號	土地地號/建物建號及門牌號碼	面積（㎡）	所有權人及權利範圍	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○	（總面積）294.08		編號6、7建物已合

	○區○○000號之10）			而為一，無從區分
7.	臺南市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼臺南市○○區○○000號之10）（上開建號為執行時之暫編建號）	（總面積）391.74		編號7為編號6之增建部分，未辦建物所有權第一次登記