

01 臺灣高等法院臺南分院民事判決

02 113年度重上更二字第7號

03 上訴人 陳春福  
04 訴訟代理人 張志明律師  
05 吳致頤律師  
06 被上訴人 蘇麗英  
07 賴錦輝

08 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  
09 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）  
10 提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院第二次發回更  
11 審，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原判決關於「命上訴人應將坐落原判決附表編號三至五所示土地  
14 上如原判決附圖（即臺南市新化地政事務所複丈日期民國110年1  
15 月22日土地複丈成果圖）編號A部分廟宇（面積1551平方公  
16 尺）、B部分金爐（面積10平方公尺）、C部分鐵皮（面積41平方  
17 公尺）拆除，並將前開土地交還被上訴人；暨自民國109年5月22  
18 日起至返還前開土地之日止，按月給付被上訴人賴錦輝、蘇麗英  
19 各新臺幣壹仟陸佰陸拾陸元。」部分，及該部分訴訟費用之裁判  
20 （除確定部分外）均廢棄。

21 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

22 被上訴人追加之訴駁回。

23 第一、二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用（均除  
24 確定部分外），由被上訴人負擔。

25 事實及理由

26 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，  
27 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條  
28 第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。被上訴人於  
29 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  
30 求上訴人應將坐落臺南市○○區○○段000-00（面積1,014  
31 平方公尺）、000-00（面積1,174平方公尺）、000-00（面

01 積1,145平方公尺)地號等3筆土地(即原判決附表編號3至5  
02 所示土地,以下合稱系爭土地)上,如原判決附圖(即臺南  
03 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  
04 圖,下稱附圖)編號A廟宇(面積1,551平方公尺,下稱系爭  
05 黃帝廟)、編號B金爐(面積10平方公尺,下稱系爭金  
06 爐)、編號C鐵皮棚架(面積41平方公尺,下稱系爭鐵皮棚  
07 架,以下就上開編號A、B、C地上物合稱系爭黃帝廟等地上  
08 物)拆除,並將占用土地交還被上訴人,暨自109年5月22日  
09 起至返還前開土地之日止,按月給付被上訴人共新臺幣(下  
10 同)66,000元(即被上訴人各33,000元)。經最高法院第一  
11 次發回本院更為審理後,被上訴人於本院111年度重上更一  
12 字第28號遷讓房屋等事件審理過程中,主張其係因拍賣取得  
13 系爭土地,上訴人為債務人,拒不履行交付義務,乃追加依  
14 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  
15 求(本院111年度重上更一字第28號卷《下稱更一卷》二第1  
16 51頁),經核其追加請求之基礎事實,均係本於上訴人得否  
17 繼續占有使用同一土地所衍生之爭執,核與上開規定相符,  
18 亦應准許。

19 二、被上訴人主張:系爭土地原為上訴人所有,被上訴人於109  
20 年4月28日,經由臺灣臺南地方法院(下稱原法院)108年度  
21 司執字第3251號強制執行程序(下稱系爭執行事件)拍定而  
22 取得所有權,應有部分各2分之1,原法院並於同年5月22日  
23 核發不動產權利移轉證書與被上訴人。坐落系爭土地上之系  
24 爭黃帝廟等地上物,皆為上訴人於95年間興建,均未辦理所  
25 有權第一次保存登記,應屬上訴人原始取得。被上訴人拍定  
26 取得系爭土地後,上訴人迄未履行交付義務,仍無權占有被  
27 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  
28 有權,爰依民法第767條第1項前段、第179條規定,並追加  
29 依民法第348條第1項及第227條第1項債務不履行之規定,請  
30 求擇一判決命上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物,並將占用之  
31 土地返還被上訴人,及自109年5月22日起至返還占用之日

01 止，按月各給付被上訴人1,666元之不當得利或損害賠償等  
02 語。

03 三、上訴人則辯以：系爭黃帝廟等地上物係上訴人與信徒共同出  
04 資興建，同屬上訴人與信徒所共有，上訴人無單獨拆除之權  
05 能。倘認系爭黃帝廟等地上物皆為上訴人單獨所有，系爭土  
06 地與系爭黃帝廟等地上物原同屬上訴人所有，其後僅該等土  
07 地讓與被上訴人，依民法第425條之1、第838條之1規定，上  
08 訴人就系爭黃帝廟等地上物坐落之基地範圍，即有法定租賃  
09 權、法定地上權之合法占有權源，並非無權占有，亦無受有  
10 何不當得利。又被上訴人明知系爭土地之拍賣公告上載明不  
11 點交，仍予拍定買受，再訴請上訴人拆屋還地，顯以損害他  
12 人為主要目的，其行使物上請求權核屬權利之濫用，且違反  
13 禁反言原則。縱認被上訴人得請求相當於租金之不當得利或  
14 損害賠償，系爭黃帝廟等地上物係供大眾參拜，非以營利為  
15 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  
16 房屋現值總價年息6%計算，顯屬過高，應以年息2至3%為當  
17 等語。

18 四、原審就被上訴人之請求，判令上訴人將系爭土地上之系爭黃  
19 帝廟等地上物拆除，並將前開土地交還被上訴人，及自109  
20 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  
21 1,666元；並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，就其敗  
22 訴部分提起上訴，經本院以110年度重上字第77號判決上訴  
23 駁回，上訴人不服，提起上訴，經最高法院廢棄發回；本院  
24 再以111年度重上更一字第28號判決上訴人此部分之上訴駁  
25 回，上訴人不服，提起上訴，復經最高法院第二次廢棄發  
26 回，上訴人於本院聲明：(一)原判決關於命上訴人應將坐落系  
27 爭土地上之系爭黃帝廟等地上物拆除，並將前開土地交還被  
28 上訴人，及自109年5月22日起至返還前開土地之日止，按月  
29 各給付被上訴人1,666元之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被  
30 上訴人在第一審之訴駁回。

31 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。(被上訴人逾此範圍之其

01 他請求，未據被上訴人提起上訴，業經確定，不在本院審理  
02 範圍內）。

03 五、本件不爭執事項：

04 (一)系爭土地原為上訴人所有，被上訴人於109年4月28日，經由  
05 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  
06 發不動產權利移轉證書與被上訴人，被上訴人自109年5月22  
07 日起為系爭土地之所有權人，應有部分各2分之1。

08 (二)系爭執行事件之拍賣公告記載為：拍賣後不點交。

09 (三)系爭土地上，坐落有如原判決附圖編號A（1,551平方公尺）  
10 之黃帝廟，編號B（10平方公尺）之金爐，編號C（41平方公  
11 尺）之鐵皮棚架，此部分均非系爭執行事件之拍賣標的。

12 (四)系爭黃帝廟為未辦保存登記之建物，亦未辦理寺廟登記，由  
13 上訴人出資總資金中之7,000萬元興建，係創建人，並由上  
14 訴人發包及找工人施作（重上卷二第20至21頁）。

15 (五)系爭黃帝廟，自第一任至現任之住持均為上訴人，廟務、廟  
16 產均由上訴人管理，信徒所捐獻之香油錢及興建黃帝廟之資  
17 金，均由上訴人負責開戶保管（原審卷第413至414頁）。

18 （至於系爭黃帝廟是否未設立管理委員會，上訴人於更一審  
19 原來不爭執，後來復為爭執。）

20 (六)系爭土地於109年1月之申報地價，皆為每平方公尺416元；  
21 於110年1月公告現值，均為每平方公尺3,300元。

22 六、本件爭執事項：

23 (一)上訴人就系爭黃帝廟等地上物，有無事實上之處分權（即被  
24 上訴人是否得以上訴人為對象，訴請其拆除）？

25 (二)上訴人抗辯系爭黃帝廟等地上物與系爭土地間，依民法第42  
26 5條之1規定，有法定租賃權存在，有無理由？

27 (三)上訴人抗辯系爭黃帝廟等地上物與系爭土地間，依民法第83  
28 8條之1規定，有法定地上權存在，有無理由？

29 (四)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  
30 用及違反禁反言原則？

31 (五)被上訴人依民法第767條第1項前段、第348條第1項規定，擇

01 一請求上訴人應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地  
02 返還予被上訴人，有無理由？

03 (六)被上訴人依民法第179條不當得利規定、第227條第1項債務  
04 不履行之損害賠償規定，擇一請求上訴人應自109年5月22日  
05 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  
06 得利，有無理由？若有，數額應為若干？

07 七、得心證之理由：

08 (一)上訴人就系爭黃帝廟等地上物，有事實上之處分權：

09 1.按寺廟係由私人建立並管理者，不適用監督寺廟條例之規  
10 定，監督寺廟條例第3條第3款定有明文。是私人集資建立  
11 之私建寺廟，不適用監督寺廟條例之規定，其財產係屬私  
12 人財產，應聽憑私人處分（院字第715號、第817號解釋意  
13 旨參照）。次按未辦理建物所有權第一次登記以前，房屋  
14 所有權屬於出資興建之原始建築人，又房屋之拆除為一種  
15 事實上之處分行為，是未經辦理所有權第一次登記之建  
16 物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院96  
17 年度台上字第2772號民事判決意旨參照）。

18 2.依兩造不爭執事項(三)、(四)所示，坐落系爭土地之系爭黃帝  
19 廟等地上物，均未辦所有權第一次登記，而系爭金爐、鐵  
20 皮棚架為系爭黃帝廟之附屬建物，亦為兩造所不爭（本院  
21 110年度重上字第77號卷《下稱重上卷》一第368頁），並  
22 有臺南市新化地政事務所複丈日期110年1月22日之土地複  
23 丈成果圖（即附圖，原審卷第375頁）在卷可稽，上情堪  
24 以認定。被上訴人主張系爭黃帝廟等地上物係由上訴人原  
25 始起造，其為事實上處分權人，則為上訴人所否認，並辯  
26 稱該等地上物係其與信徒共同出資興建，非其一人所有，  
27 其無單獨拆除之權能云云。經查：

28 (1)依被上訴人提出之黃帝廟沿革記載：「…因此『春福』  
29 長思，根本之道唯有喚醒眾生，恢復本靈，心靈之革  
30 新。因此『春福願以微薄之資』興建黃帝廟，以供眾生  
31 有個信仰及修道之場所，更可認祖歸宗」等語（見原審

01 卷第101頁)；另黃帝廟於網路上之簡介亦載明：「…  
02 落成於中華民國95年(歲次丙戌年菊月五日)，為軒轅  
03 門下『陳春福』(靈智子)所創建…」等語，有網頁列  
04 印資料可稽(見原審卷第87頁)。衡以上開黃帝廟沿革  
05 係立於黃帝廟內之石碑，有原法院之勘驗照片可憑(原  
06 審卷第325頁)，臨訟杜撰之可能性不高，是由該等客  
07 觀事證，已可認上訴人確為系爭黃帝廟之「創建人」。  
08 佐以兩造不爭執事項(四)所示，系爭黃帝廟未辦理寺廟登  
09 記，係由上訴人出資總資金中之7,000萬元興建，核與  
10 前揭沿革所載「春福願以微薄之資興建黃帝廟」等情相  
11 符，再參酌系爭黃帝廟係由上訴人發包及找工人，未假  
12 手他人，益證上訴人確實出資並統籌系爭黃帝廟之興  
13 建，系爭黃帝廟應屬上訴人私人興建起造之寺廟。至上  
14 訴人雖抗辯稱系爭黃帝廟設有中華民國軒轅教總會，現  
15 任理事長為林育培等語，然此與原始起造人之認定無  
16 關，上訴人此部分所辯，尚非可採。

17 (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  
18 等字樣，前開信徒名冊中亦記載有數百名信徒之姓名及  
19 捐獻金額，固據原法院履勘現場查明屬實，有原法院勘  
20 驗測量筆錄、現場照片、上訴人提出之信徒名冊及系爭  
21 黃帝廟照片在卷可按(原審卷第143至241、281至333  
22 頁、本院卷第179至189頁)，上訴人並提出信徒捐款收  
23 據為證(重上卷一第63至71頁、第379至405頁)，然此  
24 僅可認上訴人於興建系爭黃帝廟時，其興建之資金中，  
25 曾有由多數信徒捐獻者。而系爭黃帝廟無召開信徒大  
26 會，無獨立帳戶，自第一任至現任住持均為上訴人，信  
27 徒所捐香油錢及興建廟宇資金均由上訴人負責處理，廟  
28 務、廟產亦均由上訴人單獨管理等情，業據上訴人於原  
29 法院及本院前審自承在卷(原審卷第413至414頁；重上  
30 卷二第20至25頁)，堪認捐贈興建資金者係自願對發起  
31 之創建人上訴人為捐款，核其行為屬信徒對創建人個人

01 贈與款項，僅指定用於系爭黃帝廟之興建資金，是系爭  
02 黃帝廟之廟產、財務，自建廟以來既均由上訴人單獨管  
03 理、保管，信徒未曾對系爭黃帝廟之廟產及財務有所主  
04 張，難認出資之信徒有原始共同取得系爭黃帝廟等地上  
05 物所有權或事實上處分權之意。上訴人辯稱系爭黃帝廟  
06 等地上物係由其與信徒共同出資興建而共有，殊非有  
07 據。又上訴人雖於本院前審言詞辯論期日否認系爭黃帝  
08 廟無設立管理委員會之事實（更一卷二第157頁），惟  
09 按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論  
10 時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證；自認  
11 之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或  
12 經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、  
13 第3項定有明文。查上訴人於112年9月28日本院更一審  
14 準備程序中，並未爭執系爭黃帝廟未設管理委員會之事  
15 實（該次準備程序本院係將此點列於兩造不爭執事項第  
16 六點，且經上訴人表示對不爭執事項無意見等語，參更  
17 一卷二第62至64頁），且上訴人於原法院亦陳稱：

18 「（問：黃帝廟有相關管理組織嗎？）黃帝廟沒有管理  
19 委員會」等語（原審卷第413頁），顯見上訴人對「系  
20 爭黃帝廟未設有管理委員會」之事實，已為自認，其嗣  
21 於本院更一審程序中主張撤銷自認，然經被上訴人表示  
22 不予同意（更一審卷二第157頁），且上訴人亦未舉證  
23 證明其自認與事實有所不符，依前揭規定及說明，自不  
24 發生撤銷自認之效力，附此敘明。

25 (3)上訴人另援引證人王保清即王振綱（下稱王保清）、陳  
26 冠豪、江松哲、朱光裕之證詞，主張系爭黃帝廟等地上  
27 物為上訴人及信徒所共有云云。惟查，證人王保清、陳  
28 冠豪、江松哲、朱光裕於本院固均證稱其等都是捐錢給  
29 系爭黃帝廟等語（重上卷二第7、14頁；更一卷二第1  
30 3、17頁）。惟系爭黃帝廟並未設有帳戶，此為上訴人  
31 於本院所自承（重上卷二第23頁），是上開證人自無從

01 將款項直接捐給系爭黃帝廟使用。又不論上開證人係  
02 「捐錢」給系爭黃帝廟或上訴人，其等既稱「捐錢」，  
03 核其文義乃將款項支付給他人，不再保留所有權之意，  
04 應認其等已無共有系爭黃帝廟之意；再參酌王保清證  
05 稱：我捐錢給廟方，說實話應該是指給上訴人，我都是  
06 針對上訴人而已，系爭黃帝廟都是上訴人在管理等語  
07 （重上卷二第9頁）；陳冠豪證稱：我捐了1、200萬  
08 元，都是交給上訴人，我不知道廟方管理財務的人是  
09 誰，我都針對上訴人等語（重上卷二第17頁）；證人江  
10 松哲證稱：我捐錢是捐給上訴人去蓋廟，蓋廟的時候，  
11 錢都是上訴人在管等語（更一卷二第11至13頁）；另證  
12 人朱光裕亦證稱：我開支票給上訴人，上面沒寫受款  
13 人，不知道後來入誰的帳，我捐錢是要用在廟的建設上  
14 等語（重上卷二第15頁）。綜合上開證人之證詞，系爭  
15 黃帝廟不具有獨立之財務，前揭證人及其他信徒之捐款  
16 均由上訴人單獨管理，並無專戶管理建廟資金或信徒捐  
17 獻，證人均是針對上訴人而為捐款，僅表明所捐款項需  
18 用在建設系爭黃帝廟之上，益證上訴人僅是集信徒之資  
19 興建系爭黃帝廟，該廟為其私有，信徒間並無共有系爭  
20 黃帝廟之真意。復佐以王保清、陳冠豪均證稱：不知道  
21 蓋廟花了多少錢，系爭黃帝廟如何管理不清楚、不知道  
22 信徒的錢如何使用等語（重上卷二第8、12、15、18  
23 頁）；另江松哲、朱光裕則均證稱：蓋廟的過程中，不  
24 知道花了多少錢，也不知道要蓋如何形式、幾個宮殿等  
25 語（更一卷二第12、16頁），顯見其等均未實際參與系  
26 爭黃帝廟之起造、管理，對廟務並不關心，益證其等並  
27 非以共有身分捐錢。至王保清、陳冠豪固均證稱：系  
28 爭黃帝廟會開會討論蓋廟事宜，上訴人會向大家報告進  
29 度（重上卷二第12、18頁；江松哲、朱光裕證稱其等會  
30 參與廟方活動等語（更一卷二第12至13頁、第17頁）。  
31 然上開證人既捐錢蓋廟，上訴人向捐獻者報告蓋廟進

01 度，核屬事理之常，另信徒或參拜民眾參與廟方慶典、  
02 活動，亦為民間信仰之體現，無從以此逕認系爭黃帝廟  
03 等地上物係上訴人與全體信徒所共有。

04 (4)綜上，上訴人辯稱系爭黃帝廟等地上物係其與信徒共同  
05 出資興建，非其一人所有，其就系爭黃帝廟無單獨之處  
06 分權能云云，顯非可採。被上訴人主張系爭黃帝廟等地上  
07 物為上訴人所原始起造，為上訴人一人所有等情，堪  
08 可採信。

09 (二)關於被上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請  
10 求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，返還占用之土地，並給  
11 付相當於租金之不當得利部分：

12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還  
13 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條  
14 第1項前段、中段分別定有明文。惟按民法第767條第1項  
15 前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係  
16 無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正  
17 當權源，即不得對之行使所有物返還請求權（最高法院10  
18 1年度台上字224號民事判決意旨參照）。次按強制執行法  
19 上之拍賣，係屬買賣之一種，以債務人為出賣人，拍定人  
20 或得標人為買受人。依民法第348條第1項規定，物之出賣  
21 人固負有交付其物於買受人之義務，惟在未交付以前，出  
22 賣人繼續占有買賣標的物，究難指為無權占有，亦不因已  
23 取得所有權而有異（最高法院113年度台上字第251號、11  
24 1年度台上字第2211號民事判決意旨參照）。經查，系爭  
25 執行事件之執行債務人及系爭土地原所有人為上訴人，系  
26 爭土地於系爭執行事件中經被上訴人拍定，拍定後不點  
27 交，被上訴人於109年5月22日領得執行法院發給之權利移  
28 轉證書，取得系爭土地之所有權，系爭土地有系爭黃帝廟  
29 等地上物坐落其上等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)  
30 至(三)），又系爭黃帝廟等地上物為上訴人原始起造而為其  
31 一人所有，亦經本院認定如前。依前揭說明，強制執行法

01 上之拍賣，係屬買賣之一種，買受人即被上訴人雖已取得  
02 系爭土地所有權，然在出賣人即上訴人尚未交付買賣標的  
03 物即系爭土地與被上訴人前，上訴人繼續占有系爭土地，  
04 非為無權占有，此不因被上訴人已取得系爭土地所有權而  
05 有異。上訴人就系爭土地既非無權占有，則被上訴人主張  
06 上訴人就系爭土地為無權占有，依民法第767條第1項前段  
07 規定，請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，返還占用之  
08 土地，即屬無據。

09 2.再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
10 其利益，民法第179條定有明文。惟按民法第179條規定之  
11 不當得利，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上  
12 之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原  
13 因所致者，始能成立；倘受益人基於債權或物權或其他權  
14 源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當  
15 得利（最高法院108年台上字第568號民事判決意旨參  
16 照）。因土地所有權移轉登記，為移轉所有權生效要件，  
17 行使土地之收益權，依民法第373條規定，以先經交付為  
18 前提。故所有權雖已移轉，而標的物未交付者，買受人仍  
19 無收益權，自難謂原出賣人為無權占有（最高法院72年度  
20 台上字第253號民事判決意旨參照）。查上訴人在交付系  
21 爭土地與被上訴人前，並不構成無權占有，被上訴人就系  
22 爭土地仍無收益權，是上訴人就原即占有之物即系爭土地  
23 仍具收益權，即非無法律上之原因而受有利益，被上訴人  
24 依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當  
25 得利，亦非可採。

26 (三)關於被上訴人依民法第348條第1項、第227條債務不履行規  
27 定，請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，返還占用之土  
28 地，並給付相當於租金之損害賠償部分：

29 1.系爭黃帝廟等地上物與系爭土地間，依民法第425條之1規  
30 定，有法定租賃權存在：

31 (1)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或

01 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後  
02 讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間  
03 或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限  
04 內，有租賃關係；其期限不受第449條第1項規定之限  
05 制，民法第425條之1第1項定有明文。次按民法第425條  
06 之1第1項，乃租賃權之物權化類型，與「土地與房屋為  
07 各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上  
08 不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用  
09 該房屋之地基，故土地及房屋同屬一人，而將土地及房  
10 屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有  
11 特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地  
12 之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使  
13 用土地」之最高法院48年台上字第1457號原判例旨趣相  
14 同，均係以土地及地上房屋同屬一人所有為前提（最高  
15 法院107年度台上字第1380號民事判決意旨參照）。該  
16 條之規範目的在於房屋之價值不菲，如任土地承買人請  
17 求拆除房屋，對房屋所有人及社會經濟造成不利影響，  
18 為調和房屋所有人與土地所有人間之關係，使原存在之  
19 房屋不因其所占用之土地移轉他人而成無權占有土地，  
20 乃側重於房屋所有權與土地利用權一體化之體現，基於  
21 保護房屋既得使用權之原則，因而肯認土地使用權不因  
22 土地所有權之嗣後變動而受影響（最高法院102年度台  
23 上字第2204號民事判決意旨參照）；亦即該條立法意旨  
24 係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合  
25 為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房  
26 屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社  
27 會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量，因  
28 此法條雖明揭係讓與所有權，然未辦保存登記建物因無  
29 法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，  
30 性質上與實質之所有權無殊，應認就無法辦理所有權登  
31 記之建物而受讓事實上處分權者，亦有適用（最高法院

01 107年度台上字第1797號、99年台上字第1723號民事判  
02 決意旨參照)。再按土地及其土地上之房屋同屬一人所  
03 有，僅將土地或房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋  
04 同時或先後讓與相異之人，依民法第425條之1第1項規  
05 定，於土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受  
06 讓人與土地受讓人間，得成立租賃關係者，須以該房屋  
07 於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為  
08 要件。且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地  
09 之使用有不可分離關係之附屬地(如庭院、走道等)為  
10 限(最高法院110年度台上字第2498號民事判決意旨參  
11 照)。

12 (2)查系爭黃帝廟等地上物為上訴人所原始起造，為上訴人  
13 一人所有，業經本院認定如前，足見系爭土地及坐落其  
14 上之系爭黃帝廟等地上物，原同屬上訴人所有。而系爭  
15 土地由被上訴人於109年4月28日，經由系爭執行事件拍  
16 定，原法院並於109年5月22日核發不動產權利移轉證書  
17 與被上訴人，被上訴人自109年5月22日起為系爭土地之  
18 所有權人，應有部分各2分之1(不爭執事項(一))，而成  
19 為系爭土地之受讓人，則就系爭黃帝廟占有之土地，及  
20 與該部分土地使用有不可分離關係之附屬地即系爭金  
21 爐、鐵皮遮棚占有之土地，已合於民法第425條之1所稱  
22 「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地所  
23 有權讓與他人」之情形。又系爭黃帝廟面積共1,551平  
24 方公尺，為三層樓口字形混凝土鋼筋建物，主殿供奉軒  
25 轅黃帝，管理處設置於右殿，廟內多數樑柱及石牆上均  
26 刻有信徒姓名及敬獻等字樣，左殿前側設有系爭鐵皮棚  
27 架及供焚燒金紙用之系爭金爐等情，有原法院勘驗筆  
28 錄、現場照片及附圖可參(原審卷第282頁、第259  
29 頁)，足見系爭黃帝廟等地上物整體占地廣闊，係具有  
30 相當規模之廟宇設施，且外觀及結構完整、維護良好，  
31 無明顯受損情形，顯具相當之經濟價值，未有逾使用年

01 限或已不堪為正常使用之情形，依前揭法條規定及實務  
02 見解，應認兩造間就系爭黃帝廟等地上物所坐落之土  
03 地，有民法第425條之1第1項規定之適用，亦即在系爭  
04 黃帝廟等地上物得使用期限內，推定兩造間就系爭黃帝  
05 廟等地上物所坐落之土地範圍內，有租賃關係存在。

06 (3)被上訴人雖主張：系爭土地係屬農業發展條例（下稱農  
07 發條例）第3條第11款之「耕地」，農舍須確保為農業  
08 相關設施，與農業經營不可分離，系爭黃帝廟等地上物  
09 未經申請而興建，並非農舍而係違章建築，且業經臺南  
10 市政府工務局（下稱工務局）發函通知被上訴人應予拆  
11 除，須拆除被上訴人才不會被行政機關裁罰等情，並提  
12 出工務局109年9月4日南市工使二字第1091078021號  
13 函、臺南市政府地政局（下稱地政局）110年8月30日南  
14 市第用字第1101046961號函為證（更一卷二第103至117  
15 頁）。然查：

16 ①系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別農牧  
17 用地，屬農發條例第3條第11款規定所稱之耕地，有  
18 土地登記第一類謄本在卷可查（原審卷第417至421  
19 頁）。又被上訴人提出之上開工務局函文，記載系爭  
20 黃帝廟等地上物係「未經許可擅自建築，涉有違反建  
21 築法第25條且已逾補辦期限，爰依建築法第86條認定  
22 為違章建築，應予拆除」等語，前揭地政局函文則記  
23 載「系爭土地編定為農業區農牧用地，現況鋪設水泥  
24 鋪面，建有宮廟建物，涉違反區域計畫法」等語，則  
25 系爭黃帝廟等地上物，屬於未辦理第一次所有權登記  
26 且違反相關建築法、區域計畫法規定之違章建築，固  
27 堪認定。

28 ②惟依前所述，民法第425條之1立法之宗旨，主在維護  
29 社會經濟，該條法律之適用，不因土地上之房屋是否  
30 為合法建物而有異，是系爭黃帝廟等地上物雖為未經  
31 第一次所有權登記之違章建築，仍不影響兩造間依該

01 條規定成立法定租賃關係之認定。至系爭黃帝廟等地上物是否為違章建築而應予拆除或課予罰鍰，要屬建  
02 管單位之行政權責事項，不足據以反推上訴人所有之  
03 系爭黃帝廟等地上物，即無合法占有系爭土地之權  
04 源。本件被上訴人於買受系爭土地時，既明知其上有  
05 系爭黃帝廟等地上物，仍為購買，自有前開法條之適  
06 用，被上訴人以前揭所述，主張本件無上開法條之適  
07 用云云，洵非可取。  
08

09 (4)被上訴人雖主張：民法第425條之1係規定「推定」在房  
10 屋得使用期限內，有租賃關係存在，而非「視為」有租  
11 賃關係存在，推定並無擬制效力，得由利害關係人提出  
12 反證推翻推定效力，而系爭執行事件之拍賣公告記載系  
13 爭土地於80年已被套繪，系爭黃帝廟等地上物非屬農  
14 舍，與農業經營不具不可分離關係，且違建在後，顯係  
15 違規使用，如農地出租他人供非農業使用，地主除有回  
16 復原狀之義務，亦有受行政罰與刑事訴追之虞，所有權  
17 之行使亦受限制，無法推論拍定者即被上訴人會同意自  
18 己之土地被違法使用，兩造間就系爭土地並無民法第42  
19 5條之1規定法定租賃關係之存在等語。然查，民法第42  
20 5條之1規定之立法意旨，係為保護房屋之使用權，使房  
21 屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之  
22 安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會  
23 經濟，因此就無法辦理所有權登記之建物，亦有適用，  
24 已如前述。復觀諸民法第425條之1立法理由揭示：「僅  
25 將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同  
26 時或先後讓與相異之人時，實務上見解，『除有特別約  
27 定外』，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土  
28 地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租  
29 賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間在房屋得使用期  
30 限內，『除有反證外』，推定有租賃關係，其期限不受  
31 第449條第1項20年之限制。爰增訂第1項。」等語，足

01 認如當事人欲推翻民法第425條之1規定之法定租賃關  
02 係，須提出反證證明兩造間「有特別約定」排除該條之  
03 適用，始得推翻該條推定租賃關係。而系爭土地之拍賣  
04 公告已載明拍賣後不點交（不爭執事項(二)），並無關於  
05 拍定後新土地所有權人不須容認系爭黃帝廟等地上物存  
06 在之記載，且被上訴人並未舉證證明，兩造間就系爭黃  
07 帝廟等地上物坐落系爭土地，有何排除民法第425條之1  
08 適用之特別約定，則依前揭法條規定意旨及實務見解，  
09 應認兩造間仍有民法第425條之1第1項規定之適用，即  
10 推定在系爭黃帝廟等地上物得使用之期限內，兩造間就  
11 系爭黃帝廟等地上物所坐落之土地範圍內，有租賃關係  
12 存在。至於系爭土地先前是否曾有套繪，與民法第425  
13 條之1規定之適用尚屬無涉。被上訴人主張系爭黃帝廟  
14 等地上物係違章建築，其不可能容忍拍定之土地被違法  
15 使用，故兩造間就系爭土地並無民法第425條之1規定推  
16 定租賃關係之存在云云，尚難採認。

17 (5)被上訴人雖又主張，如兩造間就系爭土地有民法第425  
18 條之1規定法定租賃關係存在，因系爭土地為耕地，系  
19 爭黃帝廟等地上物占用系爭土地，違背農地使用條件，  
20 被上訴人得依民法第458條、土地法第114、115條、耕  
21 地三七五減租條例（下稱減租條例）第17條規定終止租  
22 約，且依減租條例第16條規定，租約無效等語。然查：

23 ①按民法第458條固規定：「耕作地租賃於租期屆滿  
24 前，有左列情形之一時，出租人得終止契約：…二、  
25 承租人非因不可抗力不為耕作繼續一年以上者。  
26 …」，第432條規定：「承租人應以善良管理人之注  
27 意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生  
28 產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失  
29 者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質  
30 而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在  
31 此限。」；土地法第114條規定：「依不定期限租用

01 耕地之契約，僅得於有左列情形之一時終止之。…

02 二、承租人放棄其耕作權利時。…五、違反民法第43  
03 2條及第462條第2項之規定時…」、第115條規定：

04 「承租人放棄其耕作權利，應於三個月前向出租人以  
05 意思表示為之，非因不可抗力繼續一年不為耕作者，  
06 視為放棄耕作權利。」；減租條例第16條第1、2項規  
07 定：「承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部  
08 轉租於他人。承租人違反前項規定時，原訂租約無  
09 效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」、第17  
10 條第1項第2款規定：「耕地租約在租佃期限未屆滿  
11 前，非有左列情形之一不得終止：…二、承租人放棄  
12 耕作權時。…」。

13 ②被上訴人雖以上開規定，主張縱兩造間依民法第425  
14 條之1規定，就系爭黃帝廟等地上物坐落之土地有法  
15 定租賃關係存在，其仍得依上開規定主張終止租賃契  
16 約或租約無效云云。惟查，兩造間就系爭黃帝廟等地上  
17 物所坐落之系爭土地，係依民法第425條之1規定，  
18 就系爭黃帝廟等地上物坐落之土地成立法定租賃關  
19 係，並非依民法、減租條例或土地法成立意定租賃關  
20 係。而民法第425條之1之規範目的，係因房屋價值不  
21 菲，為保護房屋之使用權，使原存在之房屋不因其所  
22 占用之土地移轉他人而成無權占有土地，避免危害社  
23 會經濟，此規定亦適用於無法辦理所有權登記之建物  
24 等情，已如前述，是系爭黃帝廟等地上物縱因坐落於  
25 屬於耕地之系爭土地，而為違章建築，亦無法以此即  
26 否認有民法第425條之1規定之適用。且上訴人以系爭  
27 黃帝廟等地上物占用系爭土地，就占用之該部分土  
28 地，在兩造成立法定租賃關係前，本即由上訴人作為  
29 系爭黃帝廟等地上物建築使用，而非供耕作使用，自  
30 非兩造間租賃關係成立後，承租人非因不可抗力不為  
31 耕作繼續一年以上、放棄耕作權利或不自任耕作之情

01 形，且此為被上訴人於拍定時所明知。是被上訴人主  
02 張縱然兩造間成立法定租賃契約關係，因系爭黃帝廟  
03 等地上物占用系爭土地，違背農地使用條件，被上訴  
04 人得依前述民法第458條、土地法第114、115條、減  
05 租條例、第17條規定終止租約，且依減租條例第16條  
06 規定，租約無效云云，亦難認可採。

07 2.被上訴人依民法第348條第1項、第227條債務不履行規

08 定，請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，返還占用之土  
09 地，並給付相當於租金之損害賠償，並無理由：

10 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所  
11 有權之義務，民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物  
12 於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。至於依強制  
13 執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人  
14 為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立  
15 於出賣人之地位（最高法院80年度台抗字第143號原判例  
16 意旨可參）。經查，被上訴人經由系爭執行事件拍定取得  
17 系爭土地所有權，上訴人既為系爭土地之出賣人，固應負  
18 交付標的物於拍定人即被上訴人之義務，惟依上開說明，  
19 依民法第425條之1規定，被上訴人在系爭黃帝廟等地上物  
20 得使用期限內，與系爭土地之原所有權人即上訴人間有法  
21 定租賃關係存在，上訴人仍得繼續以系爭黃帝廟等地上物  
22 占有使用系爭土地，被上訴人不得請求上訴人將系爭黃帝  
23 廟等地上物拆除，並將占用部分之土地現實交付、移轉占  
24 有與被上訴人。又上訴人既得基於與被上訴人間之法定租  
25 賃關係，繼續以系爭黃帝廟等地上物占有使用系爭土地，  
26 則其自無因可歸責於己，致為不完全給付之債務不履行事  
27 由存在。從而，被上訴人依民法第348條第1項、第227條  
28 債務不履行規定，請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，  
29 將占用之土地交付被上訴人，並給付被上訴人相當於租金  
30 之債務不履行損害賠償，亦屬無據而不應准許。

31 (四)上訴人為系爭土地之出賣人，在交付系爭土地與被上訴人

01 前，並不構成無權占有，且依民法第425條之1規定，被上訴  
02 人在系爭黃帝廟等地上物得使用期限內，與系爭土地之原所  
03 有權人即上訴人間，有法定租賃關係存在，是被上訴人依民  
04 法第767條第1項前段、第348條第1項規定，擇一請求上訴人  
05 應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還或交付被  
06 上訴人，以及依民法第179條不當得利規定或第227條第1項  
07 債務不履行損害賠償規定，擇一請求上訴人應自109年5月22  
08 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  
09 當得利，均無理由，應駁回其請求等情，業經本院認定如  
10 前，則就兩造爭執事項(三)「上訴人抗辯系爭黃帝廟等地上物  
11 與系爭土地間，依民法第838條之1規定，有法定地上權存  
12 在，有無理由？」、及兩造爭執事項(四)「被上訴人請求上訴  
13 人拆除系爭黃帝廟等地上物，有無權利濫用及違反禁反言原  
14 則？」等節，即無再予論述之必要，附此敘明。

15 八、綜上所述，系爭土地固由被上訴人經由系爭執行事件拍定，  
16 被上訴人並於109年5月22日取得原法院核發之不動產權利移  
17 轉證書，成為系爭土地之所有權人，應有部分各2分之1，惟  
18 在上訴人尚未將系爭土地交付被上訴人前，上訴人尚非無權  
19 占有系爭土地，且依民法第425條之1規定，在系爭黃帝廟等  
20 地上物得使用之期限內，兩造間就系爭黃帝廟等地上物所坐  
21 落之土地，有法定租賃關係存在。上訴人抗辯系爭黃帝廟等  
22 地上物就系爭土地有合法占有權源，在系爭黃帝廟等地上物  
23 得使用之期限內，兩造間有民法第425條之1法定租賃權存  
24 在，上訴人並無不當得利或債務不履行之情形等語，核屬可  
25 採。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段，請求上訴人  
26 應拆除系爭黃帝廟等地上物，並將占用之土地返還或交付被  
27 上訴人，以及依民法第179條不當得利規定，請求上訴人應  
28 自109年5月22日起至返還土地之日止，按月各給付被上訴人  
29 相當於租金之不當得利1,666元，均屬無據，不應准許。原  
30 審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未當。上訴意旨指摘  
31 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢

01 棄改判如主文第2項所示。至被上訴人追加依民法第348條第  
02 1項規定，請求上訴人拆除系爭黃帝廟等地上物，並依民法  
03 第227條第1項債務不履行規定，請求上訴人應自109年5月22  
04 日起至返還土地之日止，按月各給付被上訴人相當於租金之  
05 損害賠償1,666元部分，亦屬無據，應駁回其追加之訴。

06 九、本件事證已臻明確，被上訴人雖聲請調取系爭黃帝廟之設籍  
07 資料，以證明上訴人就系爭黃帝廟等地上物有處分權等情，  
08 惟有無在建物設籍，與就建物有無處分權係屬二事，且系爭  
09 黃帝廟等地上物係由上訴人原始興建取得處分權，業經本院  
10 認定如前，是被上訴人上開調查證據之聲請，核無必要。至  
11 兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為  
12 均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

13 十、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理  
14 由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日  
16 民事第二庭 審判長法官 吳上康

17 法官 林育幟

18 法官 余玟慧

19 上為正本係照原本作成。

20 被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  
21 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  
22 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  
23 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  
24 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  
25 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  
26 委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分  
27 應一併繳納上訴裁判費。

28 上訴人不得上訴。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

01

02 【附註】

03 民事訴訟法第466條之1：

04 (1)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  
05 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人  
07 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  
08 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 民事訴訟法第466條之2第1項：

10 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  
11 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。