# 臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第291號

上　訴　人　王滄源

訴訟代理人　李孟哲律師

被上訴人　　開農宮

法定代理人　王先賢

訴訟代理人　莊志剛律師

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國114年9月30日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度訴字第666號）提起上訴，並為訴之追加，本院於115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴、追加之訴及該部分假執行之聲請，均駁回。

上訴及追加之訴訴訟費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但有民事訴訟法第255條第1項第2款請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。本件上訴人提起上訴後，於第二審程序中，追加請求被上訴人應再將坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）如臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政）民國（下同）115年5月11日土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號D所示混凝土空地（面積39.75平方公尺）拆除，並將該部分土地返還上訴人。上開追加之訴，核與上訴人於第一審所主張被上訴人應拆除系爭土地上之佈告欄及宮廟本體部分，皆係基於被上訴人無權占有使用系爭土地之同一基礎事實所衍生，依上說明，自應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地為伊所有，被上訴人並無合法占用之權源，竟將其所有如歸仁地政112年7月26日土地複丈成果圖

（下稱附圖一）編號A所示佈告欄（面積2.84㎡）及編號B所示宮廟本體（面積141.33㎡），及附圖二編號D所示混凝土空地（面積39.75㎡）建築在系爭土地上，無權占用該部分土地（附圖一、二編號A、B、D部分以下合稱系爭占有部分）。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除附圖一編號A、B部分，返還該部分土地予伊，並於本院追加請求被上訴人拆除附圖二編號D部分，返還該部分土地予伊，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人本件請求、追加之訴，及假執行聲請，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行：重測前臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱重測前000號土地）為上訴人父親王炎堯所有，伊於66年間重建廟宇時，向王炎堯購買重測前000號部分土地，而自該筆土地分割出同段00000地號土地（下稱重測前00000號土地，重測後為○○段000地號土地，下稱000號土地），並於70年6月8日登記為伊所有。因重測前00000號土地不方正，伊於建廟時即向王炎堯表示廟宇會占用到系爭土地（當時仍為重測前00000號土地，重測後為○○段000地號土地，嗣於112年2月22日始分割出系爭土地），王炎堯乃出具土地使用同意書，表示願提供該部分土地供伊使用，伊則給付王炎堯新臺幣（下同）4萬元作為補償，故伊與王炎堯間就系爭占有部分土地，有買賣、使用借貸或租賃之法律關係存在，並非無權占有，上訴人於110年9月2日之通知函（下稱系爭通知函）中亦載明「尊照先父處理方式，供廟方使用，並無追究」，上訴人明知其父親業已將系爭土地提供予伊使用，其行使本件物上請求權有違誠信原則，自不得訴請伊拆屋還地等語。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應將附圖一編號A、B部分拆除，並將該部分土地返還上訴人；㈢願供擔保請准宣告假執行。並追加聲明：㈠被上訴人應將附圖二編號D部分拆除，並將該部分土地返還上訴人；㈡願供擔保請准宣

告假執行。被上訴人則求為判決駁回上訴、追加之訴及該部分假執行之聲請，如受不利判決，願供擔保請准免為假執行】。

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（見本院卷第175至177頁）：

㈠兩造不爭執事項：

1. 坐落臺南市○○區○○段00000地號土地（面積194.61平方公尺，即系爭土地）於112年2月22日，分割自同段00000地號土地（下稱00000號土地，見原審卷第17頁）；00000號土地於同日，分割自000地號土地（即重測前○○○段00000地號，下稱000號土地，見原審卷第123頁）；000號土地於105年2月4日，分割自重測前○○○段000地號土地（見原審卷第121、127頁）。

2. 系爭土地、000、00000號土地之使用分區，均為「道路用地」（見原審卷第17、239頁）。

3. 重測前○○○段000號土地之所有權人為上訴人父親王炎堯（見本院卷第84頁）。嗣分割出000、00000、00000（即系爭土地）、000號土地，王炎堯前將000號土地贈與上訴人，上訴人與其子王俊仁則成立借名登記契約，將之登記在王俊仁名下，後經原法院於95年3月9日以94年度重訴字第214號判決王俊仁應將該土地移轉登記為上訴人所有確定（見原審卷第147至165、167頁）。

4. 被上訴人於66年間，向王炎堯購買000號土地（即重測前○○○段00000地號），並於70年6月8日登記為被上訴人所有（謄本上所載原因發生日期為70年4月25日），權利範圍：全部（見原審卷第69頁）。000號土地之北側及東側與系爭土地相鄰。

5. 開農宮於66年間，在現址即臺南市○○區○○街000巷00號開始重建，並於71年間竣工（見原審卷第63、117、303頁）。

6.開農宮於66年間建廟時，000號土地尚未分割出00000、00000號土地，000號土地係68年6月20日分割出00000、00000號土地（見原審卷第127頁）。

7.開農宮於71年間竣工，並無取得建築執照、使用執照（見本院卷第93頁）。竣工後迄今，均無增建、擴建情事（見本院卷第86頁）。

8.系爭土地上如附圖一編號A所示佈告欄（面積2.84平方公尺）、編號B所示宮廟本體（面積141.33平方公尺），及附圖二編號D所示混凝土空地（面積39.75平方公尺），現為被上訴人占有、使用中。附圖一編號A、B及附圖二編號D，均係於71年間，開農宮竣工後即使用迄今。

9.開農宮之第1屆主任委員（65年6月至68年4月），為上訴人之伯父王文進；第2屆主任委員（68年11月至72年3月），為王炎堯；第3屆主任委員（73年2月至80年4月），為上訴人之堂兄王炳煌（見原審卷第117至119頁）。

10.開農宮於66年間開始重建時，其主任委員為王文進，71年竣工時之主任委員為王炎堯。

11.上訴人曾於110年9月2日，以源字第1100902號函（即系爭通知函）通知被上訴人之管理委員（會）王忠平，內容略為：「坐落000地號土地部分8米道路，本人（即上訴人）尊照先父處理方式供廟方使用並無追究，發函的告知目的，只為告知，並無其他目的」等語（見原審卷第71頁）。

12.兩造對原法院於112年7月4日、本院115年5月11日現場勘驗系爭土地上之地上物所占用位置、面積，勘驗結果如同日勘驗測量筆錄、空照圖，及現場勘驗照片所示（見原審卷第83至87、89、93頁；本院卷第127至141、145頁），並不爭執。

㈡兩造之爭執事項：

1.被上訴人就系爭占有部分土地，有無合法使用之權源？

2.上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人

將系爭占有部分拆除，並將該部分土地交還上訴人，有無理由？

四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被上訴人與上訴人父親王炎堯間，就系爭占有部分土地，有買賣之法律關係存在：

1.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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又不動產之出賣人將土地交付予買受人占有使用，雖未將所有權移轉登記予買受人，買受人占有該土地既係基於出賣人本於買賣之法律關係所交付，對出賣人即具有正當權源，出賣人不得以土地所有權未移轉登記，主張買受人為無權占有（最高法院102年度台上字第2116號裁判意旨參照）。再以無權占有為原因，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.上訴人主張：被上訴人無權占有系爭土地云云，被上訴人對此則辯稱：開農宮建廟之初，曾給付王炎堯4萬元，作為讓開農宮在系爭土地上建廟使用之對價，被上訴人與王炎堯間就系爭占有部分土地，即有買賣、使用借貸或租賃之法律關係存在，並非無權占有等語。查兩造對於系爭土地為上訴人所有，並為被上訴人占有使用中之事實，均無爭執（如兩造不爭執事項3、8所示），被上訴人僅以其非無權占有為抗辯，則依上說明，自應由被上訴人就其取得占有系爭土地，係有正當權源之事實，負舉證之責。

3.查依證人楊春得於原法院證稱：開農宮於65年要重建廟宇時，係以30萬元向王炎堯購買000號土地，但沒有馬上辦理所有權移轉登記，即先行動土，興建過程中，發現000號土地不方正，若廟宇要蓋方正，會使用到系爭土地，王炎堯表

示系爭土地是道路用地，沒有用處，同意給被上訴人蓋廟，我當時有寫一張土地使用同意書，被上訴人則給付4萬元給王炎堯當作補償。當時整塊重測前000號土地都還沒有分割，王炎堯拿出都市計畫圖說以後會分成好幾塊，當時的人認為路地沒什麼用，就沒想到要去登記，大家才會認為4萬元是補償金，如果有移轉登記，就會認為是買賣。後來上訴人才把開農宮占用到的土地辦理分割出00000地號（即系爭土地）等語（見原審卷第220至225頁）。審酌楊春得與兩造間並無利害關係，自無甘冒偽證罪之風險，而為偏袒被上訴人證述之必要，且觀其所證有關系爭土地分割前後之脈絡，核與兩造不爭執事項1、4、5、6所示之過程相同，並有土地登記簿在卷可憑（見原審卷第127至135頁），復參酌上訴人曾於系爭通知函中表明「坐落000地號土地部分8米道路，本人尊照先父（即王炎堯）處理方式供廟方使用並無追究」等語，有該函文在卷可稽（見原審卷第71頁），再衡以一般人之生活經驗，若土地遭他人無權占用，地主理應會積極向占用人請求返還、洽談買賣、租賃或為其他主張，斷無放任占用人長期使用之理，且王炎堯所有之土地分布於系爭土地周遭，其住所與開農宮僅一路之隔，有本院115年5月11日勘驗筆錄及照片可參（見本院卷第130、141頁），復佐以兩造不爭執事項9、10所示，王炎堯於68年11月至72年3月，乃擔任開農宮建廟期間之主委，是王炎堯對開農宮建廟時已有占用系爭土地乙事，顯然知之甚詳，堪認王炎堯確實曾提供使用分區為道路用地之系爭土地，供被上訴人建廟使用，是楊春得上開證述，應堪信為真實。

4. 上訴人雖主張：楊春得為被上訴人之前任主委，現為榮譽主委，積極參與開農宮廟務，已難期待其為真實之證述，況楊春得於原法院調解時曾表示，被上訴人給付王炎堯之補償金為6,000元，於原法院卻改證稱為4萬元，被上訴人又無法提出所謂之土地使用同意書，且倘王炎堯有出售系爭土地予被上訴人，豈有不於被上訴人辦理000號土地所有權移轉之同

時，一併將系爭土地辦理移轉登記之理，顯見楊春得上開所證違反經驗法則，不可採信云云。惟查，楊春得上開證述內容與客觀事證相符，業如前述，自不得僅以其曾任被上訴人主委之身分關係，即全盤否認其證詞之可信度。又楊春得於原法院調解時，究有無表示補償金為6,000元乙節，未據上訴人舉證以實其說，上訴人此部分之主張，已難採信，況調解程序中，當事人所為之陳述或讓步，於調解不成立後之本案訴訟，不得採為裁判之基礎，民事訴訟法第422條定有明文，而兩造於原法院之調解既不成立，自不得再行斟酌楊春得於調解過程中所為之陳述。再開農宮於71年竣工後，迄今已44年，並歷多屆主委，期間兩造均相安無事，則被上訴人未妥善保管土地使用同意書，致無法於本件訴訟中提出，不違常情。另系爭土地之使用分區為道路用地，000號土地則為住宅區之建地，有臺南市仁德區公所都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽（見原審卷第239頁），二者之地目不同，王炎堯及上訴人就地目為道路用地之系爭土地，別無他用，則被上訴人未請求王炎堯一併將系爭土地移轉登記為其所有，亦不違反一般人之生活經驗。綜此，上訴人執前詞否認楊春得上開證詞之可信性，均非可採。

5. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院114年度台上字第1311號、112年度台上字第1605號裁判意旨參照）。又稱「買賣」者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；稱「租賃」者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；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，民法第345條第1項、第421條第1項及第464條分別定有明文。查本件依楊春得上開證詞可知，被上訴人交付4萬元予王炎堯，係為取得系爭土地之「所有權」，楊春得雖證稱該4萬元為「補償金」，然探求當事人之真意，應係被上訴人向王炎堯取得系爭土地所有權之對價，至被上訴人嗣雖未辦理系爭土地之所有權移轉登記，然被上訴人之本意既在取得系爭土地之所有權，而非僅為取得「使用收益權」，依上說明，被上訴人與王炎堯間就系爭占有部分土地，應係成立買賣之法律關係甚明。

㈡上訴人行使系爭土地所有權之物上請求權，有違誠信原則及公共利益：

1.按民法第148條規定，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。該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甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院96年度台上字第1526號裁判意旨參照）。次按債權契約具相對性，除法律另有規定或其他特別情形外，固僅對當事人發生效力，惟繼續性債權契約目的，倘在便利社區發展、促進社會經濟或公共利益，且該社區團體成員已長期使用該土地，縱該債權關係未經以登記為公示方法，如第三人於受讓該土地所有權時，明知或可得而知該債權契約存在及土地使用實況，且令其受該拘束無致其財產權受不測損害之虞者，不妨產生「債權物權化」之法律效果，以維法律秩序之安定（最高法院110年度台上字第1714號民事判決參照）。

2.查開農宮昔稱開天宮，主祀神農大帝，於66年間，因廟宇規模狹小，樑柱腐蝕，由薦松腳與各地之信眾籌募與現址重建至71年竣工，有開農宮重建碑記沿革在卷可參（見原審卷第

117頁），足認開農宮長期以來皆係作為當地民眾之信仰活動中心。再依兩造不爭執事項7、8所示，開農宮自71年竣工後之使用範圍，即包含系爭占有部分土地，迄今均無增、擴建情事，且系爭土地之使用分區為道路用地，參酌系爭通知函所載，上訴人住處與開農宮間之道路（即○○街000巷）應為8米寬之計畫道路，惟現況並無8米寬，業經本院勘驗明確，有勘驗筆錄及照片可憑（見本院卷第130、135、139、141頁），是系爭土地雖未經以登記為公示方法，惟從上開外部之客觀情狀觀察，已具備使上訴人知悉系爭占用部分土地係用供興建廟宇，而非供作道路使用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，再由系爭通知函所載「坐落000地號土地部分8米道路，本人尊照先父（即王炎堯）處理方式供廟方使用並無追究」等語，亦足認上訴人早已知悉王炎堯業將系爭土地供被上訴人建廟使用，上訴人亦曾清楚向被上訴人表示「並無追究」之意，顯見上訴人明知上情仍自王炎堯處受贈取得系爭土地（見兩造不爭執事項3所示），則依上說明，其本件竟對被上訴人行使系爭土地所有權之物上請求權，即有違誠信原則及公共利益，不應准許。是上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除系爭占有部分，並返還該部分土地，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，請求被上訴人拆除如附圖一編號A、B部分，並將該部分土地返還上訴人，為無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上訴人於本院追加請求被上訴人應拆除如附圖二編號D部分，並將該部分土地返還上訴人，亦無理由，爰駁回其追加之訴。又上訴人追加之訴既經駁回，該部分假執行之聲請即失所依附，亦應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論

斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

民事第一庭　審判長法　官　王金龍

法 官　施盈志

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　葉宥鈞

【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。