

臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度訴字第6382號

原告 簡楊阿雲
簡汶仰
簡吟娥
簡吟倩
簡汶蕙

原告之共同

訴訟代理人 朱俊雄律師
陳韻鸚律師

被告 陳志鴻（陳棋培之繼承人）

訴訟代理人 高進振律師

被告 陳瓊玲（陳棋培之繼承人）

陳宥任（陳棋培之繼承人）

陳宥余（陳棋培之繼承人）

陳宥臣（陳棋培之繼承人）

陳瑞鈴（陳棋培之繼承人）

陳儀軒（陳棋培之繼承人）

陳雅芳（陳棋培之繼承人）

陳彥綸（陳棋培之繼承人）

陳泳廷（陳棋培之繼承人）

陳筱竹（陳棋培之繼承人）

陳宥全（陳棋培之繼承人）

陳芃錦（陳棋培之繼承人）

被 告 愛的寵物天堂有限公司

兼上一人之

法定代理人 黃安妤

被 告 陳培元（陳棋培之繼承人）

前列三被告

之共 同

訴訟代理人 路春鴻律師

被 告 承佛寺

法定代理人 陳麗玲

上列當事人間遷讓房屋等事件本院裁定如下：

主 文

本件移送臺灣新竹地方法院。

理 由

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；訴訟之全部或一部，法院認為無管轄權者，依原告聲請或依職權以裁定移送於其管轄法院；移送訴訟之裁定確定時，受移送之法院受其羈束，不得以該訴訟更移送於他法院，但專屬於他法院管轄者，不在此限，民事訴訟法第10條第1項、第28條第1項、第30條分別定有明文。而專屬

於他法院管轄之事件，無管轄權之法院，並不因移轉管轄之裁定而取得管轄權，仍應以裁定更移送於專屬管轄法院，否則即構成當然違背法令（最高法院86年度台上字第1421號判決意旨、民事訴訟法第469條第1項第3款規定參照）。又合意管轄之規定，於本法定有專屬管轄之訴訟，不適用之，同法第26條亦有明定。次按當事人如係行使物上請求權，係屬因不動產物權涉訟，應專屬於該不動產所在地之法院管轄（最高法院74年度台上字第280號判決意旨參照）。另按「所謂因不動產物權涉訟者，其訴訟標的非僅限於確認物權本體之存否，即本於物權而生之物上請求權亦屬之。蓋物上請求權僅為物權之作用，與物權本體有不可或分之關係，不可強為割裂，是基於不動產所有權而生之所有物返還請求權、除去妨害請求權、防止妨害請求權之訴，係屬『因不動產之物權涉訟』，而專屬不動產所在地之法院管轄」，亦有司法院73年7月28日（73）廳民一字第0672號函附台灣高等法院民事法律問題研究彙編可憑。

二、本件原告起訴主張：

(一)新竹市○○段00000000000000000000○○000地號土地（即重測前新竹市香山坑段128、129、130、131、132、603、603-2、603-9、603-35地號土地，下稱系爭土地）原係訴外人聯義股份有限公司（下稱聯義公司）所有，原告簡楊阿雲之配偶即原告簡汶蕙等之父簡銘全、訴外人羅森、林全忠（下均逕稱其名）則為聯義公司股東。民國70幾年間，因系爭土地為第三人占用，聯義公司無法順利將之出售，遂決定由簡銘全、林全忠家族與羅森依原有聯義公司之持股比例50%、28%、10%共同合資新臺幣（下同）620萬元向聯義公司購買系爭土地之持分50/88、28/88、10/88，惟簡銘全、羅森委由林添福出面具名受託，而林全忠家族則委由蘇民德出面具名受託，向聯義公司購買系爭土地。詎因林添福遲未將系爭土地之上開持分移轉登記予簡銘全、羅森，羅森遂於95年間向林添福起訴請求移轉登記，經本院以96年度重訴字第485號

01 判決林添福應移轉系爭土地之持分予羅森，經林添福上訴臺
02 灣高等法院（下稱高院）後，羅森、林添福與簡銘全遂共同
03 達成和解，並製作97年度重上字第65號和解筆錄（下稱65號
04 和解筆錄），林添福允諾將系爭土地之持分50/88、28/88移
05 轉予簡銘全、羅森，然林添福卻遲未依65號和解筆錄所載將
06 系爭土地之各該持分移轉登記予簡銘全（嗣簡銘全於101年4
07 月8日逝世，其繼承人即為原告等人）或羅森，林添福則於1
08 04年2月7日過世，其全體繼承人因知悉系爭土地非屬林添福
09 所有，乃全體拋棄繼承，經臺灣新北地方法院即以105年度
10 司繼字第1284號裁定(下稱司繼字1284號裁定)選任李茂禎律
11 師為登記在林添福名下之系爭土地持分50/88之遺產管理
12 人。現系爭土地另一分別共有人陳志鴻（持分28/88），亦
13 於97年間向臺灣新竹地方法院（下稱新竹地院）訴請分割系
14 爭土地，由107年度重訴字第178號案件審理中，並列李茂禎
15 律師為系爭土地50/88持分之共有人，經原告等人獲知上開
16 分割共有物事件後，即具狀以系爭土地50/88持分之所有人
17 身分聲請訴訟參加，經承審法官調閱65號和解筆錄卷宗後裁
18 定准許原告等參加訴訟在案。而陳志鴻之父陳棋培原於75年
19 7月25日，向簡銘全訂立租約（下稱系爭租約）承租聯義公
20 司所有新竹市○○段000○000地號土地興建嘉良宮，並自任
21 管理人，嗣於75年12月31日向新竹市政府辦妥寺廟登記，陳
22 棋培則自87年間起在嘉良宮後興建靈骨塔，對外販售骨灰
23 位，並陸續興建其餘地上物，嘉良宮嗣於93年1月30日改名
24 承佛寺，於95年2月22日變更管理人為陳文儀（嗣更名為陳
25 麗玲），其中坐落承佛寺右側地上物之稅籍，則於94年間由
26 承佛寺變更為黃安好。原告雖否認系爭租約之真正，並主張
27 簡銘全非系爭土地出租人，且原告及其他土地共有人未曾與
28 陳棋培訂立租約，亦未同意任何人使用系爭土地，且系爭土
29 地之共有人林添福、蘇民德前於90年間即曾以陳棋培、陳麗
30 玲違反水土保持法向臺灣新竹地方檢察署(下稱竹檢)提出告
31 訴，意旨略以：被告陳棋培於75年間得聯義公司負責人簡銘

全同意，向該公司承租坐落新竹市○○段000○000地號之山坡地，並於其上興建嘉良宮及3層樓房（含附屬建物圍牆、鐵棚）1棟。嗣88年9月21日發生「921地震」，上開嘉良宮及樓房圍牆傾塌，被告陳棋培於未先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定，亦未經土地所有權人林添福、蘇民德之同意，竟擅自開挖整地，致生水土流失，被告陳棋培於整修完畢後，再將3層樓房出租他人使用，並僱請被告陳麗玲在上址擔任管理員，因認被告等涉有違反水土保持法罪嫌，嗣經檢察官以90年度偵字第2152號為不起訴處分在案，且林添福、蘇民德與羅森等系爭土地之共有人，於陳棋培與簡銘全訂立系爭租約時，均列名擔任見證人，亦有系爭租約在卷可稽，足見陳棋培確有向聯義公司負責人即簡銘全承租系爭土地不逾2/5之範圍，且其上之廟宇及其他地上物、周邊設施均係陳棋培所興建或增建。又承佛寺依其登記證記載係私建，且管理人係由原管理人指定繼承，足見係屬監督寺廟條例第3條第3款所稱之私人興建並管理之寺廟，並無監督寺廟條例之適用，且系爭土地上之建物則為陳棋培興建，並原始取得其事實上處分權，陳棋培嗣於97年9月23日死亡，上開建物之事實上處分權即應由其全體繼承人陳志鴻等人繼承取得。

(二)又據74年10月份出版之時報周刊報導，姊弟宮於陳棋培與簡銘全訂立系爭租約前即已饒有名氣，於系爭租約訂立後，卻未先行取得簡銘全之同意即擅自將該姊弟宮或嘉良宮擴建成現有包括靈骨塔之承佛寺，另據陳棋培於85年11月18日在北區國稅局製作之談話筆錄載明：姊弟公（按應係宮之誤）之負責人係伊，坐落在竹市香山坑段602-2、602-3兩筆土地，登記為嘉良宮，門牌古車路7、8號房屋係聯義公司之舊廠房，內部空無一物，原欲充作銷售靈骨塔的籌備處，但實際尚未營業，另經國稅局人員現場勘查系爭土地上之姊弟公廟、正在整建之廟宇、古車路7、8號籌備處等三棟建物，姊弟公廟是72年底所建造，屬都市計畫外之房屋並無建築使用

執照，正在整建該棟是遭賀伯颱風吹壞而原地整建，姊弟公廟及整建中的廟宇當初都是以嘉良宮登記，至於古車路7、8號該棟原係廢棄廠房，伊整修使用等語，有該談話筆錄可佐，足證現有之承佛寺即是系爭租約訂立時之姊弟宮，即系爭租約實測圖所標示B區下緣最左側斜線部分之建物（下稱系爭B區建物），依系爭租約第5條之約定其最原始建物之所有權（即事實上處分權）乃係簡銘全所有，並非陳棋培於系爭租約簽訂後自行興建。

(三)另羅森於104年間訴請承佛寺、愛的寵物天堂有限公司（下稱寵物天堂）拆屋還地，經新竹地院以104年度訴字第2號判決駁回原告之訴，嗣羅森提起上訴後逝世由其繼承人承受訴訟，並追加聲明承佛寺、寵物天堂應遷出上開建物，嗣經高院以106年度重上字第94號判決追加聲明部分勝訴，蓋系爭租約業因租期屆滿消滅，承佛寺、寵物天堂等建物占用系爭土地自屬無權占有，故應遷出，嗣寵物天堂提起上訴，經最高法院以109年台上字第1162號判決，以系爭租約於租期屆滿後是否成為不動期租賃為由廢棄原判決並發回高院更審，兩造於高院以109年度上更一字第205號事件中達成和解，並製作製作和解筆錄（下稱205號和解筆錄）。另於104年間，羅森向承佛寺、寵物天堂訴請給付相當於租金之不當得利事件，則經新竹地院以104年度訴字第2號判決羅森勝訴定讞。

(四)按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權，民法第811條定有明文。承前所述，附件複丈成果圖所標示B區之承佛寺建物，既係系爭B區建物（按即姊弟宮）整修擴建而來，其原始所有權為簡銘全所有，則陳棋培生前就姊弟宮所擴建、整建之地上物，無論依民法第811條規定或系爭租約第4條約定，附件複丈成果圖所標示B區之承佛寺建物，其所有權（即事實上處分權）自屬簡銘全所有等語。

(五)為此起訴請求：

1.先位聲明：

01 (1)爰依民法第767條、第821條、第184條第1項前段之規定，就
02 附件複丈成果圖所示A區逾系爭租約承租範圍之承佛寺無權
03 占用部分拆除並回復原狀。

04 (2)爰依民法第179條、第184條第1項前段之規定，就附件複丈
05 成果圖所示A、E、G、I、J、K區之建物或地上物於2年租期
06 屆滿後所無權占用範圍，依土地法第105條準用同法第97條
07 之計算標準給付相當於租金之不當得利。

08 (3)爰依民法第179條、第184條第1項前段及公司法第23條之規
09 定，就附件複丈成果圖所示B、C區之建物或地上物於2年租
10 期屆滿後所無權占用範圍，依土地法第105條準用同法第97
11 條之計算標準給付相當於租金之不當得利。

12 (4)爰依民法第767條、第184條第1項前段之規定，就寵物天堂
13 對附件複丈成果圖所示H、F區之建物或地上物於2年租期屆
14 滿後所無權占用部分拆除並回復原狀，另依民法第179條、
15 第184條第1項前段及公司法第23條規定，就寵物天堂對附件
16 複丈成果圖所示H、F區之建物或地上物於2年租期屆滿後所
17 無權占用部分，依土地法第105條準用同法第97條之計算標
18 準給付相當於租金之不當得利。

19 2.備位聲明：

20 (1)爰依民法第440條及系爭租約第9條約定，限陳棋培之繼承人
21 應於起訴狀繕本送達之翌日起10日內，給付原告等人所積欠
22 5年時效內之租金總額，並應依民法第767條、第184條第1項
23 前段等規定，將陳棋培生前未經簡銘全或原告等同意，在系
24 爭土地租賃範圍內所興建之建物或地上物拆除；逾期，原告
25 等不另為解約之通知，系爭租約即視為終止。又系爭租約如
26 經終止，而陳棋培之繼承人若仍繼續占用系爭土地即構成無
27 權占用，係依民法第179條規定受有相當於租金之不當得
28 利，系爭租約每月租金為6萬元，惟因系爭土地有部分被徵
29 收，故暫定依每月3萬元之標準計算不當得利之數額，然原
30 告保留實測後為擴張或減縮之權利。爰依系爭租約第2條請
31 求5年時效內之租金180萬元及終止租約前之10日租金1萬

元。

(2)爰依民法第767條、第821條、第184條第1項前段等之規定，就附件複丈成果圖所示A區逾系爭租約承租範圍之承佛寺無權占用部分拆除並回復原狀。

(3)爰依民法第179條、第184條第1項前段之規定，就附件複丈成果圖所示A區之建物或地上物所無權占用範圍，依土地法第105條準用同法第97條之計算標準給付相當於租金之不當得利。

三、經核，原告既主張民法第767條第1項、第821條物上請求權為訴訟標的法律關係，揆之首揭規定，即屬因不動產物權涉訟，應專屬不動產所在地之新竹地院管轄。又原告依民法第179條規定及系爭租約之約定而請求給付相當於租金之不當得利、積欠之租金及賠償金部分，依民事訴訟法第248條前段規定，應併由上開專屬管轄法院審理，且前開請求均係本諸於系爭租約之同一原因事實而為之，自不宜割裂由不同法院管轄。又本件訴訟既屬專屬管轄之訴訟，依民事訴訟法第26條規定，合意管轄之約定已無適用餘地，本件自應由新竹地院管轄。從而，本件應專屬新竹地院管轄，惟原告等誤向無管轄權之本院起訴，兩造並已同意移轉管轄（見本院卷第297頁），爰依職權將本件移送於該管轄法院即新竹地院。

三、爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
民事第八庭 法 官 王秀慧

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1000元。

中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
書記官 何明芝

附件：新竹市地政事務所106年11月26日竹測字第146600號土地複丈成果圖

