

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第907號

上訴人 中德宮管理委員會

法定代理人 陳祥

訴訟代理人 張明堂律師

被上訴人 盧忠明

訴訟代理人 林鈺雄律師

劉哲睿律師

上列當事人間請求拆廟還地事件，上訴人對於中華民國110年3月31日臺灣桃園地方法院108年度訴更一字第12號第一審判決提起上訴，本院於111年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命上訴人給付超過新臺幣玖萬捌仟柒佰伍拾伍元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十五，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊所有桃園市○○區○○段000號地號土地（下稱系爭土地），遭上訴人無權占用，興建如附圖編號656(1)所示地上物（下稱系爭地上物），而受有不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為判命：(一)上訴人應將系爭地上物拆除，將該部分土地返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人16萬7,860元，及自民國108年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審就此部分判決被上訴人勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴。原審駁回被上訴人逾此部分之請求，未據其聲明不服，已告

01 確定)。並答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：伊於28年間自陳氏祖先受贈系爭土地，依當時
03 有效之日本民法規定，物權變動採意思生效主義，伊即取得
04 系爭土地所有權。伊於38年間興建土地公廟（下稱系爭宮
05 廟），訴外人陳中和、陳秋吉、陳武雄、陳登坤、陳登山
06 （下稱陳中和等5人）於62年間捐地10坪作為系爭宮廟之一
07 部分，縱伊未經登記為所有人，亦非無權占有。系爭宮廟存
08 在80年之久，歷來系爭土地所有人均無異議，足證伊非無權
09 占有。被上訴人於63年9月2日向訴外人文徐月明買受系爭土
10 地，明知系爭土地業經捐贈作為興建宮廟之用，並與文徐月
11 明約定承受上開法律關係，被上訴人不得主張伊無權占有。
12 被上訴人曾於90年間親至現場，對於宮廟屋頂修建情形表示
13 意見，顯已明示或默示同意該宮廟之修建及存在，兩造成立
14 無償使用借貸契約，因未約定使用期限，自以宮廟使用目的
15 完成，為契約終止之日，被上訴人不得任意終止該使用借貸
16 契約。被上訴人明知該宮廟存在之事實而買受系爭土地，卻
17 於46年後請求拆除系爭地上物並返還系爭土地，顯然違反公
18 平正義及誠信原則，為權利濫用，並為權利失效等語，資為
19 抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開
20 廢棄部分，被上訴人於原審之訴及假執行之聲請均駁回。

21 三、兩造不爭執事項（見本院卷第91頁）：

22 (一)系爭土地於97年11月4日重測前為埔子段埔子小段1289之4地
23 號土地。該地分割自同小段1289之1地號土地，1289之1地號
24 土地則於57年6月22日因分割由登記第1823號地號土地轉
25 載，該地於36年5月21日登記為訴外人簡士雲等5人共有。

26 (二)系爭土地於40年11月23日因買賣登記所有人為訴外人陳清
27 波、陳萬得、陳清泉、陳俊明，應有部分各為1/4，陳萬
28 得、陳清泉、陳俊明於57年7月15日因交換登記移轉應有部
29 分3/4予陳清波，嗣於61年2月7日因買賣登記所有權全部為
30 文徐月明所有，再於63年9月16日因買賣登記所有權全部為
31 被上訴人所有。

01 (三)系爭地上物為上訴人所有，占有系爭土地面積為63.16平方
02 公尺。

03 四、兩造爭執要點為：(一)上訴人是否有權占有系爭土地？(二)被上
04 訴人得否請求上訴人拆廟還地並返還不當得利？是否為權利
05 濫用或權利失效？茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如
06 下：

07 (一)上訴人是否有權占有系爭土地？

08 1.上訴人辯稱：系爭土地經陳氏祖先贈與上訴人，嗣由陳氏家
09 族成員登記變動其所有權，並於62年間經陳中和等5人捐地
10 10坪併入系爭土地，作為系爭宮廟之基地云云。經查：

11 (1)重測前桃園鎮埔子段埔子小段1289地號土地固然於日據時期
12 昭和14年（即民國28年）8月7日登記為訴外人陳阿波所有
13 （見原審卷第31頁），臺灣光復後於35年6月18日登記為訴
14 外人簡氏等4人共有（原審卷第33頁），於36年5月21日分割
15 新增同地段1289-1地號土地（見原審卷第35頁），於40年11
16 月23日移轉登記為陳清波、陳萬得、陳清泉、陳俊明共有
17 （見原審卷第274頁），1289-1地號土地於59年9月1日分割
18 新增1289-4地號土地（見原審訴字卷第140頁），由陳俊
19 明、陳萬得、陳清泉及陳清波等4人分別就上開二筆土地（
20 1289-1、1289-4）各持有1/4。57年6月22日上開二筆土地交
21 換，由陳萬得取得1289-1地號土地所有權全部（見原審卷第
22 276頁），陳清波則取得1289-4地號土地所有權全部（見原
23 審訴字卷第136頁）。陳萬得於62年4月7日死亡，由陳中和等
24 5人、陳秋郎繼承登記為1289-1地號土地共有人（見原審卷
25 第278頁）。1289-1地號土地於重測後為桃園市○○區○○段
26 000地號土地（見原審卷第312頁），與系爭土地（星見段656
27 地號）即重測前1289-4地號土地相鄰（如附圖所示）。惟據
28 此僅足以證明660地號土地與系爭土地相鄰、以及所有權異
29 動情形，並不能證明陳氏祖先捐贈系爭土地為系爭宮廟之
30 用。陳中和等5人雖曾於62年間捐地10坪予被上訴人，作為
31 系爭宮廟基地之一部分，固有「中德宮修建樂捐芳名」石碑

01 照片可稽（見原審卷第282頁），惟依上開土地登記簿影本
02 所示，陳中和等5人為660地號即重測前1289-1地號土地所有
03 人，並非系爭土地所有人，則據此僅足以證明陳中和等5人
04 捐贈660地號土地10坪予被上訴人，並不足以證明系爭土地
05 亦經陳氏祖先贈與上訴人。

06 (2)證人童秋生雖於原審到庭證稱：伊今年（110年）84歲，早
07 期有個土地公，但沒有廟，後來開雜貨店的人問伊爸爸蓋一
08 間廟好不好，伊爸爸就說好，你就去找人建廟，那時伊大概
09 12歲，土地公的土地（即系爭土地）是一個姓簡的人的，蓋
10 廟時是姓陳的，是伊表弟，捐地大概10坪以上，表弟有4
11 個，即陳清傑、陳阿坤、陳中和、陳武雄等語（見原審卷第
12 244至247頁）。經查陳中和等5人係捐贈660地號土地10坪予
13 被上訴人，已如前述，則童秋生因年事已高，不復記憶，其
14 證言與事實不符，並不足以證明系爭土地業經陳氏祖先贈與
15 上訴人。

16 (3)末按日據時期贈與不動產，於臺灣光復後，仍登記為贈與
17 人之名義者，僅贈與人對於受贈人負有移轉所有權之義務，並
18 非不法侵害受贈人之權利，受贈人於臺灣光復後，僅得請求
19 贈與人就受贈之不動產為所有權移轉登記，如請求塗銷贈與
20 人光復後之所有權登記者，則為法所不許（最高法院68年度
21 台上字第1337號判決先例意旨參照）。姑不論上訴人所提證
22 據資料無法證明受贈系爭土地，況上訴人既主張受陳氏祖先
23 贈與系爭土地，則依上說明，上訴人僅得請求贈與人之繼承
24 人就系爭土地為所有權移轉登記，且依債之相對性原則，上
25 訴人無從以該贈與關係對被上訴人主張為有權占有。上訴人
26 辯稱：伊於日據時期自陳氏祖先受贈系爭土地，則依日本民
27 法規定，物權變動採意思生效主義，伊取得系爭土地所有權
28 云云，即不可採。

29 2.上訴人又辯稱：被上訴人曾指示系爭宮廟屋頂鳳頭修繕方
30 向，足見兩造已就系爭土地訂立使用借貸契約云云。經查證
31 人童秋生固然於原審證稱：蓋廟很久後把地賣給臺北人，天

01 花板漏水修理時，臺北人來看了好幾次，說屋頂的鳳頭不要
02 向外，要向廟裡面等語（見原審卷第246至247頁）。證人曾
03 建庠固然於本院到庭結證稱：伊為傳神營造有限公司負責
04 人，於90年間承包系爭宮廟之外觀修繕工程。主委陪同地主
05 在現場，伊聽他們聊天內容知道誰是地主。伊只是負責工
06 程，所以沒有人介紹地主與伊認識，我也沒有特別去問，因
07 為與伊沒有關係。依照業界製作鳳頭慣例，在角落的鳳頭都
08 會朝外，並做展翅高飛狀（雙鳳朝陽），因為地主說不要超
09 過結構體，叫伊修改鳳頭方向，所以將鳳頭轉90度改為朝
10 內，做朝拜神明狀（雙鳳拜壽）。地主說土地是他的，圍牆
11 不能動，金亭要縮進來不要太超出，以免占到別人的地。地
12 主是男的、高高的，講流利台語，不記得長相，應該比伊父
13 還老，伊父為29年次等語（見本院卷第157至161頁）。則據
14 此足證曾建庠並不確知何人為地主，僅係自行推測指示修改
15 鳳頭方向者為地主，故不足以證明該人即為被上訴人。此外
16 被上訴人之父即訴外人盧石泉、被上訴人、被上訴人之女即
17 訴外人盧婉蓉均為基督徒，且盧石泉於16年7月1日為「北部
18 臺灣基督長老教會樹林佈道所」發起創立者之一，有臺灣基
19 督長老教會七興中會中山教會出具在籍證明書、臺灣基督長
20 老教會樹林教會90年大事紀編年史、被上訴人與盧婉蓉之國
21 民身分證影本可證（見本院卷第59至67頁）。被上訴人雖為
22 20年次，身高與證人曾建庠相若（見本院卷第171頁），遲
23 至105年6月5日始受洗（見本院卷第59頁），惟被上訴人之
24 父盧石泉為上開教會佈道所發起人之一，則被上訴人生長於
25 基督教家庭，雖尚未受洗，衡諸常情應無同意崇拜偶像之
26 理，被上訴人應無可能同意上訴人於系爭土地上興建土地公
27 廟並對鳳頭方向表示意見，故童秋生、曾建庠之證言均不足
28 以為有利於上訴人之認定。是上訴人所提證據資料尚無法證
29 明兩造曾就系爭土地訂立使用借貸契約，是上訴人此部分所
30 辯，並不足採。

31 3.上訴人另辯稱：被上訴人承買系爭土地時，明知或可得而知

01 系爭地上物為買賣之一部，且該地上物具占有公示外觀，被
02 上訴人取得系爭土地後經46年之久，從未向上訴人請求返還
03 系爭土地，則上訴人本於陳氏祖先贈與債權之法律關係占有
04 系爭土地，依債權物權化之法律效果，對於受讓系爭土地之
05 被上訴人繼續存在云云。經查上訴人並未證明曾與陳氏祖先
06 就系爭土地訂立贈與契約，已如前述，則系爭宮廟占有系爭
07 土地之單純客觀狀態，並無從推認該贈與債權物權化而對被
08 上訴人發生效力。此外最高法院109年度台上字第1807號判
09 決意旨固然揭示債權物權化之原則，惟該判決所示事實為集
10 合住宅住戶得否通行社區道路爭議，土地所有人曾簽立路權
11 讓與證明書，同意日後永久讓與提供做為社區私設道路，核
12 與本件不同，無從比附援引。至於最高法院109年度台上字
13 第1821號判決所示事實，則為集合住宅管理室、花圃、走道
14 是否無權占有鄰地爭議，土地所有人同意提供土地興建集合
15 住宅社區公共設施，嗣後分割新增地號土地所有人得否請求
16 拆除地上物，亦與本件不同，無從比附援引。上訴人此部分
17 所辯，亦無可採。

18 (二)被上訴人得否請求上訴人拆廟還地並返還不當得利？

- 19 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。
20 民法第767條第1項前段定有明文。經查上訴人所有地上物占
21 有被上訴人所有系爭土地如附圖編號656(1)所示部分，且上
22 訴人不能證明有何占有本權，則被上訴人請求上訴人拆除如
23 附圖編號656(1)所示地上物，並將該部分土地返還被上訴
24 人，即屬有據。
- 25 2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益，民法第179條前段定有明文。無權占有他人土地，可
27 能獲得相當於租金之不當利益，同時造成土地所有權人之損
28 害，為社會通常之觀念。復按城市地方房屋之租金，以不超
29 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並為地租所準
30 用，為土地法第97條第1項、第105條所明定。而所謂土地價
31 額係指法定地價，法定地價係指申報地價，土地所有權人未

於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，亦為土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條所明定。經查上訴人無權占有系爭土地，因此受有使用該土地之利益，致被上訴人受有損害，並無法律上之原因，故被上訴人請求上訴人返還相當於租金之不當得利，即屬有據。

3.經查系爭土地未經編定使用分區，位於桃園市桃園區富國路旁，面臨富國路，往來交通便利，業經原審勘驗現場屬實，並有照片可稽（見原審訴字卷第17、47、49、118頁、原審卷第71至72、114、116頁）。爰審酌系爭土地坐落位置、生活機能、交通狀況、繁榮程度等一切情狀，認被上訴人所主張上訴人應返還被上訴人相當於租金之不當得利，應以申報地價7%為適當。次查上訴人於107年12月12日提起本訴（見原審訴字卷第3頁）。系爭土地於102年至104年公告地價為每平方公尺5,300元，105年、106年為每平方公尺7,500元，107年、108年每平方公尺7,100元（見原審卷第318、320頁），則依上說明，其申報地價於103年、104年應為每方公尺4,240元，105年、106年應為每平方公尺6,000元，107年、108年應為每平方公尺5,680元。則被上訴人主張自103年4月14日起至108年4月13日（起訴狀繕本於108年4月3日寄存於桃園市政府警察局埔子派出所、見原審訴字卷第110頁）止，上訴人無權占有系爭土地面積63.16平方公尺，受有不當得利9萬8,755元（計算式： $4,240 \times 63.16 \times [1 + (8 + 18 / 31) \div 12] \times 7\% + 6,000 \times 63.16 \times 2 \times 7\% + 5,680 \times 63.16 \times [1 + (3 + 13 / 30) \div 12] \times 7\% = 9\text{萬}8,755\text{元}$ ，元以下四捨五入）。從而被上訴人請求上訴人返還9萬8,755元，及自108年4月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

4.又按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內。至於權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使

01 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
02 失，比較衡量以定之。經查系爭土地面積為129.25平方公尺
03 （見原審訴字卷第17頁），而附圖編號656(1)所示地上物占
04 有系爭土地面積為63.16平方公尺，已逾系爭土地面積之
05 48%。被上訴人主張：伊所有系爭土地與鄰地即桃園市○○
06 區○○段000○○○○○○○○○○號地號土地，均為
07 桃園市政府南崁地區都市計畫用地，上開鄰地經編定為農業
08 用地作農業使用，總面積高達1,517.66平方公尺（見原審訴
09 字卷第19至33頁），伊將上開鄰地以農地農用為由贈與其女
10 盧婉蓉，但系爭土地則遭上訴人無權占有，系爭地上物經桃
11 園市政府建築管理處認定違反土地使用分區之違章建築，並
12 經工務局查報（見原審訴字卷第35至37頁），致被上訴人無
13 法就系爭土地申請農地農用證明並贈與盧婉蓉等語。則據此
14 足證被上訴人訴請上訴人拆廟還地，並非以損害上訴人為主
15 要目的，而為正當權利之行使，且自己所得利益甚大，並無
16 民法第148條規定之適用。上訴人辯稱被上訴人濫用權利云
17 云，並不足採。

- 18 5.另按行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內
19 不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不
20 欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對
21 其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信
22 原則者，應認其權利失效，不得行使（最高法院102年度台
23 上字第1766號判決意旨參照）。判斷權利失效時，應斟酌權
24 利性質、法律行為種類、當事人間的關係、經濟社會狀態、
25 及其他主觀客觀情事所形成的時間因素及信賴因素加以認定
26 （參照王澤鑑，民法總則，第629至630頁，103年2月版）。
27 被上訴人主張：伊向文徐月明購買系爭土地時，其僅告知系
28 爭宮廟係自己亂蓋的，伊得自行拆除，當時該宮廟僅為一平
29 方公尺之建物，伊多方探詢仍無法尋得對象協調搬遷事宜，
30 因此未起訴請求拆除，嗣後伊尋得廟方人員後，即多次要求
31 搬遷等語。經查被上訴人買受系爭土地後，歷時44年餘未行

01 使權利，至108年間始提起本訴，衡情僅為單純未行使權
02 利，並無任何足以正當化上訴人信賴的其他重大狀況，上訴
03 人復無法舉證證明被上訴人有何舉動或特別情事足使其正當
04 信賴被上訴人不欲行使權利，因此不能認為上訴人有何值得
05 保護得信賴存在。至於最高法院110年度台上字第113號判決
06 所示事實為：土地所有人同意提供土地予建設公司興建集合
07 住宅，但未辦理土地所有權移轉登記，嗣後讓與土地所有權
08 予第三人，該第三人於近30年間未行使其土地所有權人之權
09 利，足使建物所有人正當信賴其已不欲行使權利等情，顯與
10 本件不同，無從比附援引。是上訴人此部分所辯，並不足
11 採。

12 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上
13 訴人拆除系爭地上物，將該部分土地返還被上訴人，並依民
14 法第179條規定，請求上訴人給付9萬8,755元及自108年4月
15 14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為屬正當，
16 應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就超
17 過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣
18 告，尚有未合。上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改判，應
19 予准許。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並依
20 兩造聲請為准免假執行宣告，核無違誤。上訴意旨求予廢棄
21 改判，為無理由，應予駁回上訴。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決
23 結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

24 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
25 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
27 民事第二庭

28 審判長法 官 陳容正

29 法 官 劉素如

30 法 官 邱 琦

31 正本係照原本作成。

01 被上訴人不得上訴。

02 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
03 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
04 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
05 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
06 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
07 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
08 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日

10 書記官 廖月女