

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第768號

上訴人 北極真武廟

法定代理人 李世東

訴訟代理人 柏有為律師

施旻孝律師

被上訴人 一如資產管理股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

複代理人 余家斌律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國110年8月31日臺灣新北地方法院109年度重訴字第196號第一審判決提起上訴，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。所謂非法人團體設有代表人或管理人者，必須有一定名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之（最高法院64年台上字第2461號判例意旨參照）。查上訴人雖未登記為法人團體，亦未為寺廟登記，惟係由信徒集資興建，主要目的為奉祀神明，供信徒參拜，對外以「北極真武廟」之名義，設有管理委員會，綜理一般廟務、宗教慶典、發放清寒獎學金及年度濟貧等事務，由原審共同被告李世東擔任主任委員，並接受信徒捐款而具有獨立財產等情，為兩造所不爭執，並有

01 感謝狀、照片、上訴人印製之農民曆可稽（見原審卷一第10
02 9、111頁、本院卷一第246、247頁、卷二第59、60頁、卷三
03 第101至133、174頁、兩造不爭執事項(六)），堪認上訴人具
04 有一定之名稱及事務所，並有一定之目的及獨立之財產，且
05 設有代表人對外代表，自屬民事訴訟法第40條第3項所定之
06 非法人之團體，具有當事人能力。

07 貳、實體方面：

08 一、被上訴人主張：伊原為坐落新北市○○區○○段000○0地號
09 土地（下逕稱地號）共有人，於民國108年間依土地法第34
10 條之1規定，出售000之0地號土地予訴外人成功七五開發股
11 份有限公司（下稱成功七五公司），雙方於同年9月2日簽訂
12 買賣契約（下稱系爭買賣契約），於同年9月6日簽訂建築改
13 良物清理協議（下稱系爭協議），由成功七五公司委任伊負
14 責清理包括上訴人有事實上處分權之廟宇即原判決附圖（下
15 稱附圖）編號A建物（下稱系爭地上物）在內之建築改良
16 物。經伊通知000之0地號其他共有人，訴外人統一工商綜合
17 區開發股份有限公司（下稱統一開發公司）於期限內行使優
18 先承買權，並依伊與成功七五公司簽訂之系爭買賣契約及系
19 爭協議所定同一條件履行契約責任，於同年11月8日登記取
20 得000之0地號土地所有權，於同日設定新臺幣（下同）34億
21 0,800萬元之最高限額抵押權予臺灣銀行股份有限公司。統
22 一開發公司於同年12月11日將上訴人廟宇坐落及周圍土地自
23 000之0地號土地分割出同段000之0地號土地（下稱系爭土
24 地），於同年12月20日與伊簽訂補充協議書（下稱系爭補充
25 協議），約定伊應於系爭補充協議簽立後75日內完成系爭地
26 上物清理，逾期伊應以每坪100萬元買回系爭土地，所需價
27 款自統一開發公司應給付伊之第4期款中逕予扣抵。嗣因伊
28 未能拆除系爭地上物，乃依系爭補充協議於109年3月9日將
29 系爭土地買回，並於同年3月12日辦畢所有權移轉登記，故
30 伊現為系爭土地之所有權人。000之0地號土地共有人間並未
31 成立分管契約，上訴人於91年間因市地重劃遷建至系爭土

01 地，乃無權占用。爰依民法第767條第1項前段、中段規定，
02 聲明：上訴人應將系爭地上物拆除，並將占用土地返還被上
03 訴人（原審判決駁回被上訴人請求原審共同被告李世東、李
04 依萍拆除系爭地上物返還土地部分，未據被上訴人提起上
05 訴，非本院審理範圍，不予贅述）。

06 二、上訴人則以：系爭地上物乃信徒集資興建，僅係由伊管領使
07 用，捐款信徒等原始起造人始具事實上處分權，不應向伊請
08 求拆除地上物返還土地。被上訴人本係000之0地號土地共有
09 人，先透過分割共有物訴訟（即新北地院106年度重簡字第1
10 573號案件，下稱另案）、土地法第34條之1規定處分該土
11 地，又從統一開發公司收回設有超出正常行情甚多抵押權之
12 系爭土地所有權，過程反覆且悖離常情，其顯非實質所有權
13 人。000之0地號土地各姓氏地主長年以來各自在原所有長條
14 土地內行使權利、互不干涉，形成各自分管特定區域之共
15 識，成立默示分管契約，故李姓地主對於廟宇基地坐落位置
16 有分管專用權。廟宇建竣時除與當時之李姓地主即李水陸、
17 李清傳、李清輝、李通士（下稱李水陸等4人）協議以交付
18 其等每人3萬6,000元紅包，作為伊在該地建廟並長久使用坐
19 落基地之對價外，另定期給付租金予李姓地主成立租賃契
20 約，李水陸亦因捐獻善款為廟宇之原始起造人。縱系爭土地
21 所有權因繼承或移轉而有所變動，依民法第425條、第425條
22 之1、釋字第349號，被上訴人亦應承受該租賃關係，伊有占
23 有權源。另自伊91年間建廟以來，系爭地上物近20年來長期
24 存續在系爭土地，已構成足使第三人知悉之公示狀態，且兩
25 造對「不與神爭地」、「讓廟留在原地」已達成初步共識，
26 被上訴人並曾公開承諾將坐落80幾坪土地由伊原價購回，被
27 上訴人起訴請求伊拆除地上物返還土地，違反誠信原則、權
28 利濫用禁止原則等語，資為抗辯。

29 三、除確定部分外，原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不
30 服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。
31 (二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則

01 答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第58、59頁）：

03 （一）被上訴人所有系爭土地係於108年12月11日分割自000之0地
04 號土地。

05 （二）被上訴人原為000之0地號土地共有人，於108年9月2日依土
06 地法第34條之1規定，將000之0地號土地出售予成功七五公
07 司，雙方簽訂系爭買賣契約。被上訴人並與成功七五公司於
08 同年9月6日依系爭買賣契約第10條特約條款第2項規定簽立
09 系爭協議（原審卷一第153至157頁），由成功七五公司委任
10 被上訴人負責清理包括系爭地上物在內之建築改良物。被上
11 訴人於同年9月9日發函通知共有人依土地法第34條之1規
12 定，將000之0地號土地以46億7,957萬2,150元出售予成功七
13 五公司。

14 （三）統一開發公司為不同意處分000之0地號土地之共有人，並於
15 期限內行使優先承買權，依被上訴人與成功七五公司簽訂之
16 系爭買賣契約及系爭協議所定同一條件履行契約責任。被上
17 訴人於108年10月18日發函通知共有人前開交易業經統一開
18 發公司行使優先購買權。統一開發公司於同年11月8日登記
19 取得000之0地號土地所有權，並於同日設定34億0,800萬元
20 之最高限額抵押權予臺灣銀行。統一開發公司於同年12月11
21 日將上訴人廟宇坐落及其周圍土地自000之0地號土地分割出
22 系爭土地，並於同年12月20日就系爭協議之價金給付方式與
23 被上訴人簽立系爭補充協議，約定被上訴人應於系爭補充協
24 議簽立後75日內完成系爭地上物清理，逾期被上訴人應以每
25 坪100萬元價格買回系爭土地，所需價款自統一開發公司應
26 給付被上訴人之第4期款中逕予扣抵。統一開發公司於109年
27 3月12日，以買賣為登記原因、原因發生日期為同年3月9
28 日，辦理所有權移轉登記予被上訴人。

29 （四）統一開發公司於109年5月27日塗銷設定於系爭土地之最高限
30 額抵押權。

31 （五）系爭土地如附圖編號A建物即系爭地上物為上訴人占有使

01 用。

02 (六)上訴人創立於78年，並未辦理法人登記，亦未依寺廟監督條
03 例申請備查，對外以「北極真武廟」名義，由管理委員會綜
04 理一般廟務、宗教慶典、發放清寒獎學金及年度濟貧等事
05 務，由李世東擔任主任委員接受各方捐贈，名下並無銀行帳
06 戶。

07 (七)上訴人於91年12月26日因市地重劃，依各方捐贈善款500萬
08 元，改至系爭土地如附圖編號A處興建，為未辦保存登記建
09 物。

10 五、被上訴人主張：伊於109年3月9日向統一開發公司買受系爭
11 土地，現為系爭土地之所有權人，上訴人雖自91年起遷建至
12 系爭土地，惟無合法占有權源，為無權占有，爰依民法第76
13 7條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地上物，返
14 還伊占用土地等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲
15 查：

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
17 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
18 段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還土地
19 者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而抗辯非無權
20 占有者，應就其取得占有係有正當權源之事實負舉證責任
21 (最高法院108年度台上字第1890號判決意旨參照)。

22 (二)被上訴人是否為系爭土地之所有權人？

23 1. 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。民
24 法第759條之1第1項定有明文。此項登記之推定力，觀其立
25 法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正
26 權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利
27 人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推
28 翻其登記之推定力（最高法院111年度台上字第1617號判決
29 意旨參照）。

30 2. 查統一開發公司於109年3月12日，以買賣為登記原因、原因
31 發生日期為同年3月9日，辦理系爭土地所有權移轉登記予被

上訴人，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(三)），並有土地登記謄本可稽（見原審卷一第21、22頁）。系爭土地既登記為被上訴人所有，依前說明，即推定被上訴人適法有系爭土地之所有權，此項登記之推定力，除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。被上訴人就系爭土地之所有權登記既未經塗銷，上訴人復非其直接前手，自不得否定被上訴人為系爭土地之所有權人。

3. 上訴人雖抗辯：被上訴人本係000之0地號土地共有人，先提起另案訴訟，後又撤回該訴訟，復依土地法第34之1條規定出售土地，嗣又自當時行使優先購買權取得全部所有權之統一開發公司買受分割後之系爭土地，系爭土地並設定超出土地正常行情甚多之抵押權，被上訴人取得所有權過程反覆、完全悖離一般常情，可能僅係借名之人頭，非實質所有權人云云。惟查：

(1)被上訴人原為000之0地號土地共有人，於108年9月2日依土地法第34條之1規定，將000之0地號土地出售予成功七五公司，因共有人統一開發公司行使優先承買權，於同年11月8日登記取得000之0地號土地所有權；嗣統一開發公司於同年12月11日就上訴人坐落及周圍土地自000之0地號土地分割出系爭土地，並於同年12月20日簽立系爭補充協議，約定被上訴人應於系爭補充協議簽立後75日內完成系爭地上物清理，逾期被上訴人應以每坪100萬元價格買回系爭土地，所需價款自統一開發公司應給付被上訴人之第4期款中逕予扣抵；統一開發公司嗣於109年3月12日，以買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(二)、(三)），並有存證信函、系爭買賣契約、系爭協議、系爭補充協議、土地登記謄本、新北市三重地政事務所109年10月12日函附000之0地號土地買賣移轉登記、109年12月18日函附土地複丈及標示變更申請資料、土地分割登記，及新北市新莊地政事務所109年12月21日函附系爭土地買賣移轉登記之申請資料（見原審卷一第145至167、195至2

01 09、305至306、327至339、345至353、363頁、卷二第295至
02 806頁、卷三第179至192、195至213頁）可稽。

03 (2)按依土地法第34條之1第4項規定共有人出賣應有部分時，他
04 共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係指他共有人於
05 共有人出賣共有土地應有部分時，對於該共有人有請求以同
06 樣條件訂立買賣契約之權。被上訴人與成功七五公司間簽訂
07 之系爭買賣契約第10條第2項約定：「就買賣標的現存地上
08 物之拆遷、排除，雙方同意委任共有人一如公司（即被上訴
09 人）辦理。相關委任費用及辦理權限，由甲方（即成功七五
10 公司）與共有人一如公司另行以書面議定。雙方同意，甲方
11 與共有人一如公司就拆除、排除買賣標的現存地上物所簽立
12 之委任契約，亦為本契約之一部，該委任契約所定條件，亦
13 為本契約所定條件」（見原審卷一第202頁），其等簽訂之
14 系爭協議第2條第1項、第3條第1項、第3項、第5條第1項約
15 定：「乙方（即被上訴人）應就定著於標的物之建築改良物
16 進行占用清理作業，將標的物現況占用排除清空後，交付土
17 地予甲方（即成功七五公司）占有管領…」、「本約採固定
18 金額統包方式，契約價金每坪以新臺幣參拾壹萬伍仟元計
19 算，共計新臺幣壹拾壹億貳仟零玖拾陸萬貳仟壹佰伍拾元整
20 （即NT\$1,120,962,150）…」、「如武廟土地由乙方一如公
21 司依土地原價100萬元買回時，委託價金應扣除武廟土地面
22 積乘以每坪參拾壹萬伍仟元計算之金額後給付之」、「本約
23 簽訂後10日內，乙方應確定武廟是否拆除清理，如未於期限
24 內確認，視為武廟不拆除，武廟土地由甲方取得後辦理分
25 割，再由乙方以每坪100萬元之價格買受，並依前條第二項
26 第二款之方式辦理」（見原審卷一第153至155頁）。是行使
27 優先購買權之統一開發公司自應以與系爭買賣契約、系爭協
28 議之同樣條件與被上訴人訂立買賣契約。兩造亦不爭執統一
29 開發公司應依被上訴人與成功七五公司簽訂之系爭買賣契約
30 及系爭協議所定同一條件履行契約責任（兩造不爭執事項
31 (三)）。統一開發公司並與被上訴人簽立系爭補充協議，系爭

01 補充協議第2條第4項、第5條仍係約定被上訴人應於一定期
02 限內拆除系爭地上物並將系爭土地交付統一開發公司，逾期
03 則由被上訴人以每坪100萬元買受系爭土地（見原審卷一第2
04 07、208頁）。可見被上訴人與統一開發公司始終均約定被
05 上訴人應於期限內將系爭土地上廟宇拆除，若未能依限拆
06 除，則以每坪100萬元買受系爭土地。另依系爭協議第3條第
07 1項約定，統一開發公司應以每坪31萬5,000元價格計算被上
08 訴人清理占用作業之報酬，而系爭土地面積約263.48坪（87
09 1平方公尺 $\times$ 0.3025=263.48坪，小數點後二位以下四捨五
10 入），因被上訴人未於期限內完成系爭地上物清理，統一開
11 發公司自無須給付該部分報酬8,299萬6,200元（263.48坪 $\times$ 3
12 15,000元=82,996,200元），核與系爭協議第3條第1項約定
13 價金11億2,096萬2,150元扣除系爭補充協議第5條約定減少
14 價金10億3,796萬5,950元後數額相符（1,120,962,150元－
15 1,037,965,950元=82,996,200元），而該部分金額依系爭
16 補充協議第5條係作為第四期款之扣抵，尚非被上訴人買回
17 系爭土地之價金。足見被上訴人係因無法遵期完成系爭地上
18 物之拆遷，始依系爭協議、系爭補充協議之約定，向統一開
19 發公司買受系爭土地，系爭買賣契約、系爭協議及系爭補充
20 協議之約定乃基於締約當事人間之合意，尚難逕認悖於常
21 情。上訴人逕以該交易過程反覆，推論被上訴人非實質所有
22 權人，尚不足採。

23 (3)又系爭土地於移轉登記予被上訴人後，其上雖登記有抵押權
24 人為臺灣銀行、擔保債權金額為34億0,800萬元之最高限額
25 抵押權（見原審卷一第21頁至第22頁），惟該抵押權乃統一
26 開發公司於108年11月8日登記取得000之0地號土地所有權同
27 日設定（兩造不爭執事項(三)），統一開發公司嗣於同年12月
28 11日自000之0地號土地分割出系爭土地，依民法第881條之1
29 7準用第867條規定，該抵押權當然追及於系爭土地。又統一
30 開發公司已於109年5月27日塗銷設定於系爭土地之前開最高
31 限額抵押權（兩造不爭執事項(四)）。自難以系爭土地設定有

前開最高限額抵押權，遽謂被上訴人與統一開發公司間就系爭土地之買賣乃通謀虛偽意思表示。上訴人復未提出其他證據證明被上訴人與統一開發公司間之買賣係通謀虛偽意思表示。上訴人抗辯被上訴人非系爭土地之所有權人云云，自不足採。

(三)上訴人有無占有系爭土地之正當權源？

1. 按共有物分管之約定，固不以訂立書面為要件，惟須全體共有人對共有物之占有、使用、收益，達成意思表示一致，始能成立。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院110年度台上字第277號判決意旨參照）。
2. 上訴人抗辯000之0地號土地原為數十筆長條狀獨立土地，60年代主管機關為設置碧華國中收購後，將建校剩餘土地合併一宗為000之0地號土地，以共有方式發還給各地主；重測合併前後，各姓氏地主賡續管領使用原先土地區塊，可見長年以來000之0地號土地各姓氏地主維持管領使用重測前各自土地區塊，互不干涉，已成立默示分管契約；李水陸等4人於91年間同意伊於其等分管之系爭土地為建築並長久使用，按年收取與地價稅數額相當之租金，依民法第425條、第425條之1規定及釋字第349號解釋，被上訴人應承受該租賃關係云云，並援引證人鄭俊堂、李世章、李世暘證詞、三重市碧華國中用地地籍圖、另案履勘筆錄暨現地使用權屬狀況圖（下稱附圖2）、人工登記謄本、60年代碧華國中徵收補償清冊、三重地政事務所回函、000之0地號土地共有人李林阿森、葉余淑春等4人、葉錦和等13人於另案提出之書狀，且製作附表1-2為據（見原審卷三第89至94、299至333、397、416至419頁、本院卷一第107、175至180、319至340、399至401頁、卷二第141至149、198至209、351至376頁、卷四第69至77頁）。被上訴人對上訴人製作附表1-2編號2至5、7至9

之權利繼受情形雖不爭執（見本院卷三第399、400頁）。惟查：

(1)改制前臺北縣三重市公所代辦收購碧華國中學校用地，將原李姓、鄭姓地主等各自獨立所有之長條狀土地部分協議捐贈、部分價購；重測前○○○段○○小段00地號於67年11月27日逕為分割出同段00之0、00之0、00之0地號土地；同段00地號土地於67年11月27日逕為分割出同段00之0地號土地；同段00-0地號於67年9月18日自同段00之0地號分割轉載於同年11月27日完成登記；同段00之0、之0、之0、00之0、00之0、000、000地號等數十筆土地於70年11月18日重測合併為○○段000地號土地（下逕稱地號）；000地號土地嗣於76年3月2日有他部分面積因分割轉載於000之0地號，於84年11月15日逕為分割出000之0地號土地，有三重區公所110年2月4日函、三重地政事務所111年12月13日函暨所附土地登記簿、同所112年2月16日函（見原審卷三第393至401頁、本院卷三第217至286、353頁）可稽。70年11月18日重測合併時，000地號土地係登記為共有，於84年11月15日逕為分割出000之0地號土地，亦係登記為共有（見本院卷三第253至263頁、原審卷二第125至150頁），可見主管機關就相關土地重測合併、分割後，就建校剩餘土地並非以獨立地號各自發回給原來各地主，而係合併為一宗登記為共有。此觀訴外人鄭俊堂等15人、葉錦和等13人於另案所提出之陳報狀內容（見原審卷三第256、257、307頁、本院卷二第359頁）即明。再參諸新北市三重區公所110年2月4日函附三重市碧華國中用地地籍圖標示之原學校預定地範圍及實用面積範圍（見原審卷三第393、397頁），學校用地亦非就毗鄰土地均等比例使用。可見主管機關將各獨立地號合併、徵收、重測合併、分割後，發回給各地主之土地持分換算面積不可能與原本各地主所有土地面積相等。

(2)上訴人自承主管機關以共有土地發還給各地主時，各地主間並無特別約定商議（見本院卷四第4頁）。葉錦和等13人於

另案中亦稱：行政機關發回剩餘土地時並未明確發回土地位置，和成鋼鐵股份有限公司、余泉慶、李宗奇之土地被他共有人占用；000之0地號土地並無分管協議等語，有陳報狀可稽（見原審卷三第255至257、307頁）。又附圖2「編號10盈達貿易有限公司」位置部分，依另案履勘筆錄，其現況使用人不明（見原審卷三第43、335至339頁、本院卷一第107頁），且盈達貿易有限公司並非000之0地號土地共有人，卻占有使用000之0地號土地。證人鄭俊堂亦證稱：伊有聽說有1位共有人使用比例超過其持分，其他共有人有意見等語（見原審卷三第419頁）。可見000之0地號土地共有人間並無為分管契約之口頭或書面協議；且實際上未經全部共有人劃定使用範圍，各自占有管領部分，且共有人亦非完全未表示異議。

(3)訴外人陳保城於主管機關將合併分割後之000之0地號土地發還各地主時，登記為000之0地號土地共有人，其子陳火連於93年1月5日繼承取得（見原審卷二第17、47、125頁）。陳保城之孫、陳火連之子即證人陳建成證稱：伊祖父陳保成、父親陳火連都沒有說000之0地號土地共有人間有成立分管協議，伊跟伊弟弟繼承後也沒有跟其他共有人成立分管契約，據伊了解，伊爺爺、父親生前都未實際使用該土地，學校將未用剩餘土地發還，伊也不知道土地位置在何處，也不清楚伊伯父陳清雲那房有無實際使用土地；伊跟伊父親都不知道北極真武廟有占用系爭土地等語（見原審卷三第420、421頁）。陳奎於主管機關將合併分割後之000-0地號土地發還各地主時，亦登記為000之0地號土地共有人（見原審卷二第17頁），其孫即證人陳志宗證稱：伊沒有從伊奶奶那邊聽說共有人之間有分管協議，伊取得土地持分之後跟其他共有人也沒有分管協議，伊不曉得土地坐落位置在哪裡，實際上亦未使用，伊奶奶亦未實際使用，亦不知現占有人得以使用土地之原因等語（見原審卷三第421至422頁）。足見000之0地號土地共有人陳保城及陳奎並未實際劃定使用範圍占有管理

000之0地號土地。

(4)證人鄭俊堂雖證稱：分割出000之0地號土地前，各土地之地主還是使用原來土地，大家沒有寫分管契約，有默契繼續使用原來自己土地；分割出000之0地號土地後，沒有書面分管協議，亦未有口頭討論，就是繼續用自己原來土地，我們一直都是使用登記在鄭姓家族及王泉名下土地位置等語（見原審卷三第416至417頁），惟該證人亦證稱：伊可以確定附圖2編號2至6是原來地主使用自己原來土地位置，其他部分離我們太遠故不清楚，伊沒有辦法確認000之0地號土地共有人都知道鄭姓家族使用附圖2編號3、5位置且不反對；上訴人搬遷至系爭土地時沒有問過伊，伊也不曉得北極真武廟有無問過其他共有人，伊認為大家各自使用原來土地，伊也無權過問等語（見原審卷三第418至419頁）。可見證人鄭俊堂未親眼見聞土地共有人間達成書面或口頭之分管契約，亦未曾向000之0地號土地其他共有人確認是否同意或不反對鄭姓家族使用附圖2編號3、5位置，自難認憑其證詞認定000之0地號土地共有人有何情事足認默示成立分管契約。證人李廷旭亦證稱：伊不清楚000之0地號土地其餘部分如何使用，伊跟伊父親均未使用該土地，李世東他們廟搬過來之前也沒有在使用這塊土地等語（見原審卷三第480頁）。可見證人李廷旭就000之0地號土地之全部實際使用情形並不清楚。故證人鄭俊堂、李廷旭之證述僅能說明000之0地號有部分共有人繼續使用原長條土地位置，無從推論共有人間確有各自繼續使用原長條土地位置之默示分管契約存在。

(5)證人即上訴人法定代理人李世東胞弟李世章證稱：碧華國中徵地建校，還土地給地主時，看地主原來在哪裡使用就還哪個部分；各人使各人土地之情況並未因政府將碧華國中周遭土地合併成為000之0地號土地持分而有所差別，維持原來使用狀況等語（見本院卷二第198至199頁），惟主管機關將碧華國中用地合併徵收後，將未使用土地合併重測分割後登記為共有，已如前述，自不可能代替共有人成立分管契約，逕

01 將原地主土地使用部分返還原地主，證人所述顯與事實不
02 符。況證人李世章證稱：不清楚李清傳等4人與李阿川等人
03 有無簽立分管契約等語（見本院卷二第203、204頁）。證人
04 即上訴人法定代理人李世東胞弟李世暘證稱：伊不清楚除伊
05 之外之李姓地主是否都同意北極真武廟使用坐落土地，據伊
06 所知000之0地號土地共有人係依照原來各人使用部分繼續使
07 用，有無其他共有人同意伊不清楚，伊個人並未主動跟000
08 之0地號土地共有人確認要各自使用等語（見本院卷二第20
09 6、208頁）。證人李世暘證稱系爭土地在上訴人遷建前係作
10 停車場、洗車廠使用，與證人李世章證稱係空閒長草等語
11 （見本院卷二第199、205頁）不符。且證人李世章、李世暘
12 均為上訴人法定代理人李世東胞弟，所為證詞亦難逕信。上
13 訴人法定代理人李世東具結後雖稱：各地主維持原使用狀況
14 繼續使用，沒有人有意見等語（見本院卷二第212頁）。惟0
15 00之0地號土地以共有土地發還給各地主時，各地主間並無
16 特別約定商議，且未經共有人實際上劃定使用範圍各自管領
17 使用，僅係由部分共有人逕延續之前土地坐落位置繼續使
18 用，未占有土地之共有人並無何可認屬默示成立分管契約之
19 情事，已如前述，自尚難僅以其等未表示意見遽認係默示同
20 意成立分管契約。是以，前開證人所為證詞及上訴人法定代
21 理人李世東具結後所為陳述，均不足證明000之0地號土地共
22 有人間已成立默示分管契約。

23 (6)至共有人於另案雖均具狀表示希望以原長條土地位置作為分
24 割方案之依據，有上訴人提出包括證人鄭俊堂在內之15位共
25 有人、李林阿森、葉錦和等13人於另案提出之書狀可稽（見
26 原審卷三第47至94、299至340頁），惟其等請求分配位置均
27 非位於碧華國中旁狹長巷子，而係面臨新北市○○區○○街
28 之形狀方正土地，且另案訴訟嗣後經被上訴人撤回而終結，
29 未經法院實質認定000之0地號土地共有人間有默示分管契約
30 存在，故難憑部分共有人提出之分割方案即為有利於上訴人
31 之認定。

01 (7)據上，可見000之0地號土地並非各共有人均實際占有使用系
02 爭土地，更有非共有人占有使用或占有面積超過持分換算面
03 積之情事，且亦非互不干涉毫無異議，自難認定000之0地號
04 土地業經共有人實際上劃定使用範圍各自管領使用部分，且
05 互不干涉已經過相當之時間，尚難徒以部分共有人持續占用
06 原本長條狀土地範圍，即逕認係其等與全體共有人間已成立
07 默示分管契約。另航照圖僅能看出長條狀使用狀況（見本院
08 卷一第349至363頁），李姓地主縱於28年1月8日成立鬮分契
09 約（見本院卷三第71至93頁），均不能證明000之0地號土地
10 共有人間確有成立默示分管契約。上訴人復未提出其他證據
11 證明000之0地號土地共有人有何可認屬默示成立分管契約之
12 情事，可見該等共有人未表示意見僅係單純沉默，尚難認已
13 成立默示分管契約。

14 3. 另按部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地
15 之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之
16 應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部
17 分；此種處分權乃係基於實體法規定而發生，同意出賣之共
18 有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，
19 未同意出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係
20 （最高法院88年度台上字第1703號判決意旨參照）。又按分
21 管契約係以在共有關係存在之前提下，定共有物暫時使用狀
22 態為目的，故除契約有特別約定外，基於債之相對性原則，
23 分管契約之效力不及於締約之共有人以外之人（最高法院10
24 5年度台上字第211號判決意旨參照）。共有人基於分管契約
25 得就共有物之特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得
26 對抗其餘共有人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。
27 一旦喪失其共有物之應有部分，其依該分管契約，所得行使
28 之權利即失所附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管
29 契約上之權利（最高法院84年度台上字第2886號判決意旨參
30 照）。查上訴人抗辯000之0地號土地原共有人間成立默示分
31 管契約云云，為不可採，已如前述。縱有分管專用權存在，

000之0地號土地既經被上訴人依土地法第34條之1規定，出售予統一開發公司，並已辦畢所有權移轉登記，000之0地號土地之共有關係業已消滅，依前說明，上訴人就000之0地號土地之應有部分業因出售而喪失殆盡，縱令上訴人與其他共有人間就000之0地號土地原訂有分管契約，亦因其應有部分之喪失，不得再執先前共有關係之分管債權契約，對統一開發公司或其後手即被上訴人主張分管契約之權利。且被上訴人並非代理未同意出賣之上訴人與統一開發公司訂立買賣契約，上訴人與統一開發公司間亦不發生何等法律關係，上訴人謂其與先前共有關係之共有人間所成立之分管契約，對受讓系爭土地所有權全部之統一開發公司或統一開發公司之後手被上訴人亦有拘束力，而為有權占有云云，為不足採。上訴人以李水陸等4人就系爭土地有分管專用權，抗辯上開4人另將系爭土地出租予伊，被上訴人應依民法第425條規定承受該租賃關係云云，自不足採。再者，上訴人抗辯伊與李水陸等4人自91年起就000之0地號土地有租賃契約縱屬真實，該租期顯然已逾5年，上訴人未就該租賃契約為公證，依民法第425條第2項規定，亦無同條第1項買賣不破租賃關係規定之適用。

4. 再按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將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時，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，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，民法第425條之1第1項定有明文。所謂「土地及房屋同屬一人」固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內（最高法院89年度台上字第284號判決意旨參照），惟必以該房屋原所有人建造時經土地其他全體共有人同意始足稱之。查上訴人遷建至系爭土地時，尚難認定係經000之0地號土地全體共有人同意，已如前述。且上訴人之興建經費來源為不特定信徒捐款及新北市政府發給之建物搬遷

01 補償金（詳後述(四)2.），足見上訴人之原始出資人尚包括00
02 0之0地號土地共有人外之第三人，自非屬民法第425條之1所
03 稱土地房屋同屬一人之情形，無該條適用餘地。本件與司法
04 院大法官釋字第349號解釋關於「共有人於與其他共有人訂
05 立分管之特約後，將其應有部分讓與第三人，其分管契約對
06 於可得而知該分管契約之受讓人仍繼續存在」之事實亦有所
07 不同。上訴人均不得執以對被上訴人抗辯系爭地上物有占有
08 系爭土地之正當權源。

- 09 5. 據上，上訴人以李水陸等4人就系爭土地有分管專用權，先
10 位抗辯上開4人另將系爭土地出租予伊，備位抗辯上開4人同
11 意伊取得系爭土地之永久使用權，被上訴人應依民法第425
12 條、第425條之1、釋字第349號承受該租賃關係，伊為有權
13 占有云云，自不足採。

14 (四)上訴人是否為附圖編號A地上物之事實上處分權人？

- 15 1. 按系爭未辦理保存登記之建物乃由不特定眾人以捐贈設立寺
16 廟之意思集資興建，長期由上訴人管領，供信徒膜拜，收受
17 信眾捐獻之香油錢作為管理、維護上訴人之獨立財產，乃上
18 訴人不爭之事實。應可認為該捐贈之不特定眾人已將系爭建
19 物之事實上處分權讓與受贈之上訴人，上訴人對之自有拆除
20 之權能（最高法院97年度台上字第743號判決意旨參照）。
- 21 2. 查上訴人於原審自承系爭地上物乃於91年間依各方捐贈善款
22 500餘萬元（包括政府補償金280萬元）興建而成，並提出建
23 廟捐獻大德紀念碑文之照片為佐（見原審卷一第101、121
24 頁）。上訴人法定代理人李世東並於本院具結後稱：當時臺
25 北縣政府有補償金280萬元，沒有跟信眾募款，是人家看伊
26 蓋廟自動自發捐款，最後募到共500萬元（包含補償金280萬
27 元）等語（見本院卷二第210頁）。廟捐獻大德紀念碑文之照
28 片上訴人印製之農民曆內關於上訴人沿革亦記載：「...民
29 國九十一年因市地重劃遷建於本址，籌措經費幸蒙十方善信
30 大德襄贊及政府補償經費合力完成...」等語（見本院卷三
31 第107頁）。上訴人並自承該280萬元補償費乃因伊因政府開

01 路要遷移所得之補償金（見本院卷三第6頁）。可見上訴人
02 遷建至系爭土地之興建經費來源為不特定信徒捐款及新北市政府
03 發給之建物搬遷補償金。又上訴人自認91年興建迄今廟宇之管理
04 維護及相關支出均係由廟方支出，捐贈者並未對建物有任何管理
05 維護等語（見本院卷三第6頁）。足認不特定信徒捐款時已有將
06 興建完成後之宮廟事實上處分權贈與上訴人之意。另審諸被上訴
07 人於原審起訴主張李世東為系爭地上物之事實上處分權人，並將
08 李世東列為被告，李世東於原審否認就系爭地上物有事實上處分
09 權（見原審卷一第82頁），並經原審判決駁回被上訴人對李世東
10 之訴。故系爭地上物之興建雖由李世東統籌主導，以新北市政府之
11 建物搬遷補償金及不特定信眾捐款興建，惟李世東與多數信眾業已
12 將捐款興建完成之系爭地上物事實上處分權讓與上訴人，並由上
13 訴人管理委員會處理廟務，上訴人自有拆除之處分權限。

14
15 (五)被上訴人請求上訴人拆除地上物返還土地是否為權利濫用、
16 有違誠信原則？

17 1. 查被上訴人為系爭土地之所有權人，上訴人對系爭地上物有
18 事實上處分權，就系爭土地並無合法占有權源，既經本院認定
19 於前，則被上訴人主張依民法第767條第1項前段、中段規定，
20 請求上訴人拆除系爭地上物，返還占用土地，自屬有據。
21

22 2. 上訴人雖辯稱自伊91年間建廟以來，系爭地上物近20年來長
23 期存續在系爭土地，已構成足使第三人知悉之公示狀態，且
24 兩造對「不與神爭地」、「讓廟留在原地」已達成初步共識，
25 被上訴人並曾公開承諾將坐落80幾坪土地由伊原價購回，被
26 上訴人起訴請求伊拆除地上物返還土地，違反誠信原則、權利
27 濫用禁止原則云云。惟查：

28 (1)按所謂誠信原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平
29 之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益
30 以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，
31 並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用

之方法。所謂不得以損害他人為主要目的，係在限制權利人行使權利，專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，苟非以損害他人為主要目的，即不受此限制（最高法院107年度台上字第1677號判決意旨參照）。再按民法第148條規定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（最高法院96年度台上字第1526號判決可資參照）。

(2)查被上訴人業依土地法第34條之1規定將000之0地號土地出售，李世東亦已受領其持分之買賣價金，有受領證明可查（見原審卷一第47頁）。證人即000之0地號土地原共有人陳火連、陳奎之後代子孫陳建成、陳志宗均證稱：未曾聽聞000之0地號土地有分管協議，亦不知現占有人得以使用土地之原因等語（見原審卷三第421至423頁），其等家族成為000之0地號土地共有人之時點早於被上訴人，亦不知悉上訴人坐落000之0地號土地之緣由，尚難以上訴人長期存在，遽謂被上訴人取得000之0地號土地應有部分成為土地共有人時即已知悉上訴人占有系爭土地之權源，尚難逕認被上訴人明知上訴人占有系爭土地之依據。且000-0地號土地全體共有人並未成立默示分管契約，上訴人抗辯本件有民法第425條、第425條之1規定適用云云為不足採，業經本院認定於前。自難僅憑上訴人長期存在，已足使第三人知悉之公示狀態，遽謂被上訴人本於所有權人地位，正當行使權利，請求上訴人拆除系爭地上物返還占用土地，有違民法第148條規定誠信原則。

(3)上訴人雖援引108年10月29日錄音及譯文、證人李世章、李世暘之證述與李世東之陳述，主張被上訴人法定代理人張泰昌及訴外人施志鴻當天數度允諾「不與神爭地」、「讓廟留在原地」，兩造已達成初步共識，被上訴人訴請拆屋還地有違誠實信用原則云云。惟細繹上訴人所提出之錄音譯文，施志鴻係稱：「(47:27)因為我有跟那邊說來溝通一下，那簡

單說因為幾個點我去跟買方溝通，買方說為什麼不能選這個角，是因為再放下去，這塊地我們這個狹長容積的量體蓋在○○街，他如果要容積的話該蓋在○○街來的時候他這個角在這就排不下去他會排不下去，所以我本來要跟他商量說五華街五華街他們那邊之後可能會捐給新北市一些公益的大樓所以五華街面他們也沒辦法」、「(48:13)所以放在原地會產生機率最大，移去靠房子那邊，他們現在也在排點，但我覺得那個機會很大，因為如果這樣下去，這塊基地沒有正面就不需要跟吳家講那一塊他沒有接到○○路跟吳家說那塊要做什么」、「不與神爭地，大家來隨緣什麼是隨緣，也許找得到地也許找不到，大家來努力看看」、「(50:12)因為其實他們整個地，包括因為主要是這個長條型，所以量體變移到那，所以不管在○○街佔哪一個角，他量體都沒有辦法排，所以造成他都沒有辦法排，當然這東西我覺得我們再來努力，因為當然如果能保留在原地我相信當然是最單純，最簡單的，那代表我們現在應該講的是說，當然萬一我這邊溝通沒有辦法，真正無辦法切在原地的時候，或者是我們要移的時候，代表對地的地理位置和所有的想法」等語（見本院卷二第128至129頁），難認施志鴻當日已保證或允諾方案，僅係強調會努力與統一開發公司溝通。被上訴人法定代理人張泰昌亦表示：「(52:10)董仔董仔是這樣你有了解，因為買方不是我們，買方統一來說因為他們有規劃性，所以說也是尊重，剛剛我們施先生有說過因為我們盡量吹喬但是公司要排建築師在畫，確實有困難因為狹長型的部分瘦、薄也不好蓋，建築師在畫不好蓋，所以他量體可能也排不完設計，設計上對他們來說也有一點困擾，所以公事上我們畫看看，本身我們當然也是要看宮這邊與信眾這邊的意思，希望能夠圓滿，但事實初步規劃上有稍微困難」、「(01:04:18)董仔實際上是這樣我們確實只是做工的而已，因為買方是統一因為他內部的規劃我們儘量看能不能克服，所以說比較抱歉，不是我自己買如果說我是買方我就能決定怎樣(1:04:37

01 李世東：嘿啦，我們就儘量)跟董仔的說明神我們也知道我們
02 們都是在拜神，神明要讓他高興，就是說主要也是看他們有
03 沒有辦法克服，你如果真的沒有辦法克服看看我們宮這邊是
04 不是另外有一條的選擇，我本身也有在本身看附近是不是有
05 比較適當的地方來給來給神明來移，兩邊都同時在走」、
06 「(01:17:02)現在董仔是這樣，一開始我們施先生有說，公
07 司除了確定密集去評估剛說的各種方案，建築師都會去規劃
08 技術上法規上如果可以克服，把他廟留原地省事事省，如果
09 建築師劃不通的話，我們看看有沒有其他的配套」等語（見
10 本院卷二第130、134、135、138、139頁），可見被上訴人
11 法定代理人張泰昌當日有表達000之0地號土地之買主為統一
12 開發公司，上訴人遷建與否，需視統一開發公司之建築師規
13 劃而定，被上訴人會盡量從中協調雙方同意之方案，尚難認
14 張泰昌已允諾「不與神爭地」或「讓廟留在原地」。另審酌
15 該錄音光碟乃李世東等人於108年10月29日經被上訴人通知
16 後前往約定地點領取000之0地號土地處分後所應分配買賣價
17 金時之錄音，當時被上訴人係依土地法第34條之1規定出賣0
18 00之0地號土地，且業經統一開發公司行使優先承買權，被
19 上訴人法定代理人張泰昌及訴外人施志鴻，應係因被上訴人
20 依系爭協議負責清理排除000之0地號土地上之地上物及建築
21 改良物，乃就系爭土地之系爭地上物占用事宜與李世東協商
22 處理方案。足徵施志鴻當天縱曾稱「不與神爭地」、「讓廟
23 留在原地」等語，惟觀諸其前言後語，應僅係釋出善意，表
24 達盡量朝該方向努力之意，尚難認被上訴人已允諾「不與神
25 爭地」、「讓廟留在原地」，或兩造間已達成共識，更無從
26 據以謂被上訴人本於所有權人地位訴請拆除地上物返還土地
27 有違誠實信用原則。

28 (4)上訴人另以被上訴人於109年2月15日曾公開宣稱願按照原先
29 土地法第34條之1規定多數決時購地單價，讓伊將坐落之80
30 幾坪土地原價購回，伊於111年2月15日陳報狀同意被上訴人
31 前開提議，應認兩造發生要約承諾合致之契約關係云云，並

提出新聞資料為據（見本院卷三第135至169頁）。惟按契約之要約人，因要約而受拘束，民法第154條第1項前段固定有明文，惟對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力；要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力；遲到之承諾，除前條情形外，視為新要約，此觀同法第156條、第158條、第160條第1項規定自明。上訴人提出之新聞發佈日為109年2月15日，縱當時施志鴻曾表示土地款還我，80幾坪還廟方等語，並未表明所謂還係基於何種法律關係，亦未具體提及土地款數額，更難認上訴人已立時承諾。且被上訴人嗣於同年3月9日發函通知上訴人於函到3日內回覆履行方案並進行相關程序，否則將訴請拆屋還地，方案一為上訴人以每坪113萬元買下實際使用範圍，方案二為上訴人於1個月內遷讓交還系爭土地，被上訴人給付4,000萬元之遷讓改建補貼款等語，經上訴人於同年3月10日收受（見本院卷三第183至185頁），被上訴人已限定上訴人於收受通知起3日內回覆，顯係定有承諾期限之要約。嗣經被上訴人於同年3月16日提起本件訴訟（見原審卷一第11頁），可見被上訴人係因上訴人未對前開函文方案進行相關程序始提起本件訴訟，上訴人顯然未於期限屆滿前為承諾，則該要約即因而失效。況上訴人於111年2月15日陳報狀僅係表達和解方案，亦非就被上訴人109年2月15日之口頭要約為承諾之意（見本院卷一第282至284頁）。則上訴人抗辯兩造已發生以每坪100萬元買賣系爭土地之意思合致，並據以謂被上訴人違反誠信原則云云，顯不足採。

- (5)又被上訴人因無法排除系爭地上物，依與統一開發公司之系爭補充協議，約定以每坪100萬元買回系爭土地，取得系爭土地所有權。系爭地上物占有系爭土地如附圖編號A所示面積達500平方公尺，就被上訴人對系爭土地之使用收益影響甚鉅。上訴人作為寺廟供信眾參拜之用，與人民居住基本權之保障無涉，且非不可搬遷至他處，供信徒繼續參拜。本院斟酌上情，認被上訴人所獲得之利益與上訴人及公益所受之

01 損失相較，尚難認有顯失衡平之情形。則上訴人抗辯被上訴
02 人基於其所有權之物上請求權請求排除侵害，係以損害上訴
03 人為目的之權利濫用行為云云，亦不足採。

04 六、綜上所述，被上訴人為系爭土地之所有權人，系爭地上物無
05 權占有系爭土地如附圖編號A所示部分，上訴人對系爭地上
06 物有事實上處分權，業經本院認定於前。從而，被上訴人依
07 民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴人拆除系爭地
08 上物，並返還占用土地，為有理由，應予准許。原審就此部
09 分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此
10 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

11 七、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

16 民事第十五庭

17 審判長法 官 陳慧萍

18 法 官 陳杰正

19 法 官 沈佳宜

20 正本係照原本作成。

21 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
22 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
23 （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
24 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
25 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
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 5 月 9 日

29 書記官 何敏華