臺灣高等法院民事判決

112年度重上更一字第65號

上　訴　人　吳孟倉
　　吳清源
　　吳淑芬
　　吳淑敏
共　　同
訴訟代理人　楊永芳律師
　　田俊賢律師
被　上訴人　新北市鶯歌區公所
000000000000000000
法定代理人　曾明華
訴訟代理人　簡炎申律師
被　上訴人　新北市鶯歌二橋三官大帝功德會
000000000000000000
法定代理人　李金量
訴訟代理人　鄭文龍律師
　　董幸文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國108年8月12日臺灣新北地方法院107年度重訴字第345號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，並為訴之變更、追加，本院於113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及變更、追加之訴均駁回。

第二審（及發回前第三審）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：上訴人於本院前審請求①被上訴人新北市○○區○○○○○○○區○○○○○○○○○市○○區○0000地號土地（下稱系爭土地）如原判決附圖（下稱附圖）編號0000⑴、0000⑵、0000⑹所示鐵皮屋（即廣場、活動中心、鐵門面積各377.44、150.55、0.81平方公尺，合稱A建物）拆除

騰空，將占用土地返還予伊。②被上訴人新北市鶯歌二橋三官大帝功德會（下稱三官大帝功德會）自系爭土地上如附圖編號0000⑶、0000⑷、0000⑸所示RC建物（即功德會、陽台、雨遮面積各49.48、2.76、2.56平方公尺，合稱B建物）遷出，將占用土地返還予伊。③鶯歌區公所自民國107年2月1日起至返還占用土地之日止，按月給付伊新臺幣（下同）1萬7627元。④三官大帝功德會自107年2月1日起至返還占用土地之日止，按月給付伊1735元。嗣於本院將上開請求③變更為鶯歌區公所自107年2月1日起至返還A建物占用之土地止，按月給付伊四人各4407元；並將上開請求②④變更為三官大帝將B建物拆除騰空，將B建物占用土地返還予伊，並自107年2月1日起至返還B建物占用之土地止，按月給付伊四人各434元，且移為先位之訴；再追加備位之訴，請求鶯歌區公所將B建物拆除騰空，將B建物占用土地返還予伊，並自107年2月1日起至返還B建物占用之土地止，按月給付伊四人各434元。核上訴人變更、追加之訴與原訴均係本於其為系爭土地所有權人，為除去A、B建物之占有所生紛爭，且先、備位之訴所據B建物占有系爭土地之基礎事實同一，攻擊防禦方法得相互為用，不致遲滯訴訟程序之進行，鶯歌區公所就追加備位之訴亦未拒卻而應訴，可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，尚固非法所不許（最高法院103年度台抗字第478號裁定參照）。是上訴人所為上開訴之變更、追加均核與民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠伊於107年2月1日以買賣為原因登記為系爭土地之共有人，應有部分各1/4。鶯歌區公所自63年起無權占用系爭土地，興建A建物作為活動中心供民眾使用迄今，每月受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求鶯歌區公所將A建物拆除騰空，將占用土地返還予伊。

原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：1.原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢棄。2.上開廢棄部分，鶯歌區公所應將坐落系爭土地如附圖所示A建物拆除騰空，將占用土地返還予伊。3.願供擔保請准宣告假執行。變更之訴依民法第179條規定，聲明：鶯歌區公所應自107年2月1日起至返還A建物占用之土地止，按月給付伊四人各4407元 。

㈡B建物經原始出資興建人拋棄占有後，由105年12月成立之三官大帝功德會先占取得事實上處分權，作為供奉神祇及祭祀使用，無權占用系爭土地迄今。又B建物一樓除供奉三官大帝外，亦供鶯歌區二橋里居民使用，二樓則為二橋里巡守隊辦公室，A、B建物多處相通，水電費、房屋稅籍均由鶯歌區公所繳納或申報，爰先位主張B建物事實上處分權人為三官大帝功德會，備位主張為鶯歌區公所。變更及追加之訴依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，先位聲明：①三官大帝功德會應將B建物拆除騰空，將B建物占用土地返還予伊。②三官大帝功德會應自107年2月1日起至返還B建物占用之土地止，按月給付伊四人各434元。備位聲明：①鶯歌區公所應將B建物拆除騰空，將B建物占用土地返還予伊。②鶯歌區公所自107年2月1日起至返還B建物占用之土地止，按月給付伊四人各434元。

二、被上訴人答辯：系爭土地於日治時期即登記為三官大帝所有，三官大帝為村廟組織（公廟），源自清朝乾隆年間由系爭土地所在地之鶯歌區二橋里（古稱橋仔頭）不同姓氏、數百名供奉三官大帝之信徒共同捐獻寺產而創立，每年由爐主輪流奉祀神爐，性質上屬財團性質之神明會，嗣因日治時期總督府為辦理地籍清理，將斯時擔任鶯歌地方首長之訴外人王地利登記為系爭土地之管理人，該土地並非王地利個人或家族私產。詎王地利之後人即訴外人王文華於90年間竟以祭祀公業型態設立「神明會三官大帝」，以王地利及其二子為該會設立名義人，偽稱系爭土地為該會所有，由王文華、訴

外人王展東依序向地政機關申請變更登記為三官大帝之管理人。嗣王展東以三官大帝管理人身分，將系爭土地以公告現值之低價出售予上訴人並辦理移轉登記，經三官大帝否認，並另案提起訴訟，王展東無權處分之行為難認有效。又系爭土地自日治時期即有祭祀三官大帝之廟宇及集會所坐落，是B建物為三官大帝所有，而集會所係經三官大帝同意斯時鶯歌庄役場作為國語講習所、橋子頭部落聚會地點，嗣國民政府來台後，鶯歌區公所持續作為集會所、社區活動中心、托兒所使用，於63年間由當時里長及三官大帝信徒共200餘人出具同意書同意鶯歌區公所改建活動中心，再於87年間增建鋼棚，即A建物之現狀。而王文華於92年間亦出具同意書同意系爭土地無償供鶯歌區公所作公益使用，並據此申請減免地價稅，可認A、B建物係經三官大帝同意占有，伊本於與三官大帝之使用借貸關係占有系爭土地，上訴人自應受拘束。上訴人經營之瓷器公司鄰近系爭土地，明知系爭土地供公益使用之現狀仍以低價購買再請求拆屋還地，顯為權利濫用，不應准許。答辯聲明：㈠上訴、變更及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實：

㈠經本院勘驗結果，A建物為鶯歌區二橋市民活動中心，一樓為磚、混凝土造，供民眾聚會使用，二樓為鐵皮搭建，置放運動器材，設有大門連通B建物二樓辦公室，B建物一樓供奉神像，並供民眾聚會。A建物一樓與B建物外牆鋪設磁磚形式、材質均相同，外觀相連。A建物後側設儲藏室、廚房，與B建物後側廁所互通，可供聚會民眾使用。A、B建物前方廣場置球網兩座，搭有鐵皮棚架。原審囑託地政機關測量結果，A建物占用附圖所示編號0000⑴、0000⑵、0000⑹部分面積各377.44、150.55、0.81平方公尺，B建物占用附圖所示編號0000⑶、0000⑷、0000⑸部分面積各49.48、2.76、2.56平方公尺（本院卷二第447至484頁、原審卷第207至239頁）。

㈡系爭土地重測前編為○○○段000地號，日治時期土地臺帳登記地番604，沿革欄載明治44年…，業主欄載三官大帝，管理人王地利。嗣系爭土地於36年7月1日辦理總登記，同載土地所有權人為三官大帝、管理人王地利（原審卷第15頁、本院卷五第79至87、91頁）。

㈢王文華、王展東分別於92年、105年間向新北市樹林地政事務所（下稱樹林地政）申請辦理系爭土地所有權人之管理人變更登記，經該所分別以92年收件樹資字第00000號、105年收件樹資字第00000號辦理（下稱92年案、105年案）。

1.王文華於92年案檢附切結書表明王地利於25年6月9日死亡，「神明會三官大帝」與系爭土地登記權利人三官大帝為同一權利主體；沿革載「先祖王地利於明治37年末為應付日本政府課稅之行政措施，與長男王熾昌、次男王金波共三人，因共同信仰組成「神明會三官大帝」，將部分祖產土地桃園廳海山堡橋仔頭庄六百零四番一筆登記為三官大帝（神明會）所有…位於現今鶯歌鎮二橋里…由男性子孫繼承…於91年9月13日選任王文華為管理人」；及鶯歌鎮公所同意備查「神明會三官大帝」於92年1月5日變更規約第1條「本神明會土地登記名義人為三官大帝」之函文暨規約、會員系統表等件，經樹林地政實地訪查結果，認「神明會三官大帝」與三官大帝為同一權利主體而准予辦理變更系爭土地所有權人之管理人為王文華（本院卷五第3至217頁）。

2.嗣「神明會三官大帝」申請更名為三官大帝，王展東於105年案檢附新北市民政局105年5月3日函載該局公告「神明會三官大帝」名稱更正徵求異議，公告期間經103年度二橋里三官大帝值年爐主陳文琳提出異議…經異議人提起確認之訴，判決確定，該局依確定判決核發更名後不動產清冊等件（本院卷五第227至235頁）。

㈣王展東以三官大帝管理人身分，於106年9月6日與上訴人訂立買賣契約，約定上訴人以總價1991萬7040元買受系爭土地，並於107年2月1日登記取得系爭土地所有權，應有部分

各1/4（原審卷第149至155、349至355頁）。上訴人之母吳張罔市於同日與訴外人林政信訂立契約書，約定林政信同意於107年8月22日前將系爭土地上之房屋地上物點交給吳張罔市，吳張罔市同意支付林政信1063萬7510元作為全部規劃處理費用（原審卷第349頁、本院卷一第247頁）。而系爭土地經鑑價，於107年5月之土地單價每坪15萬2900元，總價3469萬6400元（見估價報告書）。

㈤上訴人於107年2月27日與林政信簽訂系爭土地無償使用契約，借用期限至107年10月31日。林政信另委任訴外人楊文雄共同處理系爭土地使用事宜，並由林政信、楊文雄各於107年3月7日、3月2日發函通知鶯歌區公所終止無償使用借貸關係（原審卷第165至174頁）。

㈥依臺北縣鶯歌鎮公所鄉鎮市所有財產登記卡，上載中正三路337號未辦保存登記建物，種類及用途為集會所，建築年月為30年2月（原審卷第105頁），該建物曾作為托兒所、集會所使用。

㈦鶯歌區公所曾檢附二橋里里長、社區理事會理事長出具同意書同意將系爭土地中正三路337號破爛不堪使用之集會所拆除改建63年度二橋社區活動中心，向臺北縣政府申請核發建造執照（本院108年度重上字第848號卷一第241至243頁，下稱前審卷）。嗣鶯歌區公所於00年00月間將二橋里活動中心辦公廳、圍牆、倉庫新建工程交由世發營造廠承辦（本院卷二第75至76、81至111頁）。

㈧A建物由鶯歌區公所管理，依該區市民活動中心收費標準一覽表提供市民免費或收費使用。B建物則由105年12月10日成立之三官大帝功德會管理，該建物二樓為二橋里巡守隊辦公室（原審卷193頁）。A、B建物均由鶯歌區公所於106年11月21日申報設立房屋稅籍，門牌為○○○路000號，自101年7月起至140年6月30日止免徵房屋稅（本院卷四第17頁），該址僅設一只水表，一、二樓共二戶用電，水電費均由鶯歌區公所繳納（本院卷四第11、85頁）。

㈨王文華以系爭土地無償供鶯歌區公所作為二橋里社區活動中心及鎮立托兒所使用，申請減免地價稅，經臺北縣政府稅捐稽徵處以93年7月7日函准自93年起免徵地價稅（原審卷第527頁）。

㈩三官大帝（公廟）已於原法院對上訴人、「神明會三官大帝」起訴，請求確認伊為系爭土地之原所有權人，並先位請求上訴人塗銷系爭土地所有權移轉登記，回復登記為伊所有，備位請求「神明會三官大帝」給付伊1991萬7040元。原法院以三官大帝（公廟）無當事人能力，以110年度重訴字第568號裁定駁回起訴，經本院以112年度抗字第449號裁定認三官大帝（公廟）為非法人團體，具當事人能力而廢棄該裁定（本院卷四第41至44頁），該案仍審理中。

四、上訴人主張被上訴人無權占有系爭土地，其得請求拆屋還地並返還不當得利，為被上訴人否認，並以前開情詞置辯。本院基於下列事證，認上訴人之請求為無理由：

㈠查日治時期土地臺帳於明治44年間即載系爭土地為三官大帝所有，管理人為王地利（兩造不爭執事實㈡）；另依日治時期鶯歌庄役場於大正14年製作社寺廟宇臺帳記載三官大帝，主神為三官大帝（錫爐），創立於乾隆年間，例祭日為8月1日，信徒數共875人，維持區域載為鶯歌石區內橋仔頭庄，爐主為橋仔頭六二一番地林忠貴、副爐主為林士勇。創立緣起載「本庄開墾當初農民…祭祀三官大帝…每年爐主交代…爐主宅奉祀…」（前審卷一第347頁、本院卷三第181至188頁）；與鶯歌鄉土誌庄下宗教要覽記載三官大帝，橋仔頭六二一番地管理人代表者林忠貴外一名（前審卷一第359至367頁）等情互核相符，可見上開寺廟臺帳記載事項非屬子虛，三官大帝確係鶯歌橋仔頭地區多數不確定信徒所組成以崇奉三官大帝為目的之宗教團體組織，有值年爐主職司祭祀事務，性質上為神明會。又據法務部編印之臺灣民事習慣調查報告所載，日治時期為釐整土地制度，確定產權，以利土地利用，並增稅收，遂舉辦土地調查，明治35年6月以臺灣總

督府訓令第29號公布土地調查規程…在神明會田產，為促進土地調查及程序上之需要，凡神明會之土地，要求選任管理人，責由管理人申報（原審卷第119頁）；並參酌樹林地政92年案（兩造不爭執事實㈢），承辦人查訪系爭土地四鄰之李金墩陳稱系爭土地當時為祭祀三官大帝，眾人集資取得，由王地利管理；查訪世居於此之李桃園稱系爭土地為當時本地蕭厝、方厝爭奪，經地方耆老協調結果，交由本地大地主王地利管理，供作祭祀三官大帝之用等語（本院卷五第61頁），足徵系爭土地確屬橋子頭地區多數信徒創立之三官大帝所有，因明治35年後土地調查制度實施，明治44年間之土地臺帳始登載該地以王地利為管理人（本院卷五第79頁），是系爭土地確非王地利個人或家族所有之財產。

㈡依臺北縣鶯歌鎮公所鄉鎮市所有財產登記卡所載，○○○路000號建物為集會所，建築年月載30年2月（兩造不爭執事實㈥），依該登記卡所附照片，左側一樓建物牌示載社區活動中心，右側二樓建物牌示載「二橋里三官大帝宮」（前審卷一第377頁），足徵30年2月之前，系爭土地上已有祭祀三官大帝之宮廟及集會所存在。又依日治時期昭和11年（即民國25年）起之報紙、鶯歌庄役場文件，均有關於橋子頭部落振興會、國語講習所、保育園於橋子頭集會所舉辦活動之記錄（本院卷三第193至205頁）；證人蕭信夫亦證稱從日治時期系爭土地即供三官大帝作為廟地、活動中心使用，每年都有舉辦當地里民祭祀活動、作戲，是每鄰輪流辦理，由鄰長募款等語（原審卷第563至565頁），堪認系爭土地至少於25年起即供當地民眾、社區團體集會、活動、教育、祭祀使用，於管理人王地利25年間死亡後亦無變更。而三官大帝本為信徒成立之組織，其同意名下土地供人出資興建廟宇供奉三官大帝，與設立目的相符；而其信徒為地方多數不特定人，則為組織之永續經營，自有集結、活動、教育之需，其同意名下土地興建集會所供鶯歌庄役場提供地方居民使用，亦與其經營意旨無違，堪認被上訴人抗辯系爭土地經三官大帝同意

興建廟宇及集會所乙節為真。而鶯歌區公所延續三官大帝同意集會所、廟宇舊址之使用方式，長年未有三官大帝成員反對，嗣又改建A建物作為市民活動中心，使之可與供祭祀三官大帝之B建物構造互通，用途相佐（兩造不爭執事實㈠），俾利地方居民、信徒集會、祭祀，於105年三官大帝功德會成立之前，即由鶯歌區公所併就A、B建物繳納水、電費，並於106年間申報同一房屋稅籍，且免徵房屋稅（兩造不爭執事實㈧、本院卷四第19頁），堪認A、B建物事實上處分權人為鶯歌區公所，且為有權占有。

㈢按無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力，民法第118條第1項定有明文。次按民法第759條之1第2項規定「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響」，僅止於保護信賴登記之善意第三人，以維護交易安全，管理人之登記與土地所有權之歸屬無關，當事人自不得主張信賴土地登記而善意受讓（最高法院107年度台上字第2435號判決參照）。系爭土地為鶯歌橋子頭地區信徒數百人於乾隆年間創立之三官大帝所有，非管理人王地利個人或家族之私產，均如前述；王展東固經樹林地政以105年案准許變更登記為系爭土地所有權人三官大帝之管理人（兩造不爭執事實㈢），王展東亦證稱伊係於102年底經當時「神明會三官大帝」會員依制訂之規約選任為管理人，任期自103年1月至108年10月等語（本院卷四第440頁）。惟依92年案、105年案所附「神明會三官大帝」規約、會員系統表及會員名冊所示，會員僅限於王地利之各房王姓男孫，截至103年4月3日之會員僅有21人（本院卷五第23至36、231、235頁），足徵王展東之管理人資格源自於王地利部分後人選任，而非經三官大帝位於鶯歌橋子頭地區不限姓氏、男女、自乾隆年間以降數百名會員之繼承人等眾多信徒依規約或慣例產生，自無權代表三官大帝處分系爭土地。王展東以三官大帝管理人身分出售系爭土地，並將系爭土地移轉登記

為上訴人所有，為無權處分，未經權利人三官大帝承認，且經三官大帝另案訴請上訴人塗銷系爭土地所有權移轉登記（兩造不爭執事實㈩），該無權處分行為不生效力，上訴人並未取得系爭土地所有權。又依前開說明，系爭土地登記名義人及真正權利人均為三官大帝，無民法第759條之1第2項規定原登記物權不實之情事，而管理人之登記與物權歸屬無關，上訴人自不得依該規定主張信賴王展東為三官大帝管理人之登記而善意受讓取得系爭土地。

㈣次按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。立法理由固謂「登記」與「占有」同為物權公示方法之一，民法就占有既於第943條設有權利推定效力之規定，「登記」自亦應有此種效力。又此項登記之推定力，乃為登記名義人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。為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻等語。惟民法第943條占有權利推定之規定，係指占有人於占有物上行使之權利，僅推定其適法有此權利而已，占有人行使占有物權利時，因推定之結果，固不須舉證證明其權利，惟否認占有人有此權利之當事人，得提出反證推翻推定之效力（最高法院74年度台再字第1號、80年度台上字第920號裁判參照）。亦即權利推定旨在降低占有人就占有權利之舉證責任，而非賦與無權者實體權利，故容許爭執之當事人舉反證推翻該推定效力，同此規範意旨，應認不動產物權登記之權利推定效力，於訴訟上舉反證推翻已足，自不待塗銷登記。準此，被上訴人已舉證證明王展東係無權處分系爭土地，上訴人並未取得系爭土地所有權，業如前述，則上訴人依民法第759條之1第1項規定推定適法有系爭土地之所有權，已遭被上訴人舉反證推翻，縱上訴人之所有權登記未經法定程序塗銷，仍不得據以對被上訴人行使真正所有權人之權能。是上訴人請求被上訴人拆屋還地，並請求返還不當得利，即非正當。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求鶯歌區公所將A建物拆除騰空，返還占有土地，為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人變更、追加之訴依民法第767條第1項、第179條規定，請求鶯歌區公所返還占有A建物之不當得利，三官大帝功德會或鶯歌區公所將B建物拆除騰空、返還占有土地，及返還占有B建物之不當得利，均無理由，應予駁回。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴，變更、追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　6　　日

民事第一庭

審判長法　官　石有爲

法　官　林晏如

法　官　曾明玉

正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　6　　日

書記官　陳盈璇