

臺灣高等法院民事判決

114年度重上更一字第65號

上訴人 三德觀光大飯店股份有限公司

法定代理人 高偉超

訴訟代理人 林志宏律師

被上訴人 社團法人台北市承德濟世協進會

法定代理人 林慶隆

訴訟代理人 蕭世光律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國112年8月29日臺灣士林地方法院109年度重訴字第463號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落於臺北市○○區○○段0小段00之0、00、00之0地號土地上如附圖項目D（面積合計：38.50平方公尺）、項目E（面積合計：23.89平方公尺）、F（面積合計：30.82平方公尺）部分之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號之未辦保存登記建物之主殿、前亭臺階、雨棚及其他地上物等拆除騰空，並將所占有之該部分土地返還上訴人。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣712萬8,000元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣2,138萬3,009元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

查被上訴人之法定代理人原為謝文福，於本院審理中已變更為林慶隆，有115年證他字第182號法人登記證書、原法院登記處115年4月22日函、原法院同日公告、臺北市人民團體負

01 責人當選證書在卷可參，其於民國115年5月8日具狀聲明承
02 受訴訟（本院卷第249至259頁），核與民事訴訟法第170
03 條、第175條規定相符，應予准許，合先敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段00之0、0
06 0、00之0地號土地（下分稱00之0、00、00之0地號土地，合
07 稱系爭土地）之所有權人，門牌號碼臺北市○○區○○路0
08 段00巷0號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），係「承
09 德宮」，奉祀福德正神，被上訴人為系爭建物之管理使用
10 人，有事實上處分權，如附圖項目D、E、F所示系爭建物之
11 主殿、前亭臺階、雨棚及其他地上物（下合稱系爭地上物）
12 無權占用系爭土地合計93.21平方公尺（下稱系爭占用土
13 地），爰依民法第767條第1項規定，求為命：被上訴人應將
14 系爭地上物拆除騰空，並返還系爭占用土地予伊之判決（上
15 訴人起訴請求被上訴人給付相當於租金之不當得利部分，經
16 本院前審判決被上訴人敗訴確定，不予贅述）。

17 二、被上訴人則以：承德宮創立於光緒20年（西元1892年），於
18 63年5月5日在現址立廟，系爭地上物存在時間甚久，雖無權
19 占有系爭占用土地，惟上訴人分別於66年9月7日、66年10月
20 24日始取得分割前00地號土地、00之0地號土地所有權，即
21 已知悉系爭土地為伊所占用。又上訴人法定代理人之祖父高
22 和順、父親高達雄均同意在現址設立承德宮，且上訴人於67
23 年間興工建築時損毀承德宮本體，除提供70萬元重建經費
24 外，並於興建飯店建物過程中保留承德宮之結構。伊於75年
25 前興建前亭臺階，91年前興建雨棚及其他地上物，於97年進
26 行翻修主殿正面及拜亭兩側之龍柱，上訴人並無表示任何不
27 同意之意見或阻擋行為，於事隔40餘年後請求伊拆除系爭地
28 上物及返還系爭占用土地，違反誠信原則，應有權利失效之
29 適用等語，資為抗辯。

30 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，經
31 本院前審判決上訴人請求給付相當於租金之不當得利部分勝

01 訴；請求被上訴人將系爭地上物拆除騰空，返還系爭占用土
02 地部分敗訴，上訴人就其敗訴部分提起第三審上訴，經最高
03 法院廢棄發回本院審理。上訴人上訴聲明：(一)原判決關於駁
04 回上訴人後開第二項之訴及假執行之聲請均廢棄。(二)被上訴
05 人應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號之如附圖所
06 示「編號D，坐落00-0地號土地上面積24.76平方公尺，及00
07 -0地號土地上面積13.74平方公尺，合計38.50平方公尺之主
08 殿」、「編號E，坐落00-0地號土地上，面積2.74平方公
09 尺，00地號土地上，面積9.30平方公尺，及00-0地號土地
10 上，面積11.85平方公尺，合計23.89平方公尺之前亭臺
11 階」、「編號F，坐落00-0地號土地上，面積7.5平方公尺，
12 00地號土地上，面積2.81平方公尺，及00-0地號土地上，面
13 積20.51平方公尺，合計30.82平方公尺之雨棚及其他地上
14 物」等地上物均拆除騰空，並將所占有之前揭土地返還予上
15 訴人。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)
16 上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
17 行。

18 四、兩造不爭執事項（本院卷157至158頁）：

- 19 (一)上訴人為系爭土地之所有權人，有土地登記謄本可稽(原審
20 卷一第22至26頁)。
- 21 (二)系爭建物係「承德宮」，奉祀福德正神，被上訴人為系爭建
22 物之管理使用人，有事實上處分權，系爭地上物占有系爭土
23 地如附圖項目D、E、F部分（合計93.21平方公尺，計算式：
24 $38.50 + 23.89 + 30.82 = 93.21$ ），有法人登記資料、臺北市
25 政府民政局宗教場所查詢結果清單、現場照片、臺北市宗教
26 團體福利據點查詢資料以及附圖可稽(原審卷一第28至40
27 頁，卷三第288頁)。
- 28 (三)上訴人分別於66年9月7日、66年10月24日取得分割前00地號
29 土地、00之0地號土地所有權。分割前00地號土地於64年間
30 登記為訴外人高達雄、高李綢、高琮富、高達雅、高新平、
31 高晴江、高達明等7人（下稱高達雄等7人）共有，分割前00

01 地號土地於65年12月28日新登錄所有權人為中華民國，高達
02 雄等7人於66年8月12日至同年9月7日間出賣分割前00地號土
03 地予上訴人，00地號土地於66年8月17日分割出00之0地號土
04 地，00之0地號土地於66年9月20日出售予高新平，高新平於
05 66年10月24日出售00之0地號土地予上訴人，00地號土地於8
06 7年8月11日分割出00之0地號土地，有土地謄本、土地登記
07 簿可參（原審卷一第26頁，卷二第141、145、149、154至15
08 7頁）。

09 (四)系爭地上物占用系爭占用土地，係無權占有。

10 五、被上訴人對於系爭地上物占用系爭占用土地，係無權占有一
11 情，並不爭執，僅以前詞抗辯：上訴人對被上訴人行使系爭
12 土地之所有物返還請求權因權利失效而不得行使等語。茲分
13 述如下：

14 (一)按權利失效係源於誠信原則，以權利人不行使權利已達相當
15 之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信
16 賴，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以
17 保護之情形，而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，
18 有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行
19 使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信
20 賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予以保護者，即
21 難認有權利失效原則之適用（最高法院113年度台上字第218
22 9號判決本次發回意旨參照）。

23 (二)被上訴人抗辯：承德宮於63年5月5日在現址立廟，系爭地上
24 物存在時間甚久，上訴人分別於66年9月7日、66年10月24日
25 始取得分割前00地號土地、00之0地號土地所有權，即已知
26 悉系爭土地為伊所占用，使其信賴上訴人不行使權利等語，
27 並提出承德宮沿革、承德宮牆壁上之「本宮廟誌」、系爭土
28 地之土地登記公務用謄本及異動索引表(原審卷一第72頁、
29 第314頁至第330頁、卷二第275頁至第283頁)為據。查：

30 1. 上訴人取得系爭土地所有權之初，當時占用系爭土地之承德
31 宮建物僅占用23.9平方公尺，且位置係在系爭土地之邊角等

01 情，有上訴人67年建造執照基地基地現況圖、地籍圖及面積
02 計算示意圖附卷可憑（原審卷三38至54頁），該面積計算示
03 意圖並記載「違建侵佔地面積計算...23.90平方公尺，違建
04 侵佔地未計入使用基地面積，將來收回作空地使用。」（原
05 審卷三第54頁），可知上訴人已有將來收回之意，並不同意
06 承德宮占用系爭土地，客觀上亦無從使被上訴人產生有何信
07 賴之情。是上訴人主張承德宮對當時建造三德大飯店之建築
08 物本體尚不致造成太大妨礙，因承德宮建物係有人使用且供
09 信眾參拜，排除占用顯將引發被上訴人或信眾之抗爭情事，
10 且處理上曠日廢時影響三德大飯店之建造期程，故其建造三
11 德大飯店時，將其他系爭土地上之平房拆除，待將來再循途
12 徑拆除收回其占用土地作為空地使用等語，符合常理，應堪
13 採信，無從致被上訴人因此產生不行使所有權之信賴，況被
14 上訴人不否認確係無權占有系爭土地，足見上訴人單純沉
15 默，不足使被上訴人信賴上訴人不行使權利。

- 16 2. 被上訴人以77年間手寫「本宮廟誌」內容記載：「民國六十
17 七年（西元一九七八）三德大飯店興工建築，開挖地下樓毀
18 損廟宇本體，地基斷裂無法修復，遂由黃淵德先生召集李邦
19 國、卓火爐、蘇溪水、許慶文、連有得等共同向三德飯店爭
20 取部分重建經費新台幣柒拾萬元正，及發起善信樂捐經費並
21 負責計畫、僱工重新興建。民國六十八年歲次乙未年（西元
22 一九七九）五月完成第二次重建廟宇，即為現今之承德
23 宮。」（原審卷二89至97頁）主張67年三德大飯店興建過
24 程，開挖地下樓時因損毀廟宇本體，地基斷裂無法修復，上
25 訴人提供經費70萬元協助第二次重建，且上訴人於保存承德
26 宮的結構前提下，興建三德觀光大飯店之建物云云。上訴人
27 否認該本宮廟誌形式上真正，並否認有提供上開70萬元重建
28 費用等語。觀之上開手寫「本宮廟誌」有多數塗改，且由何
29 人於何時撰寫不明，參諸被上訴人提出之109年台北承德宮
30 農民曆所載之承德宮創立沿革內容（原審卷一第72頁）及承
31 德宮牆壁上於77年間所刻內容（原審二第275頁），均無上

01 開記載內容。被上訴人亦稱「本宮廟誌」是何人所寫，已無
02 從考證（原審卷二第271頁），復未提出證據證明確係真
03 正，是難認為真實，無從執為利於被上訴人之認定。

04 (三)被上訴人辯稱上訴人興建三德大飯店過程中，刻意避開「承
05 德宮」建物占用系爭土地部分，其甚至於三德大飯店一樓之
06 相關平面圖中，均刻意保留該部分之位置予該承德宮，應可
07 見上訴人於興建三德大飯店過程中，就承德宮當時之結構確
08 係全數保留而未予任何之處置，認為足以引起被上訴人之正
09 當信賴云云。查上訴人主張興建三德大飯店時申請建造執照
10 之建物配置圖、一樓平面圖、面積計算表等相關圖說（原審
11 卷三第38至54頁），均係提出予臺北市政府，而未提供給予
12 被上訴人，被上訴人係於原審法院依職權調閱上開資料時，
13 方知悉有該等資料存在，被上訴人自無可能本於其先前所未
14 見過建築圖說中的記載或描繪當時承德宮建物在系爭土地上
15 之位置，而因此正當信賴上訴人刻意保留系爭土地上之位置
16 予承德宮，而將來都不會對其行使系爭土地之所有權等語。
17 被上訴人未提出證據資料足證其於相當時間已知悉上情，又
18 申請建造執照之圖說已明載「廟宇佔用」、「違建侵占
19 地」、「違建佔地未計入使用基地面積，將來收回作空地使
20 用」等語，又一樓相關平面圖繪製原有承德宮建物之占用位
21 置，僅得認建築師依實際情形標明三德大飯店建物本體及建
22 築基地周邊空地遭原有承德宮建物違建占用之位置面積之
23 情，無從證明上訴人刻意保留該部分位置予承德宮建物，此
24 均無從使被上訴人產生信賴上訴人將不會對其行使系爭土地
25 所有權，是被上訴人此部分抗辯，亦無足採。

26 (四)被上訴人抗辯：其於75年興建前亭臺階，91年之前興建雨棚
27 及其他地上物，97年進行主殿正面及拜亭兩側之龍柱翻修，
28 上訴人並無表示任何不同意或阻擋行為等語。上訴人則稱被
29 上訴人係於何時擅自擴建、改建及翻修「承德宮」建物，非
30 其所確知，即令其有所知悉而未予阻止，亦僅為單純之沉
31 默，被上訴人於其擴建、改建或翻修時，從未徵詢其是否同

01 意，其與被上訴人間亦無任何其他特別情事，足致使其可正
02 當信賴上訴人不會就其擴建、改建或翻修而增加占用系爭土
03 地範圍之行為，行使系爭土地之所有權等語。查被上訴人既
04 自始無權占有系爭土地，且一再擴建、改建，且被上訴人復
05 未舉證證明其於擴建、改建或翻修時，有經上訴人同意，或
06 有其他特別情事使被上訴人信賴上訴人不會行使系爭土地之
07 所有權之情，是縱上訴人未積極要求被上訴人拆除系爭建
08 物，亦僅係單純沉默，無從致被上訴人因此產生信賴並據以
09 為嗣後行為之基礎，是被上訴人此部分抗辯，洵非可採。

10 (五)被上訴人另辯稱上訴人於108年2月5日、109年1月25日分別
11 公益捐贈2,000元予承德宮，足使被上訴人信賴上訴人不反
12 對其占用系爭土地等語。上訴人雖於108年2月5日、109年1
13 月25日分別公益捐贈2,000元予承德宮，惟上訴人於109年11
14 月間起訴（原審卷一第12頁），已無從認上訴人於相當時期
15 不行使權利，況上訴人僅公益捐贈2,000元金額，僅能認上
16 訴人有捐贈該款項之意思，依一般通念，無從認上訴人行使
17 權利有違誠信原則，亦不足致被上訴人因此產生上訴人不行
18 使權利之信賴。

19 (六)被上訴人主張在臺灣興建大樓過程，保留廟宇建物比比皆
20 是，並提出臺北市○○○路0段大都市國際中心附近、新北
21 市○○區○○街、臺北市○○街00號附近、臺北市○○區○
22 ○○○街的廟宇照片為佐（本院卷第115至121頁），惟上開
23 廟宇照片，與本案無關，亦未證明該等廟宇係無權抑或有權
24 占有，是被上訴人此部分抗辯，亦非可採。

25 (七)基上，上訴人身為系爭土地所有權人，縱在相當期間內不行
26 使其所有權，並無造成何種特殊情況，足以引起被上訴人之
27 正當信任而以為上訴人不欲行使其權利。又被上訴人自始無
28 權占用系爭土地，且一再擴建、改建，縱上訴人未積極要求
29 被上訴人拆除系爭建物，亦無致被上訴人因此產生信賴，並
30 據以為嗣後行為之基礎，而有應予保護之情事，無從據以認
31 上訴人之所有物返還請求權已因權利失效而不得再行使。

01 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項規定，請求被上訴人
02 應將如附圖項目D（面積合計：38.50平方公尺）、項目E
03 （面積合計：23.89平方公尺）、F（面積合計：30.82平方
04 公尺）部分之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號之系
05 爭地上物拆除騰空，並將該占有部分土地返還上訴人部分，
06 自屬正當，應予准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴
07 人敗訴之判決，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不
08 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
09 二項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均
10 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日

16 民事第二庭

17 審判長法 官 紀文惠

18 法 官 楊珮瑛

19 法 官 王育珍

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。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日

28 書記官 高宥恩