

# 最高法院民事判決

113年度台上字第2189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 謝文福

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年8月20日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第199號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段0小段16之1、36、36之1地號土地（下合稱系爭土地）之所有權人，被上訴人為門牌號碼臺北市○○區○○路0段51巷2號未辦保存登記建物（下稱系爭建物）之管理使用人，有系爭建物之事實上處分權。系爭建物為奉祀福德正神之「承德宮」，建物主殿、前亭臺階、雨棚及地上物（下合稱系爭地上物）無權占用系爭土地如原判決附圖編號D、E、F所示部分（下合稱系爭占用土地），爰依民法第767條第1項規定，求為命被上訴人拆除系爭地上物，騰空返還系爭占用土地（上訴人起訴請求被上訴人給付相當於租金之不當得利部分，經原審判決被上訴人敗訴後，未據被上訴人聲明不服，該未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：承德宮創立於光緒20年（西元1892年），於民國63年5月5日在現址立廟，上訴人法定代理人之祖父高和順、父親高達雄均同意在現址設立承德宮，上訴人於67年間

01 興工建築時損毀承德宮本體，除提供重建經費外，並於興建  
02 飯店建物過程中保留承德宮之結構，於97年間復未反對伊進  
03 行翻修，可見上訴人同意伊占用系爭占用土地。上訴人事隔  
04 40餘年後請求伊拆除系爭地上物、返還系爭占用土地，違反  
05 誠信原則，應有權利失效之適用等語，資為抗辯。

06 三、原審判決就拆屋還地部分，維持第一審所為上訴人敗訴之判  
07 決，駁回其該部分之其餘上訴，係以：高和順並非系爭土地  
08 之所有權人，高達雄於64年至66年間僅為分割前36地號土地  
09 之7個共有人之一，非分割前16地號土地之所有人，其等無  
10 權同意承德宮占用系爭土地，亦無從認定上訴人已默示同意  
11 被上訴人占用系爭占用土地。上訴人分別於66年9月7日、同  
12 年10月24日取得分割前36地號、16之1地號土地所有權，於6  
13 7年間取得三德大飯店建築執照時，系爭土地已遭承德宮占  
14 用23.9平方公尺，足見上訴人於購買系爭土地時，已知悉系  
15 爭土地為承德宮所占用。而上訴人長年未請求承德宮拆屋還  
16 地，亦不阻止承德宮擴建，致系爭地上物現占用土地達93.2  
17 1平方公尺，參以上訴人建造三德大飯店時，系爭土地上有  
18 多間平房及承德宮，平房均被一一拆除，惟獨承德宮未被拆  
19 除，未見上訴人於設立過程中就承德宮占用土地有何追討或  
20 討論之相關事項，僅於建物配置圖、平面圖中為「違建面積  
21 23.90平方公尺、將來收回作空地使用」之記載，復於三德  
22 大飯店一樓、地下一樓之相關平面圖中，均保留該部分之位  
23 置予承德宮，及承德宮於97年間曾進行翻修，上訴人並曾於  
24 108年2月5日公益捐贈新臺幣2,000元予承德宮等情，足使被  
25 上訴人信賴上訴人不反對其占用系爭占用土地。是上訴人於  
26 相當時期內不行使其權利，足以引起被上訴人之正當信賴，  
27 上訴人請求被上訴人拆除系爭地上物、返還系爭占用土地，  
28 違反民法第148條之規定，不應准許等詞，為其判斷之基  
29 礎。

30 四、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  
31 之期間，致義務人產生權利人將不再行使其權利之正當信

01 賴，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以  
02 保護之情形，而依一般社會通念，權利人如對之行使權利，  
03 有違誠信原則者，始足當之。準此，倘權利人僅長時間未行  
04 使權利，別無其他足致義務人產生將不再行使其權利之信  
05 賴，並據此信賴作為嗣後行為之基礎，而應予以保護者，即  
06 難認有權利失效原則之適用。查被上訴人非有權占有系爭土  
07 地，而承德宮建築於上訴人購買系爭土地之前，上訴人購買  
08 系爭土地時已知系爭土地為承德宮占用，嗣後三德大飯店興  
09 建時，及承德宮擴大占用面積、進行翻修時，上訴人均未為  
10 任何處置，固為原審認定之事實。惟上訴人身為系爭土地所  
11 有權人，縱在相當期間內一再不行使其所有權，究造成何種  
12 特殊情況，足以引起被上訴人之正當信任而以為上訴人不欲  
13 行使其權利？尚有未明。又被上訴人既自始無權占用系爭土  
14 地，且一再擴建、改建，縱上訴人未積極要求被上訴人拆除  
15 系爭建物，倘未致被上訴人因此產生信賴，並據以為嗣後行  
16 為之基礎，而有應予保護之情事，能否遽認上訴人之所有物  
17 返還請求權已因權利失效而不得再行使？亦非無疑。乃原審  
18 未詳加細究，僅以上訴人長期未對被上訴人占用系爭土地  
19 為任何處置之情事，即認被上訴人已信賴上訴人不反對其  
20 占用系爭土地，遽為不利於上訴人之判決，自有可議。  
21 上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

22 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
23 項、第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

25 最高法院民事第九庭

26 審判長法官 吳 麗 惠

27 法官 鄭 純 惠

28 法官 徐 福 晋

29 法官 邱 景 芬

30 法官 管 靜 怡

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官 陳 禹 任  
02 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日