最高法院民事判決

113年度台上字第2298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
被 上訴 人　新北市鶯歌區公所

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

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113年9月6日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度重上更一字第65號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：伊等於民國107年2月1日以買賣為原因，登記為坐落○○市○○區○○○一段0000地號土地（下稱系爭土地）共有人，應有部分各4分之1。被上訴人○○市○○區公所（下稱鶯歌區公所）自63年間起占用系爭土地，興建如第一審判決附圖（下稱附圖）編號0000⑴、0000⑵、0000⑹所示鐵皮屋（下合稱A建物），作為活動中心供民眾使用，及如附圖編號0000⑶、0000⑷、0000⑸所示RC造2層樓建物（下合稱B建物），由被上訴人○○市○○○○三官大

帝功德會（下稱三官大帝功德會）將1樓供奉三官大帝及供○○市○○區○○里居民使用，2樓則作為○○里巡守隊辦公室使用迄今，無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利等情。爰依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，求為命鶯歌區公所拆除A建物，將所占用土地騰空返還予伊等，並自107年2月1日起至返還土地之日止，按月給付伊等各新臺幣（下同）4,407元；三官大帝功德會自107年2月1日起至返還土地之日止，按月給付伊等各434元之判決。嗣於原審另提起變更、追加之訴主張：三官大帝功德會於B建物興建完成後，業已取得事實上處分權，倘其非B建物事實上處分權人，A、B建物多處相通，水電費及房屋稅籍均由鶯歌區公所繳納或申報，鶯歌區公所應為B建物事實上處分權人等情。爰依民法第767條第1項規定，先位求為命三官大帝功德會，備位求為命鶯歌區公所拆除B建物，將所占用土地騰空返還予伊等之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭土地於日治時期登記為三官大帝所有，三官大帝為村廟（公廟）組織，源自清朝乾隆年間，係由新北市鶯歌區二橋里（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，嗣日治時期總督府為辦理地籍清理，以斯時擔任地方首長之訴外人王地利登記為系爭土地之管理人，該地非王地利個人或家族私產。王地利之後人即訴外人王文華於90年間以祭祀公業型態設立「神明會三官大帝」，偽稱系爭土地為該神明會所有，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。王展東再將系爭土地低價售予上訴人，並辦理所有權移轉登記，三官大帝業已否認王展東所為之無權處分，並另案提起訴訟，上訴人未取得系爭土地所有權。自日治時期起，經原所有人三官大帝同意，系爭土地即設置有廟宇及集會所供公眾使用，嗣改建為A、B建物，伊等本於使用借貸關係占有系

爭土地，上訴人明知其情，仍以低價購買，再請求拆屋還地，顯係權利濫用等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及變更、追加之訴，係以：上訴人於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4分之1，系爭土地上現有A、B建物。系爭土地於日治時期登記之所有權人為上訴人之前手三官大帝，管理人原為王地利。王文華於92年間檢附切結書稱「神明會三官大帝」與系爭土地原所有人三官大帝為同一權利主體，該神明會於91年9月13日選任其為管理人，經新北市樹林地政事務所（下稱樹林地政）准予辦理管理人變更。王展東於105年間向新北市政府民政局申請將「神明會三官大帝」更名為「三官大帝」，經該局准予更名，嗣王展東以三官大帝管理人身分，於106年9月6日以1,991萬7,040元將系爭土地出賣予上訴人，並於107年2月1日辦理所有權移轉登記，為兩造所不爭執。依日治時期鶯歌庄役場於大正14年製作之社寺廟宇臺帳、鶯歌鄉土誌庄下宗教要覽之記載，三官大帝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，性質為神明會。又依法務部編印之臺灣民事習慣調查報告，並參酌樹林地政92年辦理王文華申請系爭土地變更管理人案，承辦人查訪系爭土地四鄰李金墩、李桃園之結果，系爭土地屬橋仔頭地區多數信徒創立之三官大帝所有，因明治35年土地調查制度實施，明治44年間之土地臺帳始登載王地利為管理人，系爭土地確非王地利個人或家族所有之財產。又依改制前○○縣○○鎮公所之鄉鎮市所有財產登記卡及所附照片顯示，○○市○○區○○○路000號建物為集會所，建築年月為30年2月，左側1樓建物牌示記載為社區活動中心，右側2樓建物牌示為「二橋里三官大帝宮」，足徵於30年2月前，系爭土地上已有祭祀三官大帝之宮廟及集會所存在。觀諸日治時期昭和11年（民國25年）起之報紙、鶯歌庄役場文件及證人蕭信夫之證述，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，三官大帝本為信徒成立之組織，同意將系爭土地作為上開用途，與設立目的相符，且與經營意旨無違，足見系爭土地業經三官大帝同意興建廟宇及集會所使用。而鶯歌區公所延續原使用方式，嗣改建為A建物作為活動中心，與奉祀三官大帝之B建物相通，用途相佐，由其繳納水電費，並於106年間申報同一房屋稅籍，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。系爭土地既非王地利或其家族所有財產，王展東係王地利各房男孫所成立之「神明會三官大帝」選任之管理人，其將系爭土地出賣予上訴人，並辦理所有權移轉登記，為無權處分，未經所有人三官大帝承認，對其不生效力。系爭土地登記名義人及真正權利人均為三官大帝，管理人之登記與土地所有權之歸屬無關，上訴人無從依民法第759條之1第2項規定善意受讓取得系爭土地所有權。次按民法第759條之1第1項規定登記之推定力，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。惟此在於降低權利推定者之舉證責任，非賦予無權利者實體權利，自容許爭執之當事人於訴訟上舉反證推翻，不待訴訟塗銷登記。上訴人並未取得系爭土地所有權，其權利推定力已遭被上訴人舉反證推翻，縱上訴人對系爭土地所有權未經法定程序塗銷，仍不得對被上訴人行使真正所有權人之權能。是上訴人依民法第767條第1項、第821條、第179條規定，請求鶯歌區公所拆除A建物、返還土地及給付不當得利，另先位請求三官大帝功德會，備位請求鶯歌區公所拆除B建物、返還土地及給付不當得利，均非正當，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、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。此項登記之推定力，觀其立法意旨，乃為登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之。該直接前手之真正權利人以外之人，須依法定程序塗銷登記名義人之登記，始得推

翻其登記之推定力。查上訴人於107年2月1日以買賣為原因，自其前手三官大帝辦理系爭土地所有權移轉登記，為原審認定之事實。果爾，系爭土地既登記於上訴人名下，依上說明，即推定上訴人適法有此權利，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。則上訴人主張其為系爭土地之登記所有人，被上訴人無權占有系爭土地，請求被上訴人拆除A、B建物、返還土地及不當得利，是否全無足取，有待釐清。原審見未及此，遽謂上訴人非自有權處分人取得系爭土地，未因登記取得所有權，無從行使所有權人權利，進而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，被上訴人抗辯上訴人明知系爭土地前經三官大帝同意興建廟宇、集會所供鶯歌橋仔頭地區居民祭祀三官大帝及集會、教育等公益使用，王展東非三官大帝之管理人，無權出賣系爭土地，上訴人明知其情，惡意以低價買受系爭土地，辦理所有權移轉登記，再向伊等訴請拆屋還地，顯係權利濫用等語，究實情如何，案經發回，宜併注意及之。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　2　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　李　寶　堂

法官　吳　青　蓉

法官　許　紋　華

法官　林　慧　貞

法官　賴　惠　慈

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　心　怡

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日