

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2342號

原告 祭祀公業法人桃園縣葉仁卿公

法定代理人 葉步升

訴訟代理人 何啓熏律師

被告 葉紘瑋

訴訟代理人 李宏誠律師

被告 瀧廷企業有限公司

法定代理人 文明華

被告 台灣創芯成功科技有限公司

法定代理人 林振煜

被告 誠閎股份有限公司

法定代理人 卓明峯

被告 林昶成

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國115年6月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告瀧廷企業有限公司應自如附件桃園市○鎮地○○○○○地○
○○○○○號A2所示部分遷出。

被告林昶成應自如附件桃園市○鎮地○○○○○地○○○○○○
號D2、D3所示部分遷出。

被告葉紘瑋應將如附件桃園市○鎮地○○○○○地○○○○○○
號A2、D2、D3所示部分拆除，並將占用土地返還原告。

被告葉紘瑋應給付原告新臺幣陸萬參仟伍佰伍拾伍元，及自民國
一一三年四月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
利息。且其中新臺幣伍萬零伍佰參拾捌元本息部分係於繼承被繼

01 承人葉步煙遺產範圍內負責。

02 被告葉紘瑋應自民國一一二年十一月十一日起至返還上開第三項
03 占用土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟零伍拾玖元。

04 原告其餘之訴駁回。

05 訴訟費用由被告葉紘瑋負擔百分之十二，餘由原告負擔。

06 本判決第一項於原告以新臺幣壹萬伍仟元供擔保後，得假執行；
07 但被告瀧廷企業有限公司如以新臺幣肆萬貳仟肆佰捌拾參元為原
08 告預供擔保，得免為假執行。

09 本判決第二項於原告以新臺幣肆拾參萬肆仟元供擔保後，得假執
10 行；但被告林昶成如以新臺幣壹佰貳拾玖萬玖仟柒佰柒拾肆元為
11 原告預供擔保，得免為假執行。

12 本判決第三項於原告以新臺幣肆拾肆萬捌仟元供擔保後，得假執
13 行；但被告葉紘瑋如以新臺幣壹佰參拾肆萬貳仟貳佰伍拾柒元為
14 原告預供擔保，得免為假執行。

15 本判決第四項於原告以新臺幣貳萬貳仟元供擔保後，得假執行；
16 但被告葉紘瑋如以新臺幣陸萬參仟伍佰伍拾伍元為原告預供擔
17 保，得免為假執行。

18 本判決第五項於每月屆期後原告按月以新臺幣參佰陸拾元供擔保
19 後，得假執行；但被告葉紘瑋如按月以新臺幣壹仟零伍拾玖元為
20 原告預供擔保，得免為假執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序方面

24 一、按民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。為
25 民法第1條所明定。祭祀公業條例對於管理人任期屆滿，新
26 任管理人未產生並接任前，其執行管理事務之權限誰屬，固
27 未規定。惟祭祀公業管理人之選任契約，性質上係屬於類似
28 委任之無名契約，其情形與股份有限公司或財團法人之董
29 事，不無類似，自非不得援附公司法第195條第2項、財團法
30 人法第40條第3項規定之法理，認祭祀公業管理人任期雖已
31 屆滿而未改選，並在新任管理人接任前，原管理人就屬祭祀

公業權益之維護或保持有必要之事務，得繼續以管理人身分為必要事務之管理（最高法院110年度台上字第403號判決意旨參照）。查代表原告之管理人原為葉步升，其任期於民國109年10月8日屆滿，派下員大會雖改選管理委員，但出席人數未過半數，此後迄未申請變更管理人等情，有桃園市政府115年3月11日函足據（見卷一第579至589頁）。而綜觀原告章程第9條、第13條第5款規定，原告設管理委員會，管理委員會設主任委員1人，該人即為代表原告之管理人，管理委員會之職權包括財產之保管、運用與監督事項等（見卷一第292、293頁）。本件訴訟事涉原告權益維護事項，則於新任主任管理人接任前，葉步升仍得代表原告提起及進行本件訴訟，以維公益及祭祀公業全體派下員之權益。至原告章程第12條第5款雖規定議決財產之處分及設定負擔乃派下員大會之職權（見卷一第292頁），惟本件訴訟之提起非屬財產之處分及設定負擔，自無庸經過派下員大會議決即得為之。

二、被告瀧荳企業有限公司（下稱瀧荳公司）、台灣創芯成功科技有限公司（下稱創芯公司）、誠閱股份有限公司（下稱誠閱公司）、林昶成經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落桃園市○鎮區○○段000○000○000地號土地（下分稱各地號，合稱系爭土地）為伊所有。伊之派下員即訴外人葉步煙擅自於86年間興建如附件桃園市平鎮地政事務所土地複丈成果圖（下稱附件）編號A、B、C、D所示建物（下合稱系爭建物），占用系爭土地之位置及面積如附件所示，受有相當於租金之不當得利。葉步煙於111年11月2日死亡，全體繼承人協議由葉紘瑋繼承取得系爭建物所有權及不當得利債務。系爭建物現況其中如附表編號A1、A2、A3所示部分為瀧荳公司使用，編號B所示部分為創芯公司使用，編號C所示部分為誠閱公司使用，編號D1、D2、D3所示部分為

01 林昶成使用。縱使伊與葉步煙曾就系爭土地成立使用借貸關
02 係，然該使用借貸關係已因葉步煙死亡而消滅，且伊已以民
03 事準備書(二)狀繕本之送達為終止使用借貸關係之表示，系爭
04 建物仍係無權占有系爭土地等情。爰依民法第767條第1項前
05 段、第821條規定，請求(一)瀧蔭公司自如附件編號A1、A2、A
06 3所示部分遷出。(二)創芯公司自如附件編號B所示部分遷出。
07 (三)誠閱公司自如附件編號C所示部分遷出。(四)林昶成自如附
08 件編號D1、D2、D3所示部分遷出。(五)葉紘瑋將系爭建物拆
09 除，並返還占用土地。(六)葉紘瑋給付560,060元(計算式詳
10 附表「總計」欄)，及自113年3月19日追加起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止之法定遲延利息；暨自112年11月11日
12 起至返還上開占用土地之日止，按月給付9,334元(計算式
13 詳附表「總計」欄)。(七)上開請求並願供擔保，請准宣告假
14 執行。

15 二、被告方面

16 (一)葉紘瑋辯以：先祖葉仁卿於數百年前自大陸來臺開墾，枝分
17 四房，伊與父親葉步煙為二房葉奕文之直系卑親屬，葉仁卿
18 將所有土地均分為四份，其中五份分別交由四房自行管理，
19 另一份則歸祭祀公業公有。葉步煙使用407地號興建系爭建
20 物，係原告組織規約與章程所賦予之權利，且經原告同意，
21 並非無權占有。原告請求按申報地價年息6%計算不當得利尚
22 屬過高等語。創芯公司、誠閱公司辯以：伊原與葉步煙簽訂
23 租約，嗣後改為與其配偶即訴外人侯素春簽約，有權使用系
24 爭土地等語。均答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請駁
25 回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

26 (二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或
27 陳述。

28 三、系爭土地為原告所有；系爭建物為葉步煙興建並取得所有
29 權，其占用系爭土地之位置與面積如附件所示；葉步煙於11
30 1年11月2日死亡，系爭建物所有權及不當得利債務經全體繼
31 承人協議由葉紘瑋單獨繼承；系爭建物現況如附件編號A1、

01 A2、A3所示為瀧莚公司使用，編號B所示部分為創芯公司使
02 用，編號C所示部分為誠閱公司使用，編號D1、D2、D3所示
03 部分為林昶成使用等節，兩造並無爭執（見卷一第553、555
04 頁、卷二第45至48頁），且有土地登記謄本（見卷一第21至
05 27頁）、勘驗筆錄（見卷一第467、468頁）、土地複丈成果
06 圖（見卷一第479頁）、現場相片（見卷一第49至53、515、
07 517頁）、戶籍謄本與戶籍登記簿（見卷一第95至100頁）、
08 房屋稅籍證明書與課稅明細表（見卷一第103至141頁）、遺
09 產稅證明書（見卷一第171、173頁）可稽。原告主張系爭建
10 物無權占用系爭土地，請求被告自系爭建物搬遷或拆除，及
11 返還不當得利，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲論
12 述如下：

13 (一)按所有人對於無權占有者，依民法第767條第1項前段請求返
14 還者，被告以非無權占有為抗辯，自應就其主張有占有之正
15 當權源，負舉證之責（最高法院112年度台上字第2161號判
16 決意旨參照）。

17 (二)關於407地號部分

18 1.觀諸原告於成立法人前之組織規約第3條規定，祭祀產業由
19 四大房分別管理使用；第6條規定，派下員按宗支別有管理
20 使用其應分配公產額之權，如為處分時，亦按宗支管理別自
21 行分配（見卷一第213頁）。而原告成立法人前之組織規程
22 業經改制前桃園縣政府72年1月4日函准備查在案，亦載明於
23 73年2月3日召開派下員大會之會議紀錄（見卷一第281
24 頁）。嗣原告成立法人後之章程第6條第1項規定，其派下員
25 為設立人葉仁卿公傳下四大房及其子孫（含養子女）；第29
26 條規定，其財產由四大房分別管理使用，並按宗支別房份有
27 管理使用之權，如為處分應訂定土地處分辦法經派下員大會
28 通過後實施辦理（見卷一第291、294頁）。參以73年2月3日
29 召開派下員大會之會議紀錄，已有派下員申請辦理土地過戶
30 及承購土地按底價8折優待之前例（見卷一第283、285
31 頁）。顯示原告成立法人前後，其財產均係由四大房分別管

理使用，已行之有年。而葉步煙為二房葉奕文之直系血親卑親屬（見卷一第201頁之派下員系統表），其分配管理使用相當之土地，亦符上述組織規約與章程之規定。

- 2.其次，揆之原告於86年11月25日立具之土地使用權同意書（下稱系爭同意書），表明同意葉步煙使用407地號（重測前為東勢段金鵝湖小段2之10地號）全部面積興建建物，備註欄記載「本筆土地確係本派下員葉步煙房親持分無訛，有關該筆土地之地價稅全由持有人繳納之」（見卷一第235頁）。本院審酌系爭同意書上原告與管理人葉步覺之印文，對照土地承耕證明書與土地購買意願書上之印文（見卷一第387、389頁），以肉眼觀察應屬相同；且系爭同意書立具時間為86年11月25日，與原告所主張葉步煙興建系爭建物之86年間，及系爭建物房屋稅起課之87年10月間，均甚為接近（見卷一第103至141頁之房屋稅籍證明書與課稅明細表）；佐以407地號於88、89、90、91、93、100、101、107、108、110、111年度之地價稅均由葉步煙繳納，繳款書並註記「使用人：葉步煙」，112年度地價稅則由葉紘瑋繳納，繳款書並註記「使用人：葉紘瑋」（見卷一第237至246頁），與系爭同意書備註欄記載意旨吻合。參互以觀，足徵系爭同意書應屬真正，堪認原告確有依組織規約與章程之規定（詳上1.所述），同意葉步煙管理使用407地號甚明。且葉步煙死亡後，該管理使用之權利由葉紘瑋繼承，且葉紘瑋有權出租或出借他人使用。故原告請求葉紘瑋、瀧廷公司、創芯公司、誠閱公司、林昶成拆除或遷出系爭建物坐落407地號部分，及請求葉紘瑋返還此部分所生不當得利，難謂有據。
- 3.原告雖主張：縱使伊與葉步煙曾就系爭土地成立使用借貸關係，然該使用借貸關係已因葉步煙死亡而消滅，且伊已以民事準備書(二)狀繕本之送達為終止使用借貸關係之表示，系爭建物仍屬無權占用系爭土地等語。惟葉步煙管理使用407地號之權源，非僅單純基於其與原告成立之使用借貸契約，而係依循原告組織規約及章程之規定（詳上1.所述），現有章

01 程尚未修訂相關規定前，原告尚無權片面排除派下員管理使
02 用祀產之行為，故原告執此主張委無足取。

03 (三)關於408、409地號部分

04 1.葉紘瑋並未舉證其與葉步煙就408、409地號有何占有使用權
05 源，瀧廷公司、創芯公司、誠閎公司、林昶成亦未舉證其有
06 何權利可對抗土地所有權人即原告，則原告請求瀧廷公司、
07 創芯公司、誠閎公司、林昶成自系爭建物坐落408、409地號
08 部分遷出，及葉紘瑋拆除該部分建物，將占有土地返還原
09 告，洵屬有據。

10 2.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會
11 通常之觀念。是土地遭他人無權占有者，自非不得依不當得
12 利之法律關係，請求無權占有人返還所獲之租金利益（最高
13 法院113年度台上字第516號判決意旨參照）。土地法第105
14 條準用第97條第1項規定，於城市地方租用基地建築房屋之
15 租金，以不超過土地申報總價年息10%為限。又繼承人對於
16 被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。民
17 法第1148條第2項定有明文。

18 3.系爭建物如附件編號A2、D2、D3所示部分無權占用原告所有
19 之408、409地號，該部分建物所有權人應受有相當於租金之
20 不當得利。爰審酌該等土地周圍之環境、經濟發展等各種情
21 況，認原告主張以申報地價年息6%計算不當得利，應屬妥
22 適。查408、409地號於107年至115年度申報地價如附表「實
23 際申報地價」欄所示（見卷一第41至46頁之地價謄本與卷二
24 第67至81頁之土地登記謄本），而原告願以如附表「原告主
25 張申報地價」欄所示較低數額計算年息6%（見卷二第47
26 頁），要屬可採。茲計算本件起訴前5年占用408、409地號
27 之不當得利數額依序為16,595元、46,960元，共計63,555元
28 （計算式詳附表）。其中葉步煙死亡前（即107年11月11日
29 至111年11月1日）部分之不當得利按比例計算為50,538元
30 （計算式： $63,555 \times 1452 / 1826$ ），兩造不爭執此部分債務係
31 由葉紘瑋單獨繼承，且負限定責任（見卷二第48、49頁）；

01 葉步煙死亡後（即111年11月2日至112年11月10日）部分之
02 不當得利則為13,017元（計算式：63,555－50,538），兩造
03 不爭執系爭建物為葉紘瑋單獨繼承（見卷二第47、48頁），
04 自應由其負不當得利返還責任。另自112年11月11日起至返
05 還占用土地之日止，葉紘瑋每月應返還之不當得利數額則為
06 1,059元〈計算式：（3,319+9,392）÷12〉。

07 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定，請求瀧蔭公
08 司自如附件編號A2所示部分遷出；林昶成自如附件編號D2、
09 D3所示部分遷出；葉紘瑋將如附件編號A2、D2、D3所示部分
10 拆除，並將占用土地返還原告。另依民法第179條規定，請
11 求葉紘瑋給付63,555元，及自113年3月19日追加起訴狀繕
12 本送達翌日（即113年4月18日，見卷一第155頁；被告對於
13 利息起算日無意見，見卷二第549頁）起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之法定遲延利息，且其中50,538元本息部分係
15 於繼承葉步煙遺產範圍內負責；暨自112年11月11日起至返
16 還占用土地之日止，按月給付1,059元。此部分為有理由，
17 應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又原
18 告、葉紘瑋陳明願供擔保，分別聲請為准、免假執行之宣
19 告，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許
20 之，此部分併依職權為瀧蔭公司、林昶成得供擔保免假執行
21 之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應
22 予駁回。

23 五、又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，
24 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
25 此敘明。

26 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
27 決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日
29 民事第三庭 法 官 譚德周

30 正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日

03 書記官 陳欣汝

04 附表（民國/新臺幣）：

05

地號（均坐落桃園市平鎮區東金段）	建物坐落位置之編號及面積（如附件）		各年度實際申報地價（每平方公尺/元）		原告主張申報地價（每平方公尺/元）	占用期間	依原告主張申報地價按年息6%計算之不當得利（元以下均四捨五入）
407	A1	470.19平方公尺	107年	880元	880元	起訴前5年（即107年11月11日起至112年11月10日止）	每年99,301元（詳下欄） $\times 5 \text{年} \times 6\% = 496,505 \text{元}$
			108年	880元			
	A3	8.21平方公尺	109年	880元			
			110年	880元			
	B	350.21平方公尺	111年	880元		112年11月11日起至返還占用土地之日止	每年：1880.7平方公尺 $\times 880 \text{元} \times 6\% = 99,301 \text{元}$
			112年	880元			
	C	492.53平方公尺	113年	880元			
			114年	880元			
	D1	559.56平方公尺	115年	880元			
	小計	1880.7平方公尺					
408	A2	2.89平方公尺	107年	2,320元	2,320元	起訴前5年（即107年11月11日起至112年11月10日止）	每年3,319元（詳下欄） $\times 5 \text{年} \times 6\% = 16,595 \text{元}$
			108年	2,320元			
			109年	2,320元			
			110年	2,320元			
	D2	20.95平方公尺	111年	2,320元		112年11月11日起至返還占用土地之日止	每年：23.84平方公尺 $\times 2,320 \text{元} \times 6\% = 3,319 \text{元}$
			112年	2,320元			
			113年	2,480元			
			114年	2,480元			
	小計	23.84平方公尺	115年	2,560元			
409	D3	67.47平方公尺	107年	2,320元	2,320元	起訴前5年（即107年11月11日起至112年11月10日止）	每年9,392元（詳下欄） $\times 5 \text{年} \times 6\% = 46,960 \text{元}$
			108年	2,320元			
			109年	2,320元			
			110年	2,320元			
			111年	2,320元		112年11月11日起至返還占用土地之日止	每年：67.47平方公尺 $\times 2,320 \text{元} \times 6\% = 9,392 \text{元}$
			112年	2,320元			
			113年	2,480元			
			114年	2,480元			
			115年	2,560元			
總計						起訴前5年（即107年11月11日起至112年11月10日止）	496,505元+16,595元+46,960元=560,060元
						112年11月11日起至返還占用土地之日止	每年：99,301元+3,319元+9,392元=112,012元。換算每月：9,334元。