臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第195號

原　　告　嶸豐科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇兆達

訴訟代理人　張進豐律師

複代理人　　杜宥康律師

訴訟代理人　郝宜臻律師

被　　告　烏林建龍福德宮

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　邱沐成

訴訟代理人　田俊賢律師

複代理人　　江宗恆律師

上列當事人間請求返還土地事件，於民國112年10月17日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。此項代表人或管理人為該團體與人涉訟時，自應以該團體為當事人，而由此項代表人或管理人為其法定代理人。次按寺廟管委會為寺廟之業務執行單位，不能獨立於宮廟而存在，並非民事訴訟法第40條第3項之非法人團體，即無當事人能力（最高法院85年度台上字第41號、79年度台上字第1608號民事判決意旨參照）。是查，烏林建龍福德宮(下稱福德宮)未經寺廟登記，為兩造所不爭執，並經本院登記處及桃園市政府函覆本院確認無誤（參本院卷第59頁至第65頁），故非「法人」或「人民團

體」，但福德宮本身則有多數信徒，並以祭祀為目，並有成立「烏林建龍福德宮管理委員會」(下稱系爭管委會)，以該主任委員為其代表人，更有獨立之財產，活動中就在該寺廟中，對外活動則以系爭管委會為代表，亦為兩造所不爭執，並有被告所提出之系爭管委會開會紀錄、章程等資料附本院卷第107頁至129頁，可信為真實。故依上開規定及說明，應認福德宮本身為非法人團體。至系爭管委會既為福德宮所屬管理委員會性質，應為福德宮此一寺廟之業務執行單位，不能獨立於福德宮而存在，自非獨立組織，應非屬民事訴訟法第40條第3項之非法人團體，是原告原以系爭管委會為訴追之對象提起本案訴訟，即有未當。惟原告已於民國112年5月25日具狀變更被告為福德宮，並以福德官之系爭管委會之主任委員為福德宮之法定代理人，此有該變更狀附本院卷第89頁，應屬合法，合先敘明。

二、按「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加」，民事訴訟法第256 條定有明文。經查，原告起訴原請求被告應將坐落於桃園市○○區○○段000地號、195地號(以下合稱系爭土地，分稱194地號、195地號土地)上之地上物拆除，並將所占用之土地騰空返還告(參本院卷第9頁之起訴狀），後經本院囑託地政機關量測原告所稱之地上物後，原告乃於112年10月3日具狀變更訴訟聲明為：「被告應將坐落於194地號土地上如桃園市大溪地政事務所溪測法字第030100號土地複丈成果圖(附本院卷第325頁，下稱附圖）編號A1、B1、C1、D1、J、K1、L1、N2所示之地上物（下稱地上物一）拆除，及將坐落於195地號土地上如附圖編號Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄ、Ｅ、Ｆ、Ｇ、Ｈ、Ｉ、Ｋ、Ｌ、Ｍ、Ｎ、Ｎ１、Ｏ所示之地上物（下稱地上物二，並與上開地上物一合稱系爭地上物）拆除，並將系爭地上物所占用之土地騰空遷讓返還原告」等，此等變更乃為補充事實上之陳述，核與上開規定並無不合，自屬依法有據，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告部分：

㈠原告於96年4月13日取得系爭土地之所有權，當時系爭土地即已遭被告無權占用興建地上物，然因原告當時尚無使用系爭土地之必要，故未立即要求被告遷讓返還系爭土地遭占用部分，惟原告並無同意被告得使用系爭土地之意，是兩造自無就系爭土地成立無償使用之約定。詎被告竟為免原告日後向其請求返還土地或給付租金，而於103年9月10日要求原告之負責人蘇兆達同意被告得無償使用195地號土地，並簽立同意書(下稱系爭同意書）交予被告。然蘇兆達係未經原告同意即逕自與被告簽立系爭同意書，原告本身並未於系爭同意書上簽名蓋章，被告亦應知悉系爭土地非蘇兆達個人所有，是系爭同意書之內容應對原告不生效力，被告仍為無權占用系爭土地。縱認該同意書對原告可生效力，然該同意書中僅記載可使用範圍為195地號土地，不及194地號土地。

㈡又被告雖辯稱系爭土地之所有權人徐文鉅有出具徐氏同意書，同意無償出借土地予被告廟宇設施使用，然此等契約之債權關係非存在於兩造間，亦非如民法第425條可由後手繼受之，況訴外人詹益棟後已透過拍賣程序取得徐文鉅就系爭土地之所有權，後又以買賣方式移轉所有權予原告，則被告與徐文鉅間之使用借貸契約之債權關係，自無從向原告為主張，被告不得以徐氏同意書之使用借貸之法律關係，向原告主張系爭地上物為有權占有，並以部分地上物先於原告購買土地前即已坐落於系爭土地上，即推知原告在購買系爭土地前即已知悉上開使用借貸契約之存在。

㈡現因原告有收回系爭土地之需，故依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求被告拆除系爭地上物，並將系爭地上物所占用之土地騰空遷讓返還原告。

㈢並聲明：如上開變更聲明所述。

二、被告部分：

㈠被告福德宮前身為「建龍福德祠」，可追溯至日據時期明治

38年(即西元1905年)或更早，設立初期係以幾塊石頭豎立膜拜茶園伯公，嗣於74年間由發起人邱創富倡議重建廟宇，並獲當地士紳即訴外人徐華山捐贈其所有之基地約200餘坪(即包含當時龍潭鄉烏林村烏樹林段81-2地號土地在內，下稱81-2地號)，做為重建廟宇用地，並於75年間完成重建，且於84年6月14日成立系爭管委會，負責福德宮之修繕、管理事務。

㈡又於86年11月17日，訴外人徐華山之孫徐文鉅，曾出具同意書（下稱徐氏同意書），表示願將81-2地號土地部分捐獻給福德祠使用，被告即將徐華山贈地事宜記載於系爭管委會87年間之組織章程中及92年2月20日、106年4月8日所編印管委會章程所附沿革誌中，惟徐文鉅後因債務糾紛，而遭其債權人就81-2地號土地聲請強制執行，並經法院拍賣而於94年4月21日由訴外人詹益棟透過拍賣程序取得81-2地號土地所有權，詹益棟再於96年4月13日將該土地所有權出售予原告並完成登記在案。

㈢嗣81-2地號土地於100年間經分割為系爭194、195地號等土地，而原告之負責人蘇兆達於購地後，因時常至福德宮走動，與被告前任主任委員葉佳良閒聊聚會，蘇兆達即代表原告表示欲將系爭土地捐贈給龍潭鄉公所，後又表示願將系爭土地無償出借給被告廟宇設施使用，而與被告成立未定期限之使用借貸契約，須至福德宮已無作為廟宇設施使用，或已毀損達不堪使用之程度時，返還土地之期限始屆至，使告並因此開始新建被告之辦公室、廁所、廚房等地上物，被告並將原告無償出借之情納入106年4月8日系爭管委會組織章程第2條中。被告並為感謝原告將系爭土地供被告無償使用，而開始繳付系爭土地之地價稅，或由被告自行繳納、或由錦山商店老闆代為轉交原告，或由被告匯入蘇兆達向第一商業銀行股份有限公司關西分行所申設之帳戶(帳號為312-68-***562)內。

㈣是被告所設置之系爭地上物自始至終均具有正當使用系爭土

地之權源，非屬無權占有，且被告確有與原告就系爭土地立無償且未定期限之使用借貸契約，今使用目的未達成，原告自無權終止該使用借貸契約。故原告訴請被告拆除系爭地上物，並返還該占用部分土地，即屬無據。甚者，原告之前手詹益棟既於買受系爭土地時，即已知悉系爭土地建有寺廟設施使用，卻加以買受，詹益棟自應繼受其前手與被告所簽之使用借貸契約所拘束，而原告於買受系爭土地時，亦知悉系爭地上物之存在，故亦應加以繼受之。

㈤並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠依附本院卷第137頁被證七原地籍圖謄本與附圖相較，可知於95年3月3日之81-2地號土地，係涵蓋現編號194、195、196、198地號等土地所在區域部分，是可認194、195地號土地確係經81-2地號土地分割而來。

㈡系爭土地係訴外人詹益棟於94年5月3日以拍賣為原因，而取得所有權登記；嗣原告再以買賣為原因，而於96年4月13日自訴外人詹益棟處取得所有權登記部分，有該土地所有權狀、土地登記第一類謄本等資料附本院卷第15頁至17頁、第31頁至第33頁、第133頁至第135頁可參。

㈡於86年11月17日，訴外人徐文鉅有出具徐氏同意書，表示同意將81之2地號土地捐獻給被告使用(參本院卷第131頁)。另於103年9月10日，時任原告代表人之蘇兆達確簽立系爭同意書，記載「本人座落於龍潭鄉烏林段地號195土地，同意烏林村建龍福德宮管理委員會廟宇設施使用(附本院卷第21頁）。

㈢系爭地上物除廁所、辦公室及廚房以外者（下稱原始地上物），均為原告取得系爭土地所有權前即經被告興建完畢，關於廁所、辦公室及廚房（下稱新建地上物）則為原告取得系爭土地後，始加以興建。

四、本院之判斷：參酌兩造上開之陳述，可知本案之爭點即為：

㈠系爭土地之前所有權人徐華山及其孫徐文鉅是否有同意被告占用系爭土地，並得興建地上物，而成立無償使用借貸契約？借貸之目的為何？原告是否須受該契約之拘束？㈡原告是否有與被告就系爭土地成立無償使用借貸契約？㈢原告是否可請求被告拆除系爭地上物？茲分述如下：

㈠系爭土地之前所有權人徐華山及其孫徐文鉅是否有同意被告占用系爭土地，並得興建地上物，而成立無償使用借貸契約？借貸之目的為何？原告是否須受該契約之拘束？

1.原告對於系爭土地之前手曾經先後為徐華山、徐文鉅祖孫，而系爭管委會於87年之系爭管委會章程第3條所載「本福德祠座落龍潭鄉烏樹林81-2地號內部分建廟土地由先輩徐華山老先生捐地餘坪(參本院卷第129頁）、90年2月20及106年4月8日所編印關於系爭管委會章程所附被告寺廟設施沿革誌上所載「…承蒙本村鄉紳徐華山先生捐出二百餘坪作為重建廟宇用地…」部分(參本院卷第113、141頁)等並不為爭執，是可認有關被告寺廟之原始地上物設施之興建，確係由系爭土地之前所有權人徐華山同意在其所有土地上為之，且徐華山同意被告使用、面積為200餘坪之土地地號即為81-2地號土地。再參以原告亦不爭執其形式上真正之徐氏同意書，其上亦係記載訴外人徐文鉅同意將81-2地號土地部分捐獻給被告使用，而81之2地號部分土地後即分割而成194、 195地號之系爭土地，已如前開不爭執事項所示。是可認系爭土地之前所有權人徐華山、徐文鉅二人確將系爭土地之使用權交予被告，同意由被告於系爭土地上興建被告廟宇之地上物設施，而成立無償、未定期限之使用借貸契約，是被告於此同意下，在系爭土地上所興建之原始建物，確非無權占系爭土地。且該使用借貸契約目的應為「被告所興建之廟宇地上物設施已毀損而不堪使用，或被告已不再為廟宇使用」時始為完成而消滅。

2.又按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務應依誠實及信用方法。民法第14

8 條訂有明文。而權利之行使，是否以損害人他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之，倘其權利之行使，自己所得之利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737 號判例參照）。次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力，而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（司法院大法官會議釋字第349 號解釋、最高法院97年度台上字第1729號判決參照）。

3.是以，就系爭土地所成立之使用借貸契約確存在於徐華山、徐文鉅與被告間，已如上述，縱認對繼受系爭土地所有權之後手詹益棟及原告不生直接繼受之效力，然被告於系爭土地上興建廟宇早於詹益棟及原告取得系爭土地所有權時許久，此亦為原告所不否認，是詹益棟及原告於取得系爭土地所有權時，系爭土地上已興建原始地上物，寺廟之規模已然建立，而供公眾信奉使用迄今，確已呈現公示之效果，蘇兆達亦到庭證稱購入系爭土地前，確有看過土地現狀，且知悉被告之存在，被告之設施蓋在系爭土地上，及因要蓋工廠，故在知悉被告占用爭土地之情況下，仍購入系爭土地等語(參本院卷第307頁)，確可認已具有債權物權化之效果，若主張被告於詹益棟及原告取得所有權前占有土地並興建地上物等

為無權占有，即有權利濫用之情事。是依上開說明，原告自不得主張物上請求權而向被告請求拆除該段期間建物之原始地上物。

㈡原告是否有與被告就系爭土地成立無償使用借貸契約？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是以解釋契約應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意。惟如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

2.經查，原告雖主張原告之法定代理人蘇兆達在未得原告之同意下，係以其個人之名義，簽立系爭同意書予被告等語。然查，蘇兆達於簽立系爭同意書時，確為原告公司之最大股東且為唯一董事，並任原告公司之代表人，其餘股東則為蘇兆達之配偶及子女，有該等資料附本院個人資料卷中，故可認原告公司實質上應屬一家族公司，並依公司法第108第1項之規定，由其唯一董事即蘇兆達執行業務並代表公司，是蘇兆達一人即可代表原告對外為法律行為，此亦為原告所不爭執。

3.再系爭同意書上雖無原告公司之用印及簽名，然依上開說明，在解釋系爭同意書內容時，仍應探求當事人之真意，並通觀契約全文，斟酌蘇兆達簽立該同意書當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或擷取書據中一二語，而認系爭同意書因未直接記載原告，即認與原告無關。是以，原告起訴時係稱被

告為免原告日後向其訴請拆除系爭地上物及請求給付租金，故要求蘇兆達簽立系爭同意書，後又稱簽立同意書之目的，係為使被告可設立門牌號碼以達收信之目的等語，被告之前任主任委員葉佳良則到庭證稱因被告要擴建被告廟宇之設施包括廚房、廁所及辦公室等，故有委員提出應讓地主同意，其才前去找蘇兆達，並告知要擴建，蘇兆達即同意並在同意書上簽名等(參本院卷第302頁），另參以被告106年4月8日所編訂修訂之系爭管委會織章程第2條上亦記載「本福德宮座落龍潭區烏林里工五路90巷55之1號，部分建廟土地9sna200餘坪)由嶸豐科技蘇兆達大德無償提供使用」等語(參本院卷第142頁），足認被告亦知悉系爭土地非蘇兆達個人所有，原告始為真正所有權人。是以，由此可知其等對於簽立同意書之緣由論述雖不相同，然不論何者為真，均可知被告當時要求簽立同意書之對象乃系爭土地之所有權人，始可達到原告及證人上開所稱簽立同意書之原因目的。則蘇兆達於簽立當時自應係以原告公司代表人之名義，而非其個人之名義，對外與被告簽立系爭同意書。況證人葉佳良亦到庭證稱：「（蘇兆達是否有說他只是原告公司的負責人，不是地主，書立上開同意書只是他個人之意見，並沒有得到原告公司及股東之授權、同意？）都沒有」等語（參本院卷第302頁），足認系爭同意書之效力自及於原告，至於蘇兆達內部是否有取得原告公司內部其他股東之同意，是否須負相關法律責任等，自與蘇兆達簽立系爭同意書之效力對外可及於原告部分無關，故原告此部分之主張顯無足採。況縱如原告所述，被告於簽立系爭同意書時，應知悉系爭土地非蘇兆達所有(參本院卷第87頁)一情為真，則被告為能合法使用系爭土地，要求蘇兆達在同意書簽名，自係認為蘇兆達係以原告公司代表人之地位為之，否則即無從達到被告要求地主簽立同意書同意被告使用之目的。準此，應認系爭同意書上雖無關於原告之記載，亦無記載蘇兆達係以個人或原告公司代表人之名義簽立系爭同意書，在參酌上開說明及原告簽立同意書

之背景後，仍應認蘇兆達確代表原告與被告簽立系爭同意書，而成立無償、未定期間之使用借貸契約。且該使用借貸契約目的亦應在「被告所興建之廟宇地上物設施已毀損而不堪使用，或被告已不再為廟宇使用」時始為完成而消滅。

4.又系爭同意書所記載同意被告使用土地範圍部分，雖只標示195，未提及194地號土地部分。然於原告取得系爭土地所有權前，被告所興建之廟宇地上物設施，係涵蓋在194地號及195地號上，是應認當時被告希望原告同意其可繼續使用之土地範圍，自包含194地號土地，原告亦應在此等認知上簽立系爭同意書，是應認系爭同意書同意被告使用土地之範圍即包括194、195地號二筆土地在內之系爭土地全部範圍。

5.再者，原告之法定代理人蘇兆達雖到庭證稱係因為其配偶告知被告為了申請門牌，做為收信所用，當時為了給被告方便始簽立系爭同意書等語（參本院卷第308頁），然關於被告廟址之門牌號碼即桃園市○○區○○里○○路00巷00○0號，係興建福德宮之發起人邱創富於102年8月8日所申請，有該申請書資料附本院卷第347頁至第353頁，足認該申請時間係早於蘇兆達以原告法定代理人之身份簽立系爭同意書之日前，且參以該等資料，並無土地所有權人所出具之同意書，是可認蘇兆達所稱簽立同意書係因為被告怕原告請求返還土地或給付租金、或為設立門牌號碼以利收信等情形，均不屬實，而應依證人葉佳良所證稱係因被告要擴建被告廟宇之設施包括廚房、廁所及辦公室等，始向原告要求簽立同意書部分，較為可採。否則何以在立同意書後數年間，原告未曾積極向被告主張要拆屋還地，或未曾在被告新建地上物時加以阻擋。是以該同意書之同意範圍，應除同意已建之原始地上物可繼續占用系爭土地外，尚包括被告可在系爭土地上新建地上物部分。準此，縱認被告不得持徐氏祖孫與被告所成立之使用借貸契約對原告主張權利，然原告已以系爭同意書重新同意原始地上物及新建地上物均可占有使用系爭土地，系爭地上物自為有權占有。

㈢原告是否可請求被告拆除系爭地上物？

又就原始地上物興建而占有系爭土地部分，被告確有取得系爭土地原所有權人之同意，並成立無償且未定期限之使用借貸契約，在使用目的結束前，原告自不得要求被告就此部分應拆屋還地。至就新建地上物之興建而占有系爭土地部分，被告亦有取得原告之事先同意，簽立系爭同意書，亦成立無償且未定期限之使用借貸契約，系爭同意書並有一併同意原始地上物可繼續占用系爭土地之意。是不論原始地上物或新增地上物之使用借貸契約之目的均未完成而消滅，系爭原始地上物、新建地上物自仍有權繼續占用系爭土地，亦無從終止使用借貸契約，是原告以上開情詞主張系爭地上物有無權占用系爭土地　並請求被告加以拆除返還遭占用土地部分，即屬無由。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項之規定，請求被告拆除系爭地上物並將系爭地上物所占用之土地騰空遷讓返還原告，並無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦無所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　13　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　劉寶霞

附圖：大溪地政事務所溪測法字第030100號土地複丈成果圖(附本院卷第325頁