臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第493號

原　　告　財團法人樹本教育基金會

000000000000000000

法定代理人　平松弘道

訴訟代理人　李岳霖律師

　　潘昀莉律師

　　張晏睿律師

被　　告　埔心區福德宮管理委員會

000000000000000000

法定代理人　張仁森

訴訟代理人　李麗君律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段○○○○○地號土地上如附圖編號Ａ１、Ａ２、Ａ３、Ａ４、Ｂ１、Ｂ２、Ｃ１、Ｃ２、Ｄ所示地上物拆除，並將該部分土地返還於原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾萬貳仟玖佰參拾伍元，及自民國一一三年十二月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，並應自民國一一三年十二月十一日起至拆除第一項所示地上物並將該部分土地返還於原告之日止，按年給付原告新臺幣參拾貳萬零伍佰捌拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣捌佰柒拾壹萬零柒佰貳拾參元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳仟陸佰壹拾參萬貳仟壹佰陸拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：⑴被告應將坐落桃園市○○區○○○段○○○段00○00地號土地（下稱系爭土地）上如起訴狀附圖所示紅色區域之地上物拆除，並將土地回復原狀後返還予原告；⑵被告應給付原告新臺幣（下同）1,849,479元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除地上物返還土地之日止，按年給付原告369,896元；⑶願供擔保請准宣告假執行。嗣變更為如後開之聲明，核屬應受判決事項之聲明之擴張，依前開規定，其變更為合法，自應准許。

二、當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。原告法定代理人原為平松東原，嗣於本件繫屬中變更為平松弘道等情，有法人登記證書附卷可佐（見本院卷第2宗第15頁），其具狀聲明承受訴訟，於法有據，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）原告於民國99年4月8日受贈系爭土地，並於同年11月2日辦畢所有權移轉登記，取得其所有權，詎被告以如附圖編號A1、A2、A3、A4、B1、B2、C1、C2、D所示地上物（下稱系爭地上物）佔用之，縱認兩造間存有所稱使用借貸關係，原告亦已依民法第472條第1款及第2款規定，以民事準備（一）狀繕本之送達終止該契約，原告自得依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭地上物並將其佔用之土地返還於原告，

（二）又被告無法律上原因而享有使用、收益系爭土地之利益，致原告受有損害，原告亦得依民法第179條規定，請求被

告返還自起訴時回溯5年期間，及按年給付自起訴狀繕本送達翌日起至拆屋還地之日止相當於租金之不當得利等語。

（三）並聲明：⑴如主文第1項所示；⑵被告應給付原告1,849,479元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭地上物並返還土地之日止，按年給付原告369,896元；⑶願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）被告為供奉福德正神之宮廟，建於日治時代。訴外人即系爭土地原所有權人劉維德於69年5月18日與被告簽立土地使用同意書（下稱系爭使用同意書），約定提供系爭土地作為被告廟地及一切活動與必要設施之用而重新整修改建，日後被告若成立財團法人，即捐贈系爭土地與被告。嗣劉維德於99年間死亡，由訴外人即劉維德之子、原告之前法定代理人平松東原與訴外人許劉清月於99年9月2日分割繼承取得系爭土地，該兩人再於99年11月2日將系爭土地贈與原告。

（二）原告對於劉維德同意提供系爭土地與被告使用乙情，應無不知之理，仍惡意受讓系爭土地，自應受該使用借貸關係之拘束。該使用借貸契約未定有期限，且使用借貸目的係永久繼續供被告作為廟地使用，迄至被告他遷為止，原告既為該使用借貸契約之繼受人，當不得任意終止之。

（三）退言之，被告使用系爭土地已數十年，原告亦自99年間即受贈系爭土地，迄今近15年，均未行使土地所有人之權利，依一般社會通念，足使被告正當信賴原告已不欲行使其權利，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，且衡酌原告係無償受贈系爭土地，被告使用系爭土地係供地方民眾參拜福德正神、作為地方信仰與文化中心，極具重大公益，兩相權衡下，應認原告行使權利有違誠信原則，構成權利失效。另被告既非無權占有系爭土地，原告請求被告給付

相當租金之不當得利，即無理由等語，以資抗辯。

（四）並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、關於本件應適用之法律：

（一）所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前段、中段定有明文。

（二）無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額。民法第179條、第181條定有明文。

（三）稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第464條、第153條第1項定有明文。

四、得心證之理由：

（一）關於拆屋還地之請求：

1. 本件原告主張：系爭土地前為劉維德所有，原告於99年4月8日受贈之，並於同年11月2日辦理所有權移轉登記完竣；被告現在系爭土地上有系爭地上物等語，並提出土地登記謄本、現場照片等件為證（見本院卷第1宗第21、63至67、197至216頁），且經本院現場履勘（見勘驗筆錄，本院卷第1宗第175至181頁），及委請桃園市楊梅地政事務所測量，製作土地複丈成果圖（見本院卷第1宗第223頁），亦為被告所不爭執，堪可採認。

2. 原告行使物上請求權，請求被告拆屋還地，被告否認原告之請求，並以前詞抗辯，則就被告與劉維德間就系爭土地

有使用借貸契約的事實，被告應負舉證責任。

3.對此，被告雖提出系爭使用同意書為證（見本院卷第1宗第85頁），原告爭執其形式上真正，依民事訴訟法第357條規定，被告應證其真正，但就是沒有證據可以證明，其中「劉維德」的簽名、印文是劉維德所為。事實上，就連「福德祠改建委員會主委劉光輝」、「副主委黃金琵」、「副主委黃閣樹」簽章的形式上真正，被告都無法舉證，被告所傳喚的證人即重建委員黃新賢配偶劉梅香也證稱：沒看過系爭使用同意書，不清楚黃劉欽漳（按：劉維德之父）或劉維德有無與被告簽契約等語（見本院卷第2宗第49、51頁），這些證詞也無法佐證系爭使用同意書形式上之真正。系爭使用同意書形式上之真正既無從認定，自無證明力，不能證明被告與劉維德曾就系爭土地成立使用借貸契約。

4.證人劉梅香雖到庭結證稱：我39歲時（按：按個資卷內年籍資料所載，證人為31年生，39歲應指虛歲），黃新賢（按：證人已故的配偶）是爐主，並擔任被告埔心區福德宮改建委員會委員，因為那時候馬路要拓寬，土地公在馬路外面，怕會被拆掉就沒有土地公了，我們就回去商量一定要跟地主講，農曆2月1日我們去找地主黃劉欽漳，黃劉欽漳說他們打官司的土地都要給土地公用，那時候我、當時劉維德的爸爸（按：黃劉欽漳）、媽媽（按：黃陳秀妹）、哥哥（按：黃峻德）、嫂嫂在場，劉維德在日本沒有回來云云（見本院卷第2宗第48至52頁），然依卷附戶籍謄本所載，黃陳秀妹已於66年間死亡（見本院卷第2宗第109頁），證人所述是否確實為親身經歷的事實，即使考慮到那是40多年前的事，仍有可疑，尚難遽採。

5.被告雖另以其廟內的埔心福德祠沿革誌為證（見本院卷第1宗第83頁），但那是被告在訴訟外的片面陳述，不足以認定系爭使用同意書為真正，也不能證明被告所稱使用借貸契約的存在。

6.按卷附土地登記異動索引所示，劉維德前以系爭土地設定抵押權，向日商第一勸業銀行股份有限公司（現日商瑞穗銀行股份有限公司）借款，該抵押權嗣於88年12月2日因清償而塗銷（見地籍異動索引，本院卷第2宗第127頁），按金融機構辦理抵押貸款實務，劉維德不太可能不知道，系爭土地當時是由被告作為廟地而占有、使用，但即使如此，劉維德生前沒有請求拆屋還地，也只是單純的沉默，並非默示意思表示，不能與被告成立使用借貸的合意。

7.況且，依民法第464條規定，使用借貸契約為要物契約，以借用物之交付為生效要件，但本件並無證據證明，被告占有系爭土地，乃經劉維德交付，則被告所稱使用借貸契約要件不備，自不存在。

8.被告雖抗辯原告之主張有權利失效之情形云云，然查：，然查：

⑴查在私法領域內，當事人依其意思所形成之權利義務關係，基於契約自由原則，權利人雖得自由決定如何行使其基於契約所取得之權利，惟權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為倘其履行權利人所告知之義務，權利人即不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人在義務人履行其所告知之義務後忽又出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，本於誠信原則發展而出之法律倫理（權利失效）原則，應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則，而不能發生應有之效果（最高法院100年度台上字第1728號判決意旨參照）。

⑵權利人有相當之積極作為，足以引起義務人之正當信任者，才能構成權利失效。單純消極不行使其權利還不夠，還必須要「因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任」。理由在於：①義務人單方面的信賴，

尚不值得法律保障，只有在信賴是由權利人的行為所引起的情形下，才有援引誠信原則，從而構成權利失效之餘地；②單純消極不行使權利的事實，如何足以引起值得法律保障的正當信任，殊難想像，如果僅以單純不行使權利為要件，權利失效的法理內涵也將遭到掏空；③因單純不行使權利而致生權利行使之障礙者，已有消滅時效制度之適用，倘仍僅以權利人單純不行使權利為要件，而不以權利人的積極作為為必要，權利失效將與消滅時效混淆，進而有架空消滅時效制度的危險。

⑶本件被告抗辯原告長期不請求拆屋還地，致本件訴訟之請求有違民法第148條所定誠信原則云云，然如上述，原告單純不行使權利，不會構成權利失效；又原告所主張的物上請求權，應無權利失效之適用，否則將造成占有與所有永久分離，進而妨害社會經濟之結果情形。此部分抗辯於法無據，並無可採。

9.據此，被告在系爭土地上有系爭地上物，為無權占有，原告行使物上請求權，請求被告拆屋還地，為有理由，應予准許。

（三）關於返還不當得利之請求：

1.被告以系爭地上物無權占有系爭土地，無法律上之原因，受有使用、收益該部分土地之利益，致原告受有損害，構成不當得利，且被告所受利益依其性質不能返還，應依民法第181條規定，償還其價額，原告據以請求被告給付，為有理由，應予准許；又因系爭地上物並非供居住使用，不適用土地法第105條、第97條第1項規定，也沒有證據可以證明其租金行情低於申報地價年息百分之10，原告主張按此標準計算價額，為有理由，應予准許。

2.系爭土地113年1月公告地價每平方公尺8,094元（見土地登記謄本，本院卷第1宗第21頁），系爭地上物佔用面積合計495.1平方公尺，申報地價年息百分之10是320,587元（計算式：8094×80%×495.1×10%，小數點以下四捨五

入），起訴前5年部分合計為1,602,935元（計算式：320587×5），則原告償還不當得利請求，在此金額之範圍內為有理由，應予准許；逾此金額部分為無理由，應予駁回。

3.原告請求返還「相當於租金之利益」云云，乃以租金之減省對被告整體財產之增益，作為被告所受利益，惟不當得利制度旨在矯正無法律上原因之財產變動，利益、損害等概念，均應指具體個別的財產變動所生具體特定的利益、損害，原告此部分主張似有誤解，惟本院須依職權適用法律，即仍就原告主張並經本院採認之事實，准許原告此部分請求，附此敘明。

五、綜上所述，原告行使物上請求權，請求被告將系爭土地上之系爭地上物拆除，並將土地回復原狀後，返還與原告，並本於不當得利之法律關係，請求被告給付1,602,935元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨被告應自起訴狀繕本送達翌日起至拆除地上物返還土地之日止，按年給付原告320,587元，為有理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第4項。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民

事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第四庭　法　官　孫健智

正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　彭明賢