臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第121號

原　　告	明華建築開發股份有限公司
法定代理人	蕭國華
原　　告	祭祀公業蕭光孕
法定代理人	蕭協春
前列二人共同訴訟代理人	張宗存律師
被　　告	蕭朝吉
	蕭玉柱
	蕭芳信
	蕭芳遠
	蕭仁榮（蕭隆盛之繼承人）
	蕭平種（蕭勳之繼承人）
	蕭平賜（蕭樹苡之繼承人）
	蕭木籐（蕭壬寅之繼承人）
	蕭瑞彬（蕭壬寅之繼承人）
	蕭名彥（蕭樹寅之繼承人）
前列十人共同訴訟代理人	陳葳蒨律師
被　　告	江蕭嬌容（蕭萬敦之繼承人）
	賴蕭嬌娥（蕭萬敦之繼承人）
	蕭自由（蕭隆盛之繼承人）
	蕭ＯＯ（蕭隆盛之再轉繼承人）
	蕭ＯＯ（蕭隆盛之再轉繼承人）
兼前列二人共同法定代理人	蕭仁貴
被　　告	蕭秀玉（蕭隆盛之繼承人）
	蕭秀日（蕭隆盛之繼承人）

周慶林（蕭隆盛之再轉繼承人）
周啓雄（蕭隆盛之再轉繼承人）
周啓賀（蕭隆盛之再轉繼承人）
周芳玲（蕭隆盛之再轉繼承人）
周靜淑（蕭隆盛之再轉繼承人）
蕭林郎
蕭平貴（蕭勳之繼承人）
蕭平益（蕭勳之繼承人）
蕭平隆（蕭勳之繼承人）
蕭昌峻（蕭樹苡之繼承人）
蕭平鏞（蕭樹苡之繼承人）
蕭慧玲（蕭樹苡之繼承人）
蕭俊弘（蕭樹全之繼承人）
蕭俊男（蕭樹全之繼承人）
蕭陳月（蕭樹全之繼承人）
蕭俊傑（蕭上秦之繼承人）
蕭俊齊（蕭上秦之繼承人）
蕭錦（蕭上秦之繼承人）
蕭秀疋（蕭上秦之繼承人）
蕭財政（蕭壬寅之繼承人）
蕭碧鴻（蕭壬寅之繼承人）
蕭幸君（蕭壬寅之繼承人）
蕭孟華（蕭壬寅之繼承人）
劉蕭現（蕭壬寅之繼承人）
呂蕭隨（蕭壬寅之繼承人）
劉克昌（蕭壬寅之再轉繼承人）
劉炳林（蕭壬寅之再轉繼承人）
劉春李（蕭壬寅之再轉繼承人）
劉家豪（蕭壬寅之再轉繼承人）
劉思嫻（蕭壬寅之再轉繼承人）
劉思瑩（蕭壬寅之再轉繼承人）

蕭永豐
蕭伯榮（蕭丁遇之繼承人）
蕭伯昇（蕭丁遇之繼承人）
蕭秀美（蕭丁遇之繼承人）
蕭秀貞（蕭丁遇之繼承人）
蕭鎂妤（蕭丁遇之繼承人）
文巽洋（蕭丁遇之繼承人）
文建鋐（蕭丁遇之繼承人）
文巽舟（蕭丁遇之繼承人）
蕭清源（蕭惟訪之繼承人）
蕭玉宇（蕭惟訪之繼承人）
蕭玉雅（蕭惟訪之繼承人）
劉聰鏸（蕭惟訪之再轉繼承人）
劉榮智（蕭惟訪之再轉繼承人）
劉嘉文（蕭惟訪之再轉繼承人）
劉淑伶（蕭惟訪之再轉繼承人）
蕭木藤
蕭讚煌（蕭上偉之繼承人）
蕭讚塑（蕭上偉之繼承人）
蕭辨（蕭上偉之繼承人）
蕭秀媚（蕭上偉之繼承人）
蕭東炳（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）
蕭智仁（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）

兼上一人訴
訟代理人　蕭東鹿（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）
被　　告　范蕭秀娥（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）
蕭秀鳳（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）
蕭湘儒（蕭維欽、蕭秀滿之繼承人）
蕭中明（蕭樹寅之繼承人）
蕭麗華（蕭樹寅之繼承人）

上列當事人間請求拆屋還地事件，本院於民國108年11月12日言

詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告祭祀公業蕭光孕負擔百分之十，餘由原告明華建築開發股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。民事訴訟法第255條第1項第2、3、5款定有明文。本件原告於起訴後，先於民國（下同）107年7月30日具狀補正被繼承人蕭萬敦、蕭隆盛、蕭勳、蕭樹苡、蕭樹全、蕭上秦、蕭壬寅、蕭丁遇、蕭惟訪、蕭上偉、蕭維欽等人之繼承系統表及繼承人戶籍謄本，並提出更正起訴狀；再於107年10月24日追加被告蕭平種、蕭平益及蕭平隆等占用彰化縣○○鄉○○段436、436之1、439、439之1、440及441地號土地部分；復於108年1月12日具狀撤回被告蕭竹部分，並撤回訴之聲明第一項；因被告蕭秀滿於107年10月28日死亡，原告於108年4月19日具狀聲明由繼承人蕭東應、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳、蕭湘儒承受訴訟；因被告蕭樹寅於107年12月8日死亡，原告再於108年3月29日具狀聲明由繼承人蕭中明、蕭名彥及蕭麗華承受訴訟；又於108年2月15日具狀追加蕭勳之繼承人蕭平貴；於108年4月9日依現況複丈成果圖測量結果（即附圖）更正訴之聲明；末於108年5月7日撤回彰化縣田中地政事務所107年12月13日土測字第1461號複丈成果圖編號A部分之訴訟；核原告所為訴之變更、追加，合於前揭法條規定，應予准許。

（二）本件被告除蕭朝吉、蕭玉柱、蕭芳信、蕭芳遠、蕭仁榮、

蕭平種、蕭平賜、蕭木籐、蕭瑞彬、蕭名彥、蕭ＯＯ、蕭ＯＯ、蕭仁貴、蕭平益、蕭俊齊、蕭清源、蕭智仁、蕭東應外，其餘被告受合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告方面：

（一）訴之聲明：一、被告蕭朝吉應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○○號土地上，附圖編號B，面積72.29平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華建築開發股份有限公司（下稱原告明華公司）。二、被告蕭玉柱應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○○號土地上，附圖編號C，面積79.37平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。三、被告蕭萬敦之繼承人江蕭嬌容、賴蕭嬌娥應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號D，面積27.24平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。四、被告蕭芳信應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號E1，面積68.72平方公尺之建物及地上物、及坐落於同段461-6地號土地上，附圖編號E2，面積29.68平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。五、被告蕭隆盛之繼承人蕭自由、蕭仁貴、蕭仁榮、蕭秀玉、蕭秀日、蕭ＯＯ、蕭ＯＯ、周慶林、周啟雄、周啟賀、周芳玲及周靜淑應將坐落於○○鄉○○段461-6地號土地上，附圖編號F，面積92.87平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。六、被告蕭林郎應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號G，面積25.34平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。七、被告蕭芳遠應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號H 1，面積77.59平方公尺之建物及地上物、坐落於同段461- 1地

號土地上，附圖編號H2，面積24.52平方公尺之建物及地上物、及坐落於同段461-4地號土地上，附圖編號H3，面積39.76平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。八、被告蕭樹寅之繼承人蕭中明、蕭名彥及蕭麗華應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號I1，面積64.12平方公尺之建物、及坐落於同段463-6地號土地上，附圖編號I2，面積36.69平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。九、被告蕭勳之繼承人蕭平貴、蕭平種、蕭平益及蕭平隆應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號J，面積59.42平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十、被告蕭樹苡之繼承人蕭平賜、蕭昌峻、蕭平鏞及蕭慧玲應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號K1，面積37.56平方公尺之建物及地上物、及坐落於同段463-2地號土地上，附圖編號K2，面積52.61平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十一、被告蕭樹全之繼承人蕭俊弘、蕭俊男及蕭陳月應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號L，面積53.68平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十二、被告蕭上秦之繼承人蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦及蕭秀疋應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號M1，面積40.86平方公尺之建物及地上物、坐落於同段432-10地號土地上，附圖編號M2，面積5.54平方公尺之建物及地上物、及坐落於同段432-9地號土地上，附圖編號M3，面積147.18平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十三、被告蕭壬寅之繼承人蕭木藤、蕭瑞彬、蕭孟華、劉蕭現、呂蕭隨、蕭財政、蕭碧鴻、蕭幸君、劉克昌、劉炳林、劉春李、劉家豪、劉思嫻及劉思瑩應將坐落於○○鄉○○段432-6、458、458之1、458之2地號土地上，附圖編號N，面積118.81平方

公尺，附圖編號V1，面積16.20平方公尺之建物及地上物、及坐落同段458-1地號土地上，附圖編號V2，面積80.69平方公尺之建物及地上物、及坐落同段458-2，附圖編號V3，面積81.06平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司及祭祀公業蕭光孕。十四、被告蕭永豐應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號O，面積83.57平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十五、被告蕭丁遇之繼承人蕭伯榮、蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐及文巽舟應將坐落於○○鄉○○段432-2地號土地上，附圖編號P，面積48.13平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十六、被告蕭惟訪之繼承人蕭清源、蕭玉宇、蕭玉雅、劉聰鏸、劉榮智、劉嘉文及劉淑伶應將坐落於○○鄉○○段433地號土地上，附圖編號Q1，面積49.75平方公尺之建物及地上物、坐落同段432地號土地上，附圖編號Q2，面積18.79平方公尺之建物及地上物、坐落同段432地號土地上，附圖編號Q3，面積17.65平方公尺之建物及地上物、坐落同段432-2地號土地上，附圖編號Q4，面積2.70平方公尺之建物及地上物、坐落同段433-7地號土地上，附圖編號Q5，面積130.92平方公尺之建物及地上物、坐落同段433-9地號土地上，附圖編號Q6，面積65.29平方公尺之建物及地上物、及坐落同段433-8地號土地上，附圖編號Q7，面積2.36平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十七、被告蕭木藤應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號R1，面積74.48平方公尺之建物及地上物、及坐落同段433-2地號土地上，附圖編號R2，面積5.03平方公尺之建物及地上物、及坐落同段432-1地號土地上，附圖編號R3，面積49.61平方公尺之建物及地上物、及坐落同段433-1地號土地上，附圖編號R4，面積2.55平方公尺之建物及地上物、及坐落同段434

地號土地上，附圖編號R5，面積0.39平方公尺之建物及地上物拆除，坐落於○○鄉○○段○○○○號土地上，附圖編號U，面積40.36平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司及原告祭祀公業蕭光孕。十八、被告蕭上偉之繼承人蕭讚煌、蕭讚塑、蕭辨及蕭秀媚應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○號土地上，附圖編號S1，面積144.64平方公尺之建物及地上物、及坐落同段432-5地號土地上，附圖編號S2，面積9.17平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。十九、被告蕭維欽之繼承人蕭東應、蕭東炳、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳、蕭秀滿及蕭湘儒應將坐落於○○鄉○○段○○○○○○○號土地上，附圖編號T1，面積9.34平方公尺之建物及地上物、及坐落於同段432-7地號土地上，附圖編號T2，面積45.64平方公尺之建物及地上物拆除，並將該部分之土地返還予原告明華公司。訴訟費用由被告負擔。願供擔保，請准予宣告假執行。

（二）前項土地（下稱系爭）為原告明華公司及祭祀公業蕭光孕所有，此有土地登記第一類謄本為證（原證1），附圖編號A至V均係未辦理保存登記之建物，編號A建物係被告蕭竹所建，編號B為被告蕭朝吉所建，編號C為被告蕭玉柱所建，編號D為蕭萬敦（歿）所建，編號E為蕭芳信所建，編號F為蕭隆盛（歿）所建，編號G為被告蕭林郎所建，編號H為被告蕭芳遠所建，編號I為被告蕭樹寅（歿）所建，編號J為蕭勳（歿）所建，編號K為被告蕭樹苡（歿）所建，編號L為蕭樹全（歿）所建，編號M為被告蕭上泰（歿）所建，編號N、V為蕭壬寅（歿）所建，編號O為蕭永豐所建，編號P為蕭丁遇（歿）所建，編號Q為蕭惟訪（歿）所建，編號R為蕭木藤所建，編號S為被告蕭上偉（歿）所建，編號T為蕭維欽（歿）所建，編號U為被告蕭木藤所建，其各自佔用土地之面積詳如附表所示。上開建物及地上物均未經土地所有權人明華公司及祭祀公業蕭光孕同意而無權

佔用，故請求渠等拆屋還地，茲析論如下：

⑴按「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」，民法第767條第1項定有明文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年台上字第1120號裁判參照）。

⑵經查，被告蕭竹等人未經土地所有權人即明華公司及祭祀公業蕭光孕同意，興建如附圖編號A-V之建物，無權占有系爭土地，原告等自得基於所有權，依民法第767條第1項向被告蕭竹等人訴請拆屋還地。

（三）就社頭鄉公所108年5月24日函覆資料陳述意見如下：

⑴對於社頭鄉公所檢送祭祀公業「公業蕭光孕」、「公業蕭德儀」及「公業蕭深泉」之申報、備查及核發派下員全員證明書等相關資料，其形式上真正，原告不爭執。

⑵承上，就上開祭祀公業之申報、備查等相關資料，能證明何事，則有疑義。被告蕭朝吉等人於108年4月9日之民事答辯狀中請求鈞院調閱上開資料欲證明有「分管」之事實，被告蕭清源同日之民事答辯狀亦為相同之主張，惟觀諸社頭鄉公所檢送之「公業蕭光孕」、「公業蕭德儀」及「公業蕭深泉」等相關資料，包括派下全員系統表、派下現員名冊等，實無從證明被告等人所謂「分管」之事實，被告仍應就「分管」之事實負舉證之責，證明係自何時、何人與何人之間、就何筆土地、基於何種目的而成立之分管協議，其空言主張「分管」實難遽採。

（四）被告蕭清源於108年4月9日之民事答辯狀中主張，原告祭祀公業蕭光孕為未辦理法人登記之祭祀公業，其正確名稱應為「公業蕭光孕」，故主張原告起訴狀所載之當事人名稱有誤云云，惟被告上開主張顯有誤解：

⑴依據祭祀公業條例第3條第1項規定：「祭祀公業：由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體」可知，「祭祀公業」應為正確之名稱，而非「公業」；至於祭祀公業第21條以下之法人登記事項，係規範祭祀公業如何辦理法人登記等行政事項，若未於期限內完成法人登記，則依同條例第50條以下之規定處理，但祭祀公業是否為法人登記，實與祭祀公業之名稱無關；況且，若（假設）取得法人登記後，依祭祀公業第21條第4項之規定，原告祭祀公業蕭光孕應改為「祭祀公業法人蕭光孕」，亦非公業蕭光孕。

⑵另參酌鈞院108年度訴字第419號民事判決（祭祀公業張獅、祭祀公業張榜士）、107年度訴字第927號民事判決（祭祀公業陳合發）、107年度訴字第804號民事判決（祭祀公業集奉社）、106年度訴字第590號民事判決（祭祀公業江廷寶）、106年度訴更（一）字第1號民事判決（祭祀公業鄭貴），均以「祭祀公業」作為當事人之名稱，而非「公業」；最高法院106年度台上字第412號民事判決（祭祀公業廖君惠）、107年台上字第2091號民事判決（祭祀公業蔡元昔）、108年度台上字第699號民事裁定（祭祀公業吳左記），亦均以祭祀公業為當事人名稱。

⑶另查詢維基百科之記載：「祭祀公業，又稱祭田，為臺灣相當特殊的社會團體，是以祭祖為目的所設立之獨立財產，淵源於宋代時之『祭田』。其名稱多為享祀人之名稱或公號，除稱之祭祀公業外，尚有公業、祀業、嘗、祖嘗、祖公田、祖公烝、大公田或公山等，或以郡望、宗祠、堂號、公號、家號或其他家族名義等，及其他於土地登記簿上的稱法…（略）」（附件1）。由此可知，「公業」應是「祭祀公業」之簡稱，兩者意義相同。

⑷綜上，雖土地登記謄本之所有權人欄位記載：「公業蕭光孕」，但此為簡稱，並非正式之稱謂，參酌祭祀公業條例之法律用語，以及法院判決實務上關於祭祀公業之稱謂，

應認本案原告「祭祀公業蕭光孕」為正確之稱謂。

（五）就被告占用之部分補充意見如下：

⑴被告蕭芳遠部份：經被告派員訪查，彰化縣田中地政事務所107年11月5日土地複丈成果圖（下稱現況圖）所示編號H1（占用土地461-2）、H2（占用土地461-1）現確為被告蕭芳遠所占用，如附件1照片所示。

⑵現況圖編號K2（占用土地463-2）部份，現由被告蕭俊弘、蕭俊男占有使用，該建物為蕭樹苡所興建，如附件2照片所示。

⑶現況圖編號I1（占用土地463-5）、I2（占用土地）為蕭樹寅所建，其中I1部份現由被告蕭名彥占有使用，I2部份使用狀況不明，如附件3照片所示。

⑷現況圖編號U（占用土地451）之鐵皮建物，為被告蕭木藤所建，現亦為蕭木藤使用中，如附件4所示。

⑸現況圖編號R3（占用土地432-1），應由蕭維欽所興建，現由被告蕭東應使用中，如附件5照片所示。

⑹現況圖V1（占用土地458）、V2（占用土地458-1）、V3（占用土地458-2）部份：V1部份已拆除，V2建物應為被告蕭木藤所興建，V3建物為被告蕭瑞彬所興建，如附件6照片所示。

（六）就被告蕭清源108年9月18日之民事答辯二狀補充意見如下：

⑴關於「公業蕭光孕」及「祭祀公業蕭光孕」之名稱問題，原告已於108年7月23日之民事陳報狀中說明，茲不贅述。退步言之，原告名稱記載「公業蕭光孕」或「祭祀公業蕭光孕」並不影響當事人之同一性，更不影響訴訟程序之進行，被告之抗辯實屬吹毛求疵，應無理由。

⑵被告蕭清源主張其所占用之土地為其「分管」之土地，此為原告所否認，被告應「分管協議」負舉證之責，所謂「分管協議」之具體內容為何？係何時、何地、何人、以何種方式成立？如原告訴代於108年9月17日言詞辯論程序所

述，前任管理人蕭文聖於昭和14年即民國28年死亡，之後公業均未再選任管理人，直到101年才又選任訴外人蕭協春為管理人，期間將近70年的時間無管理人，亦未召開派下員大會，實難認定派下員之間就公業土地之使用及分配曾達成「分管協議」。況且，被告所抗辯之「分管協議」並無任何書面或公示方法，原告明華公司在買受土地之前亦無從知悉，被告辯稱原告明華公司明知有分管協議云云，實無可採。

（七）另就被告蕭俊傑等人於108年9月17日庭呈之民事補充答辯狀部份，被告蕭俊傑等人主張其所繼承父親蕭上秦如現況圖所示之M1、M2及M3房屋及坐落土地，本屬於被告等人應分配之繼承房地，已占有使用系爭土地多年，應有使用權云云。惟原告否認蕭俊傑等人就系爭土地有使用權，系爭土地屬明華公司所有，先前亦無分管協議存在，被告之抗辯應無理由。

（八）另就被告蕭東應等人於108年9月17日庭呈之民事補充答辯狀陳述意見如下：

⑴蕭東應等人之答辯狀內容與上開蕭俊傑等人之答辯狀內容大同小異，補充意見同上所述。

⑵答辯狀內容第3頁以下主張被告蕭東應等人有優先購買權，惟此部份與本案拆屋還地之訴訟無關，被告縱有（純係假設）優先購買權，亦非合法占有、使用系爭土地之權源，如被告仍有爭議，應另訴請求確認優先購買權存在並主張買賣契約無效，而非於本件拆屋還地訴訟中直接主張優先購買權。

（九）另被告所提之書證2：分家契約書，其真實性仍有可疑，且其內容無法證明與系爭土地有何關係，被告等人據此主張渠等應分配之繼承房地即為系爭土地，實難採信。

二、被告方面：

（一）被告蕭朝吉、蕭玉柱、蕭芳信、蕭芳遠、蕭仁榮、蕭平種、蕭平賜、蕭木籐、蕭瑞彬、蕭名彥部分：

⑴本件被告等均為祭祀公業蕭光孕（下稱系爭公業）之派下員，佔用系爭土地由來已久：蓋系爭公業約於日治時期明治39年即清朝末期設立以來，派下員即佔用系爭土地，迄今已長達114年以上。派下各房之間，已有分管之意思表示合致，否則當無由各自佔據系爭土地特定部份。懇請鈞院向彰化縣社頭鄉公所調閱祭祀公業蕭光孕所有申報、備查、公告、核發派下全員證明書等所有相關資料。明瞭系爭公業之設立、由來、派下各房之情形，以之與107年9月13日土地複丈成果圖為核對，當有必要調查予以釐清，藉以佐證被告等所主張之分管事實。

⑵查被告等均為公業蕭光孕、公業蕭德儀、公業蕭深泉之派下員。蓋蕭德儀為先祖第十二世公、蕭光孕為先祖第十三世公、蕭深泉為第十四世公，茲有社頭鄉公所函復之「公業蕭深泉沿革」（被證一）第3點淵源來歷可證。

⑶系爭東興段461、463、432地號土地原係公業蕭德儀名下所有之土地，茲有社頭鄉公所函復之「公業蕭德儀」不動產清冊可稽，而從公業蕭德儀之派下全員系統表（被證二），可看出公業蕭德儀設立人為蕭光孕，其有四子而分成四房；然第四房倒房，故目前僅存三房。惟系爭東興段461、463、432地號土地莫名經公業蕭德儀前管理人蕭協春出賣予原告明華公司，茲有地籍異動索引佐證（被證三）。

⑷被告就系爭土地具佔有使用權源：

①查社頭鄉公所函復資料中，蕭協春101年10月1日申報之「公業蕭德儀沿革」（被證四），其上載「第1點創立年代：本公業設立於清朝嘉慶末年。」、「第3點淵源來歷：本公業先祖仕孝公（十世）於清康熙末年遷徙來台…開基創業以冀期後代子孫綿遠流長」、「第7點…本公業之土地設置三合院，正廳供奉待儀公即德儀公及歷代祖先，其餘供派下員居住。」，而公業蕭德儀設立宗旨，在於使子孫奉祀祖先外，並使子孫以此產業安住、得使宗族綿遠流

長，顯然系爭東興段461、463、432地號土地，係供作派下員居住，此為公業蕭德儀設立目的之一。

②又被告等先祖自清朝間即佔用系爭土地，並於其上建屋安居，迄今已100餘年。蓋「祭祀公業，不僅為派下各自之利益而存在，且具有超越於此利益之共同目的。」、「又祭祀公業，如係由卑親屬遵照尊長之意思而設立者，設立後若欲變更其目的，則自應由總派下協商同意，始得為之。」（被證五），是以，前管理人蕭協春將系爭土地出賣予原告明華公司，顯然悖於公業蕭德儀設立宗旨，其法律行為究否具瑕疵，當甚有可議之處。此部份，被告當待蒐集相關資料後，再行考慮如何主張及請求。

⑸本案系爭土地確有分管之實，原告之主張顯屬無據：

①由被告所繪製之分管圖（被證六），當知公業蕭德儀之大房長子、二子、三子、四子係居住於系爭東興段425地號土地（如粉紅色螢光筆標示）；而公業蕭德儀之大房五子、六子係居住於系爭東興段461、462、463地號土地；公業蕭德儀之二房三子、三房三子係居住於系爭東興段432、460地號土地；公業蕭德儀之三房長子係居住於系爭東興段451、458地號土地。參諸被證四證實被告暨其先祖長期居住於系爭土地上之狀況，更知派下員間具分管契約，而系爭土地為分管之事實狀態。

②又公業蕭德儀之派下間就系爭土地具有分管契約，此為原告明華公司所明知，其為本案之主張，屬權利濫用，當違反民法第148條之誠信原則：「惟按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟不動產之受讓人若知悉讓與人已就該不動產與第三人間訂有債權契約，而猶惡意受讓該不動產所有權，以行使物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，自應駁回其請求。故如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求

實質公平與妥當。」、「倘上訴人就系爭土地與邱陳早間有使用借貸關係，該使用借貸關係於邱陳早死亡後，由邱惠觀等人、上訴人及其他繼承人繼承，而被上訴人於買受系爭土地明知其情時，則被上訴人行使物上請求權，有無違背誠信原則，是否以損害他人為主要目的，構成權利濫用，屬上訴人重要之攻擊方法，原審悉未予調查審究，即謂其未能提出證據證明，且縱所稱屬實，亦無從對抗被上訴人云云，自有可議。」最高法院107年度台上字第2347號判決內容可供參考（被證七）。

⑹被告蕭玉柱所居住於107年11月5日土地複丈成果圖編號C、坐落地號461-10，其測量面積範圍應有錯誤。被告蕭芳遠部份並未佔用系爭成果圖編號H2、坐落地號461-1。被告蕭樹苡之繼承人蕭平賜部份並未佔用系爭成果圖編號K2、坐落地號463-2。被告蕭樹寅之繼承人蕭名彥部份並未佔用系爭成果圖編號I2、坐落地號463-5。被告蕭木藤部份並未佔用系爭成果圖編號R3、坐落地號432-1，及系爭成果圖編號U、坐落地號451。被告蕭壬寅繼承人蕭瑞彬、蕭木藤部份並未佔用系爭成果圖編號V1、V2、V3，分別坐落地號458、458-1、458-2。被告蕭壬寅繼承人蕭瑞彬、蕭木藤所使用系爭成果圖編號N、坐落地號432-6，為公媽廳，徵諸祭祀公業以祭祀為設立目的，祭祀地點為延續祭祀事宜之重要場所，且具有祭祀傳承派下之重要意涵，原告應受前手使用目的之拘束，而不得主張拆除。

⑺「公業蕭光孕」與「祭祀公業蕭光孕」顯不相同，當事人適格有所疑義：

①「查『權利主體不同，不得辦更名登記』，本部68年5月7日台內地字第14060號函釋有案。是祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同時，若無法檢具更名前後權利主體相同之證明文件，不得據以辦理土地所有權更名登記。本此，祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權

人名稱一致，前經本部88年10月26日台內民字第8882502號函釋有案。本案祭祀公業派下全員證明書所載標的名稱，與土地登記簿記載所有權人名稱不同，不宜由原核發機關逕行更正派下全員證明書，仍請依祭祀公業條例相關規定辦理。」內政部97.10.2內授中民字第0970035462號函可供參考。

②本件原告以「祭祀公業蕭光孕」起訴，然系爭東興段451、452土地登記謄本上所載之所有權登記名義人為「公業蕭光孕」，按上開見解「祭祀公業公告及派下全員證明書所載標的名稱，應與土地登記簿記載所有權人名稱一致」，則顯然原告起訴之當事人，與土地登記簿記載所有權人名稱並不一致，當有當事人適格之疑義。

⑻原告之主張顯與證據不符：原告明華公司當知系爭土地供派下員居住使用，而派下員對公業土地具佔有使用權源：查系爭東興段461、463、432地號土地既原係公業蕭德儀名下，該土地其上形成三合院式傳統聚落，現實上外觀即為如此，以一般人之目測即知為臺灣傳統三合院似古蹟之建築樣式。故原告明華公司於購買前，必對系爭土地為相關之調查及規劃，否則原告明華公司如何知道107年11月5日土地複丈成果圖使用人概況？想必當已知悉派下員分管使用之現實狀況，又既知系爭土地既為公業蕭德儀所有，復依臺灣傳統社會習慣，系爭土地當供派下員為使用、收益，此為社會一般常態，其事實為一般所周知，按最高法院28年上字第2379號判例要旨，當屬民事訴訟法第278條第1項事實於法院已顯著者，並為臺灣民事習慣調查報告所明載（被證八）。為此，既派下員對系爭土地有使用、收益權，復有明確一看即知之占有使用外觀，原告明華公司於前次開庭辯稱「無法證明被告就系爭土地有占有使用權源」、「在購買系爭土地前亦不知悉」等主張，當非可採。

⑼系爭土地確具分管協議存在：

①由被證六分管圖所示，當知派下員間有實際上劃定使用範圍，長年來對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之部分未予干涉，歷時長久，茲有被證四公業蕭德儀沿革所載可證。是以，不論有無選任管理人，抑或有無召開過派下員大會，各自占有管領部份此一事實，既然自清朝嘉慶末年以來持續占有而未中斷迄今，顯然一定有分管協議為基礎，否則無由形成歷時如此長久之占有聚落狀態。原告開庭所主張「…祭祀公業是處於無管理人的狀態，而且也未曾召開過派下員大會，不可能就祭祀公業的土地使用問題成立分管協議」係屬錯誤。

②退萬萬步言，縱鈞院認未有書面明示之分管協議，但亦有默示之分管協議。「養殖登記證之申請既須載明實際養殖範圍及經實際查勘，並佐以證人關於各自有養殖位置之情形已持續多年，且未發生糾紛之陳述，推知共有人有實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之部分未予干涉，並歷時長久，而得認有默示分管契約存在。」最高行政法院103年度判字第443號判決要旨可供參考。

③「所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（參照本院21年上字第1598號及29年上字第762號判例意旨）。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。」最高法院98年度台上字第

633號民事判決要旨亦可參考。

④為此，原告明華公司本應受分管契約所拘束，其提起本件訴訟，當有違誠信原則，並以損害被告等為目的，而構成權利濫用，茲有被證七最高法院見解可參考。

⑩被告蕭玉柱所使用部份經被告蕭玉柱實地測量，其使用範圍僅約45.5平方公尺（計算式：寬6.5m*深7m＝45.5㎡），故107年11月5日土地複丈成果圖編號C部份面積，並非真實。

⑪並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決願供擔保請求准予宣告免為假執行。

（二）被告蕭ＯＯ、蕭ＯＯ、蕭仁貴、蕭平益部分：

⑴原告應該是公業蕭光孕，而管理人有另行選任，故當事人適格及代理人的狀況恐有疑慮，請求向社頭鄉公所調閱公業蕭光孕相關資料。

⑵對社頭鄉公所回函件無意見。

⑶聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（三）被告蕭清源部分：

⑴原告明華公司起訴主張被告蕭清源無權占有其所有坐落系爭432、433、433-7、433-9地號土地，如啟狀附圖編號Q部分所示之建物，請求被告等蕭惟訪之繼承人，將起訴狀附圖所示，編號Q之建物拆除，將土地返還原告明華公司云云。

⑵原告主張被告應返還之土地，均為原告明華公司向公業蕭光孕、公業蕭德儀或公業蕭深泉所購買，而被告蕭清源均為上開祭祀公業之派下員，且因上開祭祀公業均係自清朝末期即設立迄今，設立後派下各房之間訂有分管協議，各房均按分管協議使用土地並興建房屋使用，且均以公款支付使用土地部分之地價稅，作為使用土地之對價。而本件原告明華公司主張被告蕭清源應拆除之建物，部分興建迄今已超過百年，且為原告明華公司向前手購買時所明知，原告主張被告為無權占有，顯屬無據。

⑶請求鈞院向彰化縣社頭鄉公所（地址：彰化縣○○鄉○○路○段○○○號）調閱「公業蕭光孕」、「公業蕭德儀」或「公業蕭深泉」有申報、備查、公告、核發派下全員證明書等所有相關資料。為明瞭上開三祭祀公業之設立、由來、派下各房之情形，以之與107年9月13日土地複丈成果圖為核對，當有必要調查予以釐清，藉以佐證被告等所主張之分管事實存在。

⑷按不動產登記係由國家機關作成，其真實之外觀強度極高，本應確保其登記之公示性，將登記事項賦予絕對真實之公信力，此乃土地法第43條規定「依本法所為之登記有絕對效力」之所由設，申言之，不動產物權登記乃依土地登記相關法令之嚴格適用下，為定型性處理而作成，堪推認其登記內容為真實一事，乃依蓋然性相當高之經驗法則所應然，經依土地登記法令完成登記之事實存在時，於生活經驗法則上，通常均係彰顯該登記所示權利內容為存在，即可推定該權利為存在之證明。是以，否定登記內容為真實之人，就其據以否定所主張之事實，須舉證至使受訴法院確信其真實之程度，即應負舉證責任。

⑸按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；又依土地法所為之登記，有絕對效力，民法第758條第1項、土地法第43條分別定有明文。是以，依土地法所為之登記事項有絕對真實之公信力，非登記名義之人尚不得自稱為真正權利人而可對他人行使物上請求權。查原告祭祀公業蕭光孕並非系爭土地之登記名義人之事實，有原告提出之土地登記簿謄本可稽；則原告祭祀公業蕭光孕主張其為系爭土地之所有權人，既與具絕對效力之登記內容有違，則依上開法律之規定，自僅土地登記之名義人「公業蕭光孕」，方得依法行使土地所有人之物上請求權，原告「祭祀公業蕭光孕」並不得行使土地所有人之物上請求權，而提起本訴。再者「公業蕭光孕」於未辦妥祭祀公業法人或財團法人登記之前，仍屬非法人

團體，性質上雖屬於祭祀公業，然並不因祭祀公業條例之施行，即使「公業蕭光孕」當然更名為「祭祀公業蕭光孕」。至於原告於108年7月23日陳報狀提出之判決，相關當事人名稱本即包含「祭祀公業」字樣，與本件土地登記簿記載之所有權人名稱並不包含「祭祀」之情形並不相同，而維基百科之記載，無法據此認定原告得以「祭祀公業蕭光孕」主張非土地登記所有權人之權利，原告起訴狀之記載，確實有誤。原告之起訴程式亦有疏漏，依法鈞院自應將原告之訴予以駁回。

⑹依社頭鄉公所108年5月24日函覆之「公業蕭光孕」、「公業蕭德儀」及「公業蕭深泉」之申報、備查及核發派下全員證明書等資料，均可證明被告蕭清源為上開公業之三房長子子孫，確實為公業之派下員。且依公業蕭德儀沿革中，關於歷年管理與祭祀情形第五點，已明確記載「本公業之土地設置三合院，正廳供奉儀公即?儀公即歷代祖先，其餘供派下員居住。」，且依附件分管圖所示，被告蕭清源目前占有使用之土地，本即屬公業所有，上開使用之情形，為原告明華公司買受之土地前所明知，原告明華公司主張被告為無權占有，顯屬無據。

⑺並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決願供擔保請求准予宣告免為假執行。

（四）被告蕭玉宇、蕭玉雅、劉聰鏸、劉榮智、劉嘉文、劉淑伶、蕭俊傑、蕭俊齊、蕭錦、蕭秀疋、蕭東鹿、蕭智仁、范蕭秀娥、蕭秀鳳部分：除被告蕭俊齊、蕭東鹿、蕭智仁外均未於最後言詞辯論期日到場，據其之前具狀陳述如下：

⑴被告等人所繼承之系爭土地，有磚造樓房及平房建物，系爭土地是自從祖先蕭德儀以後歷經7代繼承下來，一百多年來宗親之間皆無爭議，自祭祀公業蕭德儀、公業蕭光孕於101年8月及11月，經社頭鄉公所核發派下員系統表，派下員名冊證明書後成立（成立法源依據是96年12月2日公布實施的祭祀公業條例），本來該屬於被告等人所繼承房

地產，一夕間變成公業蕭德儀、公業蕭光孕派下員共有土地財產（公業成立時派下員122人，只有被告蕭清源及另外23位派下員完全未繼承到居住房地產），蕭協春任公業管理人時，不依祭祀公業條例法之明訂律法行事，不積極召開臨時委員會議及派下員大會，議決公業財產之處分及其他派下權利義務有關事項加以議決之義務；把派下員共有財產當成自己財產處理，無視法律存在及不顧全體派下員權益。違法事項如下：1.違反祭祀公業條例法第14條，未於1年內定立其規約。2.違反祭祀公業條例法第50條，未於3年內登記為祭祀公業法人或成立財團法人。3.違反祭祀公業條例第30條（派下員大會之召開及議決事項）及第33條（祭祀公業法人派下員大會一般決議與特別決議通過之決數）；未經開派下員大會議決事項如下：①出售公業土地62筆又不顧全體公業派下員權益及居住於被賣出土地之派下員權益，違法賣給無血緣關係之訴外人蕭國華（明華公司法定代理人）。②地政士變更及費用支出。③公業土地分割。④聘請律師提告派下員費用支出。⑤出售公業土地62筆出售價格之開銷費用。⑥簽訂契約提供公業土地○○○鄉○○段435、449、452、453、460、462、748、759八筆計劃道路用地），無償且無條件供明華公司及其繼受人永久通行使用。⑦公業於社頭鄉農會已有存款存摺由財務蕭清源派下員保管，為何自行決定另外開立帳戶及保管人。⑧公業銀行帳戶開立及印鑑章變更。⑨派下員28位聯名寄存證信函，已明確告知要買回各自居住房地，並要求依祭祀公業條例法，議決公業財產之分以保障淆有派下員權益，公業管理人蕭協春竟然置之不理。⑩依法應取得派下員三分之二以上書面之同意，始得處分公業之財產，公業管理人蕭協春竟敢在只有二分之一派下員同意就出售公業之土地財產。⑪管理人蕭協春未依法對被告蕭清源、蕭玉宇等7人，進行對系爭土地有地上權之書面優先購買通知。

⑵公業管理人蕭協春不顧公業派下員權益，於107年7月24日，經過半數派下員同意解任，經社頭鄉公所107年8月3日社鄉民字第0000000000-0-0號函核准予備查。新任公業蕭光孕、公業蕭德儀管理人蕭竹選任一案，經社頭鄉公所107年8月7日，社鄉民字第0000000000- 0- 0號函核准予備查，公業管理人蕭竹107年9月25日辭職，經過半數派下員同意，選任蕭平益、蕭仁貴及蕭啟男為新任公業管理人，經社頭鄉公所107年9月28日，社鄉民字第1070015703號函核准予備查，公業蕭光孕、公業蕭德儀管理人再次變動特此說明；前公業管理人蕭協春被解任，已喪失祭祀公業蕭光孕、公業蕭德儀法定代理人身份，已無權執行祭祀公業蕭光孕、蕭德儀事務及對外代表公業蕭光孕、公業蕭德儀。

⑶按祭祀公業條例第30條（派下員大會之召開及議決事項）已明示：祭祀公業法人派下員大會每年至少定期召開一次，議決下列事項：一、章程之訂定及變更。二、選任管理人、監察人。三、管理人、監察人之工作報告。四、管理人所擬定之年度預算書、決算書、業務計畫書及業務執行書。五、財產之處分及設定負擔。六、其他與派下員權利義務有關事項。祭祀公業法人應將派下員大會會議紀錄於會議後30日內，報請公所轉報直轄市、縣（市）主管機關備查；及祭祀公業條例法第33條規定：祭祀公業法人派下員大會之決議，應有派下現員三分之二以上出席，出席人數超過四分之三之同意，依規定取得同意書者，應取得派下員三分之二以上書面之同意，始得財產之處分及設定負擔。經查原告公業管理人蕭協春與蕭國華兩人在未經合法程序及同意出售派下員人數達到三分之二以上之情況下（同意出售派下員只達到二分之一），兩人就簽訂土地買賣契約及所有權移轉，已違反祭祀公業條例法第30條及第33條規定；被告之答辯聲明，應為有理由。

⑷按土地法第104條：基地出賣時，地上權人、典權人或承

租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。次按民法第426條之2及土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約。是以上揭二條文所稱之「出賣條件以書面通知」及「出賣通知」者，係專指「出賣人」將同樣出賣條件（諸如買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對優先承買權人而為通知而言，不包括買受該基地第三人之通知在內，此觀民法第426條之2第2項增訂「前項情形，『出賣人』應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄」，並於第3項增設「『出賣人』未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人」，暨土地法第104條第2項規定「前項優先購買權人，於接到『出賣通知』後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。「『出賣人』未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人」等文字，並參照88年4月21日增訂民法第426條之2及64年7月24日修正土地法第104條規定時，所揭櫫「為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第104條規定，增訂本條」及「為保護現有基地或房屋所有權人、承租人或其他合法使用人之權益J之立法意旨自明。（最高法院民事判決99年度台上字第1699號判例意旨參照）。經查公業管理人蕭協春，並無單獨就系爭土地，

將同樣出賣條件（諸如買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對有優先承買權人(被告蕭清源、蕭玉宇等7人）而為書面通知，即與原告明華公司法定代理人蕭國華簽訂買賣契約，而為所有權之移轉登記，依法不得對抗優先承買權人，被告所答辯之聲明，應為有理。

⑸並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（五）被告蕭伯榮部分：未於最後言詞辯論期日到場，據其之前具狀陳述如下：伊為蕭丁遇之繼承人，坐落系爭432之2地號土地上，面積48.13平方公尺之附圖編號P建物，確屬伊之父親蕭丁遇所建，伊亦同意拆除。

（六）被告蕭自由部分：未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到庭陳述如下：

⑴伊房屋從以前住到現在，伊等又沒有賣，為什麼要伊等拆房子，而且伊等從60幾年繳納房屋稅到現在。

⑵對社頭鄉公所回函件無意見。

⑶聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（六）被告蕭永豐部分：未於最後言詞辯論期日到場，據其之前具狀陳述如下：

⑴此拆屋還地被告約70人，皆住在訴訟之地號及建物數十年以上，且係100年以上之繼承建物及土地，被告皆無侵占或霸佔，何來拆屋還地之理？

⑵此祭祀公業原管理人蕭協春之資格有問題，也未依土地法34條及祭祀公業管理辦法與規約，經派下員2/3同意之會議紀錄，就被原告公司簽定買賣契約，顯有偽造文書不實之法律爭議，其土地過戶行為是否有效？現已由新管理人蕭平益等人另行訴訟中，買賣是否合法或無效均有待法律之認定，詳見108年9月14日上午10時蕭德儀、蕭光孕、蕭深泉祭祀公業108年度第一次派下員大會會議紀錄附件1第3頁影本。

⑶此案之土地和建物皆已100年以上，原告要買之前就已知土地上之建物且皆有人居住使用，顯其動機違反一般民俗

慣例，被告們皆擁有房屋永遠使用權及財產。

⑷原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決願供擔保請求准予宣告免為假執行。

（七）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）原告等主張系爭土地（除同段451、453、458、458之1、458之2地號土地登記名義為公業蕭光孕外）為原告明華公司所有，其上有被告等所有如附圖所示之建物及地上物之事實，已據其提出地籍圖及土地登記簿謄本（均影本）等件為證，復經本院會同彰化縣田中地政事務所人員至現場履勘，製有勘驗筆錄及複丈成果圖（即附圖）附卷可參，應認原告等此部分主張為真實。惟原告等主張其等為系爭全部土地所有權人，被告等無權占用系爭土地，請求被告等拆屋還地等情，則為被告等否認，並各以上開言詞置辯。

（二）按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。民法第758條定有明文。另按本條例施行前已存在，而未依祭祀公業土地清理要點或臺灣省祭祀公業土地清理辦法之規定申報並核發派下全員證明書之祭祀公業，其管理人應向該祭祀公業不動產所在地之鄉（鎮、市）公所（以下簡稱公所）辦理申報。祭祀公業條例第6條亦有明文規定。再按在臺灣，所謂祭祀公業者，雖大部分為祭祀自己之祖先為目的而設立，惟亦有例外，如分配祖先遺產時，抽出一部份財產，為祭祀夭亡無嗣之親屬而設立者有之；尚有因設立人對享祀人有所崇拜，雖非其祖先，而提供財產作為祭祀之用。又祭祀公業雖係以祭祀特定死者之祭祀為目的而設立之團體，但亦無必須取用祭祀人之姓名為其名稱之原則，自可解為各該祭祀公業之設立人，得隨意選定其祭祀公業之名稱。最高法院86年度台上字第2618號民事裁判

意旨供參。另原告起訴於當事人適格有欠缺者，係屬訴無理由，法院應以判決駁回之，不得認為不合法，以裁定形式予以裁判。亦有最高法院29年渝抗字第347號民事裁判意旨可參。

（三）本件經本院向彰化縣社頭鄉公所函查有關原告提出之土地登記簿謄本上所載「公業蕭光孕」之登記資料，其函覆稱祭祀公業「公業蕭光孕」申報之名稱為「公業蕭光孕」，有該所108年5月24日社鄉民字第1080008384號函附申報、備查及發派下全員證明書等資料在卷可憑，惟原告「祭祀公業蕭光孕」主張依據祭祀公業條例第3條第1項規定：「祭祀公業：由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的之團體」可知，「祭祀公業」應為正確之名稱，而非「公業」；至於祭祀公業第21條以下之法人登記事項，係規範祭祀公業如何辦理法人登記等行政事項，若未於期限內完成法人登記，則依同條例第50條以下之規定處理，但祭祀公業是否為法人登記，實與祭祀公業之名稱無關；況且，若（假設）取得法人登記後，依祭祀公業第21條第4項之規定，原告祭祀公業蕭光孕應改為「祭祀公業法人蕭光孕」，亦非公業蕭光孕，雖土地登記謄本之所有權人欄位記載：「公業蕭光孕」，但此為簡稱，並非正式之稱謂，參酌祭祀公業條例之法律用語，以及法院判決實務上關於祭祀公業之稱謂，應認本案原告「祭祀公業蕭光孕」為正確之稱謂等詞；然查，祭祀公業條例並無硬性規定所有祭祀公業均需冠上「祭祀」二字，依前揭實務見解，不論其取用任何字樣，只要其本質符合祭祀公業之性質即屬該法規範之對象，均可向主管機關登記，而祭祀公業常用字別有「祭祀公業」、「公業」、「亡」、「嘗」、「祖嘗」、「公嘗」、「神名」等各種和公產或祭祀或奉敬有關之用語，且土地權狀登記之名稱，不能更動（參台灣祭祀公業協會「祭祀公業有關名稱之概念」），故同時可能存在「公業某某某」、「祖嘗某某某」、「公嘗某某某」

及「祭祀公業某某某」等享祀人相同之祭祀公業，惟其等公業財產與派下員卻有所不同之情形，難認「公業某某某」即等同「祭祀公業某某某」；況核原告等提出之系爭土地登記簿謄本，關於所有權人之記載均為「公業蕭光孕」，此有土地登記簿謄本影本附卷可查，依物權登記公示原則，除所有權人提出更名之證明外，自不許有不同名稱之人主張權利。故原告「祭祀公業蕭光孕」既與土地登記簿謄本登記之所有權人「公業蕭光孕」不同，復不能提出其係由「公業蕭光孕」更名之證明，其主張「祭祀公業蕭光孕」即「公業蕭光孕」云云，並不足採。故原告「祭祀公業蕭光孕」主張其為系爭土地之所有權人，請求被告即蕭壬寅之繼承人蕭木藤等人應將附圖編號U、V1、V2、V3建物拆除並將占用土地返還等語，即非有理。

（四）再按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下列各款之規定：一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查本件被告蕭伯榮（即蕭丁遇之繼承人之一）雖具狀陳述如附圖編號P建物確為其父蕭丁遇所遺，並表示願意拆除等詞，惟核蕭丁遇之繼承人尚有被告蕭伯昇、蕭秀美、蕭秀貞、蕭鎂妤、文巽洋、文建鋐、文巽舟等人，就系爭訴訟標的必須合一確定，依前揭法條規定，共同訴訟人中一人行為有不利益者，對於全體不生效力，故被告蕭伯榮不能代表全體繼承人為自認或認諾，其不利全體繼承人之陳述自屬不生效力。

（五）末按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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。民法第767條第1項固定有明文。惟按權利之行使，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148條亦有明文規定。且民法上之債權契約，除法

律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟不動產之受讓人若知悉讓與人已就該不動產與第三人間訂有債權契約，而猶惡意受讓該不動產所有權，以行使物上請求權者，參照民法第148條第2項所揭櫫之誠信原則，自應駁回其請求。故如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當。最高法院107年度台上字第2347號判決意旨可資參照。

（六）本件系爭土地原係公業蕭光孕、公業蕭德儀及公業蕭深泉等祭祀公業所有，後部分土地（除系爭451、453、458、458之1、458之2地號土地外）經原告明華公司買受並辦理移轉登記完竣等事實，有原告明華公司提出之土地登記簿謄本及被告等提出之劉木卿地政士事務所通知書（均影本）在卷可參，並為兩造不爭執，應可採認為真；惟原告明華公司主張被告等所有之系爭建物為無權占用等情，為到庭及具狀之被告等否認，主張其等均為前開祭祀公業派下員，早年經公業同意建屋居住，已於系爭土地定居達上百年，系爭土地實有分管之情形存在，原告明華公司當知系爭土地供派下員居住使用，而派下員對公業土地具佔有使用權源，系爭東興段461、463、432地號土地既原係公業蕭德儀名下，該土地其上形成三合院式傳統聚落，現實上外觀即為如此，以一般人之目測即知為臺灣傳統三合院似古蹟之建築樣式。故原告明華公司於購買前，必對系爭土地為相關之調查及規劃，想必當已知悉派下員分管使用之現實狀況，又既知系爭土地既為公業蕭德儀所有，復依臺灣傳統社會習慣，系爭土地當供派下員為使用、收益，此為社會一般常態，其事實為一般所周知，原告明華公司辯稱「無法證明被告就系爭土地有占有使用權源」、「在購買系爭土地前亦不知悉」等主張，當非可採，其有違誠信原則等語。經查，系爭土地原為前開祭祀公業所有，其上

居住者均為該等祭祀公業派下員，並呈現三合院式聚落等情，有被告等提出之現場照片為據，復經本院會同地政人員履勘現場明確，製有前開勘驗筆錄及複成果圖附卷，並經本院依職權向社頭鄉公所調閱相關祭祀公業登記資料核對派下員名冊無誤，核社頭鄉公所函復資料中，前開祭祀公業原管理人蕭協春101年5月11日申報之「公業蕭德儀沿革」，其上載明「1、創立年代：本公業設立於清朝嘉慶末年。」、「7、歷年管理與祭祀情況：...本公業之土地設置三合院，正廳供奉待儀公即德儀公及歷代祖先，其餘供派下員居住。」等語（詳前開該所函附公業蕭德儀沿革），足認被告等先祖於系爭土地蓋屋居住，係經當事祭祀公業管理人及派下員同意，實有租借土地或分管等類似之法律關係存在，並由後代子孫繼承，原告稱被告等所有之系爭建物係無權占用云云，並不足採；另查原告明華公司係建築專業之公司，從事土地開發事宜，其向相關祭祀公業購買系爭土地，其買賣過程中當知系爭土地為派下員共有之祭產，亦知其上建物分布之狀況，自可得確知為祭祀公業派下員祖居之地；況其上尚有公廳（即附圖編號N部分），一般人均可明確認知系爭土地之利用性質，原告陳稱不知使用狀況云云，不足採信。故被告等辯稱原告明知被告等係前開祭祀公業派下員，有權並久居系爭土地等語，應可認為真實，依前開法條規定及實務見解，原告明華公司即應受被告等與原告前手之祭祀公業間之債權關係拘束，不得請求被告等拆屋還地，否則其權利行使有違誠信原則。

（七）至被告蕭清源等人聲明請求確認原告明華公司法定代理人蕭國華與訴外人蕭協春所簽訂之土地買賣契約及所有權移轉違法，土地買賣契約無效，所有權移轉應予塗銷，被告優先承買權存在，依法應由被告優先承買等部分，係針對訴外人公業蕭光孕、公業蕭德儀及公業蕭深泉之原管理人出售土地事宜有所爭議，與本件拆屋還地訴訟無關，亦非

本件所得審酌，應另循法律途徑解決，附此敘明。

四、從而，原告等據民法第767條第1項規定，請求被告等拆屋還地，於法無據，均非有理，應予駁回；其假執行之聲請亦因敗訴而失所附麗，併予駁回。

五、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，核不影響判決結果，爰不贅論。

參、結論：原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　10　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　108　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　陳文新