臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第345號

原　　告　吳孟倉
　　吳清源
　　吳淑芬
　　吳淑敏
共　　同
訴訟代理人　周彥憑律師
被　　告　新北市政府
法定代理人　侯友宜
被　　告　新北市鶯歌區公所
法定代理人　周晉平
共　　同
訴訟代理人　簡炎申律師
被　　告　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　鄭崇文律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年7 月11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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。本件原告起訴後，被告新北市政府之法定代理人變更為侯友宜，並具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀1 份在卷可稽（見本院卷第493 頁），核與前揭法條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。本件原告起訴原訴之聲明為：①被告新北市政府、新北市鶯歌區公所（以下簡稱鶯歌區公所）應將坐落新北市○○區○○○○段○○○○○號土地（重測前橋子頭段604地號，以下簡稱系爭土地）上之建築物拆除，並將所占用之土地返還原告。②被告新北市政府、鶯歌區公所應自民國107年2月1日起至返還所占用之土地止，按月給付原告新臺幣（下同）2萬4940元（見本院卷第10頁）。嗣於107年9月14日具狀追加被告新北市鶯歌二橋三官大帝功德會（以下簡稱三官大帝功德會）（見本院卷第255頁），並變更訴之聲明為：①被告新北市政府、鶯歌區公所應將系爭土地上如新北市樹林地政事務所（以下簡稱樹林地政事務所）107年8月20日土地複丈成果圖表（以下簡稱附圖）編號1006⑴鐵皮屋（廣場，面積377.44平方公尺）、編號1006⑵鐵皮屋（活動中心，面積150.55平方公尺）、編號1006⑹鐵皮屋（鐵門，面積0.81平方公尺）所示建物【以下合稱系爭建物①】拆除騰空，並將占用土地返還原告。②被告應將系爭土地上如附圖編號1006⑶RC（功德會，面積49.48平方公尺）、編號1006⑷RC（功德會陽台，面積2.76平方公尺）、編號1006⑸RC（功德會雨遮，面積2.56平方公尺）所示建物【以下合稱系爭建物②】拆除騰空，並將占用土地返還原告。③被告新北市政府、鶯歌區公所應自107年2月1日起至返還所占用之土地止，按月給付原告1萬7627元。④被告應自107年2月1日起至返還所占用之土地止，按月給付原告1735元（見本院卷第256頁）。經核原告所為上開訴之變更及追加與前揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠、原告為系爭土地之共有人（應有部分均為4分之1），臺北

縣鶯歌鎮公所（業於99年12月25日改制為被告鶯歌區公所，以下簡稱被告鶯歌區公所）無合法權源，在系爭土地上搭設鐵皮屋，作為活動中心供民眾使用，被告三官大帝功德會亦無權占用系爭土地之一部分，渠等所為已使原告就系爭土地所有權之行使受有損害。又臺北縣於99年12月25日升格為直轄市，依地方制度法第87條規定，被告新北市政府應概括承受被告鶯歌區公所之資產及其他權利義務。故原告得依民法第767 條規定，請求被告將占用土地返還原告。另系爭土地107 年1 月申報地價為每平方公尺4000元，原告係於107 年2 月1 日取得系爭土地所有權，依民法第179 條、土地法第97條第1 項及第105 條規定，原告得請求被告自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於不當得利之租金。系爭建物①為被告新北市政府、鶯歌區公所占用，面積共計528.8 平方公尺【計算式：377.44＋150.55＋0.81＝528.80】，故被告新北市政府、鶯歌區公所應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告1 萬7627元【計算式：4000× 528.8 × 10％÷ 12＝17627 ，小數點以下四捨五入】。系爭建物②為被告占用，面積共計52.04 平方公尺【計算式：49.48 ＋2.56＝52.04 】，故被告應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告1735元【計算式：4000× 52.04 × 10％÷ 12＝1735，小數點以下四捨五入】。

㈡、被告雖辯稱其有無償使用系爭土地之權利，並提出臺北縣政府稅捐稽徵處93年7 月7 日北稅財一字第0930069305號函為據。然依系爭土地之出賣人即證人王展東之證述可知，系爭土地於日治時期之登記所有權人「三官大帝」（管理人王地利）並未將系爭土地無償供被告鶯歌區公所作為二橋里活動中心使用，且系爭土地上原只有活動中心，並無被告三官大帝功德會所使用之廟宇。復參照被告三官大帝功德會提出之新北市人民團體立案證書所載，其成立日期係105 年12月10日。再佐以證人王展東所稱如有無償借用之事，亦係神明會

三官大帝（以下簡稱三官大帝）當時之管理人王文華之子即證人王建次於92年間未得會員同意，擅自違法將系爭土地無償出借供活動中心使用等語。顯見105 年12月間成立之被告三官大帝功德會根本未經任何人同意即無權占用系爭土地。又證人王健次亦證稱其並不知道王文華有代表三官大帝神明會同意被告鶯歌區公所使用系爭土地。另證人蕭信夫所證情節僅為臆測之詞，不足為採，故上開證人之證述均無法證明被告有無償使用系爭土地之合法權源。況縱被告鶯歌區公所先前曾經王文華同意而無償使用系爭土地，然原告購得系爭土地時並不知其上有無償使用借貸關係，亦不知渠等間之內部糾紛，依最高法院91年度台上字第278 號判決意旨，此同意不得拘束原告，故被告並無使用系爭土地之權利。至於仲介人員即訴外人林政信代理原告發函被告鶯歌區公所，係因其於仲介原告購買系爭土地後，系爭土地仍遭被告鶯歌區公所占用，故其曾多次向被告鶯歌區公所主張權利及進行協調，惟被告鶯歌區公所始終認有無償使用借貸關係而拒絕返還，林政信誤信始代理原告發函被告鶯歌區公所終止無償使用借貸關係，以要求返還系爭土地。

㈢、為此，就聲明第1 、2 項依民法第767 條規定，聲明第3 、4 項依民法第179條規定提起本訴等情。並聲明：

1.被告新北市政府、鶯歌區公所應將系爭土地上之系爭建物①拆除騰空，並將占用土地返還原告。

2.被告應將系爭土地上之系爭建物②拆除騰空，並將占用土地返還原告。

3.被告新北市政府、鶯歌區公所應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告1 萬7627元。

4.被告應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告1735元。

5.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告新北市政府、鶯歌區公所則均以：

㈠、系爭土地於日治時期之原始登記所有權人為「三官大帝」，

其應屬神明會性質之組織，並以供奉之信徒大會為決議機關，惟因日治時期總督府辦理地籍清理，為一時方便而暫登記當時擔任鶯歌地方首長之王地利為管理人。因系爭土地並非王地利個人之家產，故於王地利死亡而系爭土地管理人出缺之情形下，倘欲辦理清理，本應依神明會之方式，由三官大帝之信徒大會為決議機關，重新改選管理人方屬正辦。然王地利死亡後，其家人不知系爭土地之存在，遑論來龍去脈，直到90年間，始因系爭土地部分分割為道路用地遭政府徵收，為辦理徵收提存作業而由政府依法查詢，始由王地利之後人即王文華等人查悉系爭土地存在，此有證人王展東之證述為佐。又神明會為地方信徒共同捐獻所成立，且因係地方信仰，其最初之信徒，因涉及醵資分攤，必為一戶一代表，於同輩兄弟固可視為不同戶，但於同戶父子，則因父在子不任之慣例，不可能由父輩與子輩共同成為設立時之信徒。詎料王文華等人於90年間為清理時，竟違背神明會應由信徒大會清理之方式，不實謊稱王地利、王熾昌、王金波等父子3 人為組成神明會之設立人，而以祭祀公業之派下員形式辦理神明會清理作業及登記，並於91年9 月23日所作神明會三官大帝規約中不實記載「祭拜地點為臺北縣○○市○○里○○街○○○ 巷○○號」。然上址為王文華長子住家，有無神像亦不清楚，此觀證人王健次之證詞即明，足見渠等所為之清理，俱出於不實，顯有侵害真正三官大帝神明會信徒之情形。

㈡、又依證人蕭信夫之證述可知，系爭土地係其祖先捐獻予三官大帝作為廟地使用，且自日治時期起，即分別作為鶯歌鄉鎮之日語講習所及三官大帝之廟宇使用。嗣國民政府來台後，除現屬被告三官大帝功德會所有及管理使用之三官大帝宮等廟宇建築即系爭建物②持續使用部分土地外，其餘部分即系爭建物①則轉為當地居民使用之二橋里集會所。而該一集會所自日治時期以降，即係該地區居民集會之場所，且經當地里民所組成之三官大帝信徒大會同意持續作為辦理各項政令宣導、選舉活動和投票場地、避難空間、托兒所及活動中心

，並供里民婚喪喜慶、運動健身等公共利益相關之使用，此部分方屬被告鶯歌區公所管理使用之區域，此亦有60年間之照片、63年3月間由當時之社區辦公室及里辦公室因三官大帝神明會管理人出缺而向全體信徒請求並由其中100餘人共同具名連署出具同意修建活動中心之同意書可據，並經本院於107年8月7日勘驗確認無訛。而王文華於92年起登記為管理人後，深知系爭土地向來提供作為托兒所及活動中心等公益使用，故於當時被告鶯歌區公所里幹事、民政課長之協助下，由其出具土地使用同意書，表明同意將系爭土地無償供予鶯歌鎮公所作為二橋里社區活動中心及鎮立托兒所使用，並向當時負責課徵地價稅之臺北縣稅捐稽徵處申請減免地價稅，此業經原告承認，並有臺北縣政府稅捐稽徵處93年7月7日北稅財一字第0930069305號函、新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處108年4月18日新北稅鶯一字第1084907412號函及證人王展東、王健次之證詞為憑。原告雖主張上開無償借用關係未經三官大帝神明會會員同意云云，然王文華依神明會三官大帝規約第5條、第7條規定，自有為無償使用借貸等管理財產之權限。復依證人王展東之證述可知，三官大帝神明會亦曾將系爭土地捐獻被告新北市政府作為公有地使用之計畫，僅因登記名義爭議而未辦理，惟並不妨害渠等同意將系爭土地交由被告新北市政府、鶯歌區公所作為活動中心使用之事實，原告主張顯與事實不符。

㈢、另原告居住於系爭土地周邊，對系爭土地之歷來使用情形至為了解，就其上甚早即存有三官大帝宮等廟宇，且部分出借予被告鶯歌區公所作為活動中心等使用，因此方會以接近土地公告現值之不合理低價讓與原告之事實，均已明確由林政信及土地代書於原告買受時詳細告知。是以原告明知系爭土地確實係自其前手即無償供予被告鶯歌區公所作為活動中心及托兒所等公益使用，且迄今仍免繳地價稅，而願予買受，自應受當時無償使用借貸契約之拘束至明。而被告鶯歌區公所現今確實仍按93年間之同意無償使用借貸內容持續為使用

，其作為活動中心使用之繼續性目的尚未完成，仍有使用之必要，依最高法院85年度台上字第1952號、本院88年度訴字第193 號、103 年度訴字第2245號判決意旨，自不屬無權占有，原告不得請求返還。另原告委任之林政信及其複委任之訴外人楊文雄，雖分別於107 年3 月2 日及107 年3 月7 日發函被告稱渠等係受原告委任，並表示「自即日起終止無償使用之借用關係」，惟渠等顯然係先以原告承認無償使用借貸契約之事實，方能再以該函為終止無償借用關係之表示，則兩造間之使用借貸契約仍應受民法470 條規定之規範，故渠等所為之終止違反上開規定，自不生效力，被告仍有權使用至明。況原告與其前手間就系爭土地簽訂買賣契約及其前後作為，應係為避免系爭土地遭僅具債權相對性之使用借貸約定拘束，故藉由迂迴移轉所有權登記之脫法行為，以物權登記之外觀達到就系爭土地得以主張後手不受前手拘束之不當結果，則其不相當、違背誠信之不動產買賣等移轉，應係通謀虛偽意思表示及以侵害被告新北市政府、鶯歌區公所就系爭土地作為活動中心之公益使用為目的，依民法第148 條規定及最高法院45年台上字第105 號、71年台上字第737 號判例意旨，原告之請求自不應准許。

㈣、退萬步言，被告新北市政府、鶯歌區公所就系爭土地係為公益之使用，並無任何獲取利益之情形，且原告迄今仍以供無償公益使用為由，獲主管機關免除地價稅之繳納義務，故倘法院仍認被告新北市政府、鶯歌區公所不免有不當得利之情形，亦請審酌上情及系爭土地周邊並無重大建築或公共設施，亦無商業活動設施及店鋪，乃為一鄉村地區，而准就被告新北市政府、鶯歌區公所作為二橋里活動中心使用之部分土地，以不超過系爭土地申報地價之百分之2 作為認定租金數額之標準等語，資為抗辯。

㈤、並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告新北市政府、鶯歌區公所願供擔保請

准宣告免為假執行。

三、被告三官大帝功德會則以：

㈠、王文華前於93年5月24日即以系爭土地係無償供被告鶯歌區公所作為二橋里社區活動中心及鎮立托兒所使用為由，向臺北縣政府稅捐稽徵處申請減免地價稅，並經核准自93年起免徵地價稅；原告亦曾分別委請林政信、楊文雄發函通知被告鶯歌區公所，表明系爭土地現為鶯歌區二橋里活動中心，供二橋里公眾無償使用多年等語，足證系爭土地確屬無償使用借貸關係。而系爭土地當初借用之目的，其中一部分即1層樓建築物及前方空地係供新北市鶯歌區二橋里居民聚會場所，作為辦理各項政令宣導、選舉活動及投票場地、避難空間，並提供里民作為運動健身及各項婚喪等聚會等場所，且由被告鶯歌區公所出資興建地上物，迄今仍由其繳納相關水電費，且二橋里里民亦繼續使用中，包括衛生所辦理老人健康講座、小學生戶外運動、鶯歌區雙和社區銀髮族俱樂部、跳舞班、歌唱班、銀髮族共餐等，顯然使用目的尚未完畢；另一部分當初借用目的係供作祭祀三官大帝之用，廟宇係於30年間由信徒集資所蓋，且迄今仍供奉三官大帝，顯然使用目的尚未完畢。上情有照片及本院107年8月7日現場勘驗筆錄可稽。是依民法第470條規定，出借人尚無由終止無償使用借貸，原告欲終止無償使用借貸關係，實無理由。

㈡、又系爭土地上建物內外均有大大的活動中心字樣，且於106年間即在入口及明顯處張貼紅色公告記載系爭土地由蕭家於同治8年購買，捐獻三官大帝作為地方公益及集會等用途，現為三官大帝神明之財產等語。另旁邊廟宇亦明確揭露「二橋里三官大帝宮」，且其內迄今仍供奉三官大帝，為二橋里居民生活信仰之一部分，亦屬活動中心範圍。此外，活動中心除經常辦理各項里民活動外，復按照習俗於每年重要節日辦理酬神活動，參以證人蕭信夫之證述可知，原告父親於鄰近設有工廠，原告每天上、下班均從系爭土地旁經過，故原告購買系爭土地時對於該地係無償供里民作為活動中心及供

奉三官大帝使用當知之甚詳，亦即渠等受讓系爭土地，顯係惡意受讓甚明，參照司法院大法官會議釋字第349 號解釋、民法第148 條所揭櫫之誠信原則及最高法院89年度台上字第2606號、90年度台上字第1060號判決意旨，原告應受其前手與被告鶯歌區公所、里民信徒間原有契約之拘束，故原告主張終止無償使用借貸關係請求拆屋還地，並無理由。至證人王健次證述對於系爭土地無償借用過程不知道云云，顯與事實不符，此觀證人王展東之證詞即明。而證人王展東證稱王健次未被授權云云，被告否認之，按系爭土地長年供公眾使用，斷無可能不知悉，且此部分為渠內部關係，與被告無涉。退步言之，倘法院認被告仍應給付不當得利，然原告未具任何理由即主張依土地法第97條所規定最高上限百分之10計算之不當得利，亦屬無據。況系爭土地所在位置非屬都市計畫範圍內，交通不便，沒有公車抵達，距離火車站甚遠，亦無賣場，生活機能不佳，且附近均為老舊房屋，土地使用價值有限等語，資為抗辯。

㈢、並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告三官大帝功德會願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、系爭土地面積為748.21平方公尺，107 年申報地價為每平方公尺4000元；原告自107 年2 月1 日起以買賣為原因登記為系爭土地共有人，應有部分均為4 分之1 【見本院卷第76、304 頁，並有本院卷第15至18頁、第409 至412 頁所附之土地登記第一類謄本、土地登記公務用謄本各1 份為證】。

㈡、系爭建物①占用系爭土地之範圍如附圖編號1006⑴（廣場，面積377.44平方公尺）、編號1006⑵（活動中心，面積150.55平方公尺）、編號1006⑹（鐵門，面積0.81平方公尺）所示，面積合計528.8 平方公尺【見本院卷第304 至305 頁，並有本院卷第207 至233 頁、第239 頁所附之勘驗筆錄（含

照片19張）、土地複丈成果圖各1份為證】。

㈢、系爭建物②占用系爭土地之範圍如附圖編號1006⑶（功德會，面積49.48平方公尺）、編號1006⑷（功德會陽台，面積2.76平方公尺）、編號1006⑸（功德會雨遮，面積2.56平方公尺）所示，面積合計52.04平方公尺【見本院卷第304至305頁，並有本院卷第207至233頁、第239頁所附之勘驗筆錄（含照片19張）、土地複丈成果圖各1份為證】。

㈣、被告三官大帝功德會係於105年12月10日成立【見本院卷第623頁，並有本院卷第193頁所附之新北市人民團體立案證書1份為證】。

四、本院得心證之理由：

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。次按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號、85年度台上字第1120號、88年度台上第1164號、98年度台上字第863號判決意旨參照）。經查：

㈠、系爭建物①之部分：

1.本件被告新北市政府、鶯歌區公所自認系爭建物①係由鶯歌鎮公所建造一事（見本院卷第304頁），並以系爭建物①就系爭土地有使用借貸關係一節置辯，然為原告所否認。茲析述如下：

⑴按「（第1項）借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之。但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求。（第2項）借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物

。」，民法第470 條定有明文。而所謂「依借貸之目的使用完畢時」，係指借用人因達成某目的而向出借人借用其物，嗣後其目的已因而達成，無須再繼續使用者而言。如借用人之目的有繼續性，借用物一經返還，即妨害借用人目的之繼續時，即難謂借貸目的已經完畢（最高法院85年度台上第1952號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭土地之前任所有權人即原告之前手為三官大帝且於日治時期即已登記在案等節，此有土地登記申請書、土地所有權買賣移轉契約書、不動產買賣契約書、臺灣省臺北縣土地登記簿、土地臺帳各1 份附卷為憑（見本院卷第103 頁、第149 至155 頁、第349 至355 頁、第413 至420 頁），堪信屬實。又被告新北市政府、鶯歌區公所抗辯系爭建物①占用系爭土地係由三官大帝無償借貸供作二橋里社區活動中心及鎮立托兒所使用等情，業據其提出公證書、土地無償借用契約、委任狀、107 年3 月2 日通知函、107 年3 月7 日通知函、被告鶯歌區公所107 年3 月29日新北鶯民字第1072226298號函、同意書、臺北縣政府稅捐稽徵處93年7 月7 日北稅財一字第0930069305號函各1 份在卷可稽（見本院卷第161 至175 頁、第315 至319 頁、第539 頁），亦非無可信。

⑶原告雖以前揭情詞否認使用借貸關係存在，然細繹被告新北市政府、鶯歌區公所提出之上開文件資料可知，三官大帝斯時管理人王文華曾以系爭土地「無償供二橋里社區活動中心及鎮立托兒所使用」為由，申請減免地價稅獲准；嗣由原告取得系爭土地所有權後，委由林政信（再複委任楊文雄）通知被告鶯歌區公所，欲終止系爭土地之無償使用借貸關係，然為被告鶯歌區公所以使用目的尚未完畢為由拒絕。果若系爭土地並未借貸鶯歌鎮公所使用，衡情三官大帝斯時管理人即無申請地價稅減免及嗣後由系爭土地受讓人即原告通知終止使用借貸關係之必要，自堪認應有使用借貸關係存在無訛。原告雖主張王文華未得會員同意

即擅自將系爭土地無償借貸鶯歌鎮公所使用云云。然依三官大帝規約第5條規定可知，管理人之權限包含管理三官大帝之祭祀及財產事宜（見本院卷第393、469頁），故斯時管理人王文華代表三官大帝將系爭土地無償借貸鶯歌鎮公所使用，自無不合。

⑷復參以系爭建物①現部分作為社區活動中心使用、部分作為廣場（含球場）使用等節，業經本院勘驗屬實，有勘驗筆錄（含照片）1份存卷可考（見本院卷第209、211、221、223、229頁），亦足見被告鶯歌區公所原使用借貸系爭土地之目的尚未完畢至明。準此，三官大帝與鶯歌鎮公所間就系爭土地於92年間成立無償使用借貸契約（此僅指系爭建物①之範圍），惟無證據證明定有使用期限，借貸之目的迄今亦未使用完畢，是依前揭說明及法條規定，三官大帝於讓與系爭土地前，自不得任意終止使用借貸契約或請求返還系爭土地。

2.原告主張：系爭土地已由三官大帝移轉登記予原告，不受前手債權契約（使用借貸關係）之限制，而得終止使用借貸契約及請求返還系爭土地等情。被告新北市政府、鶯歌區公所則辯稱：依誠實信用原則，系爭土地之後手即原告仍應受使用借貸契約之拘束等語。茲析述如下：

⑴按「（第1項）權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。（第2項）行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」，民法第148條定有明文。而「使用借貸契約係債之關係，僅於當事人間有其效力。丙買受系爭房屋，並不當然繼受其前手與系爭土地所有人間之使用借貸關係，原則上不得執該關係主張其有使用系爭土地之權利。惟於具體個案，尚應斟酌當事人間之意思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，仍應駁回其請求」（最高法院95年度第16次民事庭會議決議意旨參照）。又不動產之使用借貸等債之關係

，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，因該債之關係而占有不動產之人（債權人），不得執以對抗未繼受該法律關係之第三人，是受讓該不動產之第三人行使物上請求權，請求占有人返還所有物，於通常情形，固應認係權利之正當行使，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另訂有債權契約而非屬無權占有，惟為使占有人無從基於債之關係為抗辯，脫免債務人容忍占有之義務，猶於該契約成立後惡意受讓該物之所有權者，其取得所有權之目的，顯在妨害有權占有人之占有，自應認係以損害他人為主要目的，參照司法院大法官會議釋字第349 號解釋及民法第148 條所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束（最高法院90年度台上字第1060號、98年度台上字第1319號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭建物①之現況係部分作為社區活動中心使用、部分作為廣場（含球場）使用，業如前述。又觀諸本院勘驗筆錄所附現場照片可知，系爭建物①在位於面鄰中正三路之鐵皮牆壁上張貼有「雙和社區發展協會活動中心」之字樣及公布欄、布條、跑馬燈等相關公用裝置（見本院卷第221 頁），鐵皮內1 樓亦有「二橋市民活動中心」之招牌及公布欄、布條等相關公用裝置（見本院卷第223 頁），2 樓則設有桌椅、乒乓球桌、健身器材等公用設備（見本院卷第229 頁），並有民眾在1 樓聚會及在廣場運動（見本院卷第223 頁），均屬行經附近即可輕易查悉不得諉為不知之情形。另系爭土地之買賣價金高達1991萬7040元，此參原告向三官大帝購買系爭土地而簽訂之不動產買賣契約書甚明（見本院卷第349 頁），衡情殊難想像原告支付如此鉅額款項購置土地，卻完全未至現場查勘之可能性。復觀之不動產買賣契約書第1 條、第12條約定均載明買賣標的物「不含地上物」（本院卷第349 、353 頁），益徵原告於簽約購買時，應已知悉系爭土地上確有建物及使

用狀況無訛。再佐以原告於107 年2 月1 日登記為系爭土地所有權人後，旋於107 年2 月27日與林政信簽訂土地無償借用契約並辦理公證，林政信（再複委任楊文雄）亦旋於107 年3 月2 日、107 年3 月7 日發函通知被告鶯歌區公所欲終止使用借貸契約，當可合理推認原告於受讓時應已知悉系爭土地有使用借貸關係存在，方於登記取得系爭土地所有權後1 個月即迅速向被告鶯歌區公所表示終止使用借貸契約之意思。

⑶綜觀上情可知，原告於購買系爭土地時，應已知悉系爭土地上之系爭建物①係作為社區活動中心、廣場（含球場）且有不特定民眾持續前往使用等節，亦知悉上情係基於使用借貸關係且借貸之目的尚未使用完畢而有權占有系爭土地，卻仍受讓取得系爭土地所有權。如許原告得終止使用借貸契約並主張物上請求權請求返還系爭土地，非惟直接影響被告新北市政府、鶯歌區公所之財產權，亦將間接影響系爭土地周遭不特定民眾使用系爭建物①之公共利益，揆諸前揭說明及誠實信用原則，原告仍應受前手即三官大帝與鶯歌鎮公所間成立之使用借貸契約之拘束，於借貸之目的尚未使用完畢前，不得請求返還系爭土地。

3.準此，系爭建物①基於原告前手與鶯歌鎮公所成立之使用借貸契約，有權占有系爭土地，亦無不當得利可言。故原告依民法第767 條、第179 條規定，請求被告新北市政府、鶯歌區公所將系爭建物①拆除騰空及返還占用土地，並按月給付相當於租金之不當得利，均屬無據，不能准許。

㈡、系爭建物②之部分：

1.按房屋之拆除，為1 種事實上之處分行為，是未經辦理所有權第1 次登記之建物，須有事實上之處分權者，始得予以拆除（最高法院85年度台上字第3077號、86年度台上字第2272號、97年度台上字第1101號、102 年度台上字第2053號判決意旨參照）。又房屋既不能拆除，何能將土地返還。蓋返還土地係指移轉土地之占有之謂，故返還土地必須排除地上房

屋，始克達成交還土地之目的，而使他人得以占有使用（最高法院88年度台上字第2006號判決意旨參照）。

2.經查，針對系爭建物②究係由何人所出資興建一事，被告新北市政府、鶯歌區公所否認系爭建物②係由鶯歌鎮公所興建，被告三官大帝功德會陳稱系爭建物②係由當地信徒於30年間集資興建等語，原告則陳稱不知系爭建物②係由何人興建等語（見本院卷第304 頁），證人即三官大帝管理人王展東亦於本院107 年11月15日言詞辯論期日結證稱：伊不知系爭建物②係由何人所興建等語（見本院卷第376 頁）。參諸83年7 月鶯歌鎮公所鄉鎮市有財產（房屋）登記卡所附照片可知，系爭建物②至少斯時即已存在（見本院卷第105 頁）。然被告三官大帝功德會係於105 年12月10日始成立（參兩造不爭執之事項㈣），顯見系爭建物②不可能係由被告三官大帝功德會所興建，彰彰甚明。又系爭建物②係作為供奉神祇及祭祀之宮廟，核屬私人之使用目的而與公共利益無涉，復觀之上開登記卡所附照片亦顯示，活動中心與三官大帝宮雖比鄰而建，然前者為1 層樓建物、後者為2 層樓建物，顯然屬不同型式，應堪認系爭建物②非由鶯歌鎮公所興建較為合理。原告未舉證證明系爭建物②係由鶯歌鎮公所或被告興建，亦未舉證證明鶯歌鎮公所或被告受讓取得系爭建物②之事實上處分權，揆諸前揭說明，被告無拆除系爭建物②之權能，亦無法返還系爭建物②所占用之土地，更無由任令被告負擔不當得利返還之責。故原告依民法第767 條、第179 條規定，請求被告將系爭土地上之系爭建物②拆除騰空及返還占用土地，並按月給付相當於租金之不當得利，均屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第767 條、第179 條規定，請求：被告新北市政府、鶯歌區公所應將系爭土地上之系爭建物①拆除騰空，並將占用土地返還原告；被告應將系爭土地上之系爭建物②拆除騰空，並將占用土地返還原告；被告新北市政府、鶯歌區公所應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日

止，按月給付原告1 萬7627元；被告應自107 年2 月1 日起至返還占用土地之日止，按月給付原告1735元，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

參、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　　108　　年　　8　　月　　12　　日

民事第六庭　法　官　賴彥魁

以上正本證明與原本無異。

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，並按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　蘇　泠