臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第368號

原　　告　余建華
訴訟代理人　吳錫欽　律師
　　陳進會　律師
被　　告　陳建華
訴訟代理人　林慶苗　律師
複 代理 人　謝宗哲　律師
被　　告　呂莉萍
　　林志陳　（即林守涵、呂坤明之承當訴訟人）
共　　同
訴訟代理人　吳豐賓　律師
被　　告　徐仁清
訴訟代理人　蘇衍維　律師
　　張浩倫　律師
複 代理 人　曾福卿

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國109 年9 月15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、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1 項、第2 項定有明文。

二、本件原告請求被告林守涵、呂坤明就坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路0 段00號之建物拆除，將土地返還予原告及共有人全體，及給付相當於租金之不當得利。被告林守涵、呂坤明於民國108 年10月

21日，將系爭建物各自應有部分4分之1，以贈與為原因，分別辦理所有權移轉登記予被告林志陳所有，有建物第一類登記簿謄本可稽（本院卷㈠第96頁、第370頁），被告林志陳並於109年2月15日具狀聲請承當訴訟，且經兩造同意（本院卷㈠第360頁、卷㈡第231頁、第232頁）），揆之前揭規定，自為法之所許，並應由被告林志陳代原被告林守涵、呂坤明承當訴訟。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地，為原告與訴外人所共有，原告應有部分為34,320分之6,319。被告陳建華所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物，占用系爭土地面積75平方公尺；被告呂莉萍、林志陳所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物，占用系爭土地面積72平方公尺；被告徐仁清所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00號建物，占系爭土地面積71平方公尺。

㈡被告等上開新北市○○區○○路0段00000000號建物，均未取得原告及其他共有人之同意，占用系爭土地並無正當占有使用權源，自屬無權占有。原告依民法第767條、第821條之規定，請求被告等拆除上開建物，並將上開建物占用之土地，返還於原告及共有人全體。

㈢按無權占有他人土地，可獲得相當於租金之利益，為社會一般之通念，最高法院61年台上字第1695號判例：「依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」可資參考。

1.被告所占用之系爭土地於新北市○○區○○路上，四周圍為商業區、住宅區，店鋪林立，又鄰近捷運新埔站及板橋

火車站、高鐵站，生活機能甚佳，交通十分便捷，係屬新北市○○區○○○○段。原告審酌系爭土地坐落位置、交通狀況、工商繁榮程度等情，認被告給付原告相當於租金之不當得利或損害金，應以土地申報總價額年息7%計算為相當。

2.查系爭土地107 年度申報地價每平方公尺為新臺幣（下同）62,720元，原告於系爭土地之應有部分為34,320分之6,319 ，此有地價第二類謄本可稽，並以此計算被告應給付原告相當於租金之不當得利或損害金如下：

⑴被告陳建華占用面積75平方公尺，原告請求自103 年6月1 日起算之不當得利，則被告陳建華應給付原告不當得利291,737 元【計算式：62,720元x75x0.107197（103 年原告所有權利部分）x7%x5 年=176,489元；加62,720元x75x 4/65 （103 年9 月原告新增所有權利部分）x7%x4 .75=96,251元；加62,720元x75x1/65（104 年9月原告新增所有權利部分）x7%x3 . 75年=18,997 元】。

⑵被告呂莉萍、林志陳占用面積72平方公尺，原告請求自103 年6 月1 日起算之不當得利，則被告呂莉萍、林志陳應連帶給付原告不當得利280,068 元。【計算式：62,720元x72x0. 107197 （103 年原告所有權利部分）x7%x5 年=169,430元；加62,720元x72x4/65（103 年9 月原告新增所有權利部分）x7%x4 .75 年=92,401 元；加62,720元x72x1x1/65(104 年9 月原告新增所有權利部分）x7%x3 .75 年=18,237 元】。

⑶被告徐仁清占用面積71平方公尺，原告請求自107 年8月10日起算之不當得利，則被告徐仁清應給付原告之不當得利為44,480元【計算式:62,720 元x71x6319/34320 x7%x9 .3/12= 44,480 元】。

3.又被告等人自原告起訴之日起，仍繼續占用原告土地，自應按月給付原告相當於租金之不當得利或損害金，此以被

告等人占用面積之申報地價年息百分之7 復除以12個月計算。

⑴被告陳建華應按月給付原告相當於租金之不當得利5,052 元。【計算式：62,720元x75x6319/34320x7% ÷ 12=5,052元】。

⑵被告呂莉萍、林志陳自原告起訴日起，應按月給付原告相當於租金之不當得利，被告呂莉萍、林志陳應按月給付原告相當於租金之不當得利4,850 元【計算式：62,720元x72x6319 /34320x7%÷ 12=4,850元】。

⑶被告徐仁清自原告起訴日起，應按月給付原告相當於租金之不當得利，被告徐仁清應按月給付原告相當於租金之不當得利4,783 元。【計算式：62,720元x71x6319/34320x7% ÷ 12 =4,783 元】。

㈣被告等所有新北市○○區○○路0 段00000000號建物，占用原告及其他共有人所有之新北市○○區○○段○○○○○號土地，並無合法之權源：

1.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。各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。民法第767 條第1 項、第821 條定有明文。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號判決意旨參照）。

2.被告陳建華雖以系爭建物起造人陳萬金業經簡漢生公祭祀公業同意，並有與簽訂租賃契約，繳交租金，由陳萬金向當時台北縣建設局（現為新北市工務局）申請建照執照建成該建物，嗣於民國78年時贈與被告陳建華，認有合法使用權源。惟查：

⑴系爭門牌號碼94號之建物為被告陳建華所有，原告請求被告陳建華拆除系爭房屋，返還系爭土地予原告及共有人全體，依前開最高法院見解，被告陳建華自應就其所有系爭建物占有系爭土地有合法權源，負舉證之責。

⑵被告陳建華雖以系爭建物興建時，起造人已經簡漢生公祭祀公業同意，並與當時土地所有權人簡漢生公祭祀公業有租賃關係存在，繳交租金，並非無權占用，並提出基地租賃契約書等為證。惟被告所提被證6係影本，原告否認其真正。

⑶縱認經簡漢生祭祀公業管理委員會同意，租賃契約為真，惟系爭土地登記所有權人，從未登記「簡漢生公祭祀公業」。復對照上述被告主張之基地租賃契約，契約上記載訂立締約相對人為簡漢生公祭祀公業管理委員會，蓋用基地租賃契約書之名義人為簡金圳。然系爭土地從未曾登記簡漢生祭祀公業所有，蓋用基地租賃契約書名義人簡金圳亦非系爭土地登記所有權人，是被告所憑租賃契約自難認係已取得土地所有權人之同意。從而，被告陳建華主張其有權占用系爭土地，尚非可採。

3.被告呂莉萍、林志陳辯稱：該建物係由訴外人簡文正等2人為起造人，起造當時已出具土地所有權人使用同意書，台北縣政府建設局才會發給建照；嗣後該建物經訴外人呂文龍自簡文正等人購得後曾繳付地租，並出具繳付地租收據為證，再由被告呂莉萍繼受取得，故非為無權占用。惟查：

⑴被告提出之地租收據，係以簡漢生祭祀公業為出租人，蓋有簡漢生祭祀公業臨時處理租金委員代表人簡天福，簡相宜，經收人簡定垚之印章。惟系爭土地從未歸屬於簡漢生公祭祀公業所有，起造人並無獲得土地真正所有權人之同意。被告呂莉萍、林志陳之前手呂文龍縱有繳納地租，惟其繳交之對象是「簡漢生祭祀公業臨時處理租金委員」代表人簡天福，簡相宜，經收人簡定垚，並

非簡漢生祭祀公業管理委員會，與基地租賃契約之交易常情及市場慣例大相迥異，其間之對待給付關係更明顯失衡，有悖於經驗論理法則。

⑵按租賃契約為債權契約，出租人雖不以租賃物所有人為限，惟出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約雖非無效，但顯不得以之對抗所有權人，則被告呂莉萍、林志陳自不得執該僅具債權效力之租賃契約，用以對抗系爭土地所有權人即原告及其他共有人。

4.被告徐仁清辯稱：其建物坐落之土地有應有部分63.38平方公尺之所有權，從而得合法使用該房屋。且起造人興建時，已取得當時土地所有權人簡萬生公祭祀公業同意，並非無權占用。惟查：

⑴系爭建物之起造，係於98年民法物權修正前，故土地之利用取得其他共有人之同意，應符合98年1月23日修正前民法第820條第1項規定：共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。是未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分。復按，修正前民法第820條第1項之規定，未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權除去妨害或請求向全體共有人返還占用部分（最高法院85年度台上字第1950號判決要旨參照）。據上開判決意旨，系爭建物於起造時，使用基地應有全體共有人之同意者，始有合法之使用權源。又占有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明，已如前開最高法院85年台上字第1120號判決意旨所述，即此證明事項應由被告徐仁清負舉證之責。

⑵又被告徐仁清係於107年8月10日買入系爭門牌號碼98號建物，系爭建物是否合法使用土地，自應以系爭建物興建時是否已取得土地所有人之同意為斷。被告徐仁清主張建物興建時，起造人已取得當時土地所有權人簡萬生公祭祀公業同意，並非無權占用，並據提出土地使用同意書為證。然查，系爭土地登記之所有權人，從未登記所有權人為「簡漢生公祭祀公業」，復對照上述被告所主張土地使用同意書，同意人為簡漢生公祭祀公業管理委員會，蓋有主任委員簡金圳章。惟系爭土地既未曾登記簡漢生公祭祀公業所有，土地使用同意書之名義人簡金圳亦非系爭土地登記所有權人，被告徐仁清主張有權占用系爭土地，顯非可採。

㈤土地使用同意書僅具有建築管理上之效力，建築主管機關並無審查其私權效果之權限，自亦不生私權確定之效果。且簡漢生祭祀公業未經設立登記，亦並不存在，以其名義出具之土地使用同意書，自不生效力：

1.依鈞院向新北市板橋地政事務所函查結果，系爭土地自36年7月1日即登記簡平聘、簡石根、簡水、簡川流、簡北、簡清山、簡榮杉、簡榮華、簡宇西、簡土樹、簡水龍、簡松柏、簡長慶、簡同麟、簡阿燦等15人為所有權人（下稱簡平聘等15人），至68年4月時，再次登記時仍登記簡平聘等15人所有，足見系爭土地確為私人所有，並非祭祀公業。

2.臺灣台北地方法院47年度調字第623號調解筆錄並未經辦理移轉登記，自不生所有權變動效力：

⑴臺灣台北地方法院47年調解筆錄係47年6月4日由簡文獻、簡水柳、簡八、簡清景、簡呈道、簡保全、簡阿七等7人（下稱簡文獻等7人）以系爭祭祀公業管理委員會管理人之名義，以簡再生（即簡平聘之繼承人）、簡石根、簡水、簡子生（即簡川流之繼承人）、簡金圳（即簡北之繼承人）、簡清山、簡榮華、簡榮杉、簡德培

（即簡宇西之繼承人）、簡土樹、簡水龍、簡松柏、簡黃梧（即簡阿雲及簡長慶之繼承人）、簡金傳（即簡同麟之繼承人）、簡阿燦等15人（下稱簡再生等15人）為相對人，於臺灣臺北地方法院成立調解。依該調解筆錄之記載，僅簡文獻等7 人有請求簡再生等15人為所有權移轉登記之債權而已，而非簡再生等15人已同意為登記名義人之變更或承認系爭土地所有權屬祭祀公業派下公同共有。此由鈞院94年度重訴字第389 號、臺灣高等法院96年重上更㈠字第196 號、最高法院98年度台上字第152 號、鈞院94年度重訴字第390 號、臺灣高等法院96年重上更㈠字第134 號、最高法院98年度台上字第2183號、鈞院94年度重訴字第391 號、臺灣高等法院95年重上字第350 號、最高法院96年度台上字第8272號等判決，於判決理由中均已論述詳盡。上開判決，本件之原、被告雖非事件當事人，惟由上述調解筆錄管理委員會管理人之繼承人對原告之前手王簡滿、簡金川、簡穗子等人，主張系爭土地係簡漢生公祭祀公業所有，均遭法院判決駁回確定，可見於本件簡漢生公祭祀公業是否存在，是否為系爭土地之所有人，前揭法院之確定判決自有參考價值。

⑵簡漢生公祭祀公業未經設立登記，又無其他佐證，原告否認其存在：

㈠按祭祀公業係以祭祀祖先為目的而由享祀者之子孫，或由設立人之子孫所組成並設置獨立財產之家族團體。祭祀公業以其「設立之方法」及「決定其派下權之方式」不同可分為「鬮分字的祭祀公業」及「合約字的祭祀公業」。鬮分字的祭祀公業，係於分割遺產時，以抽籤方式分析家產或遺產之一部，台灣祭祀公業十之八、九屬於此類，無論為享祀人生前設立或死後設立，均由派下連署之「鬮分字」，「鬮分字」可視為公業設立之字據，另在享祀人生前設立之公業，多

係先抽出一定之財產，為尊長之贍養費，待其死後，始將之組成為公業財產，為台灣習俗之一般原則。至於合約字的祭祀公業是早已分財異居之子孫，為慎終追遠祭祀共同始祖，乃醵資或提供產業設立公業，故後者年代久遠，派下之範圍及人數均較前者為廣且多。在鬮分字的祭祀公業，各房份均分平等，嗣後嫡傳子孫之各房，亦各按該房所派出之男子人數而均分。合約字的祭祀公業，公業設立之初雖亦各依房份均分，但亦可由各設立人相互間以合約另定其可分配之權利義務，至各設立人之繼承人之分量，仍依前述鬮分字的祭祀公業相同之方法定之。祭祀公業係以祭祀祖先為目的設立，自有設立人存在，此設立人及其子孫，均稱為派下，派下以男系孫為限，出嫁之女子不得為派下，但女子因家無男子可繼承派下而招贅夫，或未招贅而生有男子或收養男子者，該男子均得為派下，派下對於其所屬祭祀公業之權利義務之多寡，稱為房份，其房份在鬮分字之祭祀公業，設立人各房間均均分而平等，偶後各房派出之男子之人數而定，據此，無論屬鬮分字或合約字，各原始房份權利義務有一定之比例，原始房份之繼承人再依繼承人之人數比例分配原始房份之權利義務。派下員所隸屬之原始房份，除影響於自己權利義務之分配之比例外，並影響其他同一原始房份之派下員權利義務之分配比例。祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，其設立須有享祀人、設立人及獨立財產之存在，享祀人僅係公業所祭祀之祖先，並非公業之所有人，公業之派下權之取得，原則上以祭祀公業之設立人及其繼承人為限。因此，祭祀公業之組成應有派下員、管理人、派下員大會、規約、組織。

㈡又訴外人簡武雄曾聲請登記簡漢生公祭祀公業設立登記並請求發給派下全員證明書，業經台北縣板橋區公

所以土地所有權人名義與台灣省祭祀公業土地清理辦法第2條規定不符，致遭駁回，至今仍未完備登記程序，有卷附台北縣板橋區公所95年1月5日北縣板民字0000000000號函可按）。被告等主張簡漢生祭祀公業存在，基上台灣民間習慣調查報告所載，自應證明簡漢生祭祀公業之派下員成員為何，有無規約，且所推選之祭祀公業管理人係經合法之程序等事實。然就被告等所提之證據資料未見關於上開祭祀公業設立或存在之任何規約、章程、屬書、譜系等足以表彰祭祀公業設立或存在之事實，因此簡漢生公祭祀公業是否確實存在，自有可疑。

㈣系爭土地並非祭祀公業之祀產，可見於臺灣台北地方法院成立調解時，其登記所有權人為簡平聘、簡石根、簡水、簡川流、簡北、簡清山、簡榮杉、簡榮華、簡宇西、簡土樹、簡水龍、簡松柏、簡長慶、簡同麟、簡阿燦等15人，可徵系爭土地之原所有權人並非簡漢生公祭祀公業。然查，系爭房屋之土地使用權同意書，其上記載基地主簡漢生公祭祀公業管理委員會，所有人為祭祀公業管理人簡金圳，證明人簡阿七，有新北市政府回函所附之土地使用同意書可按。被告等提出之上開所謂土地使用權同意書，出具人既非系爭土地之所有權人，被告辯稱系爭房屋係經其坐落基地之原所有權人即簡漢生公祭祀公業之同意後而興建，亦不可採。

3.被告等以渠等所有於系爭土地上之房屋，起造時已取得土地所有權人出具土地使用同意書及證明聲請書，並經建築主管機關核發建築執照、使用執照，係屬有權使用為辯。惟查：

⑴土地使用同意書乃房屋、雜項工作物或其他供公眾使用建築物起造人於申請開發建築時，於基地非起造人所有時，由土地所有人或使用權人或管理人基於特定法律關

係同意起造人使用其所有或管理之土地，而出具供起造人據以向建築主管機關申請建造執照或雜項執照之證明文件，其法律上之性質屬建築管理上之文件，亦即申請建築許可之必備文件，僅具有建築管理上之效力，對建築主管機關而言，其並無審查其私權效果之權限，自亦不生私權確定之效果。準此，建築主管機關縱使核發建築執照、使用執照，然未經實體審查，對實體權利關係之爭議並無拘束力，要難僅憑上開使用執照及建照執照，遽認被告所有之系爭房屋已取得基地全體共有人之同意而占有使用系爭土地。

⑵且依鈞院函查新北市政府工務局函復之50年建字第41號、49年營字第947 號及62年建字第1635號建執照使用造執卷，其內附有土地使用同意書外，更有「證明聲請書」（祭祀公業）。該證明聲請書係由自稱簡漢生祭祀公業管理委員會所書寫，向斯時板橋鎮公所聲請證明簡漢生祭祀公業管理委員會為系爭土地所有權人，其上雖蓋有斯時鎮長劉順天經查屬實之戳章；然觀諸該證明聲請書所載內容，係指系爭土地自日治時代迄今皆為簡漢生祭祀公業管理委員會所有並管理，因所有管理人相繼死亡，合法繼承人不知錯辦繼承登記，於47年6 月4 日於臺北地院成立系爭調解，而認其所有權及管理權於法有據等情。然查，該證明聲請書係由簡金圳、簡阿7 等人自行製作，屬私文書，所陳內容均無所據，原告否認其真正。且觀諸該證明聲請書之內容，無非係簡金圳、簡阿7 等人自稱系爭土地為「簡漢生公祭祀公業管理委員會」所有及管理，聲請鎮公所簽認證明。上開證明聲請書僅記載年分，卻未記載月份與日期，且連鎮公訴用印後，其核定年月日亦均屬空白，其程序上顯有重大瑕疵，自不宜遽然採信。再者，證明聲請書係由訴外人簡金圳以簡漢生祭祀公業管理委員會主任委員名義所製作，據前開臺灣台北地方法院47年度調字第623 號調解事件

，簡漢生祭祀公業管理委員會管理人為訴外人簡文獻、簡水柳、簡八、簡清景、簡呈道、簡保全及簡阿七等7人，調解相對人則委任簡金圳為代理人，可知簡金圳於調解程序尚且與該祭祀公業處於對立地位，嗣以該祭祀公業管理人名義出具證明書，實與常情不符。又該證明聲請書所檢呈之文件，亦僅有前述臺灣臺北地方法院47年調第623號調解筆錄及系爭土地地籍圖謄本、登記簿謄本等，然上開調解筆錄及系爭土地之登記簿、土地地籍圖謄本，均無從證明確有簡漢生公祭祀公業之存在，已如上述，則顯見鎮公所於審核時，僅係憑簡金圳、簡保全、簡阿7等人單方面之陳述，及上開調解筆錄、土地登記度謄本、地籍圖謄本等文件，而為形式上之審查，即認「據聲請事項經查屬實」而蓋用公印，並未就簡漢生公祭祀公業是否確屬存在一事，為實質之審查，自無從以鎮公所形式上之蓋印簽認，即認該證明聲請書內所述事項俱屬真實。

⑶又簡漢生祭祀公業管理委員會固於47年6月4日與簡再生等15人成立系爭調解，然始終未曾登記為系爭土地之所有權人，已如上述，是簡漢生祭祀公業管理委員會從未取得系爭土地之所有權，已堪認定。是該證明聲請書雖經斯時板橋鎮鎮長認查核屬實，然鎮長之查核並非法律規定不動產所有權移轉之要件，更無從逕依該查核即生系爭土地所有權移轉之效力，亦無從據以認定簡漢生祭祀公業管理委員會於出具系爭土地使用同意書之際，為系爭土地之所有權人。

4.被告陳建華雖主張本件與房屋土地同屬一人移轉之類型為相類事實，惟本件房屋興建之始即為無合法占用基地權源，應無類推適用而生債權物權化之效果：

⑴買賣不破租賃規定乃屬債權相對性之例外，應以從嚴解釋，非有特殊立法理由，不得任意變更。又不論標的物之佔有狀態受讓人得否預見，仍不足以作為物權化的正

當理由。再按租賃契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外第三人。系爭房屋如已出賣並移轉所有權予他人，則買受該房屋之人自不得再執其前手與系爭土地所有人間之債權關係，對系爭土地所有人主張其有使用該土地之權利，況本件被告等所有之建物興建之初即未取得土地所有權人之同意，已如前述。

⑵次按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，其期限不受第449條第1項規定之限制，民法第425條之1第1項固定有明文。惟民法第425條之1規定意旨，在於規範土地受讓人容許房屋受讓人繼續使用土地之關係，此社會事實須房屋占有土地之初，係屬有權占用為要件，苟房屋興建之始即為無占用基地權源，自不合民法第425條之1規定趣旨。再按，所謂法條類推適用，係本於法律未明文規範之漏洞，援引性質相類同之法律規定而予適用。被告主張本件其等坐落系爭土地之地上物，有民法第425條之1推定在房屋得使用期限內，就系爭土地有租賃關係之類推適用餘地，然被告等未能舉證證明占有系爭土地之初，係本於何一合法權源，自與民法第425條之1規範性質不合，是無從為類比適用。

㈥綜上，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；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第758條第1項、第759條之1第1項分別定有明文。次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。又共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之約定，依民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院99年度臺上字第1553號判決

意旨、89年度臺上字第585號判決意旨參照）。再按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，而默示之意思表示與單純之沉默有別，單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示，或經法律明定視為已有某種意思表示者，不得謂為默示之意思表示；又單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院29年上字第762號判例、80年度臺上字第1470號判決、83年度臺上字第237號判決意旨參照）。經查，原告為系爭土地共有人之一，被告等未能證明其等有何權源占用系爭土地，是渠等所有之建物占有系爭土地尚難認有合法之權源，自屬無權占有，原告自得依民法第184條第1項、第767條第1項、第821條之規定，請求被告等拆屋還地。又原告對無權占有人之使用先前未加以異議，僅單純沈默而未為制止，依法並不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用。再者，原告依民法第184條第1項、第767條與地821條規定提起本件拆屋還地訴訟，本為土地遭占用之所有權人得行使之權利，自非違反誠信原則或公共利益或以損害他人為主要目的，當無權利之濫用，自不待言。

㈦原告聲明求為判決：

1.被告陳建華應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖標示A部分所示建物門牌號碼新北市○○區○○路0段00號，面積75平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。

2.被告呂莉萍、林志陳應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號如附圖標示B部分所示建物，面積72平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。

3.被告徐仁清應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖標示C部分所示建物門牌號碼為新北市○○區○

○路0段00號，面積71平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。

4.被告陳建華應給付原告291,737元；被告呂莉萍、林志陳應連帶給付原告280,068元；被告徐仁清應給付原告44,480元，以上均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

5.被告陳建華應自108年6月1日起至交還土地之日止，按月給付原告5,052元；被告呂莉萍、林志陳應自起訴狀繕本送達翌日起至交還土地之日止，按月給付原告4,850元；被告徐仁清應自108年6月1日起至交還土地之日止，按月給付原告4,783元。

6.第1、2、3、4項之請求，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告陳建華抗辯稱：

㈠被告之先父陳萬金於50年間，向系爭土地前手所有人取得使用系爭土地中基地面積約29坪之合法使用權，供興建門牌號碼為新北市○○區○○路0段00號建物之用，且經當時之土地所有權人出具土地使用權同意書，由陳萬金向當時之台北縣建設局申請建照執照，經該局審核後核發建照。嗣後陳萬金於78年7月24日將系爭房屋贈與予被告，被告於92年間辦理第一次建物所有權登記。系爭土地則自90年起陸續因繼承及贈與等移轉予第三人，又於104年間因買賣之原因移轉予原告，由原告與他人共有系爭土地。詎原告於108年提起訴訟，主張被告所有坐落於系爭土地上之系爭建物，係無權占有，請求被告拆屋還地及返還自103年5月1日起因占有系爭土地相當於租金之不當得利。

㈡被告所有之系爭建物坐落於系爭土地上，並非無權占有，應有合法土地使用權存在：

1.按建築法於33年8月30日所制定，依當時條文之第11條即規定建築聲請書，應載明左列事項：三、起造人之土地權利，並附具證明文件，可知當時向主管機關申請建照執照

時，需先提出合法使用土地權利之證明文件。訴外人陳萬金為了興建系爭建物，於50年曾向當時之台北縣建設局申請建照執照，時有依上開規定，提出土地使用權證明文件，此觀諸申請書背面記載：「上開工程遵章檢視圖樣…說明書…構造計算書…土地臺帳謄本…土地使用權證明書…申請」等語記載甚明。且經該局審核後並核發建照予陳萬金，可推知陳萬金申請建照時，應已提出合法使用系爭土地之使用權利證明文件予該局，堪認陳萬金所興建之建築物就系爭土地確有合法之使用權，殊無疑義。

2.次按最高法院97年度台上字第1729號判決意旨：「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或使用該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示之方法，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，此觀諸民法第425 條第1 項買賣不破租賃規定揭示租賃物交付後，承租人占有中等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349 號解釋文、理由書及最高法院48年台上字第1065號判例意旨即明。」又按最高法院91年台上字第1919號判決意旨：「本院48年台上字第1457號判例謂：土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，期間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用

關係，庶符社會正義之要求。是房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣因致房地異主時，雖與上開判例所稱之土地及房屋同屬一人情形未盡相同，但就該判例規範之目的及債權物權化之趨勢而言，得否依相類事實，應為相同處理之法理而為類推適用，自值深究。」經查陳萬金興建系爭建物於系爭土地上時確有取得合法之土地使用權，已如前述，嗣系爭房屋於78年間贈與移轉予被告，系爭土地又於90年陸續因繼承、贈與予第三人，直至104 年原告因買賣取得所有權，並與他人共有，依前開實務見解說明，系爭房屋於原告買受系爭土地前已存在，原告買受系爭土地時難謂不知土地上已有系爭房屋，足認本件已具備使第三人知悉之公示作用，應有債權物權化之適用，又系爭房屋自50年起即興建，迄今存在於系爭土地上已逾55年，為了保護長久以來房屋之既得使用權，避免對房屋所有權人及社會經濟造成不利影響，本件應適度的調和房屋與土地之利用關係，準此，被告認本件得類推民法426 條之1 規定，陳萬金與系爭土地前手所有人間之土地合法使用權利義務關係，應繼續存在於原告與被告之間，系爭建物占有使用基地應有正當權源，並非無權占有。

㈢被告先父陳萬金曾與系爭土地前手所有權人簡漢生祭祀公業簽訂租賃契約，雙方間有租賃關係存在，足認陳萬金就系爭土地確有合法之使用權：

1.按「租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。」88年4 月21日增修民法第426 條之1 定有明文，蓋租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟。為促進土地利用，並安定社會經濟，實務上於此情形，認為其房屋所有權移轉時，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時即已同意租賃權得隨建築

物而移轉於他人（民法第426 條之1 增修立理由參照）。而在88年4 月21日增修前，基於同一之法理，亦應認為租地建屋之契約如無相反之特約，自可推定出租人於立約時，即已同意租賃權得隨房屋而為移轉，房屋之受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在（臺灣高等法院101 年度重上字第660 判決意旨參照）。經查，陳萬金於49年間與當時系爭土地之所有權人簡漢生祭祀公業簽訂租賃契約，嗣後陳萬金於該地興建系爭房屋，又於78年將系爭房屋贈與予被告，依上開實務見解說明，陳萬金與簡漢生祭祀公業之租賃契約，已隨系爭房屋所有權之移轉而移轉予被告。

2.次按「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。」修正前民法第425 條定有明文。上開規定嗣於88年4 月21日修正公布、89年5 月5 日施行，除將該條文修正為同條第1 項：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」，另增訂第2 項：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」規定。民法債編施行法並未就此設有適用之特別規定，因此，在89年5 月5 日民法債編修正施行前所訂立之不動產租賃契約，依民法債編施行法第1 條後段「其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」，故並不適用修正後民法第425 條第2 項之規定；且最高法院98年度第2 次民事庭會議亦決議：「民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425 條第2 項規定之餘地」。經查，於78年間，陳萬金與簡漢生祭祀公業之租賃契約移轉予被告，已承述如前。嗣系爭土地於90年後，又因繼承、分割、贈與等移轉予他人，直至104 年原告因買賣而共有系爭土地所有權，依上開實務及說明，因租賃契約係成立於89年之前，不適用修正後民法第425 條第

2項之規定，是仍有買賣不破租賃之適用，被告就系爭土地之租賃契約關係對原告仍繼續存在，準此，原告主張被告係無權占有，請求其拆屋還地且應返還因占有土地相當於租金之不當得利，並無理由，委不可採。

3.再按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權；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，土地法第104條第1項前段、第2項後段定有明文。該條之優先購買權具物權之效力，有最高法院67年台上字第479號判例可參。而司法院8年院台廳民一字第11005號研究意見又認為：「按土地法第104條第1項規定，承租人於基地出賣時，有依同樣條條件優先購買之權。出賣人如未通知優先購買權人，而與第三人訂立買賣契約者，依同條第2項規定，其契約不得對抗優先購買權人。亦即該項以買賣為原因而成立之物權移轉行為對承租人不生效力，故承租人之優先購買權具有物權之效力（最高法院67年台上字第479號判例意旨參照）。出賣人（即出租人）與基地買受人即不得主張於其買賣成立並辦理基地所有權移轉登記後，承租人之優先購買權即歸於消滅。此項效力，不因買受人買受基地後，已輾轉移轉土地所有權於第三人而有異。甲出賣A地與丙時，並未通知乙優先承買，依土地法第104條第2項規定，乙對甲已有優先購買權存在，嗣丙將土地出賣與丁，如均未踐行通知優先購買權人之程序，乙對丁仍得主張原優先購買權，故丁訴請乙拆屋還地，並無理由」等語。本件系爭土地於90年後，因繼承、分割、贈與等移轉予他人，直至104年原告因買賣而共有系爭土地所有權，業如前述，又皆未曾依土地法第104條第2項之規定通知被告優先承買，依上開實務見解說明，被告之優先承買權具有物權效力，未通知被告優先承買所為之移轉所有權行為對被告應不生效力，故原告主張被告係無權占有，應拆屋還地且返還因占有土地相當於租金之不當得利云

云，顯非有理，並不足採。

㈣原告引用本院94年度重訴字第388號民事判決，其當事人不同於本件，無拘束本件效力，實體上案例事實不相同，遑論祭祀公業條例是在96年12月12日才公布，不等同此前未登記的祭祀公業就不存在（該條例第4條第1項意旨）。是以，原告援引之上述判決，於本件並無適用之餘地。

㈤本件簡漢生祭祀公業管理委員會確實存在：

1.參最高法院96年度台上字第1487號民事判決可知：比對上揭被證8地稅簿的「簡保全」，回推該案判決，佐證簡漢生祭祀公業之存在，且其中「簡平聘」、「簡石根」兩人姓名，109年2月20日電子筆錄第2頁第17列原告訴訟代理人當場對限閱的異動索引表示意見時亦有引用，則證原告實無否認簡漢生祭祀公業管理委員會存在之餘地，否則原告此項陳述已有矛盾。

2.98號門牌的建照卷之62年4月30日土地使用權同意書，有提到簡漢生祭祀公業管理委員會，並出現主任委員簡金圳的名字，亦出現上揭被證8地稅簿的「簡保全」姓名，益徵簡漢生祭祀公業管理委員會之確實存在。

3.臺灣臺北地院47年調字第623號調解筆錄、55年證明聲請書，亦可證明簡漢生祭祀公業管理委員會之存在。況本院94年度重訴字第388號民事判決第5頁四不爭執事項㈣亦提到前揭另案調解筆錄、簡漢生祭祀公業的存在。

㈥答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免予假執行。

三、被告呂莉萍、林志陳抗辯稱：

㈠被告等2人所有之房屋占用系爭土地有合法權源，並非無權占有：查系爭門牌號碼新北市○○區○○路0段00號之建物，基地坐落之土地編號原為台北縣○○鎮○○段○○○○號，後才重測改編為新北市○○區○○段○○○○○號，此由原告所提原證1土地登記第二類謄本第一頁上方之註記：「重測前新埔段228地號」可以得知。原告雖就系爭土地擁有應有部

分34,320分之6,319 持分，但被告等人並非無權占有，原告之訴並無理由。被告等共有之新北市○○區○○路0 段00號建物，原起造於49年，係由簡文正等2 人營造，當初營造時已經取得土地所有權人同意使用，台北縣政府建設局才會核准並發給營造執照。嗣訴外人呂文龍於66年1 月25日，向簡文正等2 人購買系爭房屋，並於67年1 月24日向原土地所有權人簡漢生公祭祀公業繳付地租，約定租期為房屋存續期間。嗣呂莉萍繼受系爭房屋於呂文龍，因係合法占用系爭土地，故得於91年12月23日向板橋地政事務所申請建物所有權登記，嗣後並將系爭房屋部分持分移轉與被告呂坤明、林守涵等人，其後被告呂坤明、林守涵等又將系爭房屋移轉與被告林志陳。期間原告亦明知被告呂莉萍等人為合法使用土地之房屋所有權人，故於93年8 月30日向被告發出協調會邀請函希望共同開發土地，而未主張拆屋還地，足見原告本件訴訟並無理由。

㈡被告等2 人所有之系爭門牌號碼新北市○○區○○路0 段00號之建物，於起造之初即取得土地所有權人之土地使用同意書，已和平、公然占有系爭土地數十年，並非無權占有：被告等共有之新北市○○區○○路0 段00號建物，原起造於49年，係由簡文正等2 人營造，當初營造時已經取得土地所有權人簡漢生公祭祀公業之同意使用。嗣訴外人呂文龍於66年1 月25日，向簡文正等2 人購買系爭房屋，並於67年1 月24日，向原土地所有權人簡漢生公祭祀公業繳付地租，約定租期為房屋存續期間。被告等人繼受系爭房屋於呂文龍，亦繼受其基地承租人之地位，原告歷次因買賣關係取得系爭土地持分，系爭土地出賣人並未依土地法第104 條之規定通知被告，確認是否行使優先購買權，故據土地法第104 條第2 項之規定，其買賣契約不得對抗被告，基此，原告之訴在法律上亦無理由。

㈢簡漢生公祭祀公業事實上存在：原告主張簡漢生公祭祀公業未經設立登記，故並不存在，然如臺灣台北地方法院47年調

字第623號民事調解筆錄所示，簡漢生公祭祀公業管理委員會為該案之聲請人，該案調解成立內容之一為對造簡再生等15人應將台北縣板橋鎮新埔大字第228地號田地移轉登記為聲請人簡漢生公祭祀公業管理委員會所有，足證法院已確認簡漢生公祭祀公業事實上存在。新北市政府工務局函覆法院之卷宗附有簡漢生公祭祀公業管理委員會之證明聲請書，向當時之板橋鎮公所聲請證明為系爭土地所有權人，經當時板橋鎮公所查核屬實用印，亦證簡漢生公祭祀公業事實上存在，並在49年時為系爭土地之所有權人。

㈣原告訴請被告拆屋還地，係屬權利濫用、違背誠信原則，其訴並無理由：

1.訴外人呂文龍於66年1月25日，向簡文正等2人購買系爭房屋，並於67年1月24日，向原土地所有權人簡漢生公祭祀公業繳付地租，約定租期為房屋存續期間。被告等人繼受系爭房屋於呂文龍，因係合法占用系爭土地。原告亦明知被告繼受之房屋為合法使用土地，故於93年8月30日向被告發出協調會邀請函，希望共同開發土地。被告等人繼受系爭房屋於呂文龍，亦繼受其基地承租人之地位，原告歷次因買賣關係取得系爭土地部分持分，系爭土地出賣人並未依土地法第104條之規定通知被告，確認是否行使優先購買權，故據土地法第104條第2項之規定，其買賣契約不得對抗被告，故原告之訴在法律上並無理由。

2.最高法院107年台上字第2136號民事判決略稱：「權利之行使，是否以損害他人為主要目的，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，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得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…原審未遑詳察究明，就被上訴人取回系爭土地可得之利益，與台電公司拆除系爭電氣設備後，當地居民因無電使用所受之損失間，比較權衡，僅以被上訴人本於

土地共有人地位，請求台電公司拆除建物，係權利之正當行使，逕認並無權利濫用情事，已有判決不備理由之違法。台電公司在系爭土地上設置系爭電氣設備，是否係無權占有？原審未遑查明即遽為台電公司不利之論斷，亦嫌速斷。台電公司之上訴論旨，指摘原判決上開部分為不當，聲明廢棄，非無理由」。認定並非基於土地共有人地位，請求拆除建物，即係權利之正當行使，而有無權利濫用情事，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。並須審究土地使用人是否係無權占有。最高法院107 年台上字第313 號、108 年度台上字第1949號判決亦有類似見解，而載稱：「系爭建物（部分舊建系T 已改建）和平、公然占有系爭土地已歷經數十年，上訴人辯稱…系爭建物使用系爭土地，乃因其被繼承人或前屋主與廖清源等地主簽訂土地買賣契約交付定金購買房屋基地，其轉輾受讓房屋及土地買賣契約，非無權占有。參以廖清源在世時未曾對系爭建物之權利人主張系爭土地之權利，使系爭建物得持續占用系爭土地，並完成建物所有權第一次登記…原審所為上訴人不利之判決，自屬無可維持。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分不當，聲明廢棄，為有理由。」；「現系爭土地共有人，或因繼承贈與，或因買賣而取得，其取得時間均在被上訴人占有系爭土地之後，系爭土地既作為運動場使用，共有人自占有之外觀，顯而易見其占有狀態，歷任共有人均未出面主張權利，足見各共有人就被上訴人本於花壇鄉公所於買受後之撥用關係，受系爭土地之交付占有使用，不能諉為不知。原審以此為據，認上訴人提起本件訴訟係權利濫用，有背於誠信原則，駁回其關於被上訴人將系爭土地地上物拆除，並返還土地與上訴人及其他共有人全體之請求，並無不合」等情，足認並非基於土地共有人地位，請求拆除建物，即無權利濫用情事，尚須審究土地使用人是否係無權占有，若共有人自建物占有之外

觀，顯而易見其占有狀態，而歷任共有人均未出面主張土地之權利，使建物和平、公然占有土地多年，再由後來購買土地之共有人提起拆屋還地訴訟，則仍係權利濫用，有背於誠信原則，而應駁回其訴。本件建物建造之初取得土地使用同意書，已和平、公然占有系爭土地數十年，並非無權占有。共有人自建物占有之外觀，亦顯而易見其占有狀態，而歷任共有人均未出面主張土地之權利，今由後來購買土地之原告提起拆屋還地訴訟，應係權利濫用，而有背於誠信原則，其訴並無理由。

㈤答辯聲明：原告之訴駁回。

四、被告徐仁清抗辯稱：

㈠被告徐仁清所有之系爭門牌新北市○○區○○路0段00號建物，並非無權占有系爭新北市○○區○○段○○○○○號土地。系爭門牌同段94號（僅2樓建物）、96號（僅2樓建物），於49、50年間建築時，均有土地使用權證明書，則於62年間始建築樓層高達4層樓之系爭98號建物，且於63年間經主管機關核發63年使字第409號使用執照之系爭98號建物，有土地使用權證明書。原告係於104年10月15日始取得系爭土地權利範圍34,320分之6,319之登記。而系爭98號建物第一次登記日係64年4月18日，足證原告取得系爭土地應有部分登記時，即已明知有系爭98號建物已在系爭土地之上。

㈡被告徐仁清並非無權占有系爭土地：

1.建築法於33年8月30日所制定，依當時建築法第11條即規定，建築聲請書應載明左列事項：．．三、起造人之土地權利，並附具證明文件。可知當時向主管機關申請建照執照時，須先提出合法使用土地權利之證明文件。況觀使用執照，其上記載起造人林再清，並載有建築執照字號即62年建字第1235號，足證系爭98號建物於62年間興建時，起造人必有檢附土地使用證明書等證件於主管機關，經主管機關核發上開建築執照，並於興築完成後，核發使用執照。

2.系爭2826號土地，係被告簡氏先祖所遺留，被告先祖父簡阿燦原有系爭土地5分之1持分，其於67年間往生後，72年4月間被告先祖母簡徐阿快往生，被告先父徐炎明、三叔徐永明、四叔簡義明、五叔簡金明等依法繼承。105年4月1日被告先父過世，由被告徐仁清依法繼承系爭土地應有部分。107年8月間，系爭98號建物原所有權人係訴外人鄭銘誌等2人。而被告徐仁清為完成先父遺願，認其等佔用簡氏先祖之地，被告與先父均心有歉疚，均認無論如何定要買回係爭房屋歸還於簡氏後代。故被告徐仁清乃遵先父遺願，於107年間買受系爭98號房屋，並於107年8月10日完成移轉登記。原告本欲與被告等共同開發系爭土地，此有原告對被告等發出邀請函為證，然因其後無法達其所願，故而乃提起本件訴訟，足見原告本意是否良善，本有疑義。

3.原告主張土地使用證明書（同意書），係申請建築許可之必要文件，僅具建築管理上之效力，對主管機關言，並無審查其私權效果之權限，自亦不生確定私權之效果。然查，土地使用證明書（同意書）不僅係申請建築許可之必要文件，對起造人與土地所有人間，亦可證明「雙方有使用土地建築房屋之合意」，則同意使用土地，即同意使用土地建築房屋，又起造人及其後手，當然有權使用該土地而非無權占有，均取得占有系爭土地之正當權源。況系爭98號建物，係達4層樓之房屋，經濟效益大，不宜拆除，而應以拆除以外方法，例如補償費用，來取代拆除，始更符社會經濟之效益與現況。

㈢最高法院91台上字第1919判決：「…本院48年台上字第1457號判例謂：土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而

無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。是房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣因致房地異主時，雖與上開判例所稱之土地及房屋同屬一人情形未盡相同，但就該判例規範之目的及債權物權化之趨勢而言，得否依相類事實，應為相同處理之法理而為類推適用，自值深究。」等語。足見原告於104年間買受系爭土地應有部分，自應默許房屋承買人即被告徐仁清繼續使用土地，始達房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。

㈣原告所所引本院94年度重訴字第388號民事判決，謂簡漢生公祭祀公業並不存在，顯然有誤，因觀該判決所示不爭執事項第㈡、㈢項可知，該訴訟之兩造均不爭執存在有「簡漢生公祭祀公業」。況原告所親自發出之邀請函，其亦自承有「簡漢生公祭祀公業」之存在，足見原告主張，洵無理由。

㈤原告主張被告徐仁清所有系爭門牌新北市○○區○○路0段00號建物，無權占有○○○區○○段○○○○○號土地，顯無理由：

1.簡漢生公祭祀公業管理委員會，於47年6月4日，與簡再生等15人所有權移轉登記訟爭，於臺灣台北地方法院調解成立，其內容第1項係：「對造人簡再生(即簡平聘繼承人)…等15人，應將前登記共有之台北縣板橋鎮新埔大字第228地號田壹分零壹毫，移轉登記為聲請人(簡漢生公祭祀公業管理委員會)所有權。而民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」；民事訴訟法第380條第1項規定：「和解成

立者，與確定判決有同一之效力。」，同法第416 條第1項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」。則簡漢生公祭祀公業管理委員會，於47年6 月4 日已取得系爭2826地號土地土地所有權，僅於經登記後，始得處分其物權。55年間，簡漢生公祭祀公業管理委員會向台北縣板橋鎮公所提出證明聲請書，其內之重要內容係：「…台北縣○○鎮○○段○○○ ○號…等17筆所有權全部，均係日治時代到現在，即為本委員會管理，惟在日治時代所有管理人相繼死亡，其合法繼承人不知錯辦繼承登記，遂致變質為共同共有地…嗣後於47年6 月4 日於台北地方法院民事庭，對造人（即現在共有人）並經在法庭同庭承認係確屬本委員會所有管理…」。其上並有「鎮長劉順天（用印）經查屬實」等字。則有鎮公所之用印既屬公文書，自應推定其為真正。更足證簡漢生公祭祀公業管理委員會，於47年6 月4 日已取得系爭地土地所有權。

2.簡漢生公祭祀公業管理委員會於62年4 月30日出具系爭228 地號土地使用權同意書予起造人，同意其建築系爭房屋，查該「同意並非處分行為」，故在系爭土地未經登記為其所有權下，亦生效力。其後並順利取得主管機關核發建照執照與使用執照。

㈥答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

五、查㈠系爭新北市○○區○○段○○○○○號土地，重測前地號為台北縣○○鎮○○段○○○ ○號，原告於104 年10月15日，以買賣原因，取得系爭土地應有部分34,320分之6,319 。㈡系爭新北市○○區○○路0 段00號建物，係被告陳建華之先父陳萬金於50年1 月間，取得簡漢生公祭祀公業管理委員會出具之「土地使用同意書」，其內載明：「茲有陳万金擬在本縣板橋鎮，本人所有新埔段228 地號之內面積96.70 平方公尺（29.30 坪）之土地建築永久式，業經本人完全認可，茲

為申請營造執照，特予證明。」，由陳萬金向當時之台北縣建設局申請建照執照，經該局審核許可發給50營字第041 號營照執照後建造，嗣陳萬金於78年7 月24日，將系爭建物贈與予被告陳建華，被告陳建華於92年3 月20日，辦理第一次建物所有權登記；同段96號建物，係由簡文正、簡豐待2 人於49年11間，取得簡漢生公祭祀公業管理委員會出具之「土地使用同意書」，其內載明：「茲有簡文正/ 簡豐待擬在本縣板橋鎮新埔里，本人所有新埔段228 地號之內面積91.2平方公尺之土地建築永久式，業經本人完全認可，茲為申請營造執照，特予證明。」，由簡文正、簡豐待2 人向當時之台北縣建設局申請建照執照，經該局審核許可發給49營字第947 號營照執照後建造，嗣訴外人呂文龍於66年1 月25日，向簡文正、簡豐待2 人購買系爭建物，後被告呂莉萍繼受系建物，於91年12月23日辦理第一次建物所有權登記，嗣後並將系爭建物部分應有部分移轉予被告呂坤明、林守涵等人，其後被告呂坤明、林守涵又將渠2 人所有系建物應有部分移轉予被告林志陳；同段98號建物，係由林再清、簡天福、簡文孝3 人於62年4 月30日，取得簡漢生公祭祀公業管理委員會出具之「土地使用同意書」，其內載明：「茲有林再清/ 簡天福/ 簡文孝擬在本縣板橋鎮，本人所有新埔段228 地號之內面積78.14 平方公尺之土地建築永久式店鋪及住宅，業經本人完全認可，茲為申請營造執照，特予證明。」，由林再清、簡天福、簡文孝3 人向當時之台北縣建設局申請建照執照，經該局審核許可發給62年建字第1235號建築執照後建造，嗣由鄭銘誌等繼受該建物，被告徐仁清於107 年7 月31日，向鄭銘誌等人買受上述建物，並於同年8 月10日，辦理建物所有權登記。㈢系爭94號建物如附圖標示A 部分，占用系爭土地面積75平方公尺；系爭96號建物如附圖標示B 部分，占用系爭土地面積72平方公尺；系爭98號建物如附圖標示C 部分，占用系爭土地面積71平方公尺等情，有系爭土地第一類登記謄本、建物第一類登記謄本、土地使用權同意書、建

造執照、建物贈與契約書、建物買賣契約書等可稽（本院卷㈠第86頁至第98頁、第118 頁、第164 頁、第348 頁、第166 頁、第168 頁、第128 、第130 頁、卷㈡第131 頁至第135 頁），復經本院會同兩造及新北市板橋地政事務所人員履勘現場測量，製有勘驗筆錄及複丈成果圖足憑（見本院卷㈠第280 頁、第281 頁、第298 頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

六、原告固以簡漢生祭祀公業未經設立登記，又無其他佐證，而否認其存在。惟按祭祀公業條例於96年12月12日方公布，在該條例公布前，祭祀公業並不以登記為必要。且台灣地區祭祀公業，年代咸亙久遠，人物全非，遠年舊物，每難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題。於此情形，當事人自得依民事訴訟法第277 條但書規定，主張以「證明度減低」之方式，減輕其舉證責任。苟當事人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明，他造欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之（最高法院99年台上字第1264號判決意旨參照）。被告主張簡漢生祭祀公業係合法存在，並提出臺灣台北地方法院47年度調字第623 號解筆錄、簡漢生祭祀公業管理委員會出具之「證明聲請書」、原告出具之「邀請函」等為證（本院卷㈠第134 頁、第426 頁至第434 頁、第350 頁、卷㈡第23頁至第25頁、第211 頁至第225 頁），查其中臺灣台北地方法院47年度調字第623 號調解筆錄，聲請人為簡漢生祭祀公業管理委員會（管理人為簡文獻、簡水柳、簡八、簡清景、簡呈道、簡保全、簡阿七等7 人，下稱管理人為簡文獻等7 人），相對人為簡再生、簡子生、簡清山、簡榮華、簡榮杉、簡土樹、簡松柏、簡黃桔、簡石根、簡金圳、簡水、簡德培、簡水龍、簡金傳、簡水、簡阿燦等15人（下稱簡再生等15人），調解內容第1 項為：簡再生（即簡平聘之繼承人）、簡石根、簡子生（即簡川流之繼承人）、簡金圳（即簡北之繼承人）、簡清山、簡榮華、簡榮杉、簡

德培（即簡宇西之繼承人）、簡土樹、簡水龍、簡松柏、簡金傳（即簡同麟之繼承人）、簡黃棓（即簡阿雲及簡長慶之繼承人）、簡水、簡阿燦等15人應將前登記共有之台北縣板橋鎮新埔大字第228 地號田壹分零壹毫，移轉登記為聲請人所有權。」；其中簡漢生祭祀公業管理委員會出具之「證明聲請書」，係簡漢生公祭祀公業管理委員會於55年間，向台北縣板橋鎮公所提出，原附於新北市政府工務局50年建字第41號、49年營字第947 號、62年建字第1635號建執照使用造執卷內，其上列有證明人新埔里長簡阿七，證明聲請書內之重要內容為：「…台北縣○○鎮○○段○○○ ○號…等17筆所有權全部，均係日治時代到現在，即為本委員會管理，惟在日治時代所有管理人相繼死亡，其合法繼承人不知錯辦繼承登記，遂致變質為共同共有地…嗣後於47年6 月4 日於台北地方法院民事庭，對造人（即現在共有人）並經在法庭同庭承認係確屬本委員會所有管理…」。其上並有「鎮長劉順天（用印）經查屬實」等字樣；其中原告出具之「邀請函」，受文者：各房屋所有人，主旨：關於祭祀公業簡漢生土地上之合法房屋所有人及未登記之房屋所有人處理條件原則，詳如說明，說明：一、有關祭祀公業簡漢生土地上之合法房屋所有人及未登記之房屋所有人處理條件原則如左：…，具名人為土地共有人共同授權代表人：余建華等情。由是觀之，法院以簡漢生祭祀公業為當事人而成立調解，簡漢生祭祀公業管理委員會出具之「證明聲請書」，有證明人新埔里長簡阿七為證，其上並有「鎮長劉順天（用印）經查屬實」等字樣；其中原告出具之「邀請函」，亦自承「祭祀公業簡漢生」存在，應認被告已有提出適當之證明。原告雖提出台北縣板橋區公所95年1 月5 日北縣板民字0000000000號函、本院94年度重訴字第389 號、臺灣高等法院96年重上更㈠字第196 號、最高法院98年度台上字第152 號、本院94年度重訴字第390 號、臺灣高等法院96年重上更㈠字第134 號、最高法院98年度台上字第2183號、本院94年度重訴字第391 號、臺

灣高等法院95年重上字第350 號、最高法院96年度台上字第8272號等判決為反證（本院卷㈡第129 頁、第29頁至第122頁）。但查上述台北縣板橋市公函係回復本院函文，其內內容為「：查『祭祀公業簡漢生』於93年8 月9 日申請備查及發給派下全員證明書，因所附資料之土地所有權人名義與台灣省祭祀公業土地清理辦法第2 條規定不符，使而致前任承辦人退件，至今未重新辦理。其『祭祀公業簡漢生』合法之備查程序並未完成。然本所未存有該公業土地登記謄本影本，無法確認當時土地所有權人名義為何？」等語，僅係說明該個案，依聲請人提出之資料，因與規定不符，系爭祭祀公業之備查程序未完成，並不能以此證明「祭祀公業簡漢生」不存在。至於原告引用之上述判決，其當事人，並非本件原告或被告，且涉及當事人個案舉證事項，上述判決並無拘束本案之效力，被告之反證，並不可採。綜上，應認被告主張簡漢生祭祀公業係存在，為可採信。

七、按所謂占有連鎖，指多次連續的有權源占有，亦可構成有權占有而言（王澤鑑著，民法物權，第156 頁，103 年3 月版）。學者分析其要件有三：其一、中間人對所有人須有合法占有的權源，此可能基於買賣、使用借貸、租賃等第一個債之關係，構成有權占有關係；其二、占有人須自中間人基於一定法律關係取得占有的權利，另構成買賣、使用借貸、租賃等第二個債之關係；其三、須中間人得將直接占有移轉於他人，此須構成合法轉賣、轉借、轉租等，即具有得以合法占有關係移轉他人之權限，如為違法之轉賣、轉借、轉租等，則屬無權占有，不構成占有連鎖（蔡明誠著，占有連鎖原理於物權與債權交錯領域之民法適用問題──以相對占有權與其對所有物返還請求權之抗辯權為探討中心，月旦法學雜誌第233 期，第16頁，103 年10月出版）。查民法第767 條第1 項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關

係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467 條第2 項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette ）」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101 年台上字第224 號判決意旨參照）。經查：

㈠系爭新北市○○區○○段○○○○○號土地，重測前為台北縣○○鎮○○段○○○ ○號土地，聲請人簡漢生祭祀公業管理委員會（管理人為簡文獻等7 人），與相對人簡再生等15人，於47年6 月4 日，在法院成立調解，當時，系爭土地登記為簡再生等15人所有，為原告所自承（本院卷㈡第16頁），其調解內容第1 項記載：簡再生（即簡平聘之繼承人）、簡石根、簡子生（即簡川流之繼承人）、簡金圳（即簡北之繼承人）、簡清山、簡榮華、簡榮杉、簡德培（即簡宇西之繼承人）、簡土樹、簡水龍、簡松柏、簡金傳（即簡同麟之繼承人）、簡黃棓（即簡阿雲及簡長慶之繼承人）、簡水、簡阿燦等15人應將前登記共有之台北縣板橋鎮新埔大字第228 地號田壹分零壹毫，移轉登記為聲請人所有權，有臺灣台北地方法院47年度調字第623 號調解筆錄在卷可稽，聲請人簡漢生祭祀公業管理委員會即可依上述調解筆錄，請求相對人簡再生等15人將系爭土地之所有移轉登記予聲請人簡漢生祭祀公業管理委員會，簡漢生祭祀公業管理委員會對系爭土地所有人即簡再生等15人有債權請求權存在。簡漢生祭祀公業管理委員會於調解成立後，亦占有管理系爭土地，上述由新埔里長簡阿七證明，其上有「鎮長劉順天（用印）經查屬實」字樣之「證明聲請書」記載內容觀之即明，簡漢生祭祀公業管理委員會係基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，依上所述，本得向他方當事人（系爭土地所有人）主張有占

有之合法權源。

㈡簡漢生公祭祀公業管理委員會先後於50年1月間、49年11月間、62年4月30日，出具「土地使用同意書」予陳萬金、簡文正、簡豐待2人、林再清、簡天福、簡文孝3人，同意陳萬金、簡文正、簡豐待2人、林再清、簡天福、簡文孝3人，在系爭土地建築永久式建物，陳萬金、簡文正、簡豐待2人、林再清、簡天福、簡文孝3人分別持向台北縣建設局申請建照執照，經該局審核許可發給營照執照後，建造系爭新北市○○區○○路0段00號、96號、98號建物，依上所述，有權占有系爭土地之簡漢生公祭祀公業管理委員會將其直接占有移轉予陳萬金、簡文正、簡豐待2人、林再清、簡天福、簡文孝3人，且該移轉占有性質上亦不必經系爭土地所有人同意，第三人陳萬金、簡文正、簡豐待2人、林再清、簡天福、簡文孝3人，亦得本於其所受讓之占有，對系爭土地所有人主張其有占有之權利，此乃基於占有連鎖之原理所產生之效果。

㈢嗣陳萬金於78年7月24日，將系爭94號建物贈與予被告陳建華，並移轉系爭土地之直接占有；簡文正、簡豐待2人於66年1月25日，將系爭96號建物出賣予呂文龍，後被告呂莉萍繼受系建物，嗣後並將系爭建物部分應有部分移轉予被告呂坤明、林守涵等人，其後被告呂坤明、林守涵又將渠2人所有系建物應有部分移轉予被告林志陳，並先後移轉系爭土地之直接占有；林再清、簡天福、簡文孝3人將系爭98號建物移轉予鄭銘誌等人，鄭銘誌等人107年7月31日，再將系爭98號建物轉賣予被告徐仁清，且先後移轉系爭土地之直接占有，有如前述，被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清自得本於占有連鎖之法律關係，對系爭土地所有人主張有權占用。

㈣綜上，被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清已取得占有系爭土地如附圖所示A、B、C部分之正當權源。

八、次按建築法於33年8月30日所制定，依當時條文之第11條即

規定建築聲請書，應載明左列事項：三、起造人之土地權利，並附具證明文件，足證當時向主管機關申請建照執照時，需先提出合法使用土地權利之證明文件。簡漢生公祭祀公業管理委員會先後於50年1 月間、49年11月間、62年4 月30日，出具「土地使用同意書」予陳萬金、簡文正、簡豐待2 人、林再清、簡天福、簡文孝3 人，同意陳萬金、簡文正、簡豐待2 人、林再清、簡天福、簡文孝3 人，在系爭土地建築永久式建物，陳萬金、簡文正、簡豐待2 人、林再清、簡天福、簡文孝3 人分別持向台北縣建設局申請建照執照，經該局審核許可發給營照執照後，建造系爭新北市○○區○○路0 段00號、96號、98號建物，有如前述。再按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或使用該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示之方法，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，此觀諸民法第425 條第1 項買賣不破租賃規定揭示租賃物交付後，承租人占有中等公示作用之文字，並參照司法院釋字第349 號解釋文、理由書及最高法院48年台上字第1065號判例意旨即明（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。又按最高法院91年台上字第1919號判決意旨：「本院48年台上字第1457號判例謂：土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之地基，故土地及房屋同屬於一人，而將土地及房屋分開、同時或先後出賣，期間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物

權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。是房屋所有人對土地所有人原已取得基地利用權，嗣將土地或房屋出賣因致房地異主時，雖與上開判例所稱之土地及房屋同屬一人情形未盡相同，但就該判例規範之目的及債權物權化之趨勢而言，得否依相類事實，應為相同處理之法理而為類推適用，自值深究。」。經查系爭94號、96號、98號建物興建時已取得簡漢生公祭祀公業管理委員會出具「土地使用同意書」，嗣系爭建物展轉由被告受讓占有，並均為建物所有權登記，樓層為2 層或4 層，亦如上述，原告於104 年間因買賣取得所有權，並與他人共有，依上述說明，系爭建物於原告買受系爭土地前已存在，原告買受系爭土地時應知悉土地上已有系爭建物，本件已具備使第三人知悉之公示作用，又系爭建物自50年1 月間、49年11月間、62年4 月30日即興建，嗣並先後為樓層為2 層或4 層之建物所有權保存登記，迄今存在於系爭土地上已有數十年，應適度的調和建物與土地之利用關係，其間，原告出具之「邀請函」，其文內亦承認系爭建物係祭祀公業簡漢生土地上之合法房屋。綜上，被告認為本件得類推適用民法426條之1 規定，並主張系爭建物占有使用基地為有正當權源，亦非全然無據。

九、綜上，被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清已取得占有系爭土地如附圖所示A 、B 、C 部分之正當權源，並非無權占用。原告依民法第184 條第1 項、第767 條第1 項、第821 條規定，請求被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清分別將將坐落系爭土地如附圖所示A 、B 、C 部分地上建物拆除，並將該部分土地騰空返還予原告及其他共有人全體，即屬無據。又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，民法第179 條定有明文。而主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害（最高法院

99年度台上字第2019號、99年度台上字第1009號裁判要旨參照）。本件被告被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清占有使用原告共有系爭土地如附圖、B 、C A 所示部分，並非無正當權源，已如前述，被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清即非無法律上原因而受利益。原告依不當得利請求權，請求被告陳建華、呂莉萍、林志陳、徐仁清給付如原告聲明4.、5.所示之不當得利，亦屬無據。

十、從而，原告依民法第184 條第1 項、第767 條第1 項、第821 條、第179 條等規定，請求：㈠被告陳建華應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖標示A 部分所示建物門牌號碼新北市○○區○○路0 段00號，面積75平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。㈡被告呂莉萍、林志陳應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上門牌號碼為新北市○○區○○路0 段00號如附圖標示B 部分所示建物，面積72平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。㈢被告徐仁清應將坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上如附圖標示C 部分所示建物門牌號碼為新北市○○區○○路0 段00號，面積71平方公尺之建物拆除騰空，並將占用土地返還予原告及其他共有人全體。㈣被告陳建華應給付原告291,737 元；被告呂莉萍、林志陳應連帶給付原告280,068 元；被告徐仁清應給付原告44,480元，以上均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。㈤被告陳建華應自108 年6 月1 日起至交還土地之日止，按月給付原告5,052 元；被告呂莉萍、林志陳應自起訴狀繕本送達翌日起至交還土地之日止，按月給付原告4,850 元；被告徐仁清應自108 年6 月1 日起至交還土地之日止，按月給付原告4,783 元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所依附，併予駁回。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不

一一論述。

叁、結論：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　109　　年　　11　　月　　3　　日

民事第一庭法　官　李世貴

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　109　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　連思斐