

臺灣新竹地方法院民事判決

105年度重訴字第159號

原告	祭祀公業劉高駒
法定代理人	劉守乾
訴訟代理人	呂瑞貞律師
複代理人	上官涵怡
被告	陳政鋒
	陳劉玉嬌
	陳嬌妹（即鄭勤山之繼承人）
	鍾善勇
	許桂香
兼上一人訴	
訟代理人	彭春霖（即彭阿才之繼承人）
被告	朱其霖
	彭次郎
	吳聲俊
	陳吳玉錠
	姚宇軒
上一人訴訟	
代理人	蔡文亮
被告	陳信雄
	陳振雲
上13人共同	
訴訟代理人	魏順華律師
被告	陳金河
	朱金龍
	朱其宏
上三人共同	
訴訟代理人	朱其霖
被告	李常源
兼上一人訴	
訟代理人	劉秋泚

01 被 告 戴 錦 榮

02 錢 有 雲

03 參 加 人 朝 富 開 發 建 設 有 限 公 司

04 法 定 代 理 人 彭 子 昱

05 訴 訟 代 理 人 黃 賜 珍 律 師

06 上 列 當 事 人 間 拆 屋 還 地 等 事 件 ， 本 院 於 民 國 108 年 3 月 14 日 言 詞 辯
07 論 終 結 ， 判 決 如 下 ：

08 主 文

09 一、被告陳信雄應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地內
10 如附圖編號E所示面積一三點六九平方公尺之雨遮拆
11 除，將上開土地騰空返還予原告；並應給付原告新臺幣貳萬
12 伍仟肆佰伍拾元；暨自民國一〇六年十二月十三日起至返還
13 上開土地日止，按日給付原告新臺幣壹拾肆元。

14 二、被告陳振雲應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地內
15 如附圖編號F所示面積為二二點三九平方公尺、編號G所
16 示面積為一七點〇一平方公尺之雨遮拆除，將上開土地騰空
17 返還予原告；並應給付原告新臺幣柒萬參仟貳佰肆拾參元，
18 暨自民國一〇六年十二月十三日起至返還上開土地止按日給
19 付原告新臺幣肆拾壹元。

20 三、被告錢有雲應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000000地
21 號土地內，如附圖編號I所示面積一八點〇二平方公尺之地
22 上物拆除及如附圖編號J所示面積二四點五〇平方公尺之遮
23 雨棚拆除，將上開土地騰空返還予原告；並應給付原告新臺
24 幣柒萬捌仟肆佰捌拾貳元，暨自民國一〇六年五月五日起至
25 返還上開土地止按日給付原告新臺幣肆拾伍元。

26 四、被告戴錦榮應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地內
27 如附圖編號K所示面積二六點〇六平方公尺之水果攤拆除
28 將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣肆萬捌
29 仟壹佰零貳元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土
30 地止按日給付原告新臺幣貳拾柒元。

31 五、被告劉秋泙、李常源應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○地

號土地內，如附圖編號L所示面積二五點一五平方公尺之水果攤拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣肆萬陸仟肆佰貳拾壹元；暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣貳拾陸元。

六、被告陳嬌妹應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000000地號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號O所示面積五五點七九平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣壹拾萬貳仟玖佰柒拾陸元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣伍拾玖元。

七、被告鍾善勇應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000000地號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號P所示面積三八點一四平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣柒萬零參佰玖拾捌元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣肆拾元。

八、被告彭春霖應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000000地號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號Q所示面積五二點二六公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣玖萬陸仟肆佰陸拾壹元；暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣伍拾伍元。

九、被告朱其霖應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號R所示面積七八點〇六平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣壹拾肆萬肆仟零捌拾貳元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣捌拾貳元。被告陳金河、被告朱金龍、被告朱其宏應自如附圖編號R所示之建物中遷出。

十、被告彭次郎應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，

如附圖編號S所示面積六八點三五平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告為新臺幣壹拾貳萬陸仟壹佰陸拾元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣柒拾貳元。

十一、被告吳聲俊應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○○號，占用附圖編號T所示面積一二五點〇六平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣貳拾參萬零捌佰參拾參元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告被告新臺幣壹佰參拾貳元。

十二、被告陳政鋒應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○○號，如附圖編號N所示面積六一點四九平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟肆佰玖拾陸元，暨自民國一〇六年五月五日起至返還上開土地止，按日給付原告新臺幣陸拾伍元。

十三、原告其餘之訴駁回。

十四、訴訟費用由被告陳信雄負擔百分之一、被告陳振雲負擔百分之三、被告錢有雲負擔百分之四、被告戴錦榮負擔百分之二、被告劉秋泮被告李常源負擔百分之二、被告陳嬌妹負擔百分之五、被告鍾善勇負擔百分之四、被告彭春霖負擔百分之五、被告朱其霖負擔百分之七、被告彭次郎負擔百分之六、被告吳聲俊負擔百分之十二、被告陳政鋒負擔百分之五，其餘由原告負擔。

十五、本判決第一項於原告以新臺幣壹拾萬玖仟元為被告陳信雄供擔保後，得假執行。但被告陳信雄如以新臺幣參拾貳萬陸仟陸佰參拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

十六、本判決第二項於原告以新臺幣參拾壹萬肆仟元為被告陳振雲供擔保後，得假執行。但被告陳振雲如以新臺幣玖拾肆萬零肆拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

十七、本判決第三項於原告以新臺幣參拾參萬捌仟元為被告錢有

雲供擔保後，得假執行。但被告錢有雲如以新臺幣壹佰零
壹萬參仟玖佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
十八、本判決第四項於原告以新臺幣貳拾萬柒仟元為被告戴錦榮
供擔保後，得假執行。但被告戴錦榮如以新臺幣陸拾貳萬
壹仟肆佰貳拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。
十九、本判決第五項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告劉秋泙、被
告李常源供擔保後，得假執行。但被告劉秋泙、被告李常
源如以新臺幣伍拾玖萬玖仟柒佰貳拾壹元為原告預供擔保
，得免為假執行。
二十、本判決第六項於原告以新臺幣肆拾肆萬參仟伍佰元為被告
陳嬌妹供擔保後，得假執行。但被告陳嬌妹如以新臺幣壹
佰參拾參萬零參佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執
行。
二十一、本判決第七項於原告以新臺幣參拾萬參仟元為被告鍾善
勇供擔保後，得假執行。但被告鍾善勇如以新臺幣玖拾
萬玖仟肆佰柒拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。
二十二、本判決第八項於原告以新臺幣肆拾壹萬伍仟元為被告彭
春霖供擔保後，得假執行。但被告彭春霖如以新臺幣壹
佰貳拾肆萬陸仟壹佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為
假執行。
二十三、本判決第九項於原告以新臺幣陸拾貳萬元為被告朱其霖
供擔保後，得假執行。但被告朱其霖如以新臺幣壹佰捌
拾陸萬壹仟肆佰零貳元為原告預供擔保，得免為假執行
。
二十四、本判決第十項於原告以新臺幣伍拾肆萬肆仟元為被告彭
次郎供擔保後，得假執行。但被告彭次郎如以新臺幣壹
佰陸拾貳萬玖仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假
執行。
二十五、本判決第十一項於原告以新臺幣玖拾玖萬伍仟元為被告
吳聲俊供擔保後，得假執行。但被告吳聲俊如以新臺幣
貳佰玖拾捌萬貳仟壹佰伍拾參元為原告預供擔保，得免

01 為假執行。

02 二十六、本判決第十二項於原告以新臺幣肆拾捌萬玖仟元為被告
03 陳政鋒供擔保後，得假執行。但被告陳政鋒如以新臺幣
04 壹佰肆拾陸萬陸仟貳佰柒拾陸元為原告預供擔保，得免
05 為假執行。

06 二十七、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、按祭祀公業條例已於民國（下同）97年7月1日施行，祭祀公
10 業依該條例第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業
11 法人者，固有當事人能力，未登記為法人者，仍不失為非法
12 人團體，亦有當事人能力，應按非法人團體之例，載為「某
13 祭祀公業」，並列管理人為其法定代理人（最高法院97年8
14 月12日97年度第2次民事庭會議、99年度台上字第1643號裁
15 定意旨參照）。本件原告祭祀公業劉高駒雖未向主管機關為
16 祭祀公業法人登記，仍屬非法人團體，有當事人能力，並以
17 管理人劉守乾為其法定代理人。被告抗辯原告無當事人能力
18 云云，自非可採。

19 二、按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
20 於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
21 當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。從而，訴訟
22 繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，於訴訟無影
23 響，第三人固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則
24 依前揭民事訴訟法第254條第1項之規定，移轉訴訟標的法
25 律關係之當事人自仍居於當事人地位，續行繫屬之訴訟，不
26 因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之權能，第三人除經訴訟
27 之他造同意代移轉訴訟標的法律關係之當事人承當訴訟外，
28 法院不得逕以第三人取代移轉訴訟標的法律關係之當事人之
29 地位認其為當事人，此即為當事人恆定原則。又按確定判決
30 ，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為
31 當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴

01 訟法第401條第1項亦有明文。查本件原告於訴訟繫屬中，將
02 其所有坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
03 ○○號土地（下稱系爭土地）出賣予第三人朝富開發建設有限
04 公司（下稱朝富公司），並於民國（下同）105年8月15日辦
05 妥所有權移轉登記。基於當事人恆定原則，對於本件訴訟不
06 生影響，且本件判決之效力，及於本件訴訟繫屬後繼受上揭
07 地號土地之朝富公司，合先敘明。

08 三、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
09 見，於該訴訟繫屬中得為參加，民事訴訟法第58條第1項定
10 有明文。又所謂「法律上利害關係」，係指兩造裁判之效力
11 依法及於該第三人，或兩造裁判效力雖不及之，但參加人之
12 法律上地位，將因當事人一造之敗訴，依該判決之內容（包
13 括法院就訴訟標的之判斷，及判決理由中對某事實或法律關
14 係存否之判斷）直接或間接受有不利益，反之，若該當事人
15 勝訴，即可免受此不利益者而言。查原告於本件訴訟繫屬中
16 ，既將系爭土地移轉登記予第三人朝富公司，則本件訴訟之
17 勝敗將影響朝富公司之權益，是朝富公司就本件訴訟即有法
18 律上利害關係，其為輔助原告而聲明參加訴訟，核無不合，
19 應予准許。

20 四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
21 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
22 2款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
23 部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回
24 應以書狀為之；但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之
25 ，同法第262條第1項及第2項亦有明文。本件原告起訴時，
26 原以陳政鋒、陳劉玉嬌、朱其霖、彭次郎、吳聲俊、彭阿才
27 之繼承人、陳吳玉錠、鄭勤山之繼承人、姚宇軒、鍾善勇為
28 被告，請求渠等將占用系爭土地之地上物拆除，並將占用之
29 土地騰空返還原告，及給付相當於租金之不當得利；嗣雖經
30 查得鄭勤山之繼承人為陳嬌妹、鄭陳桂、陳鄭港、鄭陳宏、
31 鄭瑞貞等人；彭阿才之繼承人為彭春霖、林彭春梅、林彭竹

梅、林彭秀梅、彭孟緹等人，而於106年4月26日具狀追加上開繼承人為被告，並同時追加其他現占有人許桂香、劉秋泙、李常源、戴錦榮、錢有雲、陳金河、陳文江、朱金煙、朱金章、朱金龍、朱其宏、朱文珍、林翰章、黃友杉為被告（見本院卷一第191至210頁），同年6月27日言詞辯論程序，當庭撤回被告陳文江、朱金煙、朱金章、朱文珍、林翰章、黃友杉部分（見本院卷二第178頁）。惟原告於訴訟進行中，再查明鄭勤山所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○里○○鄰○○街○○號房屋已由陳嬌妹單獨繼承，彭阿才所有門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號房屋則由彭春霖單獨繼承，乃撤回被告鄭建達、鄭萱慈、何淑彩（被告鄭陳桂於訴訟進行中死亡，由渠等三人承受訴訟）、陳鄭港、鄭陳宏、鄭瑞貞、林彭春梅、林彭竹梅、林彭秀梅、彭孟緹等人；復於106年11月7日具狀追加其他現占有人陳信雄、陳振雲為被告（見本院卷三第215頁）。核其上開變更前後均係本於同一土地被占有之基礎事實，合於前開規定。另撤回被告之訴訟部分，程序上亦無不合，均應予准許。

五、再按不變更訴訟標的，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。查本件原告起訴時之原訴之聲明，於本院囑託新竹縣竹北地政事務所測量繪製複丈成果圖後，歷經多次更正聲明，原告最終於108年1月3日具狀就訴之聲明關於被告占用原告土地之位置及面積、原告請求返還不當得利之金額等部分更正如其訴之聲明所示（見本院卷四第157至165頁），核屬非變更訴訟標的而補充或更正事實上或法律上之陳述，應予准許。

六、被告陳金河、朱金龍、朱其宏、劉秋泙、李常源、戴錦榮、錢有雲經合法通知，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，依民事訴訟法第385條第1項前段規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一) 緣系爭土地為原告祭祀公業劉高駒所有，乃屬於祭祀公業
02 之祀產，屬於全體派下員公同共有，惟竟遭被告等人無權
03 占用，並在占有之土地上搭蓋未辦保存登記之建物或地上
04 物如附圖所示，其中：被告陳政鋒於429、430地號之房屋
05 如附圖所示編號N部分（面積61.49平方公尺）；被告陳劉
06 玉嬌於432地號上之水泥地如附圖所示編號V部分（面積41
07 .79平方公尺）；被告朱其霖於429、430、431地號之房屋
08 如附圖所示編號R部分（面積78.06平方公尺）；被告彭次
09 郎於429、431地號之房屋如附圖所示編號S部分（面積68.
10 35平方公尺）；被告吳聲俊於430、431地號之房屋如附圖
11 所示編號T部分（面積125.06平方公尺）；被告彭春霖即
12 彭阿才之繼承人於429、430地號之房屋如附圖所示編號Q
13 部分（面積52.26平方公尺）；被告陳吳玉錠於432地號之
14 水泥地如附圖所示編號H、U部分（面積分別為20.28平方
15 公尺、23.69平方公尺）；被告陳嬌妹即鄭勤山之繼承人
16 於429、430地號之房屋如附圖編號O部分（面積55.79平方
17 公尺）；被告姚宇軒於429、430、433地號之房屋如附圖
18 編號M部分（面積為82.83平方公尺）；被告鍾善勇於429
19 、430地號之房屋如附圖編號P部分（面積38.14平方公尺
20 ）；被告劉秋泮、李常源於433地號之水果攤如附圖編號L
21 部分（面積25.15平方公尺）；被告戴錦榮於433地號之水
22 果攤如附圖編號K部分（面積26.06平方公尺）；被告錢有
23 雲於432、433地號之地上物如附圖編號I部分（面積為18.
24 02平方公尺）及遮雨棚如附圖所示編號J部分（面積24.5
25 平方公尺）；被告陳信雄於430、431、432地號之房屋如
26 附圖編號A部分（面積79.7平方公尺）及雨遮棚如附圖編
27 號E部分（面積13.69平方公尺）；被告陳振雲於431、432
28 地號上之房屋如附圖編號B、C、D部分（面積各別為72.77
29 平方公尺、38.34平方公尺、15.64平方公尺）及432地號
30 上之雨遮如附圖編號F、G部分（面積各別為22.39平方公
31 尺、17.01平方公尺）。上開被告等人係屬無權占有系爭

土地，且其等對於無權占有系爭土地上之未辦保存登記建物、地上物等，均有事實上處分權，則被告等人就其無權占有系爭土地之地上物部分，自均應負拆屋還地之責。另被告等人未經原告同意無權占有系爭土地，致原告受有無法使用收益之損害，而被告則獲有相當租金之不當得利，原告自得依土地法第105條準用同法第97條、土地法施行法第25條之規定，以不超過該土地所有人依土地法所申報地價之年息10%為限，請求被告等人給付起訴回溯5年相當於租金之不當得利。

(二) 又被告許桂香為被告彭春霖之配偶，居住於系爭土地上之門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號房屋；被告陳劉玉嬌為被告陳信雄之配偶，被告陳吳玉錠為被告陳振雲之配偶，均居住於系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○號房屋（如附圖所示編號A、B、C、D共用一門牌）；被告陳金河、朱金龍、朱其宏均居住於系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號房屋，是以上開被告因使用房屋無法避免使用到基地，故亦屬無權占用原告土地。原告自得請求渠等各自遷出。至被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠、許桂香雖以渠等為配偶之占有輔助人為抗辯云云。惟查原告固已向地上物事實上處分權人訴請拆屋還地，如未命實際居住房地之佔有人遷出，亦將致拆屋還地難以執行。另被告朱其宏於106年5月23日到庭自承其與被告朱金龍均實際居住新竹縣○○鎮○○街○○號房屋，被告陳金河於2年前回來跟朱其霖借住等語。其等雖抗辯訴外人朱進旺向原告購地建屋，然原告否認與朱進旺間成立買賣關係，是朱進旺及其繼承人均屬無權占有，原告請求上開被告遷出，自屬有據。

(三) 原告否認被告陳嬌妹之配偶鄭勤山與訴外人黎金裕所簽訂之房屋買賣契約，亦否認被告姚宇軒提出之測量圖之真正。再者，被告提出之地價稅繳款證明書無從逕認與原告間有買賣土地之關係存在，蓋因就字面上無從證明原告有出

賣土地之情事。且依土地稅法第4條之規定，主管機關得指定土地使用人負責代繳其使用之地價稅或田賦，故並不代表土地占有使用人即為適法、有權占有，此僅為徵收繳納稅務之考量，與所有權認定無關。而房屋稅僅係房屋課稅證明，亦無足證明有權占有。

(四) 另共有物分管契約，應由共有人全體共同協議訂定之。系爭土地於原告依祭祀公業條例辦理法人登記前，屬原告全體派下員公同共有，就祭祀財產之處分及其他權利之行使，應由原告派下員全體同意始得為之。被告姚宇軒所提出之買賣契約書並非原告所出具，非有權代表系爭土地當時之所有權人，亦未得到全體派下員之授權，訴外人劉邦和若有出賣或贈與或其他對於系爭土地無權處分之行為，對系爭土地真正所有權人並不生效力，且契約第一條所載之房屋描述已與本院履勘時所為之房屋樣式不同，該租賃關係應屬消滅。另被告陳信雄、陳振雲提出之38年間訴外人劉開盛向原告管理人劉阿慧訂立之土地借貸權設定契約書，其上載明土地使用期限為50年，另其父親陳春求再於39年間向劉開盛等人購買土地上房屋之「領收據證書」內，其字義亦為租賃之意，內容並無提到買賣，且劉阿慧如真出賣系爭土地，因系爭土地為派下員公同共有，非可單獨進行出賣，縱有買賣約定對原告亦不生效力。另被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠雖辯稱渠並無占用附圖編號H、U、V土地，其土地上之水泥廣場係供行人或腳踏車停放或行走之通道，然本件履勘結果記載「據屋主表示水泥廣場早上供親友擺設盆栽販賣用」等語，是其等亦屬無權占用。

(五) 對被告抗辯之補充陳述：

1、又被告固引用最高法院97年度台上字第313號、98年度台上字第266號、105年度台上字第209號等判決，辯稱祭祀公業業因年代久遠，人物全非，每每難以查考，當事人之一造所提之證據，本於經驗法則，可推知與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明云云。然查被告援引最高法

01 院97年度台上字第313號判決係針對派下員身分之舉證責
02 任、最高法院97年度台上字第266號係針對時效取得地上
03 權登記之舉證責任、最高法院105年度台上字第209號係針
04 對祭祀公業派下員對於他派下員使用、收益各自占有之公
05 業土地，主張無權占有而為論述，與本件被告並非祭祀公
06 業派下員，而主張有權占有不同，自無從比附援引，應不
07 得無端減輕被告有權占有舉證責任，被告抗辯顯屬無據。

08 2、原告否認被告姚宇軒所提房屋買賣契約書及測量圖之真正
09 ，亦否認陳雙喜係向姚林光承購21號房屋一部分。查被告
10 陳政鋒其父陳雙喜於40年前即居住門牌21號房屋，之後才
11 向姚林光購買，如是，陳雙喜起初使用房屋之權源為何？
12 何以非由陳雙喜與姚林光共同承買房屋。契約內容對此亦
13 無交代，且前揭契約書並無載明門牌號碼，更足見系爭21
14 號房屋應屬被告事後無權於系爭土地所興建，與契約內所
15 載房屋無關。再者，訴外人劉廣勝於36年死亡，可見契約
16 所載劉廣勝所有房屋應為36年之前所興建，按契約第1條
17 所載，房屋乙棟之描述尚包括橫屋等等記載，徵之民國36
18 年前之時代背景，應屬三合院之形式。惟本件經本院到現
19 場勘測，被告編號N號房屋為水泥磚造及鐵皮建材三層樓
20 之透天厝，顯見編號N房屋為被告自己所興建，實與前揭
21 契約所載之超過70年之老三合院規格之房屋無關。自無民
22 法第425條之1在房屋得使用期限內，推定租賃關係之適用
23 。再者，被告雖抗辯64年與原告購買房屋坐落基地，雖原
24 告否認兩造間曾成立買賣關係，但亦足見被告早非以租地
25 之意思佔有系爭土地，自無民法第426條之1之適用。況查
26 民法第第425條之1、第426條之1係88年間立法，基於法律
27 不溯及既往原則，亦無從適用本件。又前開測量圖非地政
28 機關所測量，且無從憑此圖證明原告出賣系爭土地予被告
29 。且系爭土地為原告所有，非劉阿培、劉佳興、劉恩福三
30 人所有，故無土地分管問題。而原告之設立人為劉松茂、
31 劉春福、劉阿元、劉開章共四人，被證22縱屬真正，劉阿

01 培、劉佳興、劉恩福並非設立人，亦非派下員全體，就原
02 告之土地是否有權約定掌管方法，尚屬有疑，原告自不受
03 該約定拘束。

04 3、就被告陳信雄、陳振雲部分：原告否認與訴外人劉開盛間
05 有租地建屋情形及被證16、17、8-2之真正。蓋被證16之
06 土地貸借權設定契約書為「劉高馱公業」，與原告為不同
07 主體，「劉高馱公業」非本件土地所有權人，無權出租。
08 又代繳地價稅僅能證明佔有事實，尚無從證明為有權占有
09 或所有權入。退步言之，縱認為被證8-2、被證16為真實
10 ，然查被證16租約存續期限至86年10月1日止，且被告抗
11 辯64年與原告購買房屋坐落基地，雖原告否認兩造間曾成
12 立買賣關係，但亦足見被告早非以租地之意思佔有系爭土
13 地，自無民法第426條之1之適用。況查民法第425條之1、
14 第426條之1係於88年間立法，基於法律不溯及既往原則，
15 亦無從適用本件。

16 4、又被告陳嬌妹辯稱訴外人黎金裕向原告租地建屋，嗣賣給
17 其夫鄭勤山，鄭勤山亡故後由其繼承占有；被告鍾善勇辯
18 稱其父鍾元珍向原告分管人承租所建房屋，後購買該屋，
19 現由其繼承占有，並主張有民法第425條之1、第426條之1
20 之適用云云。惟原告否認出租土地建屋事實，被告亦未舉
21 證給付地租之事實，尚不得僅憑房屋買賣契約之記載，遽
22 認有基地租賃關係。另同前開3後段理由，亦無民法第
23 425條之1、第426條之1適用。

24 5、被告彭春霖、朱其霖辯稱：被告朱其霖之祖父朱進旺與被
25 告彭春霖之父彭阿才同時向原告租地建屋，嗣原告管理人
26 劉阿培願出售土地予朱進旺，但要求朱進旺子孫須祭拜劉
27 阿培牌位，雙方口頭約定後，朱進旺向劉阿培購買當時23
28 號房屋基地（即現系爭97、95號房屋基地）。嗣朱進旺再
29 將彭阿才建築房屋坐落之土地出售予彭阿才，而彭阿才死
30 亡後，再由被告彭春霖繼承系爭95號房屋云云。惟原告否
31 認前情，且被告所陳占有情節，既為彭阿才、朱進旺逕向

原告租地建屋後，朱進旺向劉阿培購地，彭阿才則向朱進旺買地，自非民法第426條之1規範移轉承租人房屋之情形，自無民法第426條之1適用餘地。另原告否認被證22之真正，且被告朱其霖雖於97號屋內供奉劉阿培之牌位，但仍無法證明朱進旺與劉阿培確曾達成口頭買賣合意。蓋如有買賣，價金為何，何以被告不逕訂立買賣契約並要求移轉登記。再者，系爭土地為原告所有，所約定由劉阿培、劉佳興、劉恩福三人分定「掌管」，不得變賣他人，足見劉阿培亦無權變賣土地，縱與朱進旺口頭約定，依民法第170條規定，亦屬無效，自不能拘束原告，被告仍屬無權占有。

6、就被告彭次郎、吳聲俊部分：被告彭次郎辯稱訴外人朱進旺向原告管理人劉阿培租地建屋，嗣將和平街99號房屋賣給彭仁添，彭仁添再於64年間向原告購買房屋坐落基地，嗣99號房屋由彭次郎繼承占有；被告吳聲俊辯稱：訴外人陳范意妹向原告租地建屋，嗣房屋售予吳嚴瑞蘭，再贈與吳聲俊，吳聲俊於64年間向原告購地，而主張有民法第426條之1規定之適用云云。惟原告否認上情，且被告抗辯64年與原告購買房屋坐落基地，雖原告否認兩造間曾成立買賣關係，但亦足見被告早非以租地之意思佔有系爭土地，自無民法第426條之1之適用。況查民法第425條之1、第426條之1係於88年間立法，基於法律不溯及既往原則，亦無從適用本件。

7、被告姚宇軒辯稱原告之分管人劉佳興之子劉廣勝就分管土地建造房屋，劉廣勝之子劉邦和出售該房屋予給姚林光（即姚宇軒之祖父），姚林光死亡後，房屋由姚林義妹繼承，嗣於64年間原告出售房屋基地予姚林義妹，而系爭房屋再輾轉由被告繼承取得云云。惟原告否認被證22之真正，且系爭土地為原告所有，非劉阿培、劉佳興、劉恩福三人所共有，故無土地分管問題。況原告之設立人為劉松茂、劉春福、劉阿元、劉開章共四人，縱認被證22屬真正，劉

01 阿培、劉佳興、劉恩福並非設立人，亦非派下員全體，就
02 原告之土地是否有權約定掌管方法，尚屬有疑，原告自不
03 受該約定拘束。

04 8、被告劉秋泙、李常源、戴錦榮、錢有雲辯稱系爭土地所有
05 權人為「和平街福德宮」，渠等所使用空地係經和平街福
06 德宮同意借用云云。惟查系爭土地所有權人為原告，有土
07 地登記謄本在卷可憑，被告空言辯稱土地為和平街福德宮
08 所有，於法無據。再者被告被告劉秋泙亦無法證明劉開盛
09 向原告租地建屋，則其對系爭土地無占有權源，自屬無權
10 占有。至渠等縱有繳納房屋稅，與有權占有係屬二事，不
11 能因此證明其為有權占有。

12 (六) 綜上所述，被告等對系爭土地均屬無權占有，原告爰依民
13 法第179條、第184條第1項前段、第767條前段中段、土地
14 法第103條規定提起本件訴訟。並聲明：1.如附表一所示
15 之聲明。2.訴訟費用由被告分別負擔。3.原告願供擔保，
16 請求准予宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一) 被告姚宇軒占有之部分：

19 1、被告現在所有位於系爭土地上門牌號碼新竹縣○○鎮○○
20 街○○號房屋（即門牌整編前和平街21號房屋，如附圖所示
21 編號M部分），原係被告祖父即訴外人姚林光於46年2月15
22 日向訴外人劉邦和以5,700元購買，訂約當時同時付清價
23 款，土地是於同時以每年每坪3台斤稻穀為代價租用，且
24 此土地承租契約，訂明為無期間之限制。訴外人劉邦和為
25 當時之原告祭祀公業管理人劉廣勝之子，而訴外人劉廣勝
26 係設立原告祭祀公業管理人之繼承人，故前述向原所有權
27 人即訴外人劉邦和購買房屋契約訂定時，訴外人劉阿戇仍
28 然存活於世，訴外人劉邦和若非有權處分和平街87及89號
29 房屋，早為當時之原告管理人即訴外人劉阿戇阻止且主張
30 買賣契約不生效力。又當時所購買之房屋含現今系爭87號
31 及89號房屋，而被告陳政鋒之父親即訴外人陳双喜於訴外

01 人姚林光購入該屋後，於40幾年間，向訴外人姚林光購買
02 該21號房屋之一部分即系爭和平街89號，併此敘明。

03 2、60年1月訴外人姚林光過世，系爭房屋由被告祖母即訴外
04 人姚林義妹繼承，稅捐主管機關隨即變更房屋納稅義務人
05 為訴外人姚林義妹，土地仍在繼續承租當中；迨至64年時
06 原告祭祀公業劉高駒將名下土地，全部出售給現今土地
07 上被告之先祖，此有當時鑑定地界點交測量之測量圖，與
08 各所有人擁有土地面積之名冊可稽，稅捐主管機關亦依據
09 名冊，將地價稅之納稅義務人變更為訴外人姚林義妹，故
10 此等土地為被告暨本件其他共同被告之先祖經合法購買，
11 並經點交而來，其後訴外人姚林義妹過世後由阿姨即訴外
12 人姚秀娟、母親即訴外人姚文嬪同意贈與被告所有，故被
13 告就系爭土地及其上建物係合法取得，非無權占有。

14 3、再者，被告祖母即訴外人姚林義妹於64年與其他被告之被
15 繼承人或讓與人共同向原告購買土地後，地價稅之納稅義
16 務人變更為訴外人姚林義妹與其他共有人，自無需再向原
17 告繳交地租，而原土地出租人即訴外人劉邦和亦未再向各
18 使用人收取租金；且訴外人劉邦和於88年11月11日過世，
19 並有一子即訴外人劉德坤現仍為派下員，於64年至88年之
20 20餘年間，被告等人均未搬離現居地，土地亦未流失，其
21 土地出租人即訴外人劉邦和及其他派下員均未向被告等人
22 要求收取租金，更未主張被告等人係無權占有土地，足證
23 原告祭祀公業劉高駒之先前各派下員均知此等土地業已出
24 售予被告等人之先祖，無法再向被告等人及其先祖催收地
25 租與收回土地。

26 4、又系爭土地為原告祭祀用之唯一土地，且原告祭祀公業位
27 於系爭土地附近，原告公業之派下員祭祀時亦必經系爭土
28 地，被告若有非法占用之實，原告派下員不可能坐視不管
29 。況原告祭祀公業運作並無間斷，此由原告的祭祀公業管
30 理人歷年均有更換可知，至原告未申報管理人變更，並不
31 表示無此事實。

01 5、被告姚宇軒否認整編前和平街21號房屋係由三合院改建，
02 除原告未舉證證明外，且姚林光購買之房屋占用基地僅有
03 44.17坪，如此狹小的基地顯然不可能是三合院建築物（
04 參測量圖姚林義妹土地為23.6坪，加上出售給陳雙喜部分
05 20.57坪，合計44.17坪）。依姚林光與劉邦和之房屋買賣
06 契約書第3條規定：「甲杜賣房屋之基地係甲之共有權限
07 在內即是祭祀公業劉高駒之名義甲即是其派下人之身份甲
08 將房屋杜該房屋使用基地即東片至水溝為界北至大路為界
09 南至陳春求牆壁為界西至係指正身間牆壁中心為界內之基
10 地一併出租與使用之事但坪數依實際使用量坪計算每壹年
11 份租稻谷每壹坪份參台斤稻谷」。明確載明房屋所占用之
12 土地範圍為：「東片至水溝為界北至大路為界南至陳春求
13 牆壁為界西至係指正身間牆壁中心為界」，完全與現今房
14 屋占用基地相符，顯非三合院之基地甚明。再參以房屋買
15 賣書第1條對房屋的描述：「座落新埔鎮新埔第伍貳號基
16 地上建有房屋乙幢之中正身間式間並橫屋式間房屋門窗戶
17 搨」，亦與105年12月19日鈞院至現場勘驗之房屋相符，
18 「中正身間式間」即指姚宇軒（姚林義妹）與陳政鋒（陳
19 雙喜）的二間房屋，而「橫屋式間」，即指姚宇軒（姚林
20 義妹）房屋有前後二間，前一間出租給李常源、劉秋泮夫
21 婦販賣水果，後一間出租給錢有雲經營客家小吃。故姚林
22 光與劉邦和之房屋買賣契約書所載之房屋標的，顯然就是
23 現在的房屋，未曾有改建。原告指稱係由三合院改建而成
24 ，並非事實。縱此房屋曾有改建，亦應是在姚林光購買之
25 前即已完成，且持續使用至今。

26 6、原告既主張系爭87、89號房屋業經改重、重建，自應就此
27 有利於己之事實負舉證責任。惟原告自承其不知系爭87、
28 89號房屋何時重建或改建，況本件經鈞院勘驗現場時，可
29 見87號房屋有地下室，足稽非屬原房屋拆除後之改建或重
30 建之情況，且門窗亦為日式時期之造型與材質。故原告聲
31 稱為原房屋拆除改建及重建，並非事實。再者，原告雖主

張本件為民法第425條之1修正施行前所發生，惟依法理及判例意旨及民法第425條之1規定之精神，本件應同不受民法第449條第1項所謂租賃期限不得逾20年規定之限制。

(二) 被告陳政鋒占有之部分：被告陳政鋒之父親即訴外人陳双喜於40年以前即居住於當時門牌號碼為和平街21號房屋，嗣被告姚宇軒之祖父即訴外人姚林光向房屋所有人購買該21號房屋後，訴外人陳双喜向訴外人姚林光承購21號房屋中之一部分即系爭和平街89號之範圍，並於64年間向原告承購房屋所坐落之基地，自此之後，並以納稅義務人或原告祭祀公業代表人身份繳納地價稅，被告陳政鋒之被繼承人既基於買賣關係而占有使用和平街89號房屋所坐落之基地，雖未辦理土地所有權移轉登記，但並非無權占有。

(三) 被告陳嬌妹即鄭勤山之繼承人占有之部分：

被告陳嬌妹之配偶即鄭勤山於62年10月19日向訴外人黎金裕購買門牌號○○○鎮○○里○○鄰○○街○○號房屋（即整編後系爭和平街91號房屋，附圖所示編號○部分），並包含房屋所坐落之基地租賃使用權；嗣後於64年間，與上述訴外人姚林光、陳双喜相同，即向原告購買房屋之基地，自此之後，亦由訴外人鄭勤山或其繼承人即被告陳嬌妹，以納稅義務人或原告祭祀公業代表人身份繳納該土地之地價稅。

(四) 被告鍾善勇占有之部分（和平街93號）：被告鍾善勇之父親鍾元珍先租屋、再購屋並承租土地、嗣購買土地等情，與訴外人姚林光之情形相同。

(五) 被告彭春霖（和平街95號）、朱其霖（和平街97號）、許桂香占有之部分：

1、被告朱其霖之祖母即訴外人陳益妹與被告彭春霖之母即訴外人彭陳紅嬌為姐妹，故姐妹為相伴，乃由各自之配偶即陳益妹之夫即訴外人朱進旺、與彭陳紅嬌之夫即訴外人彭阿才，同時向原告公業租地建屋，即系爭和平街97號（附圖所示編號R部分）與95號（附圖所示編號Q部分）房屋

01 係各自由朱進旺、彭阿才所建造（當時門牌均為和平街23
02 號，且該23號房屋之範圍尚含被告朱其霖所建築之系爭99
03 號房屋在內），合先陳明。

04 2、又原告祭祀公業之設立人即訴外人劉松茂、劉春福、劉阿
05 元、劉開章於公業設立初始，委由訴外人劉松茂之子即訴
06 外人劉阿培為管理人，訴外人劉阿培與被告朱其霖之祖父
07 即訴外人朱進旺私交甚篤，故向朱進旺稱：「因伊獨子年
08 輕早逝，已無子嗣，唯恐歿後祖宗牌位無人祭拜，願將土
09 地便宜出售予訴外人朱進旺，但訴外人朱進旺及其子孫須
10 祭拜訴外人劉阿培之牌位…」等語。而經雙方同意口頭約
11 成後，訴外人朱進旺即以便宜之價格向訴外人劉阿培購買
12 當時門牌為和平街23號房屋之基地（僅含系爭97號與95號
13 房屋所坐落之基地，另系爭99號房屋因由訴外人朱進旺出
14 售給被告彭次郎之父親即訴外人彭仁添，而由訴外人彭仁
15 添自行向原告祭祀公業購買該屋所坐落之基地），並由訴
16 外人朱進旺交待其子即訴外人朱金梁此事，再由訴外人朱
17 金梁交待被告朱其霖應祭拜訴外人劉阿培之牌位。

18 3、嗣訴外人朱進旺再將屬於訴外人彭阿才所建築之房屋土地
19 範圍出售予訴外人彭阿才，使2人建築之房屋均能房地合
20 一。至系爭和平街95號房屋之原所有人即訴外人彭阿才死
21 亡後，經協議分割遺產，已將系爭和平街95號房屋分歸被
22 告彭春霖單獨取得，故被告彭春霖、朱其霖均屬有權占有
23 。又被告許桂香為被告彭春霖之配偶，基於共同生活之關
24 係隨同被告彭春霖居住於系爭95號房屋內，依民法第942
25 條規定應屬占有輔助人，且被告彭春霖前開房屋坐落之基
26 地既係有使用權源，則參諸最高法院102年度台上字第232
27 號裁判要旨之反面解釋，原告自不得本於所權之作用，請
28 求被告許桂香自系爭95號房屋遷出。

29 （六）被告彭次郎（和平街99號）占有之部分：

30 1、如前所述，訴外人朱進旺向原告祭祀公業租地建屋，其房
31 屋之範圍尚含系爭和平街99號（當時門牌均為和平街23號

，附圖所示編號S部分），嗣訴外人朱進旺將99號房屋出售給被告彭次郎之父親即訴外人彭仁添。

2、訴外人彭仁添約64年間，與其他房屋所有人相同，為使房地產權合一，亦向原告祭祀公業購買房屋所坐落之基地。

3、嗣訴外人彭仁添於67年過世，由被告彭次郎取得系爭和平街99號房屋之事實上處分權，並由被告彭次郎繳納房屋稅與地價稅。

（七）被告吳聲俊（和平街101號）占有之部分：

1、系爭和平街101號房屋（附圖所示編號T部分）原係訴外人陳范意妹向原告祭祀公業租地建屋所建築，而被告吳聲俊之母親即訴外人吳嚴瑞蘭於60年9月7日向訴外人陳范意妹購買上述房屋（當時門牌為和平街24號），雙方亦有簽立「房屋買賣契約書」及雙方所稱之「公契」，其後被告吳聲俊之父親及訴外人吳家深於60年10月30日隨即遷籍至該系爭和平街24號。

2、訴外人吳嚴瑞蘭取得房屋之事實上處分權後，復於64年間，與其他房屋所有人相同，亦向原告購買房屋所坐落之基地，使房地產權合一。嗣後訴外人吳嚴瑞蘭於98年4月21日，將上述房屋贈與被告吳聲俊，由被告吳聲俊繼受該屋之事實上處分權，並續為繳納房屋所坐落基地之地價稅，故被告吳聲俊乃因土地買賣關係而有正當使用權源。

（八）被告陳信雄、陳振雲（文德路三段297號）占有之部分：

1、依被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠所提出之「土地貸借權設定契約書」內容所示，該契約書貸主記載為「劉高馱公業」，固與原告「祭祀公業劉高駒」名稱尚非一致，但其管理人即訴外人劉阿戇即為原告公業之管理人之一，且租賃之土地亦確為原告祭祀公業名下之（重測前）新埔段51地號，顯然二者為同一。換言之，訴外人劉開盛於38年間向原告祭祀公業承租重測前之系爭431地號土地建築建物（工廠）使用，雙方存有「租地建屋」契約關係。

2、再依被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠所查找覓得之「房屋賣渡證

書」3份及「房屋杜賣證書」2份，可知訴外人劉開盛向劉高馱公業承租重測前之431及432地號土地（當時承租之地號土地為新埔鎮新埔第51番號，而該51番號之後分割增加51-1地號，而重測前之新埔段51地號即系爭和平段431地號、另重測前之新埔段51-1地號即系爭和平段432地號）供建築工廠使用，嗣經建造及經營米粉製造工廠，且工廠股東計有訴外人陳春求、葉錦連、劉開盛、林祺燮、戴岳秀及鍾慶鳳等6人，而訴外人陳春求分別於39年6月27日、39年7月3日、39年7月20日與42年7月29日以買賣方式，取得該米粉工廠之全部股份，含工廠附帶之房屋。訴外人陳春求係39年6月27日陸續購得米粉製造工廠之股份與房屋產權後，隨即與工廠所坐落基地地主之公業管理人劉阿戇簽立租地契約，亦即訴外人陳春求承租之土地即訴外人劉開盛向劉高馱公業承租之新埔第51番號田地。訴外人陳春求復於64年間，與其他房屋所有人相同，亦向原告購買房屋所坐落之基地，使房地產權合一。

3、嗣陳春求過世，乃將上述和平街20號房屋交由五子即被告陳信雄夫婦與六子即被告陳振雲夫婦居住使用。其中面對房屋右邊部分，由被告陳信雄及其配偶即被告陳劉玉嬌居住使用；另面對房屋左邊部分，由被告陳振雲及其配偶即被告陳吳玉錠居住使用。要之，被告陳信雄、陳振雲所有之和平街20號房屋（即系○○○鎮○○路○段○○○號，附圖所示編號A、B、C、D、E、F、G部分），乃訴外人陳春求先購得租地建屋之房屋後，再逕向原告祭祀公業購地，自屬有權占有。

（九）被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠占有之部分：

1、被告陳劉玉嬌之配偶為被告陳信雄，被告陳吳玉錠之配偶為被告陳振雲，而被告陳信雄、陳振雲分別為訴外人陳春求之五男及六男。嗣陳春求過世，即由五子陳信雄繼承取得面對系爭297號房屋右邊建物部分之事實上處分權，另由六子陳振雲繼承取得系爭297號房屋左邊建物部分之事

實上處分權，有被證19之新竹縣政府稅捐稽徵局房屋稅籍證明書為憑。是系爭文德路三段297號房屋之事實上處分權人為被告陳信雄、陳振雲，原告起訴時逕以被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠為拆除系爭297號房屋之共同被告，而被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠既非房屋之事實上處分權人，原告訴請渠2人拆屋還地，自非有理由。

2、又原告所主張系爭297號房屋前水泥空地（即附圖所示編號H、U、V部分），事實上並非被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠支配管領之範圍，且其上不但無雨遮亦無任何設施，純係任何第三人均可通行之空地。要之，原告祭祀公業所請求返還之空地乃馬路旁供行人或腳踏車行走之通道，性質類似於路肩，亦常有第三人停放機車或自小客車於該處，應無從認定為被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠2人所占有，並據以請求相當於租金之不當得利。

（十）綜上所述，本件被告主張有使用系爭土地之權源，詳如前述，倘係予分類，應有下列3種類型：

1、購屋同時租地，再購地者：被告姚宇軒、陳政峰、鍾善勇主張有使用系爭土地權利之情形。

2、購買他人租地建屋之房屋，再購地者：被告陳嬌妹之被繼承人鄭勤山、被告吳聲俊之贈與人吳嚴瑞蘭、被告陳信雄及陳振雲之被繼承人陳春求，渠3人之前手均係向原告租地建屋，訴外人鄭勤山、吳嚴瑞蘭、陳春求再向該前手購屋後，繼向原告祭祀公業購買該屋所坐落之基地。

3、先租地建屋，再購地者：被告彭春霖、朱其霖、彭次郎主張有使用系爭土地權利之情形。

（十一）原告主張被告陳劉玉嬌應自被告陳信雄所有之系爭297號（右邊）房屋遷出；請求被告許桂香應自被告彭春霖所有之系爭95號房屋遷出；請求被告陳吳玉錠應自被告陳振雲所有之系爭297號（左邊）房屋遷出云云。惟被告陳劉玉嬌、許桂香、陳吳玉錠既均為各該房屋事實上處分權人之配偶，則其基於共同生活之關係，分別隨同被告陳信雄、

01 彭春霖、陳振雲居住於上開系爭房屋內，依民法第942條
02 規定，應屬占有輔助人，自屬無據。同理，原告僅依系爭
03 97號房屋之全戶戶籍謄本上有被告陳金河、朱金龍、朱其
04 宏之設籍，不問該等人是否實際居住於系爭97號房屋，亦
05 或屬於民法第942條之占有輔助人，概予追加為遷讓系爭
06 97號房屋之共同被告，亦有疑問。

07 (三) 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，其中被告陳嬌
08 妹為鄭勤山之繼承人、被告彭春霖為彭阿才之繼承人，原
09 告以民法第179條、第1148條、第1153條為請求權基礎。
10 惟現行法已採為法定有限責任，加以原告回溯請求之5年
11 期間均屬上開修法後，如是，原告請求連帶給付之聲明，
12 於法未合。又原告請求之金額均以申報地年息10%最高額
13 計算，並未考量系爭土地坐落位置、工商繁榮程度及被告
14 利用土地之經濟價值等情。系爭土地附近除水果攤外，無
15 其他商店，大部分為住家，且前方道路狹窄，非屬繁榮或
16 高經濟價值之地區，退步言之，縱認被告及追加被告有給
17 付系爭不當得利之必要，亦應以申報地價年息2%為適當。

18 (三) 被告劉秋泮、李常源、戴錦榮、錢有雲部分：渠四人使用
19 之空地係向新埔鎮第一市○○○○街福德宮」借用，並有
20 代繳福德宮水、電及裝修費，亦有贊助節慶活動經費。真
21 正土地權利人為「和平街福德宮」，此係新埔鎮民皆知之
22 事。渠等賣水果攤坐落之空地係土地公廟所有，以前連同
23 房子由訴外人黃利清管理，訴外人黃利清過世後改由里長
24 即訴外人林初勝管理，訴外人林初勝過世後，再改由訴外
25 人廖運福管理，當時土地公廟廟祝為訴外人戴火貴，約10
26 至20年前訴外人戴火貴收到上開空地的歷年土地稅單70幾
27 萬元無法繳納，嗣於85年間土地公廟前馬路拓寬，空地部
28 分作為馬路，當時有500多萬元補償金，惟土地公廟無繳
29 稅亦無人申請。空地上之水泥地為鎮公所鋪設，遮雨棚
30 係被告錢有雲去年搭建，遮雨棚內之鐵皮屋則為被告錢有
31 雲20幾年前所搭建，前面為水利地，占到土地公廟之部分

01 僅3尺，且房東即被告姚宇軒都有繳稅等語。

02 (丙) 被告或向原告公業管理人之子購買系爭房屋或向原告公業
03 之管理人(劉阿培或劉阿慇)購買房屋所坐落之基地，該
04 等房屋或土地之出賣人並非與原告公業毫無關聯，而祭祀
05 公業常依習慣授權管理人就公業財產得為保存、利用、改
06 良或處分，則管理人自應有出租(屬利用行為)或買賣(處
07 分)之權限，無需得公同共有人全體同意之必要，此揆
08 諸最高法院95年度台上字第1233號及88年度台上字第756
09 號民事裁判要旨即明。故原告尚難以祭祀公業財產之處分
10 及其他權利之行使，應由派下員全體同意始得為之云云，
11 據以爭執被告之被繼承人或前手取得使用土地權利之有效
12 性。矧且，觀以「祭祀公業劉高駒管理暨組織規約」第10
13 條之規定，係稱：「本公業財產之處分，同意授權經公所
14 備查有案之管理人處理之，…」等語，亦可徵原告公業應
15 有授權公業財產交由管理人處分之習慣，嗣始會形成規約
16 之規定。如是，原告徒以未經全體派下員同意而否認前管
17 理人所為處分或利用等行為之效力，恁置公業本身授權管
18 理人處分或行使權利之習慣於不問，委非可採。尤有甚者
19 ，倘若出售土地之原告公業管理人無處分之權限，本件系
20 爭房屋各占用系爭土地，均歷經至少40年以上，該等土地
21 原所有權人祭祀公業劉高駒之管理人或派下員，何以從未
22 予干涉、行使權利？此外，依「地籍測量實施規則」第
23 205條之規定，申請複丈，由土地所有權人或管理人向土
24 地所在地登記機關為之」，準此以解，被告姚宇軒所提出
25 鑑定地界點交測量圖，應係由土地所有權人即原告公業所
26 提出之申請為是，而原告公業若非欲出售系爭土地予地上
27 房屋之所有人，何需鑑界及測量各房屋所有人使用之面積
28 ？被告主張該鑑定地界點交測量圖即原告公業出售系爭土
29 地予被告之被繼承人或前手之證據，殊非無稽。再者，依
30 被告所提繳納房屋所坐落基地之地價稅繳款書，在在說明
31 被告之被繼承人或前手若非已購得系爭土地，何需繳納該

地價稅？至原告主張依土地稅法第4條規定：納稅義務人行蹤不明者或權屬不明者；或無人管理者；或土地所有權人申請由占有人代繳者；主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用之地價稅或田賦，是被告提出之繳交地價稅單，亦不足以證明渠等有占用系爭土地之正當權源云云。惟按，土地稅法係66年7月14日始制定公布施行，如何於64年間即根據尚未制定施行之土地稅法第4條規定指定地上房屋使用人代繳？另因久遠之舊物已逸失或難以覓得，但被告姚宇軒所提證物四即64年下期地價稅單、被告鍾善勇父親鍾元珍於64年下期、65年上期、65年下期及66年上期之地價稅繳款書，均可證明。

(五) 退一步言，本件依被告姚宇軒所繼受之和平街87號房屋、被告陳政鋒所繼受之和平街89號房屋及被告鍾善勇所繼受之93號房屋，應有民法第425條之1推定租賃關係之適用；另依被告陳嬌妹、吳聲俊、彭春霖、朱其霖、彭次郎、陳劉玉嬌及陳吳玉錠等人所提之事證，至少渠等有民法第426條之1基地租賃契約關係之適用：

1、查原告公業設立初時設立人劉松茂、劉春福、劉阿元、劉開章，委由劉松茂之子（劉阿培）為管理人，後由劉松茂之子（劉阿培）、劉春福之子（劉佳興）、劉阿元之子（劉恩福）三人共同管理祭祀事宜，之後改為劉佳興之子（劉廣勝）、劉開章之子（劉廷城）、劉恩福之子（劉阿慧）三人管理，此有原告提出之「祭祀公業劉高駒沿革」可參。又原告公業管理人劉阿培、劉佳興及劉恩福3人曾簽立被證22之「同立分管合約字」，各自約定占有管領之部分，參諸臺灣高等法院臺中分院105年重上更(三)字第13號判決理由，可認劉阿培、劉佳興及劉恩福3人對約定占有管領之部分，有管理、使用及收益之權。

2、嗣劉佳興之子劉廣盛就分管範圍建造房屋使用收益，再由劉廣勝之繼承人即其子劉邦和出售該房屋予被告姚宇軒之祖父姚林光，有被告姚宇軒（含被告陳政鋒部分）所提出

之房屋買賣契約為證，觀以前開買賣契約書第3條約定「甲杜賣房屋之基地係甲之共有權限在內即是祭祀公業劉高駒之名義甲即是其派下人之身分…」等語，應可認劉廣勝建造該房屋若非依分管約定即是經共有人同意或事後未為反對之表示，如是，原告祀產之共有人將所建造之房屋出售予被告姚宇軒之前手（含被告陳政鋒之前手），致房屋所有人與土地所有人相異時，依最高法院100年度台上字第2103號民事裁判意旨，至少應有民法第425條之1推定租賃關係之適用。另被告鍾善勇之前手受讓房屋之情形，與被告姚宇軒之前手情況相同，故至少亦有民法第425條之1規定之適用。從而，系爭和平街87號、89號及93號房屋於使用期限內，仍得合法使用房屋所坐落之基地，原告主張無權占有而請求拆屋還地，尚非有理由。

3、被告陳嬌妹所繼受之和平街91號房屋、被告彭春霖所繼受之95號房屋、被告朱其霖所繼受之97號房屋、被告彭次郎所繼受之99號房屋、被告吳聲俊所繼受之和平街101號房屋、被告陳劉玉嬌及陳吳玉錠所繼受之和平街297號房屋等，均為第三人向原告租用基地建屋，該第三人分別讓與房屋予陳嬌妹之前手、被告吳聲俊之前手、暨被告陳劉玉嬌及陳吳玉錠之公公陳春求，本可適用民法第426條之1規定。且依同條第3項規定，被告陳嬌妹等人之基地租賃期限並無20年之限制。至被告彭春霖、朱其霖及彭次郎之前手則係逕向原告租用基地建造房屋，存有租地建屋契約關係。據上，被告等人所繼受之房屋，不論係直接向原告租用基地建屋、抑或購買他人租地建造之房屋，悉與原告有基地租賃契約，亦有占有使用系爭土地之合法權源，原告訴請拆屋還地，亦難謂有理由。

4、又被告陳政鋒及鍾善勇之被繼承人自原告公業之各分管人受讓系爭房屋（被告陳政鋒之父係自姚宇軒之祖父姚林光受讓權利），主張系爭房屋有民法第425條之1推定租賃關係之適用；被告彭春霖、朱其霖、彭次郎之被繼承人則係

01 向原告公業管理人或分管管理人租地建屋，主張有民法第
02 426條之1基地租賃契約關係之適用。渠等雖因年代已久，
03 加以不知4、50年後會有此爭訟，致未妥善保管相關權利
04 證明而難以覓得或已逸失。惟渠等被繼承人自4、50年前
05 即居住在系爭房屋，其間原告公業均無人對渠等之被繼承
06 人或渠等行使權利，甚至任由渠等及其家人長期使用居住
07 ；抑有進者，系爭房屋之地價稅及房屋稅均由被告陳政鋒
08 等人之被繼承人或渠等繳交至原告提起本件訴訟前，則被
09 告抗辯渠等之被繼承人與原告公業間有基地租賃契約關係
10 或推定租賃契約關係等語，堪予信取。

11 5、又查，原告主張民法第425條之1、第426條之1均為88年規
12 定，依照法律不溯及既往之原則，本件應無適用云云。惟
13 依民法第425條之1、第426條之1之立法理由可知，本件縱
14 依不溯及既往原則之規定，即使無法逕行主張民法第425
15 條之1、第426條之1規定，仍可依最高法院48年台上字第
16 1457號、43年台上字第479號、48年台上字第227號及52年
17 台上字第2047號等判例及73年5月8日73年度第5次民事庭
18 會議決議見解，主張有基地租賃關係存在。

19 (六)爰均答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保
20 請准宣告免假執行。

21 三、參加人參加意旨略以：

22 (一)系爭土地於本件起訴後業於105年8月15日由原告祭祀公業
23 出售並登記予參加人所有，惟該土地因由被告占用，故尚
24 未點交給參加人。參加人同意本件由原告續擔當原告。

25 (二)被告為系爭土地之現占有人，各占有之位置及面積如附圖
26 所示，且均屬無權占有。詳如下述：

27 1、被告陳政峰、姚宇軒部分：

28 系爭土地為原告所有，非劉阿培、劉佳興、劉恩福三人所
29 共有，故無土地分管問題。且劉阿培、劉佳興、劉恩福並
30 非原告公業設立人，亦非派下員全體，就原告之土地是否
31 有約定掌管方法，尚屬有疑，原告自不受該約定拘束。縱

01 被證22之同立分管合約字為真正，該合約字已明定本件土
02 地為原告所有，所約定由劉阿培、劉佳興、劉恩福三人分
03 定掌管，不得變賣他人，一定土地界址，非屬土地分管契
04 約。再依「由劉阿培、劉佳興、劉恩福三人分定『掌管』
05 ，不得變賣他人」之文字，依舉重以明輕解釋原則，各管
06 理人僅「代原告掌管」該土地，無權占用所掌管土地建造
07 房屋自用或出售他人。則劉佳興之子劉廣勝就管理土地建
08 造房屋無論自住或出售他人之行為，均屬背信及無權使用
09 掌管土地行為，原告不受該背信無權行為拘束。是劉廣勝
10 之後手（其子劉邦和、姚林光、姚宇軒、陳双喜、陳政峰
11 ）亦應承繼該無任何權源之瑕疵，即屬無權占有。

12 2、被告陳劉玉嬌、被告陳吳玉錠、陳信雄、陳振雲部分：

13 原告否認與劉開盛間有租地建屋事實，被證16土地貸借權
14 設定契約書是「劉高馱公業」與原告為不同主體，「劉高
15 馱公業」非本件土地所有權人，無權出租。而繳納房屋稅
16 ，與有權占有係屬二事，對本件土地無占有權。

17 3、被告陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、許桂香、朱其霖、陳金和
18 、朱金龍、朱其宏、彭次郎部分：

19 原告否認有租地建屋事實，被告亦無法提出向原告租地建
20 屋事證，自應屬無權占有。

21 4、被告吳聲俊部分：

22 被告所提事證無法證明陳范意妹向原告租地建屋，且代繳
23 地價稅或在系爭無權占有之房屋設籍，與有權占有係屬二
24 事，故被告對系爭土地應屬無權占有。

25 5、被告劉秋泮、李常源、戴錦榮、錢有雲部分：

26 系爭土地所有權人為原告，被告空言辯稱土地為「和平街
27 福德宮」所有，於法無據，又繳納房屋稅與有權占有係屬
28 二事，對本件土地自屬無權占有。為此求為判決如原告所
29 為之聲明等語。

30 四、原告主張其為系爭土地所有權人（嗣原告於訴訟繫屬中，將
31 系爭土地以買賣為原因移轉登記予參加人朝富公司），系爭

土地內如附圖所示編號A至V部分分別為被告等人所占有使用，而被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠、許桂香、陳金河、朱金龍、朱其宏則分別於附圖所示編號A至D、Q、R部分之建物（即門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○號、新竹縣○○鎮○○街○○號、97號房屋）設籍或居住等情，業據其提出土地登記第二類謄本、地籍圖謄本、現場照片為據（見本院卷一第23至28頁、第80至84頁），且有關被告等占有系爭土地之位置、面積及實際占用情形，業據本院會同兩造及新竹縣竹北地政事務所人員到場履勘測量，並由新竹縣竹北地政事務所製作土地複丈成果圖（即附圖）到院，有勘驗筆錄及新竹縣竹北地政事務所106年1月4日北地所測字第1050008826號函、106年2月15日北地所測字第106000994號函檢附之附圖在卷可稽（見本院卷一第118至123頁、第126至127頁、第164至165頁），自堪信為真實。惟被告均否認係無權占有系爭土地，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：（一）原告依據民法第767條及土地法第103條，請求被告拆除附圖所示A至V之建物及地上物並返還渠所占用土地有無理由？（二）原告請求被告許桂香、被告陳金河、被告朱金龍、被告朱其宏、被告陳劉玉嬌、被告陳吳玉錠遷出占用附圖所示編號A至D、Q、R部分之建物，有無理由？（三）原告依民法第179條請求被告各自依其占有面積，以土地申報總價額年息10%計算，回溯5年之不當得利及起訴後至返還土地前相當於租金之損害，有無理由？得請求之金額若干？分述如下：

- （一）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項規定甚明。次按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段亦有明文。而以無權占有為原因，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（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨可資參照）。經查，如附圖所示編號A至V部分之建物及地上物既為被告陳信雄、陳振雲、錢有雲、戴錦榮、劉秋泚、李常源、姚宇軒、陳政鋒、陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊等人所占有使用，且被告陳信雄等人均抗辯渠等所有之上開建物或地上物係有權占有系爭土地，自應就渠等占有系爭土地係有正當權源乙節舉證以實其說。經查：

1、關於被告陳信雄、陳振雲占用附圖編號A、B、C、D、E、F、G（新竹縣○○鎮○○路○段○○○號）部分，及被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠遷出新竹縣○○鎮○○路○段○○○號房屋部分：

- (1) 被告陳信雄、陳振雲辯稱：緣訴外人劉開盛於38年間向原告祭祀公業承租重測前新埔段51地號土地供建築工廠使用，雙方存有租地建屋關係。嗣經建造及經營米粉製造工廠，工廠股東計有訴外人陳春求、葉錦連、劉開盛、林祺燮、戴岳秀及鍾慶鳳等6人，而訴外人陳春求分別於39年6月27日、39年7月3日、39年7月20日與42年7月29日以買賣方式，取得該米粉工廠之全部股份及工廠房屋，並與原告公業管理人劉阿戇簽立租地契約。嗣陳春求於64年間再向原告購買房屋所坐落之基地。嗣陳春求過世，由其五子即被告陳信雄繼承取得面對系爭297號房屋右邊建物即附圖A、E部分之事實上處分權，另由其六子即被告陳振雲繼承取得系爭297號房屋左邊建物即附圖B、C、D、F、G部分之事實上處分權，是被告陳信雄即其配偶即被告陳劉玉嬌、被告陳振雲即其配偶即被告陳吳玉錠自屬有權占有云云，並提出土地貸借權設定契約書、房屋賣渡證書3份及房屋杜賣證書2份、新竹縣政府稅捐稽徵局房屋稅籍證明書、領收據證書3紙、房屋稅及地價稅繳款書等件為證（見本院卷二第122至147頁、卷三第117至134頁、第164、165頁），原告雖否認前揭土地貸借權設定契約書、房屋賣渡證書

01 之真正及其與訴外人劉開盛間有租地建屋情形。然按台灣
02 地區祭祀公業，年代咸亙久遠，人物全非，遠年舊物，每
03 難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題。於
04 此情形，當事人自得依民事訴訟法第277條但書規定，主
05 張以「證明度減低」之方式，減輕其舉證責任。苟當事人
06 之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推知
07 其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明，他造欲
08 否認其主張，即不得不更舉反證以證明之（最高法院99年
09 度台上字第1264號民事判決參照）。查前開土地貸借權設
10 定契約書立於38、39年間，迄今已時六十餘年，契約當事
11 人均早已亡故，人事全非，致有「證據遙遠」或「舉證困
12 難」之問題，而應減輕被告之舉證責任。而經觀之土地貸
13 借權設定契約書、房屋賣渡證書正本，均係以傳統十行紙
14 直式書寫而成，紙質泛黃，土地貸借權設定契約書、房屋
15 杜賣證書貼有舊時印花，部分印文因年代過久而斑駁褪色
16 無法辨認，每份契約書均以紙線穿洞串連，業經本院當庭
17 勘驗無訛（見本院卷三第82頁），參以當時漢字用語仍深
18 受日本統治之影響，故前揭文書多有「貸借料」、「杜賣
19 」、「買主」之用語，顯非被告臨訟所偽造，堪認其形式
20 上真正。是原告主張土地貸借權設定契約書、房屋賣渡證
21 書、領收據證書不具形式上證據力云云，尚無可取。

- 22 (2) 又系爭土地貸借權設定契約書貸主「劉高馱公業」與原告
23 「祭祀公業劉高駒」名稱固非一致，但其管理人即訴外人
24 劉阿戇即為原告公業之管理人之一，此為原告所不爭，且
25 出租之土地位於「新竹區新埔鎮新埔第五一番號（重測前
26 ：即新埔段第51地號）」即原告所有○○○鎮○○段第
27 431、432地號土地（重測前為新埔段51、51-1地號），亦
28 有土地登記謄本在卷可按（見本院卷一第25、26頁），顯
29 見「劉高馱公業」即為「祭祀公業劉高駒」。再觀之契約
30 書內容，記載訴外人劉開盛於38年間向原告祭祀公業承租
31 系○○○鎮○○段第431、432地號土地建築工廠使用（第

5條），租賃期間自36年10月2日起至86年10月1日止（第4條），如期限屆至，承租人欲繼續承租，雙方再議（第5條），是原告與訴外人劉開盛就系○○○鎮○○段431、432地號土地存有租地建屋關係，至為明確。

(3) 又被告陳信雄、陳振雲之父陳春求嗣於39年至42年間，陸續向葉錦連、劉開盛、戴岳秀、鍾慶鳳、林祺燮買受「臺一米粉製造工廠」各六分之一股份含工廠及其他附帶房屋、設備，該米粉製造工廠標示為「新竹縣新埔鎮第 番所在」本國式房屋舊米粉製造工廠一棟，有房屋杜賣（賣渡）證書在卷可稽（見本院卷三第117至134頁）。惟參以訴外人劉開盛確係向原告承租重測前新埔段第51地號建築工廠使用，及訴外人陳春求嗣後陸續向原告祭祀公業管理人劉阿慧繳交地租等情，有領收據證書附卷可按（見本院卷二第122至124頁），自足認陳春求所購得之米粉製造工廠建物及股份即坐落於系○○○鎮○○段第431、432地號土地（即重測前新埔段51、51-1地號），其並一併承受劉開盛與原告間就前開土地租地建屋之基地租賃關係，灼然甚明。至被告陳信雄、陳振雲復抗辯陳春求於64年間，復向原告購買房屋所坐落之基地，使房地產權合一云云，並提出測量圖1紙為證（見本院卷一第104頁）。惟前開測量圖僅記載訴外人吳家深、彭仁添、朱進旺、彭阿財、鍾元珍、鄭勤山、陳双喜、姚林義妹、陳信雄等人占用新埔段51、52地號土地之面積，並無任何買賣土地或價金之記載，被告執此抗辯為渠等被繼承人買賣房屋基地鑑定地界點交測量圖，應無憑採。

(4) 再者，民法第426條之1雖於88年4月21日修正公布，惟修正前有關租地建築房屋，房屋所有權移轉時，實務上仍認為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（最高法院43年臺上字第479號判例、48年臺上字第227號判例、52年臺上字第2047號判例，均因民法第426條之1修正公

01 布後不再援用，但仍可為民法第426條之1修正公布前相關
02 問題之參考）。本件兩造均未提出原告與劉開盛或被告之
03 父陳春求間有禁止轉讓本件米粉製造工廠房屋之特約，故
04 應推定基地出租人即原告於立約時，即已同意租賃權得隨
05 該等建物而移轉於他人，而被告陳信雄、陳振雲嗣後既因
06 繼承取得該等建物，系爭土地之租賃關係，已因繼承而移
07 轉至被告陳信雄、陳振雲至灼。是系爭土地之租地建屋契
08 約對被告陳信雄、陳振雲仍繼續存在，洵堪認定。

- 09 (5) 末按，「土地之租賃契約，以承租人自行建築房屋而使用
10 之為其目的者，非有相當之期限不能達其目的，故當事人
11 雖未明定租賃之期限，依契約之目的探求當事人之真意，
12 亦應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，惟應受民
13 法第449條第1項之限制而已」，有最高法院30年渝上字第
14 311號判例可資參酌。雖該判例於90年4月17日經最高法院
15 90年度第4次民事庭會議決議不再援用，惟不再援用之理
16 由為民法第449條已於88年4月21日修正公布。而民法第
17 449條於88年4月21日修正之內容為增列第3項，即「租用
18 基地建築房屋者，不適用第1項之規定」，故上開判例不
19 再援用之見解，應係指「未定期限之租地建屋契約，仍受
20 民法第449條第1項規定限制」部分，至於該判例中有關不
21 定期之租地建屋契約應解為定有租至房屋不堪使用時為止
22 之期限之見解應未被揚棄。再參酌民法第449條修正條文
23 之立法理由，為「租用基地建築房屋者，…如出租人與
24 承租人於租賃契約滿20年時未達更新契約之合致，契約即
25 行消滅，對承租人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，為
26 祛除此弊端，並配合第425條之1之增訂，爰增訂第三項，
27 使租用基地建築房屋者，不適用20年租賃期限。」及民法
28 第425條之1立法理由謂「僅將土地或僅將房屋所有權讓與
29 他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務
30 上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受
31 讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之

性質，當屬租賃。為杜爭議並期明確，明定當事人間『在房屋得使用期限內』，除有反證外，推定有租賃關係，其期限不受第449條第1項20年之限制。爰增訂第1項」等情。是本件原告與被告陳信雄、陳振雲間就系○○○鎮○○路○段○○○號房屋所坐落之基地即附圖編號A、B、C、D之土地，仍分別繼續存在未定期限之租地建屋契約，業如前述，原告主張前揭土地之租賃關係因土地貸借權設定契約書於86年10月1日屆滿而消滅，尚有誤會。被告抗辯未定期限之租地建屋契約應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限，故前開土地之租地建屋契約關係應於土地上所建建物即如附圖所示A、B、C、D部分之地上物不堪使用時始歸於消滅，為可採信。原告既未舉證證明系爭新竹縣○○鎮○○路○段○○○號建物已達不堪使用之程度，即難認其與被告陳信雄、陳振雲間就上開建物所占用之如附圖所示A、B、C、D部分土地之租賃期限已屆滿，是原告尚不得依土地法第103條第1款規定，請求被告陳信雄、陳振雲拆除上開房屋並收回房屋所占用之如附圖所示A、B、C、D部分之土地。至被告陳信雄於432地號土地上搭建如附圖所示E部分面積13.69平方公尺之雨遮；被告陳振雲於432地號土地上搭建如附圖所示F、G部分建面積22.39、17.01平方公尺之雨遮，並非在房屋基地範圍，被告陳信雄、陳振雲復不能舉證證明渠等有何合法占有權源，是原告主張此部分應予拆除，核屬有據，應予准許。

- (6) 又被告另請求被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠應自前揭新竹縣○○鎮○○路○段○○○號房屋遷出云云。惟查被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠分別為被告陳信雄、陳振雲之配偶，渠等基於共同生活關係，分別受陳信雄、陳振雲之指示，隨同陳信雄或陳振雲居住於系爭房屋，並非獨立為自己占有該屋，業經被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠、陳信雄、陳振雲陳述在卷，互核相符。足見陳劉玉嬌、陳吳玉錠分別為陳信雄或陳振雲之占有輔助人，而非獨立占有人，原告將陳劉玉嬌、

01 陳吳玉錠列為共同被告，訴請陳劉玉嬌、陳吳玉錠自系爭
02 文德路三段297號房屋遷出，自屬無據。

03 2、被告姚宇軒占用如附圖編號M（新竹縣○○鎮○○街○○號
04 ）部分：

05 (1) 被告姚宇軒辯稱：被告姚宇軒所有新竹縣○○鎮○○街○○
06 號房屋（即門牌整編前和平街21號房屋，如附圖所示編號
07 M部分），係其祖父即訴外人姚林光於46年2月15日向訴外
08 人劉邦和購買，並向原告承租房屋坐落之土地。劉邦和為
09 當時之原告祭祀公業管理人劉廣勝之子，且當時所購買之
10 房屋含現今系爭87號及89號房屋，而被告陳政鋒之父即訴
11 外人陳双喜嗣於40幾年間，向姚林光購買該21號房屋之一
12 部分即系爭和平街89號。嗣姚林光於60年1月間過世，系
13 爭房屋由被告祖母即訴外人姚林義妹繼承，並繼續向原告
14 承租系爭土地；迨至64年時，原告再將系爭87號及89號房
15 屋坐落之土地分別出售予姚林義妹、陳双喜等人，而姚林
16 義妹過世後由阿姨即訴外人姚秀娟、母親即訴外人姚文嬪
17 同意贈與被告所有，89號房屋亦於陳双喜過世後由陳政峰
18 繼承，故被告就系爭土地及其上建物係合法取得，非無權
19 占有，並提出房屋買賣契約書、60年房屋稅繳納通知書、
20 測量圖、64年地價稅納稅單、戶籍謄本、同立分管合約字
21 等件為證（見本院卷一第98至108頁、卷三第188至189頁
22 ），原告則否認前揭房屋買賣契約書及同立分管合約字之
23 真正，並主張原告不受該土地分管契約之拘束等語。

24 (2) 查前開房屋買賣契約書立於46年2月15日，另同立分管合
25 約字雖未記載日期，惟自其上所載「竹北二堡新埔街五貳
26 番建物敷地」之用語可見已年代久遠，且訂立分管契約之
27 當事人「劉阿培」、「劉佳興」、「劉恩福」早已亡故，
28 人事全非，致有「證據遙遠」或「舉證困難」之問題，自
29 應減輕被告之舉證責任。再觀之同立分管合約字、房屋買
30 賣契約書正本，均係以傳統十行紙直式書寫而成，紙質泛
31 黃，其上均貼有舊時印花並蓋以印文，部分印文因年代過

01 久而斑駁褪色無法辨認，每份契約書均以紙線穿洞串連，
02 業經本院當庭勘驗無訛（見本院卷三第198頁），參以當
03 時漢字用語仍深受日本統治之影響，故前揭文書多有「杜
04 賣」、「五貳番建物敷地」、「過房螟蛉子」、「五壹番
05 畑地」之用語，顯非被告臨訟所偽造，堪認其形式上真正
06 。是原告主張同立分管合約字、房屋買賣契約書不具形式
07 上證據力云云，尚無可取。

08 (3) 次查原告公業設立初時設立人劉松茂、劉春福、劉阿元、
09 劉開章，委由劉松茂之子（劉阿培）為管理人，後由劉松
10 茂之子（劉阿培）、劉春福之子（劉佳興）、劉阿元之子
11 （劉恩福）三人共同管理祭祀事宜，之後改為劉佳興之子
12 （劉廣勝）、劉開章之子（劉廷城）、劉恩福之子（劉阿
13 慇）三人管理，此有原告提出之「祭祀公業劉高駒沿革」
14 在卷可參（見本院卷一第18頁）。又原告公業管理人劉阿
15 培、劉佳興及劉恩福三人曾簽立前揭同立分管合約字，約
16 定各自占有管領「竹北二堡新埔街五貳番建物敷地」之部
17 分，而重測前新埔段52地號即為原告所有○○○鎮○○段
18 第429、430、433地號土地（重測前為新埔段52-3、52、
19 52-1地號），亦有原告公業不動產清冊及土地登記謄本在
20 卷可按（見本院卷一第22至24、27頁）。足認劉阿培、劉
21 佳興及劉恩福三人就前○○○鎮○○段第429、430、433
22 地號土地約定各自占有管領之部分，有管理、使用及收益
23 之權。

24 (4) 又前開房屋買賣契約書第1條列明「甲（即劉邦和）之亡
25 父劉廣盛名義所有房屋坐落新埔鎮新埔第52號基地上建有
26 房屋一棟…」，第3條約定「甲杜賣房屋之基地係甲之共
27 有權限在內即是祭祀公業劉高駒之名義甲即是其派下人之
28 身分，甲將房屋杜賣，該房屋使用基地…」等語，而劉廣
29 盛即劉佳興之子，此有原告公業派下全員系統表附卷可按
30 （見本院卷一第19頁），自足以合理推論劉佳興或其子劉
31 廣盛就分管土地範圍建造房屋使用收益，再由劉廣勝之繼

01 承人劉邦和出售該房屋予訴外人姚林光，嗣並由姚林光之
02 配偶姚林義妹繳納該和平街21號房屋之房屋稅及地價稅，
03 此有60年房屋稅繳納通知書、64年地價稅納稅單可參（見
04 本院卷一第103、105頁）。

- 05 (5) 按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
06 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
07 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
08 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
09 賃關係，民法第425條之1第1項前段定有明文。是當事人
10 間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之
11 本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，
12 並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地
13 使用權不因嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地
14 與建物之利用關係，庶符社會正義之要求（參最高法院98
15 年度臺上字第1339號裁判）。而民法第425條之1所稱「所
16 有權讓與」，不限於買賣，凡足生所有權讓與效力者，如
17 贈與、互易等均包括在內。又最高法院48年台上字第1457
18 號判例及73年度第5次民事庭會議決議闡釋「土地及房屋
19 同屬一人」，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推
20 斷「土地承買人」默許「房屋承買人」有繼續使用該土地
21 之租賃關係存在。該所謂「土地及房屋同屬一人」固可包
22 括「土地及房屋同屬相同之共有人」及「土地共有人數除
23 與房屋相同之共有人外，尚有其他共有人」之情形在內；
24 並將所稱之「房屋承買人」擴及於共同承購未經建物所有
25 權第一次登記之房屋後具有事實上處分權之人（最高法院
26 89年度臺上字第284號判決意旨參照），是基於同一理由
27 ，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地上
28 興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷
29 土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。再民法第425
30 條之1之規定，雖以「所有權讓與」為明文，然未辦登記
31 建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權

讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之情形，始符合法意（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。查原告祭祀公業並未依法辦理法人登記，則登記於原告祭祀公業名下土地，實質上屬各派下員公同共有，而依前揭所述，祭祀公業劉高駒派下員就系爭土地已為分管之約定，同意派下員即劉佳興就分管部分土地興建房屋使用、收益，嗣劉佳興或其子劉廣盛就分管土地範圍建造前○○○鎮○○街○○號房屋使用收益，再由劉廣勝之繼承人劉邦和出售該房屋予訴外人姚林光，而後姚林光之配偶又有繳納土地地價稅為對價之相當租金，則依上開說明，自堪認定該房屋與原告所有之系爭土地間應推定有租賃關係之適用。至被告姚宇軒復抗辯姚林義妹嗣於64年間向原告購買系爭房屋所坐落之基地云云，並提出測量圖1紙為證（見本院卷一第104頁）。惟同前所述，前揭測量圖並無任何買賣土地或價金之記載，被告姚宇軒執此抗辯為其被繼承人買賣房屋基地鑑定地界點交測量圖，應無憑採。

- (6) 次按民法第425條之1之增訂乃以最高法院48年台上字第1457號判例意旨及法理而予以明文化。若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係，土地所有人應許房屋保有者或受讓者使用土地，最高法院99年度台上字第2344號判決意旨亦可參照。準此，房屋及土地轉讓之事實倘發生於民法第425條之1增訂前，基於法律不溯及既往原則，固無從直接適用該條規定，惟仍得本諸上開判例所揭示之法理，認定○○○鎮○○街○○號房屋與原告所有之系爭土地間成立租賃關係用。原告主張依法律不溯及既往原則無

01 從適用本件云云，自非可採。

02 (7) 又原告雖另以：依系爭房屋買賣契約書第1條所載，房屋
03 乙棟之描述尚包括橫屋等等記載，應屬三合院之形式。系
04 爭房屋經本院到場履勘，被告編號N號房屋為水泥磚造及
05 鐵皮建材三層樓之透天厝，顯見編號N房屋為被告自己所
06 興建，自無民法第425條之1推定租賃關係之適用云云。然
07 原告並未舉證證明系爭和平街21號房屋為三合院，參以前
08 開姚林義妹於64年間所代繳之地價稅單，課稅面積僅23.6
09 坪之記載（見本院卷一第105頁），尚難認該房屋為三合
10 院建物而經被告姚宇軒重建或改建。據此，縱認系爭房屋
11 曾經被告姚宇軒為修繕，亦難遽認其已非原有房屋，從而
12 原告此節所辯，難認可採。

13 (8) 基上，原告祭祀公業派下員對於他派下員使用、收益各自
14 占有之系爭土地，既存有分管約定存在，嗣共有人劉佳興
15 或其子劉廣盛就分管土地建造前○○○鎮○○街○○號（門
16 牌整編後為和平街87號房屋）房屋使用收益，再由劉廣勝
17 之繼承人劉邦和出售該房屋予訴外人姚林光，而姚林光嗣
18 於60年1月過世，系爭房屋輾轉由姚林義妹、姚文嬪繼承
19 後再購予被告姚宇軒，有贈與所有權移轉契約書、免稅證
20 明書附卷可稽（見本院卷三第36至40頁），依前揭說明，
21 應認被告姚宇軒所有○○○鎮○○街○○號房屋與原告所有
22 之系爭土地間推定有租賃關係之適用。故被告姚宇軒抗辯
23 其係有權占有使用系爭土地，應堪可採。從而，原告依民
24 法第767條規定之物上請求權，請求被告姚宇軒將如附圖
25 所示編號M部分建物拆除，並返還土地，於法無據，不應
26 准許。

27 3、被告陳政鋒占用如附圖編號N（新竹縣○○鎮○○街○○號
28 ）部分：

29 (1) 被告陳政鋒辯稱其父陳双喜於40年以前即居住於當時門牌
30 號碼為和平街21號房屋，於姚林光向劉邦和購買該21號房
31 屋後，陳双喜再向姚林光承購和平街21號房屋之一部分即

系爭和平街89號之範圍，並於64年間向原告承購房屋所坐落之基地云云，並提出戶籍謄本、地價稅繳款書、房屋稅繳款書及引用前開測量圖為證（見本院卷二第40至42頁）。惟原告否認陳双喜係向姚林光承購和平街21號房屋一部分，且被告陳政鋒亦未提出任何買賣契約書或整編○○○鎮○○街○○號房屋嗣分戶並整編為同街87號及89號房屋之證明，至戶籍謄本僅能證明陳双喜於39年間曾遷居設籍於前開房屋，而地價稅或其他稅捐之繳納，僅係稅捐管理之行政行為，非得憑為認定土地所有權歸屬或其他權利之證明，故依上開繳款書之記載，僅可知悉被告陳政鋒為系爭房地之現使用人，尚難據此認定和平街89號房屋即為陳双喜向姚林光所承購整編前和平街21號房屋之一部分，並由被告陳政鋒繼受取得合法占有權源。

- (2) 此外，被告陳政鋒復未能提出其他證據證明其占有系爭土地有正當權源之事實，則原告主張被告陳政鋒無權占有系爭土地，自屬可採。從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告陳政鋒應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地上如附圖編號N所示面積61.49平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告，核屬正當，應予准許。

4、被告陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊分別占用如附圖編號O、P、Q、R、S、T部分（門牌號碼依序為新竹縣○○鎮○○街○○○○○○○○○○○○○○○○○○號部分，及被告朱其宏、朱金龍、陳金河遷○○○鎮○○街○○號房屋，被告許桂香遷出同街95號房屋部分：

- (1) 原告主張被告陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊未經原告同意，於原告土地上建築未經使用登記之房屋或買受未經使用登記之房屋即如附圖編號O、P、Q、R、S、T部分，被告等則抗辯其等分別向原告租地建物或購買土地上建物，並均於64年向原告購買土地，已達成房地合一，並分別提出地價稅或房屋稅繳納證明及引用前

開測量圖為證云云。惟查地價稅或其他稅捐之繳納，僅係稅捐管理之行政行為，非得憑為認定土地所有權歸屬或其他權利之證明，故依上開繳款書之記載，僅可知悉渠等為系爭房地之現使用人，尚難據此認定被告陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊分別占用如附圖編號O、P、Q、R、S、T部分土地之合法權源。至於測量圖僅記載訴外人吳家深、彭仁添、朱進旺、彭阿財、鍾元珍、鄭勤山、陳双喜、姚林義妹、陳信雄等人占用新埔段51、52地號土地之面積，並無任何買賣土地或價金之記載，被告執此抗辯為渠等被繼承人買賣房屋基地鑑定地界點交測量圖，應無憑採。

(2) 又被告陳嬌妹另主張其配偶鄭勤山於62年間向訴外人黎金裕購買其占有之系爭房屋（和平街91號，整編前為和平街22號）及基地租賃使用權，被告吳聲俊主張其母吳嚴瑞蘭於60年間向陳范意妹購買陳范意妹向原告公業租地所建之系爭房屋（和平街101號，整編前為和平街24號），故均為有權占有云云，並提出稅捐稽徵處函、不動產買賣契約書（見本院卷二第44至51頁、108頁）為憑。然原告並未舉證證明前揭不動產買賣契約書之出賣人即訴外人黎金裕、陳范意妹就系爭房屋所占用基地之權源，空言黎金裕有基地租賃權及陳范意妹係向原告祭祀公業租地建屋云云，自非可採。

(3) 次查，被告彭春霖、朱其霖、彭次郎另辯稱：被告朱其霖之祖父為訴外人朱進旺，被告彭春霖之父為彭阿才，因渠等之配偶陳益妹、彭陳紅嬌為姐妹，故朱進旺與彭阿才同時向原告租地興○○○鎮○○街○○號（附圖所示編號R部分）與95號（附圖所示編號Q部分）房屋（整編前門牌○○○鎮○○街○○號，且該23號房屋之範圍尚含被告朱其霖所建築之系爭99號房屋）。嗣原告祭祀公業管理人劉阿培因與朱進旺私交甚篤，又無子嗣，乃與朱進旺口頭約定以便宜價格出賣和平街23號房屋之基地（僅含系爭97號與95

號房屋所坐落之基地)，惟朱進旺及其子孫日後須祭拜劉阿培之牌位等語。另系爭99號房屋則由朱進旺出售給被告彭次郎之父即訴外人彭仁添，而由彭仁添自行向原告祭祀公業購買該屋所坐落之基地云云，並提出戶籍謄本、稅籍證明等件（見本院卷二第75至80頁、103頁）為證，惟為原告所否認。雖本院於105年12月19日履勘現場時，前○○鎮○○街○○號房屋二樓後方神明廳確有供奉「業主劉高駒管理人劉阿培」牌位，此有勘驗筆錄在卷可按（見本院卷一第121頁）。惟祭祀牌位之原因甚多，非必限於出賣系爭房屋所坐落之土地一端。此外，被告復不能舉證證明朱進旺或彭阿才有向原告租地建屋嗣並購買基地或被告彭次郎之父即訴外人彭仁添有向原告購買系爭和平街99號房屋基地之事實，是被告朱其霖、彭春霖、彭次郎本於繼承關係，抗辯渠等為有權占有，自無可採。

(4) 末查被告鍾善勇抗辯其父鍾元珍先向原告承租系爭和平街93號房屋，嗣並購屋並承購坐落之基地等情，亦為原告所否認，被告鍾善勇就此所提出之房屋稅及地價稅繳款書（見本院卷二第58至74頁），均不能為其有利之證明，業如前述，是其所辯亦無足採。

(5) 據上，被告陳嬌妹、鍾善勇、彭春霖、朱其霖、彭次郎、吳聲俊等人既為附圖所示編號O、P、Q、R、S、T部分建物及地上物之事實上處分權人，且迄今均未能舉證系爭建物對系爭土地有何占有權源，應認前開建物及地上物係無權占用原告之系爭土地，而該建物既妨害原告自由使用、收益系爭土地之圓滿性，則原告依民法第767條之規定，請求被告陳嬌妹等人將附圖所示編號O、P、Q、R、S、T部分建物及地上物拆除，並將所占用土地返還原告，洵屬有據，應予准許。又被告朱其宏、朱金龍、陳金河均設籍於新竹縣○○鎮○○街○○號房屋，被告朱其宏兼朱其霖之訴訟代理人且到庭自承系○○鎮○○街○○號房屋事實上處分權人為朱其霖，實際居住者為伊與朱金龍，另被告陳金河

01 為朱其霖叔叔，2年前回來跟朱其霖借住等語（見本院卷
02 二第154頁），足見被告朱其宏、朱金龍、陳金河非朱其
03 霖之占有輔助人而係為自己占有，則原告請求朱其宏、朱
04 金龍、陳金河自系爭和平街97號建物遷出，以解除無權占
05 有系爭土地之狀態，亦屬有據。

- 06 (6) 至被告另請求被告許桂香應自前揭新竹縣○○鎮○○街○○
07 號房屋遷出云云。惟查被告許桂香為被告彭春霖之配偶，
08 此為兩造所不爭，其基於共同生活之關係隨同被告彭春霖
09 居住於前揭95號房屋內，依民法第942條條規定應屬占有
10 輔助人，並非獨立占有人，是原告將許桂香列為共同被告
11 ，訴請許桂香自系爭和平街95號房屋遷出，自屬無據。

12 5、被告錢有雲占有如附圖編號I、J；被告戴錦榮占用如附圖
13 編號K；被告劉秋泙、李常源占用如附圖編號L之地上物部
14 分：

15 被告錢有雲、戴錦榮、劉秋泙、李常源辯稱渠等使用之土
16 地為和平街福德宮所有，且渠等使用空地係經和平街福德
17 宮同意云云。惟被告錢有雲、戴錦榮、劉秋泙、李常源所
18 占用○○○鎮○○街432、433地號土地確為原告所有，有
19 土地登記謄本在卷可按（見本院卷一第26、27頁），是其
20 等抗辯顯與事實不符，不足採信。從而，原告請求被告錢
21 有雲將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地上如附
22 圖編號I、J；被告戴錦榮將同段433地號土地如附圖編號K
23 ；被告劉秋泙、李常源將同段433地號土地上如附圖L部分
24 之地上物拆除，並將該土地返還原告，應予准許。

25 6、被告陳劉玉嬌占有如附圖編號V；被告陳吳玉錠占用如附
26 圖編號U、H部分：

- 27 (1) 原告主張坐落新竹縣○○鎮○○路○段○○○號房屋前方之
28 水泥空地，其中如附圖編號V為被告陳劉玉嬌占有，編號
29 U、H部分為被告陳吳玉錠占有，早上供渠親友擺放盆栽販
30 賣，故請求渠等分別將占用之土地返還原告並給付相當於
31 不當得利之損害金云云。惟為被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠所

01 否認，自應由原告就被告等占用之事實負舉證責任。

02 (2) 惟查，新竹縣○○鎮○○路○段○○○號前為水泥空地，於
03 何時由何人鋪設不明，原告逕主張為被告陳劉玉嬌、陳吳
04 玉錠占用，已嫌率斷。又原告雖主張本院履勘筆錄記載「
05 建物前方有鋪設水泥地面，水泥地面前臨文德路三段，後
06 半段搭設鐵皮鋼加遮雨棚，據屋主表示，水泥廣場早上供
07 親友擺設盆栽販賣用…」等語，故認被告陳劉玉嬌、陳吳
08 玉錠無權占用水泥空地云云。惟前開履勘筆錄僅記載自稱
09 「屋主」者之陳述，究為何人並未記載，自無從通知到庭
10 查明事實真偽。況被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠既非系爭水泥
11 空地之所有人，並無權出借空地予他人擺設盆栽販賣，亦
12 無任何證據足資證明系爭空地為渠等支配管領之範圍，自
13 難定為被告陳劉玉嬌、陳吳玉錠二人所占有，是原告請求
14 渠二人將如附圖編號V、U、H部分之空地返還原告，並據
15 以請求相當於租金之不當得利，尚乏所據，不能准許。

16 (二) 原告請求相當於租金之不當利益部分：

17 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
18 利益，第179條定有明文。次按，就他人之物為使用收益
19 ，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成
20 立侵權行為，而負損害賠償之責任（最高法院79年度台上
21 字第253號裁判參照）。又依不當得利之法則請求返還不
22 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
23 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
24 度，非以請求人所受損害若干為準。無權占有他人土地，
25 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院
26 61年台上字第1695號判例意旨參照）。查原告為系爭土地
27 之所有人，則被告陳信雄等人已不法侵害原告於系爭土地
28 之所有權，而為原告受有相當於租金損失之共同原因，從
29 而，原告依所有權妨害除去請求權、不當得利返還請求權
30 之規定，請求被告陳政鋒、被告陳嬌妹、被告鍾善勇、被
31 告彭春霖、被告朱其霖、被告彭次郎、被告吳聲俊、被告

01 劉秋泮、被告李常源、被告戴錦榮、被告錢有雲自原告追
02 加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日即106年5月5日起
03 （見本院回證卷第48至72頁）往前回溯5年內，即自101年
04 5月5日起至106年5月4日止計算相當於租金之利益；被告
05 陳振雲、被告陳信雄自原告民事準備6狀繕本送達被告陳
06 振雲翌日即106年12月13日起，往前回溯5年內，即自101
07 年12月13日起至106年12月12日止計算相當於租金之利益
08 ，核與上開租金之5年請求權消滅時效之規定相符，即屬
09 合法有據。

10 2、復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
11 總價年息百分之10為限，土地法第97條定有明文。又土地
12 所有權人依土地法申報之地價，為法定地價。土地法第97
13 條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建
14 築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。
15 在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機
16 關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行
17 申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，
18 即以公告地價百分之80為其申報地價，土地法第148條、
19 土地法施行法第25條、平均地權條例第16條亦有明文。再
20 者，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須
21 斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
22 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決
23 定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院
24 86年台上字第3071號判例意旨參照）。查被告陳政峰等人
25 占用如附圖所示土地分別做為住家使用或營業使用乙節，
26 業經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄在卷可稽（見本院
27 卷一第118至123頁），而系爭土地101年度104年12月31日
28 止之申報地價為每平方公尺7,280元，105年1月起至106年
29 度止之申報地價為每平方公尺7,280元，有地價第一類謄
30 本在卷可按（見本院卷四第125至135頁），本院依勘驗筆
31 錄、申報地價、兩造分別拍攝之現場照片綜合審酌，系爭

土地坐落在新竹線新埔鎮上，臨近市場，生活機能佳，占用系爭土地之建物及地上物均有人使用，並斟酌被告等人利用系爭土地之經濟價值及被告所受利益等一切情狀後，認原告所請求相當於租金之不當得利數額，以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利，較為適當。從而，原告分別以106年5月5日起及106年12月13日起回溯5年為不當得利計算之始期，計算之租金，及上開日期後至被告返還土地之日止，被告等應按日給付之租金如下所示（計算式詳如附表二）：

- (1) 被告陳信雄占用附圖所示編號E面積為13.69平方公尺土地，應給付原告回溯5年之不當得利為25,450元，及自106年12月13日起至返還上開土地止，按日給付原告14元（計算式： $13.69 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 14$ ，元以下四捨五入，下同）。
- (2) 被告陳振雲占用附圖所示編號F面積22.39平方公尺、編號G面積17.01平方公尺之土地，應給付原告回溯5年之不當得利為73,243元，及自106年12月13日起至返還上開土地止按日給付原告41元。（計算式： $39.4 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 41$ ）。
- (3) 被告錢有雲就無權占用附圖所示編號J面積為24.50平方公尺、編號I面積為18.02平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為78,482元，及自106年5月5日起至返還上開土地止按日給付原告45元。（計算式： $42.52 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 45$ 元）
- (4) 被告戴錦榮就無權占用附圖所示編號K面積26.06平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為48,102元，及自106年5月5日起至返還上開土地止按日給付原告27元。（計算式： $26.06 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 27$ 元）
- (5) 被告劉秋泙、李常源就無權占用附圖所示L土地面積25.15平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為46,421元，及自106年5月5日起至返還上開土地止按日給付原告26

元。(計算式： $25.15 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 26$ 元)

(6) 被告陳政鋒就系爭和平街89號房屋占用附圖所示N土地地面積61.49平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為113,496元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告65元。(計算式： $61.49 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 65$ 元)

(7) 被告陳嬌妹就系爭和平街91號房屋占用附圖所示O土地面積55.79平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為102,976元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告59元。(計算式： $55.79 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 59$ 元)

(8) 被告鍾善勇就系爭和平街93號房屋占用附圖所示P土地面積38.14平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為70,398元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告40元。(計算式： $38.14 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 40$ 元)

(9) 被告彭春霖就系爭和平街95號房屋占用附圖所示Q土地面積52.26平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為96,461元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告55元。(計算式： $52.26 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 55$ 元)

(10) 被告朱其霖就系爭和平街97號房屋占用附圖所示R土地面積78.06平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為144,082元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告82元。(計算式： $78.06 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 82$ 元)

(11) 被告彭次郎就系爭和平街99號房屋占用附圖所示S土地面積68.35平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為126,160元，及自106年5月5日起至返還上開土地止，按日給付原告72元。(計算式： $68.35 \times 7680 \times 5\% \div 365 = 72$ 元)

(12) 被告吳聲俊就系爭和平街101號房屋占用附圖所示T土地面積125.06平方公尺，應給付原告回溯5年之不當得利為

230,833 元，及自 106 年 5 月 5 日起至返還上開土地止，
按日給付原告 132 元。（計算式： $125.06 \times 7680 \times 5\% \div 365$
 $= 132$ 元）

(13) 從而，原告請求上開被告等給付各別以具有事實上處分權
之系爭建物及地上物，無權占用系爭土地所獲得相當於租
金之不當得利，於上開所述之範圍內部分，為有理由，逾
此部分之請求，即屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項前段、中段、土地法
第 103 條之規定及不當得利之法律關係，請求：

(一) 被告陳信雄應將新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地內，如附
圖編號 E 部分所示面積 13.69 平方公尺之地上物拆除，將上開
土地騰空返還予原告；並應給付原告 25,450 元；暨自 106 年
12 月 13 日起至返還上開土地日止，按日給付原告 14 元。

(二) 被告陳振雲應將新竹縣○○鎮○○段○○○○號土地內，如附
圖編號 F、編號 G 土地所示面積為 22.39 平方公尺、17.01 平
方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返還予原告；並應給
付原告 73,243 元，暨及自 106 年 12 月 13 日起至返還上開土地
止按日給付原告 41 元。

(三) 被告錢有雲應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地內
，如附圖編號 J 所示面積 24.50 平方公尺之遮雨棚、編號 I
所示面積 18.02 平方公尺之地上物拆除，將上開土地騰空返
還予原告；並應給付原告 78,482 元，暨自 106 年 5 月 5 日起
至返還上開土地止按日給付原告 45 元。

(四) 被告戴錦榮應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○號土地內，如附
圖編號 K 所示面積 26.06 平方公尺之水果攤拆除，將上開土
地騰空返還予原告，並應給付原告 48,102 元，暨自 106 年 5
月 5 日起至返還上開土地止按日給付原告 27 元。

(五) 被告劉秋泙、李常源應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○號土地
內，如附圖編號 L 所示面積 25.15 平方公尺之水果攤拆除，
將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告 46,421 元；暨自
106 年 5 月 5 日起至返還上開土地止，按日給付原告 26 元。

01 (六)被告陳政鋒應將新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地內，
02 門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號N所示面積
03 61.49平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，
04 並應給付原告113,496元，暨自106年5月5日起至返還上開土
05 地止，按日給付原告65元。

06 (七)被告陳嬌妹應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地內
07 ，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號O所示面
08 積55.79平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告
09 ，並應給付原告102,976元，暨自106年5月5日起至返還
10 上開土地止，按日給付原告59元。

11 (八)被告鍾善勇應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地內
12 ，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號P所示面
13 積38.14平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告
14 ，並應給付原告70,398元，暨自106年5月5日起至返還上
15 開土地止，按日給付原告40元。

16 (九)被告彭春霖應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地內
17 ，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號Q部分面
18 積52.26公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並
19 應給付原告96,461元；暨自106年5月5日起至返還上開土地
20 止，按日給付原告55元。

21 (十)被告朱其霖應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號
22 土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號R
23 所示面積78.06平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還
24 予原告，並應給付原告144,082元，暨自106年5月5日起
25 至返還附圖所示R土地止，按日給付原告82元。被告陳金河
26 、朱金龍、朱其宏應自如附圖編號R所示之建物中遷出。

27 (十一)被告彭次郎應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號
28 土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○號，如附圖編號S
29 所示面積68.35平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還
30 予原告，並應給付原告為126,160元，暨自106年5月5日
31 起至返還上開土地止，按日給付原告72元。

(四)被告吳聲俊應將新竹縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地內，門牌號碼新竹縣○○鎮○○街○○○ 號，占用附圖編號T所示面積125.06平方公尺之建物拆除，將上開土地騰空返還予原告，並應給付原告230,833元，暨自106年5月5日起至返還附圖所示T土地止，按日給付原告132元。

以上為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。又兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，與法均無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 12 日
民 事 第 一 庭 法 官 楊 明 箴

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（須按他造當事人之人數附繕本）。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 4 月 22 日
書 記 官 劉 亭 筠

附表一

編號	原告訴之聲明	
	壹、拆屋還地部分	貳、不當得利部分
1	一、被告陳政鋒應將坐落新竹縣○○鎮○○段429	一、被告陳政鋒應給付原告22萬6,993元，及自原告106年4月26

(續上頁)

	地號、430 地號土地上如附圖編號N 所示面積61.49 平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。	日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第一項聲明土地之日止，按日給付原告123元。
2	二、被告陳信雄應將坐落新竹縣○○鎮○○段430 地號、431 地號、432 地號土地上如附圖編號A 所示面積79.7平方公尺之房屋及坐落新竹縣新埔鎮和平段432 地號土地上如附圖編號E 所示面積13.69 平方公尺之雨遮拆除，並將該土地返還原告。被告陳劉玉嬌應自上揭新竹縣○○○鎮○○路○段○○○號房屋中遷出，並將如附圖編號V 土地返還原告。	二、被告陳信雄應給付原告30萬3,383元，及自原告106年11月7日民事準備6狀繕本送達被告陳振雲翌日（即106年12月13日）起至返還左項聲明土地之日止，按日給付原告187元。被告陳劉玉嬌應給付原告15萬4270元及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告陳劉玉嬌翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第二項聲明土地之日止，按日給付原告84元。
3	三、被告陳嬌妹應將坐落新竹縣○○鎮○○段429 地號、430地號土地上如附圖編號O所示面積55.79 平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。	三、被告陳嬌妹應給付原告20萬5,952元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第三項聲明土地之日止，按日給付原告112元。
4	四、被告鍾善勇應將坐落新竹縣○○鎮○○段429	四、被告鍾善勇應給付原告14萬6,458元，及自原告106年4月26

(續上頁)

	地號、430地號土地上如附圖編號P所示面積38.14平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。	日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第四項土地之日止，按日給付原告76元。
5	五、 被告彭春霖應將坐落新竹縣○○鎮○○段429 地號、430 地號土地上如附圖編號Q 所示面積52.26 平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。被告許桂香應自門牌新竹縣新埔鎮新埔里6 鄰和平街95號房屋遷出。	五、 被告彭春霖應給付原告19萬2,920元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第五項聲明土地之日止，按日給付原告105元。
6	六、 被告朱其霖應將坐落新竹縣○○鎮○○段429 地號、430 地號、431 地號土地上如附圖編號R 所示面積78.06 平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。被告陳金河、朱金龍、朱其宏應自門牌新竹縣新埔鎮新埔里6 鄰和平街97號房屋遷出。	六、 被告朱其霖應給付原告28萬8,162元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第六項聲明土地之日止，按日給付原告156元。
7	七、 被告彭次郎應將坐	七、 被告彭次郎應給付原告25

(續上頁)

	落新竹縣○○鎮○○段 429 地號、431 地號土地 上如附圖編號S 所示面積 68.35 平方公尺之房屋拆 除，並將該土地返還原告 。	萬2,317元，及自原告106年4月 26日追加被告暨更正聲明狀繕本 送達被告翌日（即106年5月5日 ）起至返還壹、第七項聲明土地 之日止，按日給付原告137元。
8	八、 被告吳聲俊應將坐 落新竹縣○○鎮○○段 430 地號、431 地號土地 上如附圖編號T 所示面積 125.06平方公尺之房屋拆 除，並將該土地返還原告 。	八、 被告吳聲俊應給付原告46 萬1,665元，及自原告106年4月 26日追加被告暨更正聲明狀繕本 送達被告翌日（即106年5月5日 ）起至返還壹、第八項聲明土地 之日止，按日給付原告250元。
9	九、 被告陳振雲應將坐 落新竹縣○○鎮○○段 431 地號、432 地號土地 上如附圖編號B 所示面積 72.77 平方公尺、編號C 所示面積38.34 平方公尺 、編號D 所示面積15.64 平方公尺之房屋拆除，並 將坐落新竹縣新埔鎮和平 段432 地號土地上如附圖 編號F 所示面積22.39 平 方公尺、編號G 所示面積 17.01 平方公尺之雨遮拆 除，並將該土地返還原告	九、 被告陳信雄應給付原告53 萬9,749元，及自原告106年11月 7日民事準備6狀繕本送達被告陳 信雄翌日（即106年12月13日） 起至返還壹、第九項聲明土地之 日止，按日給付原告332元。被 告陳吳玉錠應給付原告16萬2, 317元，及自原告106年4月26日 追加被告暨更正聲明狀繕本送達 被告陳吳玉錠翌日（即106年5月 5日）起至返還壹、第九項聲明 土地之日止，按日給付原告88元 。

(續上頁)

	。被告陳吳玉錠應自上揭新竹縣○○鎮○○路○段297 號房屋中遷出，並將如附圖編號U、編號H 土地返還原告。	
10	十、 被告姚宇軒應將坐落新竹縣○○鎮○○段429 地號、430 地號、433 地號土地上如附圖編號M 所示面積82.83 平方公尺之房屋拆除，並將該土地返還原告。	十、 被告姚宇軒應給付原告30萬5,771元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第十項聲明土地之日止，按日給付原告166元。
1	十一、 被告劉秋泙、李常源應將坐落新竹縣新埔○○○鎮○○段○○○ ○號土地上如附圖編號L所示面積25.15平方公尺之水果攤拆除，並將該土地返還原告。	十一、被告劉秋泙、李常源應給付原告9萬2,842元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第十一項聲明土地之日止，按日給付原告50元。
12	十二、 被告戴錦榮應將坐落新竹縣○○鎮○○段433 地號土地上如附圖編號K 所示面積26.06 平方公尺之水果攤拆除，並將該土地返還原告。	十二、被告戴錦榮應給付原告9萬6,202元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第十二項聲明土地之日止，按日給付原告52元。

(續上頁)

1 3	十三、 被告錢有雲應將坐落新竹縣○○鎮○○段432 地號、433 地號土地上如附圖編號I所示面積18.02平方公尺之地上物拆除及如附圖編號J所示面積24.50平方公尺之遮雨棚拆除，並將該土地返還原告。	十三、 被告錢有雲應給付原告15萬6,965元，及自原告106年4月26日追加被告暨更正聲明狀繕本送達被告翌日（即106年5月5日）起至返還壹、第十三項聲明土地之日止，按日給付原告85元。
--------	--	--

附表二：

被 告	占用面積 (㎡)	回溯五年不當得利期間	日數	相當年數	申報地價金額	年息5%	數額 (元)	合 計 (元)
陳信雄	13.69	101.12.13-104.12.31	1114	3.052	7280	364	15209	
		105.1.1-106.12.12	711	1.948	7680	384	10241	25450
陳振雲	39.40	101.12.13-104.12.31	1114	3.052	7280	364	43771	
		105.1.1-106.12.12	711	1.948	7680	384	29472	73243
錢有雲	42.52	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	56608	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	21874	78482
戴錦榮	26.06	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	34695	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	13407	48102
劉秋泙 李常源	25.15	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	33483	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	12938	46421
陳政鋒	61.49	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	81863	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	31633	113496
陳嬌妹	55.79	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	74275	

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

(續上頁)

		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	28701	102976
鍾善勇	38.14	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	50777	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	19621	70398
彭春霖	52.26	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	69576	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	26885	96461
朱其霖	78.06	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	103924	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	40158	144082
彭次郎	68.35	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	90997	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	35163	126160
吳聲俊	125.06	101.5.5-104.12.31	1335	3.6575	7280	364	166496	
		105.1.1-106.5.4	489	1.3397	7680	384	64337	230833