# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1740號

原　　告　玉禮實業股份有限公司
法定代理人　賴明峰
訴訟代理人　黃仕翰律師
　　黃昱維律師
　　游弘誠律師
複　代理人　吳益群律師
　　蘇庭萱律師
被　　告　戴武龍

上列當事人間請求拆屋還地事件，於民國110年1月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：坐落桃園市○○區○○段○○○○○號（重測前為銅鑼圈段710-11地號）土地（面積5482.54 平方公尺，下稱系爭土地），為原告於民國86年8 月12日向訴外人戴送田（下稱戴送田）所購買，此有不動產買賣契約書（下稱系爭契約）可稽，且系爭土地業已全部登記為原告所有，土地登記資料有絕對效力，故系爭契約特約事項約定系爭土地上墓園座落土地部分「所有權仍屬乙方（即戴送田）」為無效之約定。被告未經原告之同意於系爭土地上興建墓園，雖提出其與戴送田於77年1 月26日所簽立之讓渡書（下稱系爭讓渡書），惟依債之相對性，原告與戴送田間之系爭契約不得由被告援引為抗辯，被告與戴送田間之系爭讓渡書對原告不生效力，且系爭讓渡書係就銅鑼圈段718-23地號土地為約定，與本案土地無涉。又系爭土地之使用分區為山坡地保育地、使用地類別為丁種建築用地，系爭讓渡書約定買賣其中特定部分之土地，顯然違反區域計畫法第15條、系爭讓渡書簽訂時之農業發展條例第30條及土地法第30條規定而無效，系爭

讓渡書既屬無效，被告即為無權占有使用系爭土地，爰依民法第767條所有物返還請求權之規定請求被告拆屋還地，並依民法第179條規定請求自89年6月1日起至94年5月31日止相得於不當得利之租金新臺幣（下同）5萬5,535元，以及自94年6月1日起至返還系爭土地前按月給付原告926元等語。並聲明：㈠被告應將系爭土地上面積99平方公尺之地上物拆除，並將所占用之土地騰空返還予原告。㈡被告應給付原告5萬5,535元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢被告應自起訴狀送達翌日起至系爭土地返還予原告之日止，按月返還原告926元及按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：系爭土地原為戴送田所有，戴送田於75年10月29日將該土地其中30坪讓渡被告作為興建祖塔使用，被告共支付戴送田11萬元。且原告與戴送田於86年間就系爭土地所簽訂系爭契約之特約事項，載明「乙方（即指戴送田）土地上約有30坪有墓園，其所有權（使用權）仍屬於乙方，目前連同30坪移轉名義，日後甲方移轉需乙方同意，不得自行拆遷墓園」等語，故原告請求並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張其自96年1月22日起登記為系爭土地之所有權人，，被告於系爭土地上興建如附圖編號A所示之墓園（下稱系爭墓園）等情，為被告所不爭執，復有系爭土地第二類謄本暨系爭契約書、現場照片（見本院卷一第23、24頁、第59至65頁、第304、312至328頁）為證，且經本院現場履勘並囑請桃園市大溪地政事務所測量複丈，分別製有勘驗測量筆錄、複丈成果圖在卷足憑（見本院卷一第149、285頁），堪信為真實。

四、原告另主張被告所有之系爭墓園無權占有系爭土地應拆除返還土地等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件主要爭點厥為：㈠原告依據民法第767條規定請求被告拆除系爭墓園並返還土地，有無理由？㈡原告依民法第179條之

規定，請求被告給付相當於租金之不當得利損害金是否有理由？如有理由，其得請求金額若干？茲分別論述如下：

㈠原告依據民法第767 條規定請求被告拆除系爭墓園並返還土地，有無理由？

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響，民法第759 條之1 定有明文。經查：系爭土地於46年9 月18日由訴外人戴送田以買賣為原因登記為所有權人（見本院卷一第271 、273 頁），而原告自96年1 月22日起登記為系爭土地之所有權人，業如上述，依上開民法第759 條之1 之規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，此項推定力，應依法定程序塗銷登記始得推翻。原告之所有權並未被主張有真正權利之人對其起訴塗銷登記，則原告基於登記之推定力主張其為系爭土地之所有權人，洵屬有據。

2.被告抗辯其所有之系爭墓園占有系爭土地係基於系爭契約及系爭讓渡書，並非無權占有等情，業據提出系爭契約及系爭讓渡書為證（見本院卷一第53至65頁），兩造對系爭契約及讓渡書之形式上真正均不爭執（見本院卷一第131 頁），系爭契約及讓渡書自堪信為真實。原告雖主張系爭讓渡書及系爭特約事項之約定，因違反區域計畫法第15條及斯時之農業發展條例第30條、土地法第30條規定而無效，系爭讓渡書所載標的土地地號非本件系爭土地，故與本件無關云云。惟查：

⑴按區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定均係行政法規，性質上為取締規定，並非效力規定（最高法院79年度台上字第2417號裁判意旨可資參照）。申言之，此項規定，係在對於違反者課以制裁，以禁止其行為為目的，而非以否認該行為之法律上效果為目的，是違反上開取締規定之買賣契約仍為有效。本件系爭土地之使用分區為山坡地保育區、使用地類別為丁種建築用地，而系爭讓渡書記載買賣系爭土地

之一部作為興建墓園使用（系爭土地當時地目為旱地），以及系爭契約特約事項第二點記載：「乙方（即戴送田）土地上約有30坪有墓園，其所有權（使用權）仍屬於乙方，目前連同30坪移轉甲方（即原告）名義，日後甲方移轉需乙方同意，不得自行拆遷墓園」等語（下稱系爭契約特約事項），縱有違區域計畫法之規定，揆諸上揭說明，契約仍屬有效，是原告主張系爭土地不得作為殯葬用地、靈骨塔或喪葬用途使用，系爭契約特約部分及系爭讓渡書無效云云，並非可採。

⑵按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效，民法第246條第1項定有明文。另按約定移轉私有農地之所有權於無自耕能力之人所訂立之農地買賣契約，因約定之給付屬於違反土地法第30條強制規定之行為，即屬法律上之給付不能。此項以不能給付為標的之契約，依民法第246條第1項本文之規定，固屬無效。但如又約定預期於不能情形除去後，為給付者，則依同條項但書規定該契約仍為有效(最高法院69年度台再字第163號判決要旨可資參照）。查系爭土地於60年間之地目為旱地，屬72年8月1日修訂之農業發展條例第3條第11款所規定之「耕地」，而系爭讓渡書簽訂日為75年10月29日，依修正前農業發展條例第30條規定：「每宗耕地，不得分割移轉為共有」，及89年1月26日修正刪除前之土地法第30條規定：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」，屬給付不能之標的，而系爭讓渡書以不能給付之標的為契約標的，雖依民法第246條第1項前段規定，原則上屬無效，惟依前開說明，若當事人有具體約定移轉登記予有自耕能力之特定人，或待承買人有自耕能力再行移轉登記，或待日後法令變更後再為移轉登記等情，則有民法第246條第1項後段規定例外屬有效之適用餘地。準此

，依系爭讓渡書第6條內容所載「右開讓渡土地現時因受限土地法則暫時不得分割移轉登記，日後如土地法規開放可登記時，甲方應提出一切所需證件供乙方登記…」（見本院卷一第55頁），可知買方即被告與戴送田於斯時係知悉因89年1月26日修正刪除前之土地法第30條規定之限制，致無法移轉系爭土地其中30坪之所有權，故預期並約定待過戶之法令限制除去後再為履行，渠等預期因法令限制而不能履行之情形除去後為給付，系爭讓渡書自屬有效。

⑶至系爭讓渡書所載地號與系爭土地地號有出入一情，惟系爭讓渡書中所指之墓園，即為本件系爭土地上之墓園，業據被告以及證人戴金圳證述如上，是被告所辯系爭讓渡書所載地號誤繕等語，即非無據。是原告主張系爭讓渡書所指土地與本件系爭土地無關云云，並非可採。

3.按地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人、或基於其他類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人，民法第941條定有明文；又所謂現在占有人，應包含直接占有人及間接占有人。經查：

⑴依系爭契約特約事項記載：「乙方（即戴送田）土地上約有30坪有墓園，其所有權（使用權）仍屬於乙方，目前連同30坪移轉甲方（即原告）名義，日後甲方移轉需乙方同意，不得自行拆遷墓園」等語（見本院卷一第17頁），可認系爭契約就系爭土地上關於系爭墓園坐落部分之土地之使用權，兩造特約由戴送田所享有，是戴送田以該墓園存在之方式繼續使用系爭土地，對於原告而言，屬有權占有。

⑵而戴送田之子即證人戴金圳於本院審理時到庭證稱：「（問：請說明有關於系爭土地的買賣經過以及關於墓園部分的買賣及使用約定？）當時約定我父親戴送田有跟賣方講即原告公司，30坪不是我父親的，因為那是墓園，所以這部分我們沒有賣，也沒有跟原告公司拿錢，當時的買賣價金是扣掉這30坪的。當時是原告公司的人來簽的，應該不是老闆。契約上面寫的賴明峰我不曉得是誰，原告公司去很多個人，賣方

就是我去，資料拿給我，我就將權狀那些資料交出去，在代書事務所寫的。」、「（問：墓園的所有權是屬於何人？）我父親之前就將墓園土地部分的所有權賣給蓋墓園的人，但當時是先蓋好才買土地，具體的人是誰我不清楚，應該就是被告他們。」、「（問：為何不移轉登記？）那時候因為無法分割出來，所以無法登記。但是我父親有與墓園的人有寫協議書，也有但書。」、「（問：你有無看過協議書？）沒有，我父親口頭上有說，有交代我系爭土地上面的墓園部分不能賣，因為已經賣給別人了，因為那塊地是我在處理的。我有跟原告公司的人說，原告公司有同意，所以才在契約書上面書寫這30坪墓園部分是不賣給原告公司的。原告也有同意。」、「…墓園的部分沒有賣給原告，原告不能請求拆墓園，因為當時也有同意。」、「（問：買賣土地時，有無通知被告？）有。原告公司來好多人，並說墓園那個部分原告沒有要用沒有關係，只要車子可以進出就好，那時也有通知被告一起來看。被告也有說那30坪是被告的，原告公司的人也有講那30坪不拆也沒有關係，也不開發。」等語（見本院卷一第128至131頁），依證人戴金圳之證述可知戴送田確有與被告合意買賣該墓園座落土地，並同意被告以該墓園繼續存在之方式占有使用系爭土地，而原告知悉此情並同意，故於系爭契約註記上開特約事項等情明確，核與系爭讓渡書、系爭契約特約事項記載相符，是此部分之事實堪以認定。

⑶綜上，系爭讓渡書係屬有效，業如前述，縱尚未為相關所有權移轉登記，至少因戴送田同意被告以該墓園存在之方式使用系爭土地，原告亦同意戴送田以該墓園存在之方式使用系爭土地，揆諸上開規定，被告對系爭墓園坐落土地為直接占有人，戴送田為系爭墓園坐落土地之間接占有人，且戴送田對原告而言為有權占有，原告自不得請求被告拆除系爭墓園。是原告請求被告將系爭墓園拆除，並將所占用之土地騰空返還予原告，於法未合，不能准許。

㈡原告請求被告拆除系爭墓園，將系爭土地返還予原告，並給

付相當於租金之不當得利，有無理由？

本院前已認定系爭墓園占用系爭土地如附圖編號A部分土地有合法權源，原告訴請被告拆屋還地為無理由，則原告請求被告給付此部分土地之不當得利部分，自為無理由。

五、綜上所述，被告既非無合法占用系爭土地之權源，則原告依據民法第767條第1項、第179條之規定，請求被告拆除系爭土地地上物即系爭墓園，並返還占用土地，及請求相當於租金之不當得利，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不予以一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　3　　日

民事第一庭法　官　李麗珍

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　　110　　年　　2　　月　　4　　日

書記官　謝伊婕