

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第3809號

原告 鼎元開發建設股份有限公司

法定代理人 卓昭同

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 陳佩瑜

王靖宜

被告 北屯水仙宮

法定代理人 劉明忍

訴訟代理人 郭美絹律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國109年12月29日言詞

辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地上之地
上物拆除，並將土地返還予原告。

被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○○○○號土地之地上物拆
除，並將土地返還予合作金庫商業銀行股份有限公司。

被告應自民國一〇八年十一月二十九日起至民國一〇九年五月二
十六日止，按日給付原告新臺幣壹拾柒元；自民國一〇九年五月
二十七日起至返還第一、二項土地之日止，按日給付原告新臺幣
壹拾參元、按日給付合作金庫商業銀行股份有限公司新臺幣肆元
。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一、三項原告勝訴部分，於原告以新臺幣壹拾肆萬元為
被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬伍仟貳佰
伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二、三項原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍萬元為被告
供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾參萬玖仟伍佰元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

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

01 訴訟無影響，另按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或
02 法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法民事訴
03 訟法第254條第1項、第256條分別定有明文。所謂於訴訟無
04 影響，係指訴訟標的自移轉之當事人與他造間之法律關係，
05 轉換為第三人與他造間之法律關係，且在訴訟法上，移轉之
06 當事人仍得為第三人而為原告或被告，屬於法定訴訟擔當之
07 一種（當事人適格無影響，最高法院101年度台聲字第1367
08 號裁定意旨參照），而在實體法上，訴訟標的既已轉換為第
09 三人與他造間之法律關係，自無移轉之當事人欠缺權利保護
10 要件之問題（權利保護要件無影響，最高法院44年度台上字
11 第1039號判決意旨參照）。從而，法院為便於辨識現在權利
12 義務之歸屬，在判決主文中將移轉之當事人更正為第三人，
13 殊與判決結果無何影響（最高法院101年度台上字第86號判
14 決意旨參照），基於同一法理，原告在訴之聲明中將移轉之
15 當事人更正為第三人，亦屬民事訴訟法第256條之法律更正
16 陳述，既無訴之變更之問題，並有益於揭示訴訟標的轉換及
17 法定訴訟擔當之旨，於法自無不合。經查，原告已將臺中市
18 ○○區○○段○○○○○○號土地，於109年5月27日信託登記予
19 合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫公司），有土地
20 登記公務用謄本及異動索引可稽（本院卷第199、217頁）。
21 如原告於本件受不利判決，將使合庫公司私法上之地位受不
22 利益，自有法律上之利害關係，原告乃於109年12月3日言詞
23 辯論期日當庭聲請訴訟告知（109年12月3日言詞辯論期日筆
24 錄第2頁），本院業已依法將訴訟繫屬之事實通知合庫公司
25 ，惟合庫公司並未承當訴訟，揆諸前揭說明，本件412-7地
26 號土地之訴訟標的，已自原告與被告間之物權關係，轉換為
27 合庫公司與被告間之物權關係，且原告仍得為合庫公司而為
28 訴訟擔當，則原告在訴之聲明中第二、三項部分，將被告給
29 付對象更正為合庫公司，自應予以准許。

30 二、按當事人能力之有無，為法院應依職權調查之事項。又民事
31 訴訟法第40條第3項規定所謂非法人之團體設有代表人或管

理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足當之，有最高法院64年度台上字第2461號裁判意旨可資參照。查本件被告北屯水仙宮主任委員為劉明忍，有獨立財產，包括銀行帳戶，有信徒大會及會員大會等情，業據被告陳述在卷（見本院卷第83頁），並經向臺中市政府正式登記，有內政部全國宗教資訊網查詢結果可稽。參照上開判例意旨，本件被告北屯水仙宮核與民事訴訟法第40條第3項所稱之非法人團體相當，自有當事人能力，併予敘明。

貳、實體方面：

一、原告方面：

(一)坐落在臺中市○○區○○段404-42、404-43、402-45、404-46、412、412-1、412-2、412-3、412-4、413地號10筆土地，均為原告所有，其中412地號土地係合併自404-42、404-43、404-45、404-46、412-1、412-2、412-3、412-4、413地號土地，原告於108年9月6日自國票綜合證券股份有限公司買受取得同段412地號土地。經臺中市中正地政事務所於108年7月5日鑑界結果，原告得知部分區域遭被告占用，經與被告溝通未果，為訴訟方便特將遭被告占用部分分割，新增412-5、412-6、412-7地號土地（下合稱稱系爭土地），原告並依民法第767條第1項前段規定，請求被告將占用土地之地上物拆除，並將占用之土地返還原告。另原告如取回遭被告占用經營宮廟事務之土地，得與周圍原告所有同段土地合併作為不動產開發之用，取得一定以上商業利益，依民法第179條前段規定，以系爭土地107年1月當期申報地價每平方公尺5,520元10%乘上占用面積，作為相當租金之不當得利計算依據，原告請求被告按日給付17元（計算式： $5,520 \times 11.5 \times 10\% \div 365 = 17$ ，元以下四捨五入）。

(二)被告既稱訴外人賴慶源讓售土地後，被告始於系爭土地上完成建築，即與民法第425條之1之要件不符，至被告抗辯租賃關係存在亦應舉證證明，縱地上物興建之初有得到當時所有

01 權人同意，被告亦應表明如何取得對抗原告之權利，被告迄
02 未舉證系爭土地上建物於被告建宮時，即69年3月23日即已
03 存在證明，依占用系爭土地之建築外觀，亦知係被告於411
04 -3地號土地興建建物後，其後方由原建物向外增建加蓋，則
05 合理推測被告所稱建宮時點即69年3月23日，系爭土地上建
06 物尚未存在，係於69年3月23日後迄今40年間不明時點，方
07 占用系爭土地越界加蓋，自屬無權占有。縱占用土地人與土
08 地所有人間定有租賃契約，倘租賃契約未經公證、期限逾5
09 年或未定期限，土地承租人原則上不受民法第425條第1項所
10 有權讓與不破租賃之保護。本件如拆除占用412-7地號土地
11 上建物部分後，該建物其餘部分仍足供居住，另系爭412-7
12 地號土地信託登記予合作金庫公司，性質上屬於擔保信託，
13 係為辦理土地與房屋融資之用。至證人賴蔡碧珠與被告有密
14 切關係，其證詞自不足採。

15 (三)聲明：如主文第一、二、三項所示，並願供擔保請准宣告假
16 執行。

17 二、被告方面：

18 (一)於52年間訴外人張旺由臺中市○○○路水仙宮迎回「水仙尊
19 王」，恭奉於張旺位於臺中市○○區○街○巷自宅內，嗣因
20 屢見神蹟，感恩之餘，乃興募捐建廟，由張旺、賴慶源、曾
21 文松等地方人士熱心募捐，於68年12月間主神顯赫托夢曾文
22 松，指定門牌號碼臺中市○○區○街○巷○○○○號（現址臺
23 中市○○區○○路0段000巷00號）建廟，因同段411地號土
24 地，原為賴慶源所有，乃由賴慶源讓售土地予被告，歷時3
25 個多月，於69年3月23日入火安座完成系爭土地上建物（即
26 水仙宮，下稱系爭建物），供各地善男信女膜拜奉祀迄今，
27 故411地號土地登記資料，顯示於69年12月18日再經分割登
28 記，其後於74年4月3日經賴蔡碧珠捐贈持分予被告。而系爭
29 建物越界至系爭土地部分，由於當時系爭土地所有權人許蒲
30 葉，與鄰地411地號土地所有權人賴慶源有親屬關係，且系
31 爭建物は地方興建民間信仰中心，足見系爭建物確有經許蒲

01 葉同意占用，故本件應有類推民法第425條之1規定，或認有
02 使用借貸之債之關係存在。

03 (二)原告於108年9月6日完成買賣過戶前，早已知悉水仙宮坐地
04 點可能在系爭土地上，卻執意於買受前不鑑界，於送件過戶
05 完成後，始經臺中市中正地政事務所鑑界，可證原告早知悉
06 系爭建物占用情形，被告仍可主張無故意或重大過失而越界
07 建築，原告前手知悉此情形而不即提出異議，依照民法第
08 796條規定（被告誤繕為第796條之1），原告即不得請求被
09 告移除其房屋。且系爭土地坐落於臺中地區，歷經921地震
10 ，地籍圖與現實土地對照早已多處位移，故於購入前必須重
11 測，始能確定範圍，避免糾紛，惟原告身為建商，卻故意不
12 為，請考量水仙宮坐落系爭土地已30多年，被告創辦人之一
13 目前80多歲仍居住於水仙宮接受奉養等，實不應准許原告請
14 求移除或變更水仙宮。況被告皆願意補償價購發生爭議之系
15 爭土地11.5平方公尺，僅原告未能同意。則被告既於興建完
16 成水仙宮時經當時系爭土地所有權人同意，被告應有權繼續
17 使用水仙宮至滅失或無法繼續使用之日止。

18 (三)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利判決，願
19 供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響
21 爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語
22 ，見本院卷第292頁），其結果如下：

23 (一)兩造不爭執事項：

- 24 1.原告起訴時，為系爭土地之所有權人。其中412-7地號土地
25 之所有權於訴訟進行中以信託登記予合庫銀行。
- 26 2.被告於69年3月23日建築完成系爭建物，坐落最主要位於411
27 號土地，於73年11月1日由賴蔡碧珠捐贈18分之2應有部分予
28 被告，並於74年4月4日完成登記，被告為系爭建物之所有權
29 人。
- 30 3.系爭土地皆是由412地號土地分割而出，412地號土地於55年
31 9月12日登記時，所有權人為許蒲葉（女士，已歿，其所有

期間為55年9月12日至77年8月6日間)。

(二)兩造爭執事項：

- 1.被告興建系爭建物越界時，是否有經土地所有權人許蒲葉同意（認知並容許該屋於堪用之期間內繼續使用其基地）？
- 2.被告興建系爭建物越界時，是否有故意或有重大過失？許蒲葉知悉被告越界情況而有不即提出異議情形？
- 3.原告是否得請求被告拆屋還地及相當不當得利之租金？

四、得心證之理由：

原告主張其於起訴時為系爭土地之所有權人，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本、現況照片等件（見本院卷第33-36、45-50頁）為證，復經本院依原告聲請，於109年3月30日勘驗現場，並囑託臺中市中正地政事務所派員測量結果，被告所有系爭建物確有占用系爭土地之全部共11.5平方公尺，有本院勘驗筆錄、照片及臺中市中正地政事務所函覆本院及所檢附之土地複丈成果圖在卷可稽，並為被告所不爭執。原告主張被告無權占有，並請求被告將系爭土地上之地上物拆除，及給付相當租金之不當得利，被告則以上詞辯解。本院依兩造爭執事項，分論如下：

(一)被告興建系爭建物越界時，是否有經土地所有權人許蒲葉同意（認知並容許該屋於堪用之期間內繼續使用其基地）？

- 1.被告雖抗辯系爭建物是地方興建民間信仰中心，系爭土地所有權人許蒲葉，與鄰地411地號土地所有權人賴慶源有親屬關係，足見系爭建物確有經許蒲葉同意占用，故本件應有類推民法第425條之1規定，或認有使用借貸之債之關係存在等語，惟此為原告所否認，依法自應由被告就其有上開占有權源負舉證責任。
- 2.經本院通知被告聲請傳喚證人賴蔡碧珠，於本院109年12月3日言詞辯論時到庭證稱：我知道水仙宮興建的過程，水仙宮坐落411地號土地的所有權人本來就是共有，本來是我們賴家二房共有的，412地號是賴家大房所有，許蒲葉是伯公的老婆，所以應該是我伯公將土地登記在他太太許蒲葉的名下

。當初興建水仙宮時沒有量土地，本來是要登記在二房就是411地號土地上，但興建時有沒有去佔用到412土地，當時興建時並不知道。賴慶源是我公公，賴慶源當時有跟許蒲葉講說水仙宮要建在這個地方，水仙宮大約68年開始興建，蓋水仙宮的時間有超過一年，是陸陸續續的在蓋，大概有兩年的時間，蓋完因為要登記，水仙宮需要有土地，所以我在73年11月1日捐出我的應有部分給水仙宮，後來74年4月4日登記完成後，水仙宮才成立管理委員會，水仙宮建好後，後來都沒有增建，本來就有建戲台等語（見本院卷第293-296頁）

。依上開證詞可知，系爭建物原來確定是要興建在411地號土地上，則賴慶源當時有跟許蒲葉講說水仙宮要建在這個地方，顯然係指411地號土地，並未包括鄰地之412地號土地，況依據被告所提出之沿革資料（見本院卷第177、179頁），其上已表明：民國六十八年（歲次己未年）農曆十月（陽月）主神顯赫，托夢曾文松：指定現址（舊址為台中市○○區○○街○○巷○○○○○號，原為賴慶源先生所有）土地上建宮。蒙賴慶源割愛，讓購土地」等語，顯然系爭建物並未預定興建在鄰地412地號土地上，自難認鄰地所有權人許蒲葉有同意系爭建物占用，況系爭建物在興建時，並沒有實際測量土地，核與一般興建建物時，應測量與鄰地之界址為何，避免占用之情形已有不同，自難謂被告與許蒲葉有成立使用借貸合意，及讓系爭建物占用412地號土地部分，於堪用之期間內繼續使用之意思甚明，又許蒲葉既未同意系爭建物興建在412地號土地上，亦難認有與被告間成立租賃關係，或有民法第425條之1適用之情形。故被告上開所辯自不可採。

(二)被告興建系爭建物越界時，是否有故意或有重大過失？許蒲葉知悉被告越界情況而有不即提出異議情形？

1.經查，證人賴蔡碧珠於本院109年12月3日言詞辯論時到庭時雖證稱：水仙宮大約68年開始興建，蓋水仙宮的時間有超過一年，是陸陸續續的在蓋，大概有兩年的時間，蓋完因為要登記，水仙宮需要有土地，所以我在73年11月1日捐出我的

01 應有部分給水仙宮，後來74年4月4日登記完成後，水仙宮才
02 成立管理委員會，水仙宮建好後，後來70年年底以後都沒有
03 任何加蓋行為等語（見本院卷第294-296頁）。惟查，依上
04 開被告所提出之沿革資料（見本院卷第177、179頁），其上
05 已表明：「蒙賴慶源割愛，讓購土地，遂擇良時吉日，動工
06 興建本宮，因工事神助順利，僅歷三個多月之光景，於民國
07 六十九年（歲次庚申年）農曆二月七日入火安座，以供全省
08 各地善男信女膜拜奉祀迄今」等語，顯與證人賴蔡碧珠所述
09 ：是陸陸續續的在蓋，大概有兩年的時間之詞並不相符，參
10 以依本院109年3月30日履勘現場所拍攝照片可知，系爭建物
11 主建物一樓為水泥建物，二樓則搭有鐵皮建物，核與一般主
12 建物如同時興建完成，均係一體完成，而不會分有水泥與鐵
13 皮主建物之情形明顯不同，故證人賴蔡碧珠同日所證：應該
14 是一起蓋的，一樓是水泥，二樓就是鐵皮蓋的，衡與常情不
15 符，自難採信。參以依現場鐵皮建物照片可知，各該鐵皮仍
16 甚為新穎（見本院卷第103、105、109頁），難以認定如於
17 70年年底興建，迄本院履勘時，已有29年餘之歷史，仍能保
18 持如此新穎，況依本院卷第109頁照片所示，其一樓鐵窗於
19 尚有掩情形下，仍明顯可見鏽蝕，惟二樓鐵皮房屋，及412
20 -7地號之一樓鐵皮圍牆部分（見本院卷第109、105頁照片）
21 ，於日曬雨淋下卻未見鏽蝕，亦不合常理，足證系爭建物明
22 顯有於事後增建，始占用系爭土地之情形，自難謂許蒲葉有
23 知悉被告越界情況而有不即提出異議情形。

24 2. 況被告於興建系爭建物，或其後如有自行增建時，自應負有
25 不逾越自己土地，以避免有越界之情事，其越界建築，難謂
26 無故意或有重大過失之情形，亦非所謂地籍圖與現實土地對
27 照早已多處位移之詞所有脫免，故被告上開辯解亦不可採。

28 3. 按土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變
29 更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部
30 之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。
31 民法第796之1條第1項定有明文。本件被告所興建系爭建物

，既係事後增建始占用系爭土地，且其增建部分係屬事後增建之部分牆壁，或搭建之鐵皮，有本院履勘時所拍攝照片可憑，如予拆除尚難謂對被告有重大影響，或有何違反公共利益之情形，故被告抗辯本件有民法第796之1條之適用，自亦不可採信。

(二)原告得請求被告拆屋還地及相當不當得利之租金：

1.按所有人對於無權佔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。被告既無占有系爭土地之權利，原告請求被告將系爭土地上之地上物拆除，返還原告及合庫銀行，依法自有理由。

2.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依此規定，不當得利之請求權人得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。被告系爭建物既無權占用系爭土地，致原告無法使用收益，依社會通常觀念，被告獲有相當於租金之不當得利，並因此致原告受有無法使用收益該土地之損害，原告自得本於不當得利之法律關係，請求被告返還相當於租金之不當得利。

3.按「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。」；「第97條第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。」土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又土地法施行法第25條規定：「土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價」，土地法第148條復規定：「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價。」可知，土地法第97條第1項規定之土地申報價額係指該土地之申報地價而言。查系爭土地之申報地價，於107年1月時，每平方公尺為5,520元之情，有原告所提系爭土地之土地登記第一類謄本（見本院卷第45

01 -50頁)為證，而經本院現場履勘之結果，系爭土地係位於
02 臺中市北屯區，且旁有興建中之大樓(見本院卷第109頁)
03 ，且被告本身為建設公司，明顯係要將系爭土地供興建建築
04 物使用，復審酌被告無權占用系爭土地所處位置、利用基地
05 之經濟價值、所受利益及社會情感等一切情狀，因而認為原
06 告請求被告返還相當於租金之不當得利，以按系爭土地申報
07 地價10%計算，尚屬相當，被告就此亦未爭執其數額，則原
08 告以每平方公尺5,520元10%乘上占用面積，作為相當租金之
09 不當得利計算依據，請求被告按日給付17元(計算式：5,
10 520× 11.5× 10%÷ 365=17，元以下四捨五入)，及自109年
11 5月27日將412-7地號信託移轉登記予合庫銀行後，改按日給
12 付原告13元、按日給付合庫銀行4元，均為有理由，應予准
13 許。

14 五、從而，原告依民法第767條第1項前段，及依民法第179條前
15 段規定，請求被告拆屋還地及不當得利部分，均為有理由，
16 均應予以准許。

17 六、兩造均陳明願供擔保及反供擔保，聲請宣告假執行及免為假
18 執行，經核於法並無不符，茲分別酌定相當之擔保金額，予
19 以准許宣告假執行及免為假執行。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
21 與判決之結果不生影響，無逐一論述之必要，併予敘明。

22 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條
23 第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
25 民事第五庭 法官 黃建都

26 正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
30 書記官 劉子瑩