

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第210號

原告 祭祀公業林燕龍

法定代理人 林立聖

訴訟代理人 陳世煌律師

李冠穎律師

被告 林錦良

訴訟代理人 李國源律師

被告 黃福源

訴訟代理人 陳昭全律師

複代理人 陳葛耘律師

被告 優旺機械股份有限公司

法定代理人 余錫輝

訴訟代理人 蘇顯讀律師

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國109年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林錦良應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地如附圖編號A1面積五〇七點〇六平方公尺，及坐落同段九〇〇、九〇〇之一、八八二地號土地如附圖編號A2面積一六四二點一九平方公尺（占用九〇〇地號土地面積六點六平方公尺，九〇〇之一地號土地面積一一四九點七七平方公尺，八八二地號土地面積四八五點八二平方公尺）之地上物拆除（均含剷除所鋪設之水泥），並將該部分土地返還原告。被告優旺機械股份有限公司應自附圖編號A1、A2之地上物遷出。

二、被告黃福源應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地如附圖編號B面積七七二平方公尺之地上物拆除（含剷除所鋪設之水泥），並將該部分土地返還原告。被告優旺機械股份有限公司應自附圖編號B之地上物遷出。

三、被告黃福源應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號○○區○○段○○○○號土地如附圖編號C面積四九二點一八平方公尺（占用八八二地號土地面積一二四點一九平方公尺，

一一七六地號土地面積三六七點九九平方公尺)之地上物拆除(含剷除所鋪設之水泥),並將該部分土地返還原告。

四、訴訟費用由被告林錦良、優旺機械股份有限公司負擔百分之六十三，被告黃福源、優旺機械股份有限公司負擔百分之二十三，餘由被告黃福源負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣肆佰貳拾玖萬捌仟伍佰元為被告林錦良、優旺機械股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告林錦良、優旺機械股份有限公司如以新臺幣壹仟貳佰捌拾玖萬伍仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項，於原告以新臺幣壹佰伍拾肆萬肆仟元為被告黃福源、優旺機械股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告黃福源、優旺機械股份有限公司如以新臺幣肆佰陸拾參萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項，於原告以新臺幣玖拾捌萬肆仟參佰陸拾元為被告黃福源供擔保後，得假執行。但被告黃福源如以新臺幣貳佰玖拾伍萬參仟零捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○ ○
○○區○○段○○○○○號土地（以下分別以地號稱之，合稱系爭
土地或系爭5筆土地）均為原告所有，詎被告林錦良、黃福
源、優旺機械股份有限公司（下稱優旺公司）未經原告同意
且無正當權源擅自占用系爭土地。情形如下：

(一) 被告林錦良於民國98年間於900、900-1、882地號上，興建如臺中市太平地政事務所108年6月6日複丈成果圖即附圖所示編號A1、A2之鐵皮屋（下稱A1、A2屋），並於98年間將A1、A2屋出租與被告優旺公司迄今。

(二) 被告林錦良於77年1月30日將881地號土地出售與被告黃福源，被告黃福源即於77年間於該土地上興建如附圖所示編號B之鐵皮屋（下稱B屋），並於96年間將之出租與被

告優旺公司迄今。

(三) 訴外人林榮爵於70年間將882及1176地號土地出售與訴外人張文田、陳木水、謝祖恩等3人(下稱謝祖恩等3人)，77年間再由謝祖恩代表出售與被告黃福源所指定之人施議「帝巨」(原字為此二字合一之造字，因司法院造字系統查無原字，故以此方法標示，下同)，被告黃福源於77年間於該土地上興建如附圖所示C之鐵皮屋(下稱C屋)，C屋目前為被告黃福源占有使用中。

二、原告否認被告林錦良提出之附表一編號1至10等10份派下權賣渡證書(以下分別以編號稱之，合稱系爭讓渡書，記載內容略如附表一所示)之真正。縱認係真正，因原告派下員之間並無分管情形，且各該讓渡行為未經原告全體派下員同意，應屬無效；又被告黃福源係由被告林錦良及林榮爵以個人名義出售而取得特定土地，亦未經原告全體派下員同意，故被告等人均為無權占有。過去因原告未向公所申報完成祭祀公業之核備，不及選任管理人並依法訴請拆遷，亦無派下員願意出面代祭祀公業討取土地，此為事實上之困難，並非原告祭祀公業同意被告占有系爭土地，且原告過去未請求被告返還土地，僅屬單純不作為之沈默，非默示之意思表示，故原告請求拆屋還地，並無違反誠信原則之問題。爰依民法第767條第1項規定，請求被告林錦良拆除A1、A2屋，被告黃福源拆除B、C屋，並均交還各該占用土地與原告，及請求被告優旺公司自A1、A2及B屋遷出等語。

三、並聲明(見本院卷三第170-171頁)：除供擔保金額外，如主文所示。

貳、被告則以：

一、被告林錦良部分：

(一) 林立聖非原告公業之管理人，不具訴訟實施權。原告派下分為七房，而被告林錦良之祖先為第一房，系爭土地原屬不同房分管，而第一房早期努力經營，其餘各房等陸續於清末、日治時期搬離，並將派下權賣渡與第一房，此屬於

祭祀公業派下員間之歸就，無須全體派下同意。即便按土地法第34條之1第5項規定，被告一房業已將系爭土地全部買受，系爭土地應歸被告一房所有。故被告林錦良有權管理使用系爭土地。

(二) 系爭土地於被告林錦良之祖父林清漢自大正8年(即民國8年)擔任原告管理人時即已管理占用，迄今已長達100餘年，期間祭祀一事均由第一房負責，其餘派下員均不與焉，歷年來系爭土地之地價稅均由被告林錦良繳納，其餘各房亦未曾於系爭土地上居住、佔用，更未至臺中市○○區○○里○○路○○號祭祀，應認有默示分管情形存在，原告起訴請求拆屋還地，違反誠信原則等語置辯。

二、被告黃福源部分：882及1176地號土地，係原告派下員林榮爵於70年11月20日出售與謝祖恩等3人，再於77年間由謝祖恩作為代表將上開土地出售與被告黃福源指定之連襟施議「帝巨」，881地號土地則係被告林錦良於77年1月30日出售與被告黃福源，而被告林錦良與林榮爵均係有權處分原告財產之人。倘認被告林錦良及林榮爵並無代表原告處分土地之權限者，則被告林錦良及林榮爵之處分行為亦已構成表見代理。況被告黃福源自77年間承買上開土地興建B、C屋迄今已超過30年以上，且該公業派下員多達數十人均住在附近未見有任一該公業之派下員曾為反對之意思表示或異議，顯見當時原告各房派下員間對於林榮爵所為前揭買賣行為應已經為明示或默示之同意。是被告黃福係有權占有等語置辯。

三、被告優旺公司部分：林立聖非原告公業之管理人，不具訴訟實施權。原告之原管理人林清漢為被告林錦良之祖父，為原告大房，而原告其餘各房已讓渡其派下權與大房而脫離該祭祀公業，歸就由大房行使使用、收益權。林清漢過世後，該土地一直延續由林清漢之子孫管理、使用、收益，並繳納系爭土地之稅金，故被告林錦良於系爭土地上興建A1、A2屋，並出租與被告優旺公司而占有使用系爭土地，均有合法權源。被告林錦良及林榮爵均為原告之派下員，有權代理原告處

01 分名下所有財產，被告黃福源於77年1月30日向被告林錦良
02 購買881地號土地，嗣被告黃福源於其上興建B屋自係有權
03 占有，其後被告黃福源將B屋出租與被告優旺公司而占有使
04 用系爭土地，均有合法權源等語置辯。

05 四、並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決
06 願供擔保請准宣告免為假執行。

07 參、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷三第170-172頁）：

08 一、兩造不爭執事項：

09 （一）原告祭祀公業有七房派下，被告林錦良為第一房派下員。
10 林立聖為第二房派下員。

11 （二）原告祭祀公業前管理人為林文烜，於明治42年2月19日死
12 亡。林清漢即被告林錦良之祖父自大正8年繼任管理人，
13 於54年10月31日死亡。另被告林錦良之父林清炎於49年9
14 月24日死亡。

15 （三）系爭5筆土地均為原告所有。

16 （四）被告林錦良於98年間於900、900-1、882地號上興建A1
17 、A2屋，並於98年間出租與被告優旺公司。

18 （五）被告林錦良於77年1月30日將881地號（重測前車籠埔段
19 83之1地號）土地出售與被告黃福源。

20 （六）林榮爵於70年11月20日將興隆段882地號、福隆段1176地
21 號土地出售與謝祖恩等3人，謝祖恩等3人於77年9月30
22 日由謝祖恩代表將上開土地出售與被告黃福源所指定之人
23 施議「帝巨」。

24 （七）被告黃福源於77年間於881地號土地上興建B屋，及於88
25 2、1176地號土地上興建C屋。被告黃福源於96年間將B
26 屋出租與被告優旺公司迄今，C屋現由被告黃福源占有使
27 用。

28 （八）原告祭祀公業重測前後之土地對照表，如附表二即本院卷
29 三第71-73頁所示。

30 （九）原告祭祀公業土地分布情形及訟爭說明，如本院卷二第44
31 7頁所示。

01 (十) 被告林錦良提出之系爭10份讓渡書所載之土地、買受人、
02 出賣人，如附表一即本院卷三第73-78頁所示。

03 二、兩造爭執事項：

04 (一) 原告法定代理人林立聖是否具有訴訟實施權？

05 (二) 被告林錦良、黃福源是否有權占有系爭土地？被告優旺公
06 司是否有權使用系爭土地上之A1、A2、B屋？

07 (三) 原告起訴請求拆除及遷讓房屋並返還土地，有無違反誠信
08 原則？

09 肆、得心證之理由：

10 一、原告為非法人團體，有當事人能力，得以其管理人林立聖為
11 法定代理人提起本件訴訟：

12 (一) 祭祀公業條例已於97年7月1日施行，祭祀公業依該條例
13 第21條、第22條規定向主管機關登記為祭祀公業法人者，
14 固有當事人能力，未登記為法人者，仍不失為非法人團體
15 ，亦有當事人能力（最高法院99年度台上字第1584號、99
16 年度台上字第1643號判決意旨參照）。原告祭祀公業林燕
17 龍雖尚未辦理登記為祭祀公業法人，惟仍有當事人能力，
18 並得以其管理人為法定代理人提起訴訟。

19 (二) 林立聖為原告之派下員，經原告現派下員過半數同意選任
20 為管理人，有臺中市太平區公所（下稱太平區公所）107
21 年10月26日太區民字第1070031302號函、107年11月7日
22 太區民字第1070032282號函（見本院卷一第25-57頁）在
23 卷可憑，堪認林立聖為原告之管理人。被告林錦良及優旺
24 公司雖辯稱：林立聖非原告之管理人，其已對林立聖提起
25 確認管理權不存在之訴等語；惟林立聖既經原告現任派下
26 員過半數同意選任為管理人，且經太平區公所備查許可，
27 除訴訟中經法院其他確定判決認定選任有無效、得撤銷或
28 不成立之情形外，林立聖於本件訴訟即為原告合法之管理
29 人，依前揭判決意旨，自得為本件訴訟之法定代理人；況
30 被告林錦良對林立聖所提之確認管理權不存在訴訟，經本
31 院108年度訴字第870號判決駁回其訴（見本院卷三第37

01 - 63頁），益見其等辯稱林立聖非原告管理人等語，洵無
02 可取。又原告提起本件訴訟係請求被告等人拆除地上物、
03 返還占有之土地及自地上物遷出，此乃為保存並管理祭產
04 之行為，非處分公業之財產，原告以其管理人為法定代理
05 人提起訴訟，自屬正當。被告林錦良辯稱：管理人無處分
06 公業財產權利，不得提起本件訴訟等語，顯屬誤會，核無
07 可採。

08 二、系爭5筆土地均為原告所有，而被告林錦良於98年間於900
09 、900-1、882地號上興建A1、A2屋，並於98年間出租與被
10 告優旺公司；被告林錦良另於77年1月30日將881地號（重
11 測前車籠埔段83之1地號）土地出售與被告黃福源；又林榮
12 爵於70年11月20日將882、1176地號土地出售與謝祖恩等3
13 人，謝祖恩等3人再於77年9月30日由謝祖恩代表將882、
14 1176地號土地出售與被告黃福源所指定之人施議「帝巨」；
15 被告黃福源於77年間於881地號土地上興建B屋，於882、
16 1176地號土地上興建C屋，被告黃福源於96年間將B屋出租
17 與被告優旺公司迄今，C屋則由被告黃福源占有使用迄今等
18 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項三至七），復有系爭土
19 地登記謄本（見本院卷一第59、61、69、73頁、卷二第73頁
20 ）、本院勘驗筆錄及現場照片（見本院卷二第13-21頁、卷
21 三第119-133頁）、附圖即臺中市太平地政事務所108年6
22 月6日複丈成果圖、土地買賣契約書（見本院卷一第267
23 -281頁）等在卷可憑，堪信真實。按所有人對於無權占有或
24 侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得
25 請求除去之，民法第767條第1項前段及中段分別定有明文
26 。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告以非無
27 權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任
28 ，被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高
29 法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。被告辯稱其均
30 係有權占有，為原告所否認，是被告應就其有正當權源之事
31 實，盡舉證責任。

01 三、被告等人係無權占有系爭土地及地上物：

02 (一) 原告即祭祀公業林燕龍有七房派下，被告林錦良為第一房
03 派下員，林立聖為第二房派下員；原告前管理人林文烜於
04 日治時期之明治42年（即民前3年）2月19日死亡，林清
05 漢即被告林錦良之祖父自大正8年（即民國8年）繼任管
06 理人，於54年10月31日死亡等情，為兩造所不爭執（見不
07 爭執事項一、二），復有原告大正8年5月10日管理人選
08 任決議書在卷可憑（見本院卷一第247-254頁），堪信真
09 實。被告林錦良辯稱第一房早期努力經營，而其餘各房等
10 陸續於清末、日治時期搬離，並將派下權賣渡與第一房等
11 情，業據原告提出系爭讓渡書10份為證（出處及記載內容
12 如附表一）。原告雖否認系爭讓渡書之真正，惟經本院勘
13 驗系爭讓渡書原本，其紙質薄且陳舊泛黃、多處破損有污
14 漬，多數以毛筆書寫，並貼用記載日期當時之印花稅票（
15 附表一編號1因係在日治時期故貼用日本政府收入印紙，
16 編號2、3、4因係在38年6月新臺幣發行前故貼用幣別
17 為「台幣」之印花，編號6、10因已發行新臺幣故貼用幣
18 別為「新台幣」之印花等），有本院勘驗筆錄在卷可考（
19 見本院卷三第31-33頁）。且系爭讓渡書所記載之重測前
20 土地地號，確均為原告目前所有之土地，亦有兩造不爭執
21 之土地對照表即附表二可按，而所載之契約當事人亦可見
22 於原告提出之派下全員系統表（見本院卷一第41-51頁）
23 ；此外，原告法定代理人林立聖於另案即臺灣高等法院臺
24 中分院102年度上更一字第16號案件中，對於附表一編號
25 10即第二房派下為出賣人之讓渡書之真正並不爭執（見本
26 院卷二第84、88頁）。綜合以上各情，本院認系爭讓渡書
27 應屬真正。

28 (二) 系爭讓渡書不足證明原告第一房或被告林錦良就系爭土地
29 係有權占有：

30 1、系爭讓渡書除附表一編號1之標題記載「土地預約賣買證
31 書」外（見本院卷一第189頁），編號2-10之標題均為「

祭祀公業林燕龍派下權賣渡證」（見本院卷一第193、203、209、215、219、225、233、239、243頁）；復觀其內容，附表一編號1主旨係出售附表一編號1所示之標的土地，而附表一編號2-10雖有「派下權賣渡」之用語，然除附表一編號5外，其餘讓渡書之買賣範圍均限於特定之土地標的，顯係就祭祀公業個別財產即土地之使用收益權進行讓渡，是除附表一編號5（第七房林阿元或林壽之派下權）外，實難認係派下權之讓渡。參以太平區公所核發之原告派下全員證明書，亦包含第一房至第七房之派下員，並未將系爭讓渡書之賣方所示各房派下予以剔除，有該公所107年10月26日太區民字第1070031302號函所附派下現員名冊、派下全員系統表等附卷可稽（見本院卷一第25-52頁）。故被告林錦良主張第一房已向其他各房買得派下權，而對系爭土地有權處分等語，並非可採。

2、依系爭讓渡書之內容，及原告祭祀公業重測前後之土地對照表即附表二所示（見本院卷三第71-73頁，及不爭執事項八），附表一編號2-9由第三、四、五、六、七房派下讓渡土地使用收益權之範圍，雖包含系爭5筆土地。惟附表一編號1由第四房派下讓渡土地使用收益權之範圍，包含目前900、900-1、882、1176地號土地，但未包含881地號土地（即重則前同小段83-1地號土地）。且附表一編號10由第二房派下讓渡土地使用收益權之範圍，則未包含系爭5筆土地中之任何一筆土地。足見系爭土地之使用收益權，僅由原告派下第三、四、五、六、七房讓與第一房，但未經原告派下第二房讓與第一房；且原告派下第二房僅將原告祭祀公業名下當時10餘筆土地中之5筆土地使用收益權讓與第一房，堪認關於系爭土地，第二房並未讓與第一房使用收益。是被告以系爭讓渡書辯稱其係有權占有系爭土地等語，亦無可取。

（三）原告祭祀公業派下員就系爭土地並無明示或默示之分管契約：

- 01 1、祭祀公業祀產之分管協議，除規約另有約定外，須經全體
02 派下員之同意（最高法院103年度台上字第331號判決意
03 旨參照）。被告林錦良雖以系爭讓渡書為證，欲證明系爭
04 土地現由第一房分管中，惟為原告所否認。依系爭讓渡書
05 之內容觀之，除附表一編號5之外，均非派下權歸就之約
06 定，業如前述，且僅係第一房派下員自第二至六房派下員
07 買得附表一所示土地之收益權，並買得第七房林阿元或林
08 壽之派下權；亦即，第一房派下員僅取得附表一土地之收
09 益權及第七房林阿元派下權，自難推認已取得系爭土地之
10 分管權利。況且，系爭讓渡書關於土地之記載，僅標示土
11 地之地號及面積，均無土地分管範圍之記載。倘各房之間
12 就系爭土地確有分管協議，何以均未記載各自土地分管之
13 範圍？此外，被告林錦良就系爭土地存在如何之分管協議
14 ，諸如：由何人管理使用何特定範圍等情，俱未舉證以實
15 其說，且系爭土地除第一房占有外，未見其他房派下員占
16 有，亦難認有明示之「分管」契約存在。
- 17 2、被告林錦良復辯稱：其祖父林清漢自大正8年受選任為原
18 告管理人以來，系爭土地即在其管理下，且自原告公業設
19 立以來即陸續占有使用系爭土地，長達110年以上，系爭
20 土地為被告即第一房持續不中斷占用使用，歷年田賦實物
21 、代金、地價稅均由第一房繳納，其他派下員並無分攤，
22 遑論有何異議，歷年來祭祀事宜均由第一房祭祀，其餘各
23 房未回祖厝祭祀，顯有默示同意分管情事等語，固據提出
24 繳納田賦實物、代金、地價稅之收據等為證（見本院卷一
25 第319-431頁）。惟默示之同意，必依表意人之舉動，或
26 其他情事足以間接推知其有同意之意思者，始得認之，若
27 單純之沈默，則除有特別之情事足認為同意外，不得認係
28 默示之同意（最高法院90年度台上字第902號判決參照）
29 。經查：證人即第二房派下員林榮爵到庭證稱：我於70年
30 所轉讓的土地，是原告祭祀公業之土地，之前都是被告林
31 錦良的祖父林清漢佔著耕作，我阿伯在日治時期去爭取一

01 部分來使用，是要種蕃薯；這塊地本來我父親在耕作，父
02 親去世後我三兄弟說這部分給我做，我是轉讓耕作權，不
03 是所有權；除了這塊地以外，裏面還有1塊地也是轉讓耕
04 作權，我共轉讓2塊地，賣給不同的人；其他土地由被告
05 林錦良他們佔著做，我當時沒有意見，但我聽說有人不服
06 ，很早別人就有意見，搬去外村的人有意見，住在本村的
07 比較沒有意見等語（見本院卷二第334-337頁），復有林
08 榮爵與謝祖恩等3人於70年11月20日簽立之契約書，及謝
09 祖恩與被告黃福源所指定之人施議「帝巨」於77年9月30
10 日簽立之不動產買賣契約書（見本院卷一第271-281頁及
11 不爭執事項六）在卷可憑。足見原告祭祀公業名下之土地
12 ，雖經被告林錦良之祖父林清漢占有使用，或由林清漢自
13 行移轉使用權與特定派下員，惟派下員並非全無異議，堪
14 認原告部分派下員對於特定派下員占有使用系爭土地之情
15 形，僅係出於單純沈默而未明白表示異議，尚無從認定原
16 告全體派下員之間對第一房派下員或特定派下員就系爭土
17 地有互相容忍之默示分管協議。

18 （四）祭祀公業之祀產，為派下全體之共同共有，非任何一房或
19 一人所得私自處分；倘有分別管理之情形，各派下就其分
20 管部分，雖得依約定之方法為使用收益，然未經全體派下
21 之同意而將分管部分出賣與他人，並移轉其占有時，即難
22 謂該派下係依約定之方法為使用收益，要屬無權處分行為
23 ，對祭祀公業（全體派下）不生效力（最高法院86年度台
24 上字第976號判決意旨參照）。原告祭祀公業派下員就系
25 爭土地並無明示或默示之分管契約，已如前述。而被告林
26 錦良於77年1月30日將881地號出售與被告黃福源，以及
27 第二房派下員林榮爵於70年11月20日將興隆段882地號、
28 福隆段1176地號土地出售與訴外人張文田、陳木水、謝祖
29 恩等3人，謝祖恩等3人於77年9月30日由謝祖恩代表將
30 上開土地出售與被告黃福源所指定之人施議「帝巨」等情
31 ，為兩造所不爭執（見不爭執事項五、六），復有上開土

地買賣契約書共3份在卷可考（見本院卷一第267、271-281頁）。被告並未舉證證明各該土地買賣業經原告全體派下同意，依前揭說明，自屬無權處分行為，對於原告不生效力。被告林錦良及黃福源雖又辯稱被告林錦良及林榮爵之上開土地買賣行為構成表見代理等語，惟證人林榮爵到庭具結證稱：我沒有向謝祖恩等3人表示我是代表原告出售土地，原告亦不知悉我有出售土地等語（見本院卷二第334-336頁）；再者，依上開3份土地買賣契約書之內容觀之，均無隻字片語提及原告祭祀公業，且契約書出賣人欄亦均未記載代理原告祭祀公業之意旨，自無成立表見代理之可言。此外，被告林錦良及黃福源並未舉證證明其等占有系爭土地有合法權源，是原告主張被告林錦良及黃福源均無權占有系爭土地等情，自屬可採。

四、權利人在相當期間內不行使權利，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人已不欲行使其權利，而權利人再為行使時，應認為有違誠信原則。此項原則學理上稱為「權利失效」原則，乃基於誠信原則發展而出的一項法律倫理原則。旨在就個案中斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，加以判斷，以尋求事件之公平及個案之正義（最高法院97年度台上字第745號判決意旨參照）。被告林錦良辯稱：第一房派下員長期間就系爭土地進行改良，原告驟爾起訴主張返還系爭土地，顯有違誠信原則及權利濫用云云。然權利原得自由行使，義務本應隨時履行，故權利失效係特殊例外之救濟方法，適用之際宜特別慎重。必須有權利在相當期間內不行使之事實，並有特殊情況，足使義務人正當信任權利人已不欲其履行義務，致權利的再為行使有違誠信原則。在作此項判斷時，必須斟酌權利的性質、法律行為之種類、當事人間之關係、經濟社會狀態及其他主客觀因素，並從嚴認定，以避免軟化權利效能，使債務人履行義務之道德趨於鬆懈。查原告祭祀公業於大正（即民國）8年由被告林錦良之祖

父林清漢（第一房派下員）擔任管理人至54年10月31日死亡為止，而林清漢死亡後，雖未經原告全體派下員選任繼任之管理人，但實際上係由被告林錦良管理，自難期待原告祭祀公業向第一房派下員請求返還土地，尚不得以原告此一權利不行使之事實，即認被告等人可正當信任原告已不欲其履行義務。何況，原告祭祀公業目前管理人林立聖係第二房派下員，其於107年就任後即於108年對系爭土地提起本件訴訟，難謂原告係長期間不行使權利。且被告等人無權占有系爭土地，致原告無法為完整、有效之利用，原告為維護土地所有權之完整性，而請求拆屋還地及遷讓，乃所有權權能之正當行使，亦難認屬權利濫用，是被告林錦良此節之抗辯，亦不足採。

伍、綜上所述，系爭5筆土地為原告所有，被告林錦良於900地號土地興建A1屋，於900、900-1、882地號土地興建A2屋，並均出租與被告優旺公司使用；以及被告黃福源於882、1176地號土地興建C屋，於881地號土地興建B屋，並將B屋出租與被告優旺公司使用，將C屋供自己使用，均無合法之占有使用權源。是原告依民法第767條第1項規定，請求被告林錦良拆除A1、A2屋及被告黃福源拆除B、C屋（含剷除所鋪設之水泥），將所坐落之土地返還原告，並請求被告優旺公司自A1、A2、B屋遷出，為有理由，應予准許。

陸、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，併准許之。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 29 日
民事第三庭 法官 陳宗賢

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 109 年 6 月 29 日

書記官 林玉門

附表一：被告林錦良提出之系爭10份讓渡書所載之土地、買受人、出賣人（見本院卷三第73-78頁及不爭執事項十）。（此表未列讓渡書所載之各筆土地面積）：

編號	買方	賣方	購買土地番號（重測前為太 ○○鄉○○○段車籠埔小段）	時間（民國）	出處
1	林清漢 （一房）	林居萬 （四房）	78、78-1、78-2、81、81-1 、81-2、126、127、131 、155、164、174。	1年11月11日	卷一 第189-192頁
2	林清炎 （一房）	林立盛、 林阿平、 林來完、 林阿滿 （五房）	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、 86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。	37年4月23日	卷一 第193-201頁
3	林清炎 （一房）	林居萬 （四房）	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、 86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。	38年4月1日	卷一 第203-208頁
4	林清炎 （一房）	林壽 （七房）	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、 86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。	38年4月8日	卷一 第209-214頁
5	林清炎 （一房）	林阿元 （七房）	林阿元所有派下權土地持分 （但原告主張係林壽所有派 下權土地持分）	39年6月3日	卷一 第215-218頁
6	林清炎 （一房）	林余立、 林傳壽	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、	39年12月30日	卷一 第219-224頁

(續上頁)

		(六房)	86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。		
7	林清炎 (一房)	林貫世、 林清、 林爽文 (三房)	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、 86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。	40年1月20日	卷一 第225-231頁
8	林清炎 (一房)	林德性 (六房)	127、126、126-2、86、 155、164、78、82、131、 86-1、86-2、86-3、78-3、 83-1、83、81、81-1、81-2 、78-1、78-2。	40年	卷一 第233-238頁
9	林錦良 (一房)	林萬掌 (六房)	127、126、126-2、86、 155、78、82、131、86-1 、86-2、86-3、78-3、83-1 、83、81、81-1、81-2、 78-1、78-2。	52年10月8日	卷一 第239-242頁
10	林錦樟、 林錦良 (一房)	林火生、 林榮宗、 謝祿被、 林榮松、 林榮樹、 林榮恭、 林瑞彰、 林徐寶玉 (二房)	127、126、126-2、86、 131。	(未標示)	卷一 第243-246頁

附表二：原告祭祀公業土地重測前後地號對照表（見本院卷三第
71-73 頁及不爭執事項八）（打★號者為系爭土地）：

編號	重測前	重測後	備註
1	車籠埔段車籠埔 小段155地號	興隆段136地號	
2	車籠埔段車籠埔	興隆段138地號	108年4月17日分割增加138-1

(續上頁)

	小段127地號		地號
3	車籠埔段車籠埔 小段126-2地號	興隆段141地號	1、60年逕分割增加126-4 地 號（現為興隆段710 地號 ）。 2、80年逕分割增加126-6 地 號（現為興隆段711 地號 ）。 3、108 年5 月8 日分割增加 141-1 、141-2 、141-3 、141-4 、141-5、141-6 地號。
4	車籠埔段車籠埔 小段131地號	興隆段223地號	50年逕分割增加131-1 地號（ 現為興隆段135 地號）。
5	車籠埔段車籠埔 小段164地號	興隆段226地號	
6	車籠埔段車籠埔 小段174地號	興隆段382地號	
7	車籠埔段車籠埔 小段126地號	興隆段798地號	1、60年逕分割增加126-3 地 號（現為興隆段708 地號 ）。 2、80年逕分割增加126-5 地 號（現為興隆段707 地號 ）。
8	車籠埔段車籠埔 小段86地號	興隆段799地號	
9	車籠埔段車籠埔 小段86-3地號	興隆段801地號	
10	車籠埔段車籠埔	興隆段802地號	

(續上頁)

	小段86-1地號		
11	車籠埔段車籠埔 小段86-2地號	興隆段803地號	
12	車籠埔段車籠埔 小段83地號	興隆段879地號	
13	車籠埔段車籠埔 小段83-1地號	★興隆段881地號	
14	車籠埔段車籠埔 小段81-1地號	★興隆段882地號	
15	車籠埔段車籠埔 小段78-3地號	興隆段899地號	1、39年逕分割增加78-5地號 (現為興隆段916 地號。 又85年逕分割增加78-8地 號,現為興隆段896 地號 。896 地號因分割增加 896-1地號)。 2、85年逕分割增加78-6地號 (現為興隆段897 地號。 897 地號因分割增加897 -1地號)。
16	車籠埔段車籠埔 小段78地號	★興隆段900 地號	1、85年逕分割增加78-7地號 (現為興隆段898 地號) 。 2、★108 年4 月23日分割增 加900-1地號。
17	車籠埔段車籠埔 小段78-1地號	興隆段922地號	
18	車籠埔段車籠埔	★福隆段1176地號	

(續上頁)

	小段81地號		
19	車籠埔段車籠埔 小段82地號	福隆段1175地號	