

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第162號

原告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 林琦勝律師

被告 朱明亮即大同禮儀企業社

被告 廣德禮儀有限公司

被告兼

法定代理人 曾金麗

共同

訴訟代理人 蔡志忠律師

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國110年7月8日辯論終結，判決如下：

主 文

被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○地號土地上如新竹縣竹東地政事務所土地複丈成果圖所示：位置F面積四六七平方公尺之鐵皮建物、位置F1面積二九平方公尺之鐵皮建物、位置G面積二〇平方公尺之鐵皮圍牆及土地、位置G1面積二六平方公尺之鐵皮圍牆及土地之地上物除去騰空，並將上開土地回復原狀返還予原告。

被告朱明亮即大同禮儀企業社應將坐落於新竹縣竹東鎮中正段一二六、一二七之二六、一二七之二七、一二九、一三〇之一九、一三〇之二〇、一三〇之二一地號土地上如新竹縣竹東地政事務所土地複丈成果圖所示：位置A1面積一九平方公尺之圍籬內土地、位置B面積一平方公尺之招牌、位置C面積三八九平方公尺之水泥路、位置C2面積六五平方公尺之水泥路、位置C3面積四八平方公尺之水泥路、位置C4面積二五一平方公尺之水泥路、位置D面積一二平方公尺之廁所、位置D1面積二九平方公尺之廁所、位

置E面積六平方公尺之焚化爐、位置E1面積一一平方公尺之焚化
爐、位置H面積五四七平方公尺之鐵皮建物、位置H1面積一一平
方公尺之鐵皮建物、位置H2面積三三四平方公尺之鐵皮建物、位
置H3面積八四九平方公尺之鐵皮建物、位置H4面積七四平方公尺
之鐵皮建物、位置I面積三平方公尺之水塔、位置J面積四平方公
尺之水塔除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告，並將上開土
地回復原狀返還予原告。

被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗應各給付原告新臺幣伍萬
零陸佰元，及自民國一一〇年七月九日起至清償日止，按年息百
分之五計算之利息，並自民國一一〇年七月一日起至返還第一項
土地之日止，按月給付原告新臺幣肆仟貳佰捌拾玖元。如被告一
人已為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。

被告朱明亮即大同禮儀企業社應給付原告新臺幣參拾參萬貳仟肆
佰陸拾元，及自民國一一〇年七月九日起至清償日止，按年息百
分之五計算之利息，並自民國一一〇年七月一日起至返還第二項
土地之日止，按月給付原告新臺幣貳萬壹仟零壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告朱明亮即大同禮儀企業社及被
告曾金麗連帶負擔百分之十七，餘由被告朱明亮即大同禮儀企業
社負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰參拾肆萬玖仟元為被告朱明亮
即大同禮儀企業社、曾金麗供擔保後，得假執行。但被告朱明亮
即大同禮儀企業社、曾金麗如以新臺幣柒佰零肆萬陸仟元為原告
預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹仟壹佰肆拾玖萬陸仟元為被告朱
明亮即大同禮儀企業社供擔保後，得假執行。但被告朱明亮即大
同禮儀企業社如以新臺幣參仟肆佰肆拾捌萬玖仟元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲明駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

01 一、按中央行政機關組織基準法第3條規定：「本法用詞定義如
02 下：一、機關：就法定事務，有決定並表示國家意思於外
03 部，而依組織法律或命令（以下簡稱組織法規）設立，行使
04 公權力之組織。二、獨立機關：指依據法律獨立行使職權，
05 自主運作，除法律另有規定外，不受其他機關指揮監督之合
06 議制機關。三、機構：機關依組織法規將其部分權限及職掌
07 劃出，以達成其設立目的之組織。四、單位：基於組織之業
08 務分工，於機關內部設立之組織。」財政部國有財產署各地
09 區分署，既係依財政部國有財產署各分署組織準則規定設
10 置，各分署就其轄區各有權限及職掌，在其業務範圍內，應
11 承認其有當事人能力，自屬民事訴訟法第40條第4項所稱之
12 中央機關（臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會民事
13 類提案第37號、最高法院83年度台上字第527號民事判決意
14 旨參照）。如後述系爭土地管理者為財政部國有財產署，有
15 土地登記謄本可佐（本院卷第19-27頁），原告就其轄區內
16 土地維護管理對被告起訴，自有當事人能力。

17 二、次按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立
18 為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為
19 民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之
20 裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之
21 法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟
22 是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟
23 程序即毋庸停止（最高法院101年度台抗第224號民事裁定意
24 旨參照）。被告主張新竹縣政府已函文原告請求釋放國有土
25 地，以續行輔導改善計畫，故請求裁定停止本件訴訟程序，
26 原告已表示不同意（本院卷第171-173頁），且被告未提起
27 他訴訟，已與民事訴訟法第182條第1項「他訴訟」之要件明
28 顯不符，亦非本件訴訟之先決問題，不影響本件法律關係之
29 認定，故被告之聲請，不應准許。

30 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
31 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙

被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；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；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款、第256條、第262條分別定有明文。所謂「請求之基礎事實同一」，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上第471號民事判決意旨參照）。本件原告起訴時原聲明第1項至第4項：「1. 被告朱明亮即大同禮儀企業社、廣德禮儀有限公司應將坐落於新竹縣○○鎮○○段000000○000地號土地上，如原證2現況略圖所示之鐵皮棚房等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。2. 被告朱明亮即大同禮儀企業社應將坐落於新竹縣竹東鎮中正段127-25、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21地號土地上，如原證3現況略圖所示之圍牆、水泥地、柏油路、鐵皮棚房、水溝加蓋等地上物（詳以地政機關實測為準）除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。3. 被告朱明亮即大同禮儀企業社、廣德禮儀有限公司應各給付原告新臺幣（下同）22,182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5計算之利息，並自民國（下同）109年9月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告4,242元。倘被告一人

已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務。4.被告朱明亮即大同禮儀企業社應給付原告267,044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5計算之利息，並自109年9月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告22,273元。」（本院卷第11-12頁）；嗣原告撤回新竹縣○○鎮○○段000000地號土地之請求，並依新竹縣竹東地政事務所測量結果，於110年7月7日具狀更正前開聲明為：

「1.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司應將坐落於新竹縣○○鎮○○段000000○000地號土地上，如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示之位置F面積467平方公尺之鐵皮建物、位置F1面積29平方公尺之鐵皮建物、位置G面積20平方方公尺之鐵皮圍牆及土地、位置G1面積26平方公尺之鐵皮圍牆及土地之地上物除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。2.被告朱明亮即大同禮儀企業社應將坐落於新竹縣竹東鎮中正段126、127-22、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21地號土地上，如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示之位置A1面積19平方公尺之圍籬內土地、位置B面積1平方公尺之招牌、位置C面積389平方公尺之水泥路、位置C2面積65平方公尺之水泥路、位置C3面積48平方公尺之水泥路、位置C4面積251平方公尺之水泥路、位置D面積12平方公尺之廁所、位置D1面積29平方公尺之廁所、位置E面積6平方公尺之焚化爐、位置E1面積11平方公尺之焚化爐、位置H面積547平方公尺之鐵皮建物、位置H1面積11平方公尺之鐵皮建物、位置H2面積334平方公尺之鐵皮建物、位置H3面積849平方公尺之鐵皮建物、位置H4面積74平方公尺之鐵皮建物、位置I面積3平方公尺之水塔、位置J面積4平方公尺之水塔除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。3.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司應各給付原告50,600元暨自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自110年7月1日起至騰空返還土地之日

止，按月給付原告4,289元。倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務。4.被告朱明亮即大同禮儀企業社應給付原告332,460元暨自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自110年7月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告21,001元。」（本院卷第299-300頁）；又於110年7月8日言詞辯論期日追加曾金麗為被告，並更正訴之聲明第1、3、4、5項為：「1.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗應將座落於新竹縣○○鎮○○段000000○○000地號土地上，如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示之位置F面積467平方公尺之鐵皮建物、位置F1面積29平方公尺之鐵皮建物、位置G面積20平方公尺之鐵皮圍牆及土地、位置G1面積26平方公尺之鐵皮圍牆及土地之地上物除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。3.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗應各給付原告50,600元暨自110年7月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自110年7月7日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告4,289元。倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務。4.被告朱明亮即大同禮儀企業社應給付原告332,460元暨自更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自110年7月7日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告21,001元。5.訴訟費用由被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗負擔」（本院卷第283-284頁）。原告所為訴之變更、追加與起訴請求基礎事實同一，及訴之部分撤回均核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、新竹縣竹東鎮中正段126、127-22、127-23、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21、456地號土地（下合稱

系爭土地)係中華民國所有，並由原告管理，被告無權占用系爭土地，占有狀況如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示。原告函催被告返還系爭土地未果，依民法第767條規定，請求被告將複丈成果圖所示之地上物除去騰空，並返還系爭土地予原告。又被告無權占用系爭土地，受有相當於租金之不當得利，扣除已繳納之使用補償金，爰依不當得利返還請求權，請求被告給付自積欠使用補償金之日起至返還系爭土地之日止相當於租金之不當得利。

(二)、訴之聲明：

- 1.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗應將坐落於新竹縣○○鎮○○段000000○○000地號土地上，如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示之位置F面積467平方公尺之鐵皮建物、位置F1面積29平方公尺之鐵皮建物、位置G面積20平方方公尺之鐵皮圍牆及土地、位置G1面積26平方公尺之鐵皮圍牆及土地之地上物除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。
- 2.被告朱明亮即大同禮儀企業社應將坐落於新竹縣竹東鎮中正段126、127-22、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21地號土地上，如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日土地複丈成果圖所示之位置A1面積19平方公尺之圍籬內土地、位置B面積1平方公尺之招牌、位置C面積389平方公尺之水泥路、位置C2面積65平方公尺之水泥路、位置C3面積48平方公尺之水泥路、位置C4面積251平方公尺之水泥路、位置D面積12平方公尺之廁所、位置D1面積29平方公尺之廁所、位置E面積6平方公尺之焚化爐、位置E1面積11平方公尺之焚化爐、位置H面積547平方公尺之鐵皮建物、位置H1面積11平方公尺之鐵皮建物、位置H2面積334平方公尺之鐵皮建物、位置H3面積849平方公尺之鐵皮建物、位置H4面積74平方公尺之鐵皮建物、位置I面積3平方公尺之水塔、位置J面積4平方公尺之水塔除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。
- 3.被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被

01 告曾金麗應各給付原告50,600元暨自110年7月9日起至清償
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息。並自110年7月1日起
03 至騰空返還土地之日止，按月給付原告4,289元。倘被告一
04 人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務。

05 4.被告朱明亮即大同禮儀企業社應給付原告332,460元暨自110
06 年7月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
07 並自110年7月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告2
08 1,001元。

09 5.訴訟費用由被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有
10 限公司、被告曾金麗負擔。

11 6.原告願供擔保請准予宣告假執行。

12 二、被告答辯：

13 (一)、被告約自89年間即在系爭土地設置禮廳及靈堂等殯葬設施，
14 屬於殯葬管理條例第5條得現地使用，未違反殯葬管理條
15 例。原告起訴後，新竹縣議會已議決督請新竹縣政府、竹東
16 鎮公所輔導被告在此營業，新竹縣政府並函原告請求釋放系
17 爭土地，目前為輔導期間，原告明知被告違建，沒有阻止被
18 告興建，且歷年來均收取土地及建物之補償金。原告構成權
19 利濫用，違反法規不溯及既往及法律保留原則，如認應拆
20 除，拆除費用應由原告負擔。

21 (二)、答辯聲明：

22 1.原告之訴駁回。

23 2.訴訟費用由原告負擔。

24 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)、新竹縣竹東鎮中正段127-23、127-26、127-27、129、130-1
27 9、130-20、130-21、456、127-22、126地號土地為中華民
28 國所有，財政部國有財產署為管理機關。

29 (二)、被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司占用
30 原告管理之新竹縣竹東鎮中正段127-23、127-26、127-27、
31 129、130-19、130-20、130-21、456、127-22、126地號國

有土地，占用狀況如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日之土地複丈成果圖所示。除F、F1、G、G1以外之斜線部分及地上物均為被告朱明亮即大同禮儀企業社占用及出資建築。F、F1、G、G1被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗有占用及出資建築。

(三)、被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司曾繳納使用補償金。

四、本件爭點：

(一)、被告廣德禮儀有限公司有無占用及共同出資建築如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日之土地複丈成果圖所示F、F1、G、G1部分？

(二)、被告曾金麗、被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司占用新竹縣竹東鎮中正段127-23、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21、456、127-22、126地號國有土地是否具有法律上正當權源？

(三)、原告請求被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗拆除騰空如新竹縣竹東地政事務所110年4月14日之土地複丈成果圖所示新竹縣竹東鎮中正段127-23、127-26、127-27、129、130-19、130-20、130-21、456、127-22、126地號土地上之地上物並返還上開土地，有無理由？

(四)、原告請求被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告廣德禮儀有限公司、被告曾金麗給付相當於租金之不當得利，金額如原告110年7月5日更正聲明狀附表一，有無理由？

(五)、原告請求遷讓返回土地是否構成權利濫用？

(六)、被告抗辯拆除費用應由原告負擔，有無理由？

五、法院之判斷：

(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，民法第767條第1項前段定有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依情形顯失公平者，不在此限，此為民事訴訟法第277條所明定。又以無權占有為原

01 因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在
02 之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無
03 權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正
04 當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有
05 理由（最高法院72年台上字第1552號民事判決意旨參照）。
06 以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權
07 存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有
08 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
09 其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台
10 上字第1120號民事判決意旨參照）。又主張法律關係存在
11 者，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任
12 （最高法院48年台上字第887號民事判例意旨參照）。

13 (二)、本件原告主張之前開事實，提出土地登記謄本、地籍圖、土
14 地使用狀況略圖、現場照片等件為證（本院卷第19-74、30
15 5、321-322頁），並經本院會同兩造及新竹縣竹東地政事務
16 所人員至現場勘驗查明，有勘驗筆錄及新竹縣竹東地政事務
17 所110年5月5日東地所測字第1102300252號函附土地複丈成
18 果圖可佐（本院卷第207-211、213-215頁），被告就如複丈
19 成果圖除F、F1、G、G1以外之斜線部分及地上物均為被告朱
20 明亮即大同禮儀企業社占用及出資建築，被告朱明亮即大同
21 禮儀企業社、曾金麗有占用及出資建築F、F1、G、G1部分不
22 爭執，然辯稱被告廣德禮儀有限公司未占用及共同出資建築
23 F、F1、G、G1部分，僅是被告曾金麗開發票及納稅之主體云
24 云。按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權
25 第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有
26 拆除之權限。而房屋戶口設籍之人或占有人，非必為房屋所
27 有人或有事實上處分權。故不能僅憑戶籍設於系爭房屋，或
28 占有該房屋，即認該人有事實上處分權，而命其拆屋還地
29 （最高法院97年度台上字第1101號民事判決意旨參照）。又
30 按房屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋
31 之基地，故占有基地者，係房屋所有人，而非使用人。倘房

01 屋所有人無權占有該房屋之基地，基地所有人本於土地所有
02 權之作用，於排除地上房屋所有人之侵害，即請求拆屋還地
03 時，固得一併請求亦妨害其所有權之使用該房屋第三人，自
04 房屋遷出，然不得單獨或一併請求該使用房屋而間接使用土
05 地之第三人返還土地，否則無從強制執行（最高法院102年
06 度台上字第232號民事判決意旨參照）。經查，被告不爭執
07 就如複丈成果圖除F、F1、G、G1以外之斜線部分之地上物均
08 為被告朱明亮即大同禮儀企業社占用及出資建築，被告朱明
09 亮即大同禮儀企業社、曾金麗有占用及出資建築F、F1、G、
10 G1部分之地上物，則被告朱明亮即大同禮儀企業社就除F、F
11 1、G、G1以外斜線部分之地上物、被告朱明亮即大同禮儀企
12 業社、曾金麗就F、F1、G、G1部分之地上物自有事實上處分
13 權，並因而有拆除權能至明。然被告否認被告廣德禮儀有限
14 公司有出資建築F、F1、G、G1部分，原告復未提出其他證據
15 足以證明被告廣德禮儀有限公司係F、F1、G、G1部分地上物
16 之所有權人或事實上處分權人，則原告請求被告廣德禮儀有
17 限公司應將F、F1、G、G1部分予以拆除，尚屬無據。又被告
18 廣德禮儀有限公司既就F、F1、G、G1部分之地上物無處分權
19 或所有權，依前揭說明，原告請求被告廣德禮儀有限公司返
20 還該部分之土地，於法亦屬無據。

21 (三)、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
22 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
23 8條定有明文。民法第148條係規定行使權利，不得以損害他
24 人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
25 而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內
26 （最高法院45年台上字第105號民事判例意旨參照）。又權
27 利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利
28 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
29 之損失，比較衡量以定之。系爭土地為原告管理之國有土
30 地，原告為維護國有土地財產完整之公共利益，請求被告除
31 去系爭土地之地上物及返還系爭土地，非以損害被告為目

01 的，且對公益有所助益，核屬權利之正當行使，縱因此影響
02 被告現實使用之利益，亦難遽認原告有權利濫用之情事。被
03 告辯稱其已占用系爭土地超過15年，且原告未阻止其興建，
04 並收取使用補償金云云，然已登記不動產之物上請求權並無
05 消滅時效之適用，縱被告占用系爭土地已超過15年，亦不影
06 響原告請求權之行使，被告自不得因此拒絕返還。被告既為
07 無權占用，原告縱曾向被告收取使用使用補償金，然原告已
08 有行使其管理權，被告復未舉證證明原告有何因其行為造成
09 特殊情事，足使被告正當信賴原告已不欲行使權利情事，尚
10 難逕認原告行使權利係屬權利濫用或違反誠信原則。被告未
11 舉證本件原告係以損害他人為其主要目的，或有何公共利益
12 受損可言，其抗辯原告權利濫用、違反誠信原則云云，不足
13 採信。

14 (四)、又被告辯稱其係於殯葬管理條例施行前設立，符合殯葬管理
15 條例第5條規定，且新竹縣政府已函文原告請求釋放系爭土
16 地，以利輔導被告營業，原告之主張有違法律保留原則、法
17 規不溯及既往原則云云。惟法律保留原則係公法上基本權保
18 障之概念，本件兩造就被告是否有權占有系爭土地之爭議乃
19 屬私權糾紛，是否逕受法律保留原則拘束，已非無疑。又法
20 律不溯及既往原則係指法律自施行之日起始發生效力，且其
21 效力拘束之對象僅及於法律生效後所發生之事件，而不溯及
22 至該法律發生效力以前所發生之事件。被告是否符合殯葬管
23 理條例之規定、有無接受縣政府輔導，與被告是否具有占用
24 系爭土地之權源無關，亦與法律不溯及既往原則之適用無
25 涉，且將來被告是否能取得合法使用系爭土地權利尚屬未定
26 之事，自無以此不確定之事實，妨害原告基於系爭土地管理
27 機關之地位行使合法權利之理。被告既未能證明其經原告同
28 意使用系爭土地，難認具有占用系爭土地之正當權源，被告
29 辯稱原告違反法規不溯及既往原則、法律保留原則云云，自
30 無可採。原告依民法第767條第1項規定，請求被告將如主文
31 第1項至第2項所示之地上物拆除，並將占有部分土地返還予

原告，洵屬有據，應予准許。被告雖抗辯拆除費用應由原告負擔云云，然被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗既無權占用系爭土地自行興建建物、地上物，應負拆除前開建物、地上物騰空返還系爭土地之責任，原告並無給付拆除費用義務，亦非立於互為對待給付之關係，均不能發生同時履行之抗辯，被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗自不得據此為拒不交還土地之理由，被告此部分抗辯難認可採。

(五)、按無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之人，受害人為基地所有人，而無權占有上開房屋而獲不當利益者為房屋占有人，受害人則為房屋所有人，從而無權占有上開房屋所受之不當利益，與基地所有人所受損害之間，並無直接因果關係，不能混為一談（最高法院102年度台上字第232號民事判決意旨參照）。被告廣德禮儀有限公司非系爭土地上F、F1、G、G1部分之地上物之所有權人或事實上處分權人，已如前述，是被告廣德禮儀有限公司縱屬占有人，因本件無權占有系爭土地者為該地上物所有權人或事實上處分權人，被告廣德禮儀有限公司所受之利益，與原告所受損害之間，並無因果關係，原告即不得依不當得利之法律關係，請求被告廣德禮儀有限公司給付相當於租金之損害。

(六)、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民法第271條前段亦定有明文。而無權占有他人之建物，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨參照）。復按土地法第97條第1項固規定，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10%為限，惟按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，自不受上開規定之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此於租用基地建築房屋應亦同。是以，租地

01 建屋如係供營業用之房屋，即非一般供住宅用之房屋可比，
02 自無適用土地法第97條、第105條規定之餘地（最高法院107
03 年度台上字第1820號民事判決要旨參照）。基地租金之數
04 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
05 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
06 項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院88年度台上
07 字第1894號民事判決意旨參照）。被告朱明亮即大同禮儀企
08 業社、被告曾金麗占有系爭土地對原告而言，係無權占用系
09 爭土地，獲有相當於租金之利益，致使原告受有無法使用系
10 爭土地之損害，原告依不當得利法律關係請求被告朱明亮即
11 大同禮儀企業社、被告曾金麗給付相當於租金之不當得利，
12 應屬有據。參酌系爭土地102至104年申報地價每平方公尺1,
13 800元、105至109年申報地價每平方公尺1,900元，有申報地
14 價資料在卷可參（本院卷第307-309頁）。又查，系爭土地
15 直接面臨竹東鎮沿河街道路，位於68快速道路旁橋下轉中豐
16 路的交叉路口、交通便利，附近有竹東榮民醫院，中豐路上
17 商店林立，生活機能良好，有現場照片及勘驗筆錄可佐，斟
18 酌系爭土地坐落位置、交通狀況、工商繁榮程度、被告供殯
19 葬事業使用之利益等情，並參照上開規定及說明，認被告占
20 有系爭土地所受之利益以申報地價5%計算，尚屬適當。被告
21 已繳納之使用補償金數額，有原告提出之計算表附卷可憑，
22 以此計算被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告曾金麗應給付
23 原告之金額詳如附表一、被告朱明亮即大同禮儀企業社應給
24 付原告之金額詳如附表二，原告請求被告朱明亮即大同禮儀
25 企業社、被告曾金麗應各給付50,600元，及自110年7月1日
26 起至騰空返還土地之日止，按月給付原告4,289元；被告朱
27 明亮即大同禮儀企業社應給付原告332,460元，及自110年7
28 月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告21,001元，
29 洵屬有據，應予准許。按不真正連帶債務，係指數債務人以
30 同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之
31 義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任

之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償(最高法院100年度台上字第848號民事判決意旨參照)。被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告曾金麗係分別基於個別不同之無權占有事實而受益，應分別對原告負返還所受利益之責，惟原告因被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告曾金麗無權占有行為所受之損害則屬同一，故被告朱明亮即大同禮儀企業社、被告曾金麗對原告所負返還不當得利之責任，應屬不真正連帶之關係，倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付之範圍免給付責任。

(七)、末按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告之相當租金不當得利請求，係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，原告之民事更正聲明狀繕本業於110年7月7日經被告訴訟代理人收受（本院卷第325頁），並於110年7月8日追加被告曾金麗及變更訴之聲明(詳如前述)，原告請求自110年7月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

(八)、綜上所述，原告依民法第767條規定、不當得利等法律關係，起訴請求如主文第一項至第四項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決主文第一項至第四項原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，分別聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額予以准許之（附帶請求不當得

利部分，依民事訴訟法第77-2條規定不併算訴訟標的價額，爰包含併入返還土地內酌定擔保金額）。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。原告敗訴部分之假執行聲請，

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、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79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 110 年 8 月 11 日
民事第二庭 法 官 林麗玉

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。併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 8 月 11 日
書記官 郭春慧

附表一：被告朱明亮即大同禮儀企業社、曾金麗部分

地號	位置	占用面積(m ²)	合計面積(m ²)	請求期間	當年度申報地價(元/m ²)	年息	相當租金不當得利金額(元)	已繳使用補償金(元)
127-23	F	467	487	109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	44,365	0
	G	20		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	1,900	0
456	F1	29	55	109年9月1日至110年6月30日共10月	1,900	5%	2,296	0
	G1	26		109年9月1日至110年6月30日共10月	1,900	5%	2,058	0
小計							50,619	0
應給付相當租金之不當得利合計（扣除已繳使用補償金）							50,619	
			占用總面積(m ²)	得請求期間	當年度申報地價(元/m ²)	年息	不當得利金額	
			542	110年7月1日起至返還占用土地之日止	1,900	5%	每月4,291元	

附表二：被告朱明亮即大同禮儀企業社部分

地號	位置	占用面積(m ²)	合計面積(m ²)	得請求期間	當年度申報地價(元/m ²)	年息	相當租金不當得利金額(元)	已繳使用補償金(元)
126	H4	74	81	109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	7,030	0
	I	3		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	285	0
	J	4		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	380	0
127-22	B	1	66	104年9月1日至104年12月31日共4月	1,800	5%	30	0
				105年1月1日至110年6月30日共5年6月	1,900	5%	523	0
	C2	65		104年9月1日至104年12月31日共4月	1,800	5%	1,950	0
				105年1月1日至110年6月30日共5年6月	1,900	5%	33,963	0
127-26	A1	19	408	104年7月1日至104年12月31日共6月	1,800	5%	855	142,500
				105年1月1日至110年6月30日共5年6月	1,900	5%	9,928	
	C	389		104年7月1日至104年12月31日共6月	1,800	5%	17,505	
				105年1月1日至110年6月30日共5年6月	1,900	5%	203,253	
127-27	C3	48	66	109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	4,560	0
	D	12		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	1,140	0
	E	6		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	570	0
129	C4	251	838	109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	23,845	0
	D1	29		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	2,755	0
	E1	11		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	1,045	0
	H	547		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	51,965	0
130-19	H1	11	1,194	109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	1,045	0
130-20	H2	334		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	31,730	0
130-21	H3	849		109年7月1日至110年6月30日共1年	1,900	5%	80,655	0

(續上頁)

01

小計					475,010	142,500
應給付相當租金之不當得利合計(扣除已繳使用補償金)					332,510	
	占用總面積(m ²)	得請求期間	當年度申報地價(元/m ²)	年息	不當得利金額	
	2,653	110年7月1日起至返還占用土地之日止	1,900	5%	每月21,003元	