

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度重訴字第174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

複代理人 黃曉薇律師

被告 彭森

訴訟代理人 陳振賢

被告 極樂禮儀有限公司

法定代理人 陳國洲

被告 陳振賢即極樂禮儀企業社

共同

訴訟代理人 蔡志忠律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國111年1月5日辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳振賢即極樂禮儀企業社應將坐落新竹縣○○鎮○○段○○○○○○地號土地上，如附表一編號一至編號二四所示地號、新竹縣竹東地政事務所民國一一〇年一月二十五日複丈成果圖所示位置、面積及備註欄記載之地上物除去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。

被告陳振賢即極樂禮儀企業社應給付原告新臺幣貳拾貳萬伍仟參佰玖拾參元，及自民國一一〇年四月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國一一〇年四月一日起至騰空返還土地之日止，按月給付原告新臺幣貳萬陸仟零伍拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

01 訴訟費用由被告陳振賢即極樂禮儀企業社負擔。

02 本判決第一項於原告以新臺幣壹仟貳佰玖拾萬參仟元為被告陳振
03 賢即極樂禮儀企業社供擔保後，得假執行。但被告陳振賢即極樂
04 禮儀企業社如以新臺幣參仟捌佰柒拾萬陸仟貳佰元，為原告供擔
05 保後，得免為假執行。

06 本判決第二項於原告以新臺幣壹拾伍萬伍仟元為被告陳振賢即極
07 樂禮儀企業社供擔保後，得假執行。但被告陳振賢即極樂禮儀企
08 業社如以新臺幣肆拾陸萬參仟貳佰壹拾參元，為原告供擔保後，
09 得免為假執行。

10 原告其餘假執行之聲請駁回。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
14 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚礙被
15 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條
16 第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又不變更訴訟標
17 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變或
18 追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。本件原告起訴時原
19 係列彭森、極樂禮儀有限公司(下稱極樂禮儀公司)為被告，
20 並聲明：(一)被告彭森、極樂禮儀公司應將坐落新竹縣○○鎮
21 ○○段000○000地號土地上(以下各以地號稱之，如合稱則
22 稱系爭土地)，如原證二現況略圖所示之鐵皮棚房、鐵皮
23 棚、水泥地、圍牆等地上物(詳以地政機關實測為準)除去騰
24 空，並將土地回復原狀返還予原告。(二)被告彭森、極樂禮儀
25 公司應各給付原告新臺幣(下同)383,190元，及自起訴狀繕
26 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
27 息；暨自109年9月1日起至騰空返還土地之日止，按月給付
28 原告28,024元；倘被告一人已為給付，其餘被告於已給付範
29 圍內免除給付義務。嗣經本院會同兩造至現場進行履勘，並
30 經新竹縣竹東地政事務所於110年1月25日繪製複丈成果圖
31 (即附圖)，原告乃具狀依測量之結果更正聲明。嗣被告彭

01 森之訴訟代理人陳振賢於本院審理時表示，如附表一所示之
02 地上物事實上處分權人為陳振賢即極樂禮儀企業社(見本院
03 卷一第291頁)，原告復具狀追加陳振賢即極樂禮儀企業社為
04 被告，並最終變更聲明為：(一)被告彭森、極樂禮儀公司、陳
05 振賢即極樂禮儀企業社應將坐落系爭土地上，如附圖所示即
06 附表一編號1至編號24所示土地坐落地號、附圖所示位置、
07 面積及備註欄記載之地上物除去騰空，並將土地回復原狀返
08 還予原告。(二)被告彭森、極樂禮儀公司、陳振賢即極樂禮儀
09 企業社應各給付原告226,151元，及自110年4月1日起至清償
10 日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自110年4月1日起
11 至騰空返還土地之日止，按月給付原告26,051元；倘被告一
12 人已為給付，其餘被告於已給付範圍內免除給付義務等情
13 (見本院卷二第13頁)。經核原告追加被告陳振賢即極樂禮儀
14 企業社部分，與原起訴之基礎事實同一，且不甚礙被告之防
15 禦及訴訟之終結，而其所為金錢請求聲明之變更，屬單純減
16 縮應受判決事項之聲明；此外，經測量而確定應拆除地上物
17 之面積及位置後，所為之補充及更正事實上之陳述，並非訴
18 之變更及追加，揆諸前揭規定，均應准許。

19 二、被告彭森、極樂禮儀公司於本件訴訟進行之109年11月24
20 日曾具狀聲請裁定停止訴訟程序，理由略以：原告起訴後，
21 被告向新竹縣議會請願，新竹縣議會議決將督請新竹縣政府
22 輔導被告，且新竹縣政府已函請原告撥用系爭土地，以利後
23 續輔導改善計畫，目前尚在輔導期間等語(見本院卷一第57
24 頁)。惟查，上開事由與民事訴訟法第182條至185條規定法
25 院應裁定停止、得裁定停止訴訟程序之要件均不相符，自無
26 從依上開規定裁定停止本件訴訟程序。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：

29 (一)系爭土地為中華民國所有，並由原告管理。被告無權占用系
30 爭土地如附圖及附表一編號1至編號24所示之位置、面積，
31 並於其上搭建如附表一備註欄記載之地上物，經原告函催返

還未果，爰依民法第767條之規定，請求被告應將前揭地上物除去騰空，並將土地回復原狀返還原告。被告無權占用系爭土地，因此受有相當於租金之不當得利，爰依民法第179條之規定，請求被告應給付占用期間之不當得利。不當得利之計算方式依土地法第105條準用同法第97條規定於申報地價5%請求之，故請求被告給付其中000地號土地自109年9月1日起至110年3月31日止之不當得利共29,078元，暨自110年4月1日起至返還占用土地之日止，按月給付不當得利4,154元；000地號土地自109年7月1日起至110年3月31日止之不當得利共000,073元，暨自110年4月1日起至返還占用土地之日止，按月給付不當得利21,897元(不當得利之計算明細如附表二所示)。

(二)原告於87年9月24日與訴外人陳吳○○就000地號土地簽訂國有財產租賃契約書(下稱系爭租約)，其上雖註記(轉彭森)，惟被告彭森並未申請過戶換約，僅訴外人陳吳○○為該土地之承租人。嗣於88年2月22日因查得000地號土地違規使用，故爰依88年3月24日台財產中新二字第88002041號函通知承租人陳吳○○因違反耕地三七五減租條例第16條規定無效，是000地號土地自88年2月22日起即未存在任何租賃契約，被告彭森自非承租人。又縱使000地號土地之租賃契約未經合法終止，然租賃期間至92年12月31日，到期後未辦理續租，契約亦已終止，被告不得以上開租賃契約為由抗辯有權占有系爭土地。

(三)被告及其他殯葬業者遭新聞媒體報導非法營業、排放廢水等情，嚴重打擊國家政府機關形象，被告無權占有系爭土地，原告請求拆屋還地洵屬所有權能之正當行使，並非權利濫用。

(四)訴之聲明：

1 被告彭森、極樂禮儀公司、陳振賢即極樂禮儀企業社應將坐落系爭土地上，如附圖所示即附表一編號1至編號24所示土地坐落地號、附圖所示位置、面積及備註欄記載之地上物除

01 去騰空，並將土地回復原狀返還予原告。

02 2 被告彭森、極樂禮儀公司、陳振賢即極樂禮儀企業社應各給
03 付原告226,151元，及自110年4月1日起至清償日止，按週年
04 利率百分之5計算之利息；暨自110年4月1日起至騰空返還土
05 地之日止，按月給付原告26,051元；倘被告一人已為給付，
06 其餘被告於已給付範圍內免除給付義務。

07 3 原告願供擔保請准予宣告假執行。

08 二、被告均以：

09 (一)被告陳振賢即極樂禮儀企業社對於出資興建附圖及附表一編
10 號1至編號24所示之地上物，其為事實上處分權人等情，並
11 不爭執。惟被告彭森、被告極樂禮儀公司對於該等地上物則
12 均無事實上之處分權，原告對其等提起本件訴訟，當事人顯
13 不適格。

14 (二)被告彭森與原告前就000地號土地曾簽訂系爭租約，且於租
15 賃契約書所載之租賃期限屆滿後亦未另訂租約，故應依民法
16 規定視為不定期租賃契約，被告依系爭租約有權占有000地
17 號土地。原告雖曾於88年3月24日發函通知訴外人陳吳○○
18 稱000地號土地上有建物、水泥地等，將依占用國有土地處
19 理等情，惟並未表示終止系爭租約，且縱使該函文有終止之
20 意思，依82年成立之國有耕地租賃契約書，明確記載承租人
21 為訴外人陳吳○○以及被告彭森2人，然原告僅對訴外人陳
22 吳○○表示終止，對被告彭森不生終止效力，故原告提起本
23 件訴訟並無理由。原告另主張系爭租約適用耕地三七五減租
24 條例，承租人如不自任耕作即發生無效之效果，然系爭租約
25 係國有耕地租賃契約，並非耕地三七五租約，亦未至縣政府
26 登記，因此不應當然無效，而應視原告是否依系爭租約之約
27 定合法終止。

28 (三)原告就系爭土地原出租予被告彭森收取土地租金，於租期未
29 屆至前，則以土地上已搭蓋建築物為由，改收取土地使用補
30 償金迄今已歷15年餘，被告總計繳納之金額高達500多萬
31 元。且自90年起之土地使用補償金通知書上都註明2樓、平

01 房、水泥地、殯儀館等情，足見原告確實知悉系爭土地使用
02 之情形，堪認原告係以默示之意思表示同意被告建築房屋占
03 有系爭土地。

04 (四)系爭土地原係河川地，築堤之後被告陳振賢之祖先開始開
05 墾，中華民國政府來臺之後，被告陳振賢之祖先因為不諳法
06 令，於系爭土地遭登記為國有時未及異議，然依實際情形系
07 爭土地確屬被告陳振賢之祖產。系爭土地原係作為耕作使
08 用，後因水源問題而休耕，才因應社會需求開設棺木工廠及
09 目前所見之殯葬設施。另殯葬管理條例係於91年7月19日施
10 行，被告陳振賢約在89年間即在系爭土地設置禮廳及靈堂等
11 殯葬設施，符合殯葬管理條例之規定，得繼續於現地使用。
12 而新竹縣首座公立殯儀館即新竹縣竹東生命禮儀館直到108
13 年12月間才設立，於此之前，新竹縣民之告別式多係於被告
14 等業者處辦理。新竹縣議會亦已議決督請新竹縣政府、竹東
15 鎮公所輔導被告在此營業，暨函請原告釋放系爭土地，以利
16 新竹縣政府續行輔導改善計畫，原告於被告未完成改善之
17 際，提起本件訴訟請求拆屋還地，顯屬權利濫用。

18 (三)答辯聲明：

19 1 原告之訴駁回。

20 2 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一)系爭土地為中華民國所有，原告為管理機關，且系爭土地上
23 有被告陳振賢出資興建如附圖及附表一編號1至編號24所示
24 位置、面積之地上物，有土地建物查詢資料、新竹縣竹東地
25 政事務所110年1月25日土地複丈成果圖在卷可稽(見本院卷
26 一第15頁至第16頁、第267頁、卷二第77頁)。原告前於109
27 年曾對被告陳振賢、被告彭森及被告極樂禮儀公司之法定代
28 理人陳國洲提起刑事竊佔告訴，經檢察官偵查後認渠3人竊
29 佔行為已於89年間完成，因逾修正前刑法第80條第1項第2款
30 之追訴權時效期間為不起訴處分，有臺灣新竹地方檢察署檢
31 察官以109年度偵字第12360號不起訴處分書可參(見本院卷

一第107頁至第113頁)，且均為被告所不爭執，堪認屬實。

(二)原告主張被告以附圖及附表一編號1至編號24所示之地上物無權占有系爭土地，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：1 被告抗辯原告與被告彭森間就000地號土地存有不定期租賃契約，並以此為占有之正當權源，是否可採？2 被告抗辯原告默示同意被告陳振賢即極樂禮儀企業社於系爭土地上興建地上物，是否可採？3 原告提起本件拆屋還地訴訟，是否構成權利濫用？4 原告依民法第767條之規定，請求被告彭森、極樂禮儀公司、陳振賢即極樂禮儀企業社拆屋還地，有無理由？5 原告依民法第179條之規定，請求被告彭森、極樂禮儀公司、陳振賢即極樂禮儀企業社應給付相當租金不當得利，有無理由？金額應為若干？茲分述如下：

1 被告抗辯原告與被告彭森間就000地號土地存有不定期租賃契約，並以此為占有之正當權源，並無可採：

(1)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項定有明文。以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院97年度台上字第1101號、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。被告抗辯原告與被告彭森間存有不定期租賃契約，並以此為占有000地號土地之正當權源，自應就系爭租約之存續負舉證責任。

(2)次按國有耕地放租實施辦法第10條第1項但書規定，89年1月28日前已承租國有耕地者，依耕地三七五減租條例規定辦理；非屬耕地三七五減租條例之施行區域，依土地法及其他有關法律規定辦理。而行政院於40年6月14日已指定臺灣省為耕地三七五減租條例之施行區域，則於89年1月28日前就新竹縣之耕地所成立之國有耕地租賃契約，自有耕地三七五

01 減租條例之適用。再按承租人應自任耕作，並不得將耕地全
02 部或一部轉租於他人；承租人違反前項規定時，原訂租約無
03 效，得由出租人收回自行耕種或另行出租，耕地三七五減租
04 條例第16條第1、2項定有明文。且所謂不自任耕作，兼指轉
05 租及將耕地借予他人使用，或承租人自己未將租賃物供耕作
06 使用，而擅自變更用途。又所謂原訂租約無效，係指原訂租
07 約全部無效、無待於當事人主張或法院宣告終止，當然向後
08 失其效力、確定的不生效力，無從因事後之追認或類似行為
09 而更生效力，亦不因時間的經過而補正（最高法院95年度台
10 上字第1911號、103年度台上字第2580號判決意旨參照）。
11 經查，訴外人陳吳○○於80年1月1日起至85年12月31日止向
12 原告承租000地號土地（租用面積2556平方公尺，下同），於8
13 2年12月21日簽訂系爭租約，被告彭森擔任保證人。續於86
14 年1月1日起至92年12月31日止向原告承租系爭000地號土
15 地，並於87年9月24日改由被告彭森向原告承租，此為兩造
16 所不爭執（見本院卷一第292頁），並有國有耕地租賃契約
17 書2份在卷可稽（見本院卷一第131頁、第129頁），其中87年9
18 月24日簽訂之國有耕地租賃契約書可見承租人記載「陳吳○
19 ○（轉彭森）」，承租人簽章之欄位亦有陳吳○○及彭森2人
20 之簽名及印文。由此可知，自87年9月24日起，被告彭森係
21 系爭租約之承租人，向原告承租000地號土地。

22 (3)再查，原告於90年11月1日曾以台財產中新三字第090000960
23 0號函通知被告彭森稱：「台端所有建物座落本局經營國有
24 土地，因與本局間並未成立租賃或其他合法之法律關係，應
25 屬無權占用。除應即停止占用行為外，台端無法律上原因而
26 使用國有土地，獲得相當於租金之利益，致國有土地權益受
27 損，依民法第179條不當得利法則，應負返還所受利益之義
28 務，故應給付占用期間之使用補償金」。原告再於90年12月
29 7日以台財產中新三字第0900010276號函通知被告彭森略
30 以：000地號國有土地原係以耕地出租予訴外人陳吳○○，
31 惟於88年2月22日派員勘查結果已為被告彭森鐵架平房及施

01 工中建物使用面積1,140平方公尺，並於89年3月2日委託元
02 康連鋼構有限公司在該筆國有土地剩餘面積續建房舍。故被
03 告彭森應繳交分別計有88年3月至89年2月占用面積1,140平
04 方公尺暨89年3月至10月占用面積2,556平方公尺之占用補償
05 金為276,900元等情，有上開2份函文在卷可稽（見本院卷一
06 第189頁至第191頁、第133頁至第135頁）。且被告陳振賢對
07 於其自82年間即於系爭土地興建棺木工廠，後續增加現有之
08 殯葬設施等情並不爭執（見本院卷二第98頁），其於新竹地
09 方檢察署109年度偵字12360號偵查程序中亦陳稱：水泥地及
10 鐵皮屋係其於86年間所建等語，有新竹地方檢察署109年度
11 偵字12360號不起訴處分書在卷足憑（見本院卷一第363
12 頁）。又依被告提出之照片，可見系爭土地於87年間已存在
13 告別式場，焚化爐之落成時間記載為88年（見本院卷一第14
14 0頁、第150頁、卷二第121頁）。從而，原告主張被告彭森
15 將其承租之000地號土地交予被告陳振賢興建殯葬設施，經
16 原告人員在88年2月22日勘查發現該土地非供耕地使用乙
17 節，堪認屬實。從而，依國有耕地放租實施辦法第10條第1
18 項但書、耕地三七五減租條例第16條之規定，及上開最高法
19 院判決意旨，系爭租約因被告彭森未自任耕作而至遲於88年
20 2月22日起失其效力。

21 (4)綜上，系爭租約已失其效力，況附圖及附表一編號1至編號2
22 4所示之地上物之事實上處分權人為被告陳振賢即極樂禮儀
23 企業社，而非系爭租約之承租人彭森，基於債之相對性，被
24 告陳振賢即極樂禮儀企業社本不得援引系爭租約作為占有00
25 0地號土地之正當權源，故被告陳振賢即極樂禮儀企業社以
26 此主張有權占有000地號土地，並無可採。

27 2 被告抗辯原告默示同意被告陳振賢即極樂禮儀企業社於系爭
28 土地上興建地上物，並無可採：

29 (1)按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，
30 足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特
31 別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默

示之意思表示，有最高法院29年度上字第762號判決意旨可資參照。又「知悉」，並不等同「同意」，某人知悉某項事實而不為反對之表示，能否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以推知其有同意之意思者，始足當之（最高法院95年度台上字第2952號判決意旨參照）。揆諸前揭裁判意旨，被告抗辯原告默示同意被告陳振賢即極樂禮儀企業社於系爭土地上興建附圖及附表一編號1至編號24所示之地上物，必以原告未明示反對為前提，如原告已經明示反對之意思，自不可能再解釋其行為有同意被告占用系爭土地興建地上物之意思。

(2)經查，原告於90年11月1日已發函予原承租000地號土地之被告彭森，告知系爭租約之租賃關係已不存在，該土地上之建物屬於無權占用國有土地，並要求立即停止占用。此外，該函文並說明原告後續收取之土地使用補償金，係被告無權占用國有土地，致國有土地權益受損之不當得利性質，皆如前述。且觀諸被告提出之國有土地使用補償金繳款通知書（見本院卷一第161至175頁），其上載明「您使用下列國有土地無合法使用權源，依民法第179條規定應給付不當得利」或「台端(貴單位)無權使用國有土地，請儘速返還土地或取得合法使用權」等字樣，益徵原告已明示不同意被告繼續占用系爭土地。上開函文及通知書雖係寄送予被告彭森，惟其為被告陳振賢之配偶，且依被告陳振賢於本件訴訟中詳為陳述土地使用補償金於各時期之數額，及其上記載2樓、平房、水泥地、殯儀館等字樣乙節（見本院卷二第15頁、第98頁），足認被告陳振賢亦知悉國有土地使用補償金繳款通知書中之內容，即知悉原告不同意其繼續占用系爭土地。因此，被告陳振賢即極樂禮儀企業社不得以原告向被告彭森收取土地使用補償金，或原告知悉系爭土地遭占用興建殯葬設施之事實，主張原告默示同意其使用系爭土地。另被告亦未舉證證明原告有何舉動可推知同意被告陳振賢即極樂禮儀企業社以附圖及附表一編號1至編號24所示之地上物占用系爭

01 土地，故被告此部分所辯，亦無足採。

02 3 原告提起本件拆屋還地訴訟，並非權利濫用：

03 (1)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
04 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
05 8條定有明文。民法第148條係規定行使權利，不得以損害他
06 人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
07 而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內
08 （最高法院45年台上字第105號民事判決意旨參照）。又權
09 利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利
10 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
11 之損失，比較衡量以定之。查系爭土地為原告管理之國有土
12 地，本應由人民共享其財產上利益，而非由特定人占用營
13 業，原告為維護國有土地財產完整之公共利益，請求被告除
14 去系爭土地之地上物及返還系爭土地，非以損害被告為目
15 的，且對公益有所助益，核屬權利之正當行使，縱因此影響
16 被告現實使用之利益，亦難遽認原告有權利濫用之情事。

17 (2)被告雖抗辯系爭土地為被告陳振賢之祖產，其本應為所有權
18 人云云，惟系爭土地目前登記為國有，原告為管理機關乙節
19 既經認定如前，被告亦未舉證證明系爭土地之登記有何違
20 法、錯誤之處，自不得以此抗辯原告提起本件訴訟請求拆屋
21 還地係屬權利濫用。而原告已於國有土地使用補償金繳款通
22 知書表明不同意被告繼續占用系爭土地之意思，並依不當得
23 利之法律關係收取土地使用補償金，被告亦持續依通知書之
24 內容繳納土地使用補償金，足見原告已行使其國有財產之管
25 理權，亦無特殊情事堪認原告放棄行使權利，而使被告產生
26 合法、正當之信賴，故難認原告不繼續容忍被告陳振賢即極
27 樂禮儀企業社占用系爭土地而提起本件訴訟主張權利係屬權
28 利濫用或違反誠信原則。

29 (3)至於被告抗辯極樂禮儀企業社係於殯葬管理條例施行前設
30 立，符合殯葬管理條例之規定，且新竹縣政府已函請原告撥
31 用系爭土地，以利新竹縣政府輔導被告合法營業云云。惟

01 查，國家針對殯葬業之行政管制以及國有財產之管理本屬二
02 事，不論在行政管制措施上，極樂禮儀企業社是否符合殯葬
03 管理條例之規定，或新竹縣政府是否擬予以輔導改善，均無
04 法改變被告陳振賢即極樂禮儀企業社以附圖及附表一編號1
05 至編號24所示之地上物占用系爭土地，且無法律上正當權源
06 之事實。再者，原告是否撥用系爭土地予新竹縣政府，係屬
07 原告之職權，而截至本件言詞辯論終結之日止，被告均未證
08 明原告已撥用系爭土地。況且，縱認原告於日後確實將系爭
09 土地撥用予新竹縣政府，供其輔導殯葬服務業者合法營業使
10 用，亦應經由法定程序決定日後得使用系爭土地之殯葬服務
11 業者，而不應由本院逕予駁回原告之訴，使被告陳振賢即極
12 樂禮儀企業社繼續占用系爭土地，故被告陳振賢即極樂禮儀
13 企業社亦不得據此為拒不交還土地之理由，其此部分抗辯難
14 認可採。

15 4 綜上所述，系爭土地為國有，原告為系爭土地之管理機關，
16 被告陳振賢即極樂禮儀企業社則以附圖及附表一編號1至編
17 號24所示之地上物占用系爭土地，且被告陳振賢即極樂禮儀
18 企業社並無占有系爭土地之正當權源，原告亦無權利濫用之
19 情事。因此，原告依民法第767條之規定，請求被告陳振賢
20 即極樂禮儀企業社將附圖及附表一編號1至編號24所示之地
21 上物除去騰空，並將系爭土地回復原狀返還予原告，為有理
22 由，原告請求被告彭森、被告極樂禮儀有限公司拆屋還地部
23 分，則因其等並非前述地上物之事實上處分權人，為無理
24 由。

25 5 原告依民法第179條之規定，得請求被告陳振賢即極樂禮儀
26 企業社應給付相當租金不當得利，金額如附表三所示：

27 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之建物，可能
29 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
30 台上字第1695號民事判決意旨參照）。復按土地法第97條第
31 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

01 申報總價年息10%為限，惟按城市地方供營業用之房屋，承
02 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
03 房屋可比，其基地所約定之租金，自不受上開規定之限制。
04 依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此於租用基地
05 建築房屋應亦同。是以，租地建屋如係供營業用之房屋，即
06 非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土地法第97條、第10
07 5條規定之餘地（最高法院107年度台上字第1820號判決意旨
08 參照）。基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
09 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之
10 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定
11 （最高法院88年度台上字第1894號民事判決意旨參照）。查
12 被告陳振賢即極樂禮儀企業社無權占有系爭土地，獲有相當
13 於租金之利益，致使原告受有無法使用系爭土地之損害，應
14 返還所受領之不當得利。又被告就000地號土地部分，已繳
15 納109年8月以前之土地使用補償金，109年9月以後部分則未
16 繳納；000地號土地部分，已繳納109年6月以前之土地使用
17 補償金，109年7月以後部分並未繳納，此有國有土地使用補
18 償金繳款通知書2份在卷可稽（見本院卷一第346-1至346-2
19 頁、第355至356頁），故原告請求被告陳振賢即極樂禮儀企
20 業社返還自109年9月1日起無權占用000地號土地，及109年7
21 月1日起無權占用000地號土地相當於租金之不當得利，應屬
22 有據。參酌系爭土地109年1月之申報地價為每平方公尺2,10
23 0元，有土地建物查詢資料在卷可參（本院卷一第15頁），
24 並參酌系爭土地鄰近鐵路、快速道路高架橋，附近有工廠鐵
25 皮屋、果園等情，有現場照片及勘驗筆錄可佐（見本院卷一
26 第21至23頁、第259至261頁、第304頁），考量系爭土地坐落
27 位置、交通狀況、工商繁榮程度、被告陳振賢即極樂禮儀企
28 業社供殯葬服務業營業使用之利益等情，並參照上開規定及
29 說明，認被告陳振賢即極樂禮儀企業社占有系爭土地所受之
30 利益以申報地價年息5%計算，應屬適當。原告雖主張被告陳
31 振賢即極樂禮儀企業社應返還之金額應如附表二所示，惟其

就000地號土地、000地號土地各自受占用之面積有所誤算，
依附圖及附表一編號1至編號24所示之地上物面積加總後，0
00地號土地受占用之面積為518.1平方公尺，000地號土地受
占用之面積為2,459.3平方公尺，故被告陳振賢即極樂禮儀
企業社應返還之不當得利金額，應如附表三所示，即應給付
原告225,393元，及自110年4月1日起至騰空返還土地之日
止，按月給付原告26,051元，原告此部分之請求為有理由，
逾此金額部分則屬無據。

(2)接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將
受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，
附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第182條
第2項定有明文。經查，被告陳振賢即極樂禮儀企業社明知
其非系爭土地之所有人，多年來均依原告所寄發之國有土地
使用補償金繳款通知書繳納土地使用補償金，堪認其知悉如
未繳納土地使用補償金而使用系爭土地，係屬於無法律上之
原因而受利益。從而，被告陳振賢即極樂禮儀企業社自109
年9月1日起至110年3月31日止無權占用000地號土地，及109
年7月1日起至110年3月31日止無權占用000地號土地之相當
於租金之不當得利，均應自受領時(即占用土地時)起附加利
息一併償還。原告請求被告就該部分之不當得利金額，附加
自110年4月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法
定遲延利息，未逾得請求之範圍，為有理由。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告
陳振賢即極樂禮儀企業社應將附圖及附表一編號1至編號24
所示之地上物除去騰空，並將系爭土地回復原狀返還予原
告，及依民法第179條之規定，請求被告陳振賢即極樂禮儀
企業社返還相當於租金之不當得利如主文第2項所示，為有
理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決主文第1項、第2項部分，兩造陳明願供擔保，分別聲
請宣告假執行及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相
當擔保金額予以准許之。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。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：原告就所有物除去妨害部分之請求已全部達成其目的，而不當得利之請求雖因誤算而部分敗訴，惟該部分核屬民事訴訟法第77條之2所定之附帶請求，則本件訴訟費用應依民事訴訟法第79條之規定，全部由被告陳振賢即極樂禮儀企業社負擔，始為公允。

中 華 民 國 111 年 2 月 16 日

民事第一庭審判長 法 官 李珮瑜

法 官 楊明箴

法 官 李宇璿

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 111 年 2 月 18 日

書記官 王恬如

附表一：

編號	位置	地號	面積（平方公尺）	備註欄
1	A	000	0.8	圍牆
2	A1	000	1	圍牆
3	A2	000	1.8	圍牆
4	B	000	2.3	雞舍
5	C	000	31.9	雞舍
6	D	000	108.7	花圃
7	E	000	235.1	水泥地
8	E1	000	93.2	水泥地
9	F	000	79.1	遮雨棚

(續上頁)

01

10	F1	000	41.2	遮雨棚
11	G	000	13.7	水泥地
12	G1	000	16.8	水泥地
13	H	000	547.5	建物
14	I	000	151.3	水泥地
15	I1	000	146.5	水泥地
16	J	000	32.7	水泥地
17	J1	000	13.9	水泥地
18	K	000	8.2	水泥地
19	L	000	18	焚化爐
20	M	000	556.6	遮雨棚
21	M1	000	158.3	遮雨棚
22	N	000	233.6	建物
23	O	000	437.8	建物
24	O1	000	47.4	建物
000地號土地上總面積			518.1平方公尺	
000地號土地上總面積			2,459.3平方公尺	

02

附表二(原告請求不當得利之計算明細，單位：新臺幣)：

03

編號	地號	總 占 用 面積(平方公尺)	申報地價 (元/平方公尺)	年息	每月不當得利 金額(元以下 無條件捨去)	請 求 不 當 得 利 之 期 間 及 金額
1	000	474.8	2,100元	5%	4,154元	109年9月1日 起至110年3 月31日止共 29,078元

(續上頁)

01

2	000	2,502.6	2,100元	5%	21,897元	109年7月1日 起至110年3 月31日止共 000,073元
合計		2,977.4			26,051元	226,151元

02

附表三(本院認定應給付不當得利之計算明細，單位：新臺幣)：

03

編號	地號	總 占 用 面積(平 方公尺)	申報地價 (元/平方 公尺)	年息	每月不當得利 金額(元以下 無條件捨去)	被告陳振賢 即極樂禮儀 企業社應返 還不當得利 之期間及金 額
1	000	518.1	2,100元	5%	4,533元	109年9月1日 起至110年3 月31日止共 31,731元
2	000	2,459.3	2,100元	5%	21,518元	109年7月1日 起至110年3 月31日止共 193,662元
合計		2,977.4			26,051元	225,393元