

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第144號

原 告 林陳素花
林壯隆

林壯為

上 一 人

訴訟代理人 賴麗瑩

原告3人共同

訴訟代理人 劉如芸律師

黃于珮律師

被 告 財團法人永修精舍

法定代理人 楊漢珩

訴訟代理人 張淑美律師

複 代 理 人 王彩又律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國114年2月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如本判決附表之（一）及（五）欄位所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（含土地勘查複丈費）新臺幣壹拾捌萬貳仟伍佰壹拾陸元，由兩造負擔各如本判決附表之（九）欄位所示之比例，其中被告部分並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

第一項原告勝訴部分，如本判決附表之（一）欄所示，於各原告以本判決附表之（三）欄所示金額為被告供擔保，各得假執行。但被告如以本判決附表之（四）欄所示金額為各原告供擔保，各

01 得免為假執行；如本判決附表之（五）欄所示，於各原告分別就
02 按月給付已到期部分每期各以本判決附表之（七）欄所示金額為
03 被告供擔保，各得假執行。但被告如以本判決附表之（八）欄所
04 示金額為各原告供擔保，各得免為假執行
05 原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告主張如下，聲明：被告應給付原告林陳素花新臺幣（下
08 同）71萬7,117元及民國自113年1月1日起至清償日止，按年
09 息5%計算之利息，並自113年1月1日起至返還新竹市○○段
10 ○○○段○○○○○○000○000地號土地之日止，按月給付原
11 告林陳素花1萬1,952元；被告應給付原告林壯為107萬8,587
12 元及自113年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
13 並自113年1月1日起至返還808、809地號土地之日止，按月
14 給付原告林壯為1萬7,976元；被告應給付原告林壯隆110萬
15 1,029元及自113年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之
16 利息，並自113年1月1日起至返還779、787、788地號土地之
17 日止，按月給付原告林壯隆1萬8,530元，並願供擔保請准宣
18 告假執行：

19 （一）被告無權占有使用如新竹市地政事務所113年9月13日複丈
20 成果圖（即本判決附圖，簡稱：附圖，見卷一第483頁）編
21 號1~12、14~36、A~D、L所示土地特定範圍，上開占用
22 部分其中779、787、788地號3筆土地為原告林壯隆連同訴
23 外人「林家」其餘共有人及被告所共有；808、809地號2筆
24 土地，則為原告林陳素花、林壯為連同訴外人林家其餘共
25 有人及被告所共有（以上779、787、788、808、809地號於
26 本院論述時，合稱：系爭土地或分稱各該地號土地）等
27 語，爰依不當得利法律關係，請求被告因無權占有而應給
28 付自108年至112年共5年之相當於租金之不當得利，及自11
29 3年1月1日起至返還占用土地之日止，按月給付相當於租金
30 不當得利。至被告抗辯原告主張相當於租金不當得利為過
31 高乙節，被告抗辯應以申報地價之1%、3%計算，實非合

01 理，因系爭土地鄰近機場，交通便利，附近生活機能良
02 好，都市計畫亦將之規畫為商業用地，是原告以土地申報
03 地價年息10%計算相當於租金之不當得利，非屬過高，原
04 告並未否定被告關懷老人之用心，惟此非為被告得以美化
05 或合理化永修精舍無權占用土地、資以獲取不當得利之正
06 當事由，況查被告利用系爭土地興辦活動、供人擺放牌
07 位，並非無償，其所獲利益甚至已於他處購買房地，原告
08 僅係基於法律保障，於合理之範圍內行使權利而已。

09 (二) 對被告提出並無占用或雖為占用但屬有權占有云云，陳述
10 意見如下：

11 1、787、788地號土地：

12 被告固提出63年間如被證1所示之土地使用同意書（下
13 稱：系爭同意書），然系爭同意書土地所有權人僅係同意
14 將787、788地號土地供淨業院建築講堂使用，但被告使用
15 收益之範圍包含系爭土地大部分，早已逾越其土地持分及
16 授權使用範圍甚鉅。再者，各土地所有權人簽名之筆跡皆
17 如出一轍，尤以原告林壯隆之被繼承人林河圳（下逕稱其
18 姓名林河圳），其印章亦非真正，且查林河圳係於64年2
19 月8日始取得787、788地號土地之所有權，林河圳於63年
20 間有何權利同意被告使用787、788地號土地？又查，系爭
21 同意書所載土地所有權人「周成」，於45年3月6日因狹心
22 症過世，何以於63年間，「周成」仍可簽立系爭同意書？
23 再者，訴外人即「鄭家」土地所有權人之一之繼承人鄭建
24 育，於另案即本院113年度重訴字第98號拆屋還地事件，
25 曾為指摘被告提出之系爭同意書，係屬偽造之文書、鄭家
26 並未同意被告使用土地等語，故而系爭同意書自不得採為
27 證據使用。另據被告先前於如原證12文化資產保存案件，
28 其行政訴訟程序當中，曾為承認淨業院之穀倉，係由被告
29 使用，故被告自應負擔此部分之相當於租金之不當得利。

30 2、779地號土地：

31 附圖編號16、17土地上之紅線，位置非處於既成道路、巷

01 道、交叉路口，更未鄰近公共汽車招呼站或消防栓，無理
02 由劃設紅線，亦非依他人建議而由新竹市政府審查通過劃
03 設，被告並透過長期放置盆栽、三角錐、禁止停車之告示
04 牌，供被告自身、其信徒或經其同意之人停放車輛，可見
05 應係被告不想讓他人隨意停放車輛而私自劃設紅線，已屬
06 占用土地甚明。

07 3、808、809地號土地：

08 被告長期心甘情願替「蘇家」之808、809地號土地代繳納
09 巨額合計高達595萬4,875元地價稅，若非被告有意使用土
10 地，何以為他人繳納土地稅金。又查，新竹市政府審議淨
11 業院古蹟指定案委請鍾心怡建築師所進行之調查報告，調
12 查訪談對象法玄法師於斯時即已自承被告有使用808地號
13 土地種菜、種樹、種水果之情形，兩造於另案即808、809
14 地號土地之分割訴訟當中，經該案法官會同當事人、代理
15 人及新竹市地政事務所人員，於109年3月間進行現場履
16 勘，斯時被告仍有繼續占用808地號土地之情形，而原告
17 於本件訴訟程序進行之113年3月6日所拍攝之照片，被
18 告占有使用808地號土地種植蔬菜之情形，仍在繼續狀態
19 中，依民法第944條第2項規定，經證明前後兩時為占有
20 者，推定前後兩時之間，繼續占有，故被告泛言精舍方面
21 對於808地號土地，早已多年未種植或為其他使用云云乙
22 情，與事實不符。甚至，被告設置大門及圍牆，大門開啟
23 時間完全依被告需求由被告控制管理，嗣又重新設計圍
24 牆、整修並調整大門位置，改變大門交通動線，更於大門
25 外設置電鈴、監視器，可見實質管控大門及圍牆內之土
26 地，且查被告為能更有效之控管土地，另於面對淨業院本
27 殿左側私設鐵柵欄門並有上鎖，而為實質管理使用809地
28 號之大部分土地，此情甚為明顯。

29 三、被告則以下開情詞資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回原告之訴
30 及其假執行之聲請，並願供擔保請准宣告免為假執行：

31 (一) 787、788地號土地：

01 被告固有占用如附圖編號1~12、15、20、21、30所示範
02 圍之土地，但被告認為63年間勝光師父為興建永修精舍，
03 除自行購入土地持分外，亦尋求其他地主同意，而訴外人
04 林「河」圳、林河鎰為支持永修精舍興建並於63年間即談
05 妥將其等購入土地持分，而為簽立系爭同意書，其上內容
06 載明：「同意供於淨業院建築講堂永修精舍」等語，其中
07 就建築面積大小、形式等節，無任何限制，顯然係概括同
08 意將787、788地號土地全部範圍供作弘揚佛法之用。再
09 者，系爭同意書之原本已十分斑駁可看出年代久遠，不可
10 能是被告臨訟偽造，且其上所蓋印章皆不相同，有大有
11 小，有圓有方，刻印的字體也都不同，顯然該等印章都是
12 各立同意書人本來就有使用的印章，而不是臨時刻的。
13 又，「周成」雖於同意書簽立前已死亡，然係經「周成」
14 繼承人同意，只是因為遲未辦理繼承登記，土地於63年間
15 仍在「周成」名下，縱認同意書非經周成繼承人同意而簽
16 立，亦僅同意書對周成繼承人不生效力而已，不影響其他
17 立同意書人同意被告使用土地之事實。何況，永修精舍於
18 60幾年間即已興建，倘若無當時地主之同意，豈有可能40
19 多年來皆無人異議？至林河圳、林河鎰則明知該穀倉早已
20 存在而占用787、788地號土地，仍願買下土地持分且多年
21 來未曾主張穀倉係遭無權占有，可見林河圳、林河鎰皆同
22 意穀倉占有787、788地號土地，退步言之，縱使假設該穀
23 倉係無權占有，受有不當得利之人應係建物所有權人，而
24 非被告。

25 (二) 779地號土地：

26 被告僅占用如附圖編號14、17、18、19及35、36所示範圍
27 之土地，其他如建物外與馬路相鄰之空地，被告並未占
28 用，亦未將該處作為停車場使用；盆栽部分所占用者僅該
29 盆栽置放處之土地，不及於其他部分土地，被告已將盆栽
30 移走，未再占用該部分土地，原告無任何證據，竟主張被
31 告以該紅線、盆栽占用全部799地號土地云云，實屬無

01 稽。

02 (三) 808、809地號土地：

03 被告占用部分僅附圖編號27、31、A、B、C、D之土地，但
04 被告認為：

05 1、被告代繳地價稅之緣由，係於訴外人勝光師父擔任住持期
06 間，蘇家繼承人多次前來精舍大罵勝光師父占用土地，勝
07 光師父一出家人，實不知如何應付，為求息事寧人，只好
08 應蘇家要求而代繳地價稅；嗣訴外人寬謙法師擔任住持
09 後，蘇家繼承人又來罵人，寬謙法師不知如何處理，也只
10 好繼續代繳，原告以被告代繳蘇家地價稅乙情而為主張云
11 云各語如上，自無足採。至「覺風書院」開心農場課程是
12 希望讓社區老人家親近土地，順便整理環境避免雜草叢
13 生，並非大規模種植，更無收成利益可言，且該課程不到
14 一年時間即未再繼續，亦即於原告請求不當得利期間已無
15 進行該課程，原告主張之菜園並非被告所種植，且808地
16 號土地為不特定人皆可自由出入，亦可能是附近居民種
17 植，原告援引民法第944條第2項規定而為主張被告持續占
18 有使用808地號云云各語，亦不足採。

19 2、淨業院早期實際使用土地範圍包括以淨業院坐落土地為中
20 心之周邊土地，以綠籬或竹籬區隔，其後鄭家人在周圍興
21 建圍牆，永修精舍創建者勝光法師在63年間經原地主同意
22 在淨業院旁修建永修精舍，並未變動該院區範圍，更未刻
23 意圈地自用，圍牆非勝光法師所建，嗣寬謙法師擔任住持
24 後，亦未變動該區域，僅於97年間因進出動線及安全性考
25 量，於徵得鄭家人同意後更改圍牆大門位置，且因居住於
26 被告建物內之出家人皆為女性，為安全之故而在晚間關閉
27 大門，白天則是保持開啟，任何人皆可自由進出，被告從
28 未阻擋，許多鄭家人皆擁有大門遙控器，被告亦未曾拒絕
29 複製遙控器予共有人。又查該鐵柵欄係鄭家人設置，並非
30 被告所設置，更無被告以該柵欄管控土地之情形，而該鐵
31 柵欄內土地係鄭家私宅之前庭院，為鄭家人所使用，被告

01 並未占用，原告無任何證據，即謂被告設置該柵欄管控土
02 地云云，實不足採。至淨業院後方809、808地號土地早於
03 勝光師父修建永修精舍以前，就已是樹林、雜草叢生，原
04 告雖為共有人，卻未曾整理該土地而任由該處髒亂孳生蚊
05 蟲，被告維護環境之舉並非占用土地，更未排除其他共有
06 人使用，被告除未獲有任何利益外，甚至還必須花錢僱
07 工，原告竟向被告請求不當得利，洵屬無據。況查淨業院
08 後方廁所於勝光師父修建永修精舍以前，即已存在，早年
09 係供淨業院及永修精舍信眾使用，該廁所外牆上之電錶係
10 由被告申請使用並繳費，目前該廁所應係由鄭家人使用，
11 該廁所已存在數十年，未曾有共有人對此表示異議，可見
12 該建物係有權占有系爭土地，退步言之，縱使假設該廁所
13 係無權占有系爭土地，受有不當得利之人應係建物所有權
14 人，而非被告。

15 (四) 須特別說明者，係被告使用系爭土地之情形，長久以來原
16 告方面皆十分清楚，原告3人及原告方面提出其債權讓與
17 同意書同意書人，各人皆已默示同意被告使用系爭土地，
18 被告對於包括原告在內之林家人多年來無償提供系爭土地
19 供被告使用以致力弘揚佛法及公益志業，被告十分感恩，
20 但原告方面現卻主張被告係無權占用系爭土地云云，被告
21 實感無奈，永修精舍並非營利事業，所有經費來源皆是居
22 士捐獻或法會功德款收入，何來獲利可言，而精舍之法師
23 均是縮衣節食，初茶淡飯，台北的精舍也是居士奉獻及師
24 父籌款所建，並無原告所稱有獲利購置房地之事！又查祖
25 先牌位設置則係應信眾之需求，而為永久設置，不限年份
26 世代相傳，過程中幾十年上百年間，都有僧人照顧，燒香
27 點火，與佛寺共存，信眾隨喜供養，被告根本無利益可
28 得！縱認原告得向被告請求相當於租金之不當得利，惟系
29 爭土地位於新竹市境福街，週遭工商業活動繁榮程度不
30 高，且被告使用系爭土地除為弘揚佛法靜化人心外，自10
31 8年初即成立關懷據點與樂活食堂，長期投入社區長照福

01 利，照顧關懷老人家，被告並非為謀私益而使用系爭土
02 地，則原告主張依系爭土地申報地價年息10%計算相當於
03 租金之不當得利，實屬過高，應以申報地價年息1%或3%
04 計算始為適當。

05 四、本件不爭執事項；（見卷三第64頁筆錄、兩造陳述）

06 （一）原告提出「測量後修正附表3」（參卷二第27頁）所示

07 「土地持分比」欄位中之數字，與原證6號、原證7號所有
08 立同意書人及原告等人之土地持分加總百分比相符（參被
09 告民事答辯（四）狀第2頁），兩造並同意法院不再為數
10 字上之其他計算。

11 （二）本件複丈成果圖編號L建物外牆上之電錶，係被告申請使
12 用並繳費（參被告民事答辯（三）狀第4頁）。

13 五、第按，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社
14 會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得
15 之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院
16 94年台上字第1094號判決意旨參見），基地租金之數額，除
17 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
18 榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
19 與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百
20 分之10最高額（最高法院68年度台上字第3071號判例意旨參
21 見）。查，系爭土地為兩造共有，原告及其受讓原證6號、
22 原證7號所有立同意書各人，所占土地之持分比，原告方面
23 最後合計比例，於兩造間並無爭執，詳如前開不爭執事項第
24 （一）點所示，又現況占用情形則經本院會同當事人、代理
25 人、地政人員於現場履勘，由本院囑託新竹市地政事務所測
26 量並製成附圖即本件複丈成果圖正本1件在卷可參（見卷一
27 第449～459頁113年9月3日現場勘驗期日報到單、筆錄、第4
28 83頁附圖、卷二第13～25頁履勘照片）。其中，被告不爭執
29 占用範圍如附圖編號1～12、14、15、18～21、27、30、3
30 1、35、36、A、B、C、D所示，惟以系爭同意書為其有權占
31 有云云之論據基礎，又被告爭執如附圖編號16～17、22～2

01 6、28、29、32~34、L範圍之土地，並未占用云云（見卷三
02 第76~79、87頁辯論意旨狀）。另，如附圖編號13（淨業
03 院）及編號EKMN（依序為淨業院含天井、鄭氏私宅、鐵皮屋
04 扣除圍牆、境福街141巷6弄49號扣除圍牆），並不在前開不
05 爭執事項第（一）點原告請求之「測量後修正附表3」與本
06 判決判決結果即本判決附表之範圍。茲經本院聽取兩造陳詞
07 暨調查全部卷證結果，判斷如下：

08 （一）787、788地號土地：

09 原告既以前開情詞否認系爭同意書其形式之真正，依民事
10 訴訟法第357條前段規定，私文書應由舉證人證其真正，
11 始有形式上之證據力，若被告無從舉證以實其說，自不能
12 採之作為被告占用如附圖編號1~12（其中編號10兼含809
13 地號）、14（於779地號上、慈心幼稚園）、15、18~21
14 （其中編號18、19於779地號上）、27（於809地號上）、
15 30、31（於809地號上）、35（於779地號上）、36（於77
16 9地號上）、ABCD（均於809地號上）範圍之土地，為所謂
17 有權占有云云之根據。經查系爭同意書其全文為：「茲具
18 同意書人所有新竹市○○○段○地○000號及第278之2號
19 內同意供於淨業院建築講堂永修精舍是實，恐口無憑，特
20 立同意書為照。中華民國63年（空白）月（空白）日。土
21 地所有權人：鄭偉成、鄭大成、鄭滿成、鄭焜仁、鄭欽
22 仁、周成、林河圳、林河鎰、鄭興家」（見卷一第415~4
23 17頁、黑白版。卷二第143~145頁、彩色版，亦同），而
24 前述兩筆土地其中重測前樹林頭278之2號即為本件爭議所
25 在之787地號、重測前樹林頭278號即為本件爭議所在之78
26 8地號（見卷一第23、35頁土地登記謄本），經由本院檢
27 視系爭同意書其土地所有權人簽名筆跡，均為相仿，僅有
28 各相仿簽名處之下方，隨土地登記謄本記載共有人之名
29 義，配對蓋上各個名義人之印文，其中竟有「周成」者於
30 18年前之45年3月6日，因狹心症過世（見卷一第329頁原
31 證8戶籍手抄本），而被告抗辯係其繼承人持「周成」之

01 印章蓋用云云（見卷三第72～73頁被告辯論意旨狀論
02 述），倘若如此，為何不寫明「周成全體繼承人○○○、
03 ○○○…」，資以名實相符，可見系爭同意書係某人以永
04 修精舍主體建築已是無權占有之狀況為出發點，事後所為
05 補救措施，並以所謂「同意供於淨業院建築講堂」資以作
06 為對外圓滿之說詞，否則另外808、809地號兩筆土地，怎
07 麼會有「蘇家人」多次前來精舍大罵勝光師父即訴外人陳
08 滿妹占用土地之過往舊事！再者，於787、788地號兩筆土
09 地，其中787地號即重測前樹林頭278之2號土地登記簿記
10 載於64年2月8日以買賣為原因而登記為共有人之「林阿
11 圳」，與788地號即重測前樹林頭278號土地登記簿記載於
12 64年2月8日以買賣為原因而登記為共有人之「林河圳」，
13 與49年次之原告林壯隆之父親「林河圳」，應係同一人，
14 然查林老先生應係出生於臺灣光復以前，則於63年間某日
15 即系爭同意書經某人起意以所謂「同意供於淨業院建築講
16 堂」作為說詞之時，該林老先生即原告林壯隆之父親，其
17 本人於臺灣光復約28或29年以後之某時，於社會生活或交
18 易所使用之姓名，究竟是「林阿圳」或「林河圳」？若是
19 前者，則何以持用「林河圳」之印章，於系爭同意書上蓋
20 用，作為表示支持淨業院建築講堂之意思？更況，若有此
21 支持之意，大可直接捐資供精舍購地並登記於精舍指定之
22 人所有，不必大費周章地於63年間先出同意書，又於次
23 （64）年農曆年前後之2月間，前往地政或委託他人向地
24 政辦理自己為該兩筆土地之共有人，而與其他多數共有人
25 維持共有關係！如此作為，豈不畫蛇添足（見卷一第42
26 1、422、427、428頁土地登記簿、卷二第348頁筆錄、卷
27 三第72頁被告辯論意旨狀論述）。甚至，以臺灣光復後之
28 教育水平而言，系爭同意書於今日固屬白話、易解、易
29 懂，然而本院始終懷疑，對於林老先生即原告林壯隆父親
30 及訴外人鄭偉成、鄭大成、鄭滿成、鄭焜仁、鄭欽仁、
31 「周成」（已故）、林河圳、林河鎰、鄭興家等人而言，

01 依其等當時之年齡、智識、教育程度，是否果有能力瞭解
02 如系爭同意書手寫之繁體中文其文義，而該名63年間某日
03 即起意而為系爭同意書之某人，又是寫出所謂「同意供於
04 淨業院建築講堂」之說詞，事後再逐一找尋各個登記名義
05 人或家屬配合用印，則蓋用「林河圳」印章之人，復非必
06 為「林阿圳」或「林河圳」本人，此節對照原告曾為主張
07 系爭同意書上「鄭焜仁」之繼承人「鄭安孺、指定（淨業
08 院）古蹟贊成派」，於另案即台北高等行政法院108年度
09 訴字第1605號中表示：「永修精舍為系爭土地之共有人，
10 其在共有土地上增建建物行使所有權能，非淨業院或鄭家
11 特定人予以同意」（見卷二第488頁原告準備四狀、卷三
12 第57頁「鄭安孺」提出之行政參加人陳述意見二狀）、被
13 告則稱：「系爭土地同意書於63年間簽立，鄭安孺應不清
14 楚其父曾簽立此同意書，由鄭安孺所陳內容可知，其父及
15 鄭安孺對於被告於系爭土地上興建建物行使所有權能乙
16 節，應是樂觀其成，並無任何反對意見，此所以永修精舍
17 已存在40多年皆無人異議或提起民事訴訟或任何法律上主
18 張」（見卷三第34頁被告答辯五狀），及被告並不否認原
19 告準備四狀曾主張系爭同意書上所載「鄭大成」繼承人
20 「鄭建育」，上1人曾於本院113年度重訴字第98號拆屋還
21 地事件中表示被告提出之該同意書係屬偽造之文書即「鄭
22 家人」並未同意被告使用土地（同見上述被告答辯五狀，
23 對此被告另抗辯以：因為鄭建育有提起拆屋還地訴訟，其
24 當然會作此主張…），可知系爭同意書確實僅係係某人以
25 永修精舍主體建築已是無權占有之狀況為出發點，事後所
26 為補救措施而已，自不得作為被告抗辯有權占有云云之證
27 據方法。末查，被告對於787、788地號占用範圍，不僅只
28 有建物，更應包含與建物具有緊密不可分之物理上依附關
29 係之附連圍繞土地，以形成一完整空間供無權占有人自
30 用，非謂被告得抗辯附圖編號22~23建物以外部分無占
31 用，即得免去無權使用利益，準此，於787、788地號上，

01 被告無權占用附圖編號1~12、15、20~21、22~23、30
02 之事實，堪以認定，應負擔無權占有相當租金之不當得利
03 金錢給付義務。

04 (二) 779地號土地：

05 由於被告不爭執其有占用附圖編號14所示土地，該地現況
06 為慈心幼稚園，於此部分被告未提出有何占有權源之證
07 據，故為無權占有（併參前述787、788地號其中附圖編號
08 15，即附圖編號14與編號15同為慈心幼稚園）。至於附圖
09 編號16~19，按原告提出履勘照片，依序為紅線、盆栽往
10 外、內而向道路之方向、建物外部分，以及附圖編號35、
11 36建物之圍牆（見卷二第18~19頁、第23~24頁履勘照
12 片），雖被告抗稱占用部分只有建物云云，且否認紅線為
13 其設置，並稱最多只有涵蓋盆栽占用範圍、但盆栽事後已
14 經移除、圍牆非其興建云云各語（見卷一第452頁、卷三
15 第65頁筆錄、卷三第79~81頁被告辯論意旨狀論述），然
16 查此等均為慈心幼稚園及其週圍附連圍繞之圍牆與土地，
17 被告設置幼稚園並沿著路面紅線、藉由擺放大量盆栽，明
18 顯是為了置辦教育，維護幼童與家長及老師安全與上下學
19 接送之便利，不想讓其他用路人進出，形成藉以區別、排
20 除他人使用之空間，依日常生活經驗，一般人見狀，通常
21 可認知此等範圍之空地及圍牆，非可任何人均可自由使
22 用，又本件案由非為拆屋還地，故圍牆由何人設置，與本
23 件爭訟無關。茲因原告並未請求被告拆除，反觀被告仍舊
24 有因圍牆占用土地獲得防免他人任意進出之使用利益，故
25 附圖編號17~19、35~36範圍與慈心幼稚園之使用，於社
26 會通念下，具不可分性，皆屬被告無權占用，被告應負擔
27 無權占有相當租金之不當得利金錢給付義務，至被告補充
28 已移除盆栽乙說，惟仍無事證足資證明前揭被告對於慈心
29 幼稚園為了幼童與家長及老師安全與上下學接送之便利，
30 所形成藉以區別、排除他人使用之空間，此一無權占有狀
31 態，已全然無存，是被告前開所辯，不為本院所採。

01 (三) 808、809地號土地：

02 本項區分為建物以外部分（如附圖編號24～29）、圍牆
03 （如附圖編號31～34）、雲岡石窟建築（如附圖編號
04 A）、地藏王菩薩涼亭式建築（如附圖編號B）、永修精舍
05 前庭院扣除圍牆（如附圖編號C）、永修精舍含2樓但扣除
06 寺務院（如附圖編號D）、洗手間及儲藏室（如附圖編號
07 L）：

- 08 1、由附圖各該編號相對位置圖可知，除圍牆以外之上開地上
09 物均位於圍牆內，經對照本件現場履勘照片其中如附圖編
10 號31之圍牆大門設置處與圍牆內各該地上物使用情形（見
11 卷二第21～25頁），確實已然形成封閉具有排他使用之範
12 圍，被告縱非圍牆設置者，亦得使用圍牆防止他人進出，
13 獲得圍牆與內部附連圍繞土地之使用利益，又即便被告抗
14 辯大門於白天保持開啟、任何人皆可自由進出、其他共有
15 人亦持有鑰匙云云各語，然而被告亦稱基於維護女性夜間
16 安全而有門禁時間，可見被告能實質控制特定時間、於特
17 定地點之進出人士，且得隨時加鎖或設置通信設備，事實
18 上阻止他人進出圍牆。
- 19 2、被告另抗辯稱順手整理環境清除雜草、非大規模種植作
20 物、現有之菜園是他人所種植、被告有繳地價稅云云各
21 語，然而被告既能控制圍牆大門進出，且查圍牆內鄰近各
22 地上物鄰接範圍，均屬於被告精舍修行者，可得生活及活
23 動範圍，何況被告還有在圍牆大門處設置監視器與電鈴，
24 側門亦有電鈴（見卷一第471～473頁），又菜園作物之生
25 長並非一日可成，被告自得對圍牆內之土地利用情形，得
26 以明確知悉，被告卻推由不知名之他人所種植，如此幽靈
27 抗辯，至代為繳納地價稅之原因眾多、不一而足，若以此
28 推論為有權占有，恐嫌速斷，是被告所辯，洵無足取。
- 29 3、被告又辯稱如附圖編號L所示洗手間及儲藏室，此為鄭家
30 人使用、被告自己的廁所另於附圖編號12云云各語（見卷
31 三第83頁被告辯論意旨狀論述），然查附圖編號12係位於

01 建物室內之廁所、編號L係位於戶外之廁所，808、809地
02 號土地係屬於被告精舍修行者，可得生活及活動範圍，且
03 編號L廁所外牆上之電錶係由被告申請使用並繳費（見卷
04 二第126頁答辯三狀及不爭執事項第（二）點），如此莫
05 名抗辯，亦無足取。

06 （四）縱使被告奉行公益，惟此仍不得建立植基於不法占用他人
07 土地之前提，是原告基於維護其財產完整性，請求無權占
08 有人給付相當於租金不當得利，非以損害被告為目的，核
09 屬權利之正當行使。由779、787、788、808、809地號土
10 地每平方公尺申報地價依序為8,258.4元、6,480元、6,48
11 2.4元、6,480元、6,871.2元（見卷二第352～353頁資
12 料），而使用分區均為鄉村區，使用地類別均為乙種建築
13 用地（見卷一第13、23、35、49、81頁土地登記謄本），
14 並依本院履勘期日於現場所見，大門口有寫「永修精舍、
15 淨業院、新光保全」，系爭土地固鄰近於鐵道路3段，但
16 尚未達到位處精華地段、商業活動繁榮與店家林立之程度
17 （見卷一第449～459頁113年9月3日現場勘驗期日報到
18 單、筆錄、卷二第13～25頁履勘照片，被告訴訟代理人於
19 現場稱：新光保全是鄭家設的，被告人員方林玉釗在場
20 稱：門的部分我們整修的「永修精舍」、「淨業院」是我
21 們貼的），認以申報地價按年息5%計算無權占有之相當
22 租金之不當得利數額，核為適當，爰計算如如本判決附表
23 所示。

24 六、從而，原告依民法第179條之規定，請求被告給付如本判決
25 附表所示（一）、（五）欄之相當於租金不當得利，為有理由，
26 應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。前
27 開勝訴部分，原告陳明願供擔保，請准假執行，經核與民事
28 訴訟法第390條第2項規定相符，爰酌定相當之擔保金額予以
29 宣告，並依民事訴訟法第392條第2項，依被告聲請宣告被告
30 得預供一定金額免為假執行，至原告受敗訴部分，其假執行
31 之聲請即失所依據，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據或傳
02 喚證人之聲請，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決結
03 果，爰不一一論列、調查，併此敘明。

04 八、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的價額283萬5,275元，應徵收
05 第一審裁判費2萬9,116元，業據原告繳納（見卷二第10頁書
06 狀、第6頁2萬9,710元綠聯收據乙紙，溢繳594元依職權辦理
07 核退），另有原告預納之附圖地政規費5,200元、14萬8,200
08 元各乙紙（見卷一第479、卷二第29頁），第一審訴訟費用1
09 8萬2,516元，爰依民事訴訟法第79條規定，按兩造勝、敗比
10 例定其負擔，及依民事訴訟法第91條第3項諭知應於裁判確
11 定之翌日起，加給按法定利率計算之利息。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日
13 民事庭 法官 周美玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應按不服程度，依修正後費率，一併繳納
17 上訴審裁判費（民事訴訟法施行法第9條規定參看）。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日
19 書記官 徐佩鈴

20 本判決附圖：新竹市地政事務所收件日期文號113年8月22日第00
21 000號、複丈日期113年9月3日土地複丈成果圖正本
22 1張，見卷一第483頁。

23 本判決附表（A3）：由本院製作。