

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第2151號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 賴郁彤

申惟中律師

複代理人 賴俊嘉律師

被告 淡水沙崙福德宮籌備處

法定代理人 陳文仲

陳福星

歐家銘

上列當事人間請求給付土地使用補償金事件，本院於民國115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬壹仟柒佰伍拾柒元，及自民國一百一十三年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾肆萬壹仟柒佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又未辦理法人登記之寺廟，既有一定之辦事處及獨立之財產，並設有代表人或管理人，應屬於非法人團體（最高法院43年台上字第143號判決意旨可參）。查本件被告雖未登記為法人團體，亦未為寺廟登記，然其有「淡水沙崙福德宮」之名稱，以供奉土地公、

01 土地婆為目的，設於門牌號碼新北市○○區○○路0段00  
02 號，有辦事處及獨立之財產，並設有管理人，依上開規定及  
03 說明，應屬非法人團體，而有當事人能力。

04 二、被告之法定代理人原為王孟東、陳文仲、陳福星、林清泉、  
05 歐家銘。嗣王孟東、林清泉向被告辭任代表人，為陳文仲所  
06 是認，則王孟東、林清泉之被告代表人關係已合法終止，應  
07 堪認定，是本件以陳文仲、陳福星、歐家銘為被告之法定代  
08 理人。

09 三、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者  
10 　，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其  
11 訴訟以前當然停止；又第168條至第172條及前條所定之承受  
12 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟  
13 　，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法  
14 第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件原告  
15 法定代理人原為郭曉蓉，於訴訟進行中變更為趙子賢，此有  
16 原告提出之財政部民國114年5月19日令在卷可稽（見本院卷  
17 第146頁），經趙子賢於114年10月16日以原告國有財產署北  
18 區分署法定代理人身分，依民事訴訟法第175條第1項規定，  
19 聲明承受訴訟，尚無不合。

20 四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，擴張或減  
21 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條  
22 第1項但書第3款定有明文。查原告原聲請本院核發支付命  
23 令，請求被告給付原告土地使用補償金新臺幣（下同）378  
24 萬2,298元及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計  
25 算之利息。嗣因被告於法定期間內具狀聲明異議，視為起  
26 訴，而原告復於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告土  
27 地使用補償金388萬8,748元，及自支付命令送達翌日起至清  
28 償日止，按年息5%計算之利息等語（見本院卷第166頁）。  
29 核屬擴張應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准  
30 許。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：坐落於新北市○○區○○○段00000地號土地、  
02 同段000地號土地(下合稱系爭土地，分稱其地號土地)屬國  
03 有土地，現由原告管理中。被告自101年5月起陸續無權占用  
04 系爭土地如附圖所示範圍迄今，其中編號A1、B、C1、C4區  
05 域占用000-0地號土地範圍，供廟主體、金爐、磚造花台、  
06 排水孔蓋等所用，占用面積合計為538.08平方公尺；其中編  
07 號A2、C2、C3區域占用000地號土地範圍，供廟主體、磚造  
08 花台、排水孔蓋等使用，占用面積合計為194.41平方公尺，  
09 是被告因此而自101年5月起至113年2月止期間，受有相當於  
10 租金之不當得利共計388萬8,748元(詳如附件1所示)。爰  
11 依不當得利法律關係，請求被告如數給付等語。並聲明：(一)  
12 被告應給付原告388萬8,748元，及自支付命令送達翌日起至  
13 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假  
14 執行。

15 二、被告則以：被告並非營利單位，除廟宇本體外並無其他財  
16 產，每年香火收入結餘僅10至20萬元，能負擔之租金有限。  
17 又被告占用系爭土地之範圍僅附圖編號A1、A2、B所示廟主  
18 體及金爐部分，餘C1、C2、C3、C4等磚造花臺、排水孔蓋公  
19 有物及空地開放空間，並非被告所占用範圍。是原告請求被  
20 告給付不當得利之計算有誤，且按申報地價年息5%計算之金  
21 額顯然過高，並原告應僅能請求5年期間內之金額等語，資  
22 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷：

24 (一)系爭土地為國有土地，原告為管理機關等情，有承租國有非  
25 公用不動產申請書、國有土地使用補償金歸檔計算表、財政  
26 部國有財產署北區分署110年9月28日台財產北管字第110850  
27 47410號函等件可按(見本院113年度司促字第5007號卷〈下  
28 稱司促卷〉第15至29頁)，堪予認定。又被告無正當權源，  
29 以廟主體占用000-0地號土地如附圖編號A1所示面積310.22  
30 平方公尺、000地號土地如附圖編號A2所示面積70.51平方公  
31 尺範圍；及以金爐占用000-0地號土地如附圖編號B所示面積

01 5.32平方公尺範圍等情，為兩造所不爭，並經本院會同兩造  
02 及地政機關至現場履勘，製有勘驗筆錄，及經地政機關測量  
03 後繪有附圖可按(見本院卷第96至101頁)，亦堪認定。

04 (二)又原告主張被告無權占用系爭土地如附圖編號C1至C4所示範  
05 圍等情，為被告所否認，並以前開情詞為辯。按當事人主張  
06 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第  
07 277條前段定有明文。原告主張系爭土地如附圖編號C1至C4  
08 範圍為被告所占用之事實，既為被告所否認，自應由原告就  
09 此有利於己之事實，負舉證責任，如不能舉證證明，自不能  
10 認原告前開主張之事實為真。經查，原告主張被告以磚造花  
11 臺、排水孔蓋等設施圍繞空地，而占用系爭土地如附圖編號  
12 C1至C4範圍，固提出新北市淡水區公所114年9月10日新北淡  
13 工字第1142649545號函文為證(見本院卷第200頁)，然細繹  
14 該函文內容為：「有關旨案本區望高樓段000-0號、望高樓  
15 段000地號(道路未開闢範圍)等2筆地號土地，經查皆非本所  
16 管養範圍，所述之磚造花臺、排水孔蓋等相關設施皆非本所  
17 設置維管設施」等語，僅能證明系爭土地非新北市淡水區公  
18 所管養範圍，及其上磚造花台、排水孔蓋等相關設施非新北  
19 市淡水區公所設置及維護管理等情事，並無從逕依該事實即  
20 推認有被告以磚造花臺、排水孔蓋等設施圍繞空地，而占用  
21 系爭土地如附圖編號C1至C4範圍之事實，依據前開說明，自  
22 不能認原告前開主張被告占用系爭土地如附圖編號C1至C4範  
23 圍之事實為真，則原告主張被告無權占用系爭土地如附圖編  
24 號C1至C4所示範圍等情，自亦非可採。

25 (三)

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
27 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返  
28 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有  
29 明文。次按無權占用他人之土地，可能獲得相當於租金之利  
30 益為社會通常之觀念，而土地所有人因此受有相當於租金之  
31 損害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之

01 不當得利(最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照)。次  
02 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
03 益，民法第179條定有明文；又無權占有他人房地，可能獲  
04 得相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判決  
05 意旨參照）。復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其  
06 建築物申報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項亦有明  
07 文。再按土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價  
08 額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機  
09 關估定之價額；土地所有權人依土地法所申報之地價，為法  
10 定地價；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未  
11 於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，土  
12 地法施行法第25條、土地法第148條及平均地權條例第16條  
13 分別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指基地租金之最  
14 高限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌  
15 基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價  
16 值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。被  
17 告無權占用系爭土地如附圖編號A1、A2、B所示範圍，業認  
18 定如前，被告即屬無法律上原因受有利益，致原告因此受有  
19 損害。是原告依不當得利法律關係，請求被告給付相當於租  
20 金之不當得利，應屬有據。本院審酌系爭土地約3分鐘車程  
21 可至淡海輕軌沙崙站，又附近有便利商店、沙崙棒壘球場、  
22 天生國民小學等，為兩造所不爭（見本院卷第168頁），又  
23 系爭土地位處淡水郊區，而被告占有系爭土地為宗教信仰使  
24 用等情，因認原告所主張被告應給付相當於租金之不當得  
25 利，應以申報地價年息3%計算為適當。

26 2.按租金之請求權因5年間不行使而消滅，為民法第126條所明  
27 定，則凡無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他  
28 人受損害時，如該他人之返還利益請求權，已逾租金短期消  
29 滅時效之期間，對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，  
30 即不得依不當得利之法則，請求返還。其請求權之時效期  
31 間，仍應依前開規定為5年（最高法院96年度台上字第2660

01 號判決意旨參照)。查原告請求被告給付自101年5月1日起  
02 至113年2月末日止相當於租金之不當得利，然經被告為時效  
03 抗辯，依上開說明，被告占有系爭土地之相當於租金之不當  
04 得利，應適用5年短期時效。又原告係於113年4月22日聲請  
05 本院核發支付命令(見司促卷第9頁本院收文章)，則本件自  
06 原告起訴時回溯5年即自108年4月23日起至113年2月29日  
07 止，請求相當於租金之不當得利，應屬有據；逾越上開範圍  
08 之相當於租金之不當得利請求，則因時效完成，被告得拒絕  
09 給付，而無理由。

10 3.又000-0地號土地之申報地價自107年1月至110年12月止每平  
11 方公尺為9,800元，自111年1月至112年12月止為每平方公尺  
12 1萬元，自113年1月至同年2月止為每平方公尺1萬1,100元。  
13 000地號土地之申報地價自107年1月至108年12月止每平方公  
14 尺為8,394元，自109年1月至110年12月止為每平方公尺8,46  
15 2元，自111年1月至112年12月止為每平方公尺8,096元，自  
16 113年1月至同年2月止為每平方公尺8,963元，此有國有土地  
17 使用補償金歸檔計算表、使用補償金計算表在卷可憑(見司  
18 促卷第21至26頁、本院卷第172頁)。是自108年4月23日起  
19 至113年2月29日止，依被告占用系爭土地面積乘以上開申報  
20 地價乘以年息3%乘以占有期間計算之，被告受有相當於租金  
21 之不當得利金額合計為54萬1,757元(計算詳如附表)，是  
22 原告請求此部分相當於租金之不當得利，為有理由，應予准  
23 許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

24 4.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
29 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
30 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203  
31 條分別定有明文。經查，原告聲請本院核發支付命令，於11

01 3年6月25日送達被告，有送達證書在卷可稽（見司促卷第5  
02 7、59、63頁）。依上揭規定，原告就其前開得請求被告給  
03 付之金額，併請求被告應自支付命令送達翌日即113年6月26  
04 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬有據，亦應准  
05 許。

06 四、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付54萬1,  
07 757元，及自支付命令送達翌日即113年6月26日起至清償日  
08 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾前開  
09 部分之請求，則為無理由，應予駁回。原告勝訴部分，經原  
10 告陳明願供擔保而聲請為假執行之宣告，核無不合，爰酌定  
11 相當擔保金額准許之，並依職權定相當擔保金額為被告免為  
12 假執行之宣告。至原告敗訴部分，原告所為假執行之聲請，  
13 因訴遭駁回，而失所附麗，無從准許，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
15 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

16 六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
17 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
19 民事第二庭 法 官 劉瓊雯

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日  
25 書記官 林怡萱

26 附表：被告無權占用系爭土地相當於租金之不當得利數額  
27

地號	附圖編號	占有期間	占用面積 (平方公尺)	申報地價 (元/平方公尺)	年息	小計
000-0	A1、B	108年4月 23日起至	315.54	9,800	3%	6萬4,303 元

		108年12月止				
		109年1月起至110年12月止		9,800	3%	18萬5,538元
		111年1月起至112年12月止		1萬	3%	18萬9,324元
		113年1月起至同年2月止		1萬1,000	3%	1萬7,117元。
000	A2	108年4月23日起至108年12月止	70.51	8,394	3%	1萬2,308元
		109年1月起至110年12月止		8,462	3%	3萬5,799元
		111年1月起至112年12月止		8,096	3%	3萬4,251元
		113年1月起至同年2月止		8,963	3%	3,117元
合計						54萬1,757元
<p>計算式：占用面積×申報地價×年息×占用期間(小數點後四捨五入)</p> <p>一、新北市○○區○○○段00000地號土地：</p> <p>(一)108年4月23日起至108年12月止(計253日)：</p> $315.54 \times 9,800 \times 3\% \times 253 / 365 = 6萬4,303元。$ <p>(二)109年1月起至110年12月止(計2年)：</p> $315.54 \times 9,800 \times 3\% \times 2 = 18萬5,538元。$ <p>(三)111年1月起至112年12月止(計2年)：</p>						

$$315.54 \times 10,000 \times 3\% \times 2 = 18 \text{萬} 9,324 \text{元}。$$

(四)113年1月起至同年2月止(計60日)：

$$315.54 \times 11,000 \times 3\% \times 60 / 365 = 1 \text{萬} 7,117 \text{元}。$$

二、新北市○○區○○○段000地號土地：

(一)108年4月23日起至108年12月止(計253日)：

$$70.51 \times 8,394 \times 3\% \times 253 / 365 = 1 \text{萬} 2,308 \text{元}。$$

(二)109年1月起至110年12月止(計2年)：

$$70.51 \times 8,462 \times 3\% \times 2 = 3 \text{萬} 5,799 \text{元}。$$

(三)111年1月起至112年12月止(計2年)：

$$70.51 \times 8,096 \times 3\% \times 2 = 3 \text{萬} 4,251 \text{元}。$$

(四)113年1月起至同年2月止(計60日)：

$$70.51 \times 8,963 \times 3\% \times 60 / 365 = 3,117 \text{元}。$$

三、合計：6萬4,303元+18萬5,538元+18萬9,324元+1萬7,117元+1萬2,308元+3萬5,799元+3萬4,251元+3,117元=54萬1,757元