

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第515號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 余家斌律師

被告 北極真武廟

法定代理人 李世東

訴訟代理人 陳水聰律師

上列當事人間請求返還相當於租金之不當得利等事件，經本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰玖拾肆萬玖仟壹佰貳拾參元，及自民國114年7月17日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國114年7月3日起至返還如附圖編號A所示土地之日止，按月給付原告新臺幣伍萬貳仟參佰貳拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖萬玖仟元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣貳佰玖拾肆萬玖仟壹佰貳拾參元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣壹萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣伍萬貳仟參佰貳拾壹元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）15,173,871元，及自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另自  
02 民國114年7月2日起至返還如附圖編號A所示土地之日止，按  
03 月給付原告278,642元等語，有原告之民事起訴狀可佐（見  
04 本院卷第9頁）。嗣於本院審理時就前開聲明後段請求按月  
05 給付之起日變更為「自114年7月3日」起算等語，有本院114  
06 年10月2日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第137頁）。經核原  
07 告上開更正請求按月給付聲明之起算日聲明部分，係屬減縮  
08 應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

09 二、次按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能  
10 力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又所謂非法人之團  
11 體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營  
12 業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之（最高  
13 法院64年臺上字第2461號民事判決意旨參照）。被告雖未辦  
14 理法人登記，惟其自承對外以「北極真武廟」之名義，由管  
15 理委員會綜理一般廟務、宗教慶典、發放清寒獎學金及年度  
16 濟貧等事務，且由李世東擔任主任委員，並接受各方捐贈而  
17 興建附圖所示A之寺廟之情，亦為原告所不爭執，堪認被告  
18 北極真武廟係有名稱、廟址，且設立具有一定目的，並有管  
19 理人與受捐贈財產，為非法人團體，而具有當事人能力，併  
20 予敘明。

21 貳、實體方面：

22 一、原告起訴主張：原告109年3月9日購買坐落新北市○○區○  
23 ○段000○0地號土地（面積871平方公尺、權利範圍全部，  
24 下稱系爭土地），並於同年月12日辦畢移轉登記，被告為坐  
25 落上開土地如附圖編號A部分（面積500平方公尺）其上建物  
26 即門牌號碼新北市○○區○○街000號未辦保存登記建物  
27 （下稱系爭地上物）之事實上處分權人，其無權占有原告所  
28 有之系爭土地等情，原告前向鈞院提起拆屋還地訴訟，經鈞  
29 院以109年度重訴字第196號判決被告應拆除系爭地上物，並  
30 將土地返還原告，被告不服提起上訴，經臺灣高等法院以11  
31 0年度重上字第768號民事判決駁回上訴，復經最高法院以11

01 2年度臺上字第1856號民事裁定駁回上訴而確定，是被告所  
02 有之系爭地上物確係無權占有原告所有之系爭土地，原告自  
03 得請求被告返還相當於租金之不當得利。而系爭土地靠近重  
04 陽大橋，鄰近三重仁義重劃區且附近商家眾多，交通及生活  
05 機能均便利，每年得請求相當於租金之不當得利應以申報總  
06 價年息百分之5為宜。從而，系爭土地於109至114年度1月公  
07 告土地現值各為125,730元、130,503元、137,275元、148,5  
08 03元、156,958元、167,185元，據此計算原告自取得系爭土  
09 地所有權之日起（即109年3月12日）至原告提起本件訴訟之  
10 日即114年7月2日止之不當得利金額為15,173,871元（如本  
11 院卷第67頁之起訴狀附表一所示，計算式：當年度1月公告  
12 土地現值×百分之80×占用面積500平方公尺×百分之5×12分之  
13 1×月數〈未足月部分則依日數比例計〉之相當於租金之不當  
14 得利及法定遲延利息。又被告迄今仍拒未拆除系爭地上物返  
15 還所占有之土地，原告得請求被告自114年7月3日起至返還  
16 所占有土地之日止，按月給付原告261,597元之相當於租金  
17 之不當得利。至被告前所辦理之提存部分，係以李世東為提  
18 存人，並非被告，且提存原因及事實係記載為給付租金，然  
19 原告與被告或李世東間就系爭土地並無租賃關係，該提存對  
20 原告不生清償之效力。至被告及其法定代理人李世東雖另向  
21 鈞院提起確認買賣關係不存在訴訟，並以該案請求為抵銷，  
22 惟被告對原告實無任何債權，且該案業經鈞院以114年度重  
23 訴字171號裁定駁回該案之訴及假執行之聲請，並經臺灣高  
24 等法院以114年度抗字第599號裁定駁回抗告確定。為此，爰  
25 依民法第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付  
26 原告15,173,871元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
27 止，按年息百分之5計算之利息；另自114年7月3日起至返還  
28 如附圖編號A所示土地之日止，按月給付原告278,642元；並  
29 願供擔保請准宣告假執行。

30 二、被告則以：被告所興建使用之廟宇停車場、倉庫、會議室部  
31 分係被告向原地主鄭俊堂所承租，又廟宇其餘部分，為經當

01 時地主李水陸（即李世東父親）、李清傳、李清輝、李通士  
02 等同意而使用系爭土地所興建，嗣統一工商綜合區開發股份  
03 有限公司依被告使用區域，另行分割出新北市○○區○○段  
04 000○○地號土地，被告便將原給付地主租金，每月提存15,0  
05 00元予原告以清償迄今，自無不當得利可言。被告之法定代  
06 理人李世東為系爭土地之原共有人，已對原告及與原告通謀  
07 虛偽佯裝購買系爭土地之不肖份子提起確認買賣無效訴訟  
08 （鈞院114年度補字第1443號），並向原告索賠10,807,200,  
09 000元，被告以此主張與本件原告之請求為抵銷。原告之不  
10 當得利計算係以土地公告現值，而非公告地價，與平均地權  
11 條例第16條及土地法第97條第1條嚴重相違，竟還要求高達  
12 百分之80之高價計價及百分之5法定利息，並非適法，依土  
13 地法第105條準用第97條及平均地權條例第16條規定，應以  
14 申報地價為準，而非公告現值。當年度之申報地價即公告地  
15 價百分之80，便已考量土地之工商繁榮程度而為不同調整，  
16 是原告主張之公告地價已可看出，109年每平方公尺25,146  
17 元至113年已調漲至31,392元，漲幅近萬元，已有斟酌考量  
18 土地之工商繁榮程度而為不同調整，自無再以公告現值計  
19 價。又系爭廟宇並非營利機溝，僅為信仰中心，更無轉租獲  
20 利，應以土地之申報地價百分之3計價為公允。又原告本欲  
21 強制收買其餘應有部分土地，提出相關契約通知買受人，依  
22 其土地買賣契約第6條第2項載明後附清理協議為本約之一部  
23 分，而清理協議第2條則載明，原告應處理給付地上物拆遷  
24 補償等事宜，同約第3條即約定以每坪處理費用315,000元之  
25 拆遷費用作為補償給予地上物之所有人，然除被告外之所有  
26 人均獲補償，唯獨被告迄今仍未獲補償，原告亦未與被告協  
27 調。又原告既須被告拆遷，依先前通知地上物所有人存證信  
28 函之內容，原告自須給付被告補償之費用，若未履行補償，  
29 顯見有影響強制收購之效力，而強制收購之效力如有欠缺，  
30 當影響其強制過戶土地產權之權利，該強制收購無效，產權  
31 必須回復原狀為地主所有等語資為抗辯，聲明：原告之訴及

01 假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免  
02 為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告主張：原告係系爭土地之所有權人，前依民法第767條  
05 第1項前段、中段規定，向本院對被告、李世東、李依萍等  
06 人提出拆屋還地之訴訟，經本院以109年度重訴字第196號請  
07 求拆屋還地事件審理後，認定原告為系爭土地之所有權人，  
08 而被告所有之系爭地上物坐落系爭土地如附圖編號A所示部  
09 分，係無權占有系爭土地，判決被告應拆除系爭地上物，並  
10 將占有土地返還原告，被告不服提起上訴，復經臺灣高等法  
11 院以110年度重上字第468號判決駁回上訴，再經最高法院以  
12 112年度台上字第1856號裁定駁回上訴而確定在案（下稱前  
13 案確定判決），業據原告提出本院109年度重訴字第196號民  
14 事判決、臺灣高等法院110年度重上字第468號民事判決、最  
15 高法院112年度台上字第1856號民事裁定及土地登記第二類  
16 謄本為證（見本院卷第17至61頁），復經本院調閱前開拆屋  
17 還地卷宗核閱無誤，自堪信為真正。被告雖辯稱：原告係強  
18 制收買其餘應有部分土地，惟未補償系爭地上所有人之被  
19 告，已影響強制收購效力，系爭土地所有權應回復原狀為地  
20 主所有，原告並非所有權人等語，核與系爭土地之登記現狀  
21 不符，亦與前案確定判決認定不符，而被告復未提出相關事  
22 證供本院審酌，所辯自無可採。

23 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
24 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可  
25 能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，且得請求  
26 返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損  
27 害若干為準（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參  
28 照）。是依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上  
29 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件。再按城市地方  
30 租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報總價年息10%  
31 為限，土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地申

01 報價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。而法  
02 定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依土地法  
03 所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告地價  
04 80%為申報地價之依據。又基地租金之數額，除以基地申報  
05 地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，  
06 承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，以為決定，並  
07 非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院61年度台上字  
08 第1695號判決意旨參照）。

09 (三)經查，被告以系爭地下物占用系爭土地如附圖編號A所示部  
10 分，並無正當權源，已如前述，其所有之系爭地上物坐落在  
11 系爭土地上，受有使用系爭土地之利益，侵害應歸屬於原告  
12 之權益，致原告受有損害，是原告主張依民法第179條規  
13 定，自原告取得系爭土地所有權之日即109年3月12日起至拆  
14 除系爭地上物而返還所占有之如附圖編號A所示土地之日  
15 止，相當於租金之不當得利，於法有據。經審酌系爭土地位  
16 在新北市三重區，靠近重陽大橋，並鄰近三重仁義重劃區，  
17 交通及生活尚屬便利，而系爭地上物係供廟宇使用等情，為  
18 兩造所不爭執，爰認被告所有系爭地上物占用系爭土地之每  
19 月相當於租金之不當得利，以系爭土地之每年申報地價年息  
20 5%計算，應屬適當。查系爭土地於109年至110年之申報地價  
21 均為每平方公尺20,117元，111年至112年部分則為21,964  
22 元，113年至114年則為25,114元，該申報地價均為當年度公  
23 告地價之百分之80，有公告地價查詢資料可佐（見本院卷第  
24 63頁），而系爭地上物占有系爭土地之面積如附圖編號A所  
25 示部分為500平方公尺，亦為兩造所不爭執，且經前案確定  
26 判決認定無誤，是原告依民法第179條規定，訴請被告自109  
27 年3月12日起至114年7月2日止期間，按月給付相當於租金之  
28 不當得利合計2,949,123元（計算式如附表所示，元以下四  
29 捨五入），並自117年7月3日起至返還如附圖編號A所示土地  
30 之日止，按月給付52,321元（計算式：25,114元×500m<sup>2</sup>×5%÷  
31 12月=52,321），自屬有據。逾此範圍所為請求，則無理

01 由。至原告主張以公告現值為計算，核與上開規定不符，自  
02 無可採。

03 (四)被告雖辯稱：已每月提存租金予原告，並無積欠相當於租金  
04 之不當得利等語，然此為原告所否認，依被告提出之提存書  
05 觀之，提存物受取權人固為原告，然提存人為李世東，提存  
06 之原因及事實為提存人向受取權人承租下列不動產，應給  
07 付……租金，因受取權人受領遲延，依法辦理提存。土地坐  
08 落：新北市三重區仁義段731之6等情，有提存書佐卷可考  
09 (見本院卷第111至118頁)，可知提存人為李世東，並非被  
10 告，且原告否認兩造間就系爭土地存有租賃關係，被告就此  
11 租約存在，亦未舉證以實其說，且系爭地上物係無權占有系  
12 爭土地，已如前述，是被告辯稱：有提存租金等語，顯無可  
13 採。再被告又以另案向原告提起確認買賣無效訴訟(本院11  
14 4年度補字第1443號)，並向原告索賠10,807,200,000元，  
15 被告以此為抵銷等語，惟被告所提之確認買賣無效等事件，  
16 經本院以114年度補字第1443號裁定命被告繳納第一審裁判  
17 費，被告逾期未繳，經本院以114年度重訴字171號裁定駁回  
18 ，再經臺灣高等法院以114年度抗字第599號裁定駁回抗告確  
19 定，是被告對原告並無任何債權存在，其所為抵銷之抗辯，  
20 於法無據，自無可採。

21 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於  
22 租金之不當得利2,949,123元，及自114年7月17日(即起訴  
23 狀繕本送達翌日，送達證書見本院卷第77頁)至清償日止，  
24 按年息百分之5計算之利息；並自117年7月3日起至返還如附  
25 圖編號A所示土地之日止，按月給付52,321元，為有理由，  
26 應予准許，逾此部分所為請求，則無理由，應予駁回。又兩  
27 造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告  
28 勝訴部分，於法均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額  
29 宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失  
30 所附麗，併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，至被告雖請求再開辯論，並聲請調查原

01 告取得系爭土地之買賣契約等語，惟原告確係系爭土地之所  
02 有權人，業經前案判決確定，自無再行調查及再開辯論之必  
03 要；又兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟  
04 酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，  
05 併此敘明。

06 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
07 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主  
08 文。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日  
10 民事第五庭 法官 鄧雅心

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
15 書記官 賴峻權

16 附表：

17

編號	年度	請求起算日	請求終止日	申報地價 (新台幣元/平方公尺)	占用面積 (平方公尺)	年息(%)	原告應有部份	不當得利金額 (新台幣)
1	109	1090312 🏠	1091231 🏠	20117	500	5	1 / 1	405,363.05
2	110	1100101 🏠	1101231 🏠	20117	500	5	1 / 1	502,925.00
3	111	1110101 🏠	1111231 🏠	21964	500	5	1 / 1	549,100.00
4	112	1120101 🏠	1121231 🏠	21964	500	5	1 / 1	549,100.00
5	113	1130101 🏠	1131231 🏠	25114	500	5	1 / 1	627,850.00
6	114	1140101 🏠	1140702 🏠	25114	500	5	1 / 1	314,785.07
合計								2,949,123.11

18 附圖：