

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第168號

原告 農業部農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 薛西全律師

訴訟代理人 劉妍孝律師

被告 高雄市私立天鵝堡幼兒園即楊蕙綺

兼

訴訟代理人 楊明知

被告 財團法人高雄市私立長安社會福利慈善事業基金會

法定代理人 張貴珍

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告A 0 5 應給付原告新臺幣875,460元，及自民國113年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告A 0 5 負擔100分之3，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣291,820元供擔保後得假執行。但被告A 0 5 如以新臺幣875,460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、程序事項

一、被告財團法人高雄市私立長安社會福利慈善事業基金會(下稱長安基金會)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款事由，爰依原告之聲請，由其一造

01 辯論而為判決。

02 二、按財團法人解散後，除因合併或破產而解散外，應即進行清
03 算。前項清算程序，適用民法之規定；民法未規定者，準用
04 股份有限公司清算之規定。解散之財團法人在清算之必要範
05 圍內，視為存續；財團法人經主管機關撤銷或廢止許可者，
06 準用前揭規定，財團法人法第31條、第32條第1項定有明
07 文。又按公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有
08 規定或股東會另選清算人時，不在此限；清算人有數人時，
09 得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人
10 代表公司之權，公司法第322條第1項、第334條準用第85條
11 第1項前段。又財團法人與屬營利社團法人之公司雖有本質
12 上之差異，但就董事（或董事會）係執行法人業務並對外代
13 表法人而言，兩者並無不同。準此，公司法第195條第2項本
14 文「董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董
15 事就任時為止」之規定，於前述情形，應得類推適用（最高
16 法院98年度台上字第2350號判決參照）。準此，財團法人經
17 主管機關廢止許可，自應依法辦理解散及清算程序，若捐助
18 章程未指定清算人且董事會亦未另選任清算人者，即應由全
19 體董事擔任清算人辦理解散登記並進行清算程序，而清算人
20 間未推定一人或數人代表公司時，得由清算人各自對外代表
21 法人，並得擔任其法定代理人提起訴訟（最高法院109年度
22 台簡抗字第298號裁定要旨參照）。查被告長安基金會業經
23 高雄市政府社會局以民國113年2月21日高市社人團字第1133
24 1696400號函廢止設立登記，且捐助章程未指定清算人，迄
25 今亦未選任清算人辦理聲請解散登記，第6屆董事長為A 0
26 4等情，有臺灣高雄地方法院函、法人登記簿謄本、高雄市政府
27 社會局函可參（審重訴卷第189至203頁、第213頁、第21
28 5頁），參酌前揭說明，本件自得以A 0 4為被告長安基金會
29 法定代理人，先予敘明。

30 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
31 減縮應受判決事項之聲明者；不變更訴訟標的，而補充或更

01 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
02 訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。本件原告原起
03 訴聲明：「(一)被告應將坐落高雄市○○區○○段0000○000
04 地號土地（下分以地號稱之，合稱系爭土地）上之建物、地
05 上物拆、清除後，將占用面積633平方公尺土地騰空、返還
06 予原告（土地實際占用面積以地政機關測量為準）。(二)被告
07 應給付原告新臺幣（下同）1,565,099元，及自起訴狀繕本
08 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被告另應給
09 付自113年8月1日起至返還系爭土地之日止，按系爭土地占
10 用面積及當年度申報地價年息8%計算之金額。如其中一被告
11 已履行給付，他被告於該給付範圍內同免責任。(三)被告A 0
12 5應給付原告1,545,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假
14 執行。」。嗣變更訴之聲明為：「(一)被告應將坐落高雄市○
15 ○區○○段0000○000 地號土地上如高雄市仁武地政事務所
16 114年2月21日仁法土字第3400號複丈成果圖（下稱附圖）所示
17 圖示B、A部分（面積627.69、14.01平方公尺）之地上物
18 拆、清除後，並將上開土地返還予原告。(二)被告應給付原告
19 1,587,181元，及自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
20 年息5%計算之利息。(三)被告應自113年8月1日起至返還系爭
21 土地之日止，按年給付原告依第一項土地占用面積乘以當年
22 度申報地價年息乘以年息8%計算之金額。(四)被告A 0 5應給
23 付原告1,545,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保，請准宣告假執
25 行。」（下稱變更後聲明），核與前揭規定相符，應予准
26 許。

27 貳、實體事項

28 一、原告主張：

29 (一)系爭土地為原告經營之國有土地，原告改制前臺灣省高雄農
30 田水利會（下稱改制前水利會）前於99年8月23日發函要求
31 被告高雄市私立天鵝堡幼兒園（原名為天鵝堡托兒所，下稱

01 幼兒園)繳納無權占用之使用補償金，逾期將依法訴請返還
02 土地後，被告長安基金會於100年3月2日發函檢附被告A0
03 5之聘書予原告改制前水利會並表示其於98年7月1日與被告
04 幼兒園簽立營業讓渡契約書完成後，土地補償金由其負責。
05 嗣原告改制前水利會再於102年11月21日發函向被告幼兒園
06 重申其為無權占用並應繳納未繳之使用補償金等語，被告A
07 05乃於102年12月24日以原證6切結書(下稱系爭切結書)
08 表示欲承租系爭土地及以10年分期負擔積欠之承租金額
09 (按：此應指使用補償金，兩造間並無租賃關係，此觀諸歷
10 次原告函文即明)，原告改制前水利會再於103年2月19日發
11 函被告幼兒園，其於94年6月1日至102年12月31日止應繳之
12 土地使用補償金1,545,000元同意分期等語。嗣原告高雄管
13 理處於112年11月23日發函予被告幼兒園、A05，要求給
14 付使用補償金及騰空返還土地予原告，另再於113年3月12日
15 發函予被告幼兒園、A05要求給付更正金額之使用補償金
16 及騰空返還土地予原告。

17 (二)承上，系爭土地為原告經營之國有土地，遭被告等人無權占
18 用作為天鵝堡幼兒園之園區(即如附圖所示圖示A、B之地上
19 物，面積14.01、627.69平方公尺，下稱系爭地上物)使用，
20 經原告改制前水利會及原告高雄管理處多次函催被告幼兒
21 園、A05繳納使用補償金、騰空返還，惟均未獲置理。而
22 被告長安基金會固曾表示於98年7月1日與被告幼兒園簽立營
23 業讓渡契約書完成後，土地補償金由其負責，惟其亦未曾繳
24 納使用補償金予原告，且被告等人占用系爭土地以來，並無
25 合法使用權，則原告自得依民法第767條第1項前段、中段規
26 定，請求被告等人拆、清除系爭地上物，騰空返還系爭土
27 地，請求如訴之聲明第一項。

28 (三)再者，被告等人之系爭地上物占用系爭土地，既無正當權
29 源，自係無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，原告
30 即得請求被告等人就無權占用系爭土地部分，給付相當於租
31 金之不當得利，而系爭土地經被告等人無權占用作為經營幼

01 兒園等使用，實屬利用基地之經濟價值並受有利益，原告認
02 以年息8%計算土地租金，應屬合理，爰請求被告等人給付自
03 108年8月1日起至113年7月31日止共5年相當於租金之不當得
04 利1,587,181元(計算式：申報地價×占用面積×年息率8%÷12×
05 占用月數)，另因每一年度之申報地價均略有漲跌，無法於
06 起訴前即特定請求之金額，請求被告應給付自113年8月1日
07 起至返還系爭土地之日止，以系爭土地占用面積及當年度申
08 報地價之年息8%計算之金額，至被告等人所負不當得利返還
09 義務為不真正連帶債務，如其中一被告已履行給付，他被告
10 於該給付範圍內同免責任。

11 (四)此外，被告A 0 5於102年12月24日出具系爭切結書表示願
12 分期負擔積欠之承租金額(按：承前所述，原告與其並無租
13 賃關係，此處所指應為使用補償金)，而於102年12月24日前
14 之使用補償金為1,545,000元，被告A 0 5顯已拋棄此1,54
15 5,000元相當租金之不當得利之時效利益，原告自得依民法
16 第179條及系爭切結書向其為請求。

17 (五)綜上，被告無權占用原告經營之系爭土地，爰依民法第767
18 條第1項前段、中段、第179條規定及系爭切結書提起本訴等
19 語，並聲明：如變更後聲明。

20 二、被告答辯：

21 (一)被告幼兒園即楊蕙綺、A 0 5則以：系爭地上物是訴外人黃
22 啟昌出資興建的，自始自終天鵝堡幼兒園都是黃啟昌成立並
23 經營，被告A 0 5只是去當志工，專門服務老人及社會邊緣
24 的幼兒，天鵝堡幼兒園91年設立登記時是登記被告A 0 5老
25 婆黃麗珠擔任負責人，93年變更負責人為被告A 0 5，99年
26 12月變更為被告A 0 5女兒楊蕙綺，因為那時規定負責人要
27 有大學幼保科的資歷，所以才會變更負責人為楊蕙綺，黃麗
28 珠跟楊蕙綺實際上都完全沒有參與，被告A 0 5有在那裡幫
29 忙，但經營者是黃啟昌，被告A 0 5只是黃啟昌的員工。後
30 來被告A 0 5要求黃啟昌把天鵝堡幼兒園所有的業務及財產
31 全部自己管理，故天鵝堡幼兒園與長安基金會在98年7月1日

01 簽立營業讓渡契約書，所有財產都讓渡給長安基金會，並由
02 長安基金會經營，被告A05也有被聘用去那裡工作，只是
03 負責慈善免費教育的工作，被告A05有要求黃啟昌自己去
04 水利會說明清楚，所以也把98年7月1日營業讓渡契約書寄給
05 水利會，黃啟昌是用長安基金會的名義來簽營業讓渡契約
06 書，但經營者是黃啟昌，系爭切結書是水利會打好後叫被告
07 A05蓋章，當時黃啟昌也叫被告A05蓋章，黃啟昌說他
08 要負責，在不懂法律情形下，被告A05簽了系爭切結書，
09 被告A05也願意去付這個責任，就簽立營業讓渡契約書前
10 即94年6月1日至98年6月30日這段期間的土地補償金願意支
11 付，金額由法院裁決，但可能要分期，被告A05沒有這麼
12 多錢等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判
13 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 (二)被告長安基金會法定代理人A04則以：長安基金會於109
15 年之前已因財務、業務狀況停滯多年，財務狀況皆無，不似
16 設立初始，高雄市政府社會局於113年2月21日發函廢止基金
17 會設立許可，即日起不得再以基金會名義從事活動，並依民
18 法相關規定逕向高雄地方法院辦理解散登記等語。

19 三、兩造不爭執事項

20 (一)系爭土地為原告經營之國有土地。

21 (二)坐落系爭土地上如附圖所示編號A、B部分(面積14.01、627.
22 69平方公尺)之地上物係被告幼兒園之園區，園區門牌號碼
23 為仁光路47、49號(園區旁邊公寓一樓之門牌號碼亦為47、
24 49號)，被告幼兒園於91年8月1日立案，立案負責人為黃麗
25 珠，於93年10月變更負責人為被告A05，於99年12月變更
26 負責人為楊蕙綺，被告幼兒園於110年8月17日申請停辦1
27 年，高雄市政府教育局於114年5月26日以高市教幼字第1143
28 4025100號函廢止被告幼兒園設立許可。

29 (三)被告幼兒園於98年7月1日與被告長安基金會簽立營業讓渡契
30 約書，由被告長安基金會經營天鵝堡幼兒園。

31 (四)原告改制前水利會前於99年8月23日發函要求被告幼兒園繳

01 納無權占用之使用補償金，逾期將依法訴請返還土地後，被
02 告基金會於100年3月2日發函檢附被告A05之聘書予原
03 告，並表示其於98年7月1日與被告幼兒園簽立營業讓渡契約
04 書完成後，土地補償金由被告基金會負責。

05 (五)嗣原告再於102年11月21日發函向被告幼兒園重申其為無權
06 占用並應繳納未繳之使用補償金等語，被告A05乃於102
07 年12月24日以系爭切結書表示向原告承租系爭土地，願遵守
08 合約條款及以10年分期負擔積欠之承租金額。原告再於103
09 年2月19日發函被告幼兒園表示於94年6月1日至102年12月31
10 日止應繳之土地使用補償金1,545,000元，並表示貴幼兒園
11 於102年12月24日由A05出具切結書，希本會同意以10年
12 分期繳納上述欠款，本會原則上同意等語。

13 (六)被告基金會業於113年2月21日經高雄市政府社會局發函依財
14 團法人第19條、第30條規定廢止設立許可，被告基金會迄今
15 未辦理解散登記。

16 四、本院之判斷

17 (一)原告依民法第767條第1項前、中段規定，請求被告拆除系爭
18 地上物部分：

19 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。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
21 段、中段定有明文。又按未辦理建物第一次所有權登記以
22 前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，而未辦保存登
23 記之建物雖無法辦理所有權移轉登記，惟仍得讓與事實上處
24 分權，該處分權能係以物為對象，對物為占有、使用、收益
25 及事實上處分。而建物之拆除，為事實上之處分行為，其所
26 有人或有事實上處分權之人，始有拆除之權限（最高法院10
27 2年度台上字第1472號、107年度台上字第1152號判決意旨參
28 照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
29 之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係
30 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
31 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事

01 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
02 請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。

03 2.經查，原告主張被告等人以系爭地上物無權占用系爭土地，
04 並請求被告等人拆除系爭地上物，自應由原告舉證證明系爭
05 地上物之所有人或事實上處分權人為被告等人。然原告所提
06 證據尚無法證明被告等人為系爭地上物之所有人或事實上處
07 分權人，而事實上處分權人之判斷在於實際能否支配地上物
08 之使用及處分，而非是否於地上物內活動或利用空間，一般
09 之承租人、經營者或場地使用者，即屬不具備完整支配權限
10 之「使用人」，自不得以其等於地上物內從事業務活動，即
11 推定其等為所有人事實上處分權人。依此，系爭地上物固作
12 為天鵝堡幼兒園之園區使用，然亦無法直接認定天鵝堡幼兒
13 園之負責人或經營者即為系爭地上物之所有人或事實上處分
14 權人，依卷內事證，亦無法得知被告幼兒園於98年7月1日與
15 被告長安基金會簽立之營業讓渡契約書有無涉及讓與系爭地
16 上物之事實上處分權問題，原告復未能提出其他事證以佐其
17 說，則其主張被告等人為系爭地上物之事實上處分權人，並
18 請求被告等人拆除系爭地上物一節，即屬無據，應予駁回。

19 (二)原告依民法第179條規定請求被告等人給付108年8月1日迄今
20 之不當得利部分：

21 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
22 益；不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
23 還者，應償還其價額，民法第179條前段及第181條但書分別
24 定有明文。另無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本
25 身，依其性質不能返還，應償還其價額，而無權占用他人之
26 土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。然房
27 屋不能脫離土地而獨立存在，使用房屋必須使用該房屋之基
28 地，故占有基地者，係房屋所有人或事實上處分權人，而非
29 使用人，無權占有他人土地建屋而獲不當利益者係該建屋之
30 人或事後取得事實上處分權之人，自不得請求房屋之使用人
31 給付占用土地之不當得利。經查，原告並未舉證證明被告等

01 人為系爭地上物之事實上處分權人，已如前述，則依前開說
02 明，被告等人即非受有占用系爭土地利益之人，原告依民法
03 第179條規定，請求被告等人返還占用系爭土地之相當於租
04 金之不當得利，洵屬無憑。

05 (三)原告依系爭切結書請求被告A 0 5 給付94年6月1日至102年1
06 2月31日止之不當得利部分：

07 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
08 即為成立；債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民
09 法第153條第1項、第199條第1項分別定有明文。基於私法自
10 治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，
11 且不限於民法規定之有名契約，即其他非典型之無名契約亦
12 無不可。又依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契
13 約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而履行，
14 其私法上之權利義務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主
15 張增減（最高法院105年度台上字第929號判決參照）。

16 2.經查，被告A 0 5 於102年12月24日出具系爭切結書予原
17 告，內容略以：「本人A 0 5 向台灣省高雄農田水利會承租
18 系爭土地，願遵守合約條款及以10年分期負擔積欠之承租金
19 額，若有不實願負一切責任。特此切結」等語（審重訴卷第3
20 7頁），則系爭切結書明確表示被告A 0 5 願意向原告承租系
21 爭土地，且願意負擔積欠之承租金額（即相當於租金之不當
22 得利），而被告A 0 5 當時已知被告幼兒園於98年7月1日與
23 被告長安基金會簽立營業讓渡契約書，若被告A 0 5 不願意
24 負擔98年7月1日以後之不當得利部分，應於系爭切結書限定
25 負擔範圍，然系爭切結書並未有期間之限制，自應認原告依
26 系爭切結書請求被告A 0 5 給付94年6月1日至102年12月31
27 日即簽立切結書當月止相當於租金之不當得利，為有理由。

28 3.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
29 價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又基地
30 租用之租金，依土地法第105條之規定，亦準用上開第97條
31 第1項規定。所謂土地總價額，係以法定地價為準，即土地

01 所有權人依法所申報之地價；惟公有土地應以各該宗土地之
02 公告地價為申報地價，免予申報，土地法第148條，土地法
03 施行法第25條及平均地權條例施行細則第21條分別定有明
04 文。另所謂年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，
05 並非必須照申報地價年息10%計算之，尚須斟酌基地之位
06 置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利
07 益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。經查，系爭地
08 上物無權占用系爭6-17、6-2地號土地之面積分別為627.6
09 9、14.01平方公尺，而系爭土地於94年至102年度之申報地
10 價如附表所示，有地價第二類謄本查詢結果在卷可佐（審重
11 訴卷第71至73頁、第77至79頁），本院審酌系爭土地坐落位
12 置、工商業繁榮程度及生活機能完善度，併考量被告A05
13 簽立系爭切結書之情形等一切情狀，認依系爭土地申報地價
14 之年息5%計算相當於租金之不當得利，尚稱允當。依此核
15 計，被告A05應給付94年6月1日至102年12月31日止相當
16 於租金之不當得利數額為875,460元（計算方式如附表），
17 則原告依系爭切結書請求被告A05給付875,460元，為有
18 理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

19 4.至被告A05雖請求分期等語，惟按判決所命之給付，其性
20 質非長期間不能履行，或斟酌被告之境況，兼顧原告之利
21 益，法院得於判決內定相當之履行期間或命分期給付。經原
22 告同意者，亦同，民事訴訟法第396條第1項定有明文。然此
23 規定不過認法院有斟酌判決所命給付之性質，得定相當之履
24 行期間之職權，非認當事人有要求定此項履行期間之權利
25 （最高法院41年台上字第129號裁判意旨參照）。審酌本件
26 所命給付為金錢賠償，尚不具長期間不能履行之性質，且被
27 告A05前出具系爭切結書請求原告予以分期，經原告表示
28 同意後，亦未依約按期清償，而被告A05復未舉證證明其
29 有何不能一次給付之情事，難認有分期給付之必要，故其請
30 求分期償還，即無足採，附此敘明。

31 五、綜上所述，原告依系爭切結書約定，請求被告A05給付87

01 5,460元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年9月5日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
03 圍之請求，即屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，各
04 聲請宣告准予假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別
05 酌定相當之擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行
06 之聲請即失所依據，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院審酌後認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

09 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
12 民事第二庭法 官 翁熒雪

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
17 書記官 林孟嫻

18 附表

19

土地	占用面積(m ²)	期間	申報地價(元/m ²)	占用期間	年息	不當得利金額(四捨五入)(新臺幣)
系爭6-17地號土地	627.69	94年6月1日至101年12月31日	3,120	7年又7個月	5%	742,557元
		102年1月1日至102年12月31日	3,520	1年		110,473元
系爭6-2地號土地	14.01	94年6月1日至95年12月31日	3,600	1年又7個月	5%	3,993元
		96年1月1日	3,680	6年		15,467元

(續上頁)

01

		至101年12月 31日				
		102年1月1日 至102年12月 31日	4,240	1年		2,970元
合計：875,460元						