

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度訴字第402號

原告 雲林縣虎尾鎮公所

法定代理人 丁學忠

訴訟代理人 張家璿

張晉彰

被告 三希堂建設有限公司

法定代理人 黃鳳卿

訴訟代理人 林重仁律師

複代理人 姚亞儒律師

上列當事人間請求給付使用補償金事件，本院於民國108年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬肆仟零貳拾玖元，及自民國一〇七年八月十八日起至清償日止，按週年利率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百分之九十八，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告之法定代理人原為林文彬，嗣變更為甲○○，業據其於民國107年12月25日具狀聲明承受訴訟，於法尚無不合，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，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。本件原告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）705,488元，及自107年4月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於本院107年10月01日審理時，就上開遲延利息起算日改請求為自支付命令送達翌日起，核屬聲明之減縮，依上開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 (一)坐落雲林縣○○鎮○○段279-1、279-2、285、286、28
03 7、287-1、288、289地號土地（下稱系爭279-1、279
04 -2、285、286、287、287-1、288、289地號土地，並
05 合稱系爭土地）為訴外人虎尾鎮所有，由原告管理。詎被告
06 未經原告許可，擅自於系爭土地設置工地圍籬、種植植栽、
07 鋪設混凝土作為停車場、放置建築用器具及堆置營建廢棄土
08 石，係無權使用系爭土地，原告基於使用者須繳納使用補償
09 金之規定，乃以被告毗鄰系爭土地旁即坐落同段276等地號
10 土地上集合住宅建案之建造執照所列開工日104年4月20日
11 為始日、臺灣高等檢察署臺南檢察分署以107年1月30日上
12 聲議字第224號處分書駁回原告再議聲請之確定日為末日，
13 計算上開期間之使用補償金為705,488元（下稱系爭使用補
14 償金），並以雲林縣虎尾鎮公所107年4月3日虎鎮工字第
15 1070005313號函通知被告逕向原告財政課繳納系爭使用補償
16 金，惟被告迄未繳納，爰依民法第179條、雲林縣公有不動
17 產被占用處理原則提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付
18 原告705,488元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按
19 週年利率5%計算之利息。

20 (二)對被告抗辯所為之陳述：

21 1.被告於104年4月20日申報開工後，即於系爭279-1、279-
22 2等地號土地旁進行集合住宅建案工程，於工程施工期間，
23 未經原告同意即於系爭土地任意堆置施工器具，且由104年
24 8月Google街景照片可知，被告為圖施工方便，甚至在系爭
25 土地上逕行設置簡易貨櫃屋工務所，並隨意棄置施工廢棄物
26 ，嚴重破壞系爭土地。另由原告所提105年10月5日之照片
27 ，可見被告於施工期間，為利於施工需要，逕行於系爭土地
28 架設施工架，以利於建築物牆壁工事進行，鑒於上述二點，
29 皆可證被告未經原告同意，為圖己之施工便利，即擅自先行
30 使用系爭土地以利工事進行，後再向原告申請認養，此種種
31 行為皆為被告之施工工人於工事進行之行為，非訴外人丁

○○之個人行為所可致。

2. 另原告於105年5、6月間接獲民眾電話檢舉，系爭土地遭鋪設混凝土，且常有施工廠商車輛停置於上，故被告主張設置混凝土停車場為丁○○之個人行為屬卸責之詞，蓋實際使用者仍為被告及其施工廠商。又系爭土地遭鋪設混凝土後，即有施工廠商車輛及其他車輛任意停置，對原告造成管理困擾。嗣原告於105年11月設置圍籬，惟於106年1月間即發現圍籬遭破壞，並私自倒棄土方，及堆放營建土石棄物。經此之後，原告已推知系爭土地之圍籬遭蓄意移除，皆被告為圖施工便利，將系爭土地作為建築材料、器具及棄土暫置場等，而就施工過程而言，上述行為均須另行租賃土地堆置擺放，屬建築之施工成本，如待營建廢棄土堆置集中一段期間，再一次運送棄置，將可替建設公司節省一筆運置費用及租賃費用，最終得利者仍為被告。原告於106年7月5日會同被告代表於現地會勘後，雖與會人員表示有關拆除圍籬過程及地上物部分非被告所為，應屬丁○○個人行為，但無論這一切行為由誰主導，最終得利者仍為被告，故原告向被告請求占用期間之使用補償金。

3. 被告於105年7月間向原告申請欲認養系爭土地，但原告因發現系爭土地於同年5、6月間即已遭民眾檢舉鋪設混凝土，並停放車輛作停車場使用，與系爭土地使用分區為公（兒）用地之使用目的不符，故不同意被告認養，並請被告回復原狀，惟被告無所作為，原告乃於105年11月設置圍籬，但後續圍籬屢遭破壞，並任意棄置營建土石方。由上述過程，原告因認被告原先認養系爭土地之用意非為改善綠美化，作為公園之用，僅為認養系爭土地作為施工廢棄物暫置用地。再因106年1～6月期間有多次發現系爭土地遭任意丟置施工廢棄物情形，經原告多次函請被告改善，皆未獲回應，遂於106年7月會同被告辦理現地會勘，並明確告知後續將移送警察機關偵辦，被告代表遂於勘查中表示有關拆除圍籬過程及地上物部分非被告所為，實屬丁○○之個人行為，故原

告乃以竊佔、毀損等罪將丁○○函送臺灣雲林地方檢察署偵辦。

4. 丁○○是否與前鎮長林文彬（下稱前鎮長）私下談論關於系爭土地種植樹木環境美化一事，及前鎮長同意其使用系爭土地之商議內容，因當初未有相關書面資料及交辦事項，故原告工務課無從查證其當初所談內容。況依雲林縣縣有財產管理自治條例第7條第4項之規定，公有財產在不違背其事業目的或原定用途及不增加縣庫負擔之原則下，得辦理委託民間經營、管理或認養，其要項以契約定之，但依據上揭規定之實務操作向援用國有非公用土地認養契約作為契約範本，而上開認養契約第3點限制認養人僅得使用土地種植花草樹木或整理維護環境，不得有建築、施設圍障、設置攤販、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相、供特定人使用或其他任何可能產生收益之使用行為，亦不得有違反法令規定之事項，故公部門可將公有土地委託民間認養，但雙方須透過一定法定程序約定後履行，並非單方認定為何即是。105年7月間原告即發現於原告未同意情況下，系爭土地遭被告私自鋪築混凝土闢建為停車場使用，已違反都市計畫法不得為妨礙其指定目的之使用。原告並於105年8月12日以虎鎮工字第1050017061號函，基於雙方無法取得認養內容之共識，為維護原告財產權益，未能同意被告認養或使用系爭土地迄今。

5. 本件原告所請求者，乃被告施工期間因貪圖便利，未經原告同意即擅自於系爭土地堆放施工器具，並隨意棄置施工廢棄物等之土地使用費，對於丁○○及被告是否為善意占有人並無直接關連。另原告認被告或丁○○種植樹木並設置綠美化之主要目的係為與其建案景觀作整體規劃營造，提供其建案更佳之廣告宣傳效果，非有利於虎尾鎮民，且於系爭土地四周設置矮綠籬已與周邊道路有所阻隔，且該綠化空間並未設置通行步道，無法讓虎尾鎮民及周邊居民恣意行走進入公園空間進行休閒遊憩，已背離被告所稱丁○○為將系爭土地進

01 行綠美化環境之善意占有人，反係為有計畫性之使用公有土
02 地。

03 6.原告自始至終皆係與被告公文往返，也係由被告與原告接洽
04 ，工地現場接洽人有丁○○、訴外人陳致源及其他人。丁○
05 ○有帶原告承辦人員至工地現場看，說幫原告認養這塊土地
06 ，以建設公園及遊樂設施。丁○○並未特別表示其代表那個
07 單位、擔任何職務，但文件送進來就係以被告名義。被告自
08 表達要認養系爭土地時起，皆係以被告名義與原告公文往返
09 ，原告辦理現場會勘時，皆係被告工地人員出面參與會勘，
10 簽名時以被告現場人員簽名，大部分由陳致源出面簽名，丁
11 ○○有時也會在現場，係後來被告在106年7月5日最後一
12 次會勘才表示關於占用系爭土地使用，全係丁○○之個人行
13 為。原告自始至終皆保持與丁○○接洽，丁○○也曾帶原告
14 承辦人員參觀被告建案之工務所、工地，亦表示其欲如何規
15 劃占用系爭土地，故原告認丁○○即被告之負責人之一。原
16 告承辦人員固未曾特別注意工務所、工地之工作人員如何稱
17 呼丁○○，惟被告建案施工時民眾如果有反應陳情之案件，
18 也係由丁○○出面與原告接洽，縣府列管之案件丁○○也曾
19 出面至現場，雖丁○○並未表明其與被告之關係，但給原告
20 承辦人員之感覺其即係被告負責人。

21 7.原告不否認104年4月20日之申報開工日係針對被告建案所
22 使用之基地；但所謂開工，係指起造人會同承造人、監造人
23 依規定申報開工，並在現地實施拆除原有房屋、整地、挖地
24 、打樁、或從事安全措施等工程，即其建築基地須已有部分
25 開始施作。再觀諸104年8月Google街景照片，被告建案已
26 完成第一層建築，故該建案於104年4月開工即已在進行基
27 地開挖施作及地上樓層作業，已有覓得堆置廢棄物、土方及
28 器具用地之需求。

29 8.被告所指依105年9月26日虎鎮工字第1050019092號函內容
30 所載，原告有同意被告於系爭土地上種植綠美化樹木，當初
31 被告固係正式申請認養系爭土地，並規劃為公園兒童遊憩使

01 用，然不代表行政流程未走完即可先使用，且當初係規劃以
02 公園使用，與民眾互動，並非綠美化。而系爭土地現況係與
03 道路有一阻隔，放在租用停車場旁邊，事實上並非公園，現
04 場景觀反與建案建築物係為整體規劃、有一致性。另圖書館
05 建案之基地與圖書館土地係可區隔開的，系爭土地周遭建案
06 卻係系爭土地與建築基地相鄰，被告供其施工便利之用，則
07 所謂圖書館模式是否可套用至本件，實非無疑。又被告於施
08 工時確實有使用系爭土地，與其後是否要認養係屬二事。

09 二、被告則以：

10 (一)兩造前於106年7月5日協同在系爭土地上辦理會勘，被告
11 已向原告表示拆除圍籬過程及地上物部分非被告執行，實屬
12 丁○○個人所為等情，並經原告作成如雲林縣虎尾鎮公所
13 106年7月5日虎鎮工字第1060013447號函檢送之現地會勘
14 紀錄所載之結論。嗣原告以丁○○為被告，向雲林地方檢察
15 署提起竊佔、毀損等罪之刑事告訴，經該署檢察官於106年
16 11月9日以106年度偵字第5149號不起訴處分書為不起訴處
17 分後，原告復聲請再議，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署以
18 107年度上聲議字第244號處分書駁回再議確定。則參酌上
19 開會勘紀錄及再議處分書可知，於系爭土地上種植植栽、鋪
20 設混凝土及將圍籬拆除放置之行為人均係丁○○，與被告無
21 涉，被告亦否認有自系爭土地受益情事，則依民事訴訟法第
22 277條規定及參照最高法院105年度台上字第1990號判決意
23 旨，原告自應先就被告有占用系爭土地並取得利益之事實，
24 負舉證責任。

25 (二)縱認丁○○之個人行為，得以推論被告為實質受利益者，然
26 原告所管轄系爭土地中，系爭279-1、285、286、287等
27 4筆地號土地之都市計畫使用分區為公園兼兒童遊樂場用地
28 ，政府本應依其指定目的興建相關公共設施，提供民眾休閒
29 遊憩使用，然因原告之預算、規劃等問題而將上開土地閒置
30 延宕至今，丁○○基於美化環境成為公園供民眾使用之公益
31 目的，將系爭279-1、285、286、287等地號及相鄰系爭

279-2、287-1、288、289等地號，共8筆土地（即系爭土地）進行統合整理，並在系爭土地上種植落羽松、草皮、鋪設混凝土後，提供附近民眾使用，依民法第172、174條規定及參照最高法院86年度台上字第229號、96年度台上字第2660號判決意旨，縱有違反原告之意思，惟丁○○前開所為係為原告盡公益上義務，客觀上難謂對其不利益，核屬基於法律所允許之無因管理行為，則兩造間非無法律上之原因，故原告依民法第179條規定，請求被告給付相當於使用補償金之不當得利，應屬無據。

(三)建造執照所列開工日期僅係記載被告使用建案基地之開工日期，且原告提出之Google街景照片係104年8月所拍攝，無從證明被告係自104年4月20日起即開始使用系爭土地。況依房屋建築慣例，建商通常無營造業登記，僅負責出資與規劃、設計，包含建案之整體規劃、建材之挑選等，至於實際之工程興建，則另委請營造公司進行，故系爭土地上雖有遭暫置之施工器具、工務所、堆置建築材料及廢棄物等情，然此係被告所委請之營造公司所為，即使被告因此受有利益，乃基於其與營造公司所訂立之承攬契約而取得，其受利益具有法律上之原因，亦與原告因不能使用土地所受損害間，無直接因果關係，參照最高法院89年度台上字第288號判決意旨，自不生不當得利之問題。另參酌丁○○於系爭土地遭竊佔等刑事案件之警、偵訊程序中所陳，及原告就系爭土地所發出之歷次公文所示，最初公文係於105年3月25日原告以虎鎮工字第1050006223號函，檢送105年3月7日辦理「中華路與三民路口水龍組建案旁公園用地是否承租作為停車場」案會勘紀錄予水龍組工務所，至於上開期日之前，則未見原告有發函反對使用系爭土地之意思表示或因此進行會勘之相關紀錄，足見早於104年間之施工期間，前鎮長已同意丁○○使用系爭土地，而使用土地之對價則依雙方先前合作模式，即所謂圖書館建案模式，在施工期間得使用系爭土地，使用完畢後，須將系爭土地整理乾淨並美化環境作為回饋，

01 則縱認被告於施工期間有使用系爭土地之情事，然前鎮長既
02 已同意丁○○使用系爭土地，被告使用該土地非無法律上原
03 因，亦不生不當得利之問題。

04 (四)系爭土地原本閒置用來提供周邊居民免費停車使用，經前鎮
05 長同意丁○○使用系爭土地，日後僅須將土地整理乾淨並美
06 化環境，並自105年3月7日起至106年7月3日止，丁○○
07 ○先於系爭土地上鋪設混凝土及種植落羽松，並整合建案周
08 邊之停車場，使之成為一個完整之停車場地，並提供給周邊
09 居民免費停車使用。嗣原告於105年9月26日以虎鎮工字第
10 1050019092號函促請被告將鋪設混凝土拆除，並開始種植草
11 皮、矮灌木等植栽，丁○○即依原告上開函示意旨辦理，形
12 成系爭土地目前現況並無償提供附近居民休閒遊憩使用。據
13 此，縱認前鎮長之同意無法作為使用系爭土地之法律上原因
14 ，且丁○○之個人行為，得以推論被告為實質受益人或其代
15 表被告所為，然系爭土地原作為周邊居民免費停車使用，而
16 丁○○事實上也依照其與前鎮長之商議內容美化系爭土地環
17 境，並按土地原先用途提供附近居民免費停車使用，於客觀
18 上有利於虎尾鎮之鎮民而符合公益，依上揭說明，即使原告
19 嗣後反對作為停車場使用，亦不得以此情節決定無因管理結
20 果之成敗。再者，經原告表示反對後，被告遂依原告指示，
21 拆除混凝土鋪面並依公園綠美化方式施作，形成系爭土地目
22 前現況，且原告訴訟代理人張家滄於另案刑事偵查程序中亦
23 謂：依目前的現況是符合我們以前想要的，就是公園使用等
24 語，足徵系爭土地現況符合公園使用之公益目的，縱原告嗣
25 於105年10月5日以虎鎮工字第1050020020號函，反對被告
26 認養系爭土地，惟丁○○前開所為係為原告盡公益上義務，
27 客觀上難謂對其不利益，核屬適法無因管理行為，則兩造間
28 非無法律上之原因，故原告依民法第179條規定，請求被告
29 給付相當於使用補償金之不當得利，應屬無據。

30 (五)丁○○是水龍組工務所之負責人，水龍組工務所旗下除被告
31 外，尚有其他建設公司。當初丁○○固主要係為被告建案，

但也係為附近居民，將系爭土地綠美化，其雖係被告之實際負責人，惟依公司法第8條之規定，實質董事與影子董事，僅公開發行股份有限公司才有，而被告係有限公司，並無該條規定之適用，故被告仍認為係丁○○個人所為，因其非登記上之負責人。又原告105年7月26日前之公文往返對象皆係水龍組工務所，其後方以被告作為公文往返對象，原告所述可能有誤。104年4月20日之申報開工日係針對被告建案所使用之基地，並不代表系爭土地亦係自104年4月20日開始使用。

(六)當初圖書館建案之土方等會堆置在虎尾鎮立圖書館，係前鎮長同意可以使用，但使用完畢後須整理乾淨並美化，故丁○○之水龍工務組在興建該建案時有將該建案土方、廢棄物等堆置在虎尾鎮立圖書館內公有土地上，位置即係當初使用完畢後，依約予以淨化及綠美化所種植之黃金風鈴木處，原告對此尚發給感謝狀。而就系爭土地，丁○○於偵訊時表示當初於蓋系爭土地周遭建案之房子之前有取得前鎮長同意，前鎮長表示也是依之前之合作模式。原告發現系爭土地上有種植植栽後，於105年9月26日以虎鎮工字第1050019092號函請被告進行綠美化之施作，由函中說明四記載之內容可認為，原告有同意被告在系爭土地上種植綠美化樹木，故本件沒有原告所稱不當得利之情況。另前鎮長原為原告之法定代理人，其行為就代表係原告之行為，如認前鎮長之同意並不能代表原告，此部分被告即主張無因管理。又丁○○於警詢中坦承係被告之實際負責人，其與前鎮長之協議亦可代表被告與原告之間之合作關係。

(七)若鈞院認被告應給付原告所主張之系爭使用補償金，惟丁○○既已依其與前鎮長之商議內容，美化系爭土地環境，經原告反對做為停車場使用後，丁○○也依原告105年9月26日虎鎮工字第1050019092號函指示內容，進行公園綠美化並廣植花草樹木之生態綠帶施作，故丁○○及被告等人自始至終均屬善意占有人，對於系爭土地因進行綠美化所支出費用，

得依民法第811、816、955條等規定向原告請求，並依民法第335條規定主張與其對原告之不當得利債務抵銷。

(八)倘認被告無因管理之抗辯無理由，惟104年間之施工期間前鎮長已同意丁○○使用系爭土地，而使用土地之對價則依雙方先前合作模式需將系爭土地整理乾淨並美化環境，且於105年3月25日前均未見原告發函反對使用系爭土地等情，即使前鎮長之同意無法作為使用系爭土地之法律上原因，然上開情事足以使被告誤信有占有系爭土地之權利，則依民法第943、952條規定及最高法院77年度台上字第1208號判決意旨，被告因使用系爭土地所獲得之利益，對於原告不負返還之義務。退萬步言，原告縱得請求不當得利，惟丁○○既已依前鎮長之合意內容，美化系爭土地環境，經原告反對做為停車場使用後亦已依函進行公園綠美化等，丁○○及被告等自始均屬善意占有人，且植栽已附合於系爭土地而成為土地一部分，增益系爭土地之經濟價值及效能，被告因系爭土地種植草皮、落羽松等而支出費用450,700元，及進行整地等而支出費用74,000元，自得依民法第811、816、955、334、335條規定請求抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

(一)系爭土地為虎尾鎮所有，並由原告所管理。其中系爭279-1、285、286、287地號土地之使用分區為公園兼兒童遊樂場用地；系爭279-2、287-1、288、289地號土地之分用分區為住宅區。

(二)被告於104年間就系爭土地旁之同段276、277、278、279地號等土地上有集合住宅建案，雲林縣政府於104年4月14日核發(104)(雲)營建字第00362號建造執照(下稱山河院建案)，被告並於同年月21日領照，該建案開工日為104年4月20日，並於105年10月21日完工，雲林縣政府於106年4月11日核發(106)(雲)營使字第00235號使用執照。

01 (三) 丁○○自105年3月7日在系爭土地上種植植栽及鋪設水泥
02 作為停車場使用，並以水龍組工務所名義向原告建議出租該
03 土地給水龍組工務所作為種植落羽松及停車場用地之用，原
04 告遂於105年3月25日以虎鎮工字第1050006223號函覆水龍
05 組工務所（丁○○）：系爭土地因屬公用財產，依據雲林縣
06 縣有財產管理自治條例規定，不得承租或作其他收益行為，
07 恕難承租供私人作為停車場之用等情。嗣於105年7月26日
08 再以虎鎮工字第1050015406號函請限期水龍組工務所於105
09 年8月15日前恢復原狀。

10 (四) 被告於105年7月26日向原告申請認養系爭土地，原告於10
11 5年8月12日以虎鎮工字第1050017061號函覆，因被告於原
12 告未同意情況下，私自將系爭土地鋪築混凝土作為停車場使
13 用，已違反都市計畫法不得為妨礙其指定目的之使用，不同
14 意被告認養等情。嗣於105年9月7日再度向原告聲請認養
15 ，原告先於105年9月26日以虎鎮工字第1050019092號函覆
16 被告應依據所提報之植栽綠美化配置圖面施作，並請於105
17 年10月4日前盡速補送公園用地平面配置圖供原告審查等情
18 ，復於105年10月5日再以虎鎮工字第1050020020號函覆被
19 告，不同意被告於105年9月21日提出之認養計畫書及平面
20 配置圖，並限於105年10月14日前恢復原狀。

21 (五) 原告於106年7月5日就系爭土地辦理現地會勘及作成會勘
22 紀錄結論：「本鎮管轄○○○鎮○○段○○○○○ ○號等土地，
23 依三希堂建設公司陳述有關拆除圍籬過程及地上物部分非三
24 希堂建設公司執行，實屬丁○○先生之個人行為。」等情，
25 並對丁○○提出刑事竊佔告訴，分別經雲林地方檢察署106
26 年度偵字第5149號不起訴處分，臺灣高等檢察署臺南檢察分
27 署107年度上聲議字第244號駁回再議在案。

28 (六) 丁○○為被告之實際負責人。

29 四、本件兩造所爭執之處，應在於：

30 (一) 被告是否有原告所稱占有、使用系爭土地之情？

31 (二) 如有，被告占有、使用系爭土地是否有正當權源？

01 (三)如無，則原告依民法第179條規定請求被告給付相當於租金
02 之不當得利，是否有理由？如有理由，原告可得請求被告給
03 付之金額為何？

04 (四)被告主張依民法第816條、第995條規定請求抵銷，是否有
05 理由？如有理由，被告可得主張抵銷之數額為何？

06 五、茲論述如下：

07 (一)按民法第224條前段規定：「債務人之代理人或使用人，關
08 於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失
09 負同一責任」，其立法理由係基於本人既藉由第三人以擴張
10 其活動範圍而取得利益，自應承擔該第三人活動時對他人造
11 成損害之賠償責任（最高法院89年度台上字第140號判決意
12 旨參照）。經查，原告主張被告於上開時地占有、使用系爭
13 土地等語，業據其提出照片等為證，被告固以上開情詞置辯
14 ，然查：

15 1. 證人乙○○到庭證述稱：被告在276地號等土地上的山河院
16 建案是伊所負責營造，被告與水龍組工務所沒有分，因總集
17 團是水龍組工務所，只因建案要分開所以才設不同建設公司
18 ，但這些建設公司都是同一集團即水龍組工務所。因起造人
19 為被告，所以需與被告簽訂契約，但從頭到尾都是丁○○與
20 伊洽談，實際上所有施作、約定等都是丁○○與伊約定，只
21 是在簽約時被告才在契約上具名而已。山河院建案開工日期
22 大約在104年年初，開工之前整地、安全圍籬、放樣都要先
23 做起來，相片匯集給建管課，開工是一起申報。安全圍籬、
24 整地在開工前都已經做好，在完工前圍籬都不能拆，是按界
25 址圍起來，因如果沒有按界址，建管課也不會給過。卷一第
26 103頁照片左手之紅色鐵皮屋圍籬部分所占用的土地並不是
27 建築基地，而是他筆土地，至於丁○○有無借用，伊不清楚
28 ，伊也不清楚建築基地是否即為界址，而緊臨建築基地的系
29 爭空地應該是法定空地。所謂放樣是依建築主結構體放樣，
30 並不是依照界址放樣，近建築基地之系爭土地是建築所需東
31 西、建材、建築廢棄○○○區○○段時間就會清運出去。被

告建案的地下室開挖時間是104年4月份，104年8月google街景圖所示是一樓頂板、二樓底板約4個半月即可完成，一般地下室會比較趕。伊只做主結構體，大約105年年中約6月左右出場，之後就不清楚系爭土地使用情形。施作期間，如果未施工時，為了工地安全仍會將圍籬開啟的鐵門關閉，伊並不知道系爭建案空地比在何處，印象中怪手、卡車沒有進去系爭土地，忘記有無放在卷一第103頁上方照片右手邊處，工地部分是伊所圍，門也是伊做的，但只有一個門柱是伊做的，其餘並不是伊所圍。建材是被告所有，由伊放置，並沒有人說可以放置該空地，該處是暫存區，每幾天就要清運一次，所以就隨手放在那裡等語綦詳，而證人乙○○與兩造並無利害關係，應無虛偽證言之動機，自無甘冒觸犯偽證罪嫌之必要，且其業已依法具結，自堪信為真實。則依證人乙○○上開證詞，可知被告係水龍組工務所旗下所設立建設公司之一，被告之實際負責人係丁○○。山河院建案之主結構體施作事宜均係由丁○○與證人乙○○所約定，僅因起造人為被告，才以被告名義與證人乙○○簽訂契約。證人乙○○因承攬水龍組工務所之山河院建案主體結構工程，而在104年4月20日開工前即已在該建案之建築基地及系爭空地等處圍上鐵皮圍籬，並設置鐵柱及鐵皮拉門俾以管理工地安全等，而該工地圍籬在完工前均需設置不得移除。另證人乙○○僅係出工施作山河院建案之主體結構工程，至該建案之主體結構所需建材等物品均屬被告所有，在建築過程中相關建築所需物品、建材、建築廢棄物等均會放置在毗鄰建築基地旁包括系爭土地在內之空地上，迨一段期間即清運出去等情至明，堪認證人乙○○係被告山河院建案建築主體結構之使用人，則依上開說明，原告主張被告於上開時地占有、使用系爭土地之情，信而有徵，堪予憑採。被告空言否認，要難憑採。

2. 兩造復不否認丁○○自105年3月7日在系爭土地上種植植栽及鋪設水泥作為停車場使用之情，然被告辯稱係丁○○之

01 個人行為所為，要與被告無涉等語，惟依證人乙○○上開證
02 述稱：被告係水龍組工務所旗下所設立建設公司之一，被告
03 實際負責人係丁○○等語，而丁○○亦於警詢時自承其係被
04 告之實際負責人之情，且被告亦自承丁○○係其實際負責人
05 ，自堪認丁○○係被告之代表人，則原告主張被告有於上開
06 時地占有、使用系爭土地之情堪予憑採，被告空言否認，殊
07 難採信。

08 (二)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
09 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。又原告對於自己主張
10 之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提
11 出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責
12 ，此為舉證責任分擔之原則（最高法院18年上字第2855號判
13 例參照），再各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負
14 舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張
15 ，即不得不更舉反證（最高法院19年上字第2345號判例參照
16 ）。又按主張法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發
17 生所須具備之特別要件，負舉證之責任，至於他造主張有利
18 於己之事實，應由他造舉證證明（最高法院48年台上字第88
19 7號判例意旨參照）。被告於上開時地占有、使用系爭土地
20 之情，已如上述，惟辯稱其已經前鎮長同意等語，然為原告
21 所否認，且依雲林縣縣有財產管理自治條例第7條第4項規
22 定：「公有財產在不違背其事業目的或原定用途及不增加縣
23 庫負擔之原則下，得辦理委託民間經營、管理或認養，其要
24 項以契約定之。」，是系爭土地於委託民間經營、管理或認
25 養時，需在不違背其事業目的或原定用途及不增加縣庫負擔
26 之原則下，始得為之，且需以要式契約為之。然依上開兩造
27 不爭執第(三)、(四)項事實之歷程以觀，原告自始均未同意被告
28 認養系爭土地，且兩造亦未訂定國有非公用土地認養契約，
29 自難認原告業已同意認養系爭土地，被告空言主張，尚難憑
30 採。至被告雖辯稱昔日圖書館建案係丁○○徵得前鎮長同意
31 使用虎尾鎮立圖書館部分土地堆置該建案之土方等物品，並

約定迨使用完畢需整理乾淨並美化，原告事後亦頒發感謝狀，本件山河院建案亦是循此合作模式，由丁○○取得前鎮長同意，前鎮長表示也是依先前合作模式為之，而前鎮長原為原告之法定代理人，其行為即代表原告之行為，故被告自原有權占有、使用系爭土地等語，並提出照片、感謝狀等為證，及聲請訊問證人林文彬、丁○○，然縱被告所稱上開昔日圖書館建案之合作模式為真實，惟被告得否據此比附援引而得使用、占有系爭土地，仍有可疑，且依上開規定，系爭土地於委託民間經營、管理或認養時，需在不違背其事業目的或原定用途及不增加縣庫負擔之原則下，始得為之，並需以要式契約為之，要非原告之原法定代理人前鎮長個人即可為之，故縱被告所稱已得前鎮長同意，亦難據此即可認被告得使用、占有系爭土地，是被告此部分所辯，尚難憑採。另系爭土地之認養既需以要式契約為之，故本院認無訊問證人林文彬、丁○○之必要，附此說明。此外，被告迨至本件言詞辯論終結前，仍無法舉證證明其占有、使用系爭土地有正當權源之情為真實，揆之上開說明，要難認被告占有、使用系爭土地有正當權源。

(三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。再無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。被告占有、使用系爭土地並無正當權源，已如上述，則被告占有系爭土地，即受有使用系爭土地之利益，致原告受有損害，該項利益依其性質無法返還，原告自得請求被告償還相當於租金之利益。被告雖辯稱丁○○所為系爭土地之綠美化係為原告盡公益上義務，縱有違反原告之意思，客觀上難謂對其不利益，核屬基於法律所允許之無因管理行為，自無不當得利可言等語，惟證人乙○○因承攬水龍組工務所旗下被告之山河院建案主體結構工程，而在104年4月20日開工前即已在該建

案之建築基地及系爭空地等處圍上鐵皮圍籬，並設置鐵柱及鐵皮拉門俾以管理工地安全等，而該工地圍籬在完工前均需設置不得移除，且在施作山河院建案主體結構期間，相關被告所有建築所需物品、建材、建築廢棄物等均會放置在系爭土地上等情，已如前述，又自證人乙○○於105年年中出場後，後續工程係由水龍組工務所之工班接續施作之情，為兩造所不爭執，而系爭土地直至原告於106年6月27日發函通知被告應於106年6月29日前將系爭土地回復原狀之際，仍有建築廢棄物等物品堆置其上之情況，有原告提出照片為證，足認被告並非為原告盡公益上義務，而係為自己占有、使用系爭土地之情甚明。至依原告所提出照片所示內容，系爭土地雖於106年9月間已呈綠地，其上並種植落羽松之情，惟系爭土地其上並無任何標示該等土地屬雲林縣虎尾鎮所有之公共用地，而為開放空間，反而與被告之山河院建案之建物並無明顯區隔，並與該建案現況之景觀融為一體，甚且被告亦在系爭土地界址處分別各種植一排灌木阻隔該地與外界之通行。另系爭土地部分之土地仍鋪設水泥地，其上尚留有被告所有之鐵圍籬。系爭土地東側毗連另筆土地則由被告向土地所有權人承租，並在其上鋪設水泥，供停車場使用等情，業經本院會同兩造及雲林縣虎尾地政事務所人員至現場勘驗明確，並有現場照片、勘驗筆錄附卷可憑，復為兩造所不爭執，則依上開各情以觀，足認被告並非為原告盡公益上義務，而係為自己山河院建案銷售之推動而占有、使用系爭土地之情甚明。另被告固再辯稱原告訴訟代理人丙○○於偵查時陳稱依目前的現況是符合我們以前想要的，就是公園使用等語，足徵系爭土地現況符合公園使用之公益目的，被告要無不當得利可言等語，然被告既係為原告盡公益上義務，何以其又在系爭土地界址處分別各種植一排灌木阻隔該地與外界之通行，致虎尾鎮民及周邊居民無法恣意行走進入系爭土地進行休閒遊憩之情？足認被告占有、使用系爭土地是為其山河院建案景觀作整體規劃營造，提供該建案更佳之廣告宣

傳效果，以利山河院建案之銷售，而非為原告盡公益上義務至明，是被告自難持原告訴訟代理人丙○○前開陳述為有利於己之證明。此外，被告迄至本件言詞辯論終結前，仍無法舉證證明其占有、使用系爭土地係為原告盡公益上義務之節為真實，揆之上開說明，要難認被告辯稱其占有、使用系爭土地核屬適法無因管理等語可採，是原告依民法第179條規定請求被告償還相當於系爭土地租金之利益，即屬有據，應予准許。

(四)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價（土地法施行法第25條），土地之法定地價，係土地所有權人依土地法所申報之地價（土地法第148條），故上開所謂土地之價額，係指土地所有權人申報之地價而言。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。並非必達申報總地價年息百分之十最高額，最高法院68年台上字第3071號判例可資參照。經查，系爭279-1地號土地於104年1月、105年1月、107年1月之申報地價分別為每平方公尺5,765元、6,398元、6,398元；系爭279-2地號土地於104年1月、105年1月、107年1月之申報地價分別為每平方公尺7,106元、7,946元、7,946元；系爭285、286、287、287-1、288、289地號土地於104年1月、105年1月、107年01月之申報地價分別為每平方公尺7,500元、8,400元、8,400元，有系爭279-1、279-2、285、286、287、287-1、288、289地號土地登記謄本、地價謄本附卷可參，本院審酌系爭土地周遭均係住宅景觀，鄰○○○鎮○○路，往來車輛繁多，商店林立，商業活動甚為熱絡，生活機能甚佳，被告使用系爭土地前係供其興建建物之工區使用，待興建完成即供停車場使用，後雖將鋪設停車場之水泥地面刨除大部

分，然仍為其山河院建案景觀作整體規劃營造，提供該建案更佳之廣告宣傳效果，以利山河院建案之銷售，而在系爭土地上種植落羽松及綠地，俾使山河院建案銷售得以順利推動等經濟價值與所得利益，認為原告主張被告所受相當於租金之利益，依雲林縣公有不動產被占用處理原則第7條第2款第1小款規定按系爭土地申報地價5%計算為適當，則原告依不當得利之法律關係請求按申報地價5%計算，依法自屬有據，應予准許。又被告雖否認原告主張其自104年4月20日起即占有、使用系爭土地，惟據證人乙○○上開證述其在104年4月20日開工前即已在該建案之建築基地及系爭空地等處圍上鐵皮圍籬，並設置鐵柱及鐵皮拉門俾以管理工地安全等情，是堪認被告自104年4月20日起即占有、使用系爭土地，被告空言否認，顯無可採，再被告就原告主張其占有、使用系爭土地之終止日為107年1月30日一事並不爭執，則原告請求被告返還自104年4月20日起至107年1月30日止共計694,029元（計算式：①系爭279-1地號土地部分：(甲)自104年4月20日起至104年12月31日止： $388.71 \times 5,765 \times 256/365 \times 5\% = 78,585.44$ + (乙)自105年1月1日起至107年1月30日止： $388.71 \times 6,398 \times (2 + 30/365) \times 5\% = 258,917.11$ + ②系爭279-2地號土地部分：(甲)自104年4月20日起至104年12月31日止： $136.5 \times 7,106 \times 256/365 \times 5\% = 34,015.35$ + (乙)自105年1月1日起至107年1月30日止： $136.5 \times 7,946 \times (2 + 30/365) \times 5\% = 112,920.28$ + ③系爭285、286、287、287-1、288、289地號土地部分：(甲)自104年4月20日起至104年12月31日止： $(36.85 + 36.85 + 33.46 + 3.39 + 36.85 + 36.85) \times 7,500 \times 256/365 \times 5\% = 48,460.27$ + (乙)自105年1月1日起至107年1月30日止： $(36.85 + 36.85 + 33.46 + 3.39 + 36.85 + 36.85) \times 8,400 \times (2 + 30/365) \times 5\% = 161,130.41$ 。①(甲) + ①(乙) + ②(甲) + ②(乙) + ③(甲) + ③(乙) = 694,029〈元以下四捨五入〉），為有理由，應予准許，逾此部分之主張，為無理由，應予

駁回。

(五)再按動產附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，因而喪失權利而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償金，民法第811條、第816條雖定有明文，惟若附合係出於受損人侵權行為時，受損人是否仍能基於不當得利之規定，而向受益人主張不當得利請求權即有疑問，此稱之為「強迫得利」，即表面上受益人雖增加其所有之部分，看似有利，然實質上確係違背受益人之意思，並無增益所有權之效能，甚或有害其所有權之行使，因此在法律適用上應趨向限制受損人之不當得利請求權。「強迫得利」在學說上之理論基礎固有不法原因給付說、惡意當事人不受保護原則說、損害賠償回復請求權說、所受利益之主觀化或利益不存在理論之區別，第一說謂：受損人成立不當得利，乃不法原因之給付，屬民法第180條第4款之因不法原因而為給付者，因而不得請求返還；第二說謂：基於民法第148條第2項規定之誠實信用原則而建立之惡意抗辯權為依據，認為受損人因為惡意當事人而無不當得利請求權；第三說謂：利益人（即侵權行為被害人）可請求受損人（即侵權行為中之加害人）除去添附之物，利益人因此未受有利益，即可不負不當得利之返還義務；第四說謂：侵權行為人因添附而使他人受利益，客觀言之，雖亦增加其財產，惟違反其意思，就受益人而言，並無利益可言。或認為雖受益人仍受有利益，惟若屬善意，可主張所受利益不存在，不負返還責任。就妥善解決受益人及受損人間之利益平衡而言，似以所受利益之主觀化或利益不存在理論較能獲致實質正義，法律適用上則可類推適用民法第182條第1項，主張所受利益不存在，而不負返還義務。惟無論係何說均否認強迫得利之受損人可對受益人主張不當得利。本件被告未得原告同意無權占有系爭土地，並擅自在其上種植綠地及落羽松，雖使原告取得部分綠地及落羽松，惟係違反原告之意思而為之行為，屬強迫得利，參諸前開說明，無論係採何說均可認其所受之利益已

不存在，而免負返還或償還價額之責任。被告占有、使用系爭土地並無正當權源，已如前述，是以被告抗辯其係善意占有人，對於系爭土地因進行綠美化等所支出共計524,700元之費用，得依民法第811、816、955條等規定向原告請求，並依民法第335條規定主張與其對原告之不當得利債務抵銷等語，即屬無據，要難憑採。

(六)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之金額，未定有給付之期限，則原告請求自支付命令送達翌日即107年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，未逾上開規定之範圍，亦無不合，應予准許。

六、從而，原告本於不當得利之法律關係請求被告應給付其694,029元，及自107年8月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 3 月 20 日
民 事 第 二 庭 法 官 陳 秋 如

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（需附繕本）。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 108 年 3 月 20 日
書 記 官 郭 雅 妮

