

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第193號

上訴人 梁長成

被上訴人 高雄市小港區公所

法定代理人 李元新

訴訟代理人 陳韋利律師

上列當事人間請求返還建物等事件，上訴人對於民國108年6月28日本院高雄簡易庭107年度雄簡字第577號第一審判決提起上訴，本院於民國109年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落高雄市○○區○○里○○段000地號土地（下稱系爭土地）上建物即大坪里巡守崗哨亭（面積85.5平方公尺，下稱系爭巡守亭）為高雄市所有，並由被上訴人管理。上訴人於擔任高雄市小港區大坪里里長時，於民國91年11月14日向「高雄市南區垃圾資源回收廠回饋基金管理委員會」（下稱南資管委會）申請以該會回饋金興建系爭巡守亭，並於92年1月6日竣工，而於92年1月9日經被上訴人驗收完畢。嗣上訴人於99年12月間卸任大坪里里長，即應將系爭巡守亭移交予下任里長管理，惟系爭巡守亭雖列入前後任里長之財產移交清冊中，然上訴人從未將系爭巡守亭移交與下任里長管理，而繼續占用系爭巡守亭迄今。又上訴人已卸任里長職務，無基於管理之目的而占有使用系爭建物之權利，上訴人占有系爭巡守亭，顯係無權占有。爰依民法第767條規定，請求上訴人應自系爭巡守亭遷出，將系爭巡守亭騰空返還予原告。其次，上訴人占用系爭巡守亭，依社會通常觀念，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人自得依民法第179條及「高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點」（下稱系爭作業要點）第3點、第4點第2項規定，請求上訴人給付自107年3月31日起回溯5

01 年即自102年4月1日起至107年3月31日之相當於租金之
02 不當得利。而以系爭巡守亭之房屋課稅現值新臺幣（下同）
03 181,500元，按週年利率10%計收5年，共計90,750元；另
04 請求上訴人自107年4月1日起至返還系爭建物之日止，按
05 月給付被上訴人1,513元。爰依民法第767條、第179條前
06 段及系爭作業要點規定，提起本件訴訟等語。並於原審聲明
07 ：(一)上訴人應自坐落系爭土地之系爭巡守亭遷出，將系爭巡
08 守亭騰空返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人90,750
09 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息。(三)上訴人應自107年4月1日起至返還
11 系爭巡守亭之日止，按月給付上訴人1,513元。(四)願供擔保
12 ，請准宣告假執行。

13 二、上訴人則以：伊自79年至99年間擔任高雄市小港區大坪里里
14 長時，因有感於大坪里缺乏得讓里民休憩、交流之公共空間
15 ，故於91年間徵求訴外人即伊兒子梁景傑同意後，將梁景傑
16 所有系爭土地（所有權人於103年5月2日變更為訴外人即
17 梁景傑配偶鄭幸子）無償提供予上訴人興建系爭巡守亭使用
18 。嗣系爭巡守亭因年久失修，屋頂及排水槽等處有腐蝕、漏
19 水情形，且其內之燈具、電風扇、遮陽板、排水管、鋁窗等
20 物件亦陸續出現毀損狀況，伊均基於熱心自行出資修繕、更
21 新，甚至自掏腰包添購公共用品，以供里民得在系爭巡守亭
22 內泡茶聊天、交流感情。故系爭巡守亭多年來無償使用伊親
23 屬所有之系爭土地，且維護、修繕均由伊為之，實際使用者
24 則為大坪里里民，難認伊有何不當得利之可言。其次，伊於
25 99年12月間卸任大坪里里長後，不僅未居住於系爭巡守亭，
26 亦無占用之事實，系爭巡守亭大門從未上鎖，里民均得自由
27 進出，保有系爭巡守亭初始興建之使用目的，迄今仍有里民
28 前往使用、聚會及泡茶。而伊於卸任大坪里里長時，已於財
29 務交接清冊清楚將系爭巡守亭列入移交予大坪里辦公處，被
30 上訴人即應主動肩負管理系爭巡守亭之責。然前於100年間
31 因颱風來臨，將系爭巡守亭之屋頂掀翻，造成屋內物品諸多

01 損壞，經伊要求被上訴人前往修繕（此部分因屬緊急情況，
02 僅以電話或口頭催促，故未能事先留下聯繫證據），被上訴
03 人均遲不處理，現任里長亦放任不管，因系爭巡守亭興建之
04 初係伊無償提供梁景傑之系爭土地供被上訴人使用，並興建
05 於伊住處旁，故伊不忍仍可使用之系爭巡守亭付之一炬，只
06 好先行出資修繕，就牆面修補、屋頂漏水及電捲門修繕等工
07 項即支出修繕費63,000元；另於100年2月間，系爭巡守亭
08 因被上訴人怠於修繕而產生屋頂漏水情形，且里民抱怨系爭
09 巡守亭內光線昏暗、夏季悶熱，因系爭巡守亭係借用伊家人
10 之土地興建，與伊住處相鄰，故伊出於○○鄉里○○道熱腸
11 ，自費於系爭巡守亭安裝吊扇、輕鋼架燈組、日光燈、配線
12 、無熔絲開關箱、插座，並進行鐵皮屋頂油漆防鏽，共計支
13 出47,700元，而伊未受委任，並無義務，而為被上訴人管理
14 事務，使被上訴人得免支出此部分修復費用，應認被上訴人
15 受有免支出費用之利益，伊自得依無因管理之法律關係，請
16 求被上訴人給付前揭修繕費用110,700元，並就此主張抵等
17 語，資為抗辯。並於原審聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)願
18 供擔保，請准宣告免為假執行。

19 三、原審經審理結果，認上訴人自99年12月間起確有無權占有系
20 爭巡守亭乙事，且未能舉證係基於為他人管理事務之意，獨
21 自出資修繕系爭巡守亭，且亦無不能通知被上訴或急迫之情
22 事，上訴人復無舉曾將無因管理之意思通知被上訴人，難謂
23 上訴人之管理行為符合無因管理之要件，而被上訴人既有拆
24 除系爭巡守亭計畫，被上訴人亦未能舉證此管理行為對被上
25 訴人有何利益，故判決上訴人應遷出系爭巡守亭，並騰空返
26 還被上訴人，另給付被上訴人27,240元，及自107年4月11
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。暨自107年
28 4月1日起至終止占有系爭巡守亭之日止，按月給付被上訴
29 人454元。上訴人不服，對被上訴人提起上訴，除援引原審
30 書狀及陳述外，並於本院補陳：上訴人於99年卸任里長後，
31 被上訴人亦多次進出系爭巡守亭，卻遲至103年間始告知有

01 侵占乙事，且因被上訴人怠惰，而上訴人為給里民多一個可
02 泡茶聊天之所，始自費修繕系爭巡守亭使其設備更為完善，
03 並非居於私心，系爭巡守亭內之物品大多為上訴人擔任里長
04 時，為巡守隊員方便或里民需要所放置之物品，門口的開關
05 亦係因巡守隊員休息時可關上之用，迄今從未鎖過，亦無任
06 何使用之規定或手續，伊更無持有鑰匙。而上訴人對於被上
07 訴人承辦人員至系爭巡守亭蒐證時，所表現之言行乃係因一
08 時情緒，非可稱其即為將系爭巡守亭置於自己實力支配之下
09 而占有。且系爭巡守亭已近20年，並無使用公帑支付任何費
10 用，亦不妨害任何人，希望能保留系爭巡守亭，供里民泡茶
11 、聊天等語。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被
12 上訴人在第一審之訴暨假執行之聲請均駁回。被上訴人則以
13 ：除援引原審書狀及陳述外，由系爭巡守亭內拍攝照片可見
14 系爭巡守亭內堆置上訴人私人物品，且上訴人住家即位於系
15 爭巡守亭隔壁，顯見上訴人占有使用系爭巡守亭作為私人住
16 宅之延伸，南資管委會99年12月間前後任里長之財物交接清
17 冊，新任里長梁正義並未於「備註」欄蓋章或簽名，顯見上
18 訴人並未將系爭巡守亭交接給梁正義，系爭巡守亭目前仍由
19 上訴人占有中，且由證人鍾甫昇、梁郁俊、梁泉聲、梁文郎
20 之證述及上訴人陳述，均可見上訴人於被上訴人返還其支付
21 之修繕、管理費用後，始同意返還系爭巡守亭，更可證上訴
22 人確持續占有使用系爭巡守亭等語，資為抗辯。並聲明：上
23 訴駁回。

24 四、兩造不爭執事項：（見本院卷第97頁至第99頁）

25 (一)系爭土地上之建物即系爭巡守亭為高雄市所有，並由被上訴
26 人管理。

27 (二)系爭土地現為鄭幸子所有。

28 (三)上訴人於擔任高雄市小港區大坪里里長時，於91年11月14日
29 向南資管委會申請以該會回饋金興建系爭巡守亭，並於92年
30 1月6日竣工，而於92年1月9日經被上訴人驗收完畢。

31 (四)上訴人於99年12月間卸任大坪里里長。

01 (五)南資管委會99年12月間之財物交接清冊，移交人為上訴人，
02 接收人為大坪里新任里長即訴外人梁正義，梁正義並未在系
03 爭巡守亭末端之「備註」欄蓋章或簽名表示簽收。

04 五、兩造爭執事項：(一)上訴人是否無權占有系爭巡守亭？(二)被上
05 訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利，有無理由？若
06 有，金額為何？(三)上訴人主張對於系爭巡守亭有為無因管理
07 之行為，並請求被上訴人支付管理費用110,700元，且以此
08 金額主張抵銷，有無理由？茲分述如下：

09 (一)上訴人無權占有系爭巡守亭：

10 1.經查，上訴人於審理時稱：被上訴人所提之系爭巡守亭內放
11 置物品照片，這些物品都還在現場，不是全部都是我的，但
12 部分物品是我的，系爭巡守亭距離我的住家只有2、30公尺
13 ，我也常常去那裡使用等語（見本院卷第114頁），可認上
14 訴人已自承確有占有使用系爭巡守亭之事實。至上訴人稱：
15 被上訴人承辦人員至系爭巡守亭蒐證時，上訴人雖有稱「下
16 次不配合你們」、「要把他關起來了」，乃係因一時情緒所
17 致，非可稱其即為將系爭巡守亭置於自己實力支配之下而占
18 有云云，然參以南資管委會99年12月間之財物交接清冊，移
19 交人為上訴人，接收人為大坪里新任里長即訴外人梁正義，
20 梁正義並未在系爭巡守亭末端之「備註」欄蓋章或簽名表示
21 簽收乙情，為兩造所不爭執。另由兩造書立之函文、簽呈、
22 切結書，均可見上訴人未曾否認占有系爭巡守亭之事實，並
23 表示於被上訴人返還上訴人維修費用後，上訴人始將系爭巡
24 守亭歸還等語（見原審卷一第95頁、第96頁至第97頁、卷二
25 第37頁）。且證人即大坪里里民梁泉聲、梁文郎於審理時亦
26 均證稱：系爭巡守亭平常未上鎖，鐵捲門旁有個按鈕，按下
27 去就開了，系爭巡守亭中電視、冰箱、冷氣、電腦均為上訴
28 人購買，上訴人亦有對系爭巡守亭進行修繕等語（見原審卷
29 二第10頁至第13頁、第14頁至第19頁），衡以證人梁泉聲、
30 梁文郎均為大坪里里民，對系爭巡守亭使用情形知悉甚詳，
31 且係上訴人聲請傳訊，與兩造間亦無利害關係，應無故為不

01 利上訴人證述之可能，應可採信。綜合上情，可認上訴人於
02 99年12月間移交財物時，確未將系爭巡守亭移交予新任里長
03 梁正義，且占有使用系爭巡守亭迄今之事實。況縱令系爭巡
04 守亭並非僅有上訴人一人使用，然上訴人既有擺放物品於內
05 ，並有使用系爭巡守亭之情形，自無礙於上訴人確有占有使
06 用系爭巡守亭之認定。

07 2. 而系爭巡守亭為高雄市所有，並由被上訴人管理，上訴人於
08 99年12月間已卸任大坪里里長等情，為兩造所不爭執，堪信
09 為真實。是上訴人無占有系爭巡守亭之合法權源，仍占有使
10 用系爭巡守亭，屬無權占有，則被上訴人請求上訴人自系爭
11 巡守亭遷出，並騰空返還予被上訴人，即屬有據。

12 (二) 被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利27,240元，
13 及自107年4月1日起至返還系爭巡守亭日止，按月給付45
14 4元，為有理由：

15 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
16 益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地或房
17 屋，可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念（最
18 高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。又城市地方房
19 屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限
20 ，土地法第97條第1項規定甚明。是核定基地或建物租金之
21 數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地或建物之
22 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
23 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。

24 2. 經查，上訴人無法律上之原因而占有使用系爭巡守亭，致被
25 上訴人不能收回系爭巡守亭，因此受有損害，被上訴人依不
26 當得利法律關係，請求上訴人給付自107年3月31日回溯5
27 年即自102年4月1日至107年3月31日止之不當得利，及
28 自107年4月1日起至返還系爭巡守亭之日止，按月給付相
29 當於租金之不當得利，即屬有據。而被上訴人固主張應依系
30 爭作業要點第4點第2項規定，依房屋課稅現值以年利率10
31 %計收上訴人占用系爭巡守亭之相當於租金之不當得利，然

01 本院考量系爭巡守亭之房屋稅課稅現值為181,500元，有10
02 6年房屋稅繳款書可憑（見原審卷一第28頁），佐以系爭巡
03 守亭周遭有大坪頂觀景休閒山莊、大坪頂運動公園、7-11便
04 利商店、大坪頂綜合活動中心，生活機能尚佳；而上訴人占
05 用系爭巡守亭僅係作為堆置私人物品，並開放予大坪里里民
06 休憩、泡茶、聊天使用，是綜合斟酌上情，認系爭巡守亭之
07 相當於租金之不當得利應以建物課稅現值之年息3%計算為
08 適當。

09 3. 準此，上訴人因占用系爭巡守亭，每月所受之相當於租金之
10 利益應為454元（計算式：課稅現值181,500 × 3% ÷ 12月
11 = 454元，元以下四捨五入）。因此，上訴人自102年4月
12 1日起無權占用系爭巡守亭，迨至107年3月31日止，應給
13 付之相當於租金之利益共計27,240元（計算式：454元 × 12
14 月 × 5年 = 27,240元）；上訴人另應自107年4月1日起至
15 返還系爭巡守亭日止，按月給付454元予被上訴人；被上訴
16 人逾此範圍之請求，則非可採。

17 4. 至上訴人雖稱：我79年就當里長，13年來我的辦公空間就足
18 夠使用，有沒有系爭巡守亭對我來說根本沒有什麼差別，99
19 年我卸任後，被上訴人從來都沒有跟我說我占用巡守亭，且
20 系爭巡守亭亦非我個人獨占，系爭巡守亭要不是有我修繕，
21 20年的鐵皮屋早該報廢，我並無不當得利云云，然上訴人確
22 有占有使用系爭巡守亭之事實，已如前述，而被上訴人是否
23 有向上訴人表示其占有之情事，僅涉及被上訴人是否行使權
24 利之問題，無礙於上訴人是否無權占有之認定，至上訴人就
25 系爭巡守亭所為之修繕，亦非上訴人合法占有之權源，上訴
26 人因此支出之修繕費用，至多僅係上訴人得否向被上訴人另
27 行請求給付之問題，與上訴人因占有系爭巡守亭而成立不當
28 得利之認定無涉，是上訴人此部分所言，並不足採。

29 (三) 上訴人主張對於系爭巡守亭有為無因管理之行為，並請求被
30 上訴人支付管理費用110,700元，且以此金額主張抵銷，為
31 無理由：

- 01 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
02 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管
03 理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫
04 之情事，應俟本人之指示。管理事務，利於本人，並不違反
05 本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有
06 益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費
07 用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其
08 損害，民法第172條、第173條第1項及第176條第1項分
09 別定有明文。因此，被告若係無因管理，其管理自應依原告
10 明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且於開
11 始管理時亦應即通知原告，並應俟原告之指示。
- 12 2.經查，上訴人於99年12月間卸任里長後，於100年間，出資
13 修繕系爭巡守亭因颱風毀損部分，因此支出63,000元；再於
14 100年2月間，自費於系爭巡守亭安裝吊扇、輕鋼架燈組、
15 日光燈、配線、無熔絲開關箱、插座，並進行鐵皮屋頂油漆
16 、防鏽處理，共計支出47,700元乙節，業經上訴人提出山明
17 水電行100年2月間估價單、鶴龍企業有限公司107年6月
18 21日補開之工作明細單為據（見原審卷一第119頁至第120
19 頁），並經證人即山明水電行負責人梁明安、鶴龍企業有限
20 公司負責人林清萬於本院審理時到庭結證屬實（見原審卷二
21 第87頁至第89頁、第91頁至第92頁）。然上訴人於99年12月
22 間卸任里長後，新任里長梁正義已另興建1間里長辦公室乙
23 情，業經證人梁泉聲、梁文郎證述明確（見原審卷二第12頁
24 、第16頁），上訴人應無不知之理，則斯時既已有梁正義里
25 長辦公室可供里民聯繫情感及交流使用，並無花費鉅資修繕
26 業已興建8年之系爭巡守亭之理，故上訴人於100年間支出
27 110,700元修繕系爭巡守亭，是否確係基於「為他人管理事
28 務」之意，已有可疑。又上訴人並無不能通知被上訴人或急
29 迫之情事，且上訴人未舉證其曾將「無因管理」之意思通知
30 被上訴人，即難謂上訴人之管理行為符合無因管理之要件。
31 況被上訴人取回系爭巡守亭後，係欲將之拆除，而非續供里

民交流活動使用，此經被上訴人陳明在卷（見原審卷二第20頁），且證人梁文郎亦證稱：「區公所有來向梁長成要（系爭巡守亭），要把巡守亭拆掉，梁長成說要區公所補貼他修理費」等語（見原審卷二第17頁），應可認被上訴人確有拆除系爭巡守亭之計畫無誤，則上訴人徒憑己意出資修繕，此管理行為對於被上訴人究竟有何利益，上訴人亦未舉證證明之。是以，本院認上訴人並無使管理行為事實上所生之利益，歸屬於被上訴人之意思，且其上開管理行為亦難認對於被上訴人有何利益，故其依無因管理法律關係，請求被上訴人返還管理費用110,700元，要非可採，上訴人以此金額主張抵銷，即無所據。

六、綜上所述，上訴人無權占有系爭巡守亭，則被上訴人請求上訴人自系爭巡守亭遷出，並騰空返還予被上訴人，及請求上訴人給付相當於租金之不當得利27,240元，及自107年4月1日起至返還系爭巡守亭日止，按月給付454元，為有理由，應予准許；逾此範圍，則無理由，應予駁回。而上訴人主張對於系爭巡守亭有為無因管理之行為，並請求被上訴人支付管理費用110,700元，且以此金額主張抵銷，為無理由，應予駁回。從而，原審就此等部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不予一一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

民事第五庭審判長法官 秦慧君
法官 王耀霆
法官 陳芷萱

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 109 年 4 月 13 日
02 書記官 陳郁惠