

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第577號

原告 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

被告 梁長成

訴訟代理人 許乃丹律師

蔡宛庭律師

上列當事人間請求返還建物等事件，本院於民國107年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自坐落高雄市○○區○○里○○段○○○○號土地上之大坪里巡守崗哨亭（面積八十五點五平方公尺）遷出，並將前揭巡守崗哨亭騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟貳佰肆拾元，及自民國一〇七年四月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一〇七年四月一日起至終止占有第一項所示大坪里巡守崗哨亭之日止，按月給付原告新臺幣肆佰伍拾肆元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬壹仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬柒仟貳佰肆拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項各到期部分，得假執行。但被告如每期以新臺幣肆佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為

01 承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法
02 院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項及第
03 176條分別定有明文。查原告高雄市小港區公所之法定代理
04 人於本院審理時變更為李元新，有高雄市政府民國108年4
05 月9日高市府人力字第10830306800號令、108年4月11日
06 高市府民區字第10830767900號函為憑（見卷二第55至56頁
07 ），茲由李元新於108年5月24日具狀聲明承受訴訟（見卷
08 二第54頁），核無不合，應予准許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：緣坐落高雄市○○區○○里○○段○○○ ○號土地
11 （下稱系爭土地）上建物即大坪里巡守崗哨亭（面積85.5平
12 方公尺，下稱系爭巡守亭）為高雄市所有，並由原告管理。
13 而被告於擔任高雄市小港區大坪里里長時，於91年11月14日
14 向「高雄市南區垃圾資源回收廠回饋基金管理委員會」（下
15 稱南資管委會）申請以該會回饋金興建系爭巡守亭，並於92
16 年1月6日竣工，而於92年1月9日經原告驗收完畢。嗣被
17 告於99年12月間卸任大坪里里長，即應將系爭巡守亭移交予
18 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
19 清冊中，然被告從未將系爭巡守亭移交與下任里長管理，而
20 繼續占用系爭巡守亭迄今。又被告已卸任里長職務，已無基
21 於管理之目的而占有使用系爭建物之權利，是以，被告占有
22 系爭巡守亭，顯係無權占有。為此，原告依民法第767條規
23 定，請求被告應自系爭巡守亭遷出，將系爭巡守亭騰空返還
24 予原告。其次，被告占用系爭巡守亭，依社會通常觀念，受
25 有相當於租金之利益，致原告受有損害，原告自得依民法第
26 179條及「高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點」（
27 下稱系爭作業要點）第3點、第4點第2項規定，請求被告
28 給付自107年3月31日起回溯5年即自102年4月1日起至
29 107年3月31日之相當於租金之不當得利。而以系爭巡守亭
30 之房屋課稅現值新臺幣（下同）181,500元，按年利率10%
31 計收5年，共計90,750元；另請求被告自107年4月1日起

01 至返還系爭建物之日止，按月給付原告1,513元。為此，依
02 民法第767條、第179條前段及系爭作業要點規定，提起本
03 件訴訟等語。爰聲明求為判決：(一)被告應自坐落系爭土地之
04 系爭巡守亭（面積85.5平方公尺）遷出，將系爭巡守亭騰空
05 返還予原告。(二)被告應給付原告90,750元，及自起訴狀繕本
06 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
07 被告應自107年4月1日起至返還系爭巡守亭之日止，按月
08 給付原告1,513元。(四)原告願供擔保請准為假執行宣告。

09 二、被告則以：伊自79年至99年間擔任高雄市小港區大坪里里長
10 時，因有感於大坪里缺乏得讓里民休憩、交流之公共空間，
11 故於91年間徵求伊兒子即訴外人梁景傑同意後，將梁景傑所
12 有系爭土地（所有權人於103年5月2日變更為梁景傑配偶
13 即訴外人鄭幸子）無償提供予原告興建系爭巡守亭使用。嗣
14 系爭巡守亭因年久失修，屋頂及排水槽等處有腐蝕、漏水情
15 形，且其內之燈具、電風扇、遮陽板、排水管、鋁窗等物件
16 亦陸續出現毀損狀況，伊均基於熱心自行出資修繕、更新，
17 甚至自掏腰包添購公共用品，以供里民得在系爭巡守亭內泡
18 茶聊天、交流感情。故系爭巡守亭多年來無償使用伊親屬所
19 有之系爭土地，且維護、修繕均由伊為之，實際使用者則為
20 大坪里里民，難認伊有何不當得利之可言。其次，伊於99年
21 12月間卸任大坪里里長後，不僅未居住於系爭巡守亭，亦無
22 占用之事實，系爭巡守亭大門從未上鎖，里民均得自由進出
23 ，保有系爭巡守亭初始興建之使用目的，迄今仍有里民前往
24 使用、聚會及泡茶。而伊於卸任大坪里里長時，已於財務交
25 接清冊清楚將系爭巡守亭列入移交予大坪里辦公處，原告即
26 應主動肩負管理系爭巡守亭之責。然前於100年間因颱風來
27 臨，將系爭巡守亭之屋頂掀翻，造成屋內物品諸多損壞，經
28 伊要求原告前往修繕（此部分因屬緊急情況，僅以電話或口
29 頭催促，故未能事先留下聯繫證據），原告均遲不處理，現
30 任里長亦放任不管，因系爭巡守亭興建之初係伊無償提供梁
31 景傑之系爭土地供原告使用，並興建於伊住處旁，故伊不忍

01 仍可使用之系爭巡守亭付之一炬，只好先行出資修繕，就牆
02 面修補、屋頂漏水及電捲門修繕等工項即支出修繕費63,000
03 元；另於100年2月間，系爭巡守亭因原告怠於修繕而產生
04 屋頂漏水情形，且里民抱怨系爭巡守亭內光線昏暗、夏季悶
05 熱，因系爭巡守亭係借用伊家人之土地興建，與伊住處相鄰
06 ，故伊出於○○鄉里○○道熱腸，自費於系爭巡守亭安裝吊
07 扇、輕鋼架燈組、日光燈、配線、無熔絲開關箱、插座，並
08 進行鐵皮屋頂油漆防鏽，共計支出47,700元，而伊未受委任
09 ，並無義務，而為原告管理事務，使原告得免支出此部分修
10 復費用，應認原告受有免支出費用之利益，伊自得依無因管
11 理之法律關係，請求原告給付前揭修繕費用110,700元，並
12 就此主張抵銷。因此，本件原告請求為無理由等語置辯。並
13 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項

16 (一)坐落系爭土地上建物即系爭巡守亭為高雄市所有，並由原告
17 管理（卷一第14頁）。

18 (二)系爭土地現為鄭幸子所有（卷一第43頁）。

19 (三)被告於擔任高雄市小港區大坪里里長時，於91年11月14日向
20 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
21 月6日竣工，而於92年1月9日經原告驗收完畢（卷一第15
22 至26頁）。

23 (四)被告於99年12月間卸任大坪里里長。

24 (五)南資管委會99年12月間之財物交接清冊，移交人為被告，接
25 收人為大坪里新任里長即訴外人梁正義，梁正義並未在系爭
26 巡守亭末端之「備註」欄蓋章或簽名表示簽收（卷一第27頁
27 ）。

28 四、得心證之理由

29 (一)原告主張系爭巡守亭遭被告無權占有乙節，為被告所否認，
30 並以前詞置辯，則原告自應就此事實負舉證之責。經查：

31 1.原告主張系爭巡守亭鑰匙係由被告持有，其內堆置被告私人

物品乙節，業經其提出照片86張為證（見卷一第61至94頁），其內除有供休憩使用之麻將桌、環形會議桌、白鐵泡茶桌、沙發、椅子、躺椅、電風扇、補蚊燈、烤肉盤、電視機、伴唱機、擴大機及麥克風外，尚有被告家族私人相簿、小孩玩具、玩偶、酒類、木雕、石雕、電腦、印表機、衣架、鏡子等物，所堆放物品種類繁多，亦可見被告家族私人物品擺放其中，佐以被告住家即位於系爭巡守亭隔壁，顯見被告應係將系爭巡守亭作為其私人住宅之延伸無疑。再者，原告承辦人員於107年6月19日進入系爭巡守亭拍攝其內物品時，被告向承辦人員表示：「你好了沒啦？你好了沒，趕快照一照啦，我那個不會闖起來啦，在那…衝三小，在那邊，那個要照兩天在這邊有甚麼好。對啦，就跟你說用下去兩天，你常常在那邊，下次不配合你們，在那邊越看越那個…你這裡都可以照阿，在那邊翻三小…弄整個下午你是…好了看還要照什麼，不然…不然要把他關起來了，要…要照也不是說不讓你照，照的人看那個動作，看了厭煩起來。」等語，此有本院當庭勘驗錄音結果可稽（詳如附表所示，見卷二第95至96頁）。是被告於原告承辦人員進入系爭巡守亭拍攝其內物品時，確有表示「下次不配合你們」、「要把他關起來了」等語，應可認被告確有將系爭巡守亭置於自己實力支配之下而占有之事實。

2. 南資管委會99年12月間之財物交接清冊，移交人為被告，接收人為大坪里新任里長梁正義，梁正義並未在系爭巡守亭末端之「備註」欄蓋章或簽名表示簽收乙節，為兩造所不爭執。再者，原告於105年5月11日即以高市小區秘字第10530800100號函向被告主張系爭巡守亭自99年12月25日以來由被告占用迄今，請被告於105年6月24日前將系爭巡守亭騰空返還乙節，業經其提出上開函文為憑（見卷一第95頁）。惟被告非但未否認有占有之事實，反而於協商時多次表示不願意返還，甚至表示「本案設施（即系爭巡守亭）倘要拆除，請原告返還設施後迄今該設施之維修費用後才允諾返還」等

語，此有原告提出之105年6月4日、同年7月14日及106年3月27日秘書室簽呈可參（見卷一第96至98頁）；佐以被告於108年5月13日出具予本院之切結書，亦明確記載「就本人梁長成與高雄市小港區公所間台灣高雄地方法院107年度雄簡字第577號民事事件所爭執之大坪里巡守亭（下稱系爭建物）占用疑義，於高雄市小港區公所如數償還本人就系爭建物維護、修繕所支出無因管理費用共計110,700元後，本人保證日後高雄市小港區公所若欲拆除系爭建物時，本人均不會阻撓或過問；就系爭建物內現存由本人捐贈之物品，縱使高雄市小港區公所無意收受，本人亦不會就上述物品主張任何權利，任憑高雄市小港區公所自行處置。特立此書為憑。」（見卷二第37頁），顯見被告確係以「原告返還其所支付之修繕、管理費用共計110,700元後」，始同意返還系爭巡守亭，則原告據此主張被告於99年12月間卸任大坪里里長後，仍持續占有使用系爭巡守亭，應屬可信。

3. 被告雖否認平時有將系爭巡守亭上鎖或占用，並請求傳喚大坪里里民梁泉聲、梁文郎作證。經查，證人梁泉聲於本院審理時證稱：系爭巡守亭平常未上鎖，任何人均可進出，卷一第156頁照片上有個按鈕，按下去就開了，鑰匙都插在門上面；鐵門通常是晚上才關閉，偶爾白天風大或颱風天紗門經常會被吹開時，鐵門才會在白天偶爾關上；系爭巡守亭內的東西大家都可以使用，以前當過里長的地主梁長成的太太也會準備食物給大家吃；其內有電視、冰箱、冷氣、電腦，應該是里長梁長成買的，系爭巡守亭裡面的東西若損壞，都是里長叫人來修理，伊未見過區公所的人來修理；伊知道梁長成在99年間已經卸任里長，但因為梁長成是地主，所以人家去系爭巡守亭那邊坐，他就讓人坐，他家自己很大，也不需要去用系爭巡守亭等語（見卷二第10至13頁）；證人梁文郎則證稱：系爭巡守亭是梁長成剛當里長時，巡守隊的辦公室，之後梁長成沒有當里長了，朋友、里民、鄰居都可以去那邊聊天、泡茶；平日沒有上鎖，卷一第156頁照片右側有

個按鈕，按了就會開；系爭巡守亭內的東西，大家都可以使用，裡面的水果、飲料都是里長梁長成的太太買去的，伊等也會帶東西過去那邊；其內有電視、冰箱、冷氣、電腦，也是前里長梁長成準備的，都是梁長成買的，如果東西有壞掉，梁長成也會自己買來換，之前屋頂壞掉、會漏水，也是梁長成請人來修理；梁長成沒有當里長後，不是不將系爭巡守亭還給區公所，是因為梁長成有修繕，要區公所給他修繕費才還；系爭土地是梁長成的，因為巡守亭有毀損，梁長成有來修理，因而支出修理費用，但區公所沒有給梁長成，所以梁長成一直沒有還給區公所，他的意思不是不還，是要區公所給他補貼才要還；就伊所知，區公所有來向梁長成要系爭巡守亭，要將系爭巡守亭拆除，梁長成說要區公所補貼他修理費等語（見卷二第14至19頁）。本院衡以證人梁泉聲、梁文郎乃大坪里里民，且係被告聲請傳訊，應無故為不利被告證述之可能。而依其2人所言，系爭巡守亭雖係任何人均可自由進出、使用，然門口確係設有開關按鈕，衡情倘非與被告熟識之里民、鄰居或親友，一般里民未必會認為自己可擅自開啟使用，且證人梁文郎證稱，被告卸任里長後，並非不願意交還系爭巡守亭，而係認原告應補貼其維修、管理系爭巡守亭之相關費用後始願意返還，此恰與原告一再主張之事實互核相符。基此，本院認被告於99年12月間卸任里長，確有占有使用系爭巡守亭迄今，應無疑義。

4. 綜上，被告於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梁正義，且以其私人物品占用系爭巡守亭迄今之事實，業經本院認定如前，則原告請求被告自系爭巡守亭遷出，並騰空返還予原告，洵屬有據。

(二) 原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？若有，其金額為何？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，此乃社會通常之觀念（最

高法院 61 年台上字第 1695 號判例意旨參照)。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息 10% 為限，土地法第 97 條第 1 項規定甚明。是核定基地或建物租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地或建物之位置，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。

2. 經查，被告無法律上之原因而占用系爭巡守亭，致原告不能收回系爭巡守亭，因此受有損害，原告自得依不當得利法律關係，請求被告給付自 107 年 3 月 31 日回溯 5 年即自 102 年 4 月 1 日至 107 年 3 月 31 日止之不當得利，及自 107 年 4 月 1 日起至返還系爭巡守亭之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即屬有據。而原告固主張應依系爭作業要點第 4 點第 2 項規定，依房屋課稅現值以年利率 10% 計收被告占用系爭巡守亭之相當於租金之不當得利（見卷一第 58 頁背面）。然本院考量系爭巡守亭之房屋稅課稅現值為 181,500 元，有 106 年房屋稅繳款書可憑（見卷一第 28 頁），佐以系爭巡守亭周遭有大坪頂觀景休閒山莊、大坪頂運動公園、7-11 便利商店、大坪頂綜合活動中心，生活機能尚佳；而被告占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休憩、泡茶、聊天使用，是綜合斟酌上情，認系爭巡守亭之相當於租金之不當得利應以建物課稅現值之年息 3% 計算為適當。

3. 準此，被告因占用系爭巡守亭，每月所受之相當於租金之利益應為 454 元（計算式：課稅現值 181,500 $\times$ 3% $\div$ 12 月 = 454 元，元以下四捨五入）。因此，被告自 102 年 4 月 1 日起無權占用系爭巡守亭，迄至 107 年 3 月 31 日止，應給付之相當於租金之利益共計 27,240 元（計算式：454 元 $\times$ 12 月 $\times$ 5 年 = 27,240 元）；被告另應自 107 年 4 月 1 日起至返還系爭巡守亭日止，按月給付 454 元予原告；原告逾此範圍之請求，則非可採。

(三) 被告主張對於系爭巡守亭有為無因管理之行為，並請求原告

01 支付管理費用110,700元，且以此金額主張抵銷，有無理由
02 ？

03 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
04 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。管
05 理人開始管理時，以能通知為限，應即通知本人。如無急迫
06 之情事，應俟本人之指示。管理事務，利於本人，並不違反
07 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
08 益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費
09 用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其
10 損害，民法第172條、第173條第1項及第176條第1項分
11 別定有明文。因此，被告若係無因管理，其管理自應依原告
12 明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，且於開
13 始管理時亦應即通知原告，並應俟原告之指示。

14 2.經查，被告於99年12月間卸任里長後，於100年間，出資修
15 繕系爭巡守亭因颱風毀損部分，因此支出63,000元；再於10
16 0年2月間，自費於系爭巡守亭安裝吊扇、輕鋼架燈組、日
17 光燈、配線、無熔絲開關箱、插座，並進行鐵皮屋頂油漆、
18 防鏽處理，共計支出47,700元乙節，業經被告提出山明水電
19 行100年2月間估價單、鶴龍企業有限公司107年6月21日
20 補開之工作明細單為據（見卷一第119至120頁），並經證
21 人即山明水電行負責人梁明安、鶴龍企業有限公司負責人林
22 清萬於本院審理時到庭結證屬實（見卷二第87至89頁、第91
23 至92頁）。然被告於99年12月間卸任里長後，新任里長梁正
24 義已另興建1間里長辦公室乙情，業經證人梁泉聲、梁文郎
25 證述明確（見卷二第12頁、第16頁），被告應無不知之理，
26 則斯時既已有梁正義里長辦公室可供里民聯繫情感及交流使
27 用，並無花費鉅資修繕業已興建8年之系爭巡守亭之理，故
28 被告於100年間支出110,700元修繕系爭巡守亭，是否確係
29 基於「為他人管理事務」之意，已有可疑。又本件被告並無
30 不能通知原告或急迫之情事，且被告未舉證其曾將「無因管
31 理」之意思通知原告，即難謂被告之管理行為符合無因管理

之要件。況原告取回系爭巡守亭後，係欲將之拆除，而非續供里民交流活動使用，此經原告陳明在卷（見卷二第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（見卷二第17頁），應可認原告確有拆除系爭巡守亭之計畫無誤，則被告徒憑己意出資修繕，此管理行為對於原告究竟有何利益，被告亦未舉證證明之。是以，本院認被告並無使管理行為事實上所生之利益，歸屬於原告之意思，且其上開管理行為亦難認對於原告有何利益，故其依無因管理法律關係，請求原告返還管理費用110,700元，要非可採。

五、綜上所述，被告自99年12月間起無權占有系爭巡守亭迄今，原告依民法第767條第1項請求被告自系爭巡守亭遷出，並騰空返還予原告，即屬有據，應予准許。又被告無權占用系爭巡守亭，原告依民法第179條之規定請求被告給付自102年4月1日起至107年3月31日止，相當於租金之不當得利27,240元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年4月11日（見卷一第34頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自107年4月1日起至遷讓返還系爭巡守亭之日止，按月給付相當於租金之不當得利454元予原告，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請僅在促請法院職權發動而已，本院無庸就其聲請為准駁之裁判。另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，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 107 年 6 月 28 日
高雄簡易庭 法官 饒佩妮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 107 年 6 月 28 日
書記官 王楨珍

附表：錄音勘驗結果

(00:00:48) 不明人士（女生）：4 點多而已

(00:00:54) 不明人士（女生）：（聽不清楚）

(00:00:56) 承辦人：真的太多了

(00:01:13) 不明人士（女生）：這是沒有照起來

(00:02:09) 梁長成：你好了沒啦？

梁長成：你好了沒，趕快照一照啦，我那個不會闖起來啦，在那…

承辦人：好好。

梁長成：衝三小，在那邊，那個要照兩天在這邊有甚麼好。

承辦人：里長，那個你不是說這都公開讓人家用的嗎？

梁長成：對啦，就跟你說用下去兩天，你常常在那邊，下次不配合你們，在那邊越看越那個…

梁長成：你這裡都可以照阿，在那邊翻三小…

承辦人：我要拿出來照清楚阿。

梁長成：我怎麼會不知道公開，不然這邊我私人的東西嗎？

梁長成：要怎樣就沒關係，用什麼，在那邊兩天，下次就不要再來那個，我跟你說，我這幾天，這和那個多少，在那邊…

(00:03:11)

梁長成：當然是公開，不然是有什麼在那邊好不公開…

梁長成：弄整個下午你是…

(00:03:28) 梁長成：好了看還要照什麼，不然…

不明男士：走開了啦

梁長成：不然要把他關起來了，要…

承辦人：好，我知道了

(00:03:50)

01 (續上頁)

02
03 梁長成：要照也不是說不讓你照，照的人看那個動作，看了厭煩起來。
04