

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第245號

上訴人 王惠美

訴訟代理人 陳引超律師

被上訴人 新北市烏來區公所

法定代理人 周至剛

訴訟代理人 王秉信律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於民國110年4月21日本院新店簡易庭109年度店簡字第456號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月10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、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人法定代理人原為周守信，嗣於訴訟繫屬中變更為甲○○並經具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、111年直轄市區長選舉網頁（本院卷第301-303頁）、委任狀（本院卷第310-1頁）、當選證書（本院卷第321頁）為憑，核與前揭規定相符，應予准許。

二、被上訴人主張：門牌號碼新北市○○區○○里○○000號房屋（下稱系爭房屋）坐落在新北市○○區○○段000地號（重測前忠治段611地號）土地。系爭房屋為臺灣省政府於民國53年間補助被上訴人改制前之臺北縣烏來鄉公所興建之未辦保存登記建物，供村辦公室及衛生室使用，被上訴人為

系爭房屋之權屬及管理機關。嗣由時任烏來鄉衛生所護士長之上訴人於75年間遷入系爭房屋居住，居住期間每月從薪資扣繳房租津貼。惟上訴人已於94年間退休，已無權利繼續居住系爭房屋，卻持續占用且未經被上訴人同意在新北市烏來區嘎佑段340、341、347（下合稱系爭土地）自行增建如原判決附圖（下稱附圖）第1頁代號B、C、D、E、F、H及2樓如附圖第2頁代號A至S全部之增建物（下合稱系爭增建物），系爭增建物利用系爭房屋原建物之門戶進出，並無獨立之進出通路，已與原建物附合而成為系爭房屋之重要成分，應由系爭房屋所有權人即被上訴人取得所有權，上訴人自94年間起無權占有系爭房屋，並擅自增建系爭增建物，被上訴人前以函文催告上訴人返還系爭房屋及給付使用補償（不當得利），經上訴人於108年8月29日收受，惟上訴人未予置理，被上訴人自得依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭增建物拆除回復原狀後，將系爭房屋遷讓返還予被上訴人。又上訴人無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，被上訴人亦得依民法第179條規定，請求上訴人給付5年相當於租金之不當得利，依系爭房屋現值計算，上訴人每年應給付被上訴人6,789元，上訴人占用5年不當得利金額為3萬3,945元，另上訴人自收受被上訴人催告函即108年8月29日起至返還系爭房屋之日止，應按月給付566元。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定請求上訴人應將系爭增建物拆除回復原狀後，將系爭房屋遷讓返還被上訴人；並應給付被上訴人3萬3,945元及自起訴狀繕本送達翌日即109年3月22日起算之法定遲延利息，暨自108年8月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人566元。

三、上訴人則以：依新北市政府財政局100年2月9日函文所示，系爭房屋於70年間經烏來區衛生所登錄為財產，故系爭房屋之有管理權機關應為新北市烏來區衛生所，而非被上訴人。縱認被上訴人為系爭房屋之管理機關而得收回系爭房屋，然依各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第3條第1、

01 2、4項規定，應先審慎評估有公用需要或為其主管目的事業
02 需用，及對上訴人進行調查、協助安置並做成紀錄，兩造間
03 尚非不得以其他方式使系爭房屋獲得最大經濟效益，被上訴
04 人未輔導上訴人向財政部承購即訴請上訴人返還系爭房屋，
05 收回系爭房屋無助於國家利益，卻侵害上訴人財產法益，被
06 上訴人有權利濫用情事等語。

07 四、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判令上訴人
08 應將系爭增建物拆除回復原狀後，將系爭房屋遷讓返還被上
09 訴人，及給付被上訴人3萬3,945元及自109年3月22日起至清
10 償日止按年息5%計算之利息，暨自108年8月29日起至返還
11 系爭房屋之日止，按月給付被上訴人566元，並為假執行暨
12 供擔保免為假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘之訴及假執
13 行之聲請。上訴人就原審判決不利部分上訴（被上訴人就其
14 敗訴部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍），並上訴聲
15 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被
16 上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。

17 五、得心證之理由：

18 (一)被上訴人是否為系爭土地及房屋之使用管理機關：

19 1.按房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權
20 利，而獨立取得房屋所有權而言（最高法院69年度臺上字第
21 1581號判決意旨參照）。興建新建築物，乃建築物所有權之
22 創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出
23 資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管
24 理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（最高法
25 院101年度臺上字第127號判決意旨參照）。查系爭房屋於00
26 年0月間興建作為村辦公處使用，屬被上訴人財產之情，此
27 有66年1月25日臺北縣烏來鄉鎮（市）公有房屋總清冊（原
28 審卷第99頁）為憑，堪認被上訴人為系爭房屋之所有權人。
29 又系爭房屋坐落之新北市○○區○○段000地號（重測前忠
30 治段611地號）土地之所有人為中華民國，經管理者行政院
31 原住民委員會授權被上訴人管理，此有臺北縣烏來鄉公所89

01 年7月6日函（臺北地檢署102年度他字第702號卷，下稱北檢
02 他字第702號卷第55背面）、稿（北檢他字第702號卷第81
03 頁）、行政院原住民族委員會102年5月6日函（原審卷第361
04 頁）、新北市政府原住民族行政局106年2月16日函（補字卷
05 第21-22頁）為憑，堪認被上訴人為新北市○○區○○段000
06 地號（重測前忠治段611地號）國有土地及其上之系爭房屋
07 之使用管理機關。

08 2.上訴人雖以新北市○○○○○○000○0○0○○○○○○○○
09 ○○○○○○鄉○○段000地號國有土地之本案建物於70年間
10 曾經貴所（即新北市烏來區衛生所）登錄為財產，並由貴所
11 基於管理權並向戶政機關申請核發門牌，且最終由護士乙○
12 ○使用。如未完成財產移撥程序，貴所仍為管理機關等語
13 （原審卷第389-390頁），據以主張系爭房屋之有管理權機
14 關應為新北市烏來區衛生所，而非被上訴人云云。惟查系爭
15 房屋係由臺灣省政府補助烏來區公所於00年0月間興建作為
16 村辦公處使用，且房屋坐落國有地亦查有授權使用之相關證
17 明文件，新北市烏來區衛生所、新北市政府財政局對於被上
18 訴人所主張具系爭房屋所有權及管理權限均表示無意見等
19 情，有66年1月25日之臺北縣烏來鄉鎮（市）公有房屋總清
20 冊（原審卷第99頁）、新北市烏來區衛生所111年4月19日函
21 （本院卷第141頁）、新北市政府財政局111年6月8日函（本
22 院卷第169頁）為憑，應堪認系爭房屋之有管理權機關現確
23 為被上訴人。又查新北市政府原住○○○○○○○○○○
24 ○○○○段000地號國有原住民保留地地上建物權屬及管理機
25 關為被上訴人，其財產之占用排除宜由被上訴人主責辦理等
26 語，有新北市政府原住民族行政局106年2月16日函（補字卷
27 第21頁），而證人即新北市政府原住民族行政局之承辦人科
28 員石志強到庭具結證稱：新北市政府原住民族行政局106年2
29 月16日函查明建物為烏來區公所興建做村辦公室，與衛生室
30 共同使用。公所查覆相關資料依原民會函、原住民保留地開
31 發管理辦法第2條執行機關規定辦理判斷房屋的權屬和管

理。目前相關資料尚無其他機關主張對於被上訴人有建物的權屬和管理有異議等語（本院卷第148-149頁），足見現無其他公務機關對於系爭房屋由被上訴人管理有異議。上訴人所提前揭新北市政府財政局100年2月9日函雖記載新北市烏來區衛生所為系爭房屋之管理機關，然應限於系爭房屋未完成財產移撥程序前管理權屬未明時，基於系爭房屋當初由新北市烏來區衛生所向戶政機關申請核發門牌，而暫由新北市烏來區衛生所管理之實際使用管理狀態之描述，無從遽認被上訴人現非系爭房屋之有管理權機關。況依106年3月23日研商忠治里忠治130號公舍被占用案會議紀錄記載：（衛生所）有關本所向戶政單位申請門牌係上訴人以本所名義所為之個人行為，本所亦未向上訴人收取任何租金等語（本院卷第191頁），足見系爭房屋向戶政單位申請核發門牌係上訴人以新北市烏來區衛生所名義所為，殊難認係新北市烏來區衛生所就系爭房屋之管理行為。是新北市政府財政局100年2月9日函前揭記載殊難遽認系爭房屋之有管理權機關為新北市烏來區衛生所，上訴人之主張殊難採憑。

3. 上訴人雖提出被上訴人100年1月21日函記載：烏來鄉忠治村130號公舍係70餘年前登記於烏來鄉衛生所之宿舍財產，該建物門牌係由烏來鄉衛生所申請，本所無權管理旨揭公舍遭占用事宜等語（原審卷第279頁），主張系爭房屋之有管理權機關非被上訴人云云。惟查證人石志強已到庭具結證稱：區公所及衛生所從80年底到100年間對忠治建物的權屬相關疑義，公所業於106年3月23日及原住民族委員會於109年7月30日皆有邀集相關單位釐清查明，該結論有請公所檢送相關資料給法制局函釋辦理後續排除佔用事宜等語（本院卷第151-152頁），並有新北市○○區○○000○○0○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○里○○000號公舍被占用案會議紀錄及簽到單（本院卷第189-193頁）可參。觀諸上開會議紀錄記載：（衛生所）有關謝福生與上訴人之間如何交接財產已無法查證，另有關本所向戶政單位申請門牌係上訴人以本所

名義所為之個人行為，本所亦未向上訴人收取任何租金；
（被上訴人）1. 依100年2月25日會議紀錄記載衛生所於89年
辦理忠治130建物除帳作業，惟公所並未同意接收該建物，
衛生所如對建物已無使用需求，應排除占用後，再返還公所
管理，完成移撥程序。2. 依據管用合一原則，衛生所長期將
該物作為宿舍使用，在未完移撥程序之前，對於該建物有管
理權責等語（本院卷第191頁）。足見系爭房屋門牌係由上
訴人以烏來區衛生所名義申請，而非烏來區衛生所對於系爭
房屋之管理行為，則被上訴人100年1月21日函前揭記載其無
權管理旨揭公舍遭占用事宜等語之判斷基礎事實已核與實情
有違。復參以被上訴人100年1月21日函作成，是被上訴人以
當時顯現資料為準，對內發函給新北市政府財政局表示意
見，在機關間未有共識之前，尚非最終定論之情，有時任被
上訴人代理區長周守信具狀之民事陳報狀（本院卷第279
頁）可參，益徵被上訴人100年1月21日函前揭記載無從遽認
被上訴人非系爭房屋現有管理權機關，自難為上訴人有利之
認定。

(二)系爭增建物是否屬系爭房屋之附屬物？

上訴人雖主張如附圖第1頁代號D、F、H之儲藏室非依附系爭
房屋增建，且有獨立之出入口，自無一併返還或拆除之理。
按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有
建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用
者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之
客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。若增建部分已具構
造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之
效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，
其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍因而
擴張（最高法院88年度臺上字第485號判決意旨參照）。又
所謂具有使用上之獨立性，係指該部分建築物，與一般建築
物相同，可作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而
言。判斷增建部分，是否具有使用上之獨立性，須斟酌其對

外通行之直接性，增建部分之面積、隔間及向來之利用狀況，暨增建部分之利用機能與原有建築物之依存程度等情形定之（最高法院92年度臺上字第998號判決意旨參照）。查上訴人所提如附圖第1頁代號D、F、H之現場照片（原審卷第139頁）雖顯示有門戶，惟無從認定該門戶係通往系爭房屋外部，況如附圖第1頁代號D、F、H之儲藏室係延伸廚房而建，而無獨立之四周牆壁，使用上作為儲物之用而不具使用上獨立性。上開增建物與原建物無任何可資區別之標示存在，而與原建物作為一體使用，不具構造上及使用上之獨立性，僅具增加原建物之經濟使用功能目的，即應認係原建物之附屬建物，非為獨立之物權客體，揆諸前揭說明，原告就系爭房屋原建物之所有權範圍即隨之擴張。上訴人前揭主張殊無可採。

(三)被上訴人依民法第767條第1項規定，請求上訴人將系爭增建物拆除後，將系爭房屋遷讓返還被上訴人，有無理由？

- 1.查被上訴人為系爭房屋及增建物之使用管理機關，已如前述。系爭房屋原建物係烏來鄉公所村幹事謝福生向烏來鄉公所口頭借用居住，謝福生搬遷後，未經烏來鄉公所同意，亦未經機關合法移撥，謝福生自行將系爭房屋原建物交付上訴人居住使用等情，有原判決附表各機關往來函文、會議紀錄可參，則上訴人之占有使用核屬無權占有。
- 2.系爭增建物為系爭房屋之附屬物，已如前述，惟附屬物係出於未得系爭房屋所有權人同意之他人強制性行為時，表面上不動產所有權人雖因他人之行為而增加其所有之不動產成分，看似有利，然實質上卻係違背不動產所有權人之意思，此種情形，即係學理上所稱之「強迫之不當得利」，難認必具有增益不動產所有權之效能，甚或有害於不動產所有權人之所有權行使。本院因認應以不動產所有權主觀上是否認可該項利益而為判斷。易言之，如因成為附屬物受有表面上形式利益之不動產所有權人，其主觀上如不願取得或保有因附屬所產生之形式利益時，不動產所有權人依法仍可請求喪失

01 系爭增建物。從而，被上訴人依民法第767條第1項規定，請
02 求上訴人將系爭增建物拆除後，將系爭房屋遷讓返還被上訴
03 人，洵屬有據。

04 3.上訴人另主張被上訴人未依各機關經管國有公用被占用不動
05 產處理原則第3條第1、2、4項規定輔導上訴人承購即訴請上
06 訴人返還系爭房屋，且縱令取回，無助國家利益，反侵害上
07 訴人財產權甚鉅，有權利濫用情事云云。惟按民法第148條
08 第1項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當
09 事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為
10 主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院86年度臺上
11 字第2500號判決意旨參照）。按各機關經管國有公用被占用
12 不動產處理原則第3條第2項規定：對占用作居住使用者，管
13 理機關於排除占用前，調查占用者是否需協助安置，並就需
14 協助者協助依法向目的事業主管機關或民間機構申請公共租
15 賃住宅、社會住宅、榮民之家、社會福利機構或護理機構等
16 進行安置，相關過程作成紀錄，以利日後查考；第3條第4項
17 第3款規定：國有公用不動產被機關以外之占用者占用，管
18 理機關收回方式包括以民事訴訟排除。查系爭房屋自96年起
19 即由上訴人配偶王建章胞弟王建明及其家人居住使用之情，
20 有新北市政府警察局新店分局受詢問人王建章調查筆錄（原
21 審卷第401-403頁）為憑，足見上訴人實際已非居住在系爭
22 房屋，核與前揭各機關經管國有公用被占用不動產處理原則
23 第3條第2項規定不符，且上訴人既為無權占有系爭房屋，被
24 上訴人請求上訴人拆除系爭增建物後，將系爭房屋遷讓返
25 還，本屬其權利之正當行使，客觀上係為自己之利益，主觀
26 上亦非以損害上訴人之利益為主要目的，並非權利濫用。上
27 訴人主張被上訴人未依該處理原則輔導上訴人承購即提起本
28 件訴訟有權利濫用云云，殊無可採。

29 4.綜上，被上訴人為系爭房屋及增建物之使用管理機關，上訴
30 人則無權占有系爭房屋，被上訴人依民法第767條第1項規
31 定，請求上訴人將系爭增建物拆除後，將系爭房屋遷讓返還

01 被上訴人，為有理由。上訴人前揭主張則無可採。

02 (四)被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利，
03 有無理由？

04 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
05 益；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不
06 能返還者，應償還其價額；民法第179條前段、第181條但書
07 定有明文。次按「國有公用不動產被占用，管理機關應依民
08 法第179條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使
09 用補償金，除有民法第129條規定之時效中斷事由外，自通
10 知日前1月起往前追收最長5年及往後收取至騰空返還日，並
11 得同意免計息分期付款，期數視占用者經濟能力酌情定
12 之。」、「使用期間使用補償金，除第9點規定情形或法令
13 另有規定外，按占用情形參照國有非公用不動產被占用處理
14 要點第7點附表基準計收；或不分占用情形均按該附表項次
15 一基準計收。」；各機關經管國有公用被占用不動產處理原
16 則第6點第1項、第7點定有明文。再參國有非公用不動產被
17 占用處理要點第7點附表（國有非公用不動產使用補償金計
18 收基準表）項次一之規定，占用情形為房屋者，每年以當期
19 房屋課稅現值之10%計收。

20 2.查被上訴人被占用之系爭房屋原建物面積為45.72平方公尺
21 （如附圖第1頁代號A、G部分，其餘為上訴人增建），房屋
22 現值為6萬7,885元，則被上訴人得請求上訴人給付每年之不
23 當得利補償金為6,789元（ $6萬7,885 \times 10\% = 6,789$ ），每月
24 補償金為566元（ $6,789 \div 12 = 566$ ），又被上訴人已於108年8
25 月28日以新北烏秘字第1082963603號函請求上訴人給付補償
26 金（原審108年度補字第2949號卷第27-29頁），則被上訴人
27 請求上訴人給付5年之不當得利補償金為3萬3,945元（ $6,789$
28 $\times 5 = 3萬3,945$ 元）暨利息，及自108年8月29日起至返還系爭
29 房屋原建物之日止，按月給付補償金566元部分，為有理
30 由，逾此範圍請求則無理由。

31 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定請求上訴

01 人應將系爭增建物拆除回復原狀後，將系爭房屋遷讓返還被
02 上訴人，及依民法第179條規定請求上訴人給付被上訴人3萬
03 3,945元及自109年3月22日起至清償日止按年息5%計算之利
04 息，暨自108年8月29日起至返還系爭房屋之日止，按月給付
05 被上訴人566元，為有理由，應予准許。原審就此部分為被
06 上訴人勝訴之判決，核無不合，上訴意旨就此部分指摘原判
07 決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
09 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
12 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

13 法 官 陳威帆

14 法 官 姚水文

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
18 書記官 吳華瑋