

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第176號

原告 吳孟儒
國家住宅及都市更新中心

上一人

法定代理人 花敬群

訴訟代理人 洪敬哲

共同

訴訟代理人 陳彥彰律師

複代理人 黃啟瑄

被告 周靜儀

訴訟代理人 楊政雄律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○地號土地上如附圖編號A所示（面積四十六點五七平方公尺）部分之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○號未辦保存登記建物拆除，並將上開土地返還予原告國家住宅及都市更新中心。

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○地號土地上如附圖編號B所示（面積零點八四平方公尺）部分之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○號未辦保存登記建物拆除，並將上開土地返還予原告吳孟儒及其他共有人全體。

被告應自民國一百一十三年四月一日起至返還第一項土地予原告國家住宅及都市更新中心之日止，按月給付原告國家住宅及都市更新中心新臺幣壹萬肆仟零肆拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

01 本判決第一項於原告國家住宅及都市更新中心以新臺幣肆佰肆拾
02 萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟參
03 佰貳拾貳萬伍仟捌佰捌拾元為原告國家住宅及都市更新中心預供
04 擔保，得免為假執行。

05 本判決第二項於原告吳孟儒以新臺幣捌萬元為被告供擔保後，得
06 假執行。但被告如以新臺幣貳拾參萬捌仟伍佰陸拾元為原告吳孟
07 儒預供擔保，得免為假執行。

08 本判決第三項於原告國家住宅及都市更新中心就各按月給付到期
09 部分以每期新臺幣伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如
10 就各按月給付到期部分以每期新臺幣壹萬肆仟零肆拾陸元為原告
11 國家住宅及都市更新中心預供擔保，得免為假執行。

12 原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
17 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
18 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
19 文。經查，原告起訴時訴之聲明原為：一、被告應將坐落臺
20 北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭11地號土
21 地）上門牌號碼臺北市○○區○○路○0○0號未辦保存登
22 記建物（一層含夾層）及建物周圍水泥花圃及水泥地（占用
23 面積約35.84平方公尺，以實際測量為準）拆除，並將前開
24 占用土地返還原告國家住宅及都市更新中心（下稱住都中
25 心）。二、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段0地號
26 土地（下稱系爭8地號土地）上門牌號碼臺北市○○區○○
27 ○路○0○0號未辦保存登記建物（一層含夾層）及建物周圍
28 水泥花圃及水泥地（占用面積以實際測量為準）拆除，並將
29 前開占用土地返還原告吳孟儒及其他全體共有人。三、被告
30 應給付原告住都中心新臺幣（下同）4萬3,426元，及自起訴
31 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。四、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至履行訴之聲明第
02 一項之日止，按月給付原告住都中心2萬1,713元。五、原告
03 願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第9至10頁）。嗣經
04 本院履勘複丈測量後，變更訴之聲明為：一、被告應將占用
05 系爭11地號土地如附圖編號A所示（面積46.57平方公尺）部
06 分之門牌號碼臺北市○○區○○路○○○號未辦保存登記
07 建物（下稱系爭建物）拆除，並將前開占用土地返還予原告
08 住都中心。二、被告應將占用系爭8地號土地如附圖編號B所
09 示（面積0.84平方公尺）部分之系爭建物拆除，並將前開占
10 用土地返還予原告吳孟儒及其他全體共有人。三、被告應自
11 民國113年4月1日起至履行訴之聲明第一項之日止，按月給
12 付原告住都中心2萬3,409元。四、原告願供擔保，請准宣告
13 假執行（見本院卷第239至240頁）。經核，原告變更訴之聲
14 明第一、二項部分，係依複丈測量結果，特定訴請拆除之標
15 的，屬更正事實上之陳述；變更原訴之聲明第四項按月請求
16 金額部分，則屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，
17 均應予准許。

18 貳、實體部分：

19 一、原告主張：原告住都中心為系爭11地號土地之所有權人，原
20 告吳孟儒則為系爭8地號土地共有人（權利範圍1771分之10
21 9），被告經本院111年度司執字第83928號強制執行事件拍
22 賣程序，拍定取得系爭建物之事實上處分權，並於113年3月
23 30日點交。系爭建物無權占用系爭11、8地號土地，妨礙住
24 都中心對系爭11地號土地、吳孟儒對系爭8地號土地之所有
25 權行使，伊等自得依民法第767條第1項前段、中段、第821
26 條規定，請求被告拆屋還地，且被告因無權占用系爭11地號
27 土地，受有相當於租金之利益，致住都中心受有損害，住都
28 中心另得依民法第179條規定，請求被告自113年4月1日起至
29 返還系爭11地號土地之日止，按月給付相當於租金之不當得
30 利2萬3,409元等語。並聲明：（一）被告應將占用系爭11地號土
31 地上如附圖編號A所示（面積46.57平方公尺）部分之系爭建

01 物拆除，並將前開占用土地返還予原告住都中心。(二)被告應
02 將占用系爭8地號土地上如附圖編號B所示（面積0.84平方公
03 尺）部分之系爭建物拆除，並將前開占用土地返還予原告吳
04 孟儒及其他全體共有人。(三)被告應自113年4月1日起至履行
05 訴之聲明第(一)項之日止，按月給付原告住都中心2萬3,409
06 元。(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：系爭8、11地號土地為「臺北市中正區行二行三
08 都市更新案」（下稱系爭都更案）範圍內之建築基地，住都
09 中心為系爭都更案之實施者，而系爭建物為77年8月1日前完
10 成之舊違章建築戶，依都市更新建築容積獎勵辦法第17條規
11 定，住都中心得就處理系爭建物申請容積獎勵，該容積獎勵
12 之實際私法權利係歸屬於伊，然住都中心逕為起訴，拒絕協
13 商獎勵容積歸屬，排除伊合法參與都市更新程序，係以損害
14 伊權利為目的，已違反誠信原則。又都市更新條例第62條規
15 定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事
16 宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報
17 核；有異議時，準用同法第53條規定辦理，系爭建物既屬舊
18 違章建築戶，住都中心未先踐行都市更新條例第53條之先行
19 程序，即逕行提起本件訴訟，應為權利濫用及違反誠信原
20 則。此外，縱認伊需負返還不當得利之責，審酌系爭建物坐
21 落位置經濟價值不高，且伊係由強制執行拍定程序取得，原
22 告請求依系爭11地號土地申報地價10%計算之不當得利，顯
23 屬過高等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之
24 聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假
25 執行。

26 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第122至123頁、第240至241
27 頁）

28 (一)被告於本院111年度司執字第83928號強制執行事件之拍賣程
29 序拍定取得系爭建物之事實上處分權，並於113年3月30日點
30 交系爭建物，被告為系爭建物之事實上處分權人。（見本院
31 卷第31至36頁、第255頁）

01 (二)吳孟儒為系爭8地號土地之共有人（權利範圍1771分之10
02 9）。

03 (三)住都中心係於107年12月24日，以贈與為原因，自中華民國
04 受讓系爭11地號土地之所有權，現為系爭11地號土地之所有
05 權人。

06 (四)系爭8、11地號土地為系爭都更案範圍內之建築基地，住都
07 中心為系爭都更案之實施者。（見本院卷第97至109頁、第1
08 41頁、第253頁）

09 四、本院之判斷：

10 原告主張被告所有之系爭建物無權占用系爭11、8地號土
11 地，侵害住都中心、吳孟儒對系爭11、8地號土地之所有
12 權，且受有相當於租金之不當得利，致住都中心受有損害，
13 其等得依民法第767條第1項前段、中段、第821條規定，請
14 求被告拆除系爭建物，並返還占用部分之土地，住都中心另
15 得依民法第179條規定，請求被告返還相當於租金之不當得
16 利等節，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

17 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
18 對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三
19 人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物
20 之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項
21 前段、中段、第821條分別定有明文。復按以無權占有為原
22 因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭
23 執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被
24 無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
25 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判
26 決要旨參照）。查系爭11地號土地為住都中心所有，吳孟儒
27 為系爭8地號土地之共有人（權利範圍1771分之109），被告
28 為系爭建物之事實上處分權人等情，業經認定如前，而系爭
29 建物分別占用系爭11、8地號土地如附圖編號A、B所示（面
30 積分別為46.57、0.84平方公尺）部分乙節，則有臺北市建
31 成地政事務所土地複丈成果圖及現場照片在卷可稽（見本院

01 卷第179頁、第183至186頁），依上開說明，自應由被告就
02 其有占用系爭11、8地號土地之合法權源負舉證責任，然被
03 告就此未提出任何舉證，堪認系爭建物確實無權占用系爭1
04 1、8地號土地如附圖編號A、B所示（面積分別為46.57、0.8
05 4平方公尺）部分，住都中心、吳孟儒分別本於系爭11、8地
06 號土地所有權人、共有人之身分，依民法第767條第1項前
07 段、中段、第821條規定，請求被告拆除系爭建物，並返還
08 占用之系爭11地號土地予住都中心、返還占用之系爭8地號
09 土地予吳孟儒及其他共有人全體，自屬有據。

10 (二)被告雖辯稱住都中心未與其協商容積獎勵歸屬，又未先踐行
11 都市更新條例第53、62條所定程序，即逕行提起本件訴訟，
12 係為排除其依都市更新建築容積獎勵辦法第17條規定所能獲
13 得之容積獎勵及排除其合法參與都市更新之權利，屬權利濫
14 用及違反誠信原則等語。惟查：

15 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
16 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
17 8條定有明文。於具體個案，雖非不得斟酌當事人間之意
18 思、交易情形及房屋使用土地之狀態等一切情狀，如認土地
19 所有人行使所有權，違反誠信原則或公共利益或以損害他人
20 為主要目的，而駁回其請求。又該條所稱權利之行使，是否
21 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
22 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
23 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及
24 國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目
25 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
26 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71
27 年度台上字第737號、45年度台上字第105號判決意旨參
28 照）。又按權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處
29 理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併
30 報核；有異議時，準用第53條規定辦理；處理占有他人土地
31 之舊違章建築戶，依都市更新事業計畫報核前之實測面積給

01 予獎勵容積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處人口
02 及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板
03 面積，其獎勵額度以基準容積20%為上限；前項舊違章建築
04 戶，由直轄市、縣（市）主管機關認定之，都市更新條例第
05 62條、都市更新建築容積獎勵辦法第17條固有明定。

06 2.然衡諸都市更新建築容積獎勵辦法第17條規定於108年5月15
07 日修正之立法說明：「二、違章建築乃我國都市發展沉痾，
08 而占有他人土地之舊違章建築戶亦各有其歷史背景或特殊因
09 素，實屬社會問題而不易釐清處理；倘遽由個別土地所有權
10 人循民事法律途徑解決爭端，曠日廢時不利都市更新，爰以
11 本獎勵項目提供處理該類問題之另一途徑，有助於都市更新
12 事業之實施。」，可知前揭規定係藉由容積獎勵之提供，希
13 冀除由更新範圍內原地主依民事法律途徑外，另得透過其他
14 途徑解決占用他人土地之舊違章建築問題，以利都市更新之
15 進行，此乃額外賦予之獎勵，要非對都市更新實施者課與之
16 義務，都市更新範圍內之原地主及實施者，本得綜合評估循
17 訴訟或其他途徑各自所需耗費之時間、金錢等成本，自行決
18 定以何方式排除舊違章建築戶無權占用更新範圍內土地之情
19 況，以達遂行都市更新之目的。是縱認系爭建物為系爭都更
20 案範圍內之舊違章建築戶，住都中心是否以訴訟外之途徑與
21 被告協商關於系爭建物之拆遷事宜，乃住都中心之權利與選
22 擇，本非被告所得主張與請求，住都中心本於系爭11地號土
23 地所有權人身分，依民法第767條第1項前段、中段規定，提
24 起本件訴訟請求被告拆除系爭建物並返還占用部分之土地，
25 即屬所有權之適法行使，難認係以侵害被告之權利為目的。
26 又都市更新條例第62條規定並未限制都市更新範圍內之原地
27 主或實施者，於權利變換計畫報核前，不得自行依訴訟或其
28 他途徑排除占有他人土地之舊違章建築戶，要無從認住都中
29 心就系爭都更案擬具權利變換計畫申請報核前，即不得提起
30 本件訴訟。況被告得否參與系爭都更案程序及權利變換，仍
31 應視被告是否具備都市更新條例所定之更新單元內重建區段

01 之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施
02 者或與實施者協議出資之人等身分而定，系爭建物既無占用
03 系爭11、8地號土地之合法權源，被告於系爭都更案更新範
04 圍內如無其他房地之合法權利可資主張，本即無從參與系爭
05 都更案之權利變換，系爭都更案是否取得容積獎勵，實與被
06 告無涉，是被告辯稱住都中心提起本件訴訟屬權利濫用、有
07 違誠信原則，洵無可採。

08 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
09 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可
10 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
11 年台上字第1695號判決要旨參照）。查住都中心為系爭11地
12 號土地之所有權人，被告無權占有系爭11地號土地如附圖A
13 所示部分，已如前述，被告無法律上原因受有占用土地、相
14 當於租金之利益，致住都中心受有損害，住都中心依民法第
15 179條規定，請求被告返還其因無權占有系爭11地號土地所
16 受相當於租金之不當得利，應予准許。又按城市地方房屋之
17 租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為
18 限，土地法第97條第1項定有明文；上開規定，於租用基地
19 建築房屋準用之，同法第105條亦定有明文。所謂土地及建
20 築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，土地價額依法
21 定地價；建築物價額則依該管市縣地政機關估定之價額而
22 言。又所謂法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有
23 權人依該法規定所申報之地價。此外，基地租金之數額，除
24 以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁
25 榮之程度，占有人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並
26 與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第30
27 71號判決意旨參照）。查系爭11地號土地位在臺北市中正
28 區，鄰近市民大道、臺北火車站，最近之捷運站為善導寺
29 站，對面有加油站、商辦大樓等情，有本院勘驗筆錄在卷可
30 稽（見本院卷第151頁），本院審酌上情及基地位置、交通
31 便利與繁榮程度、使用經濟效用等一切情狀後，認原告所請

01 求相當於租金之不當得利數額，以按系爭11地號土地申報地
02 價年息6%計算，應為合理適當。又系爭建物占用系爭11地
03 號土地如附圖編號A所示部分面積為46.57平方公尺，系爭11
04 地號土地113年之申報地價為每平方公尺6萬0,320元，此有
05 土地複丈成果圖及地價查詢資料附卷可憑（見本院卷第179
06 頁；限閱卷），以此計算，被告占用系爭11地號土地如附圖
07 編號A所示部分，每月相當於租金之不當得利為1萬4,046元
08 （計算式：60,320元×46.57平方公尺×6%÷12月=14,046
09 元，元以下四捨五入）。從而，住都中心依民法第179條規
10 定，請求被告自113年4月1日起至返還占有系爭11地號土地
11 如附圖編號A所示部分之日止，按月給付1萬4,046元，應屬
12 有據，逾此範圍之請求，即屬無據。

13 (四)被告雖聲請調查系爭建物是否為77年8月1日前已存在之建
14 物、是否為都市更新建築容積獎勵辦法第17條所定之舊違章
15 建築戶等情，然縱使系爭建物有前揭規定之適用，是否依該
16 規定處理舊違章建築戶並申請容積獎勵，為都市更新實施者
17 之權利，業如前述，此部分聲請，自無調查必要。

18 五、綜上所述，住都中心依民法第767條第1項前段、中段規定，
19 請求被告將占用系爭11地號土地上如附圖編號A所示（面積4
20 6.57平方公尺）部分之系爭建物拆除，並返還前開占用土
21 地，另依民法第179條規定，請求被告自113年4月1日起至返
22 還前開土地之日止，按月給付1萬4,046元；吳孟儒依民法第
23 767條第1項前段、中段、第821條規定，請求被告將占用系
24 爭8地號土地上如附圖編號B所示（面積0.84平方公尺）部分
25 之系爭建物拆除，並將前開占用土地返還予吳孟儒及其他共
26 有人全體，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理
27 由，應予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
29 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
30 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所
31 附麗，應併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
03 述，併此敘明。

04 八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依
05 民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如
06 主文。

07 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

08 民事第八庭 法官 蕭如儀

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日

13 書記官 劉茵綺

14 附圖