最高法院民事判決

108年度台上字第2029號

上　訴　人　建洋實業股份有限公司
法定代理人　張　敏　雄
訴訟代理人　許　獻　進律師
　　歐陽佳怡律師
被　上訴　人　呂陳玉女
訴訟代理人　蕭　聖　澄律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國106年8月30日臺灣高等法院第二審判決（ 105年度上字第1658號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人依修正前都市更新條例第三十六條第一項規定請求之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人主張：伊擬具「變更臺北市○○區○○段○○段 000地號等43筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」（下稱系爭都更計畫案），採協議合建方式實施都市更新，已取得更新單元範圍內私有土地總面積97.05%、私有合法建築物總樓地板面積98.20%之同意，符合民國108年1月30日修正前都市更新條例（下稱修正前都更條例）第25條之1 規定，伊並依該規定就不願參與協議合建之土地及合法建築物，採權利變換方式實施都市更新，系爭都更計畫案經臺北市政府於 101年11月15日准予核定實施。伊乃依同條例第36條第 1項規定，就系爭都更計畫案權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，自同年月16日起至同年12月15日止公告於臺北市中正區龍興里公佈欄。被上訴人不願參與系爭都更計畫案之協議合建，其所有坐落於臺北市○○區○○段0 ○段000000000000000000000地號土地（下合稱系爭土地）上如原判決附圖所示門牌號碼臺北市○○區○○街 ○號及雨遮甲、乙部分之建物（下合稱系爭房屋）位於前開公告應行拆除遷移

範圍，伊業於105年4月16日、同年5月6日發函定期催告被上訴人拆除，茲已逾修正前都更條例第36條第 1項所定30日期限，伊得依該規定代為拆除。又被上訴人於系爭都更計畫案經核定實施後，就系爭房屋之占有、使用權源已不存在，被上訴人續予占用，拒不騰空交付伊拆除，顯無法律上原因而受有利益，並致伊受損害。爰依修正前都更條例第36條第1項、民法第179條規定，求為命被上訴人將系爭房屋交付伊予以拆除之判決。

被上訴人則以：都更條例屬公法性質，上訴人不得逕依修正前都更條例第36條第 1項請求普通法院為私法判決。系爭都更計畫案之權利變換有失公平。伊不因系爭都更計畫案而喪失系爭土地占有權源，自無不當得利可言等語，資為抗辯。

原審審理結果以：上訴人擬具系爭都更計畫案，以協議合建方式實施都市更新事業，取得更新單元範圍內私有土地總面積97.05%、私有合法建築物總樓地板面積98.20%之同意，符合修正前都更條例第25條之 1規定，並依該規定就不願參與協議合建之土地及合法建築物，採權利變換方式實施都市更新，系爭都更計畫案經臺北市政府於 101年11月15日函准予核定實施。上訴人依修正前都更條例第36條第 1項規定，自同年月16日起至同年12月15日止公告系爭都更計畫案權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物。被上訴人未參與系爭都更計畫案之協議合建，其所有系爭房屋位於前開公告應行拆除遷移範圍內。依修正前都更條例第36條第1 項規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，其所有權人、管理人或使用人負有自行拆除與遷移之義務，如拒不拆除或遷移，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。該條項賦予實施者代為拆除或遷移之權利，係為實施都市更新而為之私權經濟行為，屬私法上之權利，如有訴訟上之爭執，應由普通法院審理。惟由100年7月27日公聽會紀錄回應綜理表可知，上訴人拒絕於公聽會提出協議合建戶之權利價格，致被上訴人無法知悉其權利價格是否被低估？及上訴人估算之找補金額是否合理？且系爭都更計畫案未依修正前都更條例第61條之 1規定於法定期限內取得建造執照，上訴人復無法說明與其合作之

建設公司，則上訴人依同條例第36條第 1項規定請求被上訴人交付系爭房屋予以拆除，顯不符合正當法律程序原則及最後手段性原則，不應准許。又被上訴人為系爭房屋所有權人，其所有權不因系爭都更計畫案經核定實施而消滅，被上訴人占有使用系爭房屋自有法律上原因，無不當得利可言。從而，上訴人依修正前都更條例第36條第1項及民法第179條規定，請求被上訴人將系爭房屋交付上訴人予以拆除，不應准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，無須再予論駁之理由，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴。

一、關於廢棄發回部分（即上訴人依修正前都更條例第36條第 1項規定請求部分）：

按主管機關對私人所擬具之都市更新事業計畫及權利變換計畫之核定，乃主管機關依法定程序對之賦予法律上拘束力之公權力行為，其法律性質屬就具體事件對特定人所為之行政處分。基於行政處分之構成要件效力與確認效力，倘法院並無審查行政處分合法性之權限者，即應受有效行政處分之拘束。次按權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期30日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以 6個月為限。其因情形特殊有正當理由者，得報經中央主管機關核准延長6個月，並以2次為限。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。修正前都更條例第36條第 1項定有明文。都市更新計畫之實施者本於前開規定所取得之代為拆除權利，固屬其對土地改良物所有人之私法上權利，惟該規定為權利變換計畫經主管機關核定後之拆遷規定，普通法院自應受權利變換計畫核定行政處分之拘束，至權利變換計畫核定之當否則非普通法院所得審究。系爭都市更新事業計畫、權利變換計畫業經臺北市政府於 101年11月15日准予核定實施，為原

審確定之事實。則原審以核定前之100年7月27日系爭都更計畫案公聽會不符正當程序保障原則，認上訴人不得行使修正前都更條例第36條第 1項規定代為拆除權利，即有可議。又修正前都更條例第36條第 1項並未規定實施者須取得建造執照始能行使代為拆除之權利，而同條例第61條之 1第1至3項「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起 2年內為之。以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得依前項規定延長1年。未依前2項規定期限申請者，其法規之適用，以申請建造執照日為準。」規定，僅係關於都市更新案實施者申請建造執照，其新舊法規之適用標準，與同條例第36條第 1項代為拆除權利行使要件之認定無涉。原審以上訴人未於修正前都更條例第61條之 1第1、2項所定法定期限取得建造執照，不符最後手段性原則，而為上訴人不利之論斷，乃增加法律所無之限制，亦有未當。上訴論旨，指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄，非無理由。

二、駁回上訴部分（即上訴人依民法第179條規定請求部分）：

原審本於取捨證據、認定事實之職權行使，合法認定被上訴人為系爭房屋所有權人，其占有使用系爭房屋，無不當得利可言，因而就該部分為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。被上訴人應否依修正前都更條例第36條第 1項規定自行拆除或容忍上訴人拆除系爭房屋，乃其是否負有該法定義務之爭議，與不當得利之認定無涉。上訴人上訴論旨，猶就原審採證、認事之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘此部分原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第 477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　28　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　吳　麗　惠

法官　黃　莉　雲

法官　林　麗　玲

法官　盧　彥　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日