臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第634號

原　　告　好魚田股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　黃石堂
訴訟代理人　許献進律師
　　歐陽佳怡律師
　　李仲翔律師
被　　告　吳明財
　　吳明賢
　　吳明勝
　　吳益昌
000000000000000000
　　吳進川
　　吳進和
000000000000000000
　　吳秋雲
上七人共同
訴訟代理人　吳俊達律師
　　劉繼蔚律師
被　　告　吳色娥
　　吳秋月
　　吳美玉
　　吳玲芳
　　簡吳春霞
　　吳惠貞
　　陳吳惠玉
　　張秀鳳
　　吳杰欣
000000000000000000

吳昱靜

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國111年7月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○段○○○○○○地號、四二－六○地號、四二－六二地號土地上之建物（門牌號碼為新北市○○區○○街○○號）及地上物（含屋簷、雨棚、石牆），如附件複丈成果圖編號A1（面積三平方公尺）、A2（面積六十六平方公尺）、A3（面積一百四十三平方公尺）、B（面積一百零八平方公尺）、C（面積三十一平方公尺）、D（面積五平方公尺）所示部分拆除，並將上開占用土地返還予原告及全體共有人。

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟陸佰肆拾柒元，及自民國一一○年八月二十五日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰肆拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾玖萬壹仟陸佰元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾柒萬肆仟捌佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項命被告給付部分，於原告以到期部分金額三分之一供擔保後，得假執行。但被告如以到期金額全部為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序部分：

㈠按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告依民法第767條第1項規定請求拆除之建物及地上物係坐落新北市貢寮區，揆諸前揭規定，應由本院專屬管轄，合先敘

明。

㈡按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第5款、第256條分別定有明文。經查：

1.原告於起訴時原僅列被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人為被告，嗣因上揭被告陳稱渠等係繼承自訴外人吳添壽、吳萬金，而訴外人吳添壽之繼承人除被告吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲之外，尚有吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳，訴外人吳萬金之繼承人除被告吳明財、吳明賢、吳明勝之外，亦尚有吳明輝、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉等人，其中訴外人吳明輝又於本件起訴前死亡，其繼承人則為張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜等人，均有渠等之戶籍謄本在卷可參（見本院卷㈡第13頁至第43頁），是原告於民國110年8月16日（本院於翌日收受）追加起訴吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉、張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜等人所為當事人之追加，係追加訴訟標的須合一確定之人為當事人，依前開說明，並無不合，即應准許。

2.原告於起訴時之聲明為：⑴被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○段00000○00000○00000地號土地上，如起訴狀附圖粗框線所示之建物（門牌號碼：新北市○○區○○街00號房屋及其他地上物，實際占用面積及位置容實測後補正）拆除，並將上開土地騰空返還予原告及其他共有人；⑵被告應連帶給付原告新臺幣（下同）66,399元及自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告1,369元；⑶訴訟費用由被告負擔；⑷原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣經本院於110年3月30日至現場進行勘驗及測量，並

經新北市瑞芳地政事務所鑑測完竣，原告依該所收件日期110年2月24日瑞土測字第011500號土地複丈成果圖（下稱附圖）之結果，於111年1月17日（本院於翌日收受）提出民事準備㈡狀暨變更訴之聲明狀更正訴之聲明有關請求被告返還之土地與面積部分，係屬更正事實上之陳述；又於同狀內擴張對各被告相當於租金之不當得利金額之請求，亦核屬擴張應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，同應准許。

㈢被告吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉、張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜等人均經合法通知，並無正當理由，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

㈠原告因買賣關係於105年10月31日登記為新北市○○區○○○段○○○段00000地號、42-60地號、42-62地號土地（下稱系爭土地）之共有人，就系爭土地之權利範圍均為$45/48$，而被告未經系爭土地全體共有人之同意，以門牌號碼新北市○○區○○街00號房屋及其他地上物（詳如附圖A1、A2、A3、B、C、D部分所示，面積合計356平方公尺）占有系爭土地，業已構成無權占有，侵害原告及其他系爭土地共有人之所有權，依民法第767條第1項、第821條規定請求被告拆屋還地。又被告無權占有系爭土地，係無法律上原因而受有相當於租金之利益，依民法第179條、第184條第1項前段規定，請求被告給付自105年10月31日起至返還土地之日止相當於租金之不當得利等語。並聲明：⑴被告應將系爭土地如附圖編號A1、A2、A3、B、C、D所示面積共356平方公尺部分之建物（門牌號碼：新北市○○區○○街00號）暨地上物（含屋簷、雨棚、石牆）拆除，並將上開占有土地返還原告及其他共有人；⑵被告應給付原告84,924元及自110年8月25日起至返還前項土地之日止，按月連帶給付原告1,469元；⑶訴訟費用由被告負擔；⑷原告願供擔保，請准宣告假執

行。

㈡對被告抗辯之陳述：

1.被告所提出之單據均係單方面提出，真偽有疑，被告仍應具體舉證確屬真實。

2.縱認上開單據屬實，其中並無任何關於土地地號、範圍及出租標的為何之具體資訊，所使用之收費項目亦係「土地使用費」、「使用費依照地價稅調整之」等用語，迥非租金可比，是更難認被告家族與先前之所有權人全體間就租賃契約確有達成合意。再者，各該單據上先後曾出現之姓名僅為系爭土地共有人之一部分，並非所有共有人均有顯名於單據之上，且被告所提單據上受款人「陳祈財」自始至終均非系爭土地之共有人之一，更見被告所提證據不足以證明渠等與原共有人全體確有達成租賃土地使用之合意。

3.況就被告提出改建同意書上亦僅「吳菊」個人之署押，縱為真實，亦可見被告確未徵得系爭土地共有人全體之同意，其就前與原先土地所有權人成立租賃契約關係之主張亦屬虛妄。

4.被告雖又聲稱系爭土地之地主每年推由1人收取租金等語，但除無證據證明之外，由其提出之單據尚有與系爭土地無關之人收取使用費之情形，益見被告此部分主張與其所提證據矛盾不合。遑論其中摻雜非馬崗街13號而屬鄰近房屋門牌號碼之單據，更難認其主張有憑。

5.被告既非系爭土地承租人，且其上之建物、地上物乃屬違章建築，被告自無土地法第104條之優先購買權，更無其所指得對抗原告之法律上原因。

6.被告既無權占有系爭土地，原告本於共有人之一之法律地位請求被告將系爭土地上建物、地上物拆除後返還予全體所有權人，顯屬權利之正當行使，並無權利濫用或違反誠信原則之情形；而被告所謂之適足居住權，亦非意指無正當權源之人可違法占用使用他人不動產，是其抗辯應均無理由。

三、被告之答辯分述如下：

㈠被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人均聲明：⑴原告之訴駁回；⑵訴訟費用由原告負擔；⑶如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行等語，並以下列情詞答辯：

1.原告所指之建物、地上物位於新北市貢寮區馬崗漁村，先祖至此開墾定居，就地取材，使用當地石頭興建「石頭屋」並一直居住保留迄今，更成為臺灣東北角特殊景觀，同區域之門牌號碼馬崗街11號、12號民宅即因此重要文化特色，經新北市政府公告登錄為歷史建築，足可認當地「石頭屋」建築群之文化意義。當地石頭屋自興建以來，即由住民居住使用迄今，居民亦就房屋占用土地向地主支付對價，歷年均由吳姓、陳姓等共有基地之前手地主推由1人輪流收取，地主並有出具收據給予居民，被告亦有將收據留存。惟前手地主未經通知承租基地之被告，即陸續將土地應有部分讓售原告，乃致今日被告遭原告起訴拆屋還地之情形。

2.系爭土地上門牌號碼新北市○○區○○街00號建物乃被告共同先祖吳呆九於日本時代即起造、居住，乃三合院，中有正廳，兩側護龍各有廂房，身故後由其子吳石枝、吳萬金共同繼承房屋處分權，分別居住正廳一側之廂房，正廳則為共用。嗣吳萬金、吳石枝先後去世，乃由被告等人繼承。且由上開建物於60年2月1日裝表供電、72年12月10日設表供水，堪認被告家族自早先使用至今之事實。而徵諸被告方面所保留之收據，可見：前手地主陳東波於84年、前手地主吳菊於87年及95年、前手地主吳旺鏌於92年、前手地主即吳菊之子吳彬誠於103年，均有向吳添壽家族收取3,000元之土地使用費；前手地主吳彬誠於101年及103年、前手地主吳清助於102年、前手地主陳祈財於104年，亦均有向吳萬金家族收取1,000元之土地使用費。且吳萬金家族因石頭屋不敷使用，而於99年間商請地主同意改建，經前手地主吳菊出具同意書後，吳萬金家族始將正廳及其家族居住側之廂房改建。上開開立收據之吳菊、吳旺鏌、吳彬誠、吳清助、陳祈財即為歷

年輪流收租之地主，附近馬崗街10號、11號、12號、13-2號、17號、17-1號、19號、28號、31-2號、31-5號等住戶，亦分別持有吳姓與陳姓地主歷年開立之土地租金收據，益見地主確有在當地管理土地並推由1人輪流收取地租之事實。從而包含被告在內之當地居民確因房屋使用土地而向地主支付對價，因此與地主間成立不定期限之「基地租賃」關係。

3.被告因基地租賃之法律關係而於地主出賣土地時，即可依土地法第104條第1項前段、第2項後段規定主張優先承買權；再者，因被告未經出賣人通知，故渠等買賣契約自不得對抗優先購買權人即被告。換言之，被告得否認原告移轉並取得所有權之事實，從而原告不得對被告行使所有權人之權利。

4.此外，因被告與前手地主間存有基地租賃關係，依民法第425條第1項、第426條之1之規定，亦得以租賃契約向原告主張有權占有。從而原告自不得排除被告之占有而請求拆屋還地，或有何不當得利可資主張。

5.遑論原告為土地開發業者，投入大量金錢向前手購入土地，依交易常情，自於交易前業以就所欲購入之土地上有無地上物、占有人與前手所有權人間之關係或有何爭執等事項，進行詳盡調查，原告自不得對於被告自先祖以來居住之事實及歷來向前手地主交租等情形諉稱不知。是原告所為主張企圖排除被告家族長年在此之居住，亦顯有權利濫用之情形，而違反誠信原則，更妨害被告透過內國法化之國際公約所保障之適足居住權。

6.縱退萬步言，認原告基於所有權人之請求為有理由，惟其就相當於租金之不當得利請求部分，亦有非當。蓋被告家族均信賴與前手地主間之基地租賃關係存在，且得對抗原告，是應為善意占有人，原告所得請求不當得利之期間，僅能依民法第959條之規定，自起訴狀繕本送達翌日起算，而不得回溯請求。

7.承前，且因馬崗漁村經濟活動不發達、交通非便，位在本島東北角海濱，冬季東北季風襲來，致淒風苦雨、苦不堪言。

原告所請求之不當得利以申報地價之年息10%計算，顯與客觀條件不合而有過高之情形，應以不高於申報地價年息1%計算，方屬合理。

㈡被告吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉、張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜等人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭土地所登記之所有權人之一（權利範圍45／48），有其於起訴時所提出之土地登記第二類謄本在卷可查（見本院卷㈠第19頁至第41頁），且為被告所不爭執（被告並未爭執形式上之登記情形，僅爭執其具優先承買權，故原告與前手地主間之買賣契約不得對抗被告），是此部分事實即可認定。原告基於登記外觀，主張其為系爭土地之共有人之一，請求占有土地之人拆除建物及地上物並返還系爭土地占用部分予所有權人全體，即難認其主張於法律上顯無理由，是其起訴並無得逕予駁回之情形，一併敘明。

㈡原告主張系爭土地上現有建物、地上物之情形如附表編號A1、A2、A3、B、C、D（面積合計為356平方公尺）乙情，業經本院偕同兩造及新北市瑞芳地政事務所人員到場勘測（見本院卷㈠第443頁至第467頁之勘驗測量筆錄暨現場照片），並有新北市瑞芳地政事務所110年12月16日新北瑞地測字第1106081789號函暨附件複丈成果圖（見本院卷㈡第165頁至第167頁）存卷可考，此部分事實亦無可疑，同可認定。

㈢被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人抗辯系爭土地上揭建物及地上物前為渠等先祖建造、居住，分別由吳添壽、吳萬金繼承乃迄於今等語（見本院卷㈠第93頁至第94頁），是該建物及地上物之事實上處分權人，即屬吳添壽及吳萬金之後人亦即被告全體（戶籍謄本詳見本院卷㈡第13頁至第43頁），應無可疑。原告據此追加起訴，乃屬適法，已如前述，於茲不贅。

㈣原告主張被告就系爭土地之占用並無法律上之權源等語，被

告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人則以渠等與系爭土地原先之地主間確有租賃關係存在等語抗辯，惟查：

1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。民法第421條第1項、第422條定有明文。且民法第422條規定之旨趣，乃「出租人與承租人」業就租賃之條件，達成意思表示之一致，而已成立租賃契約為其前提，僅因其期限逾1年未訂立字據，為杜爭議，乃特予立法明文「視為不定期限之租賃」（最高法院81年度台上字第1831號判決意旨參照），本此意旨，倘「無」租賃條件意思表示之一致，當然亦不因「未訂字據」，即可視為已有不定期限之租賃關係存在。次按未明定租賃期限之租地建屋契約，得依契約之目的，解為定有1年以上之租賃期限者，仍以「已訂有書面之土地租賃契約」為限（最高法院79年度台上字第1531號判決意旨參照）。且民法第820條第1項固規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾$^{2}/_{3}$者，其人數不予計算。」惟上開規定乃98年1月23日修正公布並自公布後6個月施行（民法物權編施行法第24條第2項規定參看），復「無」得溯及適用之明文，是於上開規定修正以前，有關共有物之管理事項，當然仍應適用修正前之同條項規定「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所抗辯之租賃關係，成立在98年1月23日以前，而斯時有關共有物全部或一部之出租，乃98年1月23日修正前民法第820條第1項所稱之管理行為，除契約另有訂定者外，應由共有人全體共同為之，倘共有人中之一人未經其他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對於他共有人，不生效力（最高法院79年第2次民事庭會議決議及85年度台

上字第2139號判決意旨參照）。

2.以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告倘係以「非無權占有」資為抗辯者，原告就被告無權占有之事實，並不負舉證責任。倘被告不能證明其占有權源，原告之請求即有理由（最高法院92年度台上字第312號判決意旨、85年度台上字第1120號判決意旨參照）。再按房屋之拆除為一種事實上之處分行為，須有事實上之處分權者，始有拆除之權限（最高法院97年度台上字第2158號判決意旨參照），而未經保存登記建物之讓與，雖因不能為移轉登記，致不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該建物之事實上處分權讓與受讓人，是以請求他人拆除未經保存登記房屋者，不以該房屋原始取得之所有權人為限，亦得祇就建物有事實上處分權人為請求對象。被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人陳稱因繼承取得系爭房屋之事實上處分權，並抗辯存在不定期限之基地租賃關係，依上開說明，應由被告方面就其取得占有係有正當權源之事實，負舉證之責。

3.被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人抗辯與先前之地主成立租賃契約，惟未能提出寫有關於租賃系爭土地使用之書面契約為憑，已與民間通常之慣習未合，而難遽信為真。

4.被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所提出之收據、同意書，雖經原告否認其形式上之真正性，但本院考量被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人因應其抗辯所能提出之證據，均係遠年舊物，簽署或作成距今已甚久遠，人物全非而難查考，倘若要求被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人舉證其形式真正，無異強人所難而失衡平，衡酌經驗法則以及全辯論之意旨，本院逕認被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人提出各式資料之形式真正俱無可疑，並認本件可綜

觀該證據內容，減輕被告之證明度，以期符合立法意旨與正義原則。

5.又依修正前民法第820條第1項之規定，系爭土地之出租應由全體共有人為之，方屬有效。系爭土地登記之所有權人流嬗變動，詳如系爭土地第一類登記謄本、歷來之人工作業土地登記簿、新北市地籍異動索引（見本院卷㈠第333頁至第431頁），亦有原告所整理之歷程圖附卷可參（見本院卷㈡第67頁至第71頁；被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人之訴訟代理人亦當庭就原告所整理之歷程陳稱無意見，見本院卷㈡第316頁）。無論被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所提出之所有收據、同意書，均未見系爭土地所有權人全體果有參與並同意之情形，是由被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所提出之收據等文書均不足證明系爭土地共有人全體同意出租系爭土地予被告或其先人之事實存在。

6.再者，若先前之地主全體果有與被告方面締結租賃契約，依照被告方面存留收據之情形，何以未見完整之歷年收據？又何以收據上之金額歷來亦有不同？倘若果為兩造合意下之租賃契約，至少就租金、收租期間等事項應有約定，如租金有所變動，更需兩造達成協議；本件由被告方面提出並不完整之收據，又別無其他可資佐證被告方面與先前之地主全體合意確實存在之證據方法，更難認被告之主張為真。

7.按所謂默示之意思表示，必依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者，始得當之；單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示，單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意使用（最高法院104年度台上字第644號、105年度台上字第13號判決意旨參照）。本件未見

系爭土地之共有人全體果有表示同意租賃之意思表示，縱有被告方面所提出由部分共有人出具之收據，證明確有從被告方面收取金錢，亦不能由此即反證共有人全體對此均表示同意，或有委託該共有人收取金錢。遑論被告方面所提出之多數收據僅有記載「土地使用費」，亦非民間在租賃契約中習用之「租金」此一用語，由此更可見收取該筆金錢之人，刻意區辨租賃所獲得之對價與此所收取之金錢不同，益見並無被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所抗辯之租賃契約合意存在。

8.再者訴外人吳彬誠（即被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人抗辯曾向渠等收取租金並在收據上署名之人）於檢察官偵查偽造文書案件時向檢察官陳稱：「……以前我聽我母親吳菊說我們家土地被他人占用，占用問題一直沒有解決。我母親民國101年已過世……沒有租賃關係。101年前我母親有去找占用人要一些錢，母親說是因為地價稅要繳稅要求他們補貼一些錢。101、102年我有自己去找占用人，我去向他們要錢要求補貼地價稅，一戶收幾百元到1,500元之間」等語（見臺灣基隆地方檢察署109年度他字第537號卷㈠第244頁），訴外人陳祈財（亦為被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人抗辯曾向渠等收取租金並在收據上署名之人）於同日、同案向檢察官陳稱：「我聽我二伯陳東波以前說我們家土地被很多人占用，陳東波已於4、5年前過世……沒有租賃關係，104年要繳地價稅我的部分好像是6,000多元，104年之前是別的共有人吳清助在處理，後來吳清助過世，因為土地是我們的但被占用，所以我認為佔用人要幫忙補貼一點錢，我有去找占用人，有些占用人有找到，有些沒有找到」等語（見同頁）。由上開訴外人於檢察官偵訊時之陳述，亦不能作為被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人抗辯之佐證，反而渠等本於土地所有權人之身分而受有租稅之不利益，因而向實際占有土地使用之

人索討補償，亦符人情之常，難認渠等之陳述有何不合情理之處；換言之，仍無具體之證據可以證明被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人所抗辯之租賃契約存在。

9.至被告吳明財、吳明賢、吳明勝、吳益昌、吳進川、吳進和、吳秋雲等人至最後言詞辯論期日仍請求傳喚證人吳彬誠、吳鄒瑞花、陳祈財部分，經核本院先後通知上開證人於111年5月11日、同年7月13日到庭，開庭通知書均經合法送達（送達證書見本院卷㈡第291頁至第295頁、第349頁至第353頁），惟渠等未見陳報不到庭之正當理由，而均拒不到庭。然參諸訴外人吳彬誠、陳祈財前引之陳述，可認應有民事訴訟法第286條但書情形，而無再予調查之必要，附此敘明。

10.本件既難認被告方曾與系爭土地所有權人全體締結租賃契約，自亦無其所辯稱之優先承買權可言；原告因而向系爭土地之所有權人收購持份而成為系爭土地之共有人，即難謂於法有違，對被告方面亦無其所指不生效力之情形，一併指明。

11.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條定有明文。原告即系爭土地之共有人之一本於前開規定，請求被告拆除系爭建物、地上物占有坐落系爭土地之範圍，並將其占用之土地返還予原告及其他共有人全體，當與法律規定相合而屬有據，自有理由而應准許。

㈤至原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年

台上字第1695號判例意旨參照）。本件被告無權占有系爭土地，依上開說明，原告因此即受有不能使用收益而不能獲得相當於租金之利益之損害，兩者間自具有因果關係。故原告依不當得利之法律關係，請求被告返還自原告105年10月31日取得系爭土地應有部分45／48起至更正後起訴狀繕本送達之110年8月24日止，暨自110年8月25日起至返還系爭土地之日止之期間，無權占有系爭土地所獲得相當於租金之利益，即屬有據。

2.又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建物申報總價額年息10%為限，此於租用基地建築房屋亦準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而上開規定所稱之「城市地方」，指依法發布都市計畫內之全部土地而言，此參酌平均地權條例第3條及土地稅法第8條之規定益為灼然（最高法院93年度台上第1718號判決意旨參照）。又上開規定所謂之土地價額，依同法施行法第25條之規定，係指法定地價而言，而土地法第148條規定土地所有權人依土地法所申報之地價為法定地價，故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。而依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條規定，上述土地價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價而言，如未申報則以土地公告地價80%為申報地價。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，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（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。茲審酌系爭土地坐落新北市貢寮區，位於馬崗漁村內，工商不發達，公告地價尚且於107年還出現調降之情形，原告雖主張馬崗漁村觀光及商業活動蓬勃發展，但近年因新型冠狀病毒之流行，觀光業承受嚴重打擊，乃眾所周知之現實，原告所舉產業，如餐廳、咖啡店、雜貨店等，在嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心多次發布各項防疫管制之情形下，近年間是否尚得謂有蓬勃發

展之現象，顯然可疑；遑論系爭土地所在位置，該漁村聚落雖鄰近北部濱海公路，但自國道五號開通後，該公路已非往宜蘭之最主要聯絡道路，從而減少偶然路過之旅客亦屬可得想見之情形。是本院綜核上情，認應以系爭土地申報地價年息3%計算相當於租金之不當得利為適當。又系爭土地之公告地價105年、106年每平方公尺均為680元，107年至110年每平方公尺均為660元，有地價查詢資料附卷為憑（本院卷㈠第47頁至第57頁），系爭地上物占用系爭地號土地之面積為356平方公尺，依上開說明，被告每年占用系爭土地相當於租金之利益，應依系爭土地歷年公告地價之80%，按系爭土地面積計算金額之3%定之。則原告依民法第179條規定，請求被告給付自105年10月31日起至110年8月24日止依上開方式計算之相當租金不當得利25,647元【計算式：680元×80%×356平方公尺×年息3%×^{45}／$_{48}$×（^{62}／$_{366}$＋1）＋660元×80%×356平方公尺×年息3%×^{45}／$_{48}$×（3＋^{236}／$_{365}$）＝6,369元＋19,278元＝25,647元，元以下四捨五入，下同】，及自110年8月25日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告441元【計算式：660元×80%×356平方公尺×年息3%÷12月×^{45}／$_{48}$＝441元】，即無不合。

㈥被告吳色娥、吳秋月、吳美玉、吳玲芳、簡吳春霞、吳惠貞、陳吳惠玉、張秀鳳、吳杰欣、吳昱靜等人經本院合法送達起訴狀繕本及歷次書狀暨開庭通知，有本院歷來之送達證書在卷可查（見本院卷㈡第145頁至第163頁、第201頁至第219頁、第225頁至第243頁、第273頁至第289頁、第329頁至第347頁），渠等均未曾向本院陳明對原告之主張有何異議，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，自毋庸再予贅論。

五、從而，原告依民法第767條等規定，請求被告拆屋還地如主文第1項所示，及請求不當得利如主文第2項所示均有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，則乏根據，為無理由，應予駁回。

六、原告聲明願供擔保請准宣告假執行，於其勝訴部分，爰酌定相當擔保金准許之，並職權宣告被告得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出未經本院援用之證據資料，核與判決結果不生影響，無庸再逐一予以論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

民事庭法　官　李謀榮

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　顏培容