

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

107年度基簡字第865號

原告 好魚田股份有限公司

法定代理人 黃石堂

訴訟代理人 許獻進律師

訴訟代理人 歐陽佳怡律師（送達代收人）

複代理人 李仲翔律師

被告 葉明電

訴訟代理人 劉繼蔚律師

訴訟代理人 吳俊達律師（送達代收人）

上列當事人間拆屋還地等事件，本院於民國108年12月11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00000地號土地上
之門牌號碼新北市○○區○○街○○號地上物，如附圖編號A所示
面積為47平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、編號B所示面積為7
平方公尺棚架、編號E所示面積為20平方公尺車庫拆除，並將上
開占用之土地清空返還原告及其他共有人。

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰柒拾捌元，及自民國107年7月28
日起至返還上開占用之土地之日止，按月給付原告新臺幣陸拾壹
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；但被告如以新臺幣貳拾肆萬肆仟貳佰元
為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項前段得假執行；但被告如以新臺幣壹仟貳佰柒拾捌
元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段於所命各期給付到期後得假執行；但被告於所
命各期給付到期後，每期如以新臺幣陸拾壹元為原告預供擔保後
，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此
04 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
05 又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
06 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查
07 原告起訴時係主張：坐落新北市○○區○○○段○○○段00
08 000地號土地（下稱系爭土地）為伊與其他共有人所共有，
09 惟遭被告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○號建物（下稱
10 系爭建物）無權占有，爰依所有物返還請求權、不當得利給
11 付請求權，聲明請求：「（一）被告應將坐落系爭土地上系爭
12 建物（實際占用面積待實測後補正）拆除並返還予系爭土地
13 全體共有人。（二）被告應給付原告新臺幣（下同）97344元
14 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月
15 給付原告4688元。（三）願供擔保，請准宣告假執行」（卷一
16 頁9）。惟因原告主張之系爭建物占地位置、面積未臻完備
17 ，經本院囑請新北市瑞芳地政事務所丈量測繪完成，原告遂
18 於民國108年3月6日以民事補正聲明狀補正其訴之聲明為：
19 「（一）被告應將系爭土地如新北市瑞芳地政事務所108年1月
20 10日複丈成果圖（下稱附圖）所示A、B、E部分，面積共74
21 平方公尺之建物、棚架、車庫拆除，並將占有土地返還原告
22 及其他共有人。（二）被告應給付原告6382元，及自起訴狀繕
23 本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告305元
24 。（三）願供擔保，請准宣告假執行」（卷二頁157）。核原
25 告所為，係屬依土地實測之結果補充請求面積，並變更相當
26 於租金之不當得利之金額，所為變更均合於上揭規定，且請
27 求基礎事實同一，均應予准許。

28 貳、實體事項：

29 一、原告主張：

30 （一）原告為系爭土地之共有人，應有部分比例45/48，惟被告未
31 經系爭土地共有人同意，即以系爭建物無權占有系爭土地如

01 附圖所示A（系爭建物主建物含冷氣機架）、B（棚架）、E
02 （車庫）部分、面積74平方公尺，侵害原告及其他共有人之
03 所有權，為此爰依民法第767條第1項規定，訴請被告拆屋還
04 地。又被告無權占有系爭土地，可獲相當租金之利益，原告
05 亦得依民法第179條、第184條規定，請求被告給付相當於租
06 金之不當得利，復按土地法第105條準用第97條第1項規定，
07 以系爭土地公告地價之80%為申報地價，再以年息10%計算相
08 當於租金之不當得利，以原告於105年10月31日取得系爭土
09 地之應有部分比例45/48計算，被告應返還原告自105年10月
10 31日起至起訴前相當於租金之不當得利6382元【計算式：10
11 5年公告地價680元×80%×74平方公尺×10%×472÷365日×
12 45÷48+680元×80%×74平方公尺×10%×1×196÷365日×
13 45÷48】；及自起訴狀繕本送達被告翌日起至返還所占用土
14 地之日止，按月給付原告305元【計算式：108年公告地價66
15 0元×80%×74平方公尺×10%÷12×45÷48】。並聲明：

- 16 1.被告應將系爭土地如附圖所示A、B、E部分，面積共74平
17 方公尺之建物、棚架、車庫拆除，並將占有之土地返還予原
18 告及其他共有人。
- 19 2.被告應給付原告6382元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還
20 系爭土地之日止，按月給付原告305元。
- 21 3.願供擔保，請准宣告假執行。

22 (二)對被告抗辯之陳述：

- 23 1.被告抗辯兩造已繼受系爭建物之前手林肇昱與系爭土地前共
24 有人間存在之不定期基地租賃契約關係，故其占有系爭土地
25 非屬無權，惟未具體表明前開租約成立之構成要件事實，已
26 難認其所言可採。其次，被告稱前開不定期限基地租賃關係
27 係始於95年間，則前開租約之成立，應依98年修正前之民法
28 第820條第1項規定取得系爭土地全體共有人之同意。然：
29 (1)稽諸被告提出之收據內容，部分與系爭建物、土地無涉，部
30 分係字跡遭到塗改，部分年度未完整臚列（例如：收據上並
31 無系爭土地全體共有人印文；地主江其火、江其清、江其信

、陳東波之繼承人、吳菊之繼承人等人均未於收據用印，亦無法探知渠等同意出租系爭土地；收據上之「陳祈財」非系爭土地之共有人或前地主；收據非各年度連續，部分遭被告剔除等節），可徵系爭土地或系爭土地鄰近土地之面積、共有人之組成並非完全相同，尚難以此收據證明系爭土地業經全體共有人同意出租，或每年由不同共有人輪流收租，或系爭土地之共有人係連同不同地號之其他共有人共同收租等情存在，被告蓄意將收據為其有利之篩選歸類，捏造同一地主收租之假象，已非可採。縱設前揭租金收據之形式真正，但租賃契約之土地地號、租賃範圍、時間、租賃物是否為系爭土地，支付隨地價調整之土地使用費是否即租金等，仍無以證明。此外系爭建物水、電使用之申請，亦無涉申裝之人是否有系爭土地之合法使用權限。況倘被告或其前手確係以基地租賃關使用系爭土地，何以系爭建物歷經移轉，渠等卻均未曾收受屋主依土地法第104條第2項、第426之2條規定，通知優先承買，亦有可議。

(2) 原告與訴外人許文宏、許淑如之土地買賣契約書第3條第3項雖列有「依現況點交，不進行鑑界」、「現況地上物所有責任義務由甲方承受」等內容，然此僅一般土地買賣契約書之通常形式記載，與地上物之所有人與土地所有人間有何法律關係無涉，無足解釋系爭土地長年存有不定期房屋基地租賃關係。且該契約書之文字毫無「基地租賃」或相類似文字，反係明文「本案出賣土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任」等語，更可徵系爭土地並無出租情事為真實。

(3) 再就法務部調查局鑑定書結果，固可得悉系爭土地前共有人吳旺鏌與原告訂定之土地買賣契約書、被告提出之上開收據如卷一頁141所蓋用之吳旺鏌印文相同，但無法代表系爭建物自95年至104年間均有同一地主即吳旺鏌收租之情事存在，亦無以推認所有蓋印吳旺鏌印文之單據均係其所出具，況其上無任何租賃契約用語，更不得單憑此即認定被告之前手與系爭土地全體共有人曾締結租約。

- 01 (4)至新北市政府之房屋分佈現況圖，雖可見系爭土地及相鄰土
02 地有石頭屋存在，惟此僅係暫定古蹟之公聽會資料，新北市
03 政府亦已就馬崗漁村聚落審議案決議不登錄聚落建築群。又
04 此亦與系爭土地是否存在租賃關係、土地買賣契約上載「現
05 況地上物所有責任義務由甲方承受」等文字毫無關聯。至證
06 人林王美德到院作證，則無從證實系爭建物之前手林肇昱與
07 系爭土地之全體共有人確有租賃契約之意思合致，無足為有
08 利被告之認定。
- 09 (5)準此以觀，被告上開各詞抗辯，均無可取。縱設系爭建物前
10 手林肇昱與系爭土地前共有人於95年間成立不定期限基地租
11 賃契約乙節為真，依民法第425條第1項、第2項規定，渠等
12 租約既未先行公證，對嗣後受讓取得之原告亦不生效力。
- 13 2.被告再按98年修正後之民法820條第1項規定、最高法院98年
14 度台上字第1087號民事判決意旨，辯稱系爭土地各共有人間
15 存在分管契約，系爭建物之前手及其使用系爭土地業經系爭
16 土地共有人同意，且由共有人輪流或代理收租，其對系爭土
17 地存在租賃契約係合法有效及於全體共有人云云。然被告既
18 先稱系爭土地之租約係緣於95年間，又指系爭土地之租約適
19 用現行民法，本有扞格。且被告就系爭土地分管契約存在、
20 內容與依據為何、何共有人將何分管部分出租、伊占用部分
21 係共有人得自行出租部分等節均未舉證，亦屬有疑。倘本件
22 有現行民法第820條第1項之適用，被告卻未表明租約成立時
23 點、租約成立時共有人係何人，並進而證明各共有人有同意
24 出租系爭土地或與系爭建物前手成立租約之意思合致，則其
25 上開所辯，亦難憑採。
- 26 3.被告雖又指原告訴請返還土地有違誠信云云。然揆諸現今實
27 務見解，係闡述土地所有權人與建物所有權人間已存在使用
28 借貸關係且土地所有權人知悉此等債權關係存在之情形，與
29 被告抗辯兩造成立租賃契約之情形有別（被告固另辯稱兩造
30 至少存在不定期使用借貸契約，然亦未舉證說明）；況原告
31 買受系爭土地時，系爭建物尚未經登記，又有取得前手（即

01 吳旺鏌、吳鄒瑞花、許文宏、許淑如、吳彬誠、陳福仁等人
02)之保證，確認系爭土地無出租他人，並據以載明買賣契約
03 ，則系爭土地之前手既不認為渠等與土地占有人間有租賃關
04 係，原告因善意信賴前手之告知暨土地登記申請書之擔保，
05 依法行使物上請求權，亦屬適法，核非違反誠信或以損害他
06 人為目的甚明。此外，被告稱原告長期消極未行使權利，構
07 成權利失效云云，不僅與最高法院86年台上字第3751號、88
08 年台上字第1762號判決意旨相悖，且被告取得系爭建物之時
09 ，原告已為系爭土地之所有權人，此公示土地資料為被告可
10 輕易取得，則何以其明知系爭建物占有系爭土地，主張兩造
11 成立租賃契約，卻未曾表明欲支付租金，亦與常情不符。

12 4.依民法第943條規定所示，被告所占有之系爭土地為已登記
13 之不動產，故本件當非被告所辯得依民法第952條善意占有
14 規定自起訴狀繕本送達日起算不當得利之情形。至原告以系
15 爭土地申報地價年息百分之10計算租金已較市價為低，尚無
16 被告所指過高之情。

17 二、被告答辯：

18 (一)系爭建物位於新北市貢寮區馬崗漁村內，係百年前馬崗漁村
19 居民至馬崗開墾定居、就地取材所興建之石頭屋，為臺灣東
20 北角之特殊景觀。馬崗漁村之石頭屋（包含系爭建物在內）
21 自興建以來，均由當地居民居住使用，系爭土地則由該地吳
22 、陳姓等地主（包含吳菊、吳旺鏌、吳彬誠、吳清助、陳祈
23 財等人）以土地使用費名義輪流收取租金。而系爭建物為被
24 告自106年11月1日以買賣為原因自前手林肇昱處取得，林肇
25 昱則係於94年8月22日自其前手林火旺處取得。自95年至104
26 年間，吳、陳姓地主均有向林肇昱收取地租，林肇昱並自地
27 主處取得地租收據，雙方間確實成立不定期基地租賃契約關
28 係。再觀原告自101年起陸續收購系爭土地之應有部分，乃
29 分別受讓自前手地主吳旺鏌、吳菊、吳清助、陳東波或渠等
30 繼承人（吳旺鏌、吳菊、吳清助應有部分比例已逾系爭土地
31 之2/3），依上開地主逐年收租而無他共有人異議之情形觀

01 察，本件亦應有修正後民法第820條規定之適用，即因共有
02 人間就土地定有分管契約，故系爭建物前手林肇昱與吳菊、
03 吳旺鏌、吳清助、吳彬誠間則存在未定期限租賃關係，該租
04 賃關係之法律上效力自及於全體共有人，並延續至原告自明
05 。而除系爭建物外，吳、陳姓地主就馬崗漁村之大多房屋均
06 採相同方式收租，早自73年起，地主即有與屋主簽立「土地
07 使用同意書」之情事存在，亦徵系爭建物坐落系爭土地，確
08 已長期存在不定期基地租賃契約，而此不定期租賃關係，均
09 當應有民法第425條第1項規定之適用，應由本件兩造所繼受
10 ，故原告不得主張拆屋還地。至前揭租賃關係存在之事證，
11 詳如下述：

- 12 1. 細繹被告彙整提出如卷二頁295至295所示「歷年地主輪流收
13 租情形一覽表」暨「收據」實際內容，系爭土地之各共有人
14 確曾將土地出租，而收租方式係由各共有人（吳菊、吳旺鏌
15 、陳繼騰、吳清助、陳東波等人），按年度輪流推派一人收
16 取渠等共有土地（含系爭土地）之出租租金（例如：80年係
17 由「吳旺鏌」於馬崗街11、12、17、31-2、31-5號之租金收
18 據上簽名，並記載「代」字；於90年則改為「陳東波」為之
19 。嗣系爭土地原共有人死亡後，渠等繼承人則繼續租約，收
20 租之地主如「吳菊」則改為「吳彬誠」收租、「陳繼騰」則
21 改為「陳祈財」收租）。足見吳菊、吳旺鏌、陳繼騰、吳清
22 助、陳東波將系爭土地暨渠等共有之其他土地一併出租，自
23 64年至104年間（除73、77年外），均按年以「同一名地主
24 」出面向屋主收取租金之事為真實，原告承此租賃關係，自
25 不得請求被告拆屋還地。縱本件出租人僅部分共有人且未經
26 他共有人同意，亦非謂該租賃契約無效，而僅係不得拘束其
27 他共有人而已。
- 28 2. 參諸原告提出其與系爭土地前手許文宏、許淑如（即吳菊繼
29 承人）、吳鄒瑞花（即吳清助繼承人）、陳福仁等7人（即
30 陳東波繼承人）、吳旺鏌之土地買賣契約書，其買賣標的確
31 實包含系爭土地，且於契約第3條第3項特別約定載明「…依

01 現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方後，現況地上
02 物所有責任義務由甲方承受」等文字，已然明確告知原告全
03 部土地現況尚存在他人居住使用中之房屋，且各房屋與基地
04 間存在基地租賃契約關係之事實。

05 3.卷附吳旺鏌之地買賣契約書中所蓋用之印章與前揭收據之印
06 文，業經法務部調查局鑑定報告認定印文一致，故吳旺鏌既
07 以其名義出具收據，而系爭建物自95年至104年間，又分別
08 由吳菊（95年）、吳旺鏌（96年）、吳菊（97年）、吳旺鏌
09 （98年）、吳菊（99年）、吳旺鏌（100年）、吳彬誠（101
10 年）、吳清助（102年）、吳彬誠（103年）、陳祈財（104
11 年）出具之收據，顯見林肇昱與系爭土地之前共有人全體，
12 確實存在不定期限之基地租賃關係。

13 4.而新北市政府前依文化資產保存法進行系爭房屋所在之馬崗
14 漁村聚落古蹟審議，並製作房屋分佈現況圖，由該圖示說明
15 系爭土地暨其他馬崗社區內相鄰土地上確實存有許多石頭屋
16 ，此亦為前揭土地買賣契約書特別約定依現況點交且由原告
17 負擔地上物責任義務之緣由。尤觀以林肇昱之配偶林王美德
18 到院之證詞，更可徵渠等居住於系爭建物之際，確實有系爭
19 土地之共有人向渠等收取地租，甚由其簽寫，則系爭土地前
20 共有人確有管理土地之行為，於馬崗漁村內眾所周知，亦可
21 認林肇昱與系爭土地之前共有人全體，確實存在不定期限之
22 基地租賃關係。

23 (二)倘認系爭土地與系爭建物間無租賃契約存在，兩造之前手亦
24 應有使用借貸關係存在，則依誠信原則、權利濫用禁止原則
25 ，原告尚不得請求拆屋還地：

26 1.按最高法院95年第16次民事庭會議決議、最高法院106年台
27 上字第2152號判決意旨，倘系爭土地受讓人知悉系爭建物所
28 有人得向原土地所有人主張占有之權利，仍受讓土地，法院
29 已得斟酌一切情狀，就有違誠信之情形不准許受讓人拆屋還
30 地之請求。依舉輕明重之法理，前手於無受任何對價之使用
31 借貸情形，已需斟酌是否有違誠信而例外擴張債之關係之效

力，則於前手地主有收取對價之情形，其有違誠信之程度自屬更甚，應認後手地主不得請求拆屋還地。本件審酌系爭建物鄰近相同之石頭屋，均長年座落於系爭土地暨鄰近土地，足見系爭土地及鄰地地主，歷來已長期提供土地予該等房屋所有人居住使用，渠等間至少成立建物之不定期使用借貸契約，否則豈有地主未曾異議、主張拆屋還地之理？

2.參酌系爭土地長期為人占有使用，且經共有人持續收取對價之客觀情事，縱少數共有人有原告指摘未同意出租之事，仍應考量該等共有人長期未行使權利，任由使用人交付地租，信賴系爭土地共有人對土地管理之情狀，視該等共有人長期消極不行使權利之行為已構成權利失效之原因，而不得主張地上物處分權人為無權占有，嗣原告繼受系爭土地亦然。

3.原告係專業土地開發公司，意欲收購馬崗漁村幾近全部土地，顯於購地前已得探詢該處地上物座落之情況，明顯可知兩造前手間所存在房屋、土地合法占有關係，則其猶願購買系爭土地及鄰地，則基於債權物權化及誠信原則相關法理，原告應繼受前述不定期使用借貸契約而無主張被告無權占用、請求拆屋還地之餘地。遑論，系爭建物係按新北市政府依文化資產保存法第20條第3項所暫定之古蹟，應視同古蹟予以管理維護，亦不得逕予拆除。

(三)被告所有系爭建物與系爭土地間有未定期間之基地租賃契約關係（或至少有使用借貸關係），則系爭建物對系爭土地，自非無權占有，原告依民法第179、184條規定請求被告給付相當於租金之不當得利及賠償，均無理由。縱設被告應返還系爭土地，則被告仍依民法第944條、952條規定應推定為善意占有人，至多僅得依民法第959條第2項規定，於被告敗訴時，按本件起訴狀繕本送達日起算請求不當得利。又參系爭土地所在位置係鄰東北角保護區之漁村，交通不便，冬日尚受東北季風侵擾，以系爭土地申報地價年息10%計付不當得利尚屬過高，應以不超過1%為度。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

01 (一)原告主張系爭土地為其與其他共有人(按：美山村股份有限
02 公司、大棋股份有限公司、萬和發股份有限公司、金大和股
03 份有限公司、商棋股份有限公司、一日升股份有限公司、一
04 山海股份有限公司、致軒資產管理股份有限公司、萬發投資
05 股份有限公司、宏義建設股份有限公司、永金山股份有限公
06 司、一展新股份有限公司)所共有，未辦理登記之系爭建物
07 為被告具有事實上處分權且占有，而系爭建物占有系爭土地
08 ，位置及面積如附圖所示之情形等情，業經原告提出土地登
09 記謄本(卷一頁19、63至69)、現場照片(卷一頁21)、網
10 頁照片(卷一頁23至35)等件為證，且經本院勘驗後確認屬
11 實，有勘驗筆錄(卷一頁435至437)、勘驗照片(卷一頁43
12 9至461)等件附卷可稽，又經本院囑託新北市瑞芳地政事務
13 所測量無誤，有如附圖即土地複丈成果圖在卷可考，堪信為
14 真實。

15 (二)系爭建物之房屋稅籍證明書記載之納稅義務人雖為潘天財，
16 然按房屋稅納稅義務人並非必為房屋所有人，繳納房屋稅之
17 收據亦非即為房屋所有權之證明(最高法院40年臺上字第12
18 6號民事判例參照)，換言之，納稅義務人提出之房屋稅收
19 據上關於房屋之納稅義務人之記載，雖為其名義，仍不足據
20 以證明其即為房屋之所有人(最高法院70年臺上字第3760號
21 民事判例參照)。又按占有人於占有物上行使之權利，推定
22 其適法有此權利，民法第943條第1項定有明文，準此，占有
23 人占有未辦理登記之建物，並主張該建物為其所有，依上說
24 明，即應推定其適法有所有權(最高法院103年度臺上字第
25 1668號民事判決參照)，可知，被告既占有未辦理登記之系
26 爭建物，即應推定其適法有事實上處分權。又被告就系爭建
27 物具有事實上處分權乙情，並經被告提出讓渡書(卷一頁13
28 7)為證，且經證人林王美德證述明確(卷二頁367至383)
29 。從而，被告就系爭建物具有事實上處分權，應可信實，併
30 予敘明。

31 (三)至原告主張系爭建物占有系爭土地為無法律上權源，故被告

應將如附圖所示之系爭建物拆除，並將占有之土地返還予原告及其他共有人，且應給付相當於租金之不當得利，包括自原告取得系爭土地之日起至起訴前止之6382元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還占有之土地之日止按月給付305元等語，則為被告所否認，並答辯系爭建物占有系爭土地乃有法律上權源，被告與原告之前手間有不定期租賃契約，依民法第425條第1項、第426條之1規定，該租賃契約存續於兩造間，原告不得請求拆屋還地及相當於租金之不當得利，縱該租賃契約不存在，兩造間亦有使用借貸關係，依誠信原則及權利濫用禁止原則，原告不得請求拆屋還地及相當於租金之不當得利，又系爭建物為暫定古蹟，依文化資產保存法規定，原告不得請求拆屋還地，另縱原告得請求拆屋還地，然相當於租金之不當得利應自起訴狀繕本送達後始得起算，且計算以不超過申報總地價年息1%為當等語。職故，本件之爭點為：系爭建物占有系爭土地有無法律上權源，亦即兩造間是否存有不定期租賃契約關係？原告對被告得否請求拆屋還地及相當於租金之不當得利？相當於租金之不當得利之金額為何？原告行使權利是否違反誠信原則及權利濫用禁止原則？原告行使權利是否違反文化資產保存法？現判斷如下。

(四)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。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被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正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號民事裁判參照）。復按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前同法第820條第1項定有明文。又按物權在民法物權編施行前發生者，除本施行法有特別規定外，不適用民法物權編之規定；其在修

正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定，民法物權編施行法第1條亦有明文。又按共有土地之出租，為共有物管理行為，依修正前民法第820條第1項規定，除契約另有訂定外，應由共有人全體共同為之，如共有人中之數人擅將共有土地全部或一部出租與他人，對其他共有人應不生效力；上訴人使用系爭土地全部，既僅能證明賴甲、賴乙曾收取租金，則賴甲、賴乙之出租行為對賴丙等四人不生效力，且上訴人係承租有形之系爭土地全部，並非無形之應有部分，即不得主張其對賴甲、賴乙在系爭土地之應有部分有優先承買權（最高法院92年度台上字第1734號、86年度台上字第3020號、85年度台上字第2139號、84年度台上字第2637號民事裁判參照）。又按共有土地或建築改良物，得以共有人過半數及其應有部分合計過半數或應有部分合計逾3分之2之同意行之者，依土地法第34條之1第1項規定，僅以處分、變更及設定地上權、永佃權（農育權）、地役權（不動產役權）或典權等為限，至共有物之出租、出借，乃共有物之管理行為，並無該條項規定之適用，即應適用修正前民法第820條第1項之規定，除契約另有訂定外，由共有人全體共同為之（最高法院85年度台上字第1070號、82年度台上字第2895號民事裁判、79年度第2次民事庭會議決議參照）。又按王甲前與被上訴人成立之租賃契約，其標的物果為上開共有土地內特定之一部，即非可與出租共有物之應有部分同視。以是王甲嗣後雖將對於該土地之應有部分移轉王乙，倘難適用民法第425條之規定而謂上開租賃王甲之出租人地位，已由王乙承受，認其不復再為出租人；換言之，承租人向共有人之一承租土地，未經其他共有人同意，則其租賃契約對於其他共有人自不生效力，受讓土地之人自亦不受其拘束，承租人所辯依買賣不破租賃原則，其租賃關係對受讓土地之人繼續存在，應無可取（最高法院75年度台上字第2240號、75年度台上字第166號民事裁判參照）。又按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足

01 以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除經法律明
02 定視為已有某種意思表示，或有特別情事，依社會觀念可認
03 為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院
04 102年度台上字第682號、90年度台上字第2038號、90年度台
05 上字第902號民事裁判參照）。

06 (五)被告答辯系爭土地之前地主與系爭建物之前屋主間存有租賃
07 契約關係乙情，業據提出95年至104年間租金收據（卷一頁
08 141至149）為證。對此，原告否認該等租金收據之形式上及
09 實質上真正。然而，上開租金收據之受款人之一為訴外人即
10 系爭土地前共有人吳旺鏌，並經用印而存有印文。又新北市
11 瑞芳地政事務所以108年7月5日函文檢送吳旺鏌將系爭土地
12 應有部分出售予原告，而申請辦理移轉登記之土地登記申請
13 書、土地建築改良物買賣所有權移轉契約書、土地建築改良
14 物所有權移轉契約書，其上亦經吳旺鏌使用印鑑章而存有印
15 文，且兩造均不爭執其真正。就上開書證之印文，本院囑託
16 法務部調查局鑑定，法務部調查局以108年7月24日函覆之文
17 書暨指紋鑑識實驗室鑑定書，將上開租金收據之「吳旺鏌」
18 印文編為A類印文，土地登記資料之「吳旺鏌」印文編為B類
19 印文，以重疊比對、特徵比對之鑑定方法，確認兩者之印文
20 相同（卷三頁7至11）。可知，上開租金收據之「吳旺鏌」
21 印文既為吳旺鏌之印鑑章所用印，且印鑑章為個人極為重要
22 之物品，從而，上開租金收據之簽發應確實有得吳旺鏌之同
23 意。又證人即系爭建物前所有權人林肇昱（按：死亡）之配
24 偶林王美德具結證稱：系爭建物於95年以前是林火旺所有，
25 他的小孩於95年間將系爭建物賣給我與林肇昱，後來林肇昱
26 賣給被告，卷一第139頁讓渡書就是林火旺的小孩賣給我們
27 所寫的，卷一第137頁讓渡書則是林肇昱賣給被告所寫的；
28 系爭土地是很多人共有，而吳清助會來跟我們收地租，他都
29 說是代收、每年輪流收，但有關出租人是誰、租期多久等節
30 ，吳清助沒有講，我也不知道；卷一第141至149頁的95年至
31 104年間租金收據是我與林肇昱於讓與系爭建物時時交給被

01 告的，其上的受款人，除吳清助會來收地租以外，陳祈財也
02 會來收地租，但次數比較少，至於吳菊、吳旺鏌、吳彬誠，
03 他們沒有來向我及林肇昱收過地租，然而，這些租金收據有
04 蓋章的部份及不是我和林肇昱字跡的部份，每次都是吳清助
05 來收地租時都先寫好了，章也蓋好了等語（卷二頁367至383
06 ）. 互核上開租金收據之簽發有得吳旺鏌之同意乙情，可知
07 ，證人林王美德之證詞確可信實。從而，上開租金收據雖由
08 吳清助或陳祈財交付林肇昱或證人林王美德，然簽發應確實
09 有得吳菊、吳旺鏌、吳彬誠之同意，形式上應為真正。進者
10 ，吳清助、陳祈財、吳菊、吳旺鏌、吳彬誠既於95年至104
11 年間每年向當時居住系爭建物之林肇昱、證人林王美德收取
12 地租，並簽發交付上開租金收據予林肇昱、證人林王美德，
13 則上開租金收據所記載之每年度1000元，實質上亦為真正。
14 職故，被告答辯系爭土地之前地主吳清助、吳菊、吳旺鏌、
15 吳彬誠與系爭建物之前屋主間存有租賃契約關係乙情，應可
16 採信。

17 (六)惟查，系爭土地原為訴外人江其火（按：江鉅龍）、江其信
18 、江其清、陳東波及吳旺鏌、吳清助、吳菊所共有，嗣江其
19 火於104年12月11日以買賣為原因移轉予美山村股份有限公
20 司、大棋股份有限公司、萬和發股份有限公司、一大和股份
21 有限公司（按：合併為一展新股份有限公司）、金大和股份
22 有限公司，江其信於104年12月11日以買賣為原因移轉予商
23 棋股份有限公司、一日升股份有限公司、一山海股份有限公
24 司、致軒資產管理股份有限公司、萬發投資股份有限公司、
25 宏義建設股份有限公司，江其清於105年1月19日以買賣為原
26 因移轉予永金山股份有限公司，陳東波死亡，由陳福仁、陳
27 福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸於105年5
28 月13日繼承登記，該等繼承人於105年7月6日以買賣為原因
29 移轉予原告，吳旺鏌於101年9月6日以買賣為原因移轉予原
30 告，吳清助死亡，由吳鄒瑞花於103年8月5日繼承登記，其
31 於105年10月31日以買賣為原因移轉予原告，吳菊死亡，由

01 許文宏、許淑如、吳彬誠於102年6月6日繼承登記，許文宏
02 於105年9月2日以買賣為原因移轉予原告，許淑如於105年9
03 月5日以買賣為原因移轉予原告，吳彬誠於104年2月11日以
04 買賣為原因移轉予原告等情，有土地登記簿、土地登記謄本
05 及異動索引附卷可稽（卷二頁47至80）。又系爭土地之前地
06 主與系爭建物之前屋主間訂立租賃契約之時間，應於95年以
07 前，且前地主吳清助、吳菊、吳彬誠、吳旺鏌曾收取租金乙
08 情，有上開95年至104年間租金收據在卷可考，亦經證人林
09 王美德證述屬實。可知，系爭土地之原共有人為訴外人江其
10 火、江其信、江其清、陳東波及吳旺鏌、吳清助、吳菊，而
11 系爭土地出租予系爭建物，雖經原共有人吳旺鏌、吳清助（
12 按：繼承人為吳鄒瑞花）、吳菊（按：繼承人為許文宏、許
13 淑如、吳彬誠）之同意，然觀諸全部卷證，並無任何證據足
14 資證明有經江其火、江其信、江其清、陳東波（按：繼承人
15 為陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳
16 素幸）之同意，此由證人林王美德證述其不知悉出租人是誰
17 等語，益徵此情，況且，被告亦無法舉證證明租賃契約確有
18 經該等前共有人之同意。從而，系爭土地之部分前地主與系
19 爭建物之前屋主間訂立租賃契約既於98年1月23日民法第820
20 條第1項規定修正前，且未經全部共有人之同意，揆諸上開
21 說明，對未經同意之共有人即不生效力，亦無民法第425條
22 、第426條之1規定之適用，換言之，該租賃契約關係對受讓
23 土地之人即原告並無拘束力，系爭建物占有系爭土地即無法
24 律上權源。

25 (七)被告雖答辯系爭土地前地主與系爭建物前屋主間之租賃契約
26 ，於每年收取租金時經更新，故應適用98年1月23日修正後
27 民法第820條第1項規定，亦即經應有部分合計逾三分之二之共
28 有人同意即可等語，然就其所稱「租賃契約」每年更新乙節
29 ，並未舉證以實其說，實難憑採。又被告雖答辯吳旺鏌、吳
30 清助、吳菊、吳彬誠與其他共有人就系爭土地訂有分管契約
31 ，由其等出租並收取租金，且其他共有人從未出面異議、主

張拆屋還地等語，然就所指「分管契約」存在乙節，被告亦未舉證以實其說，礙難逕採，又其他共有人雖未曾出面異議、主張拆屋還地，然其等亦無任何舉動或其他情事，足以推知其等之效果意思，揆諸上開說明，僅得認定為「單純之沈默」，尚難認定其等有「默示之意思表示」，亦不足據此即認定其等與吳旺鏌、吳清助、吳菊、吳彬誠間就系爭土地訂立有分管契約，故被告此部分所辯，應無理由。又被告雖答辯系爭建物為暫定古蹟，依文化資產保存法規定，原告不得請求拆屋還地等語，然系爭建物經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審議後，決議不登錄聚落建築群、歷史建築，並解除暫定古蹟乙情，有新北市府函文附卷可稽，故被告此部分所辯，亦無理由。從而，系爭建物占有系爭土地既無法律上權源，則原告請求被告應將系爭土地上之系爭建物，如附圖編號A所示面積為47平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、編號B所示面積為7平方公尺棚架、編號E所示面積為20平方公尺車庫拆除，並將上開占用之土地清空返還原告及其他共有人，應予准許。

(八)被告雖答辯依系爭建物及鄰近房屋長年座落在系爭土地及鄰近土地之情形，足見系爭土地前地主與系爭建物前屋主至少有不定期限使用借貸關係，且原告為土地開發公司，自會探勘系爭土地之實際狀況，或詢問前地主，故其買受系爭土地應有部分時業已知悉不定期限使用借貸關係之存在，如許其行使權利，將造成被告面臨拆屋還地之困境，有違誠信原則及權利禁止濫用原則等語，然被告於106年11月1日因買賣而受讓系爭建物之處分權（見卷一頁137之讓渡書），以作為經營民宿之用時（見卷一頁23至35之網頁），亦知悉系爭建物為未經保存登記之不動產，系爭土地為他人所有，並經由95年至104年間租金收據，亦知悉系爭土地為多人所共有，惟被告竟未進一步向系爭土地之共有人詢問租賃契約之實際情形，亦未理會105年往後之應繳納租金，顯然明知或可得而知系爭建物占有系爭土地乙事有相當程度之風險，職故，

01 衡量兩造之利益，原告於買受系爭土地時雖知悉系爭土地部
02 分前地主與系爭建物前屋主之租賃契約關係之存在，然被告
03 於買受系爭建物作為民宿時，亦不能推諉毫不知悉系爭建物
04 占有系爭土地之風險，從而，尚難認原告行使權利有達到違
05 反誠實及信用原則、權利禁止濫用原則之程度，被告此部分
06 所辯，應無理由。又被告雖答辯縱系爭土地之少數前地主未
07 同意租賃契約，然其等長期消極不行使權利，已構成權利失
08 效等語，惟按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使
09 權利，確已達相當之期間，「致義務人產生正當之信賴，信
10 任權利人將不再行使其權利」，並以此作為自己行為之基礎
11 ，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通
12 念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。權
13 利失效理論既係針對時效期間內，權利人不符誠信原則之前
14 後矛盾行為規範上之不足，用以填補權利人長久不行使權利
15 所生法秩序不安定之缺漏，剝奪其權利之行使，故在適用上
16 尤應慎重，以免造成時效制度之空洞化（最高法院103年度
17 台上字第854號民事裁判參照），準此，權利失效尚須具備
18 「致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利
19 」之要件，亦即有特別情事，抑或因權利人行為造成特殊情
20 況，足以引起義務人之正當信任等（最高法院102年度台上
21 字第1932號、100年度台上字第1728號民事裁判），而觀諸
22 本件全部卷證，並無從認有特別情事，抑或其餘共有人之
23 行為造成特殊情況，足以引起被告之正當信任，故被告此部
24 分所辯，亦難認有理由。

25 (九)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益，為民法第179條前段所明定。又無權占有他人土地，可
27 能獲得相當於租金之利益，復為社會通常之觀念（最高法院
28 61年台上字第1695號判例參照）。查系爭建物無權占有系爭
29 土地乙情，業如上述，則被告受有占有、使用之利益，致原
30 告受有相當於租金之損害，原告依不當得利返還請求權，請
31 求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。又按城市地

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；前條規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第 97 條第 1 項、第 105 條定有明文。又法定地價，依土地法第 148 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。而舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價 80% 為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價 120% 時，以公告地價 120% 為其申報地價；申報之地價未滿公告地價 80% 時，得照價收買或以公告地價 80% 為其申報地價，亦為平均地權條例第 16 條所明定。依土地複丈成果圖，系爭建物占有系爭土地之面積為 74 平方公尺（計算式： $47 + 7 + 20 = 74$ ）。又觀諸系爭建物占有系爭土地之情形，並審酌位置、天候、利用狀況、交通情形、繁榮程度、使用經濟效益等情（參本院勘驗筆錄、勘驗照片及土地複丈成果圖），本院認以地價 2% 計算為適當。可知，原告請求被告給付自原告取得系爭土地之日即 105 年 10 月 31 日（見卷一頁 19 之土地登記謄本）起至起訴前即 107 年 7 月 16 日（見卷一頁 9 之起訴狀上收狀章）止之 1278 元（見卷一頁 19、63 之土地登記謄本、卷二頁 163 之地價資料，105 年、106 年之申報地價為 544 元，107 年後之申報地價為 528 元，且上開申報地價未超過同時期公告地價之 120%，亦未低於公告地價 80%；原告之應有部分為 48 分之 45 即 16 分之 15；計算式詳附表一），暨自起訴狀繕本送達翌日即 107 年 7 月 28 日（見卷一頁 43 之送達證書）起至返還占有之土地之日止按月給付 61 元（計算式詳附表一），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

(十) 綜上所述，原告依民法第 767 條第 1 項前段（第 821 條）、中段、第 179 條前段規定，請求被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○段 00000 地號土地上之門牌號碼新北市○○區○○街○○號地上物，如附圖編號 A 所示面積為 47 平方公尺房屋（含屋後冷氣機架）、編號 B 所示面積為 7 平方公尺棚架、編號 E 所示面積為 20 平方公尺車庫拆除，並將上開占用之土

地清空返還原告及其他共有人；被告應給付原告1278元，及自107年7月28日起至返還上開占用之土地之日止，按月給付原告61元，為有理由，應予准許，逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。

四、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告假執行，並無必要。又依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不予准許。另原告主張拆屋還地及給付相當於租金之不當得利，依民事訴訟法第77條之2第2項規定，乃以一訴附帶請求損害賠償，後者不併算價額，是本件給付相當於租金之不當得利部分未徵裁判費，僅就拆屋還地部分徵裁判費，從而，訴訟費用仍應由被告負擔，附此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 10 日
基隆簡易庭 法 官 曹庭毓

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（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 1 月 10 日
書 記 官 黃婉晴