臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

108年度基簡字第44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　楊靜榆律師
　　許英傑律師
被　　告　游伯軒
　　葉貴嫻
上二人共同
訴訟代理人　劉繼蔚律師
　　吳俊達律師

上列當事人間拆屋還地事件，本院於民國108年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告葉貴嫻應將坐落新北市○○區○○○段○○○段○○○○○地號、四二之三八地號地號土地，如附圖編號42-36(1)、42-38(1)部分所示，面積各六十平方公尺、三十五平方公尺，門牌號碼新北市○○區○○街○○○號房屋拆除，將占用土地返還予原告及其他共有人。

被告葉貴嫻應給付原告新臺幣玖仟壹佰肆拾肆元，及自民國一百零八年六月三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自民國一百零八年六月三日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣壹佰玖拾陸元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟零伍拾貳元由被告葉貴嫻負擔。

本判決第一項得假執行。但被告葉貴嫻如以新臺幣參拾壹萬參仟伍佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告葉貴嫻如以新臺幣玖仟壹佰肆拾肆元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)坐落新北市○○區○○○段○○○段○00000地號及同小段42-38號土地（下合稱系爭土地）為原告與美山村股份有限公司等共有人所共有，應有部分45/48，民國103年1月5日、104年2月11日、105年7月6日、105年9月2日、105年10月31日分別取得應有部分1/4、1/4、1/6、1/4、1/48。而門牌號碼新北市○○區○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）無正當權源，占用原告共有如附圖所示之系爭土地。又被告游伯軒於接受媒體訪問時表示其為以系爭房屋為營業處所之咖啡館之主人，可見被告游伯軒為系爭房屋事實上處分權人，惟其又於本件訴訟中辯稱其配偶即被告葉貴嫻始為系爭房屋事實上處分權人，故原告自得依民法767條第1項前段及中段及同法第821條規定，為系爭土地全體共有人之利益，先位聲明請求被告游伯軒將坐落系爭土地上如附圖所示系爭房屋騰空遷出及拆除，並將占有之上開土地返還與全體共有人；若本院認被告游伯軒並非系爭房屋事實上處分權人，則原告備位聲明請求被告葉貴嫻將坐落系爭土地上如附圖所示系爭房屋騰空遷出及拆除，並將占有之上開土地返還與全體共有人。

(二)被告無權占有使用系爭土地，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告應給付相當於租金之不當得利：

依民法第179條規定及最高法院61年度台上字第1695號民事判例意旨，依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。準此，土地所有權人得向無權占有人請求返還相當於租金之利益，依法洵屬有據。本件被告無系爭土地之合法使用權源占用系爭土地至今，係無法律上原因受有相當於租金之利益，並使系爭土地所有人受有無法使用系爭土地之損害，故原告得依民法第179條之規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。本件周邊鄰近建物即門牌號

碼新北市○○區○○街○○號(占用土地面積約為46.91平方公尺)，於107年3月底前出租價格為每月新臺幣(下同)5,000元，應可認定系爭土地租金行情每平方公尺為106.59元，而被告以地上建物占用系爭土地面積95平方公尺，其每月租金應為10,126元【(計算式：95平方公尺x 106.59元=10,126元】。而原告依取得系爭土地歷程，以系爭土地面積、每平方公尺租金、歷次取得權利範圍比例及持有期間月數以計算請求相當租金之不當得利數額，合計應為372,765元。另原告並得分別自107年10月2日民事聲請調解狀繕本、108年5月2日民事追加被告暨準備狀送達被告游伯軒、被告葉貴嫻翌日起至返還系爭土地之日止，依系爭土地權利範圍比例即48分之45，向被告按月請求給付9,493元【計算式：10,126元x 45/48 =9,493元】。

(三)對被告抗辯所為之陳述：

1.依最高法院87年度台上字第1447號判決，土地與其上建物係屬二個不同之客體。是土地上之建物不能拆除之利益，不當然及於土地。即地上建物縱有法律上原因或事實上之障礙而未能拆除，惟與是否應交付土地或返還土地，係屬二回事，法院仍應就交付土地或返還土地是否有理由，予以審究。又依最高法院104年度台上字第1939號判決，遷出行為旨在解除房屋現占有人之占有，以利進行拆屋還地，係拆屋還地之階段行為，僅為完成目的之手段，拆屋還地始為其目的，如該目的已確定不能達成，則遷出之手段行為之請求，應否允許，須視房屋使用人有無法律上遷出之義務而定。是以，土地所有人請求拆除房屋，自得請求房屋使用人遷出並返還土地甚明。

2.被告雖辯稱系爭建物前前手即訴外人劉添貴，其父即訴外人劉德山為新北市○○鄉○○街○○號房屋(下稱系爭32號房屋)所有權人，而訴外人劉德山與32號房屋坐落土地之地主吳菊等，以往有長年付租使用土地之事實，惟被告提出之協議書(下稱系爭協議書)，為訴外人劉添貴、劉添益、劉添泉與吳

菊簽訂，其內容僅提及系爭32號房屋占用吳菊等地主所有之新北市○○區○○○段○○○段○0000地號、同段第42-55地號土地，然均未提及系爭土地與系爭房屋有關，故為與本件無涉之資料，自難證明被告之抗辯。

3.證人劉添貴於本院108年6月3日到庭所述內容為傳聞證人之證述，不具證據能力，且所述內容亦不足證明其前所有系爭建物與系爭土地間有租賃關係：

證人劉添貴於本院108年6月3日到庭證述：「我還住在馬崗時，我父親如果有繳租金都會告訴我母親，我在旁邊會聽到…」等語，惟證人劉添貴到庭所述內容，均係其年幼時聽聞父親與母親對談內容，而證人劉添貴均無經手系爭土地相關付款事宜，僅為傳聞證人，且證人劉添貴當時尚十分年幼，恐有斷章取義之情，且證人亦自承不了解系爭土地之實際情形，難以據此證明被告等主張其與地主有租賃關係之事實。另證人劉添貴稱其出賣系爭27號房屋與訴外人柯孟德時，曾告知有地主會來收租金，並要訴外人柯孟德通知證人劉添貴，其與地主間就合建一事還要協調云云。然依證人劉添貴證述內容，其自65年後即應無給付系爭32號房屋之租金，其長期均無給付任何租金與地主，依常理而言，於系爭房屋出賣時，自無可能再告知買受人須給付租金與地主。況就證人劉添貴與地主即訴外人吳菊間關於系爭32號房屋合建糾紛，其既因合建一事拆除系爭32號房屋，自當於87年協議後合建無法進行時，大可隨時向訴外人吳菊就該合建案提起訴訟，而非待訴外人吳菊向其後手收租金時始為協商或權利主張，證人劉添貴所為證述顯與常理不符。

4.被告就其主張系爭土地不定期租賃關係，迄今均未提能提出經公證之不動產租賃契約，被告等應不得以買賣不破租賃原則主張其占有使用系爭土地有合法權源：

系爭土地之共有人於60年間至80年間應有訴外人吳菊、吳旺鏌、陳東波、吳清助、江其火、江其清、江其信等六人，此有系爭土地之臺灣省臺北縣土地登記薄即手抄謄本可憑。縱

證人劉添貴到庭證述屬實，其稱父親購買系爭建物後即與訴外人吳菊接洽並繳納租金，然亦僅能證明系爭建物前前手之父與系爭土地原所有權人其中之訴外人吳菊訂有租賃契約，而無從證明斯時有與系爭土地其餘五位土地所有權人亦訂有租賃契約。況依被告等提出原告與系爭土地前所有權人買受系爭土地之土地建物買賣契約書可查，於原告買受系爭土地前，系爭土地尚有吳旺鏌、林奕均、吳彬誠、陳秀梅、陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸、許文宏、許淑如及吳鄒瑞花等共計13位所有權人，然被告等亦未能提出任何具體事證以證上開土地所有權人就系爭土地有依現行民法第820條第1項規定與被告等訂有不定期租賃契約，且被告等所主張系爭土地不定期租賃契約既未經公證，依民法第425條第2項規定，亦無民法第425條第1項買賣不破租賃原則之適用，被告等自不得據以主張其與原告間就系爭土地亦因此存有租賃契約，而有占有使用系爭土地之合法權源。

(四)古蹟系爭建物現已非暫定古蹟，並無被告主張系爭建物不得拆除之情形：

因系爭建物雖前於新北市政府審議貢寮區「馬崗漁村聚落」而列為暫定古蹟，因嗣後新北市政府於108年7月17日開立108年度第7次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議，就貢寮區「馬崗漁村聚落」登錄聚落建築群一案，全體出席審議會委員不同意登錄，故新北市政府並於108年8月5日發函就「馬崗漁村聚落」解除暫定古蹟。

(五)並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告游伯軒應自坐落新北市○○區○○○段○○○段○00000地號及同段第42-38地號土地上，如108年4月19日新北市瑞芳地政事務所複丈成果圖所示編號42-36(1)、42-38(1)所示使用面積共0.0095公頃之建物即門牌號碼新北市○○區○○街○○號建物騰空遷出及拆除，並將占有之上開土地返還與

全體共有人。

(2)被告游伯軒應給付原告372,765元，及自107年10月2日民事調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，並自107年10月2日民事調解聲請狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付9,493元。

(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

(1)被告葉貴嫻應自坐落新北市○○區○○○段○○○段○00000地號及同段第42-38地號土地上，如108年4月19日新北市瑞芳地政事務所複丈成果圖所示編號42-36(1)、42-38(1)所示使用面積共0.0095公頃之建物即門牌號碼新北市○○區○○街○○號建物騰空遷出及拆除，並將占有之上開土地返還與全體共有人。

(2)被告葉貴嫻應給付原告421,497元，及自108年5月2日民事追加被告暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，並自108年5月2日民事追加被告暨準備狀繕本送達翌日起至返還上開土地之日止，按月給付9,493元。

(3)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告等則聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

(一)系爭房屋為被告葉貴嫻於103年8月4日向前手屋主柯孟德所購買取得，而柯孟德係於101年9月16日向前前手屋主劉添貴取得系爭房屋，是系爭房屋之事實上處分權人應為被告葉貴嫻。

(二)系爭房屋位於新北市貢寮區馬崗漁村，百年前馬崗漁村居民之先祖前來馬崗開墾定居，當時就地取材，使用當地之石頭興建「石頭屋」，並一直居住保留迄今，原告前手地主亦長年向被告葉貴嫻前手收取租金：

1.證人劉添貴已證稱其父劉德山為系爭房屋之前前手，且前亦為系爭32號房屋之所有權人，該房屋亦坐落於吳菊等地主所有之土地上，且劉德山均按年繳付予地主。另由證人劉添貴

之證言，亦可證系爭土地前地主吳菊等曾與證人劉添貴及其兄弟劉添益、劉添泉簽訂系爭協議書約定由劉添貴等將系爭32號房屋拆除，地主與建設公司合建後另分配兩戶予劉添貴等，嗣因劉添貴將系爭32號房屋拆除後，地主與建設公司未能合建吳菊等地主始遂未再向劉添貴及其後手柯孟德收取系爭房屋之地租。苟證人劉添貴一家長期占系爭房屋及系爭32號房屋基地，且從未向地主繳付任何費用，地主斷無可能與其商討前揭協議事宜，更允償還其一家房屋坪數之條件。可見吳菊等地主與馬崗街32號房屋之屋主劉德山、系爭馬崗街27號房屋之前前手屋主劉添貴之間，法律上均存在「未定期限之基地租賃契約關係」，嗣因合建失敗未能給付約定之合建房屋，始以不再收取27號房屋之地租，抵充證人一家拆除系爭32號房屋之損失。

2.門牌號碼新北市貢寮區馬崗28號房屋（下稱系爭28號房屋）之事實上處分權人林肇昱之配偶林王美德於本院107年度基簡字第865號事件中，除肯認相關單據之形式上真正以外，並表示地主吳清助稱係收據上所示之地主來「代收」、「代替」，當地鄰居亦有繳付租金之事實，可見當地地主對於土地上有他人建物情形會收取地租，為當地普遍周知之事實，且地主間確有被告所指輪流收租與代為收租之情形，可堪佐證系爭房屋亦確有繳付地租。

(三)依民法第425條第1項、第426條之1及最高法院104年度台上字第247號判決，在他人土地上有房屋為目的而租用基地者，無論係租地後自建房屋，或承受前手之房屋後始租用該基地，皆應解為基地租賃契約。又依最高法院87年度台上字第2475號判決，土地法為民法之特別法，土地法規定，租用建築房屋之基地，非有土地法第一百零三條所列各款情形之一，出租人不得收回；租用基地建築房屋契約，既以承租人有特定之房屋而使用其基地為目的，則縱屬不定期限之基地租賃，依契約之目的，探求當事人之真意，亦應解為租賃關係至該特定房屋不堪使用時消滅；且租地建屋之契約，如無相

反之特約，自可推定出租人於立約時即已同意租賃權得隨房屋而為移轉。又出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在。再依最高法院104年度台上字第559號判決，按未定有期限之租地建屋契約，或雖定有期限，惟因出租人於租期屆滿時，未表示反對繼續租賃之意思，依民法第四百五十一條規定視為以不定期限繼續契約者，由於此等契約性質上非有相當之期限不能達其目的，依其契約之目的探求當事人之真意，契約之期限，應解為至房屋不堪使用時為止。此外，依臺灣高等法院102年度上易字第980號判決，未定期限之基地租賃契約，訂立於民法債編89年5月5日修正施行前，揆諸首揭說明，其效力仍應適用修正前民法第425條之規定，而無現行民法第425條第2項規定之適用。易言之，該租賃契約雖未經公證，仍有買賣不破租賃原則之適用。故原告前手地主與被告葉貴嫻前手間之不定期限之基地租賃契約關係，自仍繼續存在於系爭房屋與原告所有基地之間。又縱認本件僅有部分大持分之地主與房屋所有人間，有收取租金、成立租賃之事實；然原告先向出租之共有人購得系爭土地時，即應一併繼受該共有人出租人之地位，負有容忍被告或其房屋繼受人使用系爭土地之義務，或者，因指示交付而受讓前手共有地主請求返還之權利，並同時承繼前手地主不僅需容忍房屋事實上處分權人使用基地、並且承繼前受地主應擔保其他土地共有人不得對房屋事實上處分權人主張權利，此一租賃物保持義務之負擔，而不得請求拆屋還地。

(四)系爭土地上房屋事實上處分權人長期與地主間以繳付地租而使用基地之情形，彼此相安無事，原告為大型土地開發整合之業者，自會對當地房屋土地產權調查甚詳，乃地主竟於出售時明示現況地上物所有責任義務需由原告承受並經原告允諾，亦堪信原告知悉土地已因地主與房屋事實上處分權人間有收取地租而附有容忍使用土地之負擔，而猶惡意受讓該物之所有權者，該受讓人即原告亦仍應受讓與人即前受地主原

訂債權契約之拘束，而不得請求拆屋還地。

(五)另系爭房屋業經新北市政府依文化資產保存法第20條第3項規定，核定自107年12月10日起為暫定古蹟，依同法第34條、第36條規定，本件原告請求被告拆屋還地，自已違反上開法律規定，為無理由。

(六)又縱認原告請求被告拆屋還地為有理由，惟被告依民法第944條推定為善意占有人，復依民法第952條規定，善意占有人得為占有物之使用、收益，對所受利益具有法律上之原因，要難謂有何相當於租金之不當得利；本件原告未能證明被告於何時確知無占有本權，至多依民法第959條第2項，於本件被告本權訴訟敗訴時，始得以訴狀繕本送達日起算請求不當得利。且依最高法院68年度台上字第3071號民事判例，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，並非必達申報總地價年息百分之十最高額。本件系爭土地位於馬崗漁村，位於東北角保護區，交通不便，工商亦不發達，原告以申報總地價年息百分之十最高額計算相當於租金之不當得利顯有過苛，斟酌當地發展狀況，應以不超過申報總地價年息百分之一為允當。

三、經查，原告主張坐落新北市○○區○○○段○○○段○00000地號、第42-38地號土地之共有人，應有部分45/48，而如附圖編號42-36(1)、42-38(1)，面積共95平方公尺之系爭房屋占用原告共有之系爭土地等事實，業據其提出地籍圖謄本、土地登記第二類謄本為證，且經本院於108年4月9前往現場履勘無訛，製有勘驗筆錄、現場照片可稽，暨囑託新北市瑞芳地政事務所丈量屬實，有新北市瑞芳地政事務所以108年4月22日新北瑞地測字第1085413878號函暨土地複丈成果圖在卷足稽，復為被告等所不爭執，自堪信為真實。

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。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），原告雖主張游伯軒為系爭房屋事實上處分權人，惟為被告等所否認，並以前揭情詞置辯。經查，系爭房屋係由訴外人柯孟德於101年9月16日向訴外人劉添貴買受，並於103年8月4日與被告葉貴嫻簽立「讓渡書」，約定將系爭房屋「讓渡」予被告葉貴嫻等事實，有讓渡書及讓渡證明書等件影本附卷可稽，並為兩造所不爭執，而原告迄本院言詞辯論時止，復未提出任何證據證明被告游伯軒為系爭房屋之事實上處分權人，足見被告等抗辯系爭房屋之事實上處分權人為被告葉貴嫻，應堪採信，原告主張被告游伯軒為系爭房屋事實上處分權人，並請求其將系爭房屋拆除，即非有理。

五、又按以無權占有為原因，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。換言之，被告應就其取得占有係有正當權源之事實，舉證證明；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）。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。本件系爭房屋占用原告及其他共有人所有之系爭土地如附圖所示，被告葉貴嫻為系爭房屋之事實上處分權人等事實，業如前述，而被告葉貴嫻既抗辯有占用系爭土地之合法權源，揆諸前揭說明，自應由其就此事實，負舉證之責。經查：

(一)證人劉添貴雖於本院言詞辯論期日到庭證稱：「...房子在

日據時代就在了，後來由我父親買下，他一直有繳租金給地主吳菊...」、「（問：系爭27號房屋，地主有無向證人父親收過租金？）有，都是吳菊跟我父親收，因為吳菊不識字，所以都沒有立字據，大約一年去一次，我還住在馬崗時，我父親如果有繳租金都會告訴我母親，我在旁邊會聽到」、「（問：證人的父親有說付租金或是其他的名詞？）是租金，我聽到的是我父親說「瘋婆子(台語)」有來收地租。他們稱「瘋婆子(台語)」是吳菊。」等語，惟證人又另證稱：「...但繳納期間、繳納金額我都不清楚...從我開始處理系爭27號房屋的事開始，也就是民國九十幾年時，就沒有再繳租金給地主...」、「...我們家民國六十五年搬離開馬崗後，我就不知道我父親有沒有繳租金了。」、「（問：何時開始收地租？）不知道。之前是付32號的地租，因為我們是先有32號，但是後來買了27號之後，付多少租金、幾時付，我就不清楚了。」、「（問：證人是否有跟訴外人柯孟德說會有地主來收租金？）我是跟他說地主有來收租金，要跟我說，因為我要跟地主談系爭協議書有關系爭32號房屋的事...」、「（問：房屋賣給柯先生之後，吳菊或其他地主有無出面跟證人收租金？）沒有。」、「...我去找地主吳菊談32號房屋改建之事，吳菊說他要去開刀，當時吳菊說他也是受害人，但沒有談到系爭27號房屋。」（見本院108年6月3日言詞辯論筆錄）。綜觀證人劉添貴上開證言，足見證人之父固於65年間以前曾繳納租金予系爭土地共有人吳菊，惟65年間以後繳納租金情形則有不明，而證人於90幾年間開始處理系爭房屋事務後，及訴外人即被告葉貴嫻前手柯孟德取得系爭房屋事實上處分權後，即未再繳納租金，至於系爭協議書僅係就系爭32號房屋之拆除及日後合建分配為約定，與系爭房屋全然無涉，是被告葉貴嫻抗辯吳菊等地主與馬崗街32號房屋之屋主劉德山、系爭房屋之前前手屋主劉添貴之間，法律上均存在「未定期限之基地租賃契約關係」，嗣因合建失敗未能給付約定之合建房屋，始以不再收取27號房屋之地租，

抵充證人一家拆除系爭32號房屋之損失云云，要非可採。

(二)被告雖又提出本院107年度基簡字第865號事件言詞辯論筆錄影本為證，辯稱依訴外人即系爭28號房屋之事實上處分權人林肇昱之配偶林王美德於該事件之證言，系爭土地地主間確有輪流收租與代為收租之情形云云，惟查，訴外人林王美德於該事件言詞辯論程序中係證稱：「（問：就妳記憶中，除了妳與林肇昱有付租金外，其他鄰居有無付租金？）有，但我沒有親眼看過其他鄰居付租金，是因為鄉下大家都會講，所以我知道。」等語，有前揭筆錄影本附卷可稽，而訴外人上開證言就「何承租人」與「何出租人」就「何標的物」約定成立「何等內容之租賃契約」而意思表示一致等租賃契約必要之點，均付之闕如，自不得僅以其「聽聞鄰居均給付租金」之概略陳述，即認訴外人劉添貴之父與系爭土地共有人間就系爭房屋基地成立不定期租賃契約。

(三)況按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之；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三分之二者，其人數不予計算，88年4月21日修正公布，並自89年5月5日施行之民法第425條、98年1月23日修正公布，並自公布後6個月施行之民法第820條第1項分別定有明文。是縱證人劉添貴之父曾於65年以前向訴外人吳菊繳納系爭房屋占用系爭土地之租金，亦難以此遽認被告與系爭土地應有部分合計逾2/3之共有人或應有部分合計過半數及人數過半數之共有人訂有租賃契約，被告自不得據以主張其與原告間就系爭土地亦因此存有租賃契約，而有占有使用系爭土地之合法權源。

(四)被告雖又辯稱系爭房屋業經新北市政府核定自107年12月10日起為暫定古蹟，依文化資產保存法第20條第3項、第34條、第36條規定，不得遷移或拆除云云，惟查新北市政府已於

108年8月5日以新北府文資字第1081389774號函將有關「馬崗漁村聚落」登錄建築群一案，自發文日起解除暫定古蹟，有該函文在卷可稽，是被告此部分抗辯亦不可採。從而，原告本於所有權人之地位，依民法第767條第1項、第821條之規定，請求被告葉貴嫻拆除系爭房屋，並將占用土地返還予原告及全體共有人，為有理由，應予准許。

六、次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。是原告依不當得利之法律關係，請求被告返還起訴前5年即103年1月5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。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百分之十為限，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百分之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，工商並非發達，本院認應以系爭土地申報地價年息5%計算相當於租金之不當得利為適當。至於原告雖主張系爭28號房屋面積為46.91平方公尺出租價格為每月5,000元，故可認定系爭土地租金行情每平方公尺為106.59元云云，惟查，上開租金為系爭28號房屋之租金，而非系爭28號房屋之基地之租金乙情，既為原告所自承（見本院108年11月4日言詞辯論筆錄），則原告主張以上開房屋租金作為計算系爭土地每平方公尺租金之標準，自屬無據。再查，系爭土地102年1月至104年12月之公告地價為每平方公尺610元、105年1月至106年12月之公告地價為每平方公尺680元、107年1月申報地價均為每平方公尺528元，有前揭土地登記第二類謄本及地價查詢資料附卷可稽。又系爭房屋占用系爭42-36、42-38地號土地之面積分別為60平方公尺、35平方公尺，共計95平方公尺，依上開說明，被告葉貴嫻自原告起訴前5年即103年1月5日起占用系爭土地相當於租金之利益，應分別依系爭土地公告地價80%及申報地價按系爭土地面積計算金額之5%定之。則原告依民法第179條規定，請求被告葉貴嫻給付如附表所示，自103年1月5日起至108年6月2日止之相當於租金之不當得利9,144元，及自原告108年5月2日民事追加被告暨準備狀繕本送達被告翌日，即108年6月3日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，暨自108年6月3日起至返還系爭土地之日止，按月給付196元【計算式：528元x 95平方公尺x 年息5%÷ 12月x 45/48＝196元（元以下四捨五入）】，即無不合。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定，起訴請求被告葉貴嫻將如附圖編號42-36(1)、42-38(1)部分所示之系爭房屋拆除，返還占用之土地予原告，並給付原告9,144元，及自108年6月3日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，暨自108年6月3日起至返還前項土地之日止，按月給付原告196元，為有理由，應予准許。其逾此範圍之

請求，則屬無據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，無庸再逐一予以論究，附此敘明。

九、本件第1項、第2項係就民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，併依職權宣告被告葉貴嫻預供相當之擔保金額後，得免為假執行。

十、本件訴訟費用3,052元（即第一審裁判費），應由敗訴之被告葉貴嫻負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　3　　日

基隆簡易庭法　官　姚貴美

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　108　　年　　12　　月　　3　　日

書記官　李紫君