臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第81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　陳怡妃律師
複　代理人　鄭凱威律師
被　　告　蕭金水
　　蕭吳素蘭
共　　同
訴訟代理人　吳俊達律師
　　劉繼蔚律師

上列當事人間請求拆屋還地等事件，本院於民國108 年8 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○○○○○地號土地上如新北市瑞芳地政事務所一○八年六月二十七日瑞土測字五二四號土地複丈成果圖編號A門牌號碼新北市○○區○○街○○○○號建物（面積一四三平方公尺）、編號B鐵皮屋（面積十五平方公尺）、編號C庭院（面積五十五平方公尺）拆除，將占用之土地騰空返還予原告及其他共有人。

被告應給付原告新臺幣壹萬零柒佰肆拾伍元，及自民國一○七年十一月一日起至返還前項土地之日止，按月給付原告新臺幣肆佰參拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。本件原告原以吳

林雪、蕭金水為被告，起訴請求：㈠被告應將坐落新北市○○區○○○段○○○段00000 地號土地（下稱系爭土地）上，如附圖所示A部分，面積約215.47 平方公尺之建物（門牌號碼新北市○○區○○街○○○○ 號）、水塔、倉庫、圍牆、柱子、棚架等附屬建物、庭院鋪面、植栽（實際占用範圍容實測後補正）拆除，並將上開占有之土地騰空返還予原告及其他共有人。㈡被告應連帶給付原告新臺幣（下同）11萬4,063 元，及自107年11月1日起自返還前項土地之日止，按月給付原告4,688元。然因吳林雪於起訴前之103年5月21 日死亡，經本院於108年2月21日以吳林雪於起訴前死亡欠缺當事人能力，以裁定駁回吳林雪部分之訴，於本院108年4月9 日言詞辯論期日當庭更正連帶部分之聲明，嗣因認被告蕭金水之配偶蕭吳素蘭亦為上開地上物之事實上處分權人，而於108年5月8 日具狀追加蕭吳素蘭為被告（原告均誤為吳素蘭），再於本院108年5月21日言詞辯論期日當庭更正贅載連帶部分，繼於訴訟進行中經本院囑託新北市瑞芳地政事務所派員會同履勘測量後，於108年7月16日具狀當庭變更聲明為：㈠被告應將坐落系爭土地上，如附圖所示編號A 新北市○○區○○街○○○○號建物（面積143平方公尺）、編號B 鐵皮屋（面積15平方公尺）、編號C 庭院（面積55平方公尺）拆除，並將占有之上開土地騰空返還予原告及其他共有人。㈡被告應給付原告11萬4,063元，及自107年11月1 日起自返還前項土地之日止，按月給付原告4,688元（詳本院卷二第361-363頁、第325 頁）。核原告上開追加、變更係基於主張土地遭無權占用之同一基礎事實為補充陳述，並無礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠原告為系爭42-58地號土地之共有人，應有部分為45/48，被告為附圖所示編號A門牌號碼新北市○○區○○街○○○○號建物(下稱系爭建物)、編號B鐵皮屋及編號C庭院（下合稱系爭

地上物）之事實上處分權人，然被告未經系爭42-58 地號土地所有權人之同意，以系爭地上物無權占用系爭42-58 地號土地，爰依民法第767條第1項前段及中段、第821 條規定，請求被告拆除系爭地上物，將占用之土地騰空返還予原告及其他共有人。又因被告無權占有使用系爭42-58 地號土地，受有相當於租金之利益，並致原告受有損害，爰依民法第184條第1項前段、第179條規定，以鄰近租金每月5,000元，按所有權應有部分比例45/48 計算被告所受損害及相當租金之利益，請求被告給付自原告取得系爭土地日即105年10月31日起算至107年10月31日止相當於租金之不當得利11萬4,063元，及自107年11月1日起自返還系爭土地之日止，按月給付原告4,688元。

㈡系爭建物並非馬崗漁村之石頭屋，此觀照片可明。而馬崗漁村聚落申請登錄為聚落建築群乙案，因原始建築多遭改建等情，業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決議「不登錄聚落建築群」，而經新北市政府自108年8月5 日起解除暫定古蹟，被告逕認為古蹟不得拆除，要屬無據。

㈢被告固提出系爭建物前手屋主吳金水、吳林雪所執如被證3所示之領據為憑，然其中「吳菊」之簽名筆跡不同，部分非地主而係由「陳自在、江保全」用印，是否為有權之人所製作不明，原告否認上開領據之真正。縱認上開領據形式上為真，其上並未載明特定地號或門牌號碼，難認係系爭建物占用系爭土地所收取之租金；又上開領據之年份並未連續，其使用費亦非每年固定，況吳清助於66年間即為系爭土地之共有人，遲至其死亡前不到1年之102年9 月方見其蓋印之領據，顯見並無地主輪流收租而無爭議等情，實無法以上開領據依論理法則、經驗法則推論出兩造之前手就系爭42-58 地號土地存有不定期限之基地租賃關係，亦無以無關之他人領據為證之餘地。另原告與許文宏、許淑如（即吳菊之繼承人）間之土地買賣契約書(私契)第3條第3項加註部分，僅約定地

上物之「責任義務」由原告承受，以明權利義務關係，並非告知原告系爭地上物與系爭42-58 地號土地存有基地租賃關係。觀諸原告與許文宏、許淑如間為辦理土地過戶之土地登記申請書備註欄均記載：「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，足證前開註記原告承受地上物之「責任義務」並非指系爭地上物與系爭42-58 地號土地存有基地租賃關係甚明。

㈣至99至103 年間，上開領據列名人僅吳菊、吳清助、吳彬誠（繼承吳菊持分，不應重複計算），並無吳旺鏌，渠等之應有部分僅25/48（計算式：吳菊1/2＋吳清助1/48），尚未逾2/3，且其人數亦未逾系爭土地各該年度全體共有人之1/ 2，顯與民法第820條第1項之規定不符，亦無土地法第34條之1第1項之適用。是以依被告所提證據均無法證明兩造之前手就系爭42-58 地號土地存有不定期之基地租賃契約關係，原告自無繼受該不定期租賃法律關係之可能。至被告經其前手取得系爭建物及未載明土地地號之上開領據，對土地遭占有之原告而言，難認屬善意占有人等語。

㈤並聲明：

⑴被告應將坐落系爭42-58 地號土地上如附圖所示之系爭地上物拆除，並將占有之上開土地騰空返還予原告及其他共有人。

⑵被告應給付原告11萬4,063元，及自107年11月1 日起自返還前項土地之日止，按月給付原告4,688元。

二、被告則聲明原告之訴駁回，並答辯略以：

㈠系爭建物乃馬崗漁村居民先祖就地取用當地石頭興建之「石頭屋」，由當地居民居住使用迄今，並以土地使用費名義一直支付地租予吳姓、陳姓等地主，歷年由地主輪流收取。系爭建物前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，嗣雖經新北市政府不予通過古蹟之認定，然被告等已提起訴願，依同法第36條規定古蹟不得遷移或拆除，原告請求被告拆屋還地，並無理

由。

㈡系爭建物係被告蕭吳素蘭於103年7月7日向吳鳳妹及吳鳳嬌所購買，被告二人就系爭地上物均有事實上處分權。而系爭建物係吳鳳妹及吳鳳嬌於103年間繼承自其母吳林雪，吳林雪則於88年5月間繼承自其配偶吳金水。自65年起至103年止，均有地主輪流前來向吳金水、吳林雪收取地租，分別出具吳菊、吳旺鏌、吳清助、吳彬誠（即吳菊之子）、陳東波、江保全（即吳清助之父）為領收人或受款人之領據予吳金水、吳林雪，其中73、77、80、88年度領據均提及「建地租金」，且部分領據更有記載受款人「代」，或實際用印者與收據出名者不符情形；嗣吳菊於101年死亡後，遂由其全體繼承人互推其子吳彬誠代表向屋主收租，而鄰近同市區○○街○○○○○○○○○號等屋主持有各地主開立之領據亦同，可證地主間當有約定，每年度推由一人代表向屋主收取租金，酌以系爭建物自配置水、電使用迄今已歷數十餘年，期間均未見任何地主主張拆屋還地，足認地主係因輪流收租而未有爭議。是自65年起，被告之前手屋主「吳金水」「吳林雪」與原告之前手地主「吳菊、吳旺鏌、吳清助、陳東波」間，就系爭建物坐落基地即系爭42-58地號土地早已長期存在不定期限之基地租賃契約關係。

㈢本件不定期限基地租賃關係自65年起歷年來一直延續，嗣吳菊於101年6月26日、吳清助於103年7月8日、陳東波死亡後，繼續存在於被告之前手屋主繼承人與吳菊之繼承人（即吳彬誠、許文宏、許淑如，另許淑惠持分亦由吳彬誠繼承）、吳清助之繼承人（即吳鄒瑞花）、陳東波之繼承人（即陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸）間。又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；而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，其效力應適用修正前民法第425條規定，雖未經公證仍有買賣不破租賃原則之適用。原告

陸續自吳彬誠、許文宏、許淑如、吳旺鏌、吳鄒瑞花、陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳秀梅、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸買受取得系爭42-58地號土地持分，被告於103年7月7日向前手屋主之繼承人吳鳳妹、吳鳳嬌取得系爭建物之事實上處分權，自一併承繼上開地主與吳林雪、吳金水間之不定期限基地租賃關係。另原告與許文宏、許淑如（即吳菊之繼承人）間之土地買賣契約書(私契)第3條第3項加註：「雙方同意，依現況點交，不進行鑑界。雙方同意過戶予甲方（即原告）後，現況地上物所有責任義務由甲方承受。」足見伊等出售全部土地時已明確告知原告，土地現況存在被告等居住使用中之房屋，而各房屋與基地間存在基地租賃契約關係，並與原告議定基地租賃契約應由原告承受。是以本件不定期限之基地租賃契約關係，迄今仍繼續存在於原告與被告之間。

㈣又共有人對共有物即系爭42-58地號土地之出租，自98年7月23日起應適用修正後民法第820條第1項規定：「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。」系爭42-58 地號土地共有人即不定期限租賃法律關係之出租人，縱僅計算99至103 年度輪流收租之前手地主即吳菊之繼承人（即吳彬誠、許文宏、許淑如）、吳旺鏌、吳清助部分，渠等應有部分合計為37/48 （計算式：吳彬誠2/8＋許文宏1/ 8＋許淑如1/8＋吳旺鏌1/4＋吳清助1/48），業已逾2/3。故依民法第820條第1 項規定，本件不定期限之租賃契約關係，對於系爭42-58 地號土地之全體共有人已生拘束力。

㈤綜上，系爭地上物坐落於原告所有系爭42-58 地號土地自非無權占有，原告依民法第767條第1項、第184條及第179條規定請求被告拆屋還地並損害賠償或給付相當租金之不當得利，均非有據。縱認被告無權占有，仍為善意占有人，至多依民法第959條第2項規定，於本件被告敗訴時始得以起訴狀繕本送達日起算不當得利。至不當得利數額部分，原告以他人

租金計算不當得利，已有可議；系爭土地位於東北角保護區馬崗漁村，交通不便，工商亦不發達，且冬日季風戚風苦雨，應以不超過申報地價年息1%為當等語，資為抗辯。

三、本件相關連事件時序經過整理如下：(詳本院卷二第59-73頁、第219-277頁）

㈠原42-18地號土地65年2月3日由吳菊繼承取得應有部分1/2，吳金蓮繼承取得應有部分1/12，鄭連通繼承取得應有部分1/6，吳炳全繼承取得應有部分1/12，吳天發繼承取得應有部分1/12，吳旺鏌繼承取得應有部分1/12。66年間陳東坡向鄭連通購買取得應有部分1/6，吳清助向吳金蓮購買取得應有部分1/48，吳金蓮另3/48則由江其火、江其清、江其信（下稱江其火等3人）繼承取得（應有部分各1/48）。吳旺鏌於68年4月9日向吳炳全、吳天發購買取得應有部分1/6。68年4月間起系爭42-18地號土地之共有人為吳菊(應有部分1/2)、吳旺鏌（應有部分1/4）、陳東坡（應有部分1/6）、吳清助（應有部分1/48）、江其火等3人（應有部分3/48）。

㈡42-18地號土地於79年11月11逕為分割增加系爭42-58地號土地。

㈢吳彬誠、許文宏、許淑如於102年6月6日分割繼承吳菊之應有部分，分別取得系爭42-58地號土地之應有部分1/4、1/8、1/8；吳鄒瑞花於103年8月5日繼承吳清助之應有部分1/48；陳福仁、陳福亮、陳玲珠、陳花鳳、陳淑貞、陳素幸、陳秀梅（下稱陳福仁等7人）於105年5月13日繼承取得陳東坡之應有部分，而公同共有1/6。

㈣101年7月間原告向吳旺鏌購買系爭42-58地號土地應有部分1/4；103年12月間向吳彬誠購買取得系爭42-58地號土地應有部分1/4；105年5月間向陳福仁等7人購買系爭42-58地號土應有部分1/6；105年8月間向許文宏、許淑如購買系爭45-58地號土地應有部分各1/8；105年10月間向吳鄒瑞花購買系爭45-58地號土地應有部分1/48。

四、本件爭點及本院判斷：

系爭42-58地號土地係於79年11月11日分割自42-18地號土地，而42-18地號土地於65年2月3 日係由吳菊、吳金蓮、鄭連通、吳炳全、吳天發、吳旺鏌分別因繼承而取得應有部分1/2、1/12、1/6、1/12、1/12、1/12。鄭連通應有部分於66年間由陳東坡買受取得，吳金蓮應有部分由吳清助買受取得1/48，由江其火、江其清、江其信（下稱江其火等3 人）繼承取得應有部分各1/48）。吳炳全、吳天發應有部分於68年間由吳旺鏌買受取得。68年4月間起42-18地號土地之共有人為吳菊(應有部分1/2)、吳旺鏌（應有部分1/4）、陳東坡（應有部分1/6）、吳清助（應有部分1/48）、江其火等3人（應有部分3/48）。嗣吳菊之應有部分由吳彬誠、許文宏、許淑如於102年6月6日分割繼承取得應有部分各為1/4、1/8、1/8；吳清助之應有部分1/48於103年8月間由吳鄒瑞花繼承取得；陳東坡之應有部分1/6由陳福仁等7人於105年5月13日繼承，並為公同共有。原告則係於101年7月間向吳旺鏌買受取得系爭42-58地號土地應有部分1/4，於103年12月間向吳彬誠買受取得系爭42-58地號土地應有部分1/4，於105年5月間向陳福仁等7人買受取得系爭42-58地號土應有部分1/6，於105年8月間向許文宏、許淑如買受取得系爭45-58地號土地應有部分各1/8，於105年10月間向吳鄒瑞花買受取得系爭45-58地號土地應有部分1/48，現為系爭42-58地號土地之共有人，應有部分45/48，有新北市瑞芳地政事務所檢送本院系爭42-58地號土地登記簿及新北市地籍異動索引在卷可稽，而如附圖所示未辦保存登記之系爭建物係被告蕭吳素蘭於103年7月7日向吳鳳嬌、吳鳳妹購買取得，亦有讓渡書在卷可憑，且系爭地上物被告均具有事實上處分權，系爭地上物占用系爭42-58 地號土地之事實，並經本院依職權履勘現場並囑託新北市瑞芳地政事務所派員於108年6月28日會同至現場勘驗測量屬實，製有勘驗測量筆錄、現場照片及新北市瑞芳地政事務所108年7月22日函附108年6月27日瑞土測字524 號土地複丈成果圖在卷可稽（詳本院卷二第301-317頁、第451頁

），且為被告所不爭執，自堪信為真實。惟被告否認為無權占有，並以前揭情詞置辯，是本件應審究之事項厥為：㈠系爭建物與系爭42-58地號土地間是否成立不定期租賃關係？原告請求被告拆除如附圖所示之系爭地上物，並將占有之上開土地騰空返還予原告及其他共有人，有無理由？原告得否請求被告給付相當租金之不當得利？得請求之金額為何？茲析述如后：

㈠首查，被告雖辯稱系爭建物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，固提出新北市政府108年5月8日新北府文資字第1072240055 號函為證。惟新北市政府已於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，有該函文在卷可按（詳本院卷二第495頁），是被告此部分抗辯已不可採。先予敘明。

㈡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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅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號判決、72年度台上第1552號判決）。又建物之事實上處分權（類似所有權權能之集合）與建物坐落基地之使用權利，在法律上，乃屬個別獨立之權源，是被告縱已依法取得系爭建物之事實上處分權，然此並不代表被告即可合法享有占有使用「系爭建物坐落基地」之權利。且按租用基地建築房屋之法律關係，前經最高法院作成43年台上字第479 號、48年台上字第227號、52年台上字第2047 號等判例，嗣於88年民法債編修正時增訂第426條之1規定，賦予基地租賃契約物權化之效力，則無論修法前後均有基地租賃契約物權化

之適用。惟前揭最高法院判例或民法規定之適用，均以「租用基地建築房屋」此一要件存在為前提，此乃賦予物權化效力之當然解釋。本件被告抗辯系爭42-58 地號土地係基於與原告之前手地主間不定期租賃關係而占用使用，有給付租金予原告之前手地主，非無權占用云云，惟為原告所否認，是本件首應究明系爭42-58 地號土地與系爭建物間有無存在一合法有效之基地租賃關係。次按「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」，為98年民法物權編修訂前民法第820條第1項所明定。又共有土地之出租，為共有物管理行為，依前揭規定，除契約另有訂定外，自應由共有人全體共同為之，如共有人中之一人擅將共有土地出租與他人，對其他共有人不生效力（最高法院92年度台上字第1734號裁判要旨參照）。本件就被告提出65年起之領據辯稱對系爭42-58地號土地存在有不定期租賃關係，應適用98年修正前之民法第820條第1項規定，是尚應審認於租用共有土地建築房屋，是否經全體共有人之同意，而成立合法有效之基地租賃關係。查：

⑴被告雖提出原告之前手曾簽立之系爭領據數紙（詳本院卷一第117-159 頁），並聲請傳訊證人吳旺鏌、吳彬誠等為證據方法，欲佐其說，然除系爭領據並非由土地共有人全體簽名或蓋章，其具名之人，是否有權出租土地收取租金，已非無疑外，本院依被告聲請於108年7月16日言詞辯論期日傳訊於69年、75年、80年、85年、90年、92年、96年領據領收人或受款人處簽名或蓋章之吳旺鏌及於103年之立據人吳彬誠2人到庭作證，渠等並未到庭，而觀諸被告提出之系爭領據中，多紙領據明顯重覆(如本院卷一第119頁與121頁、第131頁與133頁、第135頁與137頁、第143頁與第145頁、第145頁與第147頁、第147頁與第149頁、第149頁與第151頁、第153頁與第155頁、第156頁及第157頁與第159頁），且本院卷一第153頁與第157頁吳旺暮於96年6月16 日蓋章之領據，竟均係計收90年度之土地使用費，而金額部分書寫方式，又是一為「

壹仟伍百元」、一為「一仟伍百元」，受款人吳旺鏌所蓋用之印章亦不相同，顯係在不同時間所製作。另103年7月7 日吳鳳嬌、吳鳳妹已將系爭建物出售予被告蕭吳素蘭，然本院卷一第157頁103年8月24 日由吳彬誠蓋章之領據上，卻仍記載其父母（吳金水）吳林雪，令人就系爭領據之實質真實性，無一不啟疑竇。再者，被告提出之系爭領據中70年、72年、73年、74年、75年、76年、81年、82年、83年、84年、85年、86年、87年、89年、90年、91年、92年、93年、95年、96年、97年、99年及103 年均僅提及「土地使用費」「使用費依照地價稅調整之」，並未提及任何關於租賃契約或「租金」之用語及系爭土地之地號，彰顯領據領受款人向吳金水、吳林雪收取使用土地對價之名目係「土地使用費」，而非「租金」，縱65年、66年、69年、73年、77年、80年、88年之領據上有「土地使用租金」或「建地租金」字樣，亦僅能證明吳林雪或吳金水有給付土地使用租金或建地租金予吳菊、吳旺鏌、陳自在、江保全等人之事實，然陳自在、江保全自始均非系爭42-58 地號土地之共有人，其等收取之「建地租金」與系爭42-58 地號土地又有何干係？鑑於關於土地使用之事宜，若未訂立相關之物權契約（如設立地上權）或債權契約（如租賃、借貸），甚難證明使用之合法性，是若謂被告之前手吳林雪、吳金水與系爭42-58 地號土地之某位前任地主就系爭占用土地之使用，僅以上開未載明確定使用土地範圍、使用土地之地號之領據作為租賃之約定，實有違常情。另單純之沈默，非有具體事實證明不能謂為默示之同意，被告以繼受前手承租使用系爭占有部分迄今，未見爭42-58 地號土地任一共有人主張拆屋還地為由，實不足作為系爭42-58地號土地共有人全體同意將系爭42-58地號土地出租收取租金之證明，上開文書證據當不足說明系爭建物與系爭42-58 地號土地有何關涉，自無從資為被告之前手屋主有與原告之前手地主就系爭42-58 地號土地成立不定期租賃關係之徵憑。

⑵被告雖又聲請本院傳訊出售系爭建物予被告蕭吳素蘭之吳鳳嬌，欲證明其父母吳金水、吳林雪確有給付土地租金予地主乙事，然考量吳鳳嬌僅係交付系爭領據予被告之人，並非在場親聞親見當時承租之內容（含租金、租期、土地位置與面積等條件）之人，無法具體證明租賃契約之內容，況觀諸吳鳳嬌與被告蕭吳素蘭於103年7月7日簽訂之讓渡書（詳本院卷一第115頁），並無任何隻字片語提及系爭建物對所坐落之系爭42-58地號土地與地主間成立有「土地租賃契約」及每年應付之「土地租金」金額，本院乃予否准。酌以被告於103年7月7日取得系爭建物之事實上處分權後，迄至本件言詞辯論終結前，亦未能提出任何證據證明其曾向系爭42-58地號土地之共有人支付任何土地租金，被告就此租賃權之存在，既無法舉證以實其說，則被告以此租賃權，再抗辯基於買賣不破租賃原則，原告不得主張被告無權占有云云，即乏有據。

⑶被告復以原告在購買時土地買賣契約書(下稱私契書)上已記載並約定地上物之占用原因及後續如何處理為由，聲請本院命原告提出私契書（本院未予允准），嗣被告乃據原告在本院另案（107年度基簡字第865號）中提出之私契書，以原告與許文宏、許淑如間之私契書上記載有「現況地上物所有責任義務由甲方（指原告）承受」文字（詳本院卷二第402、408頁），欲佐證系爭建物對系爭42-58地號土地具有不定期租賃關係，然該私契書除僅能代表原共有人之一吳菊外，在私契書同頁面之第6條第2項亦規定「乙方（指許文宏、許淑如）應自行通知本出售標的之優先承購人，並確認優先承購人確已放棄其優先購買權，如有他人主張權利，概由乙方自負一切法律責任」，而土地之承租人即屬該條優先承購人之一，顯見上開「地上物所有責任義務」當係指得主張優先承購權關係以外之責任義務，其契約條款之約定始不致相互扞格。酌以原告於歷次向系爭42-58地號之共有人買受系爭42-58地號土地應有部分，委託專業地政士辦理所有權移轉登

記時，專業地政士均係在土地登記申請書備註欄記載「本案土地係自用並無出租他人・・・如有不實願負法律責任」「本案出賣土地並無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。」「本案出賣土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。」，並蓋有買賣雙方（包括許宏文、許淑文)之印章（詳本院卷二第87、101、109、127、137頁），均無法支持被告所指上開私契書上所載之「地上物所有責任義務」係指「存在不定期租賃關係」之說法。是被告辯稱系爭建物就系爭42-58地號土地存在有不定期租賃關係，實不足採。

㈣準此，被告既未能舉證證明其有權占有使用系爭42-58 地號土地，則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，請求被告拆除系爭地上物，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。

㈤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。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107年10月31日止，暨自107年11月1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，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。又系爭土地之公告地價105年、106年每平方公尺680元，107年每平方公尺均為680 元，有地價查詢資料附卷為憑，系爭地上物占用系爭42-58 地號土地之面積為213平方公尺（143㎡＋15㎡＋55㎡），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5%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107年10月31 日止依上開方式計算之相當租金不當得利1萬0,745 元【計算式：680元x 80%× 213平方公尺x年息5%× 427/365× 45/48＋660元x 80%× 213 平方公尺x年息5%× 304/365× 45/48)＝10,745 元，元以下四捨五入，下同】，及自107年11月1日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告439元【計算式：660元x 80%× 213平方公尺x年息 5%÷ 12月x 45/48＝439元】，即無不合。

㈣綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821 條之規定，起訴請求被告將如附圖所示編號A系爭建物（面積143平方公尺）、編號B鐵皮屋（面積15平方公尺）、編號C庭院（面積55平方公尺）拆除，將占有之土地返還予原告及其他共有人，並給付原告1萬0,745元，及自107年11月1日起至返還前項土地之日止，按月給付原告439 元，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，於法無據，應予駁回。

五、本判決第二項所命給付之金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事庭法　官　林淑鳳

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，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，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　　8　　月　　30　　日

書記官　陳櫻姿