

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴更一字第5號

原告 大佳開發建設有限公司

法定代理人 黃巧萱

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告 柯瑞忠

追加被告 柯國揚

柯淑芬（兼吳畝之承受訴訟人）

柯文彬（兼吳畝之承受訴訟人）

柯淑娟（兼吳畝之承受訴訟人）

柯奇樹（兼吳畝之承受訴訟人）

陳湘庭

柯立均

柯寓騫

柯富程

兼 上十人

訴訟代理人 柯信華

追加被告 柯瑞發

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第216號發回更審，本院於民國111年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、核定被告所有如附圖（即彰化縣和美地政事務所收件日期文號109年10月30日和土測字第1786號土地複丈成果圖）所示編號A建物，占用原告所有彰化縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖所示編號A部分之租金，如附表「核定租金」欄所

示。

二、被告應依附表「租金給付期間」欄所示期間，連帶給付原告如附表「核定租金」欄所示金額。

三、本判決第二項所命給付，於原告以附表「假執行擔保金額」欄所示金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表「免為假執行預供擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

四、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之1，餘由原告負擔。

理 由

壹、程序方面（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓名）：

一、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者，不在此限。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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。原告起訴時聲明：柯瑞忠應將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，如起訴狀附圖所示A部分，面積184平方公尺之磚造建物拆除，並將該占用部分之土地返還與原告（更審前本院卷第9頁）。嗣後於本件更審前第二審（臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第216號案件）中追加柯國揚、柯淑芬、柯文彬、柯淑娟、柯奇樹、陳湘庭、柯立均、柯寓騫、柯富程、柯信華、柯瑞發、吳畝（於民國111年5月27日死亡，詳後述）為被告。經發回更審後，原告追加聲明並補充、更正事實上之陳述為：(一)先位聲明：被告應將坐落系爭土地上，如本判決附圖所示編號A部分，面積189.89平方公尺之磚瓦造建物（下稱系爭建物）拆除及遷出，並將該占用部分之土地返還與原告；(二)備位聲明：1.核定被告就其所有系爭建物占有系爭土地，每月租金為新臺幣（下同）95,000元；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至兩造間基地租賃

01 契約關係消滅之日止，按月連帶給付原告95,000元（本院
02 卷第95至97頁）。經查就原告追加先位聲明關於遷出部分
03 及備位聲明，其基礎原因事實均係系爭建物坐落系爭土地
04 有無及其占有權源為何；是原告以上訴之追加，經核與民
05 事訴訟法第255條第1項第2款等規定相符，應予准許。至
06 於原告先位聲明變更系爭建物占用系爭土地之面積為
07 189.89平方公尺部分，核屬補充或更正事實上之陳述，而
08 非訴訟標的之追加或變更，於法無不合，併此敘明。

09 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
10 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。民事
11 訴訟法所定得承受訴訟之人於得為承受時，應即為承受之
12 聲明，又他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴
13 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造。民事訴
14 訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。查吳畝
15 於本件繫屬後之111年5月27日死亡，其繼承人為柯淑芬、
16 柯文彬、柯淑娟、柯奇樹（下稱柯淑芬等4人）等情，業
17 據原告提出繼承系統表、被繼承人及繼承人之戶籍謄本為
18 憑（本院卷第73至85頁）。原告則依民事訴訟法第175條
19 具狀聲明柯淑芬等4人承受訴訟，並經渠等訴訟代理人柯
20 信華當庭收受繕本（本院卷第69頁），經核並無不合，應
21 予准許。

22 三、本件追加被告柯瑞發經合法通知，無正當理由未於言詞辯
23 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
24 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、兩造陳述：

26 一、原告主張：

27 (一)伊於108年3月20日以買賣為登記原因，自柯奇樹、柯淑
28 芬、訴外人賴淑琴、賴淑雅取得系爭土地之所有權，權利
29 範圍為系爭土地全部。詎被告未經伊及伊之前手同意，擅
30 自於附圖所示編號A部分搭建系爭建物，無權占用系爭土
31 地面積達189.89平方公尺，是伊自得依民法第767條第1項

規定請求被告拆除系爭建物並遷出，及返還占用部分之土地。

(二)伊否認被告抗辯關於：兩造間就系爭建物與所占用之系爭土地間，存在民法第425條之1第1項規定之推定基地租賃法律關係等語。縱本院認為兩造間確有民法第425條之1第1項規定適用，惟依此規定所成立之基地租賃關係，係以建築物存在為前提，苟該建築物滅失或不堪使用，其租賃關係即歸於消滅。經查系爭建物為磚瓦造之1層平房，為訴外人柯萬傳於40年間所興建，其後輾轉由被告繼承取得所有權，是系爭建物屋齡已逾70年，遠出過行政院經濟部所頒之固定資產耐用年數表所訂之最長耐用年限35年，自建材及建築安全性角度以觀，早已因老舊不堪使用。況且系爭建物曾於80年間遭遇火災毀損，柯瑞忠因此僱工拆除系爭建物屋頂之屋瓦、部分牆壁及門窗，並於原址新建鐵皮浪板之屋頂，增加系爭建物高度，且於室內地板、牆面均鋪設磁磚，是系爭建物於斯時起顯已不能遮風蔽雨而喪失房屋之經濟效用，此觀柯瑞忠改建系爭建物之事實甚明。

(三)退步言，若本院認為兩造間就系爭建物與所占用之系爭土地，仍存在推定租賃法律關係，則伊自得請求系爭建物占用系爭土地之租金。因兩造就租金不能協議，參以系爭土地面積達1571.6平方公尺，位於伸港鄉鬧區，鄰近大同國小、福安宮等設施，商業活動頻繁，交通及生活機能堪稱良好，每月租金應核定為95,000元（以系爭土地每坪公告現值之11%及全部面積1571.6平方公尺為計算基礎），是伊依民法第425條之1第2項及推定租賃法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至兩造間推定租賃法律關係消滅之日止，按月連帶給付95,000元，爰提起本件訴訟等語。

(四)並為先、備位聲明如下：

1.先位聲明：(1)被告應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除

01 及遷出，並將該占用部分之土地返還與原告；(2)願供擔
02 保，請准宣告假執行。

03 2.備位聲明：(1)核定被告就系爭建物占用系爭土地，每月
04 租金為95,000元；(2)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至
05 兩造間基地租賃契約關係消滅之日止，按月連帶給付原
06 告95,000元；(3)願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告辯稱：

08 (一)系爭土地原為柯萬傳所有，而系爭建物亦為其於40年間所
09 興建，並無原告所指未經系爭土地所有權人同意擅自興建
10 系爭建物等情，是於40年間柯萬傳自地自建時，即符合民
11 法第425條之1第1項規定，系爭建物占用系爭土地有合法
12 權源，原告請求伊拆屋還地及遷出並無所憑。

13 (二)系爭建物為訴外人即系爭建物原所有人柯瑞玉（柯萬傳之
14 繼承人之一，現已死亡）於80餘年間出資修繕，原告容有
15 誤認。又原告主張伊不得修繕系爭建物，與常情不符，蓋
16 柯瑞玉出資修繕系爭建物時，原告根本尚未取得系爭土地
17 之所有權，且民法第425條之1第1項規定未有「禁止修
18 繕」之明文。而系爭建物現屋況良好，是兩造間推定租賃
19 法律關係應繼續存在。

20 (三)況且原告於購買系爭土地時，未依法通知伊是否購買系爭
21 土地或出售系爭建物，違反公平正義與誠信原則，自不得
22 請求伊拆屋還地及遷出。

23 (四)又自系爭建物步行至附近金融機構、醫療院所或市場均需
24 花費數十分鐘，且周圍大眾運輸不發達，每日公車客運班
25 次不多，並無原告所主張生活機能良好一事。再經伊訪查
26 附近基地租賃租金行情結果，第三人租用基地建築工廠營
27 利，約定每月每坪租金僅50元。系爭建物為伊祖厝，係供
28 自住而非供營利使用，復衡以原告未依法通知伊承購系爭
29 土地或出售系爭建物，違法在先，核定租金應以每月每坪
30 不逾50元為適當等語。

31 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利

01 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 參、不爭執事項（本院卷第66至67、159、248至250頁，並依本
03 判決論述方式修正之）：

04 一、系爭土地原為柯萬傳所有，柯萬傳死後經繼承、買賣等輾
05 轉移轉方式，現為原告所有。相關移轉過程如下：

06 (一)柯萬傳於36年6月1日因土地總登記為系爭土地之所有權
07 人，權利範圍為系爭土地全部，嗣於59年2月26日死亡(本
08 院卷第191頁)。自59年2月26日起至65年6月30日止，系爭
09 土地由柯曾猜、柯瑞南、柯瑞玉、柯瑞忠、柯瑞碧、柯瑞
10 發（下稱柯曾猜等6人）共同共有(更審前本院卷第63
11 頁)。

12 (二)柯瑞玉、柯瑞忠、柯瑞碧、柯瑞發（下稱柯瑞玉等4人）
13 於65年6月30日因分割繼承登記為系爭土地之所有權人，
14 應有部分各1/4(本院卷第191、193頁)。

15 (三)柯瑞碧於85年5月23日死亡，由柯清山（即被告柯立均，
16 更審前本院卷第97頁）於86年3月7日因分割繼承取得柯瑞
17 碧之應有部分1/4(本院卷第195頁)。

18 (四)王柯月香分別於88年5月19日、88年6月10日以買賣為原
19 因，取得柯瑞發、柯清山之應有部分(各1/4)，合計取得
20 系爭土地之應有部分1/2(本院卷第195頁)。

21 (五)柯瑞玉於90年2月23日死亡，由柯文彬、柯奇樹於93年8月
22 4日因分割繼承取得柯瑞玉之應有部分1/4（本院卷第207
23 頁）。

24 (六)柯文彬於99年1月6日以買賣為原因移轉登記與柯淑芬。
25 （本院卷第211、213頁）

26 (七)柯王月香於103年3月18日以買賣為原因將應有部分1/2移
27 轉與賴淑琴(本院卷第217頁)。

28 (八)柯瑞忠於103年9月19日以買賣為原因將應有部分1/4移轉
29 與林周錦花。林周錦花於106年7月28日以買賣為原因將應
30 有部分1/4移轉與賴淑雅(本院卷第219頁)。

31 (九)原告於108年3月20日以買賣為原因自柯奇樹、柯淑芬(2人

01 合計應有部分1/4)、賴淑琴(應有部分1/2)、賴淑雅(應有
02 部分1/4)取得系爭土地所有權，權利範圍為系爭土地全部
03 (本院卷第219、221頁)。

04 二、系爭建物係未辦保存登記建物，為柯萬傳所興建。柯萬傳
05 死亡後，繼承人為被告(另繼承人本有吳畝，然吳畝於11
06 1年5月27日死亡，繼承人為柯淑芬等4人)。

07 三、系爭建物除柯瑞忠居住、使用外，其餘被告一年中亦會不
08 定期前往居住。

09 四、系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分面積189.89平方
10 公尺。

11 五、系爭建物於80餘年間曾發生火災，屋頂等處遭損害，由柯
12 瑞玉出資修繕。

13 肆、本院之判斷：

14 一、先位聲明部分：

15 原告先位聲明主張被告公同共有之系爭建物無權占用系爭
16 土地，應將坐落系爭土地上之系爭建物拆除及遷出，並將
17 該占用部分之土地返還與原告等語，為被告所否認，並以
18 前揭情詞置辯，是本件爭點與應審究者，茲分述如下：

19 (一)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項
21 前段、中段定有明文。次按以無權占有為原因，請求返還
22 所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭
23 執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之
24 事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係有正當權源
25 之事實證明之；如不能證明，則應認原告之請求為有理由
26 (最高法院72年度台上字第1552號判決、第2516號判決、
27 85年度台上字第1120號判決參照)。經查系爭土地為原告
28 所有，系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分面積
29 189.89平方公尺等情，為兩造所不爭執(參不爭執事項
30 一、四)。從而被告以兩造間存有民法第425條之1法定租
31 賃關係為抗辯，自應就該正當權源之事實證明之。

01 (二)系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分，自65年6月30日
02 起，推定柯曾猜等6人與柯瑞玉等4人間存在租賃法律關係
03 （下稱系爭租賃關係）：

04 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地所
05 有權讓與他人，土地受讓人與讓與人間，推定在房屋得
06 使用期限內，有租賃關係，其期限不受第449條第1項規
07 定之限制，民法第425條之1第1項定有明文。該規定雖係
08 88年4月21日增訂，於89年5月5日始施行，且並無溯及之
09 效力，惟觀諸其立法理由既載明：「土地及房屋為各別
10 之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能
11 與土地分離而存在。故土地及其土地上之房屋同屬一人
12 所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
13 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，實務上見解（最
14 高法院48年度台上字第1457號判例、73年5月8日73年度
15 第5次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，應推
16 斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付
17 相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃，為杜爭議
18 並期明確，爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會
19 經濟利益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反
20 證外，推定有租賃關係…其租金數額本於契約自由原
21 則，宜由當事人協議定之。如不能協議時，始得請求法
22 院裁判之…」等語，足認民法第425條之1第1項規定，係
23 將最高法院48年台上字第1457號判例（判決）意旨及法
24 理予以明文化。若房屋及土地分離讓與之事實，係發生
25 於前開規定施行前，然其原因事實與上開判決意旨或法
26 理相符，應得以該判例或法理為基礎，推斷土地或房屋
27 之受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人間，
28 在房屋得使用期限內，具有租賃關係（最高法院105年度
29 台上字第1775號判決參照）。

30 2.經查柯萬傳於36年6月1日因土地總登記為系爭土地之所
31 有權人，權利範圍為系爭土地全部，嗣於59年2月26日死

01 亡，自59年2月26日起至65年6月30日止，系爭土地由柯
02 曾猜等6人公同共有；另柯瑞玉等4人於65年6月30日因分
03 割繼承登記為系爭土地之所有權人，應有部分各1/4。至
04 於系爭建物則由柯萬傳於40年間，在系爭土地上出資興
05 建，原始取得所有權；並於59年2月26日由柯曾猜等6人
06 因繼承取得而公同共有；其後經歷數次繼承，至今由被
07 告公同共有系爭建物等情，為兩造所不爭執（參不爭執
08 事項一（一）、（二）、二），堪信為真實。由上可知，系爭建
09 物及系爭土地原均為柯萬傳所有，柯萬傳於59年2月26日
10 死亡後，系爭建物及系爭土地均由柯曾猜等6人繼承而公
11 同共有，共有人數均相同。其後系爭土地經柯曾猜等6人
12 於65年6月30日為分割繼承登記，乃係各繼承人間就原屬
13 遺產之系爭土地潛在應繼分互相移轉，由柯瑞玉等4人取
14 得系爭土地之所有權，應有部分各為1/4；而就系爭建物
15 則未為遺產分割，仍由柯曾猜等6人維持公同共有狀態。
16 基此，柯曾猜等6人原所共有之系爭土地及系爭建物，已
17 因協議分割遺產結果，致生土地與房屋所有權分屬不同
18 人所共有之結果，就系爭建物占用柯瑞玉等4人所分得共
19 有之系爭土地如附圖所示A部分，即應存有系爭租賃關
20 係。對此原告亦主張：系爭建物占用系爭土地如附圖所
21 示A部分，自65年6月30日起，推定柯曾猜等6人與柯瑞玉
22 等4人間存在系爭租賃關係等語（本院卷第249頁），經
23 核與本院上開認定相符。

24 (三)系爭租賃關係不因系爭建物於80年間火災而消滅，嗣後柯
25 瑞玉出資修繕系爭建物，並已得系爭土地其餘出租人默示
26 同意：

27 1.按適用民法第425條之1規定時，自應審酌該房屋是否具
28 有相當之經濟價值；又其法定租賃期限，應解為至房屋
29 不堪使用時為止，至是否不堪使用，應以承租當時所建
30 房屋，是否得為通常使用判斷之；倘未經出租人同意而
31 改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，加重出

租人負擔，當非立法本旨所許（最高法院106年度台上字第1646號、104年度台上字第1576號判決參照）。亦即如承租人經出租人同意而為房屋建築結構之補強或修繕，既經租賃關係兩造合意，即無承租人單方不當加重出租人負擔之情事，此時應以得同意補強或修繕後之房屋狀態為準，以資判斷房屋將來不堪使用之時點，作為其法定租賃之期限。前揭說明於民法第425條之1增訂施行前所成立之推定租賃關係，亦應為相同之解釋。再按所謂默示之意思表示，除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外，倘單純之沉默，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，亦非不得謂為默示之意思表示（最高法院99年度台上字第790號判決參照）。

2. 查系爭建物於80年間發生火災，屋頂等處遭受損害，由柯瑞玉出資修繕等情，固為兩造所不爭執（參不爭執事項五），本件更審前復經臺灣高等法院臺中分院於110年8月18日會同兩造至現場勘驗系爭建物現況，勘驗結果略以：系爭建物正門上方約1米處之木架橫樑，呈現焦黑，顯示有燒過的痕跡，屋頂現已改成鐵皮屋頂；面對大門東側邊間之上方，屋頂仍保有舊有木造屋瓦之形式等語（更審前第二審卷第97至101頁）。是依上說明，僅能認定系爭建物正門上方橫樑因火災燻黑，及該處屋頂因火災受損，其餘各處均無火燒而損毀之跡，不能遽認系爭建物於80年間火災時已因主要結構燒燬而不堪使用。原告復未舉出何證據證明系爭建物因80年間之火災，受損達於不堪使用程度，無從為有利於原告之認定。

3. 又系爭建物於80年間火災後，由柯瑞玉出資修繕，修繕內容除系爭建物之屋頂外，並包含增設鋁門窗、將原先木造天花板更新為輕鋼架及矽酸鈣板、原先之水泥地板鋪設磁磚、更新浴室牆面、地板磁磚、洗手台、馬桶及衛浴設備，並為被告沿用至今等情，有原告提出系爭建

01 物之現在屋內外照片為證（本院卷第113至117頁），復
02 為兩造所不爭執（本院卷第158至159頁），堪以採信。
03 又參以系爭建物除柯瑞忠居住、使用外，其餘被告一年
04 中亦會不定期前往居住等情，亦為兩造不爭執於前（參
05 不爭執事項三）；另柯瑞忠於更審前第二審陳稱略以：
06 我姪子他們是清明節時候會回來拜拜等語（見更審前第
07 二審卷第99頁），對此原告並無爭執（本院卷第158
08 頁）。衡以被告中不乏柯萬傳之孫輩，既然孫輩於傳統
09 節日仍有前往系爭建物祭祖之習慣，依常情柯萬傳之子
10 輩亦應有於系爭建物祭祖之俗，柯萬傳之孫輩始沿襲舊
11 例至今；則柯瑞玉出資修繕系爭建物後，既經其餘系爭
12 土地之出租人即柯瑞忠、柯瑞碧、柯瑞發返回系爭建物
13 祭祖，且歷時數年均未見其等表示異議，自可推知柯瑞
14 玉於修繕系爭建物當時已得其餘系爭土地之出租人同
15 意。

16 (四)原告自108年3月20日起，承受其前手繼受自柯瑞玉等4人
17 之法定出租人地位；被告亦因繼承法律關係承受柯曾猜等
18 6人之法定承租人地位：

19 1.按土地與房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先
20 後出賣時，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用
21 土地，其法律關係之性質，應屬租賃，且不問其後為轉
22 讓土地或轉讓房屋，其土地所有權之承受人對房屋所有
23 人或房屋所有權之承受人對土地所有人，均繼續其原來
24 之法律關係（最高法院73年度第5次民事庭會議決議、87
25 年度台上字第1742號、80年度台上字第1998號判決參
26 照）。次按繼承人自繼承開始時，原則上承受被繼承人
27 財產上之一切權利義務，且分割遺產前，各繼承人對於
28 遺產全部為共同共有，此為民法第1148條、第1151條所
29 明定，該承受被繼承人財產上之一切權利義務者，不以
30 積極或消極財產為限，即為財產上之一切法律關係，若
31 非專屬被繼承人之地位、身分、人格為其基礎者，亦當

然移轉於繼承人承受（最高法院105年度台上字第2296號判決參照）。

2.查系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分，自65年6月30日起，推定柯曾猜等6人與柯瑞玉等4人間存在系爭租賃關係；及系爭建物於80年間火災後仍堪使用，並經柯瑞玉得其餘出租人同意後修繕等節，均經本院認定如前。準此，就系爭土地出租人地位言，依前揭說明，自65年6月30日起繼受取得系爭土地所有權之人，均應承受柯瑞玉等4人之法定出租人地位，故原告於108年3月20日自其前手取得系爭土地所有權時，亦承受其前手之法定出租人地位。另就系爭建物承租人地位言，被告為柯曾猜等6人之繼承人，柯曾猜等6人之法定承租人地位屬於財產上之權利義務，非專屬其等之地位、身分或人格，自應為繼承之標的，而為被告所繼承。是兩造間應有系爭租賃關係之存在無訛。

(五)系爭建物現仍具有相當經濟價值，系爭租賃關係應存續至系爭建物不堪使用為止：

系爭建物於80餘年間發生火災後由柯瑞玉修繕後至今之狀態，經原告提出系爭建物之現在屋內外照片為證，已如前述。觀前揭照片，系爭建物牆面為磚瓦造，鋁門外觀完整無異樣，門前有2根抵石子柱子，雖窗框及其上鐵欄裝置均為舊式樣式且牆面磚色顯示已有相當年代，然牆面、柱子均無明顯裂痕或縫隙；而系爭建物內之房間牆面僅有泛黃痕跡，其地板磁磚、牆面、天花板外觀均稱完整；又系爭建物內之浴室牆面及地板亦均鋪設磁磚，而無裂隙，堪認系爭建物並未喪失住宅之機能，可供人繼續居住，仍具有相當經濟價值。原告雖主張系爭建物屋齡已逾固定資產耐用年數表所訂之最長耐用年限35年云云，惟該表係財政部本於所得稅法第121條規定之授權所訂定，乃作為營利事業申報所得稅時提列折舊之參考資料，並據此核算所得數額，與房屋實際上是否仍堪遮風避雨而具有經濟價值，

01 係屬二事，系爭建物既經柯瑞玉出資修繕，其屋況均稱完
02 好，自難認為有何原告所稱不堪使用之情事。是系爭建物
03 於80年間未因火災而不堪使用，且應以柯瑞玉修繕系爭建
04 物後之房屋狀態，存續至系爭建物不堪使用為止，以決定
05 系爭租賃關係之期限自明。

06 (六)綜上，就系爭建物占用系爭土地如附圖所示A部分，兩造
07 間存有系爭租賃關係，亦即被告就其取得占有，係有正當
08 權源。從而原告先位聲明請求被告應將系爭建物拆除及遷
09 出，並將該占用部分之土地返還與原告等語，應無理由。

10 二、備位之訴部分：

11 承前，原告先位之訴既不應准許，應續而審酌其備位之
12 訴。原告備位聲明主張兩造間有系爭租賃關係，請求核定
13 每月租金95,000元，及被告至系爭租賃關係消滅之日止如
14 數連帶給付等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是
15 本件應審究者如下：

16 (一)兩造間系爭租賃關係應核定之每月租金數額：

17 1.按關於請求法院核定地租部分，其訴之性質，為形成之
18 訴；關於請求給付地租部分，其訴之性質為給付之訴，
19 為達訴訟經濟之目的，出租人固非不得同時提起上開形
20 成之訴及給付之訴，然出租人必先經法院核定地租數額
21 後，始得請求承租人給付租金（最高法院81年度台上字
22 第1385號判決參照）。又其推定租賃之範圍應以房屋占
23 有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附
24 屬地（如庭院、走道等）為限（最高法院110年度台上字
25 第2498號判決參照）。次按城市地方房屋之租金，以不
26 超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。上開規
27 定於租用基地建築房屋亦準用之。土地法第97條第1項、
28 第105條分別定有明文。當事人間約定之租金倘超過此限
29 制，其超過部分無請求權，且上開限制，係指房屋租金
30 之最高限額而言，非謂所有房屋租金均照申報價額年息
31 10%計算（最高法院43年台上字第392號、46年台上字第

855號、59年台上字第793號、68年台上字第3071號裁判參照）。又所謂土地價額係指法定地價而言。土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價。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。土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條前段亦分別定有明文。另基地租金之數額，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。

2.經查系爭土地使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，有土地登記公務用謄本附卷可稽（本院卷第31頁）。又系爭土地北面鄰近彰新路7段此東西巷幹道，交通便利；附近雖有小學、鄉公所、警察局分駐所及數間工廠，周遭土地仍多為農業使用，商業繁榮程度尚可等情，有原告所提之GOOGLE地圖空照圖存卷可憑（本院卷第107頁）。本院綜合上情，復斟酌被告主張系爭建物係供自住使用而非供營業等語，及被告訪查附近土地出租予第三人興建工廠營業，約定每月每坪租金為50元（本院卷第253頁）等一切情形，認兩造間系爭租賃關係之租金數額，應按系爭土地申報地價之8%計算，較為適當。是核定兩造間系爭租賃關係每月租金如附表「核定租金」欄所示金額。原告主張應以系爭土地之全部面積及公告現值之11%作為計算基礎，揆諸首揭說明，尚不足採。

(二)原告請求被告自110年11月19日起至系爭租賃關係消滅之日止，按月連帶給付如附表「核定租金」欄所示租金，為有理由：

1.按請求房屋所有人給付核定之租金者，其所得請求給付租金之期間，實務上向有「僅得請求自請求定租額之意思表示到達房屋所有人之日起算之租金」，及「得請求

自租賃關係成立時起算之租金」等見解之歧異，對此最高法院近期業經徵詢各民事庭意見後統一見解：土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院所定租金數額，得請求自「租賃關係成立時」起算之租金，非僅限於其請求法院定租金數額之意思表示到達房屋所有人之日以後之租金。按承租人自租賃關係成立時起，即有給付租金之義務，此於民法第425條之1第1項所定推定租賃關係亦然。依該規定，土地及其土地上房屋同屬一人所有，其後因移轉而異其所有人時，即推定於不同之房、地所有人間，成立土地租賃關係，自斯時起，承租人(房屋所有人)即有給付租金予出租人(土地所有人)之義務，僅因兩造間於此推定租賃關係成立時未有意思表示，事後復未能協議定租金數額，始按同法條第2項規定，由法院以判決定之，替代當事人成立契約時應互相一致之意思表示。租賃關係既非於當事人請求核定租金數額時方成立，租金給付義務亦非於斯時始發生，法院判決主文，自得於「推定租賃關係成立後」，當事人聲明之期間範圍內，宣示其租金數額，並命房屋所有人給付該期間之租金，尚不以自起訴狀(載明請求核定租金數額之旨)繕本送達房屋所有人後之期間為限(最高法院110年度台上字第3013號判決參照)。

2. 查原告固得請求自系爭租賃關係成立時起算之租金，惟實際請求金額仍應視原告聲明之期間範圍而定，已如前述。稽之原告於更審前第一審僅列柯瑞忠為被告，於更審前第二審方追加其餘被告，更審發回後原告始於本院追加備位之訴聲明：請求被告自起訴狀送達翌日起算之租金等語，核諸前開聲明所稱之「被告」，係指公同共有系爭建物之所有被告，並非單指柯瑞忠一人；並考量本件被告屬數人負同一債務而其給付不可分之法律關係(詳後述)等情，故不應單以起訴狀送達柯瑞忠之翌日起算，而應以原告於更審前第二審追加其餘被告之繕本

01 最後送達被告之翌日起算為妥，亦即以送達柯瑞發翌日
02 即110年11月19日起算（該狀於110年11月8日寄存送達
03 派出所，見更審前第二審卷第179頁，依民事訴訟法第
04 138條第2項規定及最高法院94年度第1次庭長、法官會
05 議決議，自同年11月9日起算，至同年11月18日發生寄
06 存送達效力）。

07 3.又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺
08 產全部為公同共有，民法第1151條定有明文。承租權為
09 財產權一種，應由全體繼承人共同繼承而為公同共有，
10 所負租金給付義務乃公同共有債務，無從依應繼分比例
11 分擔，各債務人係就全體債務負責，而非部分負責，屬
12 數人負同一債務而其給付不可分之情形，應依民法第
13 292條規定，準用連帶債務之規定，是全體繼承人就分
14 割遺產前積欠之租金，應負連帶給付之責。查原告請求
15 被告給付租金，係於柯曾猜等6人死亡後所生之債務，
16 係屬被告繼承柯曾猜等6人法定承租人地位後所生之債
17 務，於遺產分割前，應由繼承人全體人所公同共有，而
18 為不可分債務，依前揭說明，被告就分割遺產前積欠之
19 租金，應負「連帶」給付之責。從而原告請求被告如數
20 連帶給付如附表「核定租金」欄所示租金，於法有據，
21 自應准許。

22 伍、綜上所述，原告先位之訴請求被告拆屋還地，非有理由，不
23 應准許。備位之訴請求被告自110年11月19日至系爭租賃關
24 係消滅之日止，按月連帶給付如附表「核定租金」欄所示租
25 金，核屬正當，應予准許。逾此部分之請求，非有理由，不
26 應准許。又按訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理
27 由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之
28 判決；對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴
29 之意旨（最高法院83年度台上字第787號判決參照），故本
30 件原告先位之訴全部敗訴及備位之訴一部敗訴部分，記載於
31 主文第4項前段併予駁回之。

陸、兩造均陳明願供擔保，各聲請宣告准予假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回（如主文第4項後段所示）。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所舉證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

捌、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 19 日
民事第一庭 法 官 徐沛然

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 112 年 1 月 31 日
書記官 游峻弦

附表

租金給付 期間	申報 地價	核定租金	假執行擔 保金額	免為假執 行預供擔 保金額
110 年 11 月 19 日至 110 年 12 月 31 日	704 元 / 平 方 公 尺	每月891元（計算 式：704元/平方公尺 ×8%÷12月×189.89平 方公尺=891元，元 以下四捨五入，下 同）	每月297元	每月891元
111年1月 1 日 至 租	744 元 / 平 方 公 尺	每月942元（計算 式：744元/平方公尺	每月314元	每月942元

(續上頁)

01

賃關係消 滅之日止		$\times 8\% \div 12 \text{月} \times 189.89 \text{平方公尺} = 942 \text{元}$		
--------------	--	--	--	--

02

註：申報地價以公告地價80%為準（本院卷第257頁）

03

附圖：彰化縣和美地政事務所收件日期文號109年10月30日和土

04

測字第1786號土地複丈成果圖。