

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度朴簡字第208號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 朱篤錕
訴訟代理人 洪海峰律師
被 告 李子龍
李欲豐
周李秀卿
翁李秀梅

0000000000000000

楊桂花
李志嶸
李宜蓁
李嘉珠
李嘉榕
李昇融
李孟樺
李文白
李文平
李秋眉
李聰男
李東寶
呂李秀娥
蔡李秀雲
蕭智仁
蕭智中
蕭妙朱
蕭清風

上 一 人
法定代理人

蕭彤恩

住○○市○○區○○路0段000○○號00
樓

被 告 蔡蕭秀雀

01 曾國珍
02 陳曾墜
03 吳曾金鳳
04 曾華仁
05 曾華儀
06 黃文煌兼黃文助之承受訴訟人

07 0000000000000000
08 黃博彥

09 0000000000000000
10 黃馨儀
11 黃馨茹

12 0000000000000000
13 黃莊鼎
14 黃莊性
15 黃素密
16 黃素敏

17 上列當事人間請求酌定租金事件，本院於民國113年11月7日言詞
18 辯論終結，判決如下：

19 主 文

- 20 一、核定被告共有門牌號碼嘉義縣○○鎮○○里○○○00號建
21 物，占有原告所有坐落嘉義縣○○鎮○○段0000地號土地如
22 附圖所示代號A部分面積74.39平方公尺，自民國112年12月3
23 1日起至法定租賃關係終止日止，每月應付租金為新臺幣243
24 元。
- 25 二、被告應自民國112年12月31日起至法定租賃關係終止日止，
26 按月連帶給付原告新臺幣243元。
- 27 三、原告其餘之訴駁回。
- 28 四、訴訟費用由被告連帶負擔百分之70，餘由原告負擔。
- 29 五、本判決第2項得假執行。

30 事實及理由

31 壹、程序部分

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
03 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
04 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟
05 法第168條、第175條分別定有明文。本件原告於起訴後，被
06 告黃文助於民國113年5月24日死亡(見本院卷第139頁)，其
07 子、孫均拋棄繼承，其兄弟即被告黃文煌為次順位繼承人，
08 業經本院調閱拋棄繼承卷宗確認無訛，是原告依民事訴訟法
09 第175條第2項規定，具狀對黃文助之繼承人黃文煌聲明承受
10 訴訟，於法有據，應予准許。

11 二、除被告李子龍、楊桂花、李志嶸、李宜蓁、李嘉榕外，其餘
12 被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
13 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
14 辯論而為判決。

15 貳、實體部分

16 一、原告主張：

17 (一)原告所有嘉義縣○○鎮○○段0000地號土地(下稱系爭土
18 地)，遭被告以門牌號碼嘉義縣○○鎮○○里○○○00號建
19 物(下稱系爭建物)占有如112年5月22日嘉義縣朴子地政事務
20 所複丈成果圖(下稱附圖)所示代號A部分面積74.39平方公
21 尺，系爭建物係由訴外人即被告之被繼承人李朝宗、李三賢
22 所起造，並由被告因繼承共同共有取得事實上處分權，又兩
23 造間就占用系爭土地部分存在法定租賃關係，業經鈞院以11
24 1年度朴簡字第229號(下稱前案)判決認定在案，因系爭土
25 地附近有小學、公園，並鄰近西濱快速道路、省道台17縣及
26 布袋市區，居住環境交通便利，生活機能良好，故按公告地
27 價年息百分之10計算，而當期申報地價為每平方公尺新臺幣
28 (下同)560元，則每月租金為347元(計算式： $560 \times 74.39 \times 0.1 \div 12 = 347$ ，元以下四捨五入)。

30 (二)爰依民法第425條之1之規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
31 核定被告就其有事實上處分權之系爭建物，占有原告所有系

01 爭土地如附圖所示面積74.39平方公尺，自起訴狀送達被告
02 翌日起至法定租賃關係終止日止，每月租金為347元。(二)被
03 告應自起訴狀送達被告翌日起至法定租賃關係終止日止，按
04 月連帶給付原告347元。

05 二、被告方面：

06 (一)李子龍、李欲豐均以：我們有稅籍也繳稅，系爭建物係合法
07 之建物，並非侵占原告之系爭土地，系爭建物為李欲豐所有
08 並居住使用。系爭建物附近沒有商家，買東西需至布袋新塭
09 區等語抗辯。

10 (二)蕭妙朱、蕭清風均以：經向自來水公司查詢申請用水時間為
11 67年1月12日，李朝宗當時已屆88歲，高齡又行動不便，且
12 於申請時間2個月後死亡，可知系爭建物不可能由李朝宗起
13 造，原告僅憑李三賢家族藉李朝宗名義向自來水公司之申請
14 紀錄即認為系爭建物為李朝宗與李三賢先後起造，違背事實
15 經驗法則，應認係李三賢及後嗣為居住目的於45年建造系爭
16 建物並占用至今，與李朝宗無直接關聯，被告從未因繼承公
17 同共有取得系爭建物事實上處分權，且李子龍、李欲豐均已
18 表明系爭建物為李欲豐所有並占有使用中，應有自認之效
19 力，與李朝宗後嗣旁家族成員無關等語抗辯。

20 (三)楊桂花、李志嶸、李宜蓁、李嘉榕：我們72年就沒有居住在
21 系爭建物，東西也沒有放在那裡等語抗辯。

22 (四)其餘被告均未於言詞辯論期日到庭表示意見或提出書狀為任
23 何聲明或陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭建物占有原告所有系爭土地如附圖所示代號A
26 部分面積74.39平方公尺乙節，有附圖可證，且為被告所不
27 爭執，堪信原告主張為真。

28 (二)按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
29 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
30 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
31 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要

01 爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不
02 得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高
03 法院99年度台上字第1717號判決要旨參照）。經核前案原告
04 依民法第767條、第179條規定，請求被告(及部分非本案被
05 告)就系爭建物代號A部分面積74.39平方公尺拆屋還地，並
06 給付相當於租金的不當得利，故「被告是否為系爭建物的所
07 有人或事實上處分權人」乃前案的重要爭點。而該確定判決
08 就此重要爭點，本於兩造辯論結果為判斷，作出如下判斷：
09 「依本院於勘驗期日所見，系爭建物編釘之門牌為嘉義縣○
10 ○鎮○○○00號，其電表之用電電號為00-0000-00；而前開
11 水籍基本資料、用電資料所列用水、用電地址為嘉義縣○○
12 鎮○○里00號，李三賢申請之電號為00000000000，未臻一
13 致。惟參酌被告李欲豐、李東寶之戶籍資料，其等均設籍在
14 嘉義縣○○鎮○○里○○○00號，可見前揭用水、用電地
15 址，省略郭岑寮，實際上與系爭建物編釘之門牌同一；又台
16 電公司電號係以11個數字碼組成，表現形式為XX-XX-XXXX-X
17 X-X即區碼2碼-營業區2碼-戶號4碼-分號2碼-檢算號1碼，可
18 見系爭建物之電號省略區碼2碼、檢算號1碼，實際上與李三
19 賢申請之電號同一。其次，依前開戶籍謄本、用電資料，李
20 三賢為李朝宗之子，李三賢於45年間申請用電，李朝宗於67
21 年間申請用水，另被告李子龍辯稱系爭建物屬於三合院之一
22 部，三合院之護龍坐落同段1092、1093地號土地，由訴外人
23 許修裕等人取得，李加君為被告李子龍三叔公之子，為節省
24 水費，曾向台水公司另行申請用水一節，為原告不爭執，則
25 綜合上情，應認為系爭建物為李朝宗、李三賢父子先後接續
26 起造，並依民法第1148條第1項前段、第1151條規定，由第1
27 組、第2組被告（即本案被告）因繼承共同共有取得系爭建
28 物之事實上處分權。原告主張系爭建物為李朝宗、李三賢起
29 造，而由第1組、第2組被告因繼承共同共有取得事實上處分
30 權，堪信為真」等語，業經本院調閱前案卷宗予以查明。而
31 上開確定判決就此等重要爭點所為判斷，並無顯然違背法令

01 情形，且被告亦未能提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，本
02 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，前案之確定
03 判決就上述重要爭點所為判斷，自具有「爭點效」，被告於
04 本件不得再為爭執而為相反之主張，本院亦不得作相異之判
05 斷。是部分被告抗辯渠等未因繼承公同共有取得系爭建物事
06 實上處分權乙節，自非可採。

07 (三)民法第425條之1規定之審酌：

08 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
09 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
10 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
11 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
12 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
13 額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定
14 有明文。經查，依土地異動索引，系爭土地原為國有，於93
15 年3月1日以買賣為原因登記為李欲豐所有，再於102年2月21
16 日以拍賣為原因登記為原告所有。又系爭建物為李朝宗、李
17 三賢父子先後接續起造，於原告取得系爭土地所有權以前業
18 已存在，而李欲豐為李朝宗之孫、李三賢之子，是原告取得
19 系爭土地所有權以前，系爭土地為李欲豐所有，系爭建物為
20 李欲豐公同共有，所有權同屬一人，系爭土地嗣由原告拍賣
21 取得時，當有民法第425條之1規定之適用，而被告為李朝
22 宗、李三賢之全體繼承人，故推定兩造間在系爭建物得使用
23 期限內，就系爭建物占有原告系爭土地如附圖所示代號A部
24 分面積74.39平方公尺有法定租賃關係，前案判決也同此認
25 定。兩造在本院審理時又不能協議租金，則原告請求法院定
26 其租金，核無不合。

27 2.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
28 息百分之10為限；且此項規定，於租用基地建築房屋準用
29 之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。上開條文
30 固係針對城市地方房屋所訂定之租金標準，限制租金之最高
31 額，舉重以明輕，相較之下經濟效益遠不如城市地方房屋之

01 非城市地方房屋及基地之租賃，其租金標準亦得參照上開計
02 算基礎，不應超過土地及建築物申報價額年息百分之10。且
03 上開規定以年息百分之10為限，乃指租金之最高限額而言，
04 非謂所有租金必須照申報價額年息百分之10計算之，即基地
05 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
06 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
07 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭
08 土地位於嘉義縣布袋鎮之郭岑寮聚落，附近多為住宅，商家
09 不多，縣道000號有經過上開聚落，且鄰近台17號省道、台6
10 1線快速公路，距離布袋市區約7公里，交通、生活機能尚可
11 等節，有勘驗筆錄、Google地圖查詢資料在卷可參（見本院
12 卷第76-79頁）。本院審酌系爭土地坐落位置、生活機能、
13 附近交通、系爭建物現供李欲豐自住各節，認系爭建物所占
14 用系爭土地之租金，應以申報總價額百分之7計算為適當。

15 3.系爭建物占用系爭土地之面積共計74.39平方公尺，以及系
16 爭土地的申報地價為每平方公尺560元各節，有附圖、系爭
17 土地之土地登記公務用謄本附卷可考（見本院卷第53頁）。
18 故以系爭土地之申報地價、系爭建物占用之面積，佐以前揭
19 申報地價百分之7計算，核定被告每月應給付原告之租金為2
20 43元【計算式：560元×74.39平方公尺×0.07÷12=243元，元
21 以下四捨五入】。又本件起訴狀繕本送達被告之日為112年1
22 2月30日（原告主張以各被告中最後送達者為準），有本院送
23 達證書為證（見本院回證卷）。從而，原告請求核定自起訴
24 狀繕本送達之翌日即112年12月31日起至法定租賃關係終止
25 日止，每月租金為243元，為有理由。

26 (四)被告應按月連帶給付租金：

27 本件原告請求之租金是被告繼承系爭建物，依推定租賃關係
28 所生之共同債務，且被告並未就上開推定租賃關係為分割之
29 事，其等基此所負同一租金債務，其給付仍屬不可分，依民
30 法第292條規定，準用關於連帶債務之規定，應負連帶清償
31 責任，故原告請求被告按月連帶給付租金，應屬有據（臺灣

01 高等法院臺中分院112年度上更一字第11號、臺灣臺南地方
02 法院105年度訴字第561號判決同此見解)。故原告請求被告
03 自112年12月31日起至法定租賃關係終止日止，按月連帶給
04 付原告243元，為有理由。

05 四、綜上所述，原告依民法第425條之1之規定，請求如主文第1-
06 2項所示，為有理由，應予准許，逾此部分的請求則無依
07 據，應予駁回。

08 五、本判決主文第2項，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
09 序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規
10 定，職權宣告假執行。至於本判決主文第1項是形成判決，
11 按其性質不適用於強制執行，故主文第1項不為假執行之宣
12 告。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
14 據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一
15 贅述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

18 臺灣嘉義地方法院朴子簡易庭

19 法 官 陳 劭 宇

20 以上為正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路
22 000○○號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

25 書記官 阮玟瑄

26 附圖：112年5月22日嘉義縣朴子地政事務所複丈成果圖