

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第501號

原告 呂秀美

訴訟代理人 張耀聰律師

楊錫儒

鄭博仁

被告 陸忠明

吳文村

黃吳月雲

吳三貴

吳三豐

吳三榮

兼 共 同

訴訟代理人 吳春雄

上 一 人

訴訟代理人 范馨月律師

陳樹村律師

共 同

訴訟代理人 朱盈吉律師

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於民國115年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、核定被告所共有之未辦保存登記建物門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號、1-1號、1-2號、1-3號建物，於得使用之期限內，就原告所有坐落高雄市○○區○○段000○000地號土地，於民國106年1月至民國114年6月租金數額之每月租金數額為如附件各期（月）「月支付租金(元)」欄所示；自民國114年7月1日起之每月租金數額為新臺幣24,000元。

二、被告各應給付原告新臺幣179,206元（即如附表二「起訴回溯五年租金」欄所示）。

三、被告各應給付原告新臺幣137,249元（即如附表三【甲】欄

所示)；及自民國114年7月1日起至法定租賃關係終止之日止，各應按月給付原告新臺幣3,429元(即如附表三【乙】欄所示)。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔22%，餘由原告負擔。

六、本判決主文第二項，於原告分別以新臺幣60,000元為各被告供擔保後，得各為假執行。但被告如各以新臺幣179,206元為原告預供擔保後，得各免為假執行。

七、本判決主文第三項，如附表三【甲】欄所示之金額，於原告分別以新臺幣45,000元為各被告供擔保後，得各為假執行。但被告如各以新臺幣137,249元為原告預供擔保後，得各免為假執行。

八、本判決主文第三項，如附表三【乙】欄所示之金額，各到期部分，於原告每期分別以新臺幣1,000元為各被告供擔保後，得各為假執行。但被告就各到期部分如每期分別以新臺幣3,429元為原告預供擔保後，得各免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時就訴之聲明第(一)至(三)項原聲明：(一)核定被告陸吳美、吳春雄、吳文村、吳月雲、吳三貴、吳三豐、吳三榮等7人共有未辦保存登記建物門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號、1-1號、1-2號、1-3號等四建物(下合稱系爭建物)，於得使用之期限內，就原告所有坐落高雄市○○區○○段000○○00地號土地(下合稱系爭土地)，自民國105年9月13日起之每月租金為新臺幣(下同)46,256元。(二)被告應給付原告2,775,360元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息。(三)被告自111年1月6日起，於使用前
02 開第1項建物之期限內，應按月給付原告46,256元（審訴卷
03 第11頁）。嗣因陸吳美已於106年4月9日死亡，經原告撤回
04 陸吳美之訴，並追加其繼承人即陸素月、陸忠明為本件被告
05 （審訴卷第55、71頁），復因查悉陸素月已拋棄繼承，故再撤
06 回對陸素月之訴（訴字卷二第107頁）；另原告訴之聲明迭
07 經變更、追加，嗣原告最終變更聲明如下原告主張欄所示
08 （訴字卷三第319頁），被告未異議而為本案言詞辯論（訴
09 字卷三第319-324頁），視為同意，應予准許，先予敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)原告經本院104年度司執字第139765號強制執行事件拍定取
13 得系爭土地，於105年9月13日領得不動產權利移轉證書，取
14 得所有權，並於105年10月6日辦理所有權移轉登記完畢。系
15 爭土地上有未辦保存登記之系爭建物，原告前就系爭建物無
16 權占用系爭土地之事提起拆屋還地訴訟，經本院106年度重
17 訴字第101號判決、臺灣高等法院高雄分院107年度重上字第
18 68號判決、最高法院109年度台上字第2136號裁定駁回原告
19 之訴，判決理由認系爭建物為訴外人陸吳美（已歿，繼承人
20 為被告陸忠明）、被告吳春雄、吳文村、黃吳月雲、吳三
21 貴、吳三豐、吳三榮等人所共有，且系爭建物與系爭土地間
22 依民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係存在（下稱系
23 爭租賃契約）。原告既於105年9月13日領得不動產權利移轉
24 證書，因而取得系爭土地之所有權，復因兩造無法協議租金
25 數額，自得請求核定被告給付租金。

26 (二)又本件原告雖簽訂證據契約同意由高雄市不動產估價師公會
27 指派估價師鑑定，然歐亞不動產估價師聯合事務所114年9月
28 10日出具之估價報告書（下稱系爭估價報告書），鑑定之租
29 金顯有低於市價情形，且低於申報地價年息5%，並不足採。
30 請求鈞院依申報地價計算之方式、本件送請鑑定之第一份鑑
31 定報告即中華不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書

（下稱系爭第一份報告書，鑑定結論認本件月租金估價金額為108,145元）、第二份鑑定報告即系爭估價報告書，此三項數據，依職權酌定租金。

(三)依系爭第一份報告書結論，原告請求核定自原告提起本件訴訟時起回溯5年即自106年1月6日起之每月租金為108,145元；且被告應給付原告如附表一「起訴回溯五年租金」欄所示之金額；並自111年1月6日起，於使用系爭建物之期限內，應按月給付原告如附表一「按月應給付租金數額」欄所示之金額。為此，爰依民法第425條之1第2項、第199條、第421條規定提起本件訴訟。

(四)並聲明：

- 1.核定被告共有系爭建物，於得使用之期限內，就原告所有坐落系爭土地，自106年1月6日起之每月租金為108,145元。
- 2.被告應給付原告如附表一「起訴回溯五年租金」欄所示之金額。
- 3.被告自111年1月6日起，於使用系爭建物之期限內，應按月給付原告如附表一「按月應給付租金數額」欄所示之金額。
- 4.上開訴之聲明第2、3項，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

兩造已於訴訟中約定「證據契約」，乃請求由「社團法人高雄市不動產估價師公會」就系爭土地之租金數額若干實施鑑定，並同意按此估價鑑定結果採為核定系爭土地租金依據，此等「證據契約」對兩造均具拘束力。嗣經高雄市不動產估價師公會指派估價師鑑定，而由歐亞不動產估價師聯合事務所出具系爭估價報告書，本件即應以系爭估價報告書核定租金，不容原告事後任意翻悔。且系爭估價報告書所做成之租金結論，無違一般市場行情，並無低估其租金數額情事，自應可採為本件核定租金參據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執行。

01 三、不爭執事項（訴字卷三第320-321頁）：

02 (一)原告經本院104年度司執字第139765號強制執行事件拍定取
03 得系爭土地，於105年9月13日領得不動產權利移轉證書，取
04 得所有權，並於105年10月6日辦理所有權移轉登記完畢。

05 (二)系爭土地上有未辦保存登記之系爭建物，為被告吳春雄、吳
06 文村、黃吳月雲、吳三貴、吳三豐、吳三榮、陸忠明【繼承
07 自訴外人陸吳美（已歿）】等人所共有。

08 (三)原告前就系爭建物無權占用系爭土地之事提起拆屋還地訴
09 訟，經本院106年度重訴字第101號判決、臺灣高等法院高雄
10 分院107年度重上字第68號判決、最高法院109年度台上字第
11 2136號裁定駁回原告之訴，判決理由已認系爭建物為訴外人
12 陸吳美（已歿）、被告吳春雄、吳文村、黃吳月雲、吳三
13 貴、吳三豐、吳三榮等人所共有，且系爭建物與系爭土地間
14 依民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係存在。

15 (四)因陸素月於被繼承人陸吳美死亡時，業已拋棄繼承，故原告
16 已撤回對陸素月之訴。

17 (五)兩造同意兩造間就系爭土地，有民法第425條之1第1項規定
18 之法定租賃關係存在。

19 四、得心證之理由：

20 被告不爭執原告主張兩造間就系爭土地存有民法第425條之1
21 之法定租賃關係，惟爭執租金數額，並以前詞置辯。是本件
22 應審酌者厥為：原告請求核定被告所有之系爭建物坐落於系
23 爭土地上之租金，是否有據？如有，適當之租金數額為若
24 干？又原告得請求「起訴回溯五年租金」即106年1月6日至1
25 11年1月5日之租金為若干？被告自111年1月6日起，於使用
26 系爭建物之期限內，應按月給付原告之租金為若干？

27 (一)原告請求核定被告所有之系爭建物坐落於系爭土地上部分之
28 租金，是否有據？

29 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
30 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
31 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

與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制；前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1定有明文。次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。

2.經查，兩造就系爭建物所占用之系爭土地，有民法第425條之1第1項規定之法定租賃關係存在（見不爭執事項(五)），且兩造迄今就租金數額未能達成協議，是原告依民法第425條之1第2項規定，請求本院核定被告之系爭建物占用系爭土地之系爭租賃契約租金數額，自屬有據。

(二)原告請求核定本件起訴時起回溯5年即自106年1月6日起迄今之每月租金數額，應以若干元為適當？

1.按鑑定為調查證據方法之一種，當事人因裁判上確定事實所需之證據資料而行鑑定時，參照民事訴訟法第376條之1第1項、第326條第2項前段及第270條之1第1項第3款、第3項之規定，得於起訴前或訴訟進行中，就鑑定人、鑑定範圍、鑑定方法等事項加以合意；此種調查證據方法所定之證據契約，兼有程序法與實體法之雙重效力，具紛爭自主解決之特性及簡化紛爭處理程序之功能。倘其內容無礙於公益，且非屬法院依職權應調查之事項，及不侵害法官對證據評價之自由心證下，並在當事人原有自由處分之權限內，基於私法上契約自由及訴訟法上辯論主義與處分權主義之原則，自應承認其效力，以尊重當事人本於權利主體與程序主體地位合意選擇追求訴訟經濟之程序利益（最高法院102年度台上字第2

01 46號判決意旨參照)。

02 2.經查：兩造於本件訴訟進行中，已同意成立證據契約，經兩
03 造合意鑑定單位、鑑定事項後，本院始囑請高雄市不動產估
04 價師公會進行鑑定，此有本院準備程序筆錄、兩造陳報之證
05 據契約在卷可憑（訴字卷二第384-385、427、431、435、43
06 9頁），且依上開證據契約之內容，可見兩造均表明「同意
07 受所擇訂之鑑定單位鑑定結果之拘束，不再爭執」之意。是
08 以，兩造既已合意由上開鑑定單位為鑑定，此項合意即為調
09 查證據之證據契約，兩造應受其拘束，並承認該公會所為鑑
10 定報告之效力，不得再任意翻異。本件復經高雄市不動產估
11 價師公會推選不動產估價師到場進行鑑定，於113年12月18
12 日完成初勘後，即委派案件予所屬歐亞不動產估價師聯合事
13 務所（下稱歐亞估價事務所）之周士淵估價師承辦本件鑑
14 定，此有高雄市不動產估價師公會、歐亞估價事務所函文在
15 卷可稽（訴字卷三第65、89、113頁），嗣經周士淵估價師進
16 行鑑定之結果，系爭土地自106年1月至114年6月間之每月租
17 金行情如附件所示，此有系爭估價報告書可按。審諸鑑定單
18 位就前開鑑定事項所為鑑定報告，係本於專業智識能力，依
19 兩造合意之鑑定內容為判斷，符合一般經驗法則，所為論理
20 過程亦符事理，自堪採憑，依上開證據契約，兩造自應同受
21 系爭估價報告書之鑑定結果所拘束。從而，原告復以：系爭
22 估價報告書所鑑定之租金顯低於市價，且低於申報地價年息
23 5%，並不足採，應以申報地價計算之方式、系爭第一份報告
24 書、系爭估價報告書，此三項數據酌定租金等語，欲翻悔證
25 據契約之效力，自難憑採。綜上，本件應以系爭估價報告書
26 之鑑定結果為認定。

27 3.依系爭估價報告書之鑑定結果，可見鑑定人係依照現況進行
28 實地勘查，就客觀可查證事項進行求證，而得出系爭土地於
29 106年1月6日、114年6月2日之各別市場價格，即每期（月）
30 之租金總額各為20,227元、23,755元，復以此2價格日期之
31 租金總價為基礎，再參酌高雄市政府主計處所發布高雄市房

租指數（資料更新日期114年7月11日）變動情形，而得出106年1月至114年6月每期（月）之租金（如附件所示），此即為本件應核定之106年1月至114年6月間每月租金數額。又系爭估價報告書係於114年9月12日出具，受限於鑑定時限，而未能就114年7月以後迄今之每期（月）之租金再予鑑定，本院審酌上開鑑定之各期租金調整依據，係參酌高雄市房租指數變動情形，而逐月向上微調租金，每期微調金額約為數十元之幅度，截至114年6月之該期租金金額為23,755元，為避免本院判決以後，兩造對於每月應繳租金數額各期不定，而徒增計算及執行上之困擾，是本院認系爭租賃契約，於114年7月1日以後，每月租金應以一固定租金數額為核定，復酌以上述調整依據及向上微調之幅度，爰核定此數額為每月24,000元，應屬適當。

- 4.準此，被告之系爭建物占用系爭土地之系爭租賃契約租金數額，於106年1月至114年6月租金數額，各期（月）之租金數額應核定如附件各期（月）所示。於114年7月1日以後，租用原告所有之系爭土地至法定租賃關係終止之日止（即使用系爭建物之期限內），每期（月）租金數額應核定24,000元。原告於此範圍內之請求，為有理由；逾此範圍之請求，則屬過高，應予駁回。

(三)原告得請求「起訴回溯五年租金」即106年1月6日至111年1月5日之租金數額為若干？

- 1.參諸附件之系爭估價報告書鑑定結果，原告得請求「起訴回溯五年租金」即106年1月6日至111年1月5日之租金總額共為1,254,440元，計算式如下：

編號	期間	應支付租金數額（元）	備註
1	106年1月6日至同年12月31日	240,579	①106年1月1日至同年月5日租金數額計算式： 116年1月租金數額20,227元÷31日×5日=3,262元（元以下四捨五入）。

01

			②106年全年度租金數額為243,841元，扣除106年1月1日至同年月5日租金數額3,262元，餘額為240,579元。
2	107年全年度	246,982	
3	108年全年度	249,529	
4	109年全年度	254,583	
5	110年全年度	259,252	
6	111年1月1日至同年月5日	3,515	計算式： 111年1月租金數額21,794元÷31日×5日=3,515元(元以下四捨五入)
總計		1,254,440	

02

2.系爭建物為被告所共有，此為兩造所不爭（見不爭執事項

03

(二)，則被告就106年1月6日至111年1月5日之應支付租金總

04

額共1,254,440元，各應給付原告如附表二「起訴回溯五年租

05

金」欄所示之金額179,206元。原告於此範圍內之請求，為有

06

理由；逾此範圍之請求，則屬過高，應予駁回。

07

(三)被告自111年1月6日起，於使用系爭建物之期限內，應按月給付原告之租金數額為若干？

08

09

1.承前所述，被告之系爭建物占用系爭土地之系爭租賃契約租

10

金數額，於111年1月6日至114年6月30日止之租金數額，應依

11

附件系爭估價報告書之租金數額為核定。於114年7月1日以

12

後，被告租用原告所有之系爭土地（即使用系爭建物之期限

13

內），每期（月）租金數額應核定為24,000元。從而，被告

14

自111年1月6日起，於使用系爭建物之期限內，應給付之租金

15

數額如下：

16

編號	被告	111年1月6日至114年6月30日止，每人共應給付之租金數額	114年7月1日起，按月應給付租金數額
1	吳春雄	137,249元	3,429元
2	吳文村	137,249元	3,429元
3	黃吳月雲	137,249元	3,429元

4	吳三桂	137,249元	3,429元
5	吳三豐	137,249元	3,429元
6	吳三榮	137,249元	3,429元
7	陸忠明(陸吳美之繼承人)	137,249元	3,429元
	備註	①111年1月6日至114年6月30日止之租金總額共為960,745元。 ②被告每人應給付960,745元 $\div 7 = 137,249$ 元(元以下四捨五入)。 上開①計算式：【111年1月6日至同年12月31日】264,053 + 【112年度】274,132 + 【113年度】280,507 + 【114年1月1日至同年6月30日】142,053 = 960,745	計算式： 按月共應給付租金數額 $24,000 \text{ 元} \div 7 = 3,429 \text{ 元}$ (元以下四捨五入)

2. 準此，被告於111年1月6日至114年6月30日止，每人各應給付原告租金數額為137,249元（如附表三【甲】欄所示之金額）；另自114年7月1日起，租用原告所有之系爭土地（即使用系爭建物之期限內），每人按月應給付租金數額為3,429元（如附表三【乙】欄所示之金額）。原告於此範圍內之請求，為有理由；逾此範圍之請求，則屬過高，應予駁回。

五、綜上，原告依民法第425條之1第2項，請求本院核定租金數額；及依民法第421條第1項請求被告給付如附表二所示之租金及如附表三【甲】欄所示之租金；暨自114年7月1日起至法定租賃關係終止之日止，按月給付如附表三【乙】欄所示之租金，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、關於主文第二、三項部分，兩造均聲明願供擔保假執行及免為假執行，均核無不合，各酌定相當擔保金額併准許之。至

原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 9 月 17 日
民事第三庭 法 官 洪韻筑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 115 年 9 月 17 日
書記官 陳珮喬

附表一：原告主張應核定之租金數額及得請求金額

編號	被告	按月應給付租金數額	起訴回溯五年租金 (即106年1月6日起至111年1月5日之租金)
1	吳春雄	15,449元	926,957元
2	吳文村	15,449元	926,957元
3	黃吳月雲	15,449元	926,957元
4	吳三桂	15,449元	926,957元
5	吳三豐	15,449元	926,957元
6	吳三榮	15,449元	926,957元
7	陸忠明(陸吳美之繼承人)	15,449元	926,957元
		總計108,143元	總計6,488,699元
備註： 關於訴之聲明第1項，原告主張應核定之每月租金數額為108,145元，依108,145元÷7=15,449元（元以下四捨五入）。從而，此部			

01

分計算所得方為108,143元（計算式：15,449元×7＝108,143元），而非108,145元。（見訴字卷三第321頁）

02

附表二：本院認定原告得請求起訴回溯五年租金之金額

03

編號	被告	起訴回溯五年租金【總計1,254,440元】 (即106年1月6日起至111年1月5日之租金)
1	吳春雄	179,206元
2	吳文村	179,206元
3	黃吳月雲	179,206元
4	吳三桂	179,206元
5	吳三豐	179,206元
6	吳三榮	179,206元
7	陸忠明(陸吳美之繼承人)	179,206元
	計算式：起訴回溯五年租金總計1,254,440元÷7＝179,206元(元以下四捨五入)	

04

附表三：本院認定原告得請求被告自111年1月6日起至法定租賃關係終止之日止，應給付租金數額：

05

06

編號	被告	111年1月6日至114年6月30日止，每人共應給付之租金數額【甲】	114年7月1日起，按月應給付租金數額【乙】
1	吳春雄	137,249元	3,429元
2	吳文村	137,249元	3,429元
3	黃吳月雲	137,249元	3,429元
4	吳三桂	137,249元	3,429元
5	吳三豐	137,249元	3,429元
6	吳三榮	137,249元	3,429元
7	陸忠明(陸吳	137,249元	3,429元

(續上頁)

01

	美之繼承人)		
--	--------	--	--

02

附件：歐亞不動產估價師聯合事務所之系爭估價報告書「價格結

03

論」(系爭估價報告書第87-89頁)