

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第355號

上訴人 宋昭清

宋碧映

視同上訴人 宋美玲

宋巧雯

宋守忠

上一人

訴訟代理人 宋洪千惠

被上訴人 柳文政

張順益

張寶仁

陳寶玉

兼共同

訴訟代理人 張家慈

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國113年10月21日臺灣高雄地方法院113年度訴字第643號第一審判決提起上訴，本院於114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人以上訴人宋昭清、宋碧映（以下合稱上訴人）及原審共同被告宋美玲、宋巧雯及宋守忠未給付高雄市○○區○○段○○段000○○000地號土地（分稱993地號土地、995地號土地，合稱系爭土地）之租金，而租約承租人之權利義務關係經由繼承輾轉由上訴人及宋美玲、宋巧雯及宋守忠（下稱宋守忠等3人）共同共有為由，請求上訴人

01 及宋守忠等3人連帶給付租金，經原審為一部勝訴、一部敗
02 訴之判決。本件雖僅上訴人就敗訴部分提起上訴，然就應否
03 連帶給付租金、租金金額為何等節，對上訴人及宋守忠等3
04 人有合一確定之必要，上訴人之上訴效力及於宋守忠等3
05 人，爰併列宋守忠等3人為視同上訴人。

06 二、宋美玲、宋巧雯未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
07 386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論
08 而為判決。

09 三、被上訴人主張：上訴人與宋守忠等3人（與上訴人以下合稱
10 宋昭清等5人）與被上訴人就系爭土地有不定期租賃契約
11 （下稱系爭租約）存在。臺灣高雄地方法院（下稱高雄地
12 院）88年度訴字第329號（下稱系爭調整租金事件）判決將
13 租金自民國88年1月26日起調整為每月34,336元，上訴人每
14 月應給付被上訴人之租金即如附表二所示金額。惟上訴人尚
15 未給付自108年6月25日起之租金，就993、995地號土地分別
16 結算至112年12月5日、109年12月30日止，尚積欠各被上訴
17 人如附表三所示之金額。由於系爭租約之租賃權由宋昭清等
18 5人共同共有，就租金債務應負連帶給付責任。爰依系爭租
19 約之法律關係，請求宋昭清等5人連帶給付如附表三所示之
20 租金，另就993地號土地部分，請求自112年12月6日起，於
21 租賃關係存續期間內，按月連帶給付如附表二所示租金予各
22 被上訴人等語，並聲明：如附表一所示之聲明。

23 四、上訴人抗辯：兩造間並無系爭租約存在，上訴人無須給付被
24 上訴人任何租金。又上訴人亦為系爭土地之共有人，按應有
25 部分比例使用系爭土地並無不妥，更無須給付租金。此外，
26 兩造因系爭土地租金爭議先前已有爭訟，前案承審法官曾表
27 示被上訴人於前案之起訴時點即108年6月25日即為租賃終止
28 日，租金金額也應重新核算。再者，依民法第425條買賣不
29 破租賃原則，須租約5年以上或不定期租約且必須經過公
30 證，被上訴人已買斷系爭土地，即不得以租約關係請求租
31 金。此外，系爭土地上原有2棟平房，占用面積約145平方公

01 尺，於90年間屋頂坍塌、長年無人居住使用，先前使用人已
02 放棄地上權並將殘留建物交由被上訴人全權處理，與被上訴
03 人達成和解，但被上訴人請求之租金並未扣除上開廢棄建物
04 占用部分及上訴人應有部分比例可用面積。何況被上訴人所
05 稱不定期租賃從何而來不明，應先查明系爭土地現況及由被
06 上訴人提出租賃契約書、和解書，將前揭廢棄建物清除乾淨
07 返還予系爭土地所有人等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

08 五、宋守忠抗辯：日據時代即已經購入系爭土地，光復後才接收
09 小部份日產等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

10 六、宋美玲、宋巧雯經合法通知，皆未於言詞辯論期日到場，亦
11 未提出書狀作任何聲明或陳述。

12 七、原審判決被上訴人部分勝訴，命上訴人應給付原判決附表
13 四、五所示之本金及利息，駁回被上訴人其餘請求。上訴人
14 不服，提起上訴，於本院聲明：原判決不利於上訴人之部分
15 廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
16 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回（被上訴人於原
17 審敗訴部分，未據聲明不服而告確定）。

18 八、本件之認定

19 (一)除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既
20 判力；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之
21 繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦
22 有效力，民事訴訟法第400條第1項及第401條第1項分別定有
23 明文。又訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判
24 者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用
25 作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確
26 定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻
27 擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，此就民事訴訟
28 法第四百條第一項規定之趣旨觀之甚明。又法院於確定判決
29 理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，
30 本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷者，除
31 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷

01 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴
02 訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源
03 於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反
04 覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束
05 力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許。所謂同一
06 當事人間，係指前案訴訟為實質對立之當事人，可期待彼此
07 就該重要爭點能互為對立之攻防，預見法院對於該重要爭點
08 之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判者而言（最高法院
09 102年度台上字第106號判決意旨參照）。

10 (二)有關被上訴人主張兩造就系爭土地仍有不定期租賃之系爭租
11 約存在，上訴人就租賃權為共同共有關係，每月應連帶給付
12 租金如附表二所示金額等節，業經下述前案予以審理並採認
13 如下（參見各前案之判決書）：

- 14 1. 訴外人汪欽若、汪欽崇、汪欽和（下稱汪欽若等3人）於88
15 年間對宋守忠、訴外人宋守義、宋守雄、張宋美玉、吳鴻
16 燦、吳榮傑、吳瓊燈、吳瓊娟提起調整系爭土地租金訴訟，
17 汪欽若等3人主張該事件之兩造就系爭土地有不定期租賃契
18 約，請求調整租金，經系爭調整租金事件受理認定有不定期
19 租賃契約之存在，並據以判決租金自88年1月26日起調整為
20 每月34,336元，並經本院89年度上字第128號事件駁回宋守
21 忠等人之上訴確定。
- 22 2. 本件被上訴人中之張家慈、柳文政、張寶仁、陳寶玉及訴外
23 人張順集（下稱張家慈等5人）於108年間對本件上訴人提起
24 給付租金訴訟，張家慈等5人主張該事件之兩造就系爭土地
25 有不定期租賃契約存在，請求上訴人連帶給付積欠租金，經
26 本院110年度上易字第134號事件（下稱134號事件，原審為
27 高雄地院108年度訴字第1618號）判決認定：系爭土地原為
28 訴外人汪明燦所有，以不定期租賃方式出租予訴外人宋礪
29 （即本件之系爭租約，以下即以系爭租約稱之）；汪明燦死
30 亡後，系爭土地及系爭租約由汪明燦之子女即汪欽若等3人
31 繼承，汪欽若3人並於84年6月20日為就系爭土地為分割繼承

01 登記，應有部分各三分之一；被上訴人嗣分別因買賣、贈與
02 而輾轉取得系爭土地應有部分（移轉過程如本件原判決附圖
03 一、二），成為系爭土地共有人；宋礪配偶為訴外人宋陳
04 溪，子女為宋守忠、訴外人宋守仁、宋守義、宋守雄、張宋
05 美玉、宋美月及吳宋美珠，其中宋守仁（無子女）、宋守雄
06 （子女為訴外人宋寅生、宋鳳先，下稱宋寅生等2人）、宋
07 美月（無子女）均早於宋礪死亡，故宋礪死亡後，由宋陳
08 溪、宋守義、宋守忠、張宋美玉、吳宋美珠、宋寅生等2人
09 共同繼承系爭租約；宋陳溪於69年6月12日死亡，就系爭租
10 約之權利義務關係再由宋守義、宋守忠、張宋美玉、吳宋美
11 珠、宋寅生等2人繼承；吳宋美珠及其配偶吳鴻燦先後於86
12 年1月7日、108年5月18日死亡，系爭租約之權利義務關係由
13 其子女吳榮傑、吳瓊娟、吳瓊燈3人（下稱吳榮傑等3人）繼
14 承；宋守義於105年2月19日死亡後，其就系爭租約之權利義
15 務關係則由宋昭清、宋碧映、宋巧雯及宋美玲繼承，因此張
16 家慈等5人與上訴人就系爭土地仍有系爭租約之存在，就系
17 爭租約承租人之權利義務關係輾轉由上訴人及張宋美玉、吳
18 榮傑等3人、宋寅生等2人繼承而共同共有，於遺產分割前，
19 上訴人及張宋美玉、吳榮傑等3人、宋寅生等2人就系爭租約
20 所負給付租金義務，即應負連帶給付之責，而張家慈等5人
21 得請求上訴人給付之租金數額，應扣除與張家慈等5人成立
22 和解之吳榮傑等3人、張宋美玉、宋寅生等2人之應分擔部
23 分，金額即如本件附表四所示。

24 3. 張家慈等5人於109年間向上訴人提起拆屋還地及給付租金、
25 不當得利訴訟，張家慈等5人除主張系爭租約存在外，並主
26 張因上訴人積欠租金，已對上訴人為終止993地號土地租約
27 之意思表示為由，請求上訴人拆除地上物，給付積欠未付之
28 租金以及終止租約後之不當得利，經本院110年度重上字第5
29 8號事件（下稱58號事件，原審為高雄地院109年度重訴字第
30 5號）為相同認定，亦即張家慈等5人（張順集部分，於本院
31 上訴案由張順益承當訴訟）與上訴人有不定期租賃之系爭租

01 約存在，上訴人就租金債務應負連帶給付之責，每月租金即
02 附表四所示，且上訴人就系爭土地即993、995地號土地之使
03 用存有不可分割之關係，為達系爭租約所約定之土地使用目
04 的，張家慈等5人尚不得一部終止系爭租約。

05 4. 基上，就兩造間有無不定期租賃之系爭租約存在、上訴人應
06 否連帶給付租金及金額為何等節，本件與前案即58、134號
07 事件之當事人實質同一（原共有人張順集就系爭土地之應有
08 部分，於110年3月30日辦理信託登記予張順益，由張順益管
09 理、處分，見審訴卷第63頁）。而上開爭點即兩造就系爭土
10 地有無系爭租約存在、上訴人是否須就租金負連帶給付之
11 責、被上訴人就系爭土地每月得請求之租金數額為何等節，
12 為兩造在前揭前案主張、抗辯之重要爭點，法院在對此一爭
13 點進行調查與訊問後，始本於當事人完足舉證及辯論之結果
14 為實質之判斷，且由前案卷證資料交互以觀，並無違背經驗
15 法則、論理法則之處，上訴人於本案亦未再行提出新訴訟資
16 料足以推翻系爭前案確定判決，尤其關於系爭租約是否存
17 在、終止乙事，兩造在本件均未再行提出其他事證，揆諸前
18 揭說明，應認前揭58、134號事件就上開部分之認定對本案
19 有爭點效適用，兩造不得再為相反之主張，本判決亦不得作
20 相異之判斷。而就租金數額即應自88年1月26日起調整為每
21 月34,336元（即每年412,032元）乙節，更有系爭調整租金
22 事件之既判力拘束。

23 5. 上訴人雖一再抗辯兩造間並無書面可證系爭租約之存在，又
24 若上訴人長期積欠租金達兩期以上之情事，系爭租約當亦已
25 終止，被上訴人業以前案之起訴行為終止系爭租約，又上訴
26 人既為系爭土地共有人，本可有權使用應有部分比例換算之
27 面積，另就租金部分，應按建物實際占用面積重新計算等
28 語，惟就系爭租約是否存在乙節，如前所述已有爭點效之適
29 用，又被上訴人是否以上訴人積欠租金之事由單方終止租
30 約，本屬被上訴人權利行使問題，尚非上訴人所能置喙。而
31 上訴人雖為系爭土地之共有人一事，固有系爭土地登記謄本

01 可查（見審訴卷第61至69頁），然而本件上訴人乃因系爭租
02 約而負連帶給付租金責任，與上訴人具系爭土地共有人身分
03 一事分屬不同法律關係，上訴人尚無法因此拒付租金。又上
04 訴人應付租金之數額，既經系爭調整租金事件判決確定而有
05 既判力之拘束，無從逕以上訴人實際使用面積之因素予以變
06 更，則上訴人爭執應按實際面積重新核算租金乙節，亦非有
07 理。

08 (三)依134號事件判決範圍，上訴人應連帶給付之租金期間已計
09 算至108年6月25日，而被上訴人本件就108年6月25日當日租
10 金不得再重複請求，被上訴人就該日之租金請求即非有理。
11 另58號事件判決上訴人就995地號土地自109年12月30日起，
12 於租賃關係存續期間內，應按月連帶給付租金予被上訴人，
13 而被上訴人本件請求租金係計算至109年12月30日，則就109
14 年12月30日當日亦為58號事件判決既判力所及，不應准許。
15 此外，就993地號土地針對112年12月6日當日之請求，被上
16 訴人在計算起訴前之結算總額時已有納入，但又作為起訴後
17 之起始日，亦有重複，故將之放入起訴後請求予以准許。從
18 而，以附表四所示每月得請求之租金數額，再扣除上開所述
19 為既判力所及、重複請求之時間後，被上訴人本件得請求之
20 租金即如原判決附表四、五所示。

21 九、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人連
22 帶給付如原判決附表四、五所示之金額、利息，為有理由，
23 應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合，
24 上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
25 為無理由，應駁回其上訴。

26 十、上訴人雖聲請至系爭土地勘驗地上建物占用現況以及調閱高
27 雄地院108年度訴字第1618號法庭錄音，以查認實際占用面
28 積及承審法官有無提及系爭租約已經終止之事，惟被上訴人
29 既以系爭租約之租金約定為請求依據，復經系爭調整租金事
30 件判定租金數額，即無從以實際占用面積之因素變更數額，
31 即無再行勘驗必要。而前案承審法官如何闡明法律關係，亦

01 無以變更本件爭點效之結果，況被上訴人曾主張欲一部終止
02 系爭租約，業經58號事件認定為無理由，已如上述，即無再
03 行調取法庭錄音之必要。又本件事證已臻明確，兩造其餘之
04 攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足
05 以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

06 十一、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

08 民事第五庭

09 審判長法官 邱泰錄

10 法官 王 琰

11 法官 高瑞聰

12 以上正本證明與原本無異。

13 本件不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

15 書記官 沈怡瑩

16 <附表一>

17

編號	被上訴人於原審聲明		承租土地
1	柳文政	上訴人應連帶給付柳文政521,825元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	993地號土地
		上訴人應自112年12月6日起，於租賃關係存續期間內，按月連帶給付柳文政9,772元。	
2	張順益	上訴人應連帶給付張順益511,412元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日	993地號土地

		止，按週年利率5%計算之利息。	
		上訴人應自112年12月6日起，於租賃關係存續期間內，按月連帶給付張順益9,577元。	
		上訴人應連帶給付張順益10,720元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	995地號土地
3	張寶仁	上訴人應連帶給付張寶仁5,234元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	993地號土地
		上訴人應自112年12月6日起，於租賃關係存續期間內，按月連帶給付張寶仁98元。	
		上訴人應連帶給付張寶仁728元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	995地號土地
4	陳寶玉	上訴人應連帶給付陳寶玉2,617元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日	993地號土地

01

		止，按週年利率5%計算之利息。	
		上訴人應自112年12月6日起，於租賃關係存續期間內，按月連帶給付陳寶玉49元。	
		上訴人應連帶給付陳寶玉364元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	995地號土地
5	張家慈	上訴人應連帶給付張家慈2,617元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	993地號土地
		上訴人應自112年12月6日起，於租賃關係存續期間內，按月連帶給付張家慈49元。	
		上訴人應連帶給付張家慈364元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	995地號土地

02

<附表二：被上訴人主張上訴人每月應連帶給付之租金金額>

03

993地號土地		
編號	被上訴人	租金額

(續上頁)

01

1	柳文政	9,772元
2	張順益	9,577元
3	張寶仁	98元
4	陳寶玉	49元
5	張家慈	49元
995地號土地		
1	張順益	589元
2	張寶仁	40元
3	陳寶玉	20元
4	張家慈	20元

02

<附表三：自108年6月25日起至109年12月30日（995地號土地）、112年12月6日（993地號土地）止之未付租金總額>

03

04

編號	被上訴人	地號	金額
1	柳文政	993	521,825元
2	張順益	993	511,412元
		995	10,720元
3	張寶仁	993	5,234元
		995	728元
4	陳寶玉	993	2,617元
		995	364元
5	張家慈	993	2,617元
		995	364元

05

<附表四：被上訴人每月得請求之租金數額>

06

一、993地號土地（面積257平方公尺）				
被上訴	權利範圍	達成和解之連帶債務人	993地號	每月所得請求租

人		應扣除之比例	與系爭土地總面積之比例	金數額【計算式：系爭土地每月總租額×應有部分比例×(1-已免除債務比例)×993地號土地面積比例】(元以下四捨五入)
柳文政	1000/3000	1.吳榮傑、吳瓊娟、吳瓊燈共同繼承吳宋美珠之應繼分比例5分之1，故應扣除5分之1	257/301	3,909元【計算式：34,336元×1000/3000×(1-3/5)×257/301=3,909元】
張寶仁	10/3000	2.張宋美玉應繼分比例5分之1，故應扣除5分之1		39元【計算式：34,336元×10/3000×(1-3/5)×257/301=39元】
張順集	980/3000	3.宋寅生、宋煌先代位繼承宋守雄之應繼分比例5分之1，故應扣除5分之1		3,831元【計算式：34,336元×980/3000×(1-3/5)×257/301=3,831元】
陳寶玉	5/3000			20元【計算式：34,336元×5/3000×(1-3/5)×257/301=20元】
張家慈	5/3000			20元【計算式：34,336元×5/3000×(1-3/5)×257/301=20元】
二、995地號土地(面積44平方公尺)				
被上訴人	權利範圍	達成和解之連帶債務人應扣除之比例	995地號與系爭土地總面積之比例	每月所得請求租金數額【計算式：每月總租額×應有部分比例×

				(1-已免除債務比例) × 995 地號面積比例】 (元以下四捨五入)
張寶仁	60/3000	同上	44/301	40元【計算式：34,336元×60/3000 × (1-3/5) × 44/301=40元】
張順集	880/3000			589元【計算式：34,336元× 880/3000 × (1-3/5) × 44/301=589元】
陳寶玉	30/3000			20元【計算式：34,336元× 30/3000 × (1-3/5) × 44/301=20元】
張家慈	30/3000			20元【計算式：34,336元× 30/3000 × (1-3/5) × 44/301=20元】