

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2902號

原告 張和國

張和忠

林炫廷

上三人共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

複代理人 蔡秉宸律師

被告 張光玉

張廷昇即張光昇

上二人共同

訴訟代理人 蔡本勇律師

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於113年12月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、核定被告占用如附圖所示編號 a 三合院（面積229.67平方公尺）、b 庭院（面積53.27平方公尺）部分，合計282.94平方公尺，占有原告所共有坐落臺中市○○區○○段○○○○地號土地，自民國109年1月1日起至法定租賃關係終止日止之租金分別如附表一、二、三中編號1-4之「本院核定每年租金額」欄所示。

二、被告應分別給付原告張和國新臺幣321,079元、原告張和忠新臺幣321,079元、原告林炫廷新臺幣8,987元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔72%，餘由原告負擔。

五、本判決第二項於原告張和國、張和忠分別以新臺幣107,000元、原告林炫廷以新臺幣3,000元為被告供擔保後，得各為假執行；但被告如分別以新臺幣321,079元為原告張和國、張和忠、以新臺幣8,987元為原告林炫廷預供擔保，得各免為假執行。

01 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 甲、程序部分：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
05 意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
06 者，均不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款
07 分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明為：「請核定兩造
08 間就坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
09 地），如起訴狀所附臺中市中興地政事務所民國108年7月16
10 日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號a、b，面積分別為
11 229.67平方公尺、53.27平方公尺，合計282.94平方公尺之
12 土地租賃關係，租金數額為每年新臺幣（下同）2,568,189
13 元。」（見本院卷(一)第11頁）；嗣迭經變更，最終於113年1
14 2月24日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：「一、請判定兩
15 造間就系爭土地，如附圖所示編號a、b，面積分別為229.67
16 平方公尺、53.27平方公尺，合計282.94平方公尺之土地租
17 賃關係，109年至113年之租金數額分別如民事變更聲明暨理
18 由(二)狀附表所示。往後每年年租金之調整亦按土地申報地價
19 10%計算。二、被告應分別給付原告張和國443,664元、原
20 告張和忠443,664元、原告林炫廷11,231元（惟原告繼承自
21 被繼承人張梧桐【下稱張梧桐】之租金債權部分均不請求，
22 僅請求自111年1月1日取得系爭土地持分後之部分）」（見
23 本院卷(二)第25-27頁、第39-40頁），原告前揭所為變更，核
24 屬訴之追加、擴張或減縮應受判決事項之聲明，且請求基本
25 事實均同一，主要爭點亦具共通性，又被告於前開言詞辯論
26 期日到場，就原告上開變更表明同意等情，亦經記明筆錄在
27 卷（見本院卷(二)第40頁），依前揭法條規定，均無不合，自
28 應准許。

29 乙、實體部分：

30 壹、原告主張：

31 一、系爭土地之共有人前為原告張和國（持分8分之3，107年1月

01 8日取得）、原告張和忠（持分8分之3，107年1月8日取
02 得）、原告林炫廷（持分400分之5，106年4月26日取得）、
03 張梧桐（持分400分之95，103年11月18日取得），嗣被張梧
04 桐於110年12月11日死亡，繼承人本有張鳳、張和明、張素
05 珍、張和國及張和忠（下稱繼承人），經繼承人協議後，張
06 梧桐就系爭土地之應有部分僅由原告張和國、張和忠繼承而
07 各取得2分之1權利，並於113年6月5日以110年12月11日分割
08 繼承為由而辦理繼承登記完畢，則原告張和國就系爭土地持
09 分變更為800分之395、原告張和忠持分變更為800分之395，
10 原告林炫廷則維持不變。又被告占用系爭土地上如附圖所示
11 編號a、b，面積分別為229.67平方公尺、53.27平方公尺，
12 合計282.94平方公尺之土地，係作為三合院及庭院（以下合
13 稱系爭地上物）使用，及附圖編號c1、c2、d，面積分別為
14 1.13平方公尺、0.34平方公尺、5.06平方公尺，則作為花
15 臺、花臺、鐵皮倉庫之用。

16 二、承上，原告林炫廷前曾以被告無合法權源占有使用其所共有
17 之系爭土地為由，對被告提起拆除地上物訴訟，經鈞院以10
18 8年度重訴字第317號判決原告林炫廷勝訴，被告提起上訴，
19 經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）以109年度重
20 上字第82號判決駁回上訴，被告復再上訴，經最高法院以11
21 0年度台上字第1337號判決廢棄發回，經臺中高分院院以110
22 年度重上更一字第53號改判駁回原告林炫廷第一審之訴，原
23 告林炫廷提起上訴，經最高法院以111年度台上字第742號判
24 決廢棄發回，再經臺中高分院以111年度重上更二字第44號
25 判決認定被告就附表編號a、b部分土地基於民法第425條
26 之1規定為有權占有，附表編號c1、c2及d部分土地則為無
27 權占有，應予拆除返還全體土地共有人，並經最高法院112
28 年度台上字第2908號裁定駁回上訴而告確定（下稱前案訴
29 訟）。然被告於占有系爭土地如附圖所示編號a、b部分之
30 期間，從未支付租金，兩造間就租金數額亦未能協議，致原
31 告受有損害，爰依民法第425條之1第1項、第1138條、第114

8條規定，請求核定租金數額暨請求被告給付原告109年至113年間共計5年之租金，即被告應分別給付原告張和國443,664元、原告張和忠443,664元、原告林炫廷11,231元（惟原告均不請求繼承自張梧桐之租金債權部分），往後每年年租金調整，另按系爭土地各年度申報地價年息10%計算。

三、並聲明：

(一)、請判定兩造間就系爭土地，如附圖所示編號a、b，面積分別為229.67平方公尺、53.27平方公尺，合計282.94平方公尺之土地租賃關係，109年至113年之租金數額分別如民事變更聲明暨理由(二)狀附表所示。往後每年年租金之調整亦按土地申報地價10%計算。

(二)、被告應分別給付原告張和國443,664元、原告張和忠443,664元、原告林炫廷11,231元（惟原告均不請求繼承自張梧桐之租金債權部分）。

(三)、除第一項以外，願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、系爭土地原為祭祀公業張裁周（下稱系爭公業）所占用，訴外人即伊等祖父張坤成為系爭公業派下員，於39年間自系爭公業分耕系爭土地，並於同年在土地上建屋居住。系爭公業於94年8月11日曾對被告提起拆屋還地訴訟，經鈞院以94年度重訴字第353號判決被告應拆屋還地，被告上訴後，經臺中高分院以95年度重上字第58號判決廢棄原判決，並駁回系爭公業之訴；系爭公業上訴後，經最高法院以96年度台上字第1431號裁定駁回上訴確定（下稱拆屋還地訴訟）。惟被告於101年1月3日前，即因繼承取得系爭地上物之事實上處分權，並成為系爭土地之共同共有人。嗣系爭公業於101年7月3日將系爭土地出賣予他人，再由原告輾轉取得土地所占用權，則依民法第425條之1第1項規定，推定在系爭地上物得使用之期限內，兩造間就系爭土地，如附圖所示編號a、b部分，有法定租賃關係。上情亦經原告對被告提起返還不當得利等訴訟，鈞院以110年度訴字第3133號判決原告之訴駁

01 回，原告上訴後，臺中高分院以112年度上易字第103號確定
02 判決認定兩造間附圖所示編號a、b部分土地，確實有法定租
03 賃關係（下稱返還不當得利訴訟）。惟系爭土地非坐落於經
04 濟活絡地帶，原告主張以申報地價年息10%計算租金，實屬
05 過高，應再予以酌減。

06 二、並聲明：

07 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

08 (二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 參、得心證之理由：

10 一、兩造不爭執事項如下：

11 (一)、系爭土地為原告共有。

12 (二)、原告張和國以110年12月11日之分割繼承為原因，於113年6
13 月5日辦理登記，登記後之權利範圍800分之395；原告張和
14 忠以110年12月11日之分割繼承為原因，於113年6月5日辦理
15 登記，登記後之權利範圍800分之395；原告林炫廷以106年3
16 月24日之買賣為原因，於106年4月26日辦理登記，權利範圍
17 400分之5。

18 (三)、被告就占有使用系爭土地部分從未給付租金。

19 (四)、系爭土地上如附圖所示編號 a 三合院（面積229.67平方公
20 尺）、b 庭院（面積53.27平方公尺）（以上即系爭地上
21 物）、c1 花臺（面積1.13平方公尺）、c2 花臺（面積0.34平
22 方公尺）、d 鐵皮倉庫（面積5.06平方公尺）等範圍，均為
23 被告所占有，並有上開地上物之事實上處分權。

24 (五)、原告林炫廷前以被告無合法權源，占有使用其所共有之系爭
25 土地為由，對被告提起前案訴訟，被告就附圖所示編號 a 、
26 b 部分土地基於民法第425條之1規定為有權占有，編號c1、
27 c2及d 部分土地則為無權占有，應予拆除返還全體土地共有
28 人。

29 (六)、系爭土地原為系爭公業所占用；系爭公業於94年8月11日對
30 被告提起拆屋還地訴訟，最終系爭公業之訴遭駁回確定。

31 二、按土地及其土地上之房屋同屬一人所占用，而僅將土地或僅

01 將房屋所占用權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
02 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受
03 讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關
04 係，民法第425條之1第1項前段定有明文。是當事人間在房
05 屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係之本旨，乃
06 側重於房屋所占用權與基地利用權一體化之體現，並基於房
07 屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認土地使用權不因
08 嗣後基礎原因之變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用
09 關係，庶符社會正義之要求。該所謂「土地及房屋同屬一
10 人」除「土地及房屋同屬相同之共有人」情形外，尚包括
11 「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有
12 人」之情形在內（最高法院110年度台上字第1337號判決意
13 旨參照）。又按依民法第425條之1第1項規定，於土地受讓
14 人或房屋受讓人與讓與人間，或房屋受讓人與土地受讓人
15 間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係者，以該房屋於
16 土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件，
17 當事人亦得舉證推翻該法律上之推定（最高法院111年度台
18 上字第742號判決意旨參照）。經查，被告祖父張坤成為系
19 爭土地原所占用權人系爭公業之派下員，應認其為系爭土地
20 之公同共有人，張坤成係因分管契約在該土地上建屋居住，
21 則張坤成有權在其分管範圍之土地興建系爭地上物。被告自
22 張坤成輾轉繼承取得系爭地上物之事實上處分權，符合民法
23 第425條之1規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所占
24 用」，及包括「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚
25 有其他共有人」之情形。又系爭地上物歷經多次修建而為今
26 日現況，前經前案訴訟案囑託鑑定結果，系爭公業於101年7
27 月3日將系爭土地出賣他人時，附圖所示編號a三合院（面積
28 229.67平方公尺）仍具相當經濟價值，又編號b庭院（面積5
29 3.27平方公尺）係包圍在三合院之內，庭院無法與三合院分
30 離使用，應認編號a三合院及編號b庭院（即系爭地上物），
31 均有民法第425條之1規定之適用，亦符合「該房屋於土地讓

與時業已存在，並具相當之經濟價值」之要件。是被告取得事實上處分權，系爭地上物具有經濟價值，均有民法第425條之1規定之適用，除經前案判決確定外，並經本院調閱返還不當得利訴訟確定判決在卷可考（見本院卷(一)第153-167頁），堪信為真。

三、原告請求被告所管領使用之系爭地上物占用系爭土地（即附圖所示編號 a 【面積229.67平方公尺】、b 【53.27平方公尺】部分，合計282.94平方公尺之部分），以各年度申報地價之年息10%為計算基準（往後年租金亦按申報地價之調整隨同調漲）加以核定租金；及被告應給付所占用部分於109年1月1日至113年12月31日間5年之租金數額，是否有理由？分述如后：

(一)、按關於請求法院核定地租部分，其訴之性質為形成之訴；而請求給付地租部分，其訴之性質為給付之訴，為達訴訟經濟目的，非不得同時提起上開形成之訴及給付之訴，然必先經法院核定地租數額後，始得據以請求如數給付。原告起訴請求核定租金部分，屬形成之訴，而在判決之前，其雖無租金請求權，惟其依核定租金一併請求被告給付到期及未到期之租金，符合訴訟經濟及紛爭解決一次性目的，洵屬有據。依上開說明，原告向被告請求給付租金時，一併請求本院核定土地租金數額，為有理由。又按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息10%為限，土地法第97條第1項定有明文；該條規定於租用基地建築房屋準用之，亦為同法第105條所明定。再按土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地價額依法定地價；土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。再按基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68

01 年台上字第3071號判決要旨參照)。復查，被告就系爭地上
02 物有事實上處分權，又系爭地上物所占用系爭土地範圍內具
03 有法定租賃關係存在，又系爭地上物占用系爭土地期間，被
04 告從未支付租金，兩造間就租金數額亦未能協議，均詳如前
05 述，是原告就系爭地上物占用系爭土地部分請求核定租金，
06 暨以上開核定租金為計算基準，請求被告給付自109年至113
07 年（即109年1月1日至113年12月31日）之租金數額等節，依
08 前開說明與實務見解，均屬有據。

09 (二)、被告則另抗辯依系爭土地申報地價年息10%計算租金實屬過
10 高云云。本院審酌系爭土地使用分區為住宅區，位在臺中市
11 西屯區福科路252巷弄內，對外通行主要以福科路為主，外
12 圍有公車站、醫療診所、餐飲店、補習班、便利商店等，具
13 一定之生活機能，然系爭土地位在巷弄間，並非人口及工商
14 往來密集發展之商圈核心地段，其工商發展程度尚可，有原
15 告所提前案訴訟案囑託鑑定報告書、本院調閱之全國土地使
16 用分區系統資料查詢、GOOGLE地圖及街景圖等存卷可參（見
17 本院卷(一)第185-201頁、外放資料），併考量被告占用系爭
18 土地如附圖所示編號a、b部分（即系爭地上物），非供出租
19 或其他營利目的等一切情狀，認系爭地上物占用土地所需給
20 付之租金，原告主張以每年申報地價之年息10%計算，實屬
21 過高，應以土地申報地價年息8%計算為適當（核定金額均
22 如附表一、二、三中編號1-4之「本院核定每年租金額」欄
23 所示）。

24 (三)、次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承
25 人財產上之一切權利、義務，但權利、義務專屬於被繼承人
26 本身者，不在此限。承租人應依約定日期，支付租金；無約
27 定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付
28 之；如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。租金之請求
29 權因5年間不行使而消滅，分別為民法第1148條、第439條、
30 第126條所明定。再查，系爭土地與系爭地上物間符合民法
31 第425條之1第1項租賃關係成立之要件，已如前述，則原告

張和國、張和忠（各持分8分之3，均於107年1月8日取得）、原告林炫廷（持分400分之5，106年4月26日取得）、張梧桐（持分400分之95，103年11月18日取得）取得系爭土地時起，對被告即有權請求給付租金，又張梧桐於110年12月11日死亡後，經全體繼承人於110年12月11日協議攤由原告張和國、張和忠繼承張梧桐就系爭土地之權利範圍部分（各取得1/2權利），且已於113年6月5日以110年12月11日分割繼承為原因辦理繼承登記完畢，則系爭土地目前共有人持分各為，原告張和國持分800分之395、原告張和忠持分800分之395、及原告林炫廷持分400分之5，亦有變更前後之土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷(一)第149-151頁、卷(二)第17-19頁），且兩造就前開情事亦未爭執。此外，原告訴訟代理人於113年12月24日言詞辯論期當庭表示就繼承自張梧桐部分之租金請求權部分均不請求，原告張和國、張和忠亦僅請求各自分割取得張梧桐就系爭土地後之應有部分自111年1月1日後之租金（見本院卷(二)第39-40頁）。參以，原告僅請求被告給付自109年1月1日起至113年12月31日間所積欠已到期租金債權，均屬本件起訴之日（即112年10月18日，見本院卷(一)第9頁收狀章戳之民事起訴狀）前5年內之租金債權，自亦有據。準此，被告與原告間之法定租賃關係及所生租金債務，基於本院前開核定均以土地申報地價年息8%計算，並逐年按申報地價調整，則被告應分別給付如附表一（原告張和國）、附表二（原告張和忠）、附表三（原告林炫廷）中「本院核定每年租金額」欄編號1-3（109年1月1日至113年12月31日）租金數額所示之租金。準此，原告張和國、原告張和忠、原告林炫廷被告應分別給付321,079元、321,079元、8,987元之租金（即109年1月1日起至113年12月31日止），均有理由，逾上開範圍所為之請求，即屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第425條之1法定租賃及給付租金之法律關係，請求如主文第1、2項所示部分，依法均有理由，應

予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。
肆、本判決主文第2項部分，兩造分別陳明願供擔保，請求宣告
假執行及免為假執行，核與民事訴訟法第390條第1、2項之
規定均無不合，茲酌定相當擔保金額，分別准許之（詳如主
文第5項所示）。至於原告敗訴部分，假執行聲請失其依
據，應併予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
料，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

陸、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 114 年 1 月 21 日
民事第六庭 法 官 林士傑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
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 113 年 1 月 21 日
書記官 楊玉華

附表一（原告張和國）：

編號	租賃期間 (民國)	申報地價 (新臺幣)	占用面積 (㎡)	原告張和國於系 爭土地持分	本院核定 年息	本院核定每年租金額 (新臺幣/元，元以下四捨五入)	被告應給付租金額 (新臺幣/元)
1	109年1月1日 至110年12月31日	6,297/㎡	282.94	3/8	8%	6,297/㎡×282.94㎡×3/8×8%= 53,450	53,450×2年=106,900
2	111年1月1日 至112年12月31日	6,297/㎡	282.94	3/8+95/800（因 繼承而取得張梧 桐持分）=395/800	8%	6,297/㎡×282.94㎡×395/800×8%= 70,376	70,376×2年=140,752
3	113年1月1日 起至113年12月31日	6,570/㎡	282.94	395/800	8%	6,570/㎡×282.94㎡×395/800×8%= 73,427	73,427
合計							321,079
4	114年1月1日 起至法定租賃 關係終止日止	土地申報地價	282.94	395/800	8%	依每年土地申報地價8%計算（計算 式：土地申報地價×282.94㎡×395/800×8%）	
備註： 「申報地價」欄為系爭土地當年度申報地價，參地價第二類謄本（見本院卷(二)第35頁）。 「占用面積」欄即系爭土地上物占用系爭土地之面積。							

附表二（原告張和忠）：

編號	租賃期間 (民國)	申報地價 (新臺幣)	占用面積 (㎡)	原告張和忠於系 爭土地持分	本院核定 年息	本院核定每年租金額 (新臺幣/元，元以下四捨五入)	本院核定被告應給付租金額 (新臺幣/元)
1	109年1月1日 至110年12月31日	6,297/㎡	282.94	3/8	8%	6,297/㎡×282.94㎡×3/8×8%= 53,450	53,450×2年=106,900

(續上頁)

01

2	111年1月1日至112年12月31日	6,297/㎡	282.94	3/8+95/800 (因繼承而取得張梧桐持分=395/800)	8%	6,297/㎡×282.94㎡×395/800×8%=70,376	70,376×2年=140,752
3	113年1月1日起至113年12月31日	6,570/㎡	282.94	395/800	8%	6,570/㎡×282.94㎡×395/800×8%=73,427	73,427
合計							321,079
4	114年1月1日起至法定租賃關係終止日止	土地申報地價	282.94	395/800	8%	依每年土地申報地價8%計算(計算式:土地申報地價×282.94㎡×395/800×8%)	
備註: 「申報地價」欄為系爭土地當年度申報地價,參地價第二類謄本(見本院卷(二)第35頁)。 「占用面積」欄即系爭地上物占用系爭土地之面積。							

02

03

附表三(原告林炫廷):

編號	租賃期間 (民國)	申報地價 (新臺幣)	占用面積 (㎡)	原告林炫廷於系爭 土地持分	本院核定 年息	本院核定每年租金額 (新臺幣/元,元以下四捨五入)	本院核定被告應給付租金額 (新臺幣/元)
1	109年1月1日至110年12月31日	6,297/㎡	282.94	5/400	8%	6,297/㎡×282.94㎡×5/400×8%=1,782	1,782×2年=3,564
2	111年1月1日至112年12月31日	6,297/㎡	282.94	5/400	8%	6,297/㎡×282.94㎡×5/400×8%=1,782	1,782×2年=3,564
3	113年1月1日起至113年12月31日	6,570/㎡	282.94	5/400	8%	6,570/㎡×282.94㎡×5/400×8%=1,859	1,859
合計							8,987
4	114年1月1日起至法定租賃關係終止日止	土地申報地價	282.94	5/400	8%	依每年土地申報地價8%計算(計算式:土地申報地價×282.94㎡×5/400×8%)	
備註: 「申報地價」欄為系爭土地當年度申報地價,參地價第二類謄本(見本院卷(二)第35頁)。 「占用面積」欄即系爭地上物占用系爭土地之面積。							