

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1095號

原告 胡淑媚

胡訓彰

共同

訴訟代理人 王懷庭

胡桂端

被告 趙月蘭

訴訟代理人 涂禎和律師

上列當事人間請求核定租金等事件，經本院於民國113年10月4日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段0000地號土地及其上同
段306建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○○000○0號房
屋（本院按：重測前分別為胡厝寮602地號土地及同段308建
號建物，以下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭房地）前
為訴外人即原告父親胡禎祺所有。胡禎祺前於民國93年間將
系爭土地所有權移轉登記予訴外人即原告母親胡林玉圓，胡
林玉圓已於105年間死亡，經由原告於105年8月26日以分割
繼承為原因取得，應有部分各為2分之1。系爭建物則經被告
於106年5月26日經本院105年度司執字第81257號事件（下稱
系爭執行事件）拍定取得所有權，兩造依民法第425條之1規
定，在系爭建物得使用之期限內，推定有租賃關係存在，惟
不能協議租金數額，為此，依民法第425條之1第2項規定，
請求本院核定系爭建物自108年6月1日起至兩造間基地租賃
關係消滅之日止之租金，參考系爭土地詳如附表所示期間之
申報地價，以年息之百分之10計算，並請求被告如數給付，

01 而提起本件訴訟等語。並聲明：(一)核定系爭建物就系爭土地
02 地，使用面積188.70平方公尺，自108年6月1日起至113年4
03 月30日止之租金分別如附表所示；(二)被告應給付原告各新臺
04 幣（下同）82,274元【計算式：(17,612元+63,403元+6
05 9,442元+14,090元)×2分之1÷82,274元（小數點以下四捨
06 五入）】，及自本院核定租金時起至清償日止，按週年利率
07 百分之5計算之利息；暨自113年5月1日起至兩造間之基地租
08 賃關係消滅之日止，按年給付原告各21,135元。

09 二、被告則以：查系爭建物得於使用期限內合法使用系爭土地，
10 業經本院112年度訴字第2120號判決確定在案（下稱前
11 案）。系爭建物係被告在000年0月間於系爭執行事件拍定，
12 原告曾於系爭執行事件提出無償出借胡禎祺建築房屋使用之
13 切結書（下稱系爭切結書），顯係同意系爭建物無償占用系
14 爭土地，自不因系爭建物所有權人變更而異其無償使用之結
15 果。被告信賴系爭切結書投標拍定系爭建物，縱系爭切結書
16 為債權契約性質，原告基於誠信原則仍應同受其拘束，自不
17 得請求給付租金。另原告主張依系爭土地申報地價之百分之
18 10計算亦屬過高，且縱經法院核定租金，原告尚須催告始有
19 給付遲延之問題等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

21 (一)經查，系爭土地為原告所共有，應有部分各為2分之1，前為
22 訴外人即原告祖父胡金柱所有，嗣於93年4月19日、93年5月
23 20日、105年8月26日先後以分割繼承、配偶贈與及分割繼承
24 為原因移轉為胡禎祺、胡林玉圓及原告所有；系爭建物於84
25 年5月10日辦理所有權第1次登記為胡禎祺所有，雖曾於94年
26 7月12日以買賣為原因移轉為訴外人趙美雪所有，惟因訴外
27 人即胡禎祺之債權人新光行銷股份有限公司於104年間依民
28 法第244條第1項訴請本院撤銷，經本院以104年度簡上字第1
29 38號判決塗銷確定，於105年8月4日回復登記為胡禎祺所
30 有，復由被告於系爭執行事件拍定，並於106年5月26日以拍
31 賣為原因登記為所有權人；嗣原告於112年間起訴請求被告

01 拆屋還地，前案於113年4月29日以兩造間推定有租賃關係，
02 具有合法使用權源為由駁回原告之訴，因原告未提起上訴而
03 告確定等情，有土地所有權狀影本2紙、本院106年5月9日南
04 院崑105司執南字第81257號不動產權利移轉證書、土地登記
05 第一類謄本影本各1份、土地建物查詢資料1紙、系爭房地
06 （含重測前）之異動索引查詢資料共4份、民事判決影本2份
07 在卷可稽（見調字卷第23頁、第24頁、第73頁至第74頁，本
08 院卷第29頁至第30頁、第95頁、第31頁、第97頁至第98頁、
09 第103頁至第109頁、第141頁至第148頁，調字卷第33頁至第
10 38頁），並經本院依職權調閱系爭執行事件、前案民事事件
11 卷宗核閱無訛。此部分事實，先堪認定。

12 (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
13 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
14 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
15 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
16 爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不
17 得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭
18 點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭
19 點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以
20 推翻原判斷等情形始足當之；爭點效之發生，須該主要爭點
21 於前案中已經雙方當事人充分之攻擊防禦方法提出與辯論，
22 始足當之，如該爭點經後案審理法官調卷審認後，認做為判
23 斷該主要爭點之證據方法未經充分辯論者，即不得率引爭點
24 效理論，持為拘束後案當事人之依據（最高法院113年度台
25 上字第188號、103年度台上字第857號判決意旨參照）。次
26 按審判長應注意令當事人就訴訟關係之事實及法律為適當完
27 全之辯論，並應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律
28 上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或
29 陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之。民事訴訟
30 法第199條第1項、第2項定有明文。此為審判長因定訴訟關
31 係之闡明權，同時為其義務，若審判長對於訴訟關係未盡此

01 項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即難謂無重
02 大瑕疵，基此所為之判決，自屬違背法令（最高法院112年
03 度台上字第1071號判決意旨參照）。再按土地與房屋為各別
04 之不動產，除法律有特別規定外，各得單獨為交易之標的，
05 且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，故土地及其土
06 地上之房屋同屬1人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓
07 與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，依最
08 高法院48年台上字第1457號判例及73年5月8日73年度第5次
09 民事庭會議決議意旨，除有特別約定外，應推斷土地受讓人
10 默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，即其法
11 律關係之性質，當屬租賃。而88年4月21日修正公布，89年5
12 月5日施行之民法第425條之1，即將此法理明文化，規定當
13 事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關
14 係。其再因轉讓而承受土地或房屋所有權之人，應有民法第
15 425條之適用，均繼續其原來之法律關係。

16 (三)原告雖援引前案判決為據，以系爭房地曾經同屬胡禎祺1人
17 所有，嗣由兩造輾轉取得系爭土地、系爭建物之所有權，主
18 張有民法第425條之1第1項規定之適用，請求依同條第2項規
19 定核定租金。然依前開說明，依民法第425條之1第1項規定
20 推定有租賃關係者，尚須在土地或房屋讓與時當事人間並無
21 特別約定，始足以推斷土地受讓人默許房屋受讓人有償使
22 用，雖條文並未設置除書，但立法理由仍可見有「除有其他
23 約定」、「除有反證」等文字亦明。查胡禎祺於系爭建物起
24 造時雖非系爭土地之所有權人，但於93年4月19日取得土地
25 所有權時，必將同意其所有之房屋使用基地，且與土地房屋
26 同屬1人所有之要件相符，惟胡禎祺係以贈與為原因將土地
27 所有權移轉與其配偶胡林玉圓，參諸原告胡訓彰於105年10
28 月3日執行鑑價時在場稱「其母前陣子過世後該屋即無人居
29 住」等語，有執行筆錄1份附於系爭執行事件卷宗可查，足
30 徵胡林玉圓取得土地所有權後亦有使用系爭建物，殊難想像
31 胡林玉圓以無償行為向胡禎祺取得系爭土地，卻可能有向胡

01 禎祺收取對價以默許房屋繼續使用土地之意，嗣原告於本院
02 審理時亦稱：「（問：胡林玉圓有無同意胡禎祺使用土
03 地？）有。（問：有償還是無償？）無償。」等語（見本院
04 卷第115頁），亦與其於系爭執行事件提出系爭切結書記載
05 為「無償出借建物使用土地」一致（見調字卷第75頁、第77
06 頁），且被告於本件抗辯其有權無償使用，可見被告亦不爭
07 執切結書內容之真正。綜上諸證，堪認胡林玉圓於93年5月2
08 0日受讓系爭土地時，與胡禎祺就系爭建物坐落基地應已成
09 立基地使用借貸，當屬有反證證明有其他約定存在之情形，
10 並無民法第425條之1第1項規定之適用，且上開基地使用借
11 貸關係於胡林玉圓死亡後，復於系爭土地分割繼承時一併為
12 原告繼承，縱其後系爭房地所有權再有更易，均與民法第42
13 5條第1項規定無涉。原告主張兩造間有租賃關係存在，即無
14 足採。前案判決僅以：「系爭土地及建物於93年間均屬原告
15 2人父親胡禎祺所有，嗣雖分別由兩造輾轉取得土地及建物
16 所有權，亦應有民法第425條之1第1項規定適用」認定兩造
17 推定有租賃關係，非但並未敘明租賃關係於何時推定，亦未
18 區分民法第425條之1第1項及第425條第1項之適用，且被告
19 於前案審理期間已將系爭切結書提出於法院（見前案調字卷
20 第67頁、第69頁），惟前審就房屋土地受讓人間有無租賃外
21 其他約定存在之重要爭點，並未曉諭兩造提出攻擊防禦方法
22 及為適當完全之辯論，亦未對此要件加以認定，遽謂兩造有
23 民法第425條之1第1項規定之適用，即有理由不備及未盡闡
24 明之情形，其法律上判斷亦違反法律規定，依首開說明，自
25 不生拘束後案之爭點效，附此敘明。

26 (四)綜上所述，系爭土地於93年5月20日移轉胡林玉圓，與胡禎
27 祺應成立基地使用借貸，並未推定租賃關係，縱被告於105
28 年間因拍賣取得系爭建物所有權，亦無租賃關係可因所有權
29 讓與而繼續存在。兩造前手間既未曾依民法第425條之1第1
30 項規定推定有租賃關係，原告依民法第425條之1第2項規定
31 請求法院核定如附表所示租金數額及請求被告給付，均失所

01 依據，應予駁回。
02 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
03 決結果均無影響，爰不另一一論述。

04 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
05 第2項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
07 臺南簡易庭 法 官 徐安傑

08 以上正本證明與原本無異。
09 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
10 明上訴理由（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
13 書記官 顏珊姍

14 附表：

15

基期年月	申報地價（每平方公尺）	期間	租金數額
107年1月	1,600元	自108年6月1日起至108年12月31日止	17,612元
109年1月	1,680元	自109年1月1日起至110年12月31日止	63,403元
111年1月	1,840元	自111年1月1日起至112年12月31日止	69,442元
113年1月	2,240元	自113年1月1日起至113年4月30日止	14,090元

一、逐年計算式參見調字卷第12頁至第14頁，本院卷第20頁
二、地價第一類謄本見調字卷第31頁至第32頁