

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第49號

114年度上易字第27號

上訴人 張清珍

洪國棟

洪國淵

共同

訴訟代理人 黃泓勝律師

上訴人 洪綺蓮

魏秀容(即洪銘義之承受訴訟人)

洪于婷(即洪銘義之承受訴訟人)

洪宜杉

被上訴人 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 洪海峰律師

廖紘婕律師

上列當事人間請求除去侵害等事件，上訴人對於臺灣嘉義地方法院中華民國112年8月23日、113年11月20日第一審判決（111年度重訴字第34號）提起一部上訴，被上訴人並為訴之追加，本院為合併審理，於114年3月27日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應各給付依附表一所示金額及均自本判決確定之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

核定上訴人所有門牌號碼嘉義市○○○路000號未保存登記建物，占有被上訴人所有嘉義市○○段00000地號土地如嘉義市地政事務所民國111年12月29日土地複丈成果圖代號A1、A2、B、C所示面積合計262平方公尺部分，113年度每月租金為新臺幣五萬七千五百四十六元。上訴人應自113年1月1日起至租賃關係終止日止，按月於每月最末日，分別按附表二所示金額給付被上訴

01 人。

02 被上訴人其餘追加之訴駁回。

03 第二審(含追加之訴)訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序部分：

06 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然
07 停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他
08 造當事人亦得聲明承受訴訟。此觀民事訴訟法第168條、第1
09 75條規定自明。查上訴人洪明義於民國113年5月27日在本院
10 繫屬中死亡，由魏秀容、洪于婷繼承，有戶籍謄本、繼承系
11 統表、家事事件查詢清單可稽，並據被上訴人具狀聲明該2
12 人承受訴訟（本院上字卷第171至175、270、273至275
13 頁），與前揭規定相符，應予准許。

14 二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如共同
15 訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
16 體，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。而租金之給付
17 乃租賃契約要素，提高租金額即租賃契約給付租金權利義務
18 內容之變更，故調整租金之訴，為形成之訴，出租人將其土
19 地出租他人而訴求調整租金，其訴訟標的法律關係，對於全
20 體出租人或承租人而言，必須合一確定（最高法院71年度台
21 上字第5079號判決意旨參照）；又關於依民法第425條之1第
22 2項規定請求核定租金之訴，亦為形成之訴（最高法院109年
23 度台上字第3068號判決要旨），對全體承租人應有合一確定
24 之必要。查本件上訴人就如後所述之系爭建物為分別共有，
25 本件核定租金之訴，對其等應有合一確定之必要，原審被告
26 張清珍、洪國棟、洪國淵（下合稱張清珍3人）就核定租金
27 之訴提起上訴，依首揭說明，其提起上訴之效力應及於未上
28 訴之洪綺蓮、魏秀容、洪于婷、洪宜杉（下合稱洪綺蓮4
29 人），爰將之併列為上訴人，兩造亦無爭執（本院上字卷第
30 494頁、上易字卷第102頁）。

31 三、又按分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主

張者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判；民事訴訟法第205條第1、2項分別定有明文。被上訴人請求本件除去侵害等事件，經原審就如後所述系爭建物坐落於系爭土地之租賃關係，分別以112年8月23日判決核定110年、111年之租金，113年11月20日判決核定112年之租金，上訴人均提起上訴，其訴訟標的得以一訴主張之，爰合併辯論及裁判。

四、另按於第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之新訴與原訴之主要爭點有其共通性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理與利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。查被上訴人於原審請求核定前揭租賃關係於110年、111年、112之租金，於本院追加請求給付前揭租金，及核定113年租金及給付自113年1月1日起至法定租賃關係終止日止之租金，其基礎事實同一，依前開規定及說明，自應准許其此部分訴之追加。

五、洪綺蓮4人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰准被上訴人之聲請，由其對洪綺蓮4人一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：坐落嘉義市○○段00000地號，面積320平方公尺土地（下稱系爭土地）所有權全部為伊所有，該地上有上訴人所共有門牌號碼同市區○○○路000號未保存登記建物（下稱系爭建物），占用範圍如原判決附圖（下稱附圖）即嘉義市地政事務所111年12月29日土地複丈成果圖代號A1、A2、B、C所示，經原審法院認定對系爭土地有民法第425條之1第1項所定法定租賃關係，伊爰依同法條第2項規定，

01 按系爭土地各年度申報地價年息百分之10計算，求為核定自
02 110年至112年各年度之租金額，及追加命上訴人給付自110
03 年起至112年之各期租金本息、核定113年度之租金額，暨按
04 附表二所示給付自113年1月1日起至租賃關係終止日止之各
05 期租金之判決。原判決就110、111、112年度所為租金額核
06 定，並無不當。並追加聲明：（一）上訴人應分別按附表一
07 之應有部分比例，給付伊新臺幣（下同）131,527元、690,5
08 52元、690,552元，及均自114年2月5日起至清償日止，按週
09 年利率百分之5計算之利息。（二）核定上訴人所有系爭建
10 物，占有被上訴人所有系爭土地如附圖代號A1、A2、B、C所
11 示面積合計262平方公尺部分，113年度每月租金為57,546
12 元。上訴人應自113年1月1日起至租賃關係終止日止，按月
13 於每月5日前，分別按附表二所示金額給付被上訴人。答辯
14 聲明：上訴駁回（被上訴人就原審駁回其請求上訴人拆屋還
15 地、給付不當得利部分，未據其聲明不服，不在本院審理範
16 圍）。

17 二、張清珍3人則以：伊等同意法院依民法第425條第2項核定租
18 金額，惟系爭土地坐落嘉義市火車站左側，系爭房屋附近僅
19 為機車出租等營業，本非繁盛，又房屋為共有，難以利用而
20 荒廢，應以申報地價年息百分之3計算為適當。原判決未衡
21 量系爭土地之利用價值、鄰地乃至市有土地租金行情，亦未
22 參酌伊等與被上訴人各自受益情形，率以申報地價年息百分
23 之10為核定，實屬過高，爰就原判決提起上訴等語，資為抗
24 辯。上訴聲明：（一）原判決關於核定系爭建物占有系爭土
25 地110年度租金逾每月17,728元、111年度逾租金每月17,264
26 元、112年度租金逾每月17,264元部分廢棄。（二）上開廢
27 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。對追加之訴答辯聲
28 明：追加之訴駁回。

29 三、洪綺蓮4人未於言詞辯論期日到場，除洪宜杉外，均未於
30 一、二審提出任何陳述；洪宜杉則於原審具狀略以：系爭建
31 物主要由伊祖父出資興建，因故未辦保存登記，被上訴人在

取得系爭土地之前已知悉地上有房屋，自無權利侵害可言等語，並在原審聲明：被上訴人之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實

(一)被上訴人於110年10月19日因拍賣取得系爭土地，並於110年10月25日登記為所有人。

(二)系爭土地上現有系爭建物，由上訴人按附表一所示應有部分比例共有。系爭建物占用系爭土地位置及範圍，如附圖所標示：A1、A2、B、C部分，總計面積262平方公尺土地。

(三)系爭建物就上開占用範圍，對於系爭土地有民法第425條之1規定之推定租賃關係。

(四)系爭土地申報地價，110年每平方公尺以27,065元、111年每平方公尺以26,357元、112年每平方公尺以26,357元、113年每平方公尺以26,407元（元以下四捨五入）計算。

五、被上訴人就上訴人共有之系爭建物對系爭土地之租賃關係，請求核定110至113年各年度之租金額，暨請求給付自110年起至法定租賃關係終止日之各期租金之判決。惟為上訴人所否認，並以上情置辯。是被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求核定前開年度之租金額，及請求給付自110年起至法定租賃關係終止日止之各期租金，是否有理由？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

(一)被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求核定110至113年度之租金額，為有理由：

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。查被上訴人因拍賣取得系爭土地，並於110年10月25日登記為所有人。系爭土地上之系爭建物，係由上訴人按附表一所示應有部分比例共有，系爭房屋占用系爭土地位置

及範圍，如附圖所標示：A1、A2、B、C 部分，總計面積262平方公尺土地。系爭建物就上開占用範圍，對於系爭土地有民法第425條之1規定之推定租賃關係等情，為兩造所不爭執（不爭執事實(一)(二)(三)）。而兩造就租金數額不能達成協議，被上訴人請求核定租金數額，依法自屬有據。

2、次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百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。至基地租金之數額，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，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。又土地法之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用(最高法院68年台上字第3071號、104年度台上字第2008號判決意旨參照)。

3、查系爭建物坐落之系爭土地位於嘉義市火車站左側，位處嘉義市繁榮之商圈等情，業經原審至現場勘驗，製有勘驗筆錄，且有現場照片、附圖、Google地圖在卷可參(原審卷第125至129頁、第153至157頁、第251至259頁、349頁)，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情，被上訴人主張租金以申報地價年息10%計算，應屬適當。查系爭土地之申報地價，以每平方公尺計算，110年為27,065元、111年、112年均為26,357元、113年為26,407元，而系爭建物占用之面積為262平方公尺，故以110年申報地價年息10%核算110年度之每月租金為59,092元($27,065 \times 262 \times 10\% \div 12$ ，元以下四捨五入，以下同)；另以111、112年申報地價年息10%核算111、112年度之每月租金為57,546元($26,357 \times 262 \times 10\% \div 12$)，爰依前揭計算之金額，核定系

01 爭建物之租金額；至113年申報地價年息10%核算113年度之
02 每月租金為57,655元(26,407×262×10%÷12)，惟被上訴人僅
03 請求核定為57,546元，亦屬有據。

04 4、張清珍3人雖抗辯系爭建物並非位於繁榮之商圈，其旁邊僅
05 係出租機車業者，且系爭建物廢棄已久，數人共有難以利
06 用，如以申報地價年息10%計算，收益率高於一般不動產年
07 收益率及定存收益，亦高於國有財產租金之計算按申報地價
08 年息5%計算云云，並提出都市更新計劃、街景截圖等件為證
09 （本院上字卷第483至485頁）。惟依張清珍3人提出之街景
10 截圖觀之，系爭建物確有面臨大馬路，附近即為嘉義火車
11 站，商家林立，並非僅有出租機車業者，張清珍3人抗辯非
12 繁榮之商圈，已非可採。而張清珍3人所提出之都市更新計
13 劃資料，係在100至101年間，距今已10餘年，且依被上訴人
14 提出之新聞報導資料（本院上字卷第473頁），嘉義市鐵路
15 高架化於114年完工，且將為輕軌建設等情，則張清珍3人所
16 提出之前揭都市更新計劃資料，已非無疑，尚非可採。而系
17 爭建物究竟是否數人共有，或是否加以利用，僅為系爭建物
18 共有人內部間之關係，尚難認為影響租金之審酌。又本件租
19 金之審酌係參酌前揭土地法之規定，與國有財產之出租，適
20 用之法規不同，尚難比附援引。至張清珍3人雖主張系爭建
21 物計算後之收益率為3.26%，高於一般不動產年收益率2%云
22 云，惟何謂一般不動產之年收益率？其取樣及計算之依據為
23 何？並未為說明，已嫌無據。至系爭建物計算後之收益率縱
24 高於定存收益，亦難認為不適當，上訴人所辯均非可採。

25 (二)被上訴人追加請求上訴人給付自110年起至法定租賃關係終
26 止日之各期租金，為有理由：

27 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
28 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。又請求
29 將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民
30 事訴訟法第246條亦有明文。

31 2、查兩造就系爭建物是否無權占用系爭土地，於原審原有爭

01 執，嗣雖就系爭建物占有系爭土地有民法第425條之1規定之
02 推定租賃關係，已不再爭執，惟對於租金之數額仍有爭執，
03 且上訴人尚未支付租金予被上訴人，則被上訴人請求上訴人
04 給付至法定租賃關係終止日前之各期租金，應有預為請求之
05 必要，且可紛爭一次解決，符合訴訟經濟原則，爰予准許。
06 被上訴人請求核定110年至112年之租金，業經核定如前，且
07 上訴人尚未支付租金，則被上訴人請求上訴人各依其就系爭
08 建物之應有部分，給付如附表一所示金額，及均自本判決確
09 定之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
10 息，自屬有據。至被上訴人逾前開遲延利息請求部分，因核
11 定租金須待判決確定，給付內容始確定，上訴人須自判決確
12 定之翌日起始負遲延責任（最高法院113年度台上字第766號
13 判決參照），被上訴人此部分遲延利息請求自屬無據。而11
14 3年度之租金額亦經核定如前，至於113年後至法定租賃關係
15 終止日前之租金額，張清珍3人不爭執依113年核定之租金計
16 算（本院上字卷第434頁），且核亦屬適當，經計算上訴人
17 各依其就系爭建物之應有部分，每月所分擔之金額如附表二
18 所示。

19 3、次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；
20 無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支
21 付者，每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。查被上
22 訴人係因拍賣取得系爭土地，兩造間就系爭建物占有系爭土
23 地係基於民法第425條之1規定之推定租賃關係，兩造自無約
24 定租金之支付日期，且兩造亦未舉證證明當地有何租金支付
25 之習慣，亦無約定租賃之期滿日，故被上訴人請求按月分期
26 支付，應屬適當，依前揭規定自應於每期屆滿時即每月最末
27 日支付之，逾此範圍之請求，則屬無據。

28 六、綜上所述，被上訴人依民法第425條之1第2項規定請求核定
29 系爭建物占用系爭土地如附圖代號A1、A2、B、C所示面積之
30 租金，110年度租金為每月59,092元、111及112年度租金每
31 月為57,546元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴

人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。被上訴人追加請求上訴人各給付依附表一所示金額，及均自本判決確定之翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；請求核定113年度租金為每月57,546元；及請求上訴人自113年1月1日起至租賃關係終止日止，按月於每月最末日，分別按附表二所示金額給付被上訴人，均為有理由，均應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、被上訴人於上訴時請求核定112年度（嗣更正為核定113年度之）租金額，及請求給付113年1月1日起至法定租賃關係終止日前之租金額，並依原審法院之裁定，以2年之租金核算訴訟標的額，依核定繳納裁判費22,141元（本院上字卷第21至24頁、第57頁），惟該部分並非原審判決之範圍，本非上訴部分，而應係追加部分，經本院闡明後，被上訴人撤回上訴，並為如前所述之訴之追加。故被上訴人原繳納之裁判費雖形式上為上訴裁判費，但實質上係追加部分之裁判費，此部分應仍由敗訴之上訴人負擔，併予敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，爰不一一加以論述，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人追加之訴為一部分有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 林福來

法 官 黃義成

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書

狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 114 年 4 月 30 日

書記官 蔡孟芬

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一（年度、年份均民國；金額均新臺幣、單位元，四捨五入至個位數）

		年度	110	111	112
		核定每月租金額	59,092	57,546	57,546
		期間	110/10/25-110/12/31(2月又7天)	12個月	12個月
上訴人	應有部分比例	應給付租金總額如右	131,527	690,552	690,552
張清珍	13333/100000	按左欄	17,539	92,071	92,071

洪國棟	33333/100000	應有部 分比例 計算應 給付金 額如右	43,849	230,182	230,182
洪國淵	16650/100000		21,892	114,977	114,977
洪綺蓮	16650/100000		21,892	114,977	114,977
洪宜杉	6700/100000		8,814	46,267	46,267
魏秀容、 洪于婷 (共同共有)	13334/100000		17,541 (魏秀蓉、洪于婷2人連帶給付)	92,078 (魏秀蓉、洪于婷2人連帶給付)	92,078 (魏秀蓉、洪于婷2人連帶給付)

附表二(年度、年份均民國；金額均新臺幣、單位元，四捨五入至個位數)

		年度	113年至租賃關係終止日
		核定每月租金 額(即應按月給 付之金額)	57,546
上訴人	應有部分比例	期間	按每1個月
張清珍	13333/100000	按左欄應有部 分比例計算應 給付金額如右	7,673
洪國棟	33333/100000		19,182
洪國淵	16650/100000		9,581
洪綺蓮	16650/100000		9,581
洪宜杉	6700/100000		3,856
魏秀容、 洪于婷 (共同共有)	13334/100000		7,673 (魏秀蓉、洪于婷2人 連帶給付)