

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第256號

上訴人 黃鼎勝
訴訟代理人 邱英豪律師
複代理人 張世東律師
被上訴人 余啟智
余許月嬌
余春華
共同
訴訟代理人 蔡文燦律師
被上訴人 余秋華
劉余美華
余雪華

共同
訴訟代理人 林子翔律師
複代理人 簡雅君律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國111年10月31日臺灣桃園地方法院111年度訴字第660號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四、五項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

二、核定被上訴人所有坐落桃園市○○區○○段三九四之一、三九四、三九五之一地號土地上之鐵皮工廠，占有上訴人所有坐落桃園市○○區○○段三九四之一（面積二十三平方公尺）、三九四（面積五十七平方公尺）、三九五之一（面積四十二平方公尺）地號土地即如附圖編號E所示土地部分，每月租金為新臺幣壹萬柒仟柒佰元。

三、被上訴人應於繼承被繼承人余房河之遺產範圍內，連帶給付上

01 訴人新臺幣捌拾壹萬捌仟玖佰貳拾元，及自民國一一一年八月
02 十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

03 四被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣貳拾肆萬參仟零捌拾元，及
04 自民國一一一年八月十二日起至清償日止，按週年利率百分之
05 五計算之利息。

06 五被上訴人應自民國一百一十一年九月一日起至法定租賃關係終
07 止日止，按月於每月終日連帶給付上訴人新臺幣壹萬柒仟柒佰
08 元。

09 六其餘追加之訴及假執行之聲請均駁回。

10 七第一（除確定部分外）、二審（含追加之訴部分）訴訟費用均
11 由被上訴人連帶負擔。

12 八本判決第三項所命給付部分，於上訴人以新臺幣貳拾柒萬貳仟
13 玖佰元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺
14 幣捌拾壹萬捌仟玖佰貳拾元為上訴人預供擔保，得免為假執
15 行。

16 九本判決第四項所命給付部分，於上訴人以新臺幣捌萬壹仟元為
17 被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人如以新臺幣貳拾肆
18 萬參仟零捌拾元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

19 事實及理由

20 壹、程序方面：

21 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
22 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
23 在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、
24 第3款定有明文。上訴人於原審主張被上訴人所有門牌號碼
25 桃園市○○區○○路000巷0弄0之0號鐵皮屋（下稱系爭鐵皮
26 屋），占有上訴人所有桃園市○○區○○段394-1（面積23
27 平方公尺）、394（面積57平方公尺）、395-1（面積42平方
28 公尺）地號土地如附圖（即原法院106年度訴字第1496號
29 〈下稱另案〉判決之附圖）編號E所示土地部分（下合稱系
30 爭土地），依民法第425條之1第2項規定，先位請求確認被
31 上訴人就系爭鐵皮屋公司共有事實上處分權存在、核定系爭

鐵皮屋占有系爭土地之每月租金為新臺幣（下同）1萬7825元、被上訴人給付本件判決確定前5年之租金106萬9500元本息、被上訴人自起訴狀送達翌月起至法定租賃關係終止日止按月給付上訴人1萬7825元；備位請求核定被上訴人余啟智所有之系爭鐵皮屋占有系爭土地之每月租金為1萬7825元、余啟智給付106萬9500元本息、按月給付租金1萬7825元。經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起一部上訴，嗣於本院審理中，減縮請求為核定每月租金為1萬7700元、被上訴人自起訴狀送達翌月起至法定租賃關係終止日止按月給付1萬7700元；原請求被上訴人給付本件判決確定前5年之租金部分，擴張為起訴狀繕本送達翌日回溯5年即民國106年8月12日起至111年8月11日止之租金；又以系爭鐵皮屋為被上訴人即訴外人余房河之全體繼承人公司共有，依民法第1151條、第1153條第1項、第272條規定即繼承之法律關係，就上開租金應負連帶責任為由，追加請求被上訴人於繼承余房河之遺產範圍內連帶給付81萬9510元本息（即106年8月12日起至110年6月20日止之租金），另再連帶給付上訴人24萬3080元本息（即110年6月21日起至111年8月11日止之租金）（見本院卷第307至321頁）。經核上訴人上開追加，與其原請求之基礎事實同一，所為減縮、擴張應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，依上說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落系爭土地上之系爭鐵皮屋為余房河於60幾年間所興建，余房河死亡後系爭鐵皮屋之事實上處分權由被上訴人繼承。系爭土地及系爭鐵皮屋原同為余房河所有，嗣余房河於85年8月15日、10月8日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予伊，致系爭鐵皮屋與系爭土地所有權人各異，依民法第425條之1第1項規定，系爭鐵皮屋就其坐落基地即系爭土地有法定租賃關係，且為另案確定判決所採，有爭點效之適用。況不動產所有權之移轉不以交付該不動產為其效力發生要件，系爭土地已移轉登記予伊，縱未交付，仍有民法第

425條之1之適用。爰依民法第425條之1第2項規定，請求就系爭鐵皮屋占用系爭土地核定租金為每月1萬7700元；又租金請求權時效為5年，是於本件起訴狀繕本送達翌日回推5年期間，均為法定租賃關係中，爰請求被上訴人給付起訴狀繕本送達翌日回溯前5年即106年8月12日起至111年8月11日止之租金，因余房河於110年6月20日死亡，故自106年8月12日起至110年6月20日止之租金為81萬9510元（計算式：1萬7700元×46月+1萬7700元÷30日×9日=81萬9510元）被上訴人應於繼承余房河之遺產範圍內負連帶責任，及加計自起訴狀繕本送達翌日即111年8月12日（見原審卷第11至21頁，下同）起算法定遲延利息；另余房河死亡後即110年6月21日起至111年8月11日止之租金共計24萬3080元（計算式：1萬7700元×13月+1萬7700元÷30日×22日=24萬3080元），屬被上訴人繼承上開法定租賃關係之遺產後所生之共同共有債務，依民法第1151條、第292條規定，準用關於連帶債務之規定，被上訴人亦應負連帶責任，及加計自起訴狀繕本送達翌日即111年8月12日起算法定遲延利息；暨被上訴人應連帶自起訴狀繕本送達翌月即111年9月1日（見原審卷第11至21頁，被上訴人均為111年8月11日送達，下同）起至法定租賃關係終止日止，按月給付租金1萬7700元（原審判決駁回上訴人之訴，上訴人提起一部上訴，並為訴之追加如「壹、程序方面」所述），上訴及追加之訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)、(四)、(五)項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)請求核定被上訴人所有坐落桃園市○○區○○段000-0、000、000-0地號土地上之鐵皮工廠（即系爭鐵皮屋）占有上訴人所有坐落桃園市○○區○○段394-1（面積23平方公尺）、394（面積57平方公尺）、395-1（面積42平方公尺）地號土地（即附圖編號E所示土地部分），每月租金為1萬7700元。(三)被上訴人應於繼承被繼承人余房河之遺產範圍內，連帶給付上訴人81萬9510元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年8月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之

01 利息。(四)被上訴人應連帶給付上訴人24萬3080元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日即111年8月12日起至清償日止，按週年利率
03 5%計算之利息。(五)被上訴人應連帶自起訴狀繕本送達翌月即
04 111年9月1日起至法定租賃關係終止日止，按月給付上訴人1
05 萬7700元。(六)就第(三)、(四)項聲明部分，上訴人願供擔保，請
06 准宣告假執行（逾此非本院審理範圍，不予贅述）。

07 二、被上訴人部分：

08 (一)余啟智、余許月嬌、余春華（下合稱余啟智3人）則以：系
09 爭土地原均屬余房河所有，嗣因買賣移轉登記予上訴人，惟
10 余房河未交付系爭土地予上訴人，未交付前出賣人繼續占有
11 買賣標的物之系爭土地，難謂無權占有，不因已辦理系爭土
12 地所有權移轉登記而異；余房河於另案即以上開理由主張其
13 占有系爭土地有合法權源，又余房河同意由訴外人鄭智仁無
14 償使用，鄭智仁占有系爭土地亦有合法權源，上訴人請求無
15 理由，另案確定判決亦認余房河同意系爭鐵皮屋由鄭智仁無
16 償使用，鄭智仁就系爭鐵皮屋尚無處分權能，則上訴人請求
17 余房河或鄭智仁拆除系爭鐵皮屋、並將坐落之系爭土地騰空
18 返還，均無理由，予以駁回。余房河未交付系爭土地予上訴
19 人前，上訴人就系爭土地無收益權利，自無民法第425條之1
20 之適用，上訴人不得請求伊等給付租金，此有最高法院83年
21 度台上字第1948號、69年度台上字第1386號、102年度台上
22 字第2420號、110年度台上字第207號等判決意旨可參。再
23 者，本件起訴前未經兩造協議，不符民法第425條之1第2項
24 所定「租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之」，上
25 訴人逕行訴請核定租金，即屬無據；又請求法院核定地租屬
26 形成之訴，必於法院核定租金之法律效果形成後，請求權方
27 確定發生，而本件尚無法院核定租金之形成判決，請求權未
28 發生，上訴人請求伊等給付系爭土地租金，自無理由。又系
29 爭土地經送廖仁巍建築師事務所鑑定租金之鑑定報告（下稱
30 系爭鑑定報告），雖謂系爭土地租金為每月1萬7700元，然
31 參酌土地法第97條第1項規定，於僅有土地時應僅計算土地

之價額，系爭鑑定報告所引用之三案例，租賃之標的非僅租賃土地，與本件僅估定系爭土地租金單價不同；且系爭土地以112年1月之土地公告現值每平方公尺2800元、面積122平方公尺計算其總價為34萬1600元，而案例一至三所示土地，以相同面積計算之平均總價為533萬2294.67元，為系爭土地之15.61倍，故系爭土地每月租金僅為1133元；再者，系爭土地屬龜山都市計畫區之保護區土地，依桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點，系爭土地之使用須依都市計畫法桃園市施行細則第27條及第30條第1項規定設置之各項設施，除都市計畫說明書或其他法令另有規定外，應依該要點及附表一所定容許條件申請核准使用，案例一至三所示土地之使用分區並無上開保護區土地使用上之限制；另○○區○○段1136地號土地，111年1月之土地公告現值為每平方公尺2600元，該土地顯非單純租賃土地，然該土地租金為每坪每月40元，有內政部不動產租金實價登錄可稽，而系爭土地111年1月之土地公告地價為每平方公尺456元，按申報地價年息3%、面積122平方公尺計算，每月之租金僅為139元；況系爭鐵皮屋係無償提供予鄭智仁使用，被上訴人未收取分毫。綜上，足徵系爭鑑定報告以前揭三案例認系爭土地租金為每月1萬7700元，顯不足採。而另案訴訟中，並未就上訴人與余房河間是否成立法定租賃關係為充分攻防及辯論，則另案確定判決關於上訴人與余房河間有民法第425條之1適用之判斷，於本件自無爭點效之適用等語置辯。答辯聲明：1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)余秋華、劉余美華、余雪華（下合稱余秋華3人）則以：伊等於本件訴訟前均不知系爭鐵皮屋存在，系爭鐵皮屋現由余啟智3人管領使用，縱上訴人得請求給付租金，亦應向余啟智3人為之，伊等無從藉系爭鐵皮屋獲有利益；倘認上訴人得向伊等請求給付租金，其請求之租金依土地法第97條第1項及第105條之規定，不得超過土地及其建築物申報總價年

01 息10%。況上訴人請求核定租金屬形成之訴，須待法院核定
02 租金數額判決確定後，兩造權利義務內容始告確定，租金給
03 付之請求權始確定發生，是上訴人回溯請求判決確定前5年
04 之租金共計106萬2000元，應屬無據等語置辯。答辯聲明：
05 1.上訴及追加之訴均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
06 宣告免為假執行。

07 三、首查：

08 (一)系爭土地及系爭鐵皮屋原同為余房河所有，嗣余房河於85年
09 8月15日、10月8日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予上訴
10 人所有；又系爭鐵皮屋占用系爭土地位置及面積（共計122
11 平方公尺）即如附圖編號E所示部分；余房河於110年6月20
12 日死亡，被上訴人為余房河之全體繼承人。上訴人、訴外人
13 駿業機械工業有限公司（下稱駿業公司）前依民法第767條
14 規定，先位請求鄭智仁應將如附圖編號E所示部分、面積12
15 2平方公尺之系爭鐵皮屋拆除，並將該部分土地騰空返還上
16 訴人；備位請求余房河應將如附圖編號E所示部分、面積12
17 2平方公尺之系爭鐵皮屋拆除，並將該部分土地騰空返還上
18 訴人，經另案判決上訴人、駿業公司敗訴確定等情，有系爭
19 土地登記謄本、系爭鐵皮屋照片、桃園市龜山區戶政事務所
20 111年2月17日函覆余房河及其繼承人之戶籍資料、另案確定
21 判決及附圖等件在卷可按（見原審卷第129至132、135至137
22 頁，桃簡卷第13至16、20、27至31頁），並為兩造所不爭
23 執，此部分事實，堪予認定。

24 (二)又另案確定判決認定系爭鐵皮屋為余房河所有，已如前述；
25 上訴人主張系爭鐵皮屋為余房河之全體繼承人即被上訴人公
26 同共有乙節，亦為余啟智3人所不爭執（見原審卷第190
27 頁）；余秋華3人雖抗辯伊等於本件訴訟前均不知系爭鐵皮
28 屋存在，系爭鐵皮屋現由余啟智3人管領使用云云，然未提
29 出任何證據證明余房河所遺系爭鐵皮屋之事實上處分權，業
30 經全體繼承人協議分割予何人所有，足徵上訴人此部分主
31 張，亦堪認定。至桃園市政府地方稅務局111年9月19日函覆

01 系爭鐵皮屋之房屋稅籍資料查詢回復表，其上雖記載「納稅
02 義務人：鄭智仁、余啟智」，「取得日期：109年12月16
03 日」、「取得原因：贈與」、「持分各1/2」（下稱系爭贈
04 與記載，見原審卷第121、123頁），惟房屋稅籍資料僅為稅
05 捐機關核課稅捐所用，非系爭鐵皮屋產權之證明，且系爭鐵
06 皮屋自88年4月起課日起之納稅義務人均非余房河，復經另
07 案確定判決認係余房河所有即事實上處分權人，是依系爭贈
08 與記載，並無法認定系爭鐵皮屋之事實上處分權已由余房河
09 贈與鄭智仁、余啟智各二分之一，應予敘明。

10 四、得心證之理由：

11 上訴人主張兩造就系爭鐵皮屋坐落系爭土地部分有法定租賃
12 關係存在，爰依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定
13 租金，及請求被上訴人連帶給付租金等語，為被上訴人否
14 認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點分述如下：

15 (一)上訴人得否依民法第425條之1規定，請求法院核定租金數
16 額？

17 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
18 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
19 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
20 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
21 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
22 額當事人不能協議時，得請求法院定之，民法第425條之1第
23 1項、第2項分別定有明文。查系爭土地及系爭鐵皮屋原同為
24 余房河所有，嗣余房河於85年8月15日、10月8日以買賣為原
25 因將系爭土地移轉登記予上訴人所有；又系爭鐵皮屋占用系
26 爭土地位置及面積（共計122平方公尺）如附圖編號E所示
27 部分，系爭鐵皮屋為余房河之全體繼承人即被上訴人共同共
28 有等情，已如前述；兩造業於111年9月21日在原法院行調解
29 程序，因對租金數額無法達成共識，故調解不成立，有原法
30 院民事報到單、調解委員調解單在卷可按（見原審卷第83至
31 87頁），可知兩造就租金數額迄今仍不能協議。是被上訴人

01 公司共有系爭鐵皮屋坐落上訴人系爭土地，兩造間依民法第
02 425條之1第1項規定就系爭鐵皮屋得使用期限內推定有租賃
03 關係，另案確定判決亦同此認定（見桃簡卷第13至16頁）；
04 且兩造就租金數額復無法達成協議，則上訴人依同條第2項
05 規定請求本院核定租金數額，係屬有據。從而，被上訴人抗
06 辯本件起訴前未經兩造協議，不符民法第425條之1第2項所
07 定「租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之」，上訴
08 人逕行訴請核定租金，即屬無據云云，自無可採。

09 2.被上訴人又抗辯：余房河未交付系爭土地予上訴人前，上訴
10 人就系爭土地無收益權利，自無民法第425條之1之適用，上
11 訴人不得請求伊等給付租金，有最高法院83年度台上字第19
12 48號、69年度台上字第1386號、102年度台上字第2420號、1
13 10年度台上字第207號等判決意旨可參（見本院卷第254至25
14 5頁）云云。惟最高法院上開判決意旨係在闡述不動產之出
15 賣人繼續占有出賣予買受人之不動產，非為無權占有或侵權
16 行為，僅屬債務不履行；買賣契約成立後，其收益權屬於何
17 方，依民法第373條前段之規定，應以標的物已否交付為
18 斷，所有權雖已移轉而標的物尚未交付者，買受人仍無收益
19 權，自不得依不當得利及侵權行為之法律關係，向繼續占有
20 該不動產之出賣人請求不當得利及損害，並無論及上開不動
21 產之出賣人及買受人如有民法第425條之1第1項所定「土地
22 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
23 有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人
24 時」之情事，亦無該條規定之適用，即最高法院上開判決意
25 旨所引之基礎事實及闡述之法律關係，顯與本件不同，自無
26 比附援用之餘地，被上訴人此部分抗辯，洵屬無稽。

27 (二)上訴人得請求法院核定之租金數額為何？

28 1.按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
29 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價
30 值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高
31 法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。查系爭土地位於

01 桃園市○○區○○路111巷內，面積122平方公尺，面臨產業
02 道路（路寬約4公尺），土地使用分區為「保護區」，屬住
03 商混合區，交通便利性普通，民生必需取得便利性佳，鄰地
04 即系爭鑑定報告所列案例一：同區○○段966地號土地，其
05 試算價格（以下均同）每坪租金466元；案例二：同區○○
06 段350-5等3筆地號土地，每坪租金563元；案例三：同區○○
07 段121-5地號土地，每坪租金386元，有系爭土地複丈成果
08 圖即附圖、土地登記謄本、照片（見原審卷第65至70、111
09 至113頁）及外置系爭鑑定報告（含現場照片）在卷可稽；
10 又系爭鐵皮屋係由日大鋁門窗業者做為工廠、辦公室使用，
11 為被上訴人所自認（見本院卷第90頁），並有上開現場照片
12 足按，堪認系爭鐵皮屋及所坐落之系爭土地係作為營業使
13 用，非供住宅使用，不受土地法第105條準用第97條第1項租
14 金規定之限制（最高法院93年度台上字第1718號判決意旨參
15 照），則被上訴人抗辯系爭土地租金額度應依土地法第97條
16 第1項及第105條之規定，不得超過土地及其建築物申報總價
17 年息10%云云，並無可採。是本院參酌系爭土地附近之繁榮
18 程度及土地利用情形，併考量被上訴人以系爭鐵皮屋占用系
19 爭土地，係作為工廠、辦公室使用之經濟價值及所受利益等
20 項，並與鄰地租金相比較，認系爭鑑定報告估定系爭土地之
21 每月租金為1萬7700元，核屬適當。則上訴人依民法第425條
22 之1第2項規定，請求就系爭鐵皮屋占用系爭土地之租賃關
23 係，核定租金為每月1萬7700元，係屬可採，應予准許。

24 2.被上訴人雖抗辯：系爭鑑定報告所引用之三案例，租賃之標
25 的非僅租賃土地，與本件僅估定系爭土地租金單價不同；且
26 以112年1月之土地公告現值計算上開三案例相同面積之平均
27 總價，為系爭土地之15.61倍，故系爭土地每月租金僅為113
28 3元；再者，系爭土地屬龜山都市計畫區之保護區土地，案
29 例一至三所示土地之使用分區並無上開保護區土地使用上之
30 限制；另系爭土地111年1月之土地公告地價為每平方公尺45
31 6元，按申報地價年息3%、面積122平方公尺計算，每月之租

01 金僅為139元；況系爭鐵皮屋係無償提供予鄭智仁使用，被
02 上訴人未收取分毫，故系爭鑑定報告認系爭土地每月租金1
03 萬7700元，並不足採云云。查系爭鑑定報告就所引用之三案
04 例土地，已敘明係就該等地號土地、坐落位置，按調查日
05 期、價格日期、使用分區、臨路寬度、交通條件、公共設施
06 等情，再參酌期日修正、交易情況、區域因素及個別因素等
07 調整率，加以比較租金價格，並據以估定系爭土地每月租金
08 為1萬7700元，即系爭鑑定報告所引上開三案例係以租賃土
09 地單價為比較，且非僅以土地之平均總價為比較，亦有審酌
10 上開案例土地及系爭土地之使用分區；又系爭鐵皮屋為被上
11 訴人全體公同共有，所坐落之系爭土地係作為營業使用，非
12 供住宅使用，不受土地法第105條準用第97條第1項租金規定
13 之限制，本院參酌系爭土地附近之繁榮程度及土地利用情
14 形，併考量被上訴人以系爭鐵皮屋占用系爭土地，係作為工
15 廠、辦公室使用之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金
16 相比較，認系爭鑑定報告估定系爭土地之每月租金為1萬770
17 0元，核屬適當，均如前述，是被上訴人以上開事由抗辯系
18 爭鑑定報告不足採，及系爭土地按111年1月之土地公告地價
19 每平方公尺456元，依申報地價年息3%計算，每月租金僅為1
20 39元云云，均無可取。

21 (三)上訴人得請求被上訴人給付之租金為何？

22 1.按土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院定租金
23 數額，得請求自「租賃關係成立時」起算之租金，非僅限於
24 其請求法院定租金數額之意思表示到達房屋所有人之日以後
25 之租金（最高法院110年度台上字第3013號判決意旨參
26 照）。次按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受
27 被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被
28 繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以
29 因繼承所得遺產為限，負清償責任。民法第1148條定有明
30 文。又繼承人對遺產之義務，依民法第1151條規定：「繼承
31 人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同

共有」，繼承人對於繼承之遺產所負之債務，為共同共有債務。另依民法第1153條第1項規定：「繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任」，繼承人對於被繼承人之債務，為連帶債務（最高法院106年度台上字第1380號判決意旨參照）。且連帶債務之成立以當事人有明示或法律有規定者為限。數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定。民法第272條、第292條亦有明文。

2. 查余房河於85年8月15日、10月8日即將系爭土地出賣並移轉登記予上訴人所有，則上訴人之系爭土地與余房河之系爭鐵皮屋間，自斯時即符合民法第425條之1第1項規定要件；又余房河於110年6月20日死亡，被上訴人為余房河之全體繼承人即系爭鐵皮屋之共同共有人，已如前述，則被繼承人余房河生前就系爭鐵皮屋與上訴人間之推定租賃關係及所生租金債務於其死後，依民法第1148條、第1153條第1項規定，即應由其繼承人即被上訴人共同繼承之，並就所繼承之租金債務於繼承余房河之遺產範圍內負連帶清償責任。是106年8月12日起至110年6月19日（即余房河死亡前1日）止之租金部分，上訴人請求被上訴人於繼承余房河之遺產範圍內，連帶給付如附表編號1所示81萬8920元，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

3. 而余房河死亡後即110年6月21日起至111年8月11日止所生租金部分，係於余房河死亡後，被上訴人自己繼承上開推定租賃關係之遺產後所生之共同共有債務，非屬余房河之債務，且被上訴人未就共同繼承之推定租賃關係為遺產分割，其等基此所負同一租金債務，其給付仍屬不可分，依民法第1151條、第272條、第292條規定，應負連帶清償責任。是110年6月21日起至111年8月11日止之租金部分，上訴人請求被上訴人連帶給付如附表一編號2所示24萬3080元，應予准許。則被上訴人抗辯上訴人請求核定租金屬形成之訴，須待法院核定租金數額判決確定後，租金給付之請求權始確定發生，上

01 訴人回溯請求5年之租金，應屬無據云云，洵不足採。

02 4.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
04 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項本
08 文及第203條分別定有明文。承前所述，土地所有人依民法
09 第425條之1第2項規定請求法院定租金數額，得請求自「租
10 賃關係成立時」起算之租金，則房屋所有人自「租賃關係成
11 立時」起即負有給付租金之義務，是上訴人請求被上訴人給
12 付如上開2、3.所示租金，並依前揭規定請求加計自起訴狀
13 繕本送達翌日即111年8月12日起算法定遲延利息，亦有理
14 由，應予准許。

15 5.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
16 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之；如租金分期支付
17 者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。兩造既
18 未約定支付租金日期，依通常習慣多為按月分期給付，應於
19 屆滿時支付。查系爭鐵皮屋占用系爭土地之租賃關係，核定
20 租金為每月1萬7700元，已如前述，則上訴人請求被上訴人
21 應自起訴狀繕本送達翌月即111年9月1日起至法定租賃關係
22 終止日止，按月於每月終日連帶給付租金1萬7700元，為有
23 理由，應予准許。

24 五、綜上所述，上訴人依民法第425條之1規定、繼承之法律關
25 係，請求(一)核定被上訴人所有系爭鐵皮屋占有系爭土地每月
26 租金為1萬7700元。(二)被上訴人應於繼承被繼承人余房河之
27 遺產範圍內，連帶給付上訴人81萬8920元，及自111年8月12
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應
29 連帶給付上訴人24萬3080元，及自111年8月12日起至清償日
30 止，按週年利率5%計算之利息。(四)被上訴人應自111年9月1
31 日起至法定租賃關係終止日止，按月於每月終日連帶給付上

01 訴人1萬7700元，為有理由，應予准許。逾此部分，即屬無
02 據，不應准許。原審除追加部分外，就上開應准許部分為上
03 訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不
04 當，求予廢棄改判，為有理由；又上訴人追加之訴於上開應
05 准許部分，亦有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二至五項
06 所示；至上開不應准許即上訴人其餘追加之訴部分，應予駁
07 回，則該部分假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。並
08 就上開應准許之(二)、(三)部分（上訴人僅就該等部分聲請准為
09 假執行之宣告），定相當擔保金額為準、免假執行之宣告。
10 另本件依民事訴訟法第77條之2第1項但書規定，係擇訴訟標
11 的價額最高之核定租金部分定之，並據以徵收裁判費，而上
12 訴人請求核定租金部分為全部勝訴，僅請求給付租金為部分
13 敗訴，爰命被上訴人一造負擔第一（除確定部分外）、二審
14 （含追加之訴部分）之裁判費，併予敘明。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為有理由；追加之訴為一部有理由，一
19 部無理由，依民事訴訟法第450條、第79條、第85條第2項、
20 第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 1 月 9 日

22 民事第六庭

23 審判長法 官 周美雲

24 法 官 汪曉君

25 法 官 游悅晨

26 正本係照原本作成。

27 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
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （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
30 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
31 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 113 年 1 月 10 日

書記官 王詩涵

附表（期別：民國；幣別：新臺幣）：

編號	期間	計算式	租金總價
1	106年8月12日起至110年6月19日（即余房河死亡前1日）止	106年8月12日起至110年6月11日止共46月。 $46\text{月} \times 1\text{萬}7700\text{元} = 81\text{萬}4200\text{元}$ 110年6月12日起至110年6月19日止共8日。 $8\text{日} \times 590\text{元} = 4720\text{元}$ $81\text{萬}4200\text{元} + 4720\text{元} = 81\text{萬}8920\text{元}$	81萬8920元
2	110年6月21日（余房河於110年6月20日死亡，自21日起算為上訴人所主張）起至111年8月11日止	110年6月21日起至111年7月20日止共13月。 $13\text{月} \times 1\text{萬}7700\text{元} = 23\text{萬}0100\text{元}$ 111年7月21日起至111年8月11日止共22日。 $22\text{日} \times 590\text{元} = 1\text{萬}2980\text{元}$ $23\text{萬}0100\text{元} + 1\text{萬}2980\text{元} = 24\text{萬}3080\text{元}$	24萬3080元
備註1：每月租金為1萬7700元。 備註2：每日租金590元（計算式：1萬7700元÷30日＝590元）。			